

# UCUENCA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

## ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUALACEO

Trabajo de titulación previo a la obtención del  
título de Arquitecto

### **Autores:**

Jaime Fernando Encalada Bueno

Edgar Paúl Loja Loja

### **Director:**

Jeimis Leonardo Ramos Monori

**ORCID:**  0000-0001-9906-1281

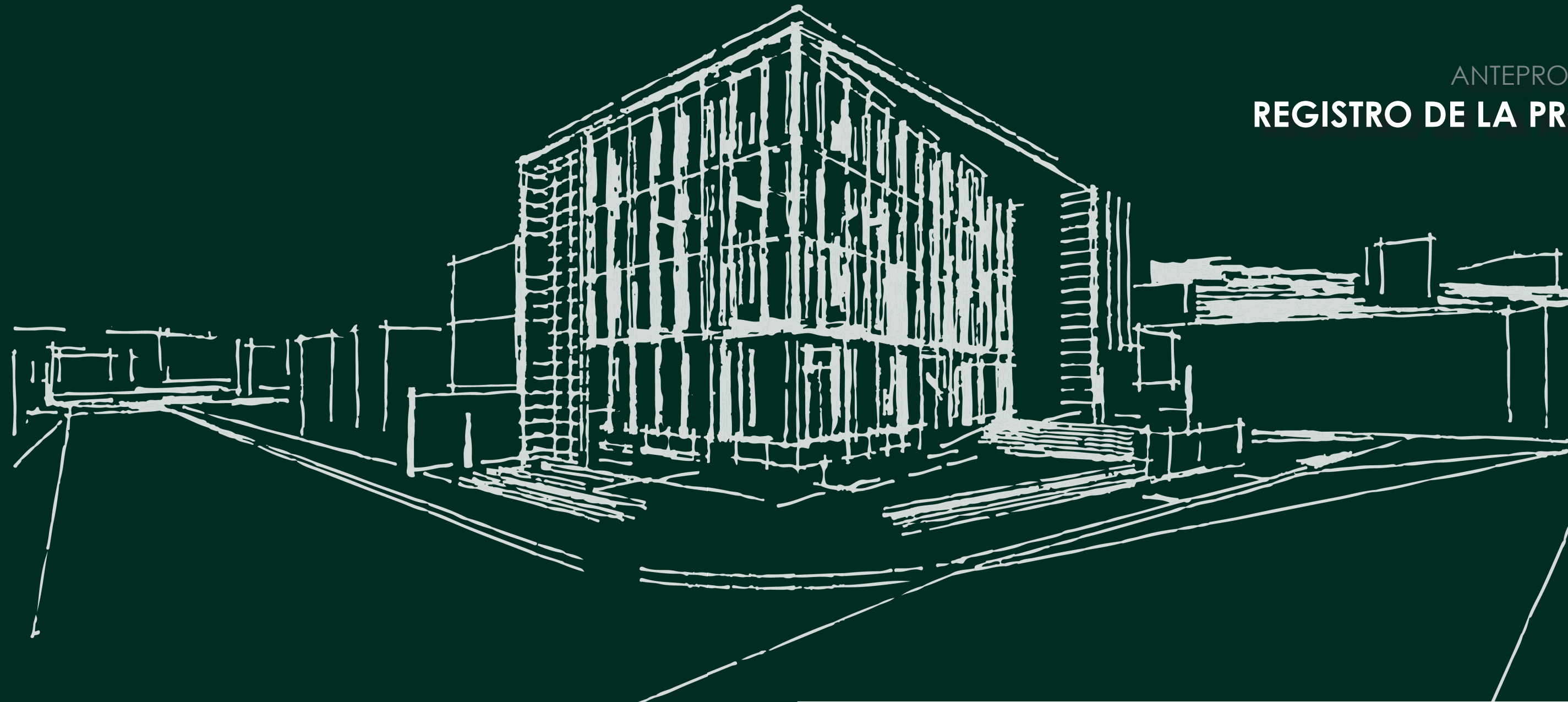
**Cuenca, Ecuador**

2023-10-13

UNIVERSIDAD DE CUENCA  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

UCUENCA

ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DEL  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN  
GUALACEO**



**Autores:**

Jaime Fernando Encalada Bueno  
Edgar Paúl Loja Loja

**Director:**

Jeimis Leonardo Ramos Monori

Cuenca, Ecuador  
2023 - 10 - 13



Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



Resumen

Este trabajo de titulación se centra en el anteproyecto arquitectónico del Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo, originado a partir de una solicitud formal del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Gualaceo y la colaboración de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca.

El propósito fundamental es proporcionar una infraestructura que satisfaga las necesidades del crecimiento socioeconómico del cantón, mejorando las condiciones laborales y los servicios a la comunidad.

La tesis consta de cinco capítulos. En el primero, se analizan los antecedentes históricos y teóricos de Gualaceo y la normativa relacionada con instalaciones públicas. En el siguiente, se evalúan edificaciones administrativas como casos de estudio, considerando aspectos como accesibilidad, adaptabilidad y uso del espacio.

El tercer capítulo aborda un diagnóstico detallado del área de intervención y su contexto, explorando elementos urbanos como demografía, topografía y servicios básicos.

El capítulo cuatro se enfoca en el diseño del Anteproyecto del Registro de la Propiedad, aplicando criterios previos. Se busca crear una infraestructura que responda a las necesidades de la comunidad y se integre con el entorno.

Finalmente, el capítulo cinco presenta las conclusiones generales que resumen los hallazgos de los capítulos anteriores.

En resumen, este trabajo busca desarrollar un anteproyecto arquitectónico para el Registro de la Propiedad en el Cantón Gualaceo, con el objetivo de mejorar las condiciones socioeconómicas y los servicios en la zona, basándose en un análisis exhaustivo de la historia, la normativa, y el entorno urbano.

**Palabras clave:** administración pública, equipamiento público, registro catastral



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

Repositorio Institucional: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Abstract

This degree work focuses on the architectural design of the Property Registry of the Canton of Gualaceo, originated from a formal request of the Municipal Autonomous Decentralized Government (GAD) of Gualaceo and the collaboration of the Faculty of Architecture and Urbanism of the University of Cuenca.

The main purpose is to provide an infrastructure that meets the needs of the socioeconomic growth of the canton, improving working conditions and services to the community.

The thesis consists of five chapters. The first chapter analyzes the historical and theoretical background of Gualaceo and the regulations related to public facilities. In the next chapter, administrative buildings are evaluated as case studies, considering aspects such as accessibility, adaptability and use of space.

The third chapter addresses a detailed diagnosis of the intervention area and its context, exploring urban elements such as demography, topography and basic services.

Chapter four focuses on the design of the Land Registry Preliminary Project, applying previous criteria. The aim is to create an infrastructure that responds to the needs of the community and integrates with the environment.

Finally, chapter five presents the general conclusions that summarize the findings of the previous chapters.

In summary, this work seeks to develop a preliminary architectural project for the Property Registry in the Canton of Gualaceo, with the objective of improving socioeconomic conditions and services in the area, based on an exhaustive analysis of the history, regulations, and urban environment.

**Keywords:** public administration, public equipment, cadastral registry



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

Institutional Repository: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Índice de contenido

Capítulo 0

ASPECTOS GENERALES

I.	Resumen.....	005
II.	Abstract.....	007
	Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional	
	Cláusula de Propiedad Intelectual	
III.	Dedicatoria.....	015
IV.	Agradecimiento.....	017
V.	Problemática.....	019
VI.	Justificación .....	021
VII.	Objetivos .....	216
VIII.	Objetivo General.....	023
IX.	Objetivo Específico.....	023

Capítulo 1

ANTECEDENTES TEÓRICOS

1.1	Antecedentes Históricos.....	027
1.1.1	Historia del Cantón Gualaceo .....	027
1.1.2	Identidad del lugar.....	029
1.1.3	Geografía .....	030
1.1.4	Población .....	031
1.1.5	Flora y Fauna.....	032
1.1.6	Gastronomía .....	033
1.1.7	Turismo .....	034
1.2	Antecedentes Teóricos.....	036
1.2.1	Concepto de Administración Pública.....	036
1.2.2	Características de la Administración Pública.....	037
1.2.3	Tipos de Administración Pública .....	037
1.2.4	Concepto de Edificio Administrativo .....	038
1.2.5	Tipos de Edificios Administrativos.....	038
1.2.6	Definición del Registro Municipal .....	040
1.2.7	Zonas del registro municipal .....	040
1.2.8	Tipos de mobiliario de oficina .....	042
1.2.9	Norma Ecuatoriana para edificios de comercios o servicios y oficinas .....	043
1.3	Conclusiones .....	049
1.4	Créditos Ilustrativos .....	050
1.5	Créditos Gráficos .....	051

Capítulo 2

CASO DE ESTUDIO

2.1	Criterios de valoración.....	056
2.2	Casos de estudio .....	058
2.3	Casos de estudio seleccionados .....	078
2.3.1	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.....	080
2.3.1.1	Accesibilidad y conexión urbana.....	080
2.3.1.2	Adaptabilidad.....	082
2.3.1.3	Uso y servicio espacial. ....	083
2.3.1.4	Sistema constructivo.....	086
2.3.1.5	Bioclimático.....	087
2.3.2	Confederación Nacional de Municipios .....	088
2.3.2.1	Accesibilidad y conexión urbana.....	088
2.3.2.2	Adaptabilidad.....	090
2.3.2.3	Uso y servicio espacial. ....	091
2.3.1.4	Sistema constructivo.....	094
2.3.1.5	Bioclimático.....	095
2.4	Conclusiones de Casos .....	096
2.4.1	Conclusión Caso 01.....	096
2.4.2	Conclusión Caso 02.....	097
2.5	Conclusión .....	099
2.6	Créditos Ilustrativos .....	100
2.7	Créditos gráficos .....	101

Capítulo 3

ANÁLISIS DE SITIO

3.1	Análisis de sitio. ....	104
3.1.1	Ubicación global .....	104
3.1.2	Datos generales del sitio .....	105
3.2	Medio físico .....	106
3.2.1	Clima.....	106
3.2.2	Temperatura .....	107
3.2.3	Precipitación .....	108
3.2.4	Soleamiento y.vientos.....	109
3.3	Aspectos Morfológicos.....	110
3.3.1	Relieve y pendientes.....	110
3.3.2	Topografía del sitio .....	111
3.4	Análisis Demográfico .....	112
3.4.1	Dinámica de la Población.....	112
3.5	Análisis Urbano .....	115
3.5.1	Uso y ocupación de suelo.....	115
3.5.2	Llenos y vacíos.....	117
3.5.3	Altura de edificación .....	119
3.5.4	Equipamientos .....	121
3.5.5	Topografía general.....	123
3.5.6	Capas de rodadura.....	125
3.5.7	Jerarquía de vías .....	127
3.5.8	Dirección de vías .....	129
3.5.9	Vías de acceso .....	131
3.5.10	Sección de vías.....	133
3.5.11	Transporte público.....	135
3.5.12	Alumbrado público.....	137
3.5.13	Recolección de desechos.....	139
3.6	Análisis Manzana .....	140
3.6.1	Soleamiento y vientos.....	141
3.6.2	Topografía del sitio .....	142
3.6.3	Uso y oupación de suelo.....	144
3.6.4	Altura de edificación.....	145
3.6.5	Análisis visual .....	146
3.6.6	Análisis paisajístico.....	147
3.7	Vegetación existente.....	151
3.8	Conclusiones .....	153

Capítulo 4

ANTEPROYECTO

4.1	Análisis del estado actual del Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo.....	158
4.1.1	Emplazamiento.....	158
4.1.2	Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo.....	159
4.1.3	Organigrama arquitectónico actual.....	160
4.1.4	Programa arquitectónico actual .....	161
4.1.5	Análisis formal.....	162
4.1.6	Análisis estructural.....	163
4.1.7	Análisis conectividad urbana.....	164
4.1.8	Información arquitectónica actual .....	165
4.1.9	Análisis de espacios conflictivos.....	166
4.2	Sitio de intervención.....	168
4.2.1	Predio de Intervención.....	168
4.2.2	Organigrama arquitectónico propuesto.....	170
4.2.3	Programa arquitectónico propuesto.....	171
4.3	Memoria del proyecto.....	172
4.3.1	Acercamiento al sitio .....	173
4.3.2	Estrategias de implantación.....	174
4.3.3	Criterios de diseño .....	176
4.3.4	Modulación .....	178
4.3.5	Sistema estructural .....	179
4.3.6	Materiales.....	180
4.4	Zonificación .....	181
4.5.1	Sistema de circulación .....	182
4.5.2	Circulaciones .....	183
4.5.3	Zonificación de plantas.....	184
4.5	Distribución de plantas .....	185
4.6	Estrategias ambientales .....	186
4.7	Vegetación del proyecto .....	187
4.8	Propuesta arquitectónica .....	188
4.8.1	Emplazamiento .....	190
4.8.2	Plantas arquitectónicas .....	193
4.8.3	Elevaciones arquitectónicas.....	196
4.8.4	Diseño de acero tipo corten.....	198
4.8.5	Secciones arquitectónicas.....	200

Capítulo 5

4.8.6	Alzados constructivos y.....	206
	secciones constructivas .....	210
4.8.6	Detalles constructivos.....	212
4.8.7	Axonometrías secciones constructivas.....	219
4.8.8	Plantas estructurales.....	236

CONCLUSIONES

5.1	Situación actual.....	238
5.2	Criterios de diseño y casos de estudio .....	239
5.3	Evaluación del sitio.....	240
5.4	Anteproyecto.....	241
5.5	Conclusión general.....	246
5.6	Bibliografía.....	248

Índice de figuras

1. ANTECEDENTES TEÓRICOS

Ilustraciones

001.	Gualaceo del antaño.	028
002.	Fiesta del durazno, Plaza Central Del Gualaceo	029
003.	Habitantes del sector rural de Gualaceo.	031
004.	Habitante del sector Rural de Gualaceo.	031
005.	Plato típico del Cuy asado. Fuente: Propia	033
006.	Plato típico de Hormado. Fuente: Propia	033
007.	Paseos en bote en el Rio Santa Barbara.	034
008.	Bosque protector Aguarongo. Fuente: Propia	034
009.	Procesión del presidente Nayid Bukele.	037
010.	Banco Internacional. Fuente: Expreso.ec	038
011.	Clínica Monte Sinai Cuenca-Ecuador.	038
012.	Alcaldía de Cuenca. Fuente: Portaldiverso.com	038
013.	Palacio de Justicia / Mecanoo.	039
014.	Kathleen Grimm School, Inglaterra	039
015.	Catedral de Cuenca. Fuente: Porconocer.com	039
016.	Registro de Propiedad Cuenca.	040
017.	Registro de Propiedad Guayaquil.	041

Gráficos

001.	Línea de Tiempo del Cantón Gualaceo. Fuente: Propia	030
002.	División política del Cantón Gualaceo.	030
003.	Mapa demográfico del Cantón Gualaceo. Fuente: https://issuu.com/joseph.ortega26	030
004.	Mapa de Flora y Fauna del Cantón Gualaceo. Fuente: https://issuu.com/joseph.ortega26	031
005.	Mapa de Gastronómico del Cantón Gualaceo. Fuente: https://issuu.com/joseph.ortega26	032
006.	Mapa Turístico del Cantón Gualaceo. Fuente: https://issuu.com/joseph.ortega26	033
007.	Diagrama del origen de la administración pública. Fuente: https://issuu.com/joseph.ortega26	034
008.	Dimensiones y proporciones del mobiliario para oficinas. Fuente: https://issuu.com/joseph.ortega26	040

2. CASOS DE ESTUDIOS. Ilustraciones.

001	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	054
002.	Edificio de Oficinas Fortius.	054

003.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin.	055
004.	Confederación Nacional de Municipios.	056
005.	Corporativo Dunza.	057
006.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin.	058
007-008	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	060
009.	Edificio de Oficinas Fortius.	062
010-011	Edificio de Oficinas Fortius.	064
012.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin.	066
013-014	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin.	068
015.	Confederación Nacional de Municipios.	070
016.	Confederación Nacional de Municipios.	072
017.	Corporativo Dunza.	074
018-019	Corporativo Dunza.	076
020.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	079
021.	Confederación Nacional de Municipios.	079
022-023	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	081
024-025	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	083

026-027	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	084
028-029	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	085
030-031	Confederación Nacional de Municipios.	089
032-033	Confederación Nacional de Municipios.	091
034-035	Confederación Nacional de Municipios.	092
036-037	Confederación Nacional de Municipios.	093
038-039	Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	096
Gráficos. (Fuente: Propia )		
001.	Diagrama de Criterios de Valoración	056
002.	Ubicación Geográfica del Edificio Multipropósito Cedro Rosado	059
003.	Ubicación Geográfica del Edificio de Oficinas Fortius	063
004.	Ubicación Geográfica del Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin	067
005.	Ubicación Geográfica del Edificio de Confederación Nacional de Municipios	071
006.	Ubicación Geográfica del Edificio de Corporativo Dunza.	075
007.	Ubicación del Edificio Multipropósito Cedro Rosado Cali.	080
008.	Diagrama de circulación Edificio Multipropósito Cedro Rosado	081
009.	Diagrama de Criterios de Adaptabilidad Edificio Multipropósito Cedro Rosado	082

010.	Planta Sótano Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	083
011.	Planta Baja Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	083
012.	Planta Segundo Piso Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	084
013.	Planta Tipo Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	084
014.	Planta Terraza Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl(85)	085
015.	Cubierta Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	085
016.	Sistema Constructivo Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	096
017.	Axonometría Constructiva Edificio Multipropósito Cedro Rosado.	87
018.	Sección A-A Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	87
019.	Elevación Frontal Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl	87
020.	Ubicación del Edificio de Confederación Nacional de Municipios.Fuente: Propia	088
021.	Diagrama de circulación Edificio de Confederación Nacional de Municipios.	089
022.	Diagrama de Criterios de Adaptabilidad Edificio de Confederación Nacional de Municipios.	091
023.	Planta Parqueadero Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	091
024.	Planta Baja Edificio de Confederación Nacional de Municipios.	091

025.	Primera planta alta Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	92
026.	Segunda planta alta Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	92
027.	Sección B-B Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	93
028.	Elevación Oeste Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	93
029.	Elevación Este Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	93
030.	Elevación Oeste Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	93
031.	Sistema Constructivo de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl	94
032.	Diagrama Bioclimático Edificio de Confederación Nacional de Municipios.	95
3. DIAGNÓSTICO DEL SITIO.		
Ilustraciones. (Fuente: Propia )		
001.	Iglesia Santiago de Gualaceo	115
002.	Viviendas Entorno Barrio Cuenca	115
003.	Rio Santa Barbara	115
004.	Capilla del Calvario	121
005.	Sitio del Municipio Cantonal	121
006.	Terminal terrestre de Gualaceo	121
007.	Escalinata El Calvario	123
008.	Parque Barrio Cuenca	123
009.	Parque lineal Rio Santa Barbara	123
010.	Calzada de piedra centro histórico	125
011.	Calzada de lastre	125
012.	Calzada de asfalto.	125
013.	Vía Jose Alcibíades Correa	127

014.	Vía a Cuenca.	127
015.	Avenida Colón.	127
016.	Avenida Colón.	131
017.	Vía Gabriel Gracia.	131
018.	Vía Jose Alcibiades Correa.	131
019.	Bus urbano Gualaceo.	135
020.	Bus Inter parroquial Santa Barbara.	135
021.	Bus Inter cantonal Santa Barbara.	135
022.	Vista al sitio 3.	140
022.	Vista aérea al sitio.	140
023.	Vista fuera del sitio 3.	146
024.	Vista fuera del sitio 2.	146
025.	Vista fuera del sitio 1.	146
026.	Vista al sitio 4.	146
027.	Vista al sitio 2.	146
028.	Vista al sitio 1.	146
029.	Mirador del Calvario.	146
030.	Mirador centro Histórico.	147
031.	Paisaje del Terminal Terrestre.	147
032.	Iglesia Santiago de Gualaceo.	147
033.	Plaza 25 de Julio.	148
034.	Margen del rio Santa Barbara.	148
035.	Cuenca del río Santa Bárbara y San Francisco.	149
036.	Mirador del Calvario.	149
037.	Vista de 360 grados desde el Calvario.	149
038.	Especie vegetal insertada.	150
039.	Sauce Ilorón.	150
040.	Escobillón rojo.	150
041.	Enkianthus perulatus.	140
042.	Acacia leprosa	150
043.	Palmera.	151

044.	Aliso.	151
045.	Bandera Española.	151
046.	Orquídeas.	151
047.	Caricatura-planta.	151
048.	Paseo Rio Santa Barbara.	151

Gráficos. (Fuente: Propia )

001.	Ubicación geográfica del cantón Gualaceo.	104
002.	Mapa del cantón Gualaceo.	105
003.	Ubicación del barrio cuenca.	105
004.	Mapa de suelos bioclimáticos del Cantón Gualaceo.	106
005.	Mapa de Temperaturas del Cantón Gualaceo. Fuente: PDOT	107
006.	Tabla del nivel de la Temperatura Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com	107
007.	Tabla del nivel de la Precipitación Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com	108
008.	Mapa de Nivel de precipitación del Cantón Gualaceo. Fuente: PDOT cantón Gualaceo	108
009.	Tabla del nivel de la Incidencia solar del Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com	109
010.	Tabla del nivel de Vientos Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com	109

039.	Recolección N= Cantonal.	138
040.	Recolección N= R = 400 m.	139
041.	Carta solar del sitio.	141
042.	Topografía Barrió Cuenca.	142
043.	Topografía Barrió Cuenca 3D.	142
044.	Sección A-A Sitio.	143
045.	Sección B-B del sitio.	143
046.	Uso y ocupación de suelo N=Manzana.	144
047.	Uso y ocupación de suelo N=Manzana 3D.	144
048.	Altura de Edificación y Tramos N= Manzana.	144
049.	Altura de Tramos N=Manzana 3D.	144
050.	Maqueta 3d N= Manzana.	146
051.	Maqueta 3D N= R = 400 m.	147
052.	Maqueta 3D N= R = 400 m.	150
053.	Maqueta 3D N= R = 400 m.	151

4. DIAGNÓSTICO DEL SITIO.

Ilustraciones. (Fuente: Propia )

001.	Estado actual archivo.	156
002.	Estado cuarto de máquinas.	156
003.	Estado sala de espera.	156
004.	Estado actual oficinas.	156
005.	Estado actual almacén.	156
006.	Estado actual archivo.	157
007.	Estado actual oficina.	157
008.	Estado actual archivo general.	157
009.	Estado servicios sanitarios.	157
010.	Estado Oficina del registrador.	157

Gráficos. (Fuente: Propia )

001.	Ubicación edificación actual.	158
002.	Organigrama estado actual.	160
003.	Elevación edificación actual.	162
004.	Contexto urbano edificación actual.	162
005.	Estructura edificación actual.	163
006.	Conexión urbana edificación actual.	164
007.	Planta baja edificación actual.	165
008.	Primera planta alta edificación actual.	165
009.	Segunda planta alta edificación actual.	165
010.	Elevación edificación actual.	165
011.	Emplazamiento del sitio planta.	168
012.	Emplazamiento del sitio 3D.	169
013.	Organigrama funcional propuesto.	170
014.	Emplazamiento en sitio 3D.	172
015.	Volumetría del emplazamiento sitio ..	173
016.	Análisis de soleamiento y vientos.	173
017.	Análisis accesibilidad.	173
018.	Estrategia contexto urbano.	174
019.	Estrategia de soleamiento y viento.	174
020.	Estrategia accesibilidad.	174
021.	Estrategia vistas.	175
022.	Estrategia vegetación.	175
023.	Estrategia espacio eúblico.	175
024.	Criterio formal.	176
025.	Criterio espacial.	176
026.	Criterio funcional.	176
027.	Criterio estructural.	177
028.	Criterio sistema constructivo.	177
029.	Criterio ambiental.	177
030.	Análisis modulación.	178
031.	Análisis sistema estructural.	179
032.	Análisis modulo 1.	180

033.	Análisis módulo 2.	180
034.	Axonometría zonificación.	181
035.	Circulación sótano.	182
036.	Circulación planta baja.	182
037.	Circulación primera planta alta.	182
038.	Circulación segunda planta alta.	182
039.	Axonometría circulación.	182
040.	Axonometría dirección de circulación 1.	183
041.	Axonometría dirección de circulación 2.	183
042.	Zonificación sótano.	184
043.	Zonificación en planta baja.	184
044.	Zonificación en primera planta alta.	184
045.	Zonificación en segunda planta alta.	184
046.	Axonometría zonificación.	184
047.	Axonometría zonificación y sus espacios.	185
048.	Corte 3d análisis bioclimático.	186
049.	Vegetación del proyecto.	187
050.	Diseño de acero tipo.corten.	199



Índice de tablas

Ilustraciones. (Fuente: Propia )

1.	Tabla de datos demográficos Gualaceo 1. ....	112
2.	Tabla de datos demográficos Gualaceo 2.....	113
3.	Tabla del crecimiento poblacional gualaceo..	113
4.	Tabla de edad poblacional. ....	113
5.	Tabla programa arquitectónico actual.....	161
6.	Tabla programa arquitectónico propuesto.....	171

Dedicatoria

A Dios sobre todas las cosas, por guiarme en cada segundo, cada minuto, cada día de mi existencia y desenvolvimiento a cada desafío vivido y que viviré luego de esta etapa.

A mi padre Luis Encalada que siempre creyó en mí hasta el último día de su existencia, a mi madre María Hortensia Bueno que hizo de mí el sueño de ella.

Cada una de mis hermanas, Elsa, Sonia, Gladys, Judit, Mayra, Priscila, Roció, mi hermano Luis, a mis tías Elena, Nancy y a todos mis sobrinos, se los dedico porque mis logros son para ustedes y de todos ustedes.

A mi amigo Paul, cada anécdota y experiencia vivida ha sido con la única ilusión de que llegara este día, después de esta vendrá otra etapa de vida y se la dedico con todo el entusiasmo y las ganas de seguir siendo el equipo que todo lo hace posible.

Jaime Encalada.

A Dios, por darme la fortaleza para no rendirme a pesar de los inconvenientes y poder alcanzar mis metas.

A mis padres, especialmente a mi madre María Amelia por todo su esfuerzo, por ser mi motivación para seguir adelante y por apoyarme incondicionalmente en cada meta propuesta.

A mis hermanas, Diana y Jenny por apoyarme y por estar unidos ante cualquier dificultad este logro también es de ustedes.

A mi amigo Jaime por todos los años de amistad, por las anécdotas vividas y por apoyarnos a lo largo de esta etapa académica.

Paul Loja.

Agradecimiento

Agradecemos al Arq. Jeimis Leonardo Ramos Monori por brindarnos su apoyo y conocimiento como docente durante nuestra formación académica, como tutor durante el desarrollo del trabajo de titulación y como mentor en nuestras vidas. Gracias por compartimos su amistad y sus experiencias personales, que sin duda dejan un aprendizaje para toda la vida.

Agradecemos al Ing. Xavier Cárdenas Haro por su asesoramiento en la parte estructural.

Extendemos nuestro agradecimiento a todos nuestros familiares y amigos que nos acompañaron y han sido parte de esta etapa de vida.

Problemática

La administración pública está conformada por todos aquellos elementos que la hacen efectiva; ya sea organismos, funcionarios, edificios públicos, cuya función pretende actuar a favor de los intereses colectivos. En la construcción de los proyectos arquitectónicos, se conjuntan una serie de acciones y procesos que se realizan en busca de un bienestar común. Las tareas de dominio público, deben contemplar decisiones y operaciones que propicien una mejora en la calidad de vida, dentro de un ambiente de plena y armoniosa convivencia. Es necesario poner énfasis en la forma en cómo los organismos encargados de proveer dichos servicios, ejecutan su labor, y si el resultado es el esperado (Mateo-Cecilia, C., Navarro-Escudero, M., Escrig-Meliá, T., Est895reder, Y, 2018).

Gualaceo es un cantón ubicado en la provincia del Azuay con un alto porcentaje de edificaciones con valor histórico, la mayoría de estas edificaciones se ubican en la cabecera cantonal y muchos de ellos se han utilizado para la función administrativa.

El cantón está conformado por 8 parroquias rurales y una parroquia urbana, las cuales se han desarrollado con el paso del tiempo, debido a esto se evidencia un fuerte incremento poblacional que ha provocado que la ciudad se expanda de forma descontrolada.

La cabecera cantonal es la zona con más densidad poblacional y está conformada por una única parroquia urbana llamada Gualaceo, su población está representada por el 50% del total del cantón.

Sus principales actividades son la agricultura, ganadería, artesanía y el turismo, pero debido a su constante crecimiento, las actividades económicas se han ido expandiendo y con ello el uso de suelo, lo que ha provocado que los equipamientos y las instituciones públicas requieran una planificación apropiada para el buen funcionamiento de cada lugar.

En este ámbito el Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo, actualmente funciona en una edificación destinada a vivienda, la misma que no cuenta con espacios planificados simplemente se ha acoplado a la edificación para prestar sus servicios. Esto ha provocado que los usuarios carezcan de condición espacial al momento de realizar sus trámites ya que no cuentan con una sala de espera optima, no tienen un sistema de turnos que garantice el orden, no cuentan con zonas de parqueo, no existe área destinada al espacio público, y no se toma en cuenta la accesibilidad para las personas con discapacidad, entre otros.

De este modo, las actividades administrativas que llevan el control del catastro de la ciudad necesitan legalizar los predios con el fin de garantizar su legitimidad de uso de suelo, por esta razón es necesario implementar una infraestructura destinada al Registro de la Propiedad, que cubra la demanda que presenta el cantón, así como también los trámites derivados para el almacenamiento y

Justificación

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, Sección Segunda: EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS, Artículo 71: Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo (Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, 2022) desde el artículo 73 al 83 donde se detalla puntualmente cada especificación técnica que se debe cumplir para el diseño y construcción de un equipamiento de oficinas administrativas, además cabe recalcar que esta normativa está amparada por la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC).

El proyecto desarrollado surge a partir de una solicitud presentada por parte del Gad del Cantón Gualaceo y el Registro de la Propiedad, ya que actualmente se encuentra operando en un predio destinado a vivienda. Es evidente la incomodidad y el mal funcionamiento tanto en las áreas de oficinas donde labora el personal como en los espacios destinados a los usuarios. Esto incluye las baterías sanitarias, el espacio público, las salas de espera, las ventanillas de servicio, entre otros. Por las razones mencionadas anteriormente, el Anteproyecto del Registro de la Propiedad para el cantón Gualaceo propone el diseño de un nuevo equipamiento que cumplirá con la programación espacial y funcional que garantizará un impacto positivo en el ámbito social y económico tanto para el cantón como para sus parroquias.

Objetivos

Objetivo General

Realizar el diseño del anteproyecto arquitectónico del Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo, en base a los requerimientos actuales para el buen funcionamiento de la edificación que promueva el desarrollo social y económico de la zona.

Objetivos Específicos

- Realizar un diagnóstico de sitio, para conocer el estado actual del sitio donde se diseñará la propuesta arquitectónica.
- Analizar casos de estudios que tengan relación con el proyecto a intervenir con el fin de buscar lineamientos para abordar la propuesta.
- Contribuir al funcionamiento del Registro de la Propiedad creando espacios óptimos que cumplan con los requisitos necesarios para el correcto desarrollo de las distintas actividades administrativas.
- Diseñar el anteproyecto arquitectónico que responda a los problemas evidenciados en el análisis para mejorar la situación actual de la cabecera cantonal.

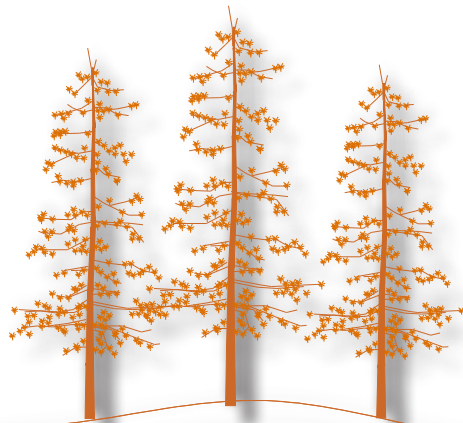


# ANTECEDENTES TEÓRICOS



# 1

## CAPITULO I



1.1 Antecedentes Históricos

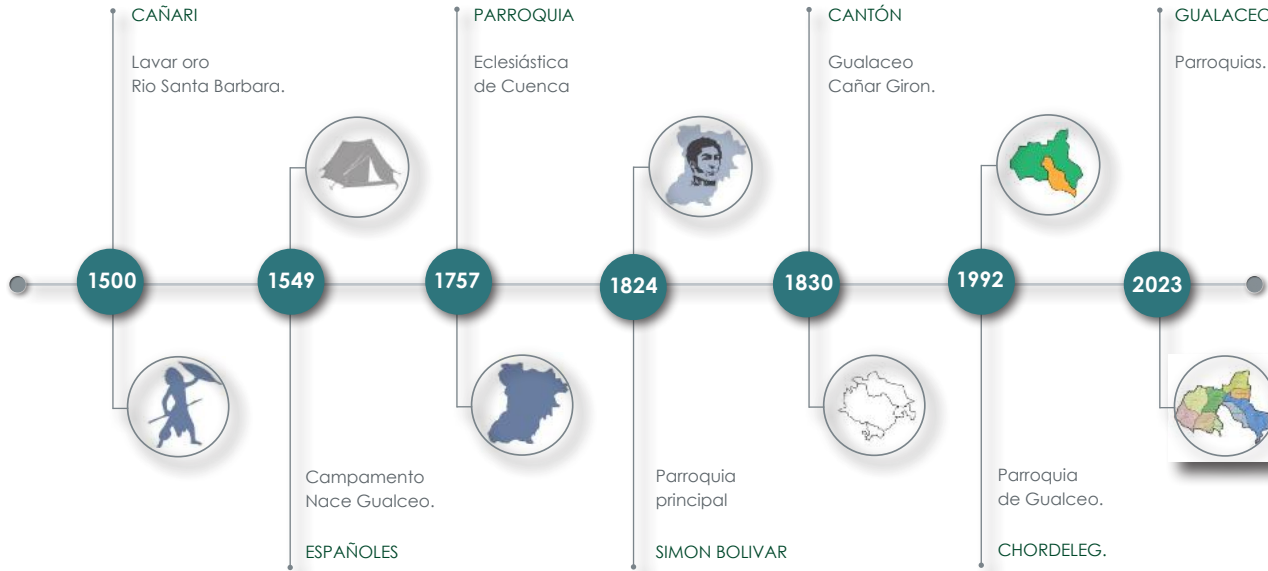
1.1.1 Historia del cantón Gualaceo

El cantón Gualaceo tiene su origen en leyendas y costumbres que aseguran que su gente es originaria de Gualaco o Gualaca, los cuales luego se transformaron en valles verdes, impregnando su esencia en las aguas del Río Santa Bárbara.

Surge como un asentamiento minero en la colonia española, en aquel entonces parte del territorio perteneciente a Tomebamba. Fue descubierto por Rodrigo Núñez de Bonilla alrededor del año 1549, durante la época colonial

Según algunos autores, como Max Arízaga en ‘Documentos para la Historia de la Villa de Gualaceo’ y O. Encalada V. en ‘Toponimias Azuayas’, sostienen que Gualaceo fue fundada por Sebastián de Benalcázar en 1532.

Hacia 1757, este asentamiento minero fue ascendido a categoría de parroquia eclesiástica de Cuenca con su primer Vicario, Fray Vicente Balderrama (Gualaceo Jardín del Azuay, 2011).



Línea de tiempo de Gualaceo.





001

En 1820, el comandante Tomás Heres dividió la provincia del Azuay en cantones, donde se reconocen a Cuenca, Cañar, Gualaceo y Girón como cantones que hasta entonces formaban un solo territorio. Años más tarde, el 25 de junio de 1824, se fundó con el mismo nombre de la cabecera cantonal, y en 1830 fue ratificada en la primera constitución ecuatoriana.

El sacerdote y estudioso cuencano Jesús Arriaga localiza el origen del nombre en la cosmogonía del pueblo cañari. Arriaga sostiene que ‘Gualaceo’ proviene del vocablo ‘Gualasseo’, cuya raíz, ‘Gual’, procedente de la lengua quechua, significa ‘guacamaya’; y ‘acá’, que en quichua quiere decir ‘maizal’, planta sagrada de los cañaris (Goraymi, 2019).

Por otra parte, se cree que Gualaceo se traduce como “Lugar donde duerme el río” haciendo referencia a los ríos Santa Bárbara y San Francisco que al unirse en su cuenca forma uno solo.

1.1.2 Identidad del lugar

La identidad de Gualaceo está plasmada en muchos elementos de distintos ámbitos, ya sean culturales o simbólicos.

El cantón Gualaceo posee un desarrollo industrial y textil sobresaliente en la elaboración de productos, como calzados de cuero elaborados por artesanos y distinguidos por su calidad y costo.

También se destaca la elaboración de macanas o paños de casimir, prendas de vestir usadas principalmente por las mujeres en la zona rural, como elementos de identidad en la vestimenta. Estas prendas se acompañan de una pollera de terciopelo en colores vivos como el púrpura, rosado, rojo, amarillo y verde, combinados con una blusa blanca y un sombrero de paja toquilla con una cinta azul en la copa.

Gualaceo es conocida también por la abundante cosecha de frutos como la reina Claudia, manzanas, capulí, durazno, entre otros. Además, destaca en la gastronomía ecuatoriana por brindar alimentos como el hormado, las tortillas de maíz y la bebida conocida como el rocero.

En el año 2002, el centro histórico de la cabecera cantonal fue declarado Patrimonio Cultural debido a las edificaciones construidas con técnicas constructivas locales y materiales autóctonos, como el barro y la madera. Esta distinción también abarca las celebraciones de las tradiciones religiosas en la iglesia de Santiago de Gualaceo.”

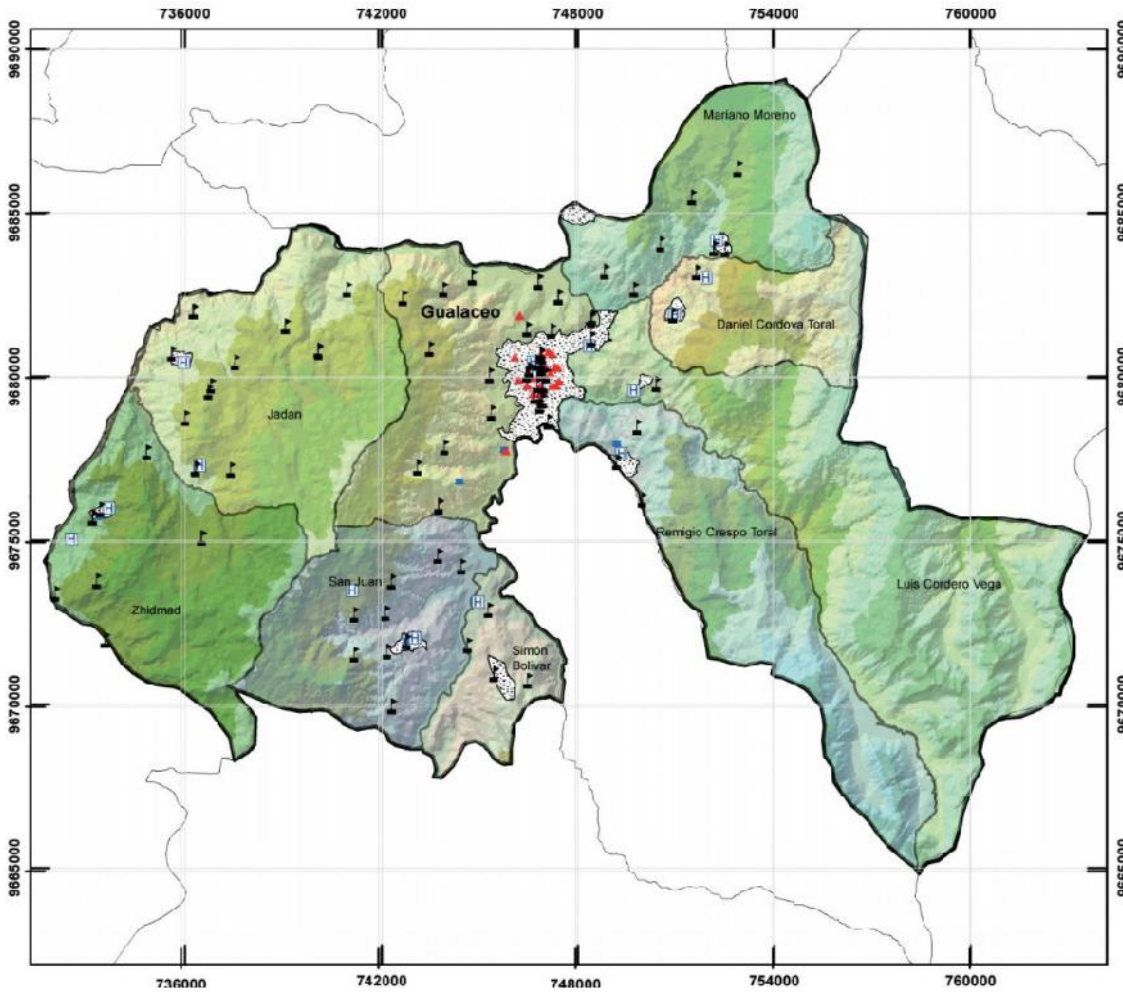
Algunos eventos culturales destacados son: la fiesta del patrono Santiago de Gualaceo el 25 de julio; la celebración del dulce de durazno y los carnavales en los meses de febrero o marzo; finalmente, las fiestas de cantonización se celebran cada 25 de junio.

Todos estos aspectos han creado el sobrenombre de “Jardín Azuayo”, que incluye los paisajes naturales y la diversidad de flora y fauna.”



002





002

1.1.3 Geografía

El cantón Gualaceo está ubicado en los Andes ecuatorianos al noreste de la provincia de Azuay, limitado al norte por los cantones Paute y El Pan, al sur con los cantones Chordeleg y El Sigüig, al este con la provincia de Morona Santiago y al oeste por el cantón Cuenca.

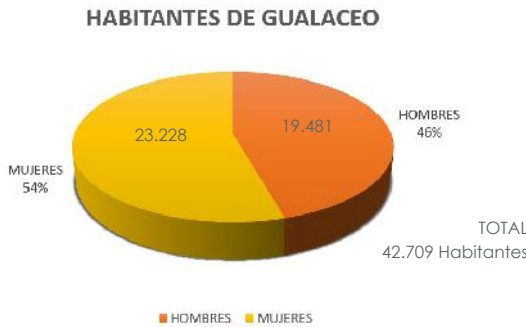
Está dividido en nueve parroquias, ocho de ellas rurales: San Juan, Mariano Moreno, Jadán, Luis Cordero, Zhidmad, Remigio Crespo Toral, Daniel Córdova, Simón Bolívar, y Gualaceo como parroquia urbana. Posee una extensión territorial de 346.5 km², con una latitud de 2°53'33" S y una longitud de 78°46'41" O, y una altitud de 2330 msnm.

Está emplazado en una zona de climas templados y fríos, con temperaturas que van desde los 6 °C hasta los 25 °C. Los meses desde abril hasta julio son lluviosos, mientras que de agosto a noviembre son secos.

1.1.4 Población

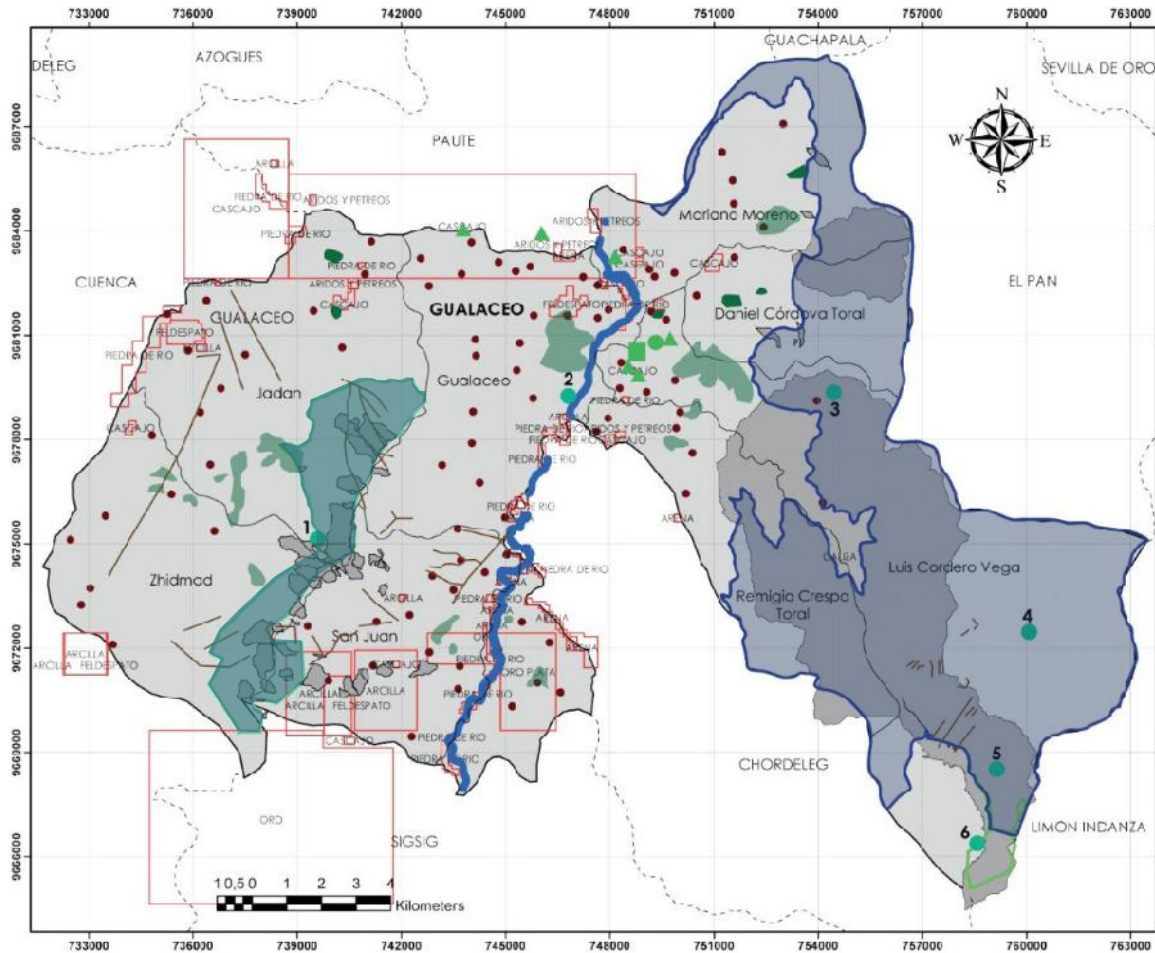
La población del cantón Gualaceo tiene una interesante diversidad cultural y étnica, con raíces descendientes cañaris, pero también mestizas y criollas. La historia colonial minera originó una mezcla étnica que dio lugar a habitantes con rasgos físicos reflejo de la herencia genética, lo que hace que la población de Gualaceo sea diversa e intrigante.

Según el censo del año 2010, existen 9,973 hombres y 11,470 mujeres, sumando un total de 21,443 habitantes en el área urbana; además, 9,508 hombres y 11,758 mujeres, con un total de 21,266 habitantes que residen en el área rural. La mayoría de los habitantes se encuentra en el sector urbano, con una tasa de crecimiento del 1.1 % para el año 2020.



003





004

1.1.5 Flora y Fauna

El Cantón Gualaceo posee una gran biodiversidad de fauna y flora debido a su clima y ubicación. En esta región, se encuentran dos bosques protegidos: el primero de ellos es el bosque protector de Aguarongo, ubicado al oeste de la cabecera cantonal, con un área aproximada de 2.080 hectáreas. Este bosque abarca tres parroquias: Jadán, Zhidmad y San Juan. El segundo bosque es el bosque Collay, situado al este desde el centro de Gualaceo. Se extiende cubriendo aproximadamente 9.473 hectáreas, convirtiéndose en el más grande del cantón. Este bosque incluye las parroquias de Mariano Moreno, Luis Cordero, Remigio Crespo Toral y Daniel Córdova Toral. Estos bosques naturales desempeñan un papel fundamental como fuentes de vertientes de agua y ofrecen lugares ideales para la práctica de senderismo y actividades turísticas. Además, constituyen el hábitat de diversas especies animales, como venados, conejos, conejillos de indias, caballos, puercoespines, zorros, colibríes, cóndores, chugos y pájaros carpinteros, así como una variedad de anfibios que contribuyen al equilibrio del ecosistema.

**Simbología**

- Asentamientos.
- Bosque Protector Collay
- Bosque Protector Aguarongo
- Equiapimetos Turísticos
- Rio Santa Barbara.

1.1.6 Gastronomía

Gualaceo es uno de los cantones con mayor riqueza gastronómica del Azuay. Se distingue por mantener las recetas ancestrales y los platos típicos como el hornado, el cuy asado con papas, tortilla de maíz, buñuelos, tostado, humitas, dulce de durazno, y bebidas como la colada morada, chocolate caliente, entre otros. También utilizan alimentos que son elaborados por la siembra y cosecha en sus propias tierras, como tubérculos, raíces, cereales, frutas, maíz y sus derivados. Esta amplia variedad se encuentra fácilmente en el mercado 25 de junio y otros del entorno, con costos accesibles.

**Simbología**

- 1. Mote con tostado.
- 2. Guarapo.
- 3. Lapingachos.
- 4. Sancocho.
- 5. Hornado.
- 6. Fritada.
- 7. Empadas.
- 8. Morocho.
- 9. Tortillas de maíz.
- 10. Jugos rompenucas.
- 11. Rosero.
- 12. Cuy asado



005



006



005





007



008

12



006

1.1.7 Turismo

A nivel cantonal, existen muchos atractivos turísticos, ya sean naturales, artísticos, históricos, arquitectónicos o gastronómicos, que se pueden observar en el mapa de análisis. Entre los atractivos naturales, se destacan los miradores, como el de las Tres Cruces, Yabrun y Capzha, ubicados geográficamente en los puntos más altos. En el ámbito histórico, las edificaciones donde se desarrollaron actos o trabajos artesanales, como la Casa Makana, cobran relevancia. En cuanto al ámbito arquitectónico, resaltan las iglesias con un valor religioso e histórico.

Simbología

- |                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| 1. Iglesia Santiago de Gualaceo. | 17. Mirador Maylas.                |
| 2. Mirador Yabrun.               | 18. Bullcay.                       |
| 3. Orquideareo Ecuagenera.       | 19. Mirador del Calvario.          |
| 4. Museo Casa Makana.            | 20. Iglesia de Callasay.           |
| 5. Museo Lopez Abad.             | 21. Cerro Campanahurco.            |
| 6. Mirador Maria Juana.          | 22. Tenencia Política.             |
| 7. Parque 10 de Agosto.          | 23. Iglesia de Gulag.              |
| 8. Casa del Municipio.           | 24. Mirador loma 3 cruces.         |
| 9. Iglesia de Zharban            | 25. Museo MIPA.                    |
| 10. Tejido de Canasta            | 26. Iglesia de San Juan.           |
| 11. Iglesia San Andres Jadan.    | 27. Cascada de Tasky.              |
| 12. Bosque Aguarongo.            | 28. Cerro Pizhin.                  |
| 13. Bulzhun.                     | 29. Iglesia de Gañasol.            |
| 14. Iglesia Luis Cordero.        | 30. Río Santa Barbara.             |
| 15. Mirador de Capzha            | 31. Iglesia San Miguel de Zhidmad. |
| 16. Bosque Collay.               | 32. Laguan Tari.                   |
|                                  | 33. Convento San Miguel.           |





1.2 Antecedentes Teóricos

1.2.1 Concepto de Administración pública

La administración pública es aquella parte de la ciencia de la administración que tiene que ver con el gobierno, y, por lo tanto, se ocupa principalmente de la rama ejecutiva, donde se hace el trabajo de gobierno, aunque evidentemente hay problemas administrativos también en relación con las ramas legislativa y judicial. La administración pública es, pues, una división de la ciencia política y una de las ciencias sociales.” (Valencia, 1970) Entonces se entiende que la administración pública cumple un papel fundamental para garantizar la democracia y gobernabilidad de los pueblos es decir es la conexión directa del poder político y del pueblo.

El Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo pertenece a la administración pública de tipo descentralizada. La administración descentralizada se refiere a los gobiernos autónomos descentralizados, que son entidades territoriales con autonomía política, administrativa y financiera. En Ecuador, existen tres niveles de gobierno descentralizado: Gobierno Nacional, Gobierno Provincial y Gobierno Municipal. El Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo se encuentra dentro de la administración descentralizada a nivel municipal.



1.2.2 Concepto de Administración pública

- La administración pública tiene características básicas que la distinguen de otros tipos de administración.

- El elemento fundamental para su funcionamiento es el recurso humano, es decir, los funcionarios o empleados de turno. Por otra parte, están los recursos económicos presupuestados, provenientes de los fondos financieros recolectados a través de impuestos o de activos institucionales del pueblo.

- Actualmente, la tecnología y las herramientas digitales son de gran ayuda para organizar y transformar la información en procesos que reducen tiempo y costos, mejoran la productividad y aumentan el rendimiento del personal. Un ejemplo de ello es el pago de impuestos.

1.2.3 Tipos de Administración Pública

**Nacional:** Es el núcleo de la política pública y el punto de equilibrio de un país. Está dirigida por un máximo líder y sus ministros.

**Regional:** Es una administración territorial que opera bajo la dirección de la administración nacional. Su delimitación se basa en la altitud o en zonas climáticas.

**Zonal:** Se refiere a la administración de varios departamentos o provincias colindantes ubicados en diferentes puntos cardinales, como la zona norte, sur, este u oeste.

**Provincial:** Se trata de la administración de un estado, departamento o provincia dentro de un país. Está compuesta por varias administraciones cantonales que la conforman. El máximo líder es elegido democráticamente, al igual que en la administración nacional.

**Cantonal:** Corresponde a la administración de un municipio centralizado que incluye varias parroquias o pueblos. En este caso, el registro de la propiedad del Cantón Gualaceo forma parte de una entidad independiente dentro de la administración.

**Local:** Se caracteriza por tener un territorio determinado en el cual despliega sus competencias. Su principal particularidad es su menor tamaño y su mayor cercanía a la ciudadanía.





1.2.4 Concepto de Edificio Administrativo.

Un edificio administrativo es un equipamiento donde se desempeñan actividades de gobernabilidad y servicio a la ciudadanía. Desde los inicios de la humanidad, el poder político y administrativo se ha demostrado mediante la imponente arquitectura de cada época: reyes, sultanes, príncipes, dictaduras políticas y presidentes. Así también, el poderío económico y social ha tomado mayor importancia con el paso del tiempo.

1.2.5 Tipos de Edificios Administrativos.

- Financieros:
- Salud.
- Gubernamentales.
- Legales
- Educativos.
- Religiosos.
- Comercial.
- Industrial.
- Deportivo.
- Seguridad.

- Financieros.

Son establecimientos donde se brindan servicios para el manejo de dinero o moneda local, como bancos, cooperativas, casas de cambio, entre otros. En varios países, suelen funcionar en edificios monumentales o históricos.

- Salud.

Este tipo de edificaciones está diseñado para desempeñar papeles específicos en el bienestar de las personas, a diferencia de los edificios financieros. Estos se proyectan en base a varias estrategias funcionales y no tienen una altura promedio, ya que prefieren utilizar el espacio en la planta baja en lugar de en altura. Ejemplos de estas edificaciones son hospitales, centros de salud, centros geriátricos y clínicas.

- Gubernamentales.

Estos edificios son lugares desde donde una autoridad ejerce la voluntad del pueblo; en su mayoría, son edificios de gran importancia para las ciudades, ubicados en el corazón de las mismas. Por ejemplo: Palacios de Gobierno, Alcaldías, prefecturas y GADs Parroquiales.



010



011



012



013



014



015

- Legales.

Son edificaciones enfocadas en la aplicación de la justicia y la autorización de procesos judiciales. Ejemplos: palacios de justicia, fiscalías, cortes, juzgados, firmas de abogados, registros de la propiedad y municipios.

- Educativos.

Son edificios destinados al aprendizaje de niños, adolescentes, adultos y adultos mayores. En estos equipamientos, al igual que en los demás, es importante la inclusión de personas con discapacidad. Ejemplos de estos tipos de edificios son colegios, universidades, escuelas, institutos y jardines.

- Religiosos.

Las edificaciones religiosas están destinadas a cultos y adoraciones de ídolos religiosos; en su mayoría, poseen elementos arquitectónicos barrocos o de gran impacto social. Ejemplos: catedrales, Iglesias, templos, capillas, salas de culto.

- Comercial.

Son edificios de marcas o empresas comerciales; en su mayoría pertenecen al sector privado y cuentan con un patrimonio mobiliario, así como también con personal humano. Ejemplo: centros comerciales, tiendas y malls.

- Industrial.

Son empresas de producción a gran escala y gestión de productos destinados a la comercialización. Estas empresas se ubican en zonas estratégicas de la ciudad con el propósito de evitar la contaminación.

- Deportivo.

En comparación con otros tipos de edificaciones, esta se enfoca en el desarrollo de la actividad física y requiere áreas muy extensas al aire libre. Ejemplos: Polideportivos, gimnasios, estadios y centros de alto rendimiento.

- Seguridad.

Este tipo de equipamiento está enfocado a garantizar la seguridad ciudadana. Ejemplos: Bomberos, UPC, centros de rehabilitación.



CAPÍTULO I | 1.2.6 Definición del Registro Municipal

1.2.6 Definición del Registro Municipal

El Registro Municipal de la Propiedad es una dependencia pública, desconcentrada de la Municipalidad, con autonomía registral y administrativa en los términos señalados en la presente Ordenanza. Estará integrado por la o el Registrador Municipal de la Propiedad; se organizará en función de los procesos de revisión, recaudación, inscripción, certificación y archivo. Las competencias y responsabilidades de cada unidad y sus funcionarios se determinarán en el Reglamento Orgánico Estructural y Funcional que dicte la Municipalidad para el funcionamiento de esta dependencia (ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN, 2010).

1.2.7 Zonas del Registro Municipal

**Zona Administrativa:** Esta zona es la que maneja el funcionamiento y la gerencia de la identidad y está subdividida en 3 sub zonas.

1. **Recaudación.** Esta unidad se encarga de realizar los cobros y pagos de todo tipo de trámite legal en la institución y consta de las siguientes áreas:

- Ventanilla de Información.
- Caja / Recaudación.
- Ventanilla de entrega.
- Archivo.

2. **Unidad De Certificación e Inscripción.** Esta unidad tiene la función de emitir certificados de inscripción de propiedades y está compuesta por las siguientes áreas:

- Jefa de la unidad coordinadora
- Certificadora
- Inscriptora
- Asistente inscriptora
- Asistente certificadora.
- Archivo.

3. **Unidad Administrativa.** Esta unidad tiene la responsabilidad de gestionar y administrar el Registro de Propiedad, y se compone de diversas áreas encargadas de diferentes funciones:

- Oficina del registrador
- Analista de contabilidad
- Jefa administrativa financiera
- Archivo.



016

CAPÍTULO I | 1.2.7 Zonas del Registro Municipal



017

**Zona de Servicios.** Es la encargada de abastecer de todo tipo de servicio dentro de la edificación y esta constituida por:

- Servicio higiénico
- Ductos.

**Zona Circulación.** Permite la movilización horizontal y vertical. Usa los siguientes elementos.

- Ascensor
- Escaleras
- Vestíbulo

**Zona Accesos.** Permite la vinculación entre el contexto urbano y privado, se desarrolla en los siguientes espacios:

- Plaza.
- Rampa.
- Escalinata.

**Zona de Parqueadero.** Esta es la zona destinada al estacionamiento de vehículos, motos y bicicletas tanto empresariales como de usuarios. En muchos casos, también abarca el área de cuartos de máquinas.

- Cuarto de máquinas.
- Estacionamiento.

**Zona de Almacenamiento.** La zona de almacenamiento es la encargada de salvaguardar y llevar el inventario de insumos del edificio.

- Almacén.
- Informática.

**Zona de Permanencia.** Son áreas de descanso en el espacio interior de la edificación y consta de:

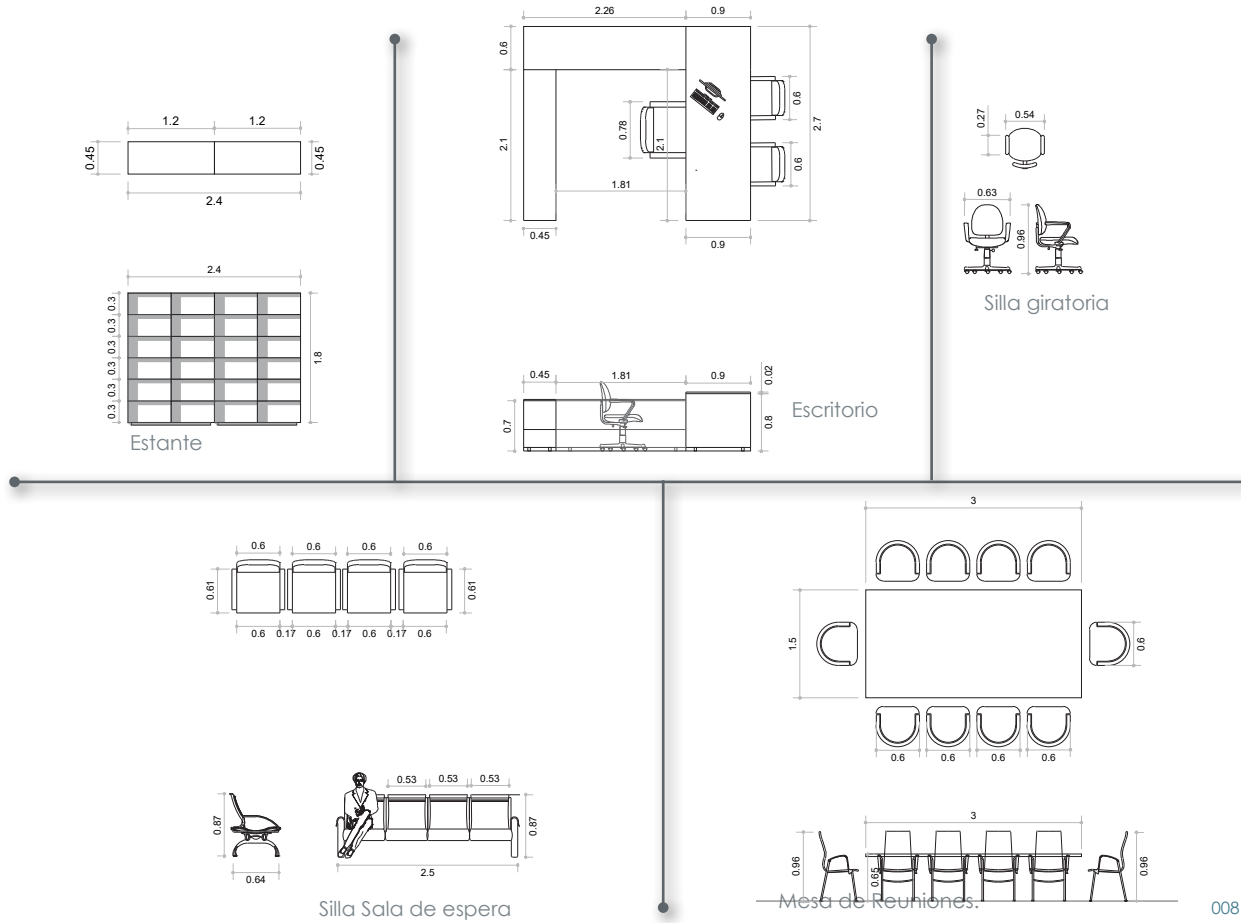
- Vestíbulo
- Sala de espera

1.2.8 Mobiliario

La enciclopedia de Arquitectura PLAZOLA ofrece una referencia general de todo tipo de mobiliario arquitectónico para oficinas y sus áreas complementarias. El diseño de mobiliario se basa en las medidas ergonómicas del ser humano, además de factores como la materialidad, los factores bioclimáticos y las circulaciones.

La madera es uno de los materiales más comunes para la elaboración de muebles como escritorios, mesas, estantes, sillas, etc. En los mobiliarios que se analizan a continuación se muestra la proporción y medida promedio; estos pueden ser personalizados según las necesidades y comodidad de los oficinistas.

Por otra parte, en la actualidad, el manejo de información a través de bases de datos y su compartición mediante redes internas o externas permite la accesibilidad de información al usuario desde cualquier parte del mundo. Esta es la causa principal para proponer mobiliarios específicos que cumplan con estas demandas en las áreas de trabajo.



1.2.9 Norma Ecuatoriana de la Construcción Accesibilidad Universal (AU) código NEC-HS-AU

DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo 15. Altura de Locales Habitables.

La altura mínima de los locales habitables será de 2,20 m, entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Artículo 16. Altura de los Locales Habitables en Sótanos.

- a) Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.
- b) La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Artículo 17. Profundidad de los Locales Habitables.

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

Artículo 19. Baños.

- a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en los Artículos 4, 5 y 11 del presente cuerpo normativo.
  - b) Los baños no podrán comunicar directamente con reposterías ni cocinas.
  - c) Dimensiones mínimas de baños:
    - c1. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0,10 m.
    - c2. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0,15 m.
    - c3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,65 m.
    - c4. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
    - c5. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 m<sup>2</sup>., con un lado de dimensión mínima de 0,70 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.
- Se podrá realizar excepciones en el literal b). Siempre y cuando estemos trabajando con vivienda económica de interés social o suites: b) Los baños no podrán comunicar directamente con reposterías ni cocinas.

CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES.

Artículo 20. Circulaciones.

La denominación de «circulaciones» comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación. Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Artículo 21. Circulaciones Horizontales.

Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.
- b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 m., excepto en interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 m.

c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 m.  
d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

**Artículo 22. Escaleras.**  
Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:  
a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.  
b) El número de ductos de escaleras será dado de acuerdo a la norma NEC NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI  
c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m.  
En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 m.  
En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio igual a la sección reglamentaria de la escalera.

d) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.  
e) Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m2.

f) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm y la contrahuella una altura máxima de 18 cm; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 m y la contrahuella no será mayor de 0,17 m.  
g) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.  
h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.

i) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.  
ii) Se podrá utilizar gradas compensadas para mono ambientes tipo los donde la huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm y la contrahuella una altura máxima de 18 cm, donde no se excederá el 50% de intercalado entre huellas.

**Artículo 23. Escaleras de Seguridad.**  
Debe estar de acuerdo a la norma para aprobación contra incendios y de la norma NEC NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI

**Artículo 24. Rampas.**  
Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:  
a) Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m.  
b) La pendiente máxima será del 10% .  
c) Los pisos serán antideslizantes.

**Artículo 25. Pasamanos en las Circulaciones.**  
Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 85 cm y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

**ELEVADORES**  
**Artículo 32. Alcance.**  
Cumplirán con las normas de esta sección, todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: Ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

**Artículo 33. Número de ascensores por altura de edificación.**  
Todas las edificaciones que tengan más de planta baja y tres pisos altos y hasta una altura de 24 m., dispondrán por lo menos de un ascensor y sobre esta altura, por lo menos de 2 ascensores, en caso de existir mezzanine, éste no se tomará como un piso más.

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentre por debajo de ésta, y si el proyecto arquitectónico contempla plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle y la altura entre la planta baja, o sea la del acceso, y la planta más alta hacia arriba, sea igual o mayor a 12 m. o 4 pisos.

Sin embargo, la Dirección General de Control Municipal podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso  
Los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación, debiendo regirse a lo establecido en los Art. 22 y 23 de la sección Tercera.

**Artículo 38. Salas de Máquinas.**

a) Será destinada exclusivamente a su finalidad específica; no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.  
b) El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio.  
c) Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria.  
d) Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

e) El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo a lo indicado en el Artículo 22 de este cuerpo normativo, con tramos de hasta 15 contrahuellas.  
Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1,20 m.

**NORMAS PARA CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.**

**Artículo 51. Alcance.**  
Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitudes de origen sísmico.

**Artículo 52. Normas generales.**  
Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción. PELIGRO SÍSMICO - DISEÑO SISMO RESISTENTE NEC NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN PELIGRO SÍSMICO DISEÑO SISMO RESISTENTE CÓDIGO NEC-SE-DS.

EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS.

Artículo 71. Alcance.

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo.

Artículo 72. Edificios de Oficinas para fines de Dotaciones Exigidas.

Para los efectos de estas normas, los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones referidas a los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal y se relacionará el área neta total de oficinas.

Artículo 73. Servicios Sanitarios en Oficinas.

Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 m2., dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 m2. De oficinas en exceso o fracción mayor de 20 m2., se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente, se podrá colocar esta dotación en un grupo de baterías sanitarias.

Artículo 74. Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios.

Todo local comercial o de servicios de hasta 50 m2 de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supera los 100 m2 dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores. Se podrá colocar esta dotación en un grupo de baterías sanitarias.

Artículo 75. Servicios Sanitarios para el Público en Oficinas.

En las áreas de oficina, cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en el artículo anterior. Se podrá colocar esta dotación en un grupo de baterías sanitarias.

Artículo 76. Servicios Sanitarios para el Público en Comercios o Servicios.

Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 1.000 m2. de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400 m2 o fracción de superficie construida se instalará un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres. Por cada 1000 m2 o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Artículo 77. Cristales y Espejos.

En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones. Para los espacios cubiertos con vidrio éste será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Artículo 78. Servicio Médico de Emergencia.

Todo centro comercial, deberá tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

Artículo 79. Locales de Comercio de Productos Alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
- b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de otros elementos nocivos.
- d) Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Artículo 80. Estacionamientos en oficinas.

Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 75 m2. de área neta de oficinas, o fracción mayor de 50 m2.

Artículo 81. Estacionamientos en locales de comercios y servicios.

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto por cada 50 m2 para locales individuales de hasta 200 m2 de superficie.
- b) Un puesto por cada 40 m2 de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
- c) Un puesto por cada 35 m2 de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400 m2.
- d) Un puesto por cada 25 m2 de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m2.
- e) Un puesto por cada 250m2 de local para bodegas o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 500 m2.

PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 82. Alcance.

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos, deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

Artículo 83. Entradas y salidas.

Los estacionamientos públicos y privados deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de transición.W Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones. Podrá tener una pendiente máxima del 5%.
- b) Número de carriles. - Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue más de 25 puestos.





### 1.3 Conclusiones

Después de analizar los antecedentes del cantón Gualaceo, se puede concluir que este nació como un poblado inca. Posteriormente, se convirtió en un campamento minero durante la época colonial y en 1830 pasó a formar parte de los cantones de Azuay, teniendo como capital a la cabecera cantonal. El cantón se distingue por sus aspectos sociales, culturales, gastronómicos y naturales, que lo diferencian de otros cantones en su entorno.

El turismo es una de las actividades más desarrolladas, lo cual potencia la economía y el desarrollo social de las parroquias y del centro histórico. Debido al crecimiento demográfico, la administración pública garantiza la gobernabilidad a través de la implementación de equipamientos públicos. Estos equipamientos son planificados en base a criterios técnicos específicos que se ajustan y cumplen con la normativa del sector, al mismo tiempo que preservan la identidad local.



1.4 Créditos Ilustrativos

001.	Gualaceo del antaño. Fuente: lacallemeconto.blogspot.com (28)	012.	Alcaldía de Cuenca. Fuente: Portaldiverso.com (38)
002.	Fiesta del durazno, Plaza Central Del Gualaceo Fuente: Crónicas de Gualaceo... La calle me conto (29)	013.	Palacio de Justicia / Mecanoo. Fuente Archdaily.mx (39)
003.	Habitante del sector Rural de Gualaceo. Fuente: Propia (31)	014.	Kathleen Grimm School, Inglaterra Fuente: Elesapiens.com (39)
004.	Habitante del sector Rural de Gualaceo. Fuente: Propia (31)	015.	Catedral de Cuenca. Fuente: Porconocer.com (39)
005.	Plato típico del Cuy asado. Fuente: Propia (33)	016.	Registro de Propiedad Cuenca. Fuente: Informacionecuador.com (40)
006.	Plato típico de Hormado. Fuente: Propia (33)	017.	Registro de Propiedad Guayaquil. Fuente: Rpguayaquil.gob.ec/ (41)
007.	Paseos en bote en el Rio Santa Barbara. Fuente: Propia (34)		
008.	Bosque protector Aguarongo. Fuente: Propia (34)		
009.	Procesión del presidente Nayid Bukele. Fuente: Laprensagrafica.com (37)		
010.	Banco Internacional. Fuente: Expreso.ec (38)		
11.	Clínica Monte sinai Cuenca-Ecuador. Fuente: Arquitecturapanamericana.com (38)		

1.5 Créditos Gráficos

001.	Línea de Tiempo del Cantón Gualaceo. Fuente: Propia (27)
002.	División política del Cantón Gualaceo. Fuente:https://issuu.com/joseph.ortega26/docs/ examen_interciclo_urbanismo (30)
003.	Mapa demográfico del Cantón Gualaceo. Fuente:https://issuu.com/joseph.ortega26/docs/ examen_interciclo_urbanismo (30)
004.	Mapa de Flora y Fauna del Cantón Gualaceo. Fuente:https://issuu.com/joseph.ortega26/docs/ examen_interciclo_urbanismo (31)
005.	Mapa Gastronómico del Cantón Gualaceo. Fuente:https://issuu.com/joseph.ortega26/docs/ examen_interciclo_urbanismo (32)
006.	Mapa Turístico del Cantón Gualaceo. Fuente:https://issuu.com/joseph.ortega26/docs/ examen_interciclo_urbanismo (33)
007.	Diagrama del origen de la administración pública. Fuente: Propia (34)
008.	Dimensiones y proporciones del mobiliario para oficinas. Fuente: Propia (40)



CASOS DE ESTUDIOS



# 2

CAPITULO II



2. Casos de Estudio

Los referentes en la arquitectura pueden ser entendidos como diseños específicos, como ejemplares en cierto sentido y por lo tanto es posible aprender de ellos. Los referentes son uno de los medios más eficaces para la transmisión de conocimientos, además, son frecuentemente empleados como herramientas de ayuda en la resolución de problemas en el taller de diseño. (Casakin 2010).

A continuación se han seleccionado cinco proyectos de edificios públicos administrativos como referentes arquitectónicos.

- 01: Edificio Multipropósito Cedro Rosado.
- 02: Edificio de Oficinas Fortius.
- 03: Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin.
- 04: Edificio de Confederación Nacional de Municipios.
- 05: Edificio de Corporativo Dunza.

El estudio y análisis de estos permitirán extraer información fundamental que será evaluada con el propósito de plantear soluciones estratégicas para la propuesta de diseño, la cual cumplirá con los requerimientos necesarios de acuerdo con los objetivos del proyecto.

001



Edificio Multipropósito Cedro Rosado / CALI, COLOMBIA  
Arq: Espacio Colectivo Arquitectos

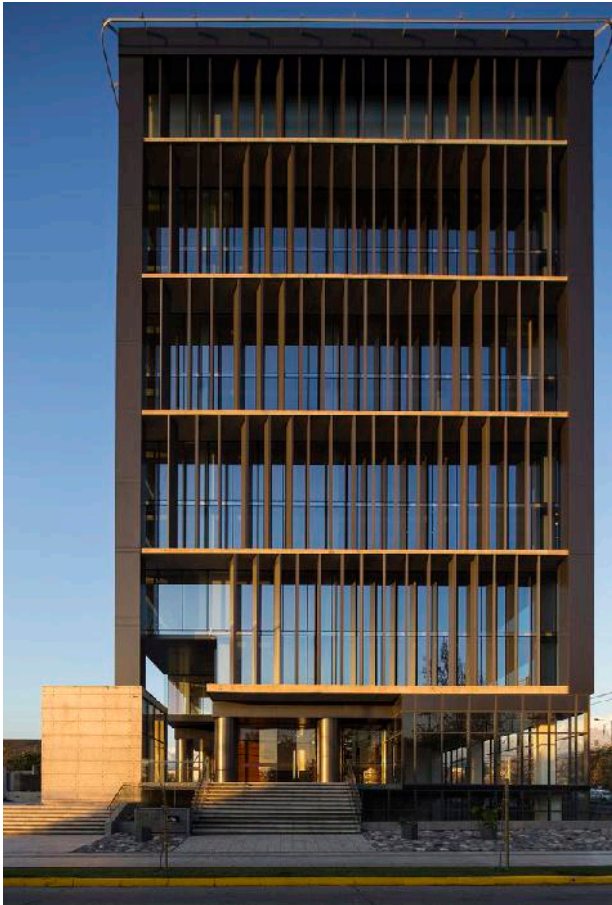
002



Edificio de Oficinas Fortius / CDM ,MEXICO  
Arq: ERRE q ERRE Arquitectura y Urbanismo

03

003



Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin / VITACURA, CHILE  
Arq: Alemparte-Morelli y Asociados.

04

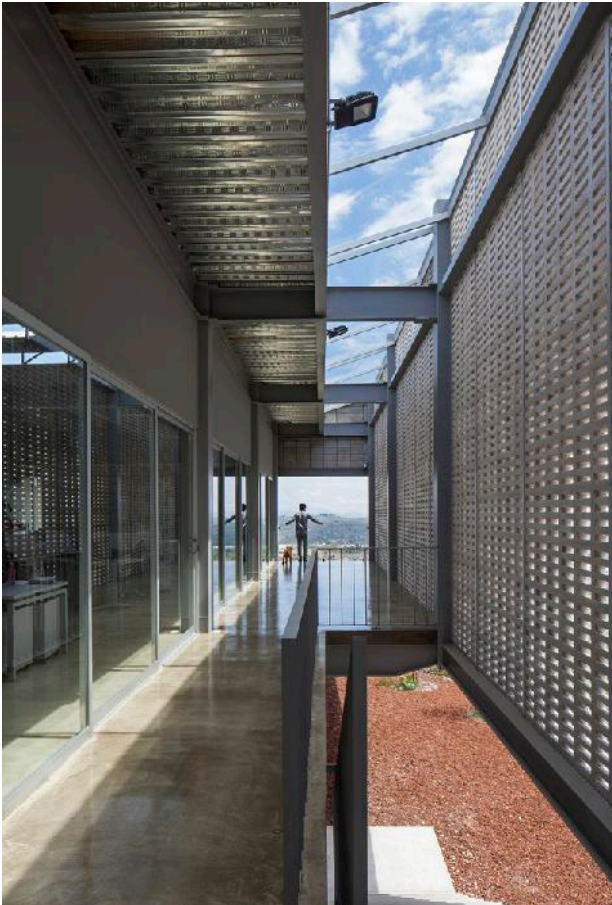
004



Confederación Nacional de Municipios./ BRASILLA - BRAZIL.  
Arq: Mira arquitetos.

05

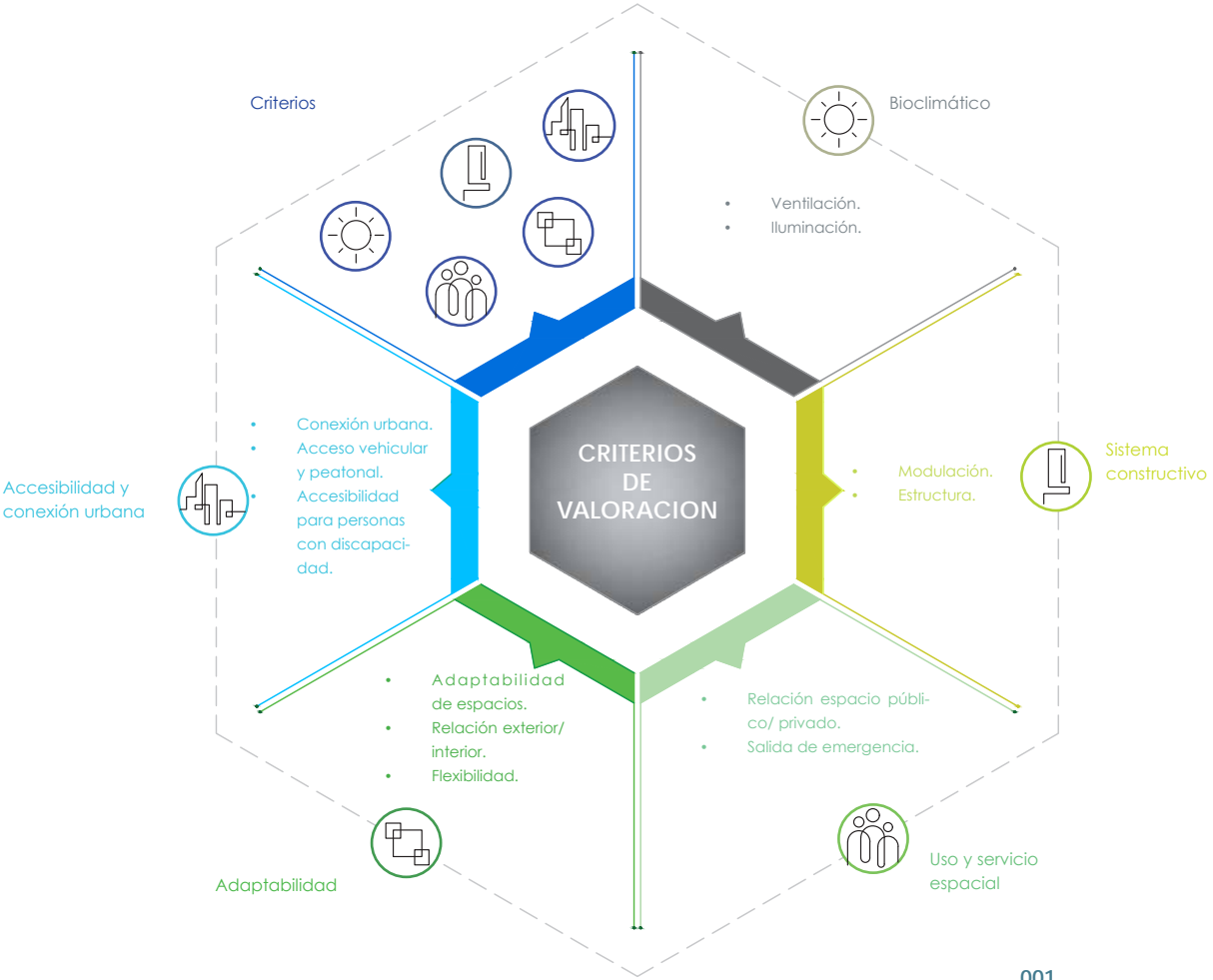
005



Corporativo Dunza / MORELIA ,MEXICO  
Arq: Morari Arquitectura, JAA



2.1 Criterios de valoración



El método propuesto tiene como característica fundamental el uso de una metodología específica para el análisis según las estrategias arquitectónicas utilizadas en cada equipamiento, y se plantearon como criterios principales los siguientes:

- Accesibilidad y conexión urbana
- Adaptabilidad
- Uso y servicio espacial
- Sistema constructivo
- Bioclimático

Las características ya numeradas se emplean para una valoración en la escala numérica de 1 a 5, teniendo en cuenta que 1 es el menos conveniente y 5 es el más conveniente. Esto facilitará la selección de dos casos con mejor puntuación que permitirán realizar la extracción de criterios y estrategias de diseño para luego ser empleados en la nueva propuesta.





# Edificio Multipropósito Cedro Rosado Cali – Colombia

01

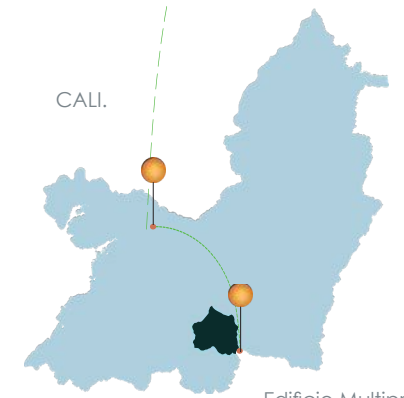


CASOS DE ESTUDIOS | 2.2 Casos de Estudio



COLOMBIA

CALI.



Edificio Multipropósito  
Cedro Rosado

- Ubicación: Cali Colombia
- Área : 4800 m2
- Año: 2019
- Arquitectos: Espacio Colectivo Arquitectos

Está ubicado en el continente americano, en Cali, Colombia, en el predio de la Universidad Javeriana. La zona costera posee una temperatura de 18 a 25 grados centígrados y un nivel de precipitación considerable.

002

CASOS DE ESTUDIOS | Edificio Multipropósito Cedro Rosado Cali – Colombia



Edificio Multipropósito Cedro Rosado

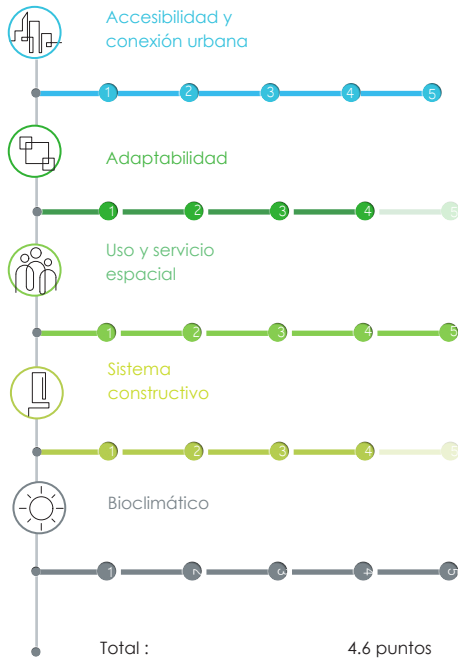


007



008

El edificio pertenece a un equipamiento educativo dentro de un campus universitario que cuenta con áreas administrativas, educativas y de recreación. Este bloque tiene características que cumplen estrategias ambientales y espaciales que favorecen su desempeño.





## Edificio de Oficinas Fortius CDM, MEXICO

02

CASOS DE ESTUDIOS | Edificio de Oficinas Fortius CDM, MEXICO

Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja



003

Está ubicado en el continente americano, en la ciudad de México, entre la Avenida Río Consulado y la 7 de noviembre. Es un equipamiento de carácter público que ha sido remodelado.

Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja

CASOS DE ESTUDIOS | Edificio de Oficinas Fortius CDM, MEXICO



Edificio de Oficinas Fortius

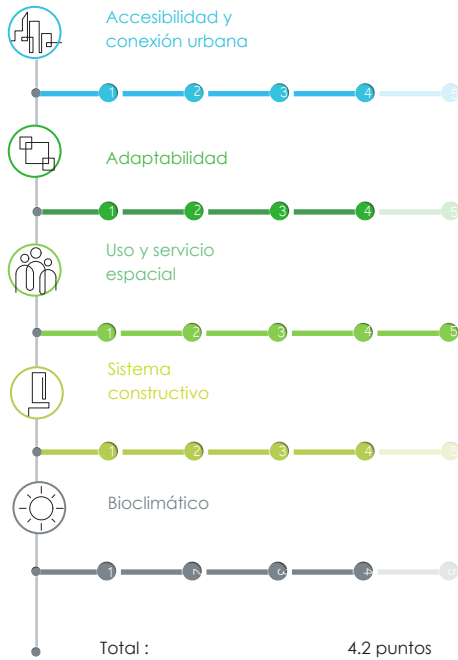


010



011

Este proyecto es una remodelación de una edificación preexistente, el mismo que está enfocado en promover el comercio en la planta baja y oficinas administrativas en las plantas superiores.





Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin / VITACURA, CHILE

03



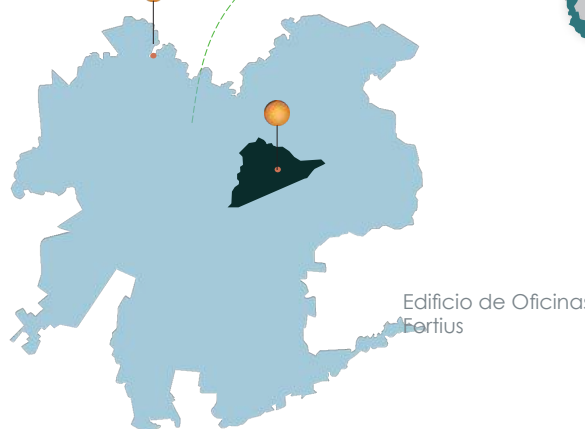
03 | LOS EDIFICIOS | Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin / VITACURA, CHILE

Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paul Loja Loja



VITACURA

CHILE



Edificio de Oficinas  
Fortius

- Ubicacion. VITACURA - CHILE
- Área : 16823 m2
- Año: 2014
- Arquitectos: Alemparte-Morelli y Asociados.

Está ubicado en el continente americano, en Chile, en la ciudad de Vicuña, entre la Av. Kennedy. Es un equipamiento de carácter administrativo donde funcionan oficinas y comercios.

004

Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paul Loja Loja

CASOS DE ESTUDIOS | Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin / VITACURA, CHILE



Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin

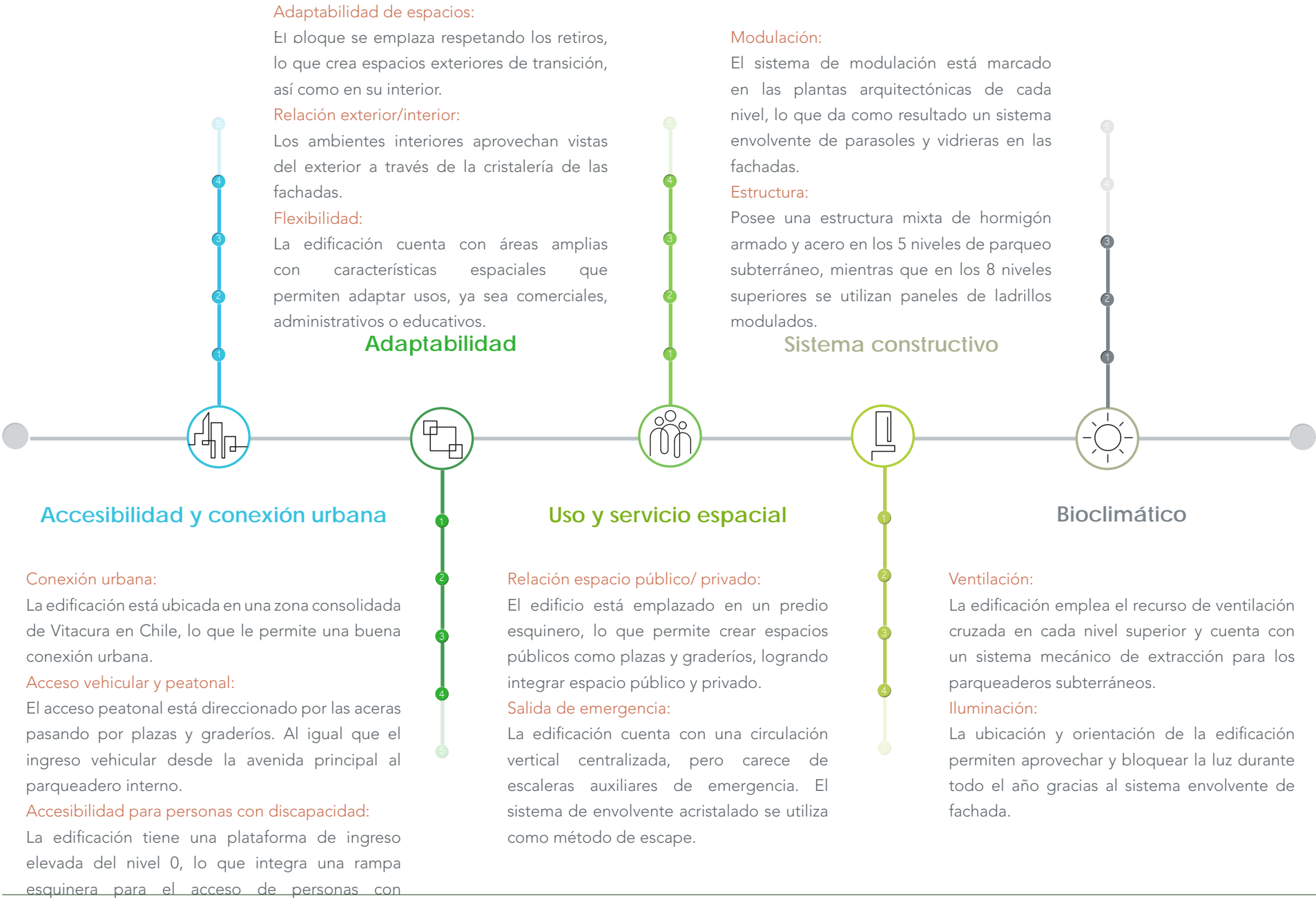
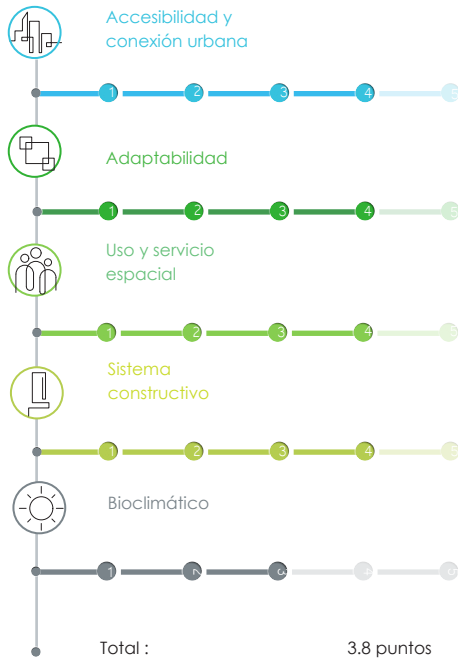


013



014

Este equipamiento cumple con la ordenanza de la zona y se integra perfectamente en el entorno urbano del tramo Padre Hurtado. Su característica fundamental radica en su tipología y materialidad.





Confederación Nacional de Municipios BRASÍLIA, BRASIL

04



CASOS DE ESTUDIOS | Confederación Nacional de Municipios BRASÍLIA, BRASIL

Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja



BRAZILLA

BRAZIL

005

Confederación Nacional de Municipios.

- Ubicación. BRAZIL - BRAZILLA
- Área : 10488 m2
- Año: 2016
- Arquitectos: Mira arquitetos.

Este equipamiento está ubicado en la avenida Eixo L y Eixo Monumental, en la ciudad de Brasilia, capital de Brasil. Este es uno de los edificios monumentales que representa a esta ciudad en un entorno de edificaciones modernas.

Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja

CASOS DE ESTUDIOS | Confederación Nacional de Municipios BRASÍLIA, BRASIL

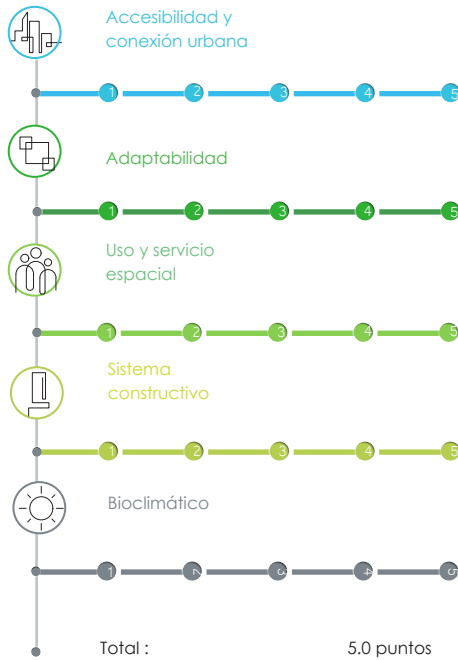


Edificios Municipales



016

La característica principal de esta edificación es su volumetría y la materialidad con la que se resuelven muchos aspectos espaciales del sitio y urbanos. Además, cuenta con estrategias ambientales de iluminación y ventilación.



Corporativo Dunza MORELIA, MEXICO

05



Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja



006

- Ubicación. MORELIA - MEXICO
- Área : 700 m2
- Año: 2015
- Arquitectos: Morari Arquitectura, JAA

Este equipamiento está ubicado entre las calles Eduardo Ruiz y Juan Álvarez, en la colonia de Michoacán de Morelia, México, y fue creado debido a la necesidad de un espacio cómodo y económico.

Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja

Corporativo Dunza MORELIA, MEXICO

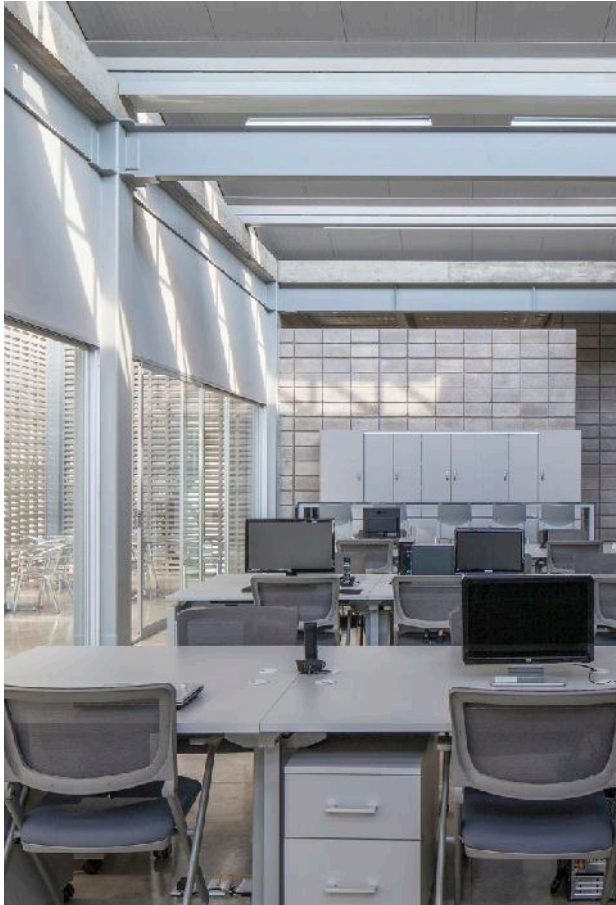
CASOS DE ESTUDIOS | Corporativo Dunza MORELIA, MEXICO



Corporativo Dunza

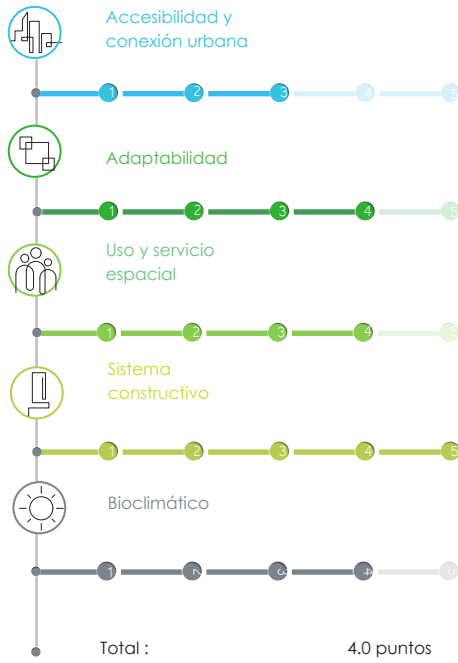


018



019

El edificio posee cualidades únicas como la materialidad y su emplazamiento en el entorno con una topografía favorable, además posee unos espacios cálidos y confortables.





2.3. Casos de Estudio Seleccionados

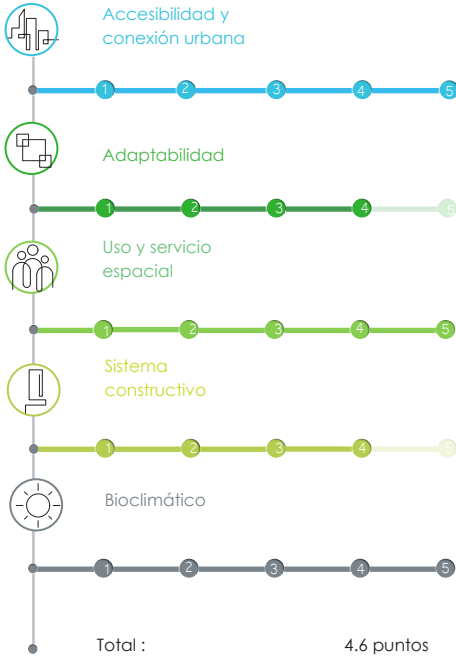
Edificio Multipropósito Cedro Rosado



020

01

El edificio tiene estrategias de implantación considerando varios factores como bioclimáticos y estructurales. Además, la materialidad y su emplazamiento topográfico son un punto favorable que crean espacios cálidos y confortables.



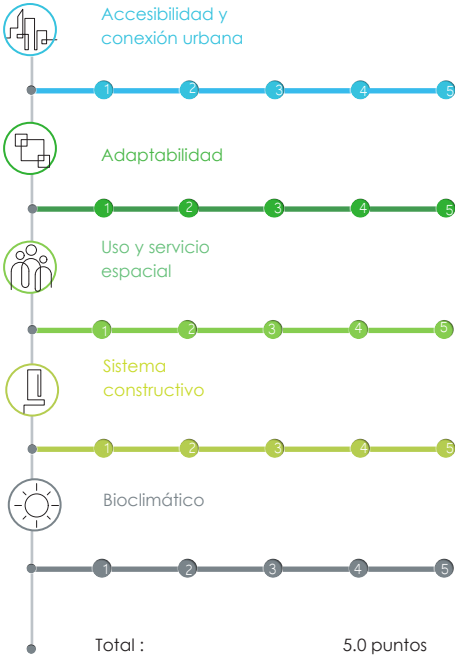
Edificios Municipales



021

04

El edificio de Confederación Nacional de Municipios tiene la mayor valoración de todos los casos analizados, gracias a las estrategias utilizadas en su planificación, con una barra longitudinal resuelve y se integra sin inconvenientes.





2.3.1.1 Accesibilidad y conexión urbana



Conexión urbana:

En una ciudad donde el entorno vegetal predomina, el proceso de consolidación ha desplazado a la vegetación y, como consecuencia, es evidente la disminución de suelo permeable o natural. La estrategia urbana en la ciudad de Cali ha implementado normativas que permitan respetar y edificar en base a una justificación de la reducción de la huella de carbono y sostenible tanto para la naturaleza como para la arquitectura.

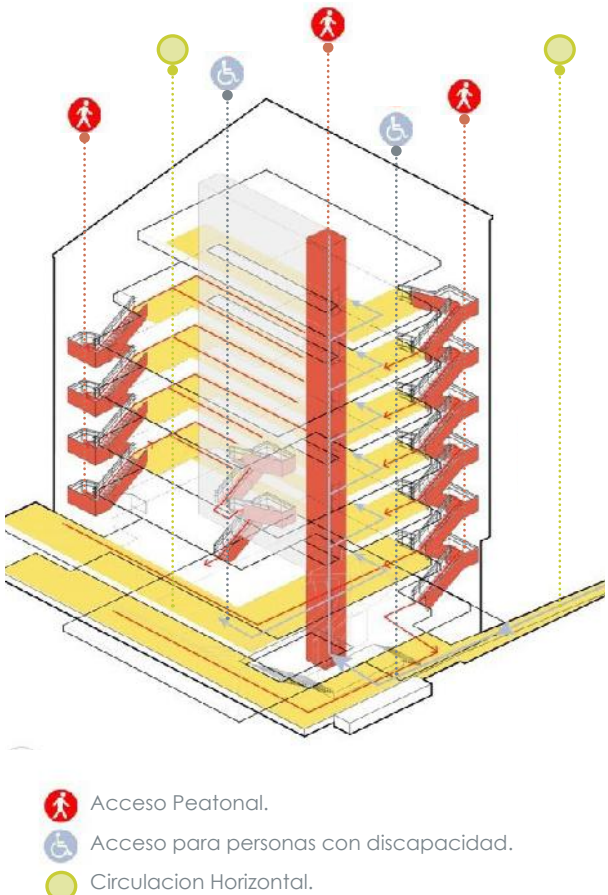
El bloque está ubicado en la parte posterior del campus, cerca de la calle Carrera 16ª en un solo sentido de vía y desemboca en la calle Carrera 16 de doble sentido; este es el ingreso secundario y el más usado para acceder a la edificación. El ingreso principal está ubicado en la Av. Cañasgordas, que además permite ingresar a todos los edificios universitarios del sitio. El tercero se encuentra en la Calle Carrera 122, y finalmente, el cuarto acceso es desde la calle Carrera 17ª



022



023



008

Acceso vehicular y peatonal:

El campus universitario se encuentra ubicado entre una avenida principal y calles arteriales, lo cual facilita el acceso peatonal a través de las aceras que conducen a las cuatro entradas distribuidas en todo el recinto. Además de ello, el acceso vehicular se efectúa a través del estacionamiento principal situado al norte del terreno. Esta cuidadosa disposición arquitectónica garantiza una movilidad fluida y ordenada tanto para los peatones como para los vehículos, otorgando prioridad a la seguridad y comodidad de quienes transitan por el campus universitario.

Accesibilidad para personas con discapacidad:

La accesibilidad para personas con discapacidad esta marcada en todo el campus, con rampas en el exterior y ascensores en el interior que permiten el fácil ingreso a todas las áreas, además existen elementos de soporte en orientación vertical y horizontal como barras de apoyo y señalización táctil en los pisos que promueven la inclusión social, esto se representa en el diagrama que analiza el recorrido peatonal por el color rojo y la de las personas con discapacidad por el color plomo, así como también se resalta el ingreso principal desde el exterior con el color amarillo y los pasillos como puntos de entrada y salida.



2.3.1.2 Adaptabilidad



Adaptabilidad de espacios:

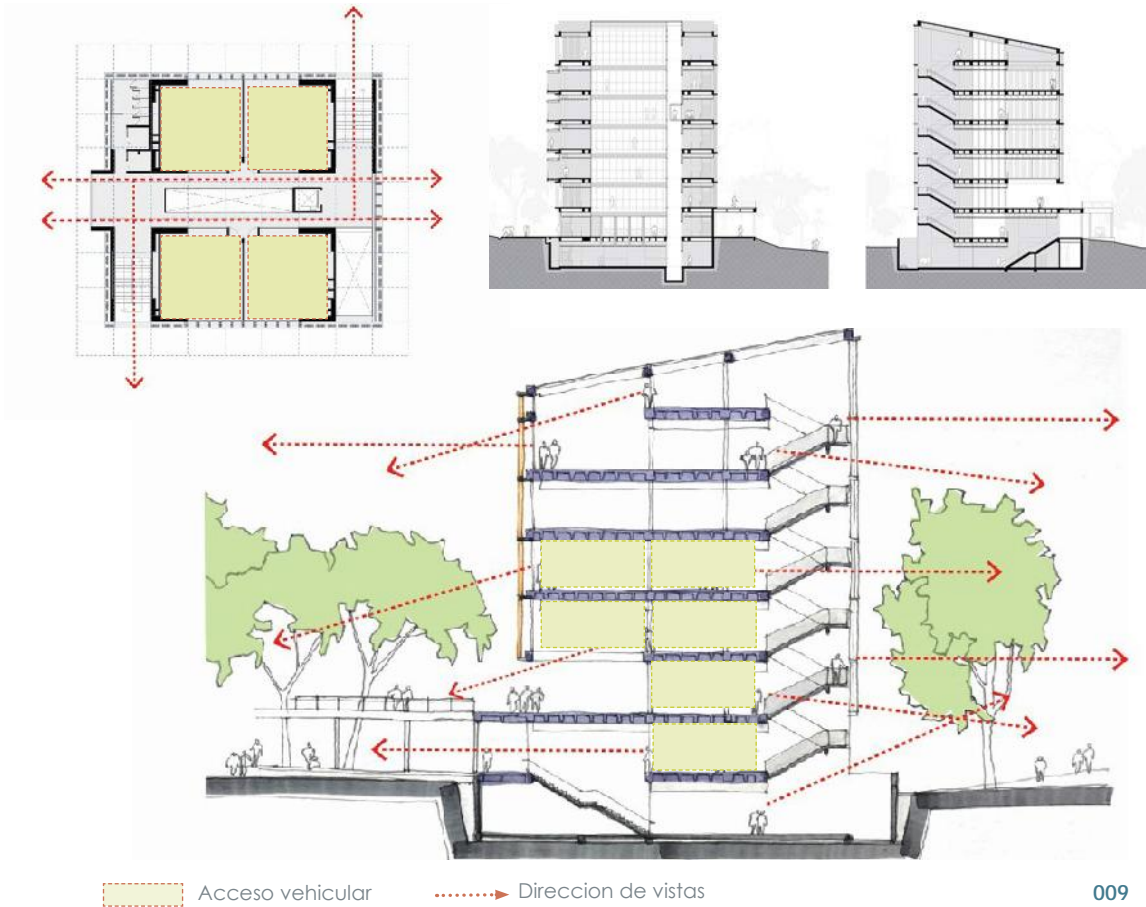
Posee espacios educativos que funcionan excelentemente gracias a las estrategias implantadas en su planificación y zonificación. Los espacios internos cuentan con áreas amplias para los estudiantes.

Relación exterior/interior:

Al ser una ciudad que respeta e integra el entorno vegetal, el bloque tiene la planta baja despejada, lo que permite tener una conexión directa con el exterior, al igual que desde las plantas superiores la cristalería permite obtener vistas agradables.

Flexibilidad:

El programa arquitectónico con el que se planificó con proyección a futuras generaciones implica cambios de uso de aulas a oficinas administrativas o salas de exposición, así como también los espacios exteriores que se destinan para hacer actividades físicas o culturales.



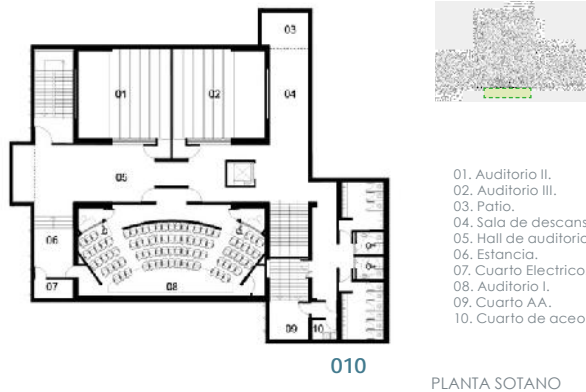
009



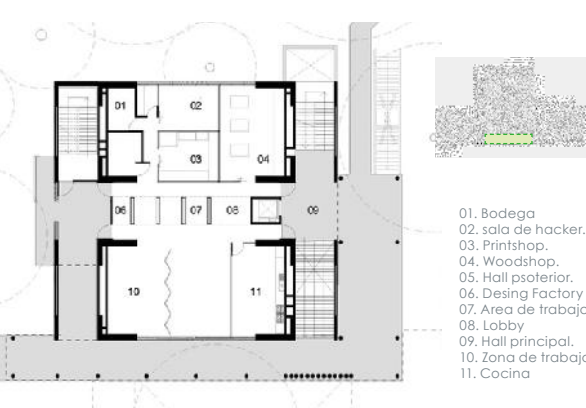
024



025



PLANTA SOTANO



PLANTA 1 PISO

2.3.1.3 Uso y servicio espacial



Relación espacio público/ privado:

El bloque parcialmente despejado en la planta baja contribuye a un espacio público que, además de la circulación y las permanencias, es usado con frecuencia en días soleados o lluviosos. Las áreas como balcones y terrazas son utilizadas como miradores de los paisajes del campus y exteriores de la ciudad de Cali. En el sótano se ubican los auditorios y las salas de máquinas del edificio. En la planta baja se encuentran las áreas sociales y comunes, como salas de reuniones y una cocina con acceso directo.

Salida de emergencia:

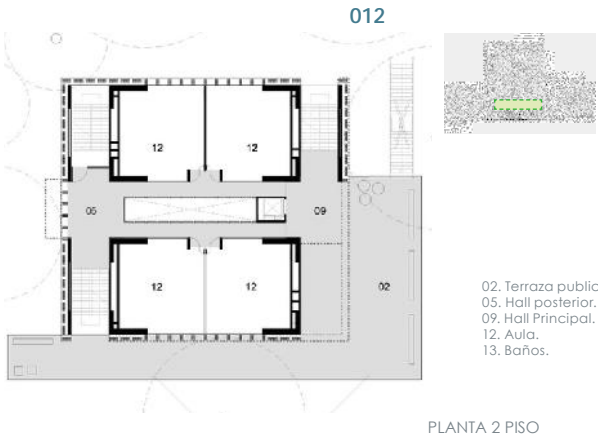
La edificación tiene accesos de emergencia establecidos desde cada nivel hacia un núcleo vertical en un costado de la edificación. El mismo está descubierto, lo que permite que funcione como escalera de emergencia para todo el bloque. Además, existe señalización vertical y horizontal que indica el uso de elementos como extintores o siamesas en caso de incendios, así como detectores de humo en los espacios internos.

Primera planta Alta

En la primera planta alta se ubican las áreas sociales grandes, como las terrazas y halls, que son lugares de descanso utilizados por los estudiantes y trabajadores del equipamiento. También hay áreas educativas conformadas por cuatro aularios en cada pabellón, que luego permiten el acceso a los siguientes niveles superiores mediante las escaleras en el costado o el ascensor centralizado, que posibilita el acceso por medio de un pasillo a las aulas de cada piso de la edificación. Además, cada nivel cuenta con servicios sanitarios cerca de las áreas comunes.

Planta tipo

En los siguientes niveles de la segunda, tercera, cuarta y quinta planta alta está destinado para las aulas. Estos son espacios que cuentan con una iluminación necesaria, al igual que el mobiliario utilizado por los estudiantes. Estos factores hacen que el espacio sea confortable y cómodo para usar durante toda la jornada laboral y estudiantil. Además, cuenta con espacios de descanso en los corredores de cada piso, fomentando la convivencia de los usuarios.

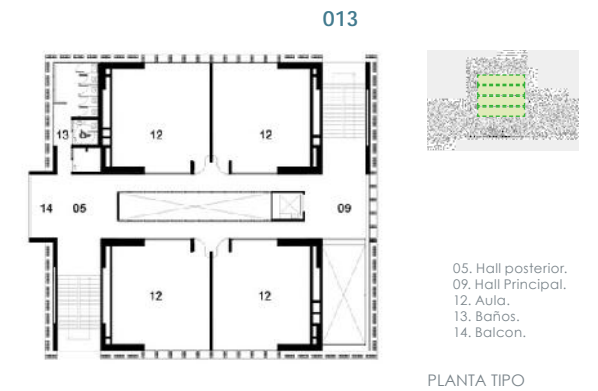


02. Terraza publica.  
05. Hall posterior.  
09. Hall Principal.  
12. Aula.  
13. Baños.

PLANTA 2 PISO

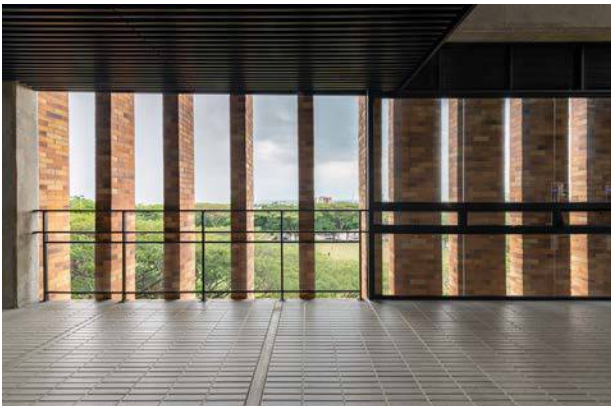


026



05. Hall posterior.  
09. Hall Principal.  
12. Aula.  
13. Baños.  
14. Balcon.

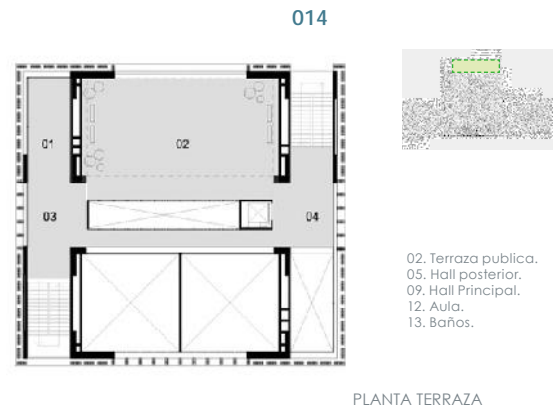
PLANTA TIPO



027



028



02. Terraza publica.  
05. Hall posterior.  
09. Hall Principal.  
12. Aula.  
13. Baños.

PLANTA TERRAZA

Planta de Terraza.

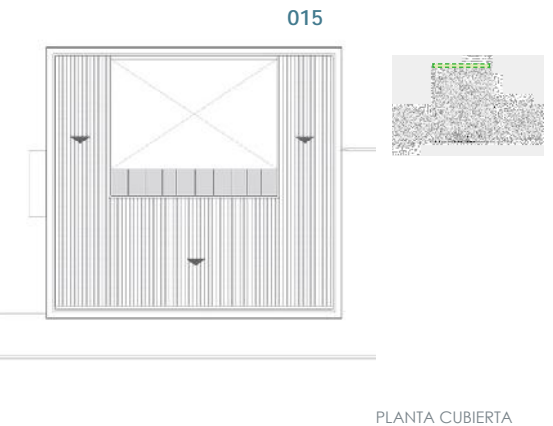
Finalmente, el último nivel contiene áreas recreativas parcialmente al aire libre. Este piso se utiliza para todas las exposiciones o ferias que realizan los estudiantes. La estrategia principal utilizada en este nivel es fomentar el uso de espacios vacíos con conexiones exteriores visibles desde el punto más alto hacia el contexto urbano.

Cubierta

La cubierta está dispuesta en una dirección con una pendiente del 30%, está construida con estructura metálica y en el centro de la edificación existe un pozo de luz que permite la ventilación y el ingreso de luz al interior de la misma. El sistema constructivo de la cubierta permite impermeabilizar un 60 % del área con una losa inclinada, también se emplean paneles solares para obtener energía que luego es utilizada en los espacios inferiores, en cambio el otro 40% sobresale 90 cm en altura es de estructura metálica y cubierta de vidrio en los laterales posee rejillas que permite el flujo de aire y sirve como protección para la seguridad del edificio.



029



PLANTA CUBIERTA



2.3.1.4 Sistema Constructivo

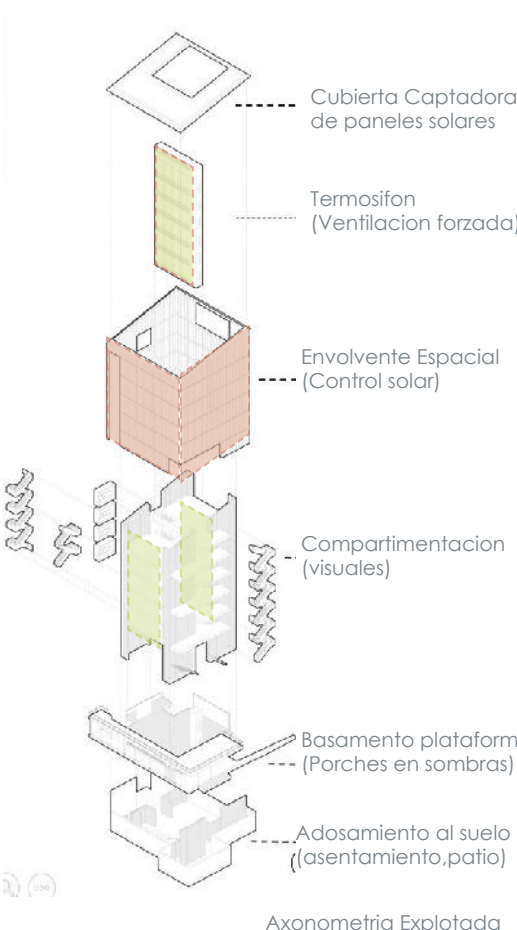


Modulación:

El sistema modulable de la edificación está basado en una malla de 3.50 x 3.50 m para las aulas. El referente es el módulo del mobiliario estudiantil, mientras que para las escaleras y pasillos, se utiliza un módulo humano de 1.20 x 1.20 m. Sin embargo, se integra un pozo de luz centralizado en el bloque que permite zonificar espacios simétricos para cada piso, cuyo uso varía según el nivel.

Estructura.

El resultado de la modulación de los espacios internos se resuelve con vigas pretensadas para cubrir las grandes luces, las columnas son de hormigón armado que forman el pórtico. El sistema envolvente está resuelto por tres tipos de lamas de ladrillo en forma de machones, siendo el material predominante en el entorno edificado. Las celosías permiten tener una ventilación e iluminación confortable para cada espacio interno.



017

Axonometría Explotada

2.3.1.5 Bioclimático

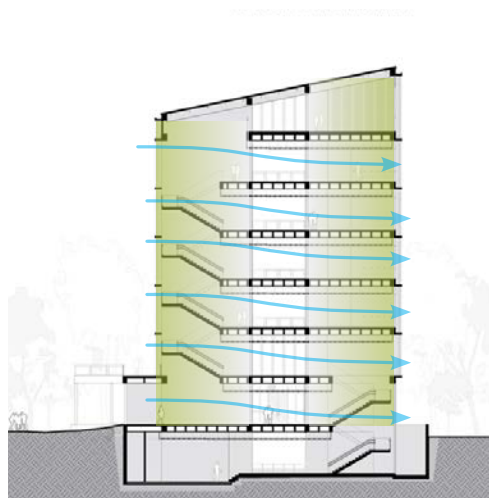


Ventilación:

Está organizada mediante tres crujeas paralelas definidas por las pantallas estructurales, donde se delimitan los espacios comunes de los funcionales. La disponibilidad de todas las fachadas permite alternarlas según el tipo de espacio, ubicando las aulas o espacios formales en las fachadas norte y sur, donde predominan los vientos, mientras que los espacios comunes se encuentran en las fachadas este y oeste, donde hay una mayor ganancia térmica. Esto sirve de aislamiento a los espacios centrales, donde las aulas tienen una mayor permanencia (Espacio Colectivo Arquitectos, 2022).

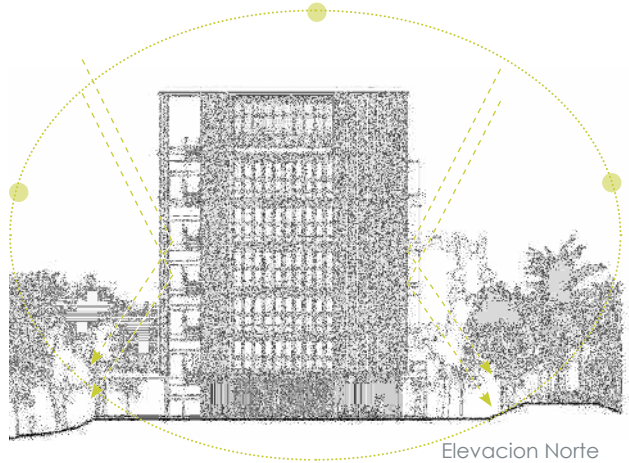
Iluminación:

El sistema envolvente de las fachadas con machones tipo celosía permite el ingreso de luz natural durante todo el día, lo que proporciona una jornada laboral confortable. Además, el paso de luz interno permite la iluminación natural en los pasillos internos.



018

Sección A-A



019

Elevación Norte

2.3.2.1 Accesibilidad y conexión urbana



Conexión urbana:

El edificio Nacional de Municipios está ubicado en la avenida Eixo L y SGAN 601 Módulo K, en la capital de Brasil. Esta ciudad se caracteriza por su topografía plana y vegetación exuberante, con lagos y rascacielos monumentales que se caracterizan por el estilo moderno ubicados en las grandes avenidas. La estrategia de implantación está basada en respetar el entorno edificado y natural, además de promover la vinculación del espacio público – privado.

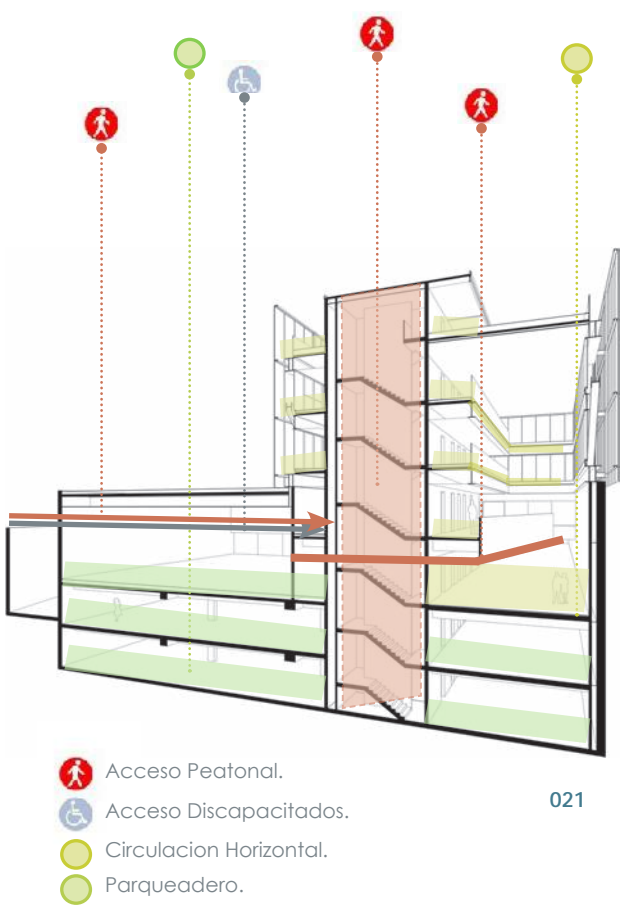
Brasilia es una de las ciudades latinoamericanas con una planificación urbana sectorizada. Oscar Niemeyer fue el principal arquitecto encargado de diseñar los edificios y estructuras icónicas de Brasilia, junto con Roberto Burle Marx y Lúcio Costa, quien fue el arquitecto urbanista encargado de la planificación y el diseño urbano.



030



031



021

Acceso vehicular y peatonal:

Brasilia tiene una planificación similar a Ciudad Jardín, lo que permite un retiro predial para la implantación. Esto implica contar con un acceso desde la calle hacia la edificación. En este caso, el acceso peatonal está dirigido por las aceras de las vías, que cuentan con arbolado, generando sombra y proporcionando un ambiente confortable al usuario. Por otra parte, el ingreso vehicular desde las calles se conecta mediante una rampa que conduce a un parqueadero subterráneo de 2 niveles.

Accesibilidad para personas con discapacidad:

Desde la calle se conecta al interior de la edificación mediante una rampa con apoyo horizontal de barra, tiene una marcación de materialidad del piso que la distingue hasta llegar al núcleo de acceso vertical para luego continuar mediante el sensor a los niveles inferiores o superiores.



2.4. Estudios de casos seleccionados

2.3.2.2 Adaptabilidad

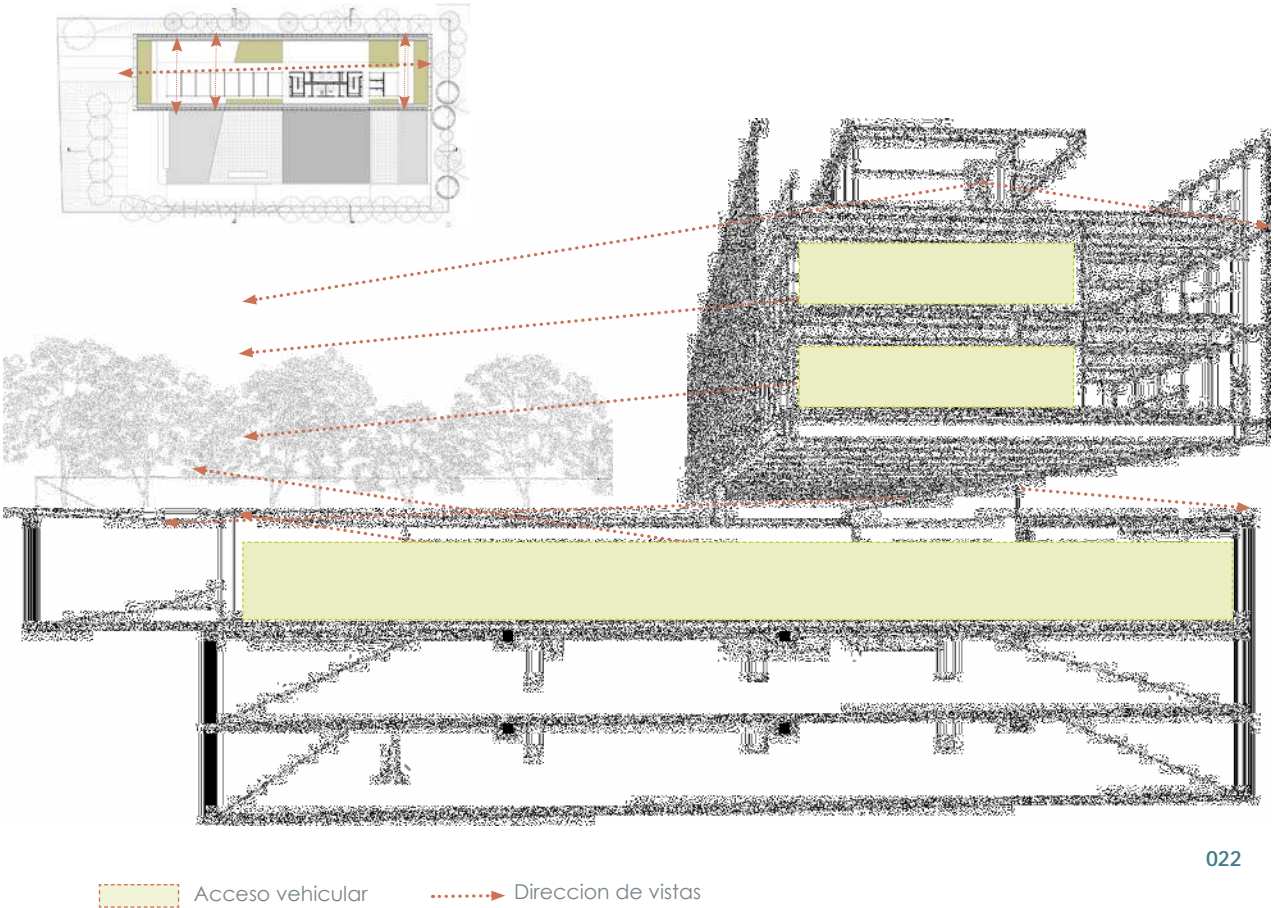


Adaptabilidad de espacios:

El programa arquitectónico de este equipamiento está distribuido a lo largo de una barra en 3 niveles superiores y dos niveles inferiores. Estos niveles permiten la creación de espacios con salas de reuniones y oficinas, así como mobiliario modular para crear nuevos espacios de trabajo según la situación durante todo el año.

Relación exterior/interior:

La planta baja, al nivel de la calle, está completamente despejada, lo que permite una conexión directa con el entorno, realizando elementos como patios internos, espejos de agua y jardineras. Sin embargo, en los dos niveles superiores, el sistema de fachada ventilada impide las vistas directas. No obstante, desde las terrazas se pueden disfrutar las mejores vistas.



022

2.3.2.3 Uso y servicio espacial



Relación espacio público/ privado:

Al ser una de las edificaciones que promueve el uso del espacio público, este es uno de los equipamientos más monumentales. En este caso, un entorno vegetal es imprescindible como estrategia para formar un espacio de descanso habitable. En los dos niveles subterráneos están las áreas de mantenimiento y estacionamiento para el abastecimiento de la edificación.

Salida de emergencia:

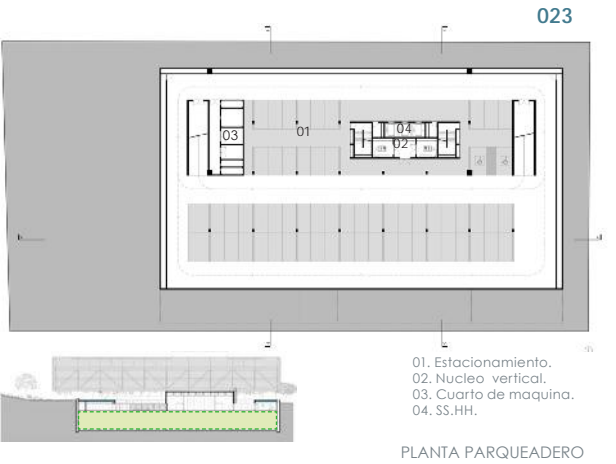
El bloque está constituido por 2 niveles superiores en forma de barra con un núcleo vertical. Las salidas de emergencia están ubicadas en los extremos de cada piso, junto con su respectiva señalización, al igual que las cajas de incendios, extintores y rociadores de cielo raso. En la planta baja se encuentran áreas comunes como el comedor, la cafetería, la cocina, la sala de exposiciones, la guardia y el acceso al estacionamiento.



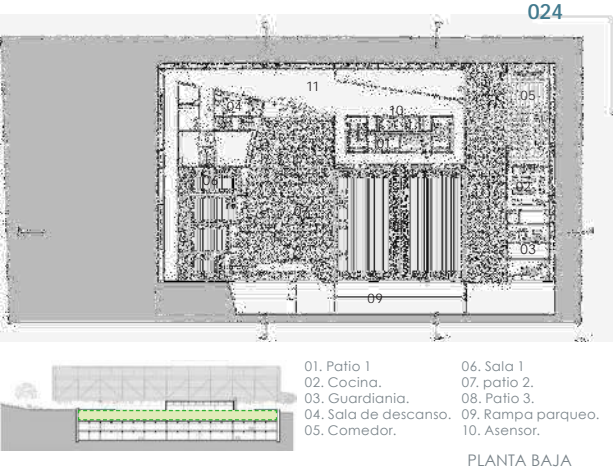
032



033



023



024

PLANTA BAJA

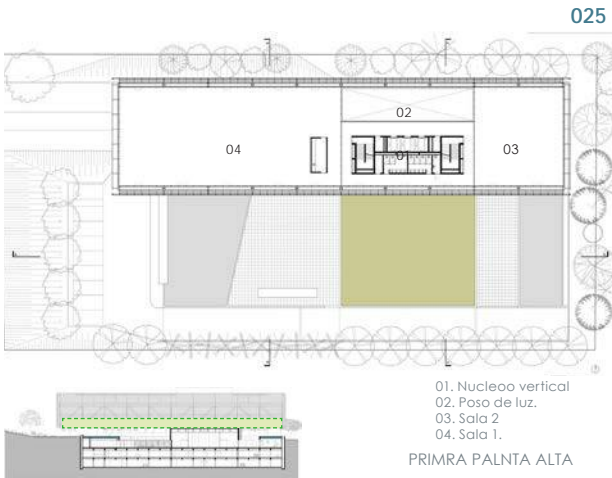


Primera planta Alta

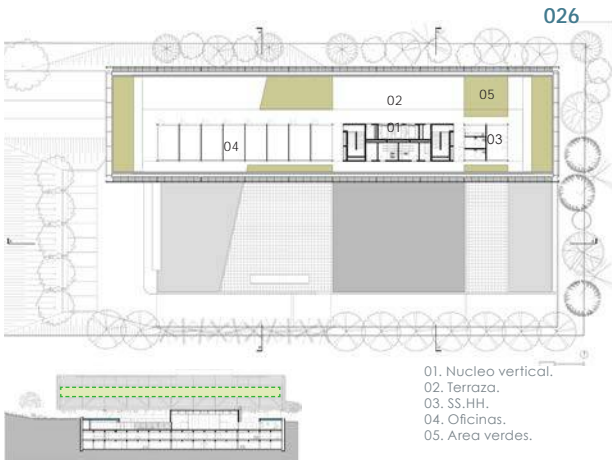
En la primera planta alta se ubican las áreas sociales grandes, como las terrazas y los halls, que son lugares de descanso utilizados por los estudiantes y trabajadores del equipamiento. También hay áreas educativas conformadas por cuatro aularios en cada pabellón, los cuales permiten luego el acceso a los siguientes niveles superiores mediante las escaleras en el costado o el ascensor centralizado, que posibilita el acceso a las aulas de cada piso de la edificación. Además, cada nivel cuenta con servicios sanitarios cerca de las áreas comunes.

Planta tipo

En los siguientes niveles de la segunda, tercera, cuarta y quinta planta alta, están destinados para las aulas. Estos son espacios que cuentan con la iluminación necesaria, al igual que el mobiliario utilizado por los estudiantes. Estos factores hacen que el espacio sea confortable y cómodo para usar durante toda la jornada laboral y estudiantil. Además, cuenta con espacios de descanso en los corredores de cada piso, fomentando la convivencia de los usuarios.



PRIMRA PALNTA ALTA



SEGUNDA PLANTA ALTA



034



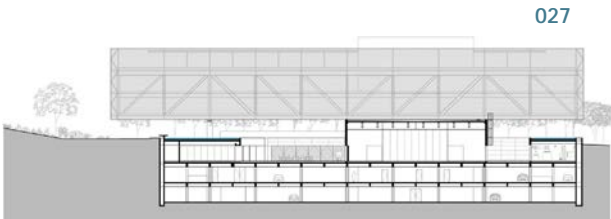
035



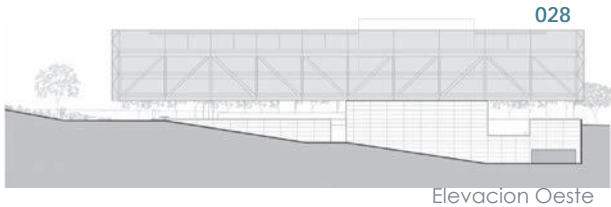
036



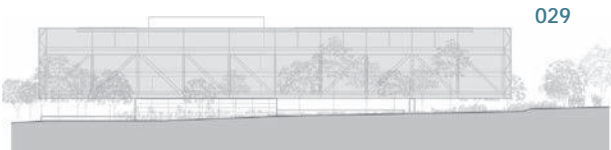
037



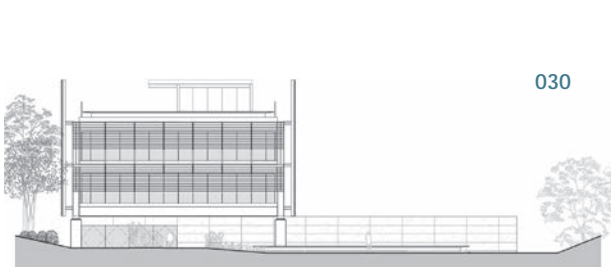
Seccion B-B



Elevacion Oeste



Elevacion Este



Elevacion Frontal

Planta de Terraza

Finalmente, el último nivel contiene áreas recreativas parcialmente al aire libre. Este piso se utiliza para todas las exposiciones o ferias que realizan los estudiantes. La estrategia principal utilizada en este nivel es fomentar el uso de espacios vacíos con conexiones exteriores visibles desde el punto más alto hacia el contexto urbano.

Cubierta

La cubierta es a una sola agua con una pendiente del 30 % y está elaborada por una estructura metálica con un pozo de luz en el centro de la edificación, que permite la ventilación y la entrada de luz al interior del edificio. El sistema constructivo de la cubierta permite impermeabilizar el 60 % del área con una losa inclinada y paneles solares encima para obtener energía, que luego se utiliza en los espacios inferiores. En cambio, el otro 40 % sobresale 90 cm en altura y es de estructura metálica con una cubierta de vidrio. En los laterales, posee rejillas que permiten el flujo de aire y brindan seguridad a la edificación.







2.4. Conclusiones de casos de Estudio

2.4.1 Conclusiones Caso 01

- Al finalizar el análisis del primer caso de estudio seleccionado, el Edificio Multipropósito Cedro Rosado de la Universidad Javeriana de Cali, se puede concluir lo siguiente:
- El equipamiento ubicado en el interior del campus universitario, junto a la avenida principal Cañasgordas, se integra al contexto urbano.
- La volumetría y zonificación establecidas cumplen con los requerimientos planteados para las necesidades de la comunidad universitaria.
- Posee espacios que permiten una relación directa con el espacio interior y exterior, donde se destacan elementos estratégicos como plazoletas, espejos de agua, jardineras, entre otros.
- El diseño de las fachadas configurado por lamas en la edificación permite aprovechar las condiciones ambientales, ya que mantiene un control adecuado de la temperatura en el interior, tanto en ventilación como en iluminación natural, tanto en época de invierno como de verano.
- Utiliza un sistema estructural mixto de hormigón armado para los muros en los niveles inferiores, con el fin de controlar el nivel freático, y acero para vigas y columnas en los pisos superiores.



2.4.2 Conclusiones Caso 02

- Al concluir el análisis del segundo caso seleccionado, la Confederación Nacional de Municipios ubicada en la capital brasileña, se pueden extraer las siguientes conclusiones:
- Se integra en un contexto urbano con edificaciones modernas. Además, se ubica en un sector designado para edificios administrativos de la ciudad, lo que le permite integrarse en un entorno edificado y vegetal.
  - Posee espacios interiores y exteriores que permiten su versatilidad en su uso y funcionamiento, dependiendo de las necesidades de los oficinistas y usuarios.
  - Cuenta con accesibilidad vehicular y peatonal direccionada mediante elementos arquitectónicos estratégicos como jardineras, fuentes de agua, camineras y rampas.
  - Está diseñada para mantener un confort y calidad ambiental interno, además de utilizar un sistema constructivo como la fachada ventilada en su envoltente como estrategia ambiental y estética.
  - Está diseñada en base a un sistema estructural mixto de hormigón armado para los muros subterráneos y acero para vigas y columnas.







## 2.5 Conclusión

Tras finalizar el análisis de los cinco casos de estudio, logramos extraer información basada en los criterios utilizados en el desarrollo de cada uno de ellos. La calificación se estableció utilizando un rango de valoración cuantitativa que oscila entre 1 como la puntuación mínima y 5 como la puntuación máxima. A continuación, procederemos a detallar cada uno de estos casos.

La accesibilidad y la conexión urbana son puntos estratégicos claves para la ubicación del proyecto. En todos los casos analizados, las edificaciones se encuentran en lugares estratégicos dentro de los núcleos urbanos y están conectados a través de avenidas principales para facilitar la circulación tanto de vehículos como de transporte público. Además, se ha planificado cuidadosamente la disposición de aceras con zonas de transición para los peatones que circulan por la zona, garantizando así un acceso adecuado a la edificación.

La adaptabilidad espacial es otro de los criterios valorados en los casos analizados; cada uno de ellos posee áreas que permiten la adaptabilidad espacial de los espacios interiores y exteriores. Asimismo, emplean un sistema constructivo modurable que permite la conexión visual y espacial de todas las áreas.

Todas las edificaciones analizadas poseen espacios diseñados en base a un módulo, ya sea de material, mobiliario o disposición espacial. Esta característica les permite adaptarse fácilmente a cambios de uso según la demanda y necesidad, tanto de los oficinistas como de los usuarios. Además, algunas de estas edificaciones no se limitan exclusivamente a actividades administrativas, sino que también incorporan funciones comerciales. Estos equipamientos son de diseño moderno y emplean un sistema constructivo mixto, utilizando hormigón armado para muros y metal para columnas y vigas. Además, algunos de ellos cuentan con un sistema envolvente de materialidad modurable que mejora el confort interno de los espacios y contribuye a la estética global de las propuestas arquitectónicas.

Finalmente, se estableció que el Edificio Cedro Rosado ubicado en Cali, Colombia, y la Confederación Nacional de Municipios en Brasilia, Brasil, tienen las puntuaciones más altas en comparación con los otros casos. Por lo tanto, se desarrolló un análisis más exhaustivo de cada uno, destacando las mejores aportaciones para el desarrollo del diseño del Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo.



2.6 Créditos Ilustrativos

CASOS DE ESTUDIOS | 2.6 Créditos Ilustrativos

001.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (54)	014.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin. Fuente: Archdaily.cl (68)	027.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (84)
002.	Edificio de Oficinas Fortius. Fuente: Archdaily.cl (54)	015.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (70)	028.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (85)
003.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin. Fuente: Archdaily.cl (55)	016.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (72)	029.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (85)
004.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (56)	017.	Corporativo Dunza. Fuente: Archdaily.cl (74)	030.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (89)
005.	Corporativo Dunza. Fuente: Archdaily.cl (57)	018.	Corporativo Dunza. Fuente: Archdaily.cl (76)	031.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (89)
006.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin. Fuente: Archdaily.cl (58)	019.	Corporativo Dunza. Fuente: Archdaily.cl (76)	032.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (91)
007.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (60)	020.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (78)	033.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (91)
008.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (60)	021.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (79)	034.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (92)
009.	Edificio de Oficinas Fortius. Fuente: Archdaily.cl (62)	022.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (81)	035.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (92)
010.	Edificio de Oficinas Fortius. Fuente: Archdaily.cl (64)	023.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (81)	036.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (93)
011.	Edificio de Oficinas Fortius. Fuente: Archdaily.cl (64)	024.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (83)	037.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (93)
12.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin. Fuente: Archdaily.cl (66)	025.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (83)	038.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (96)
013.	Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin. Fuente: Archdaily.cl (68)	026.	Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (84)	039.	Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (97)

2.7 Créditos Gráficos

CASOS DE ESTUDIOS | 2.7 Créditos Gráficos

001.	Diagrama de Criterios de Valoración. Fuente: Propia (56)	012.	Planta Segundo Piso Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (84)	023.	Planta Parqueadero Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (91)
002.	Ubicación Geográfica del Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Propia (59)	013.	Planta Tipo Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (84)	024.	Planta Baja Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (91)
003.	Ubicación Geográfica del Edificio de Oficinas Fortius. Fuente: Propia (63)	014.	Planta Terraza Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (85)	025.	Primera planta alta Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (92)
004.	Ubicación Geográfica del Edificio de Oficinas Kennedy-Wisconsin. Fuente: Propia (67)	015.	Planta Cubierta Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (85)	026.	Segunda planta alta Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (92)
005.	Ubicación Geográfica del Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Propia (71)	016.	Sistema Constructivo Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (86)	027.	Sección B-B Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (93)
006.	Ubicación Geográfica del Edificio de Corporativo Dunza. Fuente: Propia (75)	017.	Axonometría Constructiva Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (87)	028.	Elevación Oeste Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (93)
007.	Ubicación del Edificio Multipropósito Cedro Rosado Cali. Fuente: Propia (80)	018.	Sección A-A Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (87)	029.	Elevación Este Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (93)
008.	Diagrama de circulación Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (81)	019.	Elevación Frontal Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (87)	030.	Elevación Oeste Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (93)
009.	Diagrama de Criterios de Adaptabilidad Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (82)	020.	Ubicación del Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Propia (88)	031.	Sistema Constructivo de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (94)
010.	Planta Sótano Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (83)	021.	Diagrama de circulación Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (89)	032.	Diagrama Bioclimático Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (95)
011.	Planta Baja Edificio Multipropósito Cedro Rosado. Fuente: Archdaily.cl (83)	022.	Diagrama de Criterios de Adaptabilidad Edificio de Confederación Nacional de Municipios. Fuente: Archdaily.cl (90)		



# DIAGNÓSTICO DEL SITIO



# 3

## CAPITULO III



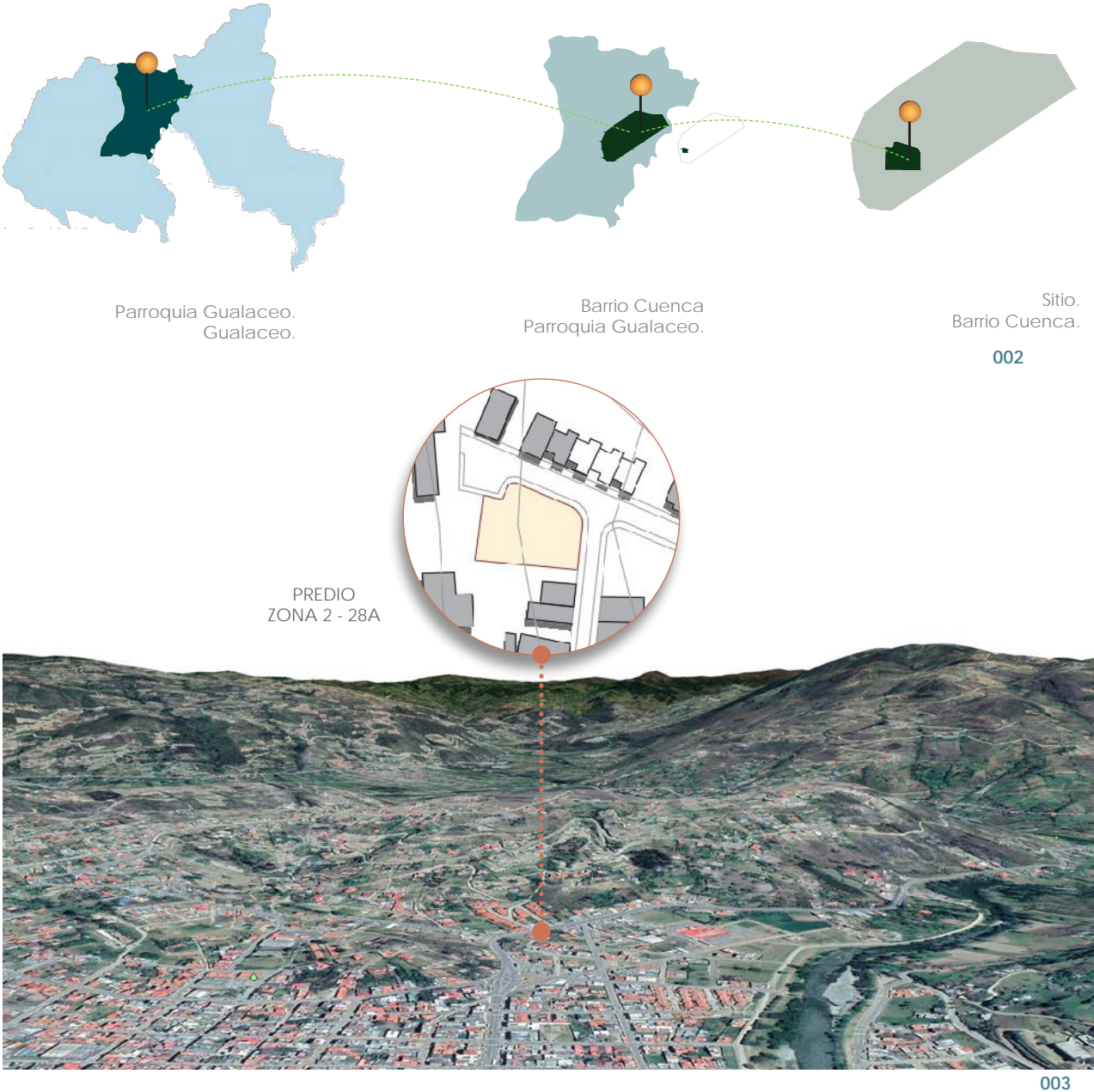
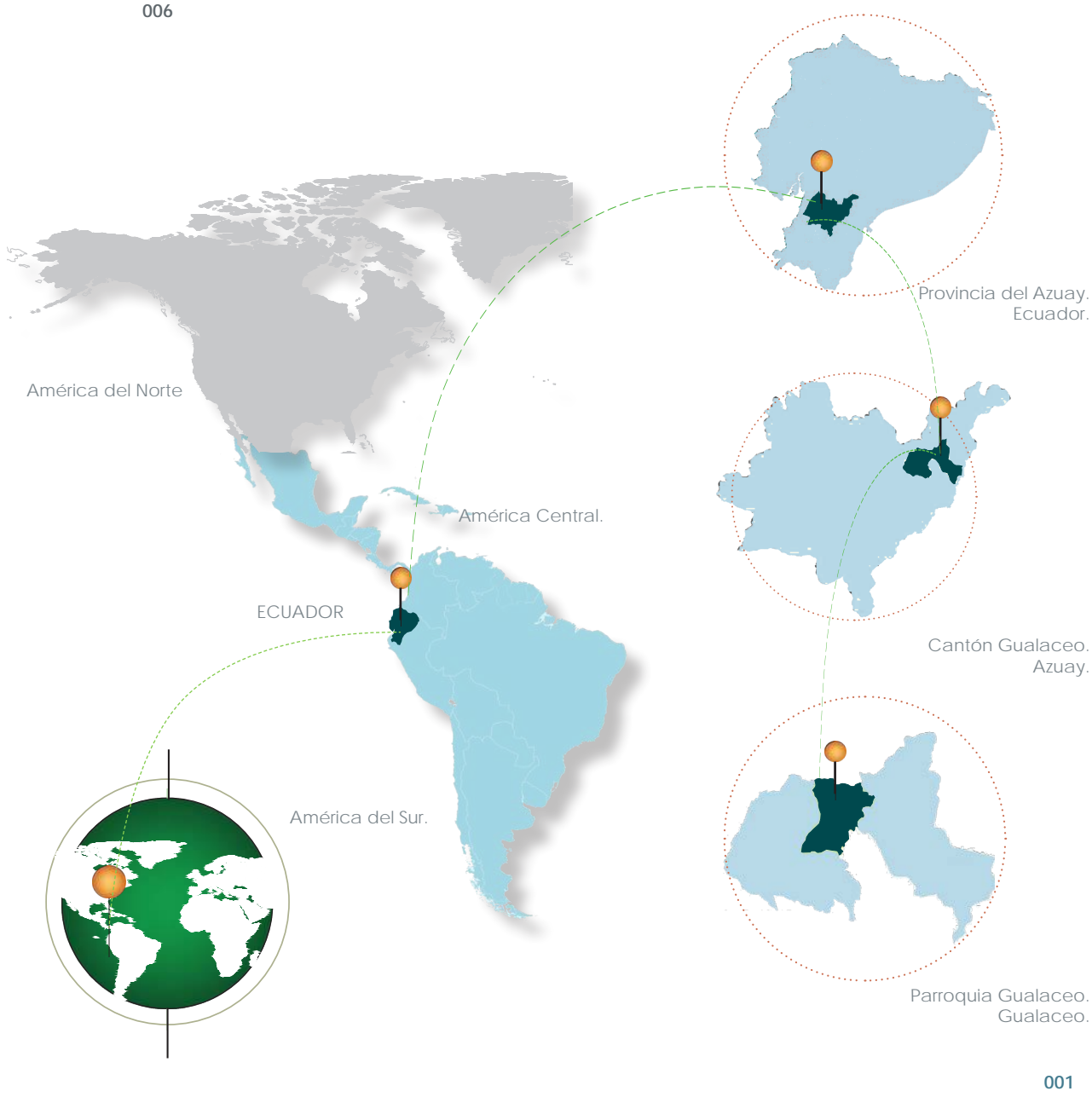
3.1 Análisis de sitio

3.1.1 Ubicación global

El terreno se encuentra en la parroquia Gualaceo, barrio Cuenca ubicado a 600 m del centro urbano, además forma parte de la cabecera cantonal. Cuenta con servicios básicos de agua potable, alcantarillado, electricidad y transporte público en la vía principal y actualmente se encuentra vacante a disposición del uso del registro de la propiedad.

En cuanto a la aproximación y accesibilidad al predio, por el momento no cuenta circulación vehicular importante, sin embargo, la vía más transitada es la Av. Colón que une el terminal terrestre con la vía a Cuenca. El sector no cuenta con señalización vial ni peatonal puesto que las vías recién fueron construidas, sin embargo, si cuenta con el ancho necesario en las aceras para la circulación del peatón, el equipamiento más relevante dentro de la manzana es la estación de servicio de combustible en la avenida principal.

Una vez realizada la investigación se podrá generar un primer diagnóstico para conocer el sitio en infraestructura, servicios básicos, vías, sistema de transporte. Para finalizar el diagnóstico se abordará la aproximación micro, es decir el terreno en donde se analizará su topografía, contexto inmediato, visuales y los puntos favorables y desfavorables para una vez realizado el diagnóstico realizar el diseño de la propuesta arquitectónica para el proyecto.



3.1.2 Datos Generales del sitio

- **Provincia:** Azuay
  - **Cantón:** Gualaceo
  - **Ciudad:** Gualaceo.
  - **Parroquia:** Gualaceo.
  - **Ubicación:** Gabriel García Vázquez y Jose Alcibiades Correa esquina.
  - **Área:** 602.46 m2
  - **Altitud:** 2220 msnm
  - **Latitud:** 2°53" 33" S
  - **Longitud:** 78°46" 41" O
- Acceso desde el centro de Gualaceo.
- **Caminando:** 25 minutos
  - **Automóvil:** 5 minutos



3.2 Medio Fisico

3.2.1 Clima

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaceo proporciona información detallada sobre las condiciones ambientales de la zona. Gualaceo está ubicado al sureste de Ecuador, en uno de los valles de la cordillera de los Andes. En esta región predominan tres pisos bioclimáticos que se definen principalmente por dos factores importantes: la temperatura y la precipitación. Los tres pisos son: el montano alto superior, el montano alto y el montano. Es decir, la zona de Gualaceo tiene un clima variable dependiendo de la altitud y las condiciones de temperatura y precipitación, lo que condiciona la flora, fauna y la actividad humana.

Montano.

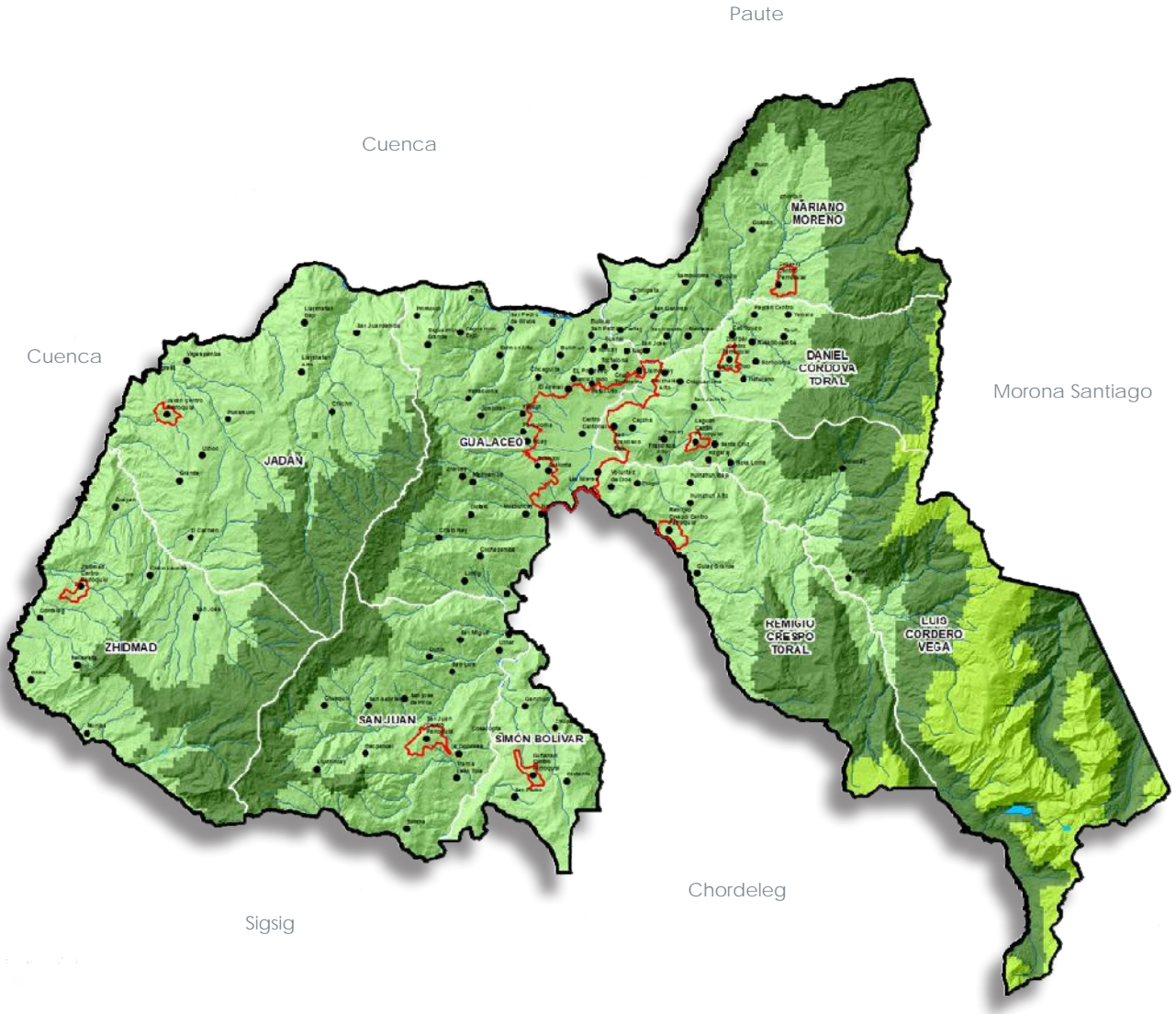
Este piso se encuentra a una altura que va desde 18000 – 2600 m.s.n.m., con pendientes onduladas y escarpadas. Esta zona representa el 59.96 % del territorio del cantón.

Montano Alto.

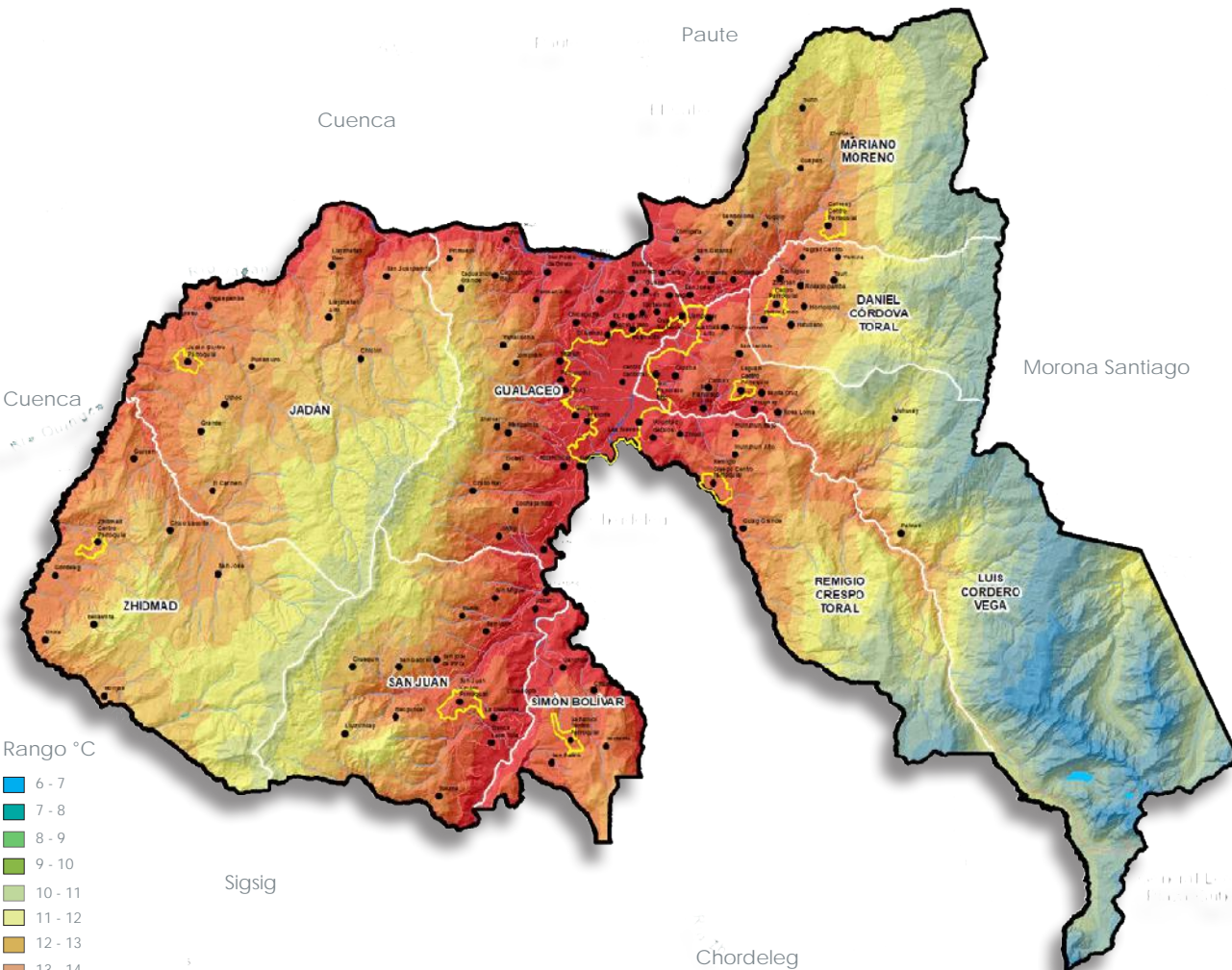
Este piso se encuentra a una altura que va desde 2600 - 3200 m.s.n.m., con pendientes onduladas, escarpadas y muy escarpadas. Además, representa el 31.80 % del territorio del cantón.

Montano Alto Superior.

Este piso se encuentra a una altura que va desde 3200 - 3800 m.s.n.m., con pendientes onduladas, escarpadas y muy escarpadas. Además, representa el 8.24 % del territorio del cantón.



- Clima Montano Alto Superior
- Clima Montano Alto
- Clima Montano



- Rango °C
- 6 - 7
  - 7 - 8
  - 8 - 9
  - 9 - 10
  - 10 - 11
  - 11 - 12
  - 12 - 13
  - 13 - 14
  - 14 - 15
  - 15 - 16
  - 16 - 18

3.2.2 Temperatura

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Gualaceo establece una variación de la temperatura que se extiende desde los 6 grados centígrados, a una altitud de 2330 metros sobre el nivel del mar, hasta los 18 grados centígrados a 2123 metros sobre el nivel del mar. En el mapa se representa la distribución de la temperatura en todas las áreas a lo largo de cada franja, mostrando un valor inicial de temperatura en el punto más bajo y un valor más elevado al final de cada franja correspondiente a cada zona.

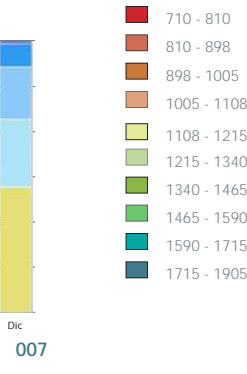
En el gráfico se ilustra la variación de la temperatura a lo largo de todo el año. En este contexto, los meses de junio, julio y agosto se caracterizan por registrar las temperaturas más bajas, mientras que los meses de octubre, noviembre y diciembre son los que experimentan las temperaturas más cálidas.





La cantidad de lluvia que cae en las zonas a nivel cantonal está marcada por dos factores importantes: la temperatura y la humedad. En el gráfico 007 de análisis anual se muestran los dos períodos calendarios distintos. El primer período, marcado por las tonalidades de color azul, abarca los días lluviosos entre los meses de octubre hasta mayo, mientras que el segundo período, marcado por las tonalidades de color amarillo, señala los días secos entre los meses de mayo a octubre.

Según el análisis meteorológico del cantón Gualaceo, el mes con más lluvias es marzo, y el más seco es agosto. Además, como referencia, está el mapa del cantón donde se marcan todas las zonas con distintas franjas de colores. En él se refleja el porcentaje de precipitación anual y se evidencian las zonas que poseen mayor cantidad de lluvia durante todo el año.



## 109

Para el cantón Gualaceo, la salida y puesta de sol tienen una duración de 12 horas durante todo el año, con una variación de 17 minutos menos de luz solar el 21 de julio, mientras que el día más largo es el 21 de diciembre, con 18 minutos más de luz solar en el día.

Por otra parte, según el gráfico 008 analizado, desde el mes de noviembre hasta mayo son los meses más nublados, con menos incidencia solar, mientras que desde el mes de julio hasta octubre son menos nublados y con mayor incidencia solar.



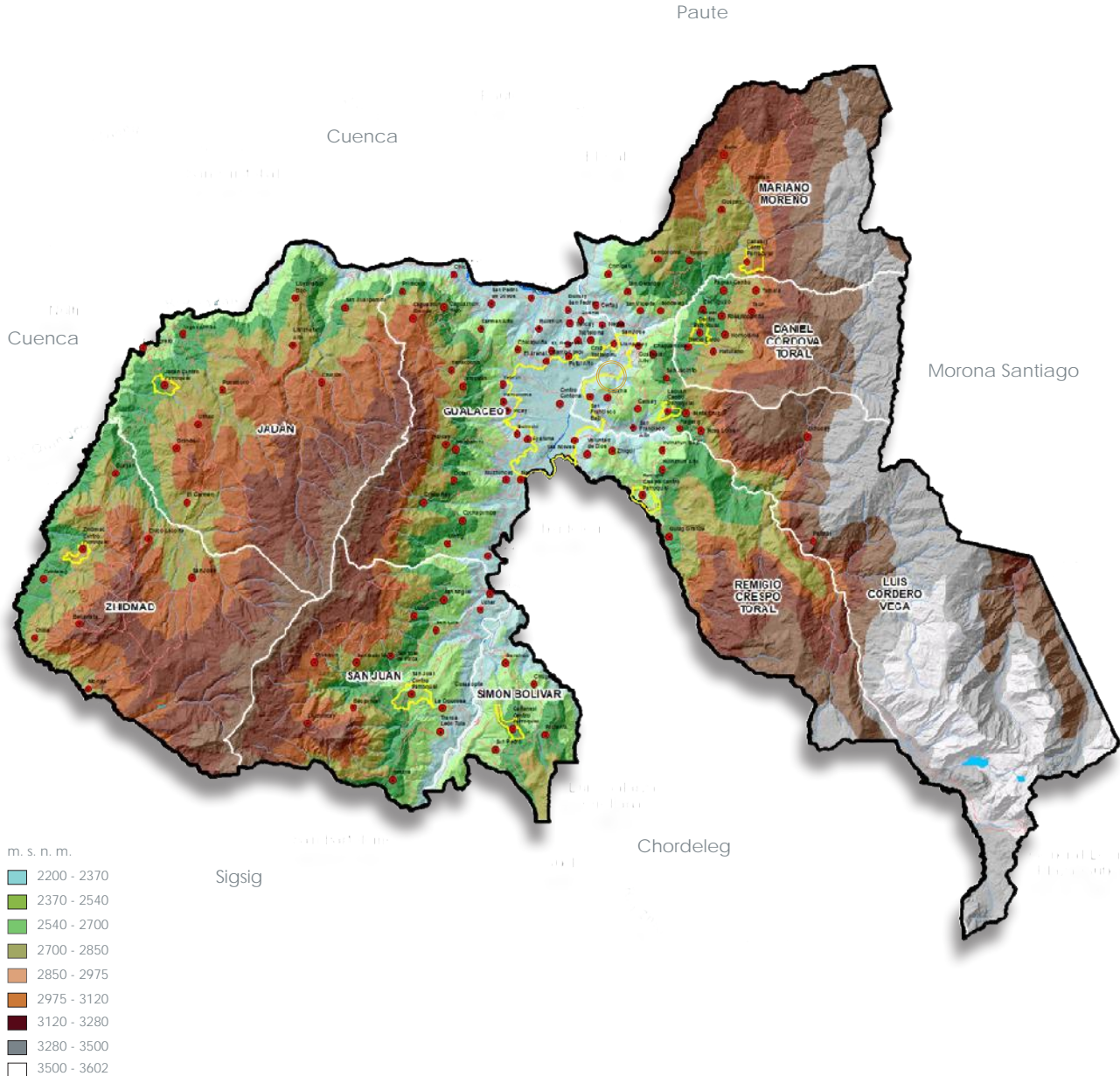


3.3 Aspectos Morfológicos

3.3.1 Relieves y Pendientes

El cantón Gualaceo está ubicado en los Andes occidentales del Ecuador, lo que implica que su formación morfológica es de origen volcánico. Estas zonas poseen terrenos accidentados y montañosos, los mismos que cuentan con distintas alturas en toda el área geográfica, lo que significa que existen áreas con niveles topográficos altos y bajos. En el mapa topográfico analizado se muestran los relieves existentes clasificados según la morfología y altimetría. Además, el clima es el factor principal que influye en la formación de estos suelos.

Las pendientes de las zonas están marcadas por la inclinación de los terrenos, es decir, a mayor inclinación, mayor es el porcentaje de pendiente. Según el mapa a nivel cantonal, el Ministerio de Agricultura y Ganadería del Ecuador clasifica en cinco categorías: la primera zona son los suelos con un 12 % de pendiente, conveniente para la agricultura; la segunda zona de suelos con pendientes desde el 12 % hasta el 25 %, utilizados para la agricultura y ganadería; la tercera zona de suelos con pendientes desde el 25 % al 50 %, destinados a la actividad agropecuaria en general; la cuarta zona va desde el 50 % al 75 % de pendiente, destinada para la conservación de la flora natural; y finalmente, la zona más alta con pendientes mayores al 75 %, destinada a zonas de áreas protegidas.

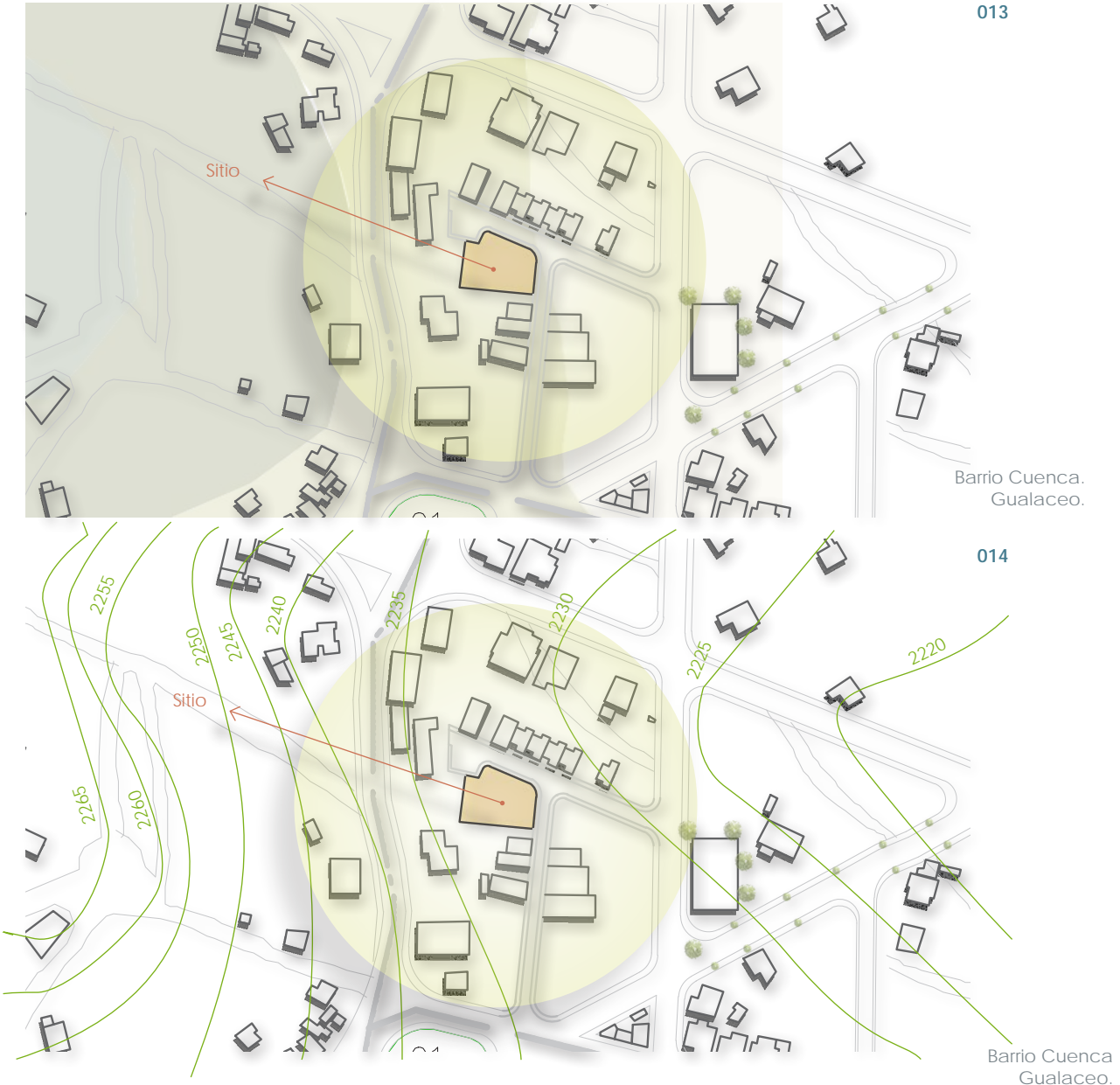


012

3.3.2 Topografía

Gualaceo presenta una topografía irregular a nivel cantonal, mientras que la cabecera cantonal se ubica en una zona con una pendiente del 12 al 25 %, ideal para el desarrollo de todo tipo de actividades habitables. Por otra parte, las cuencas hidrográficas son áreas donde se emplaza la mayor parte de la población debido a que los suelos son fértiles y presentan relieves planos o valles en el cantón.

En los mapas analizados se muestra la zona donde se encuentra el predio destinado por el Gad cantonal de Gualaceo para la proyección del nuevo equipamiento. El sector presenta una topografía regular con una pendiente del 40 % desde el punto más alto, el calvario, hasta la vía a Cuenca y un 10 % hasta las orillas del río Santa Bárbara, que es el punto más bajo. Estos aspectos y sus efectos son importantes para ser considerados en las nuevas implantaciones en el sector.



3.4 Análisis Demográfico

De acuerdo al censo del INEC en el año 2010, existían 42.709 habitantes en la parroquia Gualaceo, de este número 21.443 personas habitan en la zona urbana y 21.266 personas habitan en la zona rural del cantón.

El mayor porcentaje de habitantes se encuentra en la zona urbana, pero es importante destacar que la diferencia con la zona rural es mínima, apenas un 0.42%. Asimismo, en el área rural, la mayoría de la población está compuesta por mujeres, mientras que hay una menor cantidad de hombres.

Las proyecciones poblacionales para el año 2020 estiman que la población alcance los 49,104 habitantes, lo que representa un incremento del 13% con respecto a la población anterior.

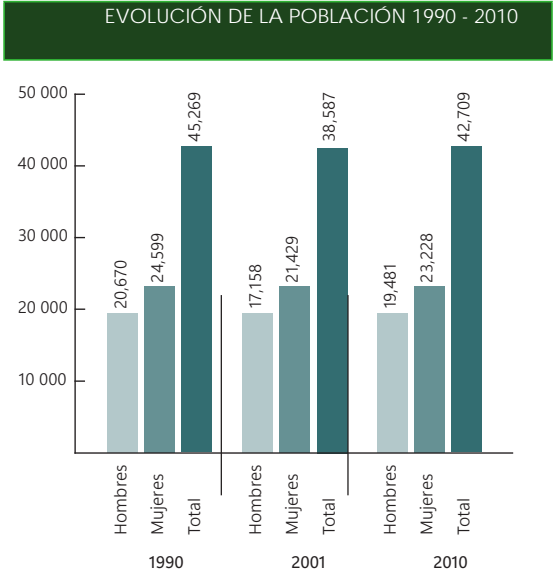
De esta forma, la población en la parroquia puede llegar hasta los 24,230 habitantes en la zona urbana, mientras que la población que habita en la cabecera urbana ascendería a los 15,799 habitantes, lo que corresponde al 65%. Además, 8,432 personas habitan en la periferia, es decir, el 35% restante.

COMUNIDAD O SECTOR	POBLACIÓN MASCULINA	POBLACIÓN FEMENINA	POBLACIÓN TOTAL (hab)	ÁREA DE EXTENCIÓN (km2)	DENSIDAD (hab/km2)
Parroquia Gualaceo Cabecera Urbana	6,481	7,500	13,981	29,61	2111,93
Parroquia Gualaceo Cabecera Periféria	3,492	3,970	7,462	16,38	208,09
Jadán	2,042	2,284	4,326	51,21	82,46
Luis Cordero	902	1,128	2,030	90,71	27,95
Zhidman	1.216	1,529	2,745	46,30	65,47
San Juan	2,314	2,991	5,305	31,24	148,14
Remigio Crespo Toral	616	798	1,414	32,99	46,32
Mariano Moreno	1,181	1,435	2,616	33,71	69,33
Daniel Córdova	722	980	1,702	24,24	85,14
Simón Bolívar	515	613	1,128	13,83	94,47

T 001

AÑO	TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL
1990	45,269
2001	38,587

T 002



T 003

3.4.1 Dinámica de la población

El análisis de la población se enfoca al entendimiento de su tamaño, composición, distribución y otros elementos que intervienen en su crecimiento. De la misma forma, establece las causas que motivan los cambios poblacionales en un espacio y tiempo determinado.

Según los datos elaborados por el INEC, la población ha sufrido varias transformaciones en las últimas dos décadas, en el año 1990 fue de 45,269 habitantes. Para el año 2001 experimenta una reducción significativa a 38,587 habitantes, lo cual representa una disminución del 14,76% respecto al año 1990 y para el año 2010 se incrementa a 42,709 habitantes, lo cual representa un incremento del 10,68% respecto al año 2001 (GAD Municipal del cantón Gualaceo,2015).

En el año 2010 la estructura demográfica muestra que el 46,37% de la población es menor a 20 años, es decir predomina la población joven. En cuanto a género, prevalece la población femenina, pues representa el 54,39% mientras que el 45,61% es masculino.

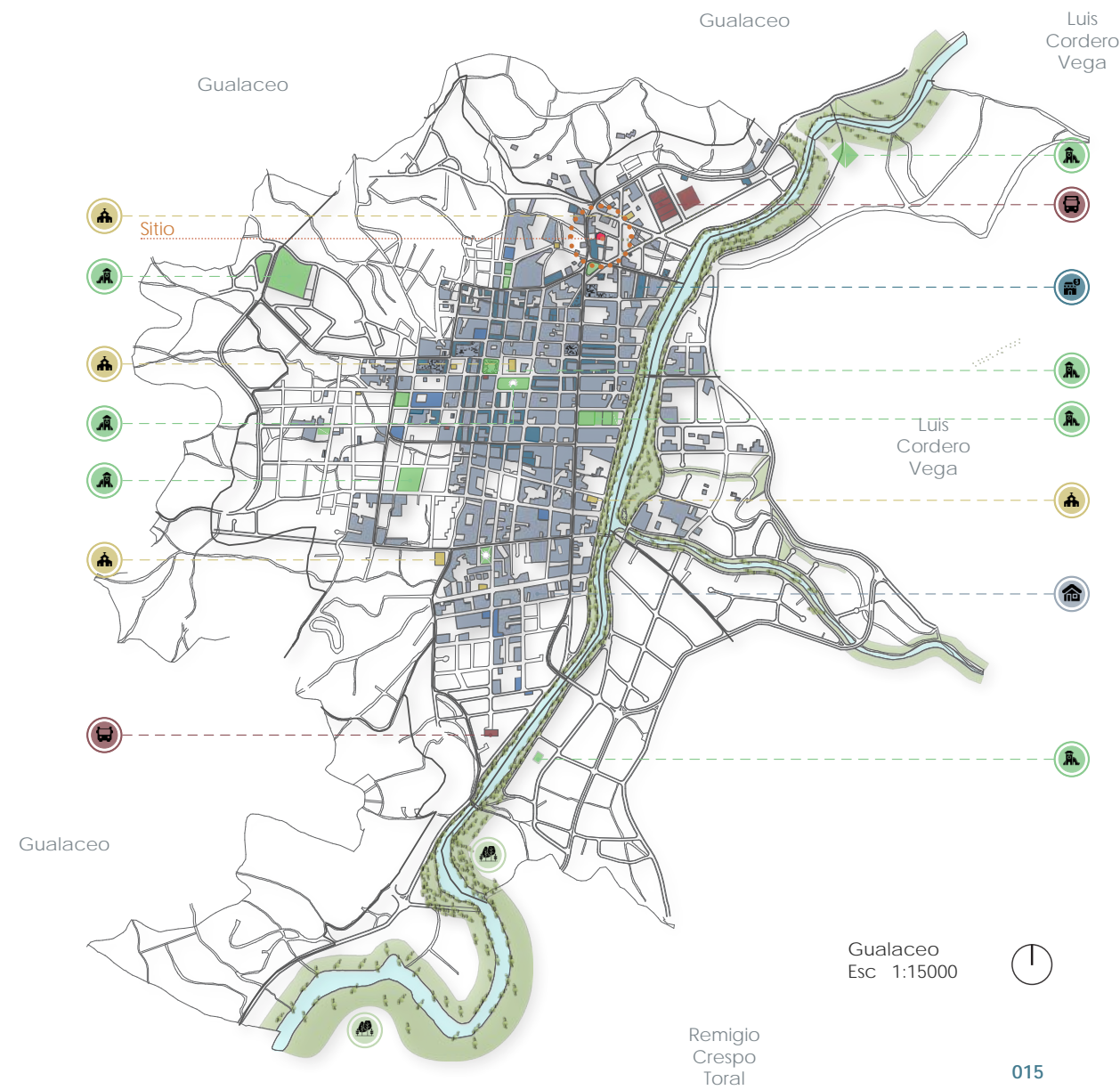
El 9,31% forma parte de la población que es mayor a los 65 años, mientras que la población menor a 1 año representa el 1,88%; el 44,32% está entre los 20 y 65 años. La población en el rango de 10 a 14 años representa un total de 5,488 habitantes lo cual equivale al 12,85% del total de la población.

N°	RANGOS EDAD	HOMBRES %	MUJERES %	TOTAL %
1	Menor de 1 año	2,11	1,69	1,88
2	De 1 a 4 años	9,33	7,62	8,40
3	De 5 a 9 años	12,76	10,21	11,37
4	De 10 a 14 años	14,10	11,80	12,85
5	De 15 a 19 años	12,56	11,29	11,87
6	De 20 a 24 años	9,55	9,04	9,27
7	De 25 a 29 años	6,55	7,56	7,10
8	De 30 a 34 años	4,45	5,81	5,19
9	De 35 a 39 años	4,02	5,29	4,71
10	De 40 a 44 años	3,69	4,61	4,19
11	De 45 a 49 años	3,53	4,64	4,13
12	De 50 a 54 años	3,01	3,70	3,39
13	De 55 a 59 años	2,94	3,51	3,25
14	De 60 a 64 años	2,87	3,26	3,08
15	De 65 a 69 años	2,58	3,01	2,81
16	De 70 a 74 años	2,08	2,40	2,25
17	De 75 a 79 años	1,52	1,71	1,62
18	De 80 a 84 años	1,29	1,52	1,41
19	De 85 a 89 años	0,75	0,82	0,79
20	De 90 a 94 años	0,21	0,36	0,29
21	De 95 a 99 años	0,12	0,11	0,11
22	De 100 años y mas	0	0,02	0,01

T 004

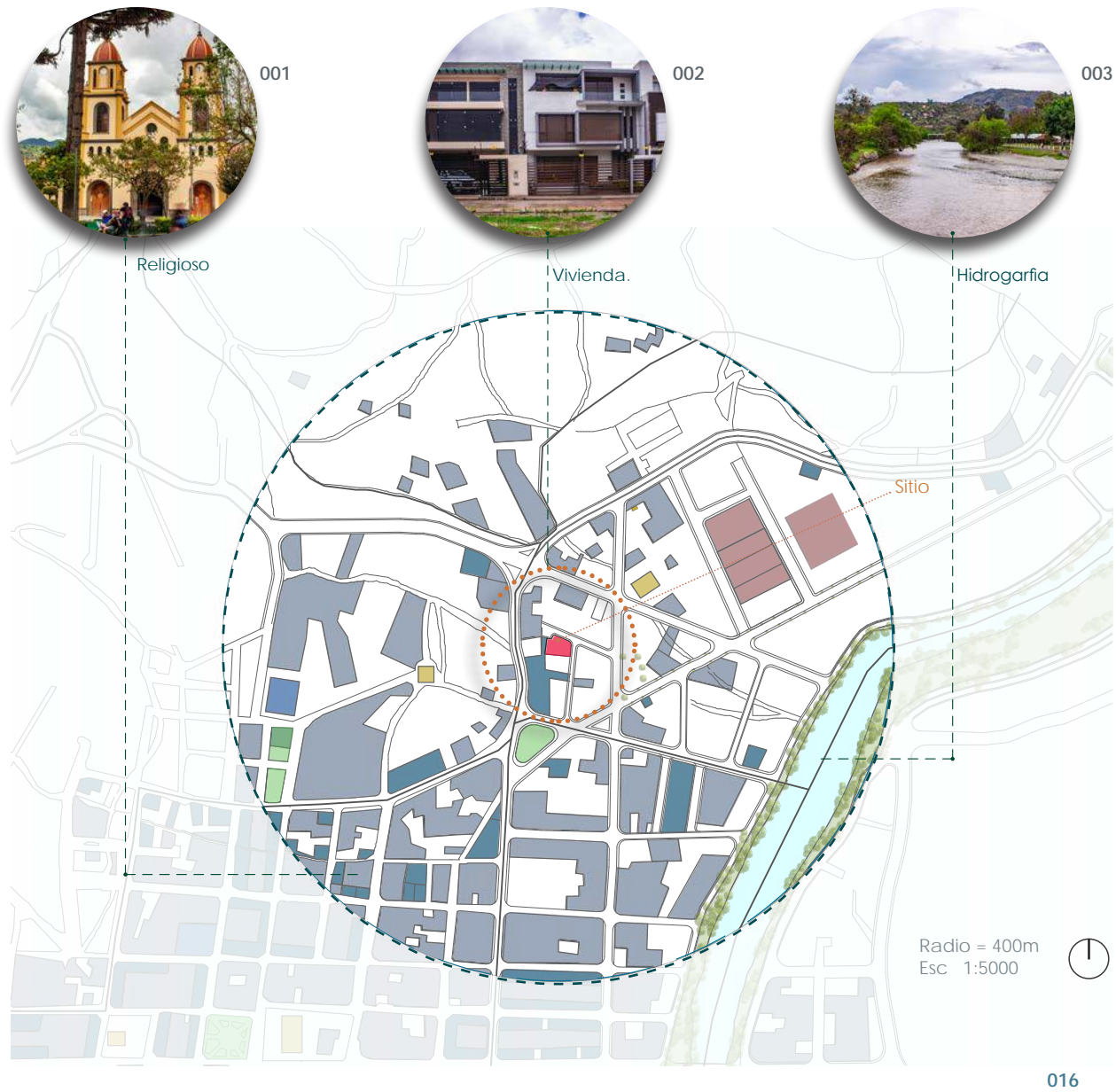


DIAGNÓSTICO DEL SITIO | USO Y OCUPACIÓN DE SUELO



USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Vacios
  - Vivienda
  - Comercio
  - Transporte
  - Religioso
  - Plazas y parques



3.5 Análisis de Zona Urbana

3.5.1 Uso y Ocupacion de Suelo

El terreno se encuentra dentro del límite urbano de la parroquia Gualaceo. El uso de suelo que predomina en esta zona es el de vivienda, y a continuación destaca la zona comercial con varias tiendas, restaurantes, locales artesanales y la estación de servicio de combustible.

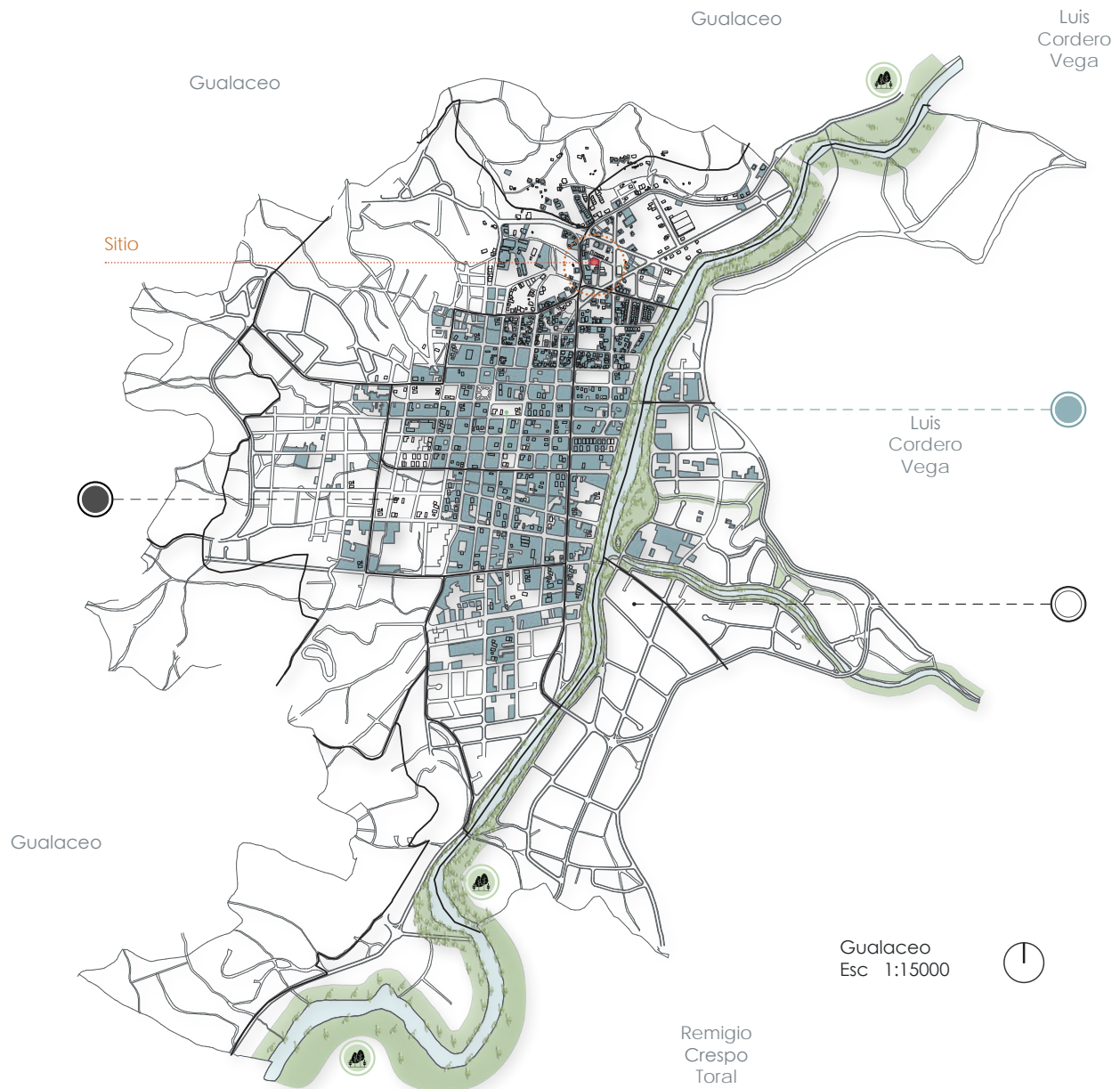
En cuanto al uso y ocupación del suelo destinado al transporte, se encuentra el Terminal Terrestre de Gualaceo a unos 250 metros del terreno a intervenir. El uso de suelo religioso está compuesto por la Iglesia Adventista del Séptimo Día y la Iglesia del Calvario. Por último, el uso de suelo recreacional cercano al lote está conformado por el parque Simón Bolívar y una pequeña área verde mínima que no está destinada a ninguna actividad.

Simbología

- Terreno
- Rio Santa Bárbara
- Edificaciones
- Vegetación
- Vacios
- Vivienda
- Comercio
- Transporte
- Religioso
- Plazas y parques

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.5 Análisis de Zona Urbana





LLENOS Y VACIOS

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Llenos
  - Vacios
  - Vegetación



3.5.2 Llenos y Vacios

En el centro urbano de la parroquia Gualaceo el 90% de los lotes están ocupados por una edificación ya sean destinados a vivienda, comercio, instituciones educativas o financieras. Existen lotes que están abandonados o en su efecto son arrendados por un tiempo determinado.

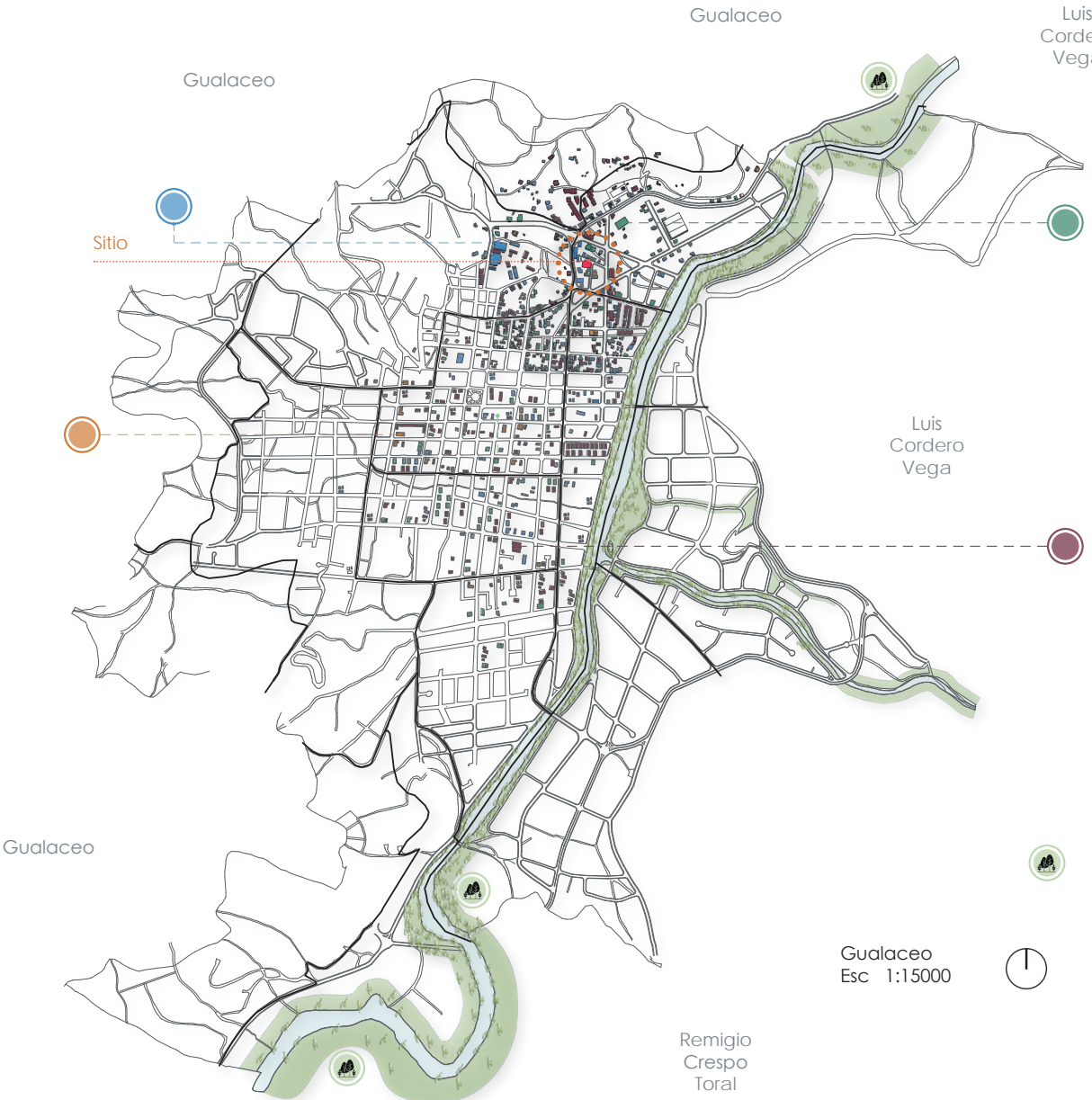
La zona urbana conformada por el centro parroquial es el área con mayor densidad poblacional, con un total de 23.922 habitantes. Las principales actividades económicas del cantón, se vinculan a la agricultura, la artesanía, el turismo y la fabricación de zapatos de cuero.

A los márgenes de la zona urbana las edificaciones se dispersan y se encuentran más lotes vacíos sin ocupación alguna, esto no sucede cerca del terreno a intervenir ya que es una zona se va consolidando debido a que está cerca del Terminal Terrestre.

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Llenos
  - Vacios
  - Vegetación



DIAGNÓSTICO DEL SITIO | ALTURA DE EDIFICIOS

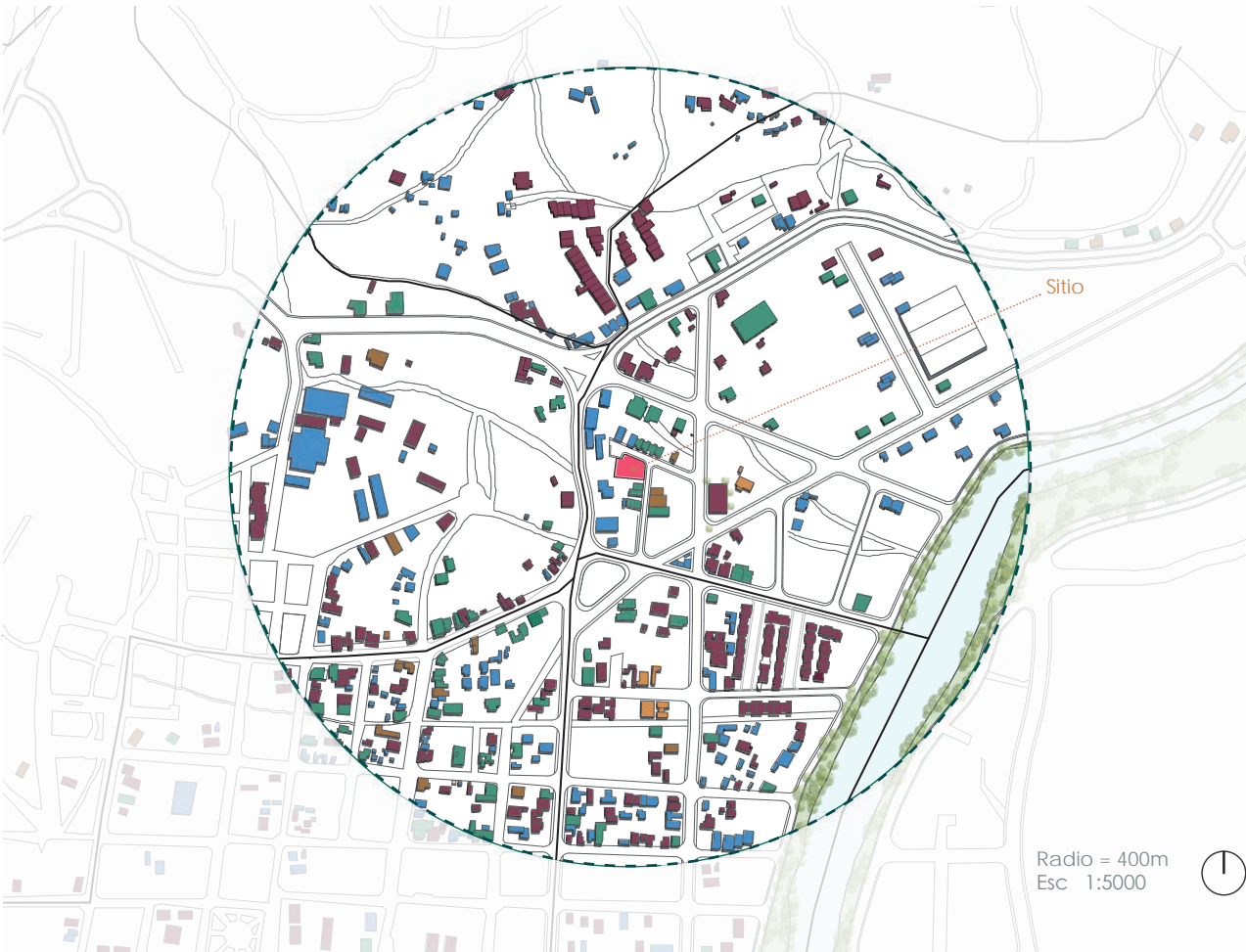


ALTURA DE EDIFICIOS

Simbología

- Terreno
- Rio Santa Bárbara
- Edificaciones
- Vegetación
- Una Planta
- Dos Plantas
- Tres Plantas
- Cuatro Plantas

019



3.5.3 Altura de Edificación

En la zona urbana de la parroquia Gualaceo predomina la altura de uno y dos pisos, que puede ir de 3 a 6 m de altura, también existen edificaciones de 3 pisos destinadas a zona comercial o vivienda y por lo general se ubican frente a las vías. Las edificaciones de 4 pisos comúnmente están en los extremos de la zona urbana y llegan a aproximadamente hasta unos 12m de altura.

En el terreno las edificaciones que están alrededor son de tres y cuatro pisos, a excepción de las que se ubican frente a la vía Cuenca - Gualaceo estas varían entre un piso como la estación de servicio de combustible y dos pisos destinados a vivienda y locales comerciales como venta de vehículos. La altura de estas edificaciones afecta la vista desde el terreno puesto que el mismo no cuenta con una topografía tan pronunciada y está a un nivel más bajo de la vía principal.

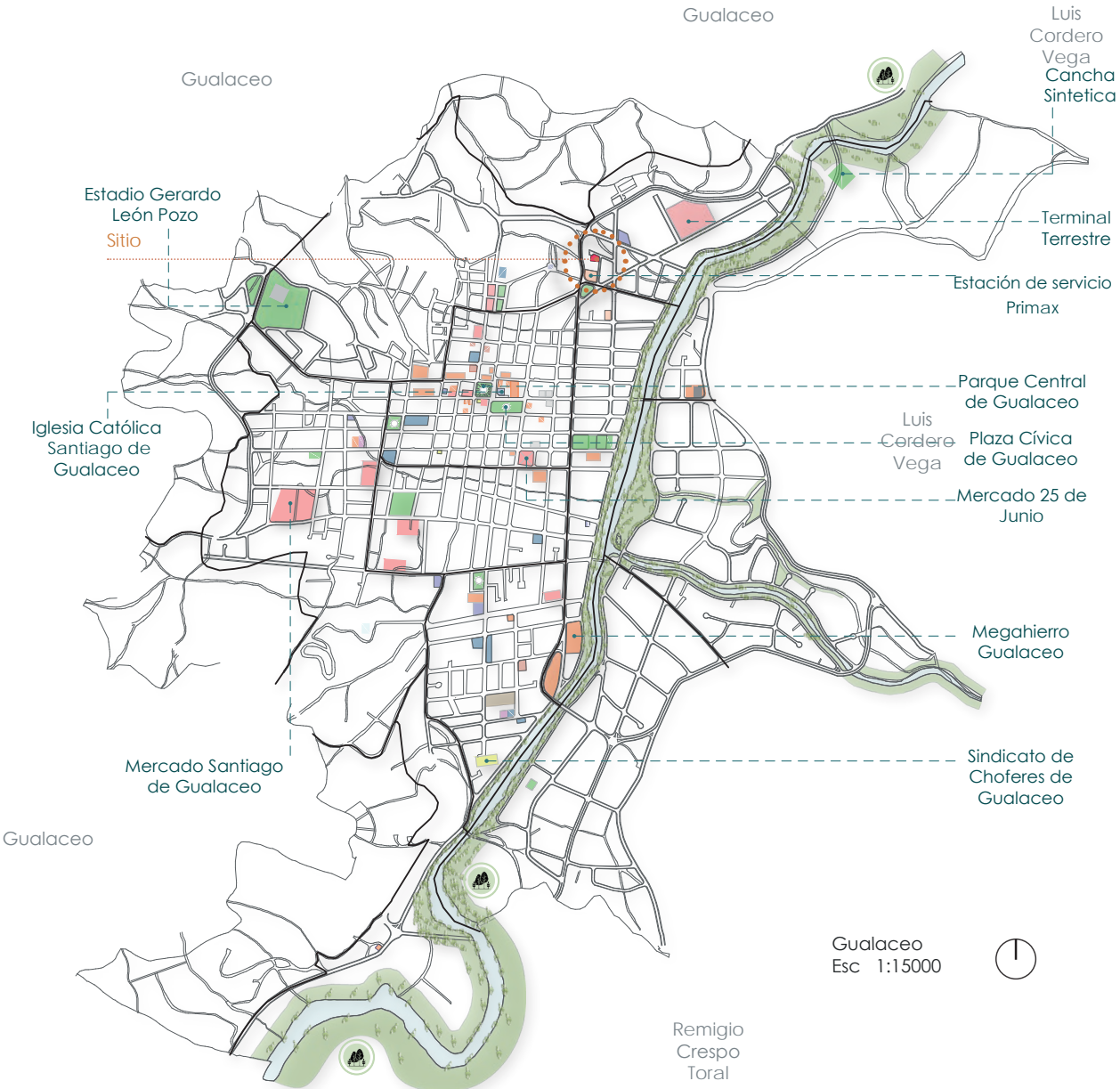
Simbología

- Terreno
- Rio Santa Bárbara
- Edificaciones
- Vegetación
- Una Planta
- Dos Plantas
- Tres Plantas
- Cuatro Plantas

020

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.5.3 Altura de Edificación





EQUIPAMIENTOS.

- Simbología
- Terreno
  - Equipamientos Educativos.
  - Equipamientos Recreativos
  - Equipamientos Religiosos
  - Equipamientos de Transporte
  - Equipamientos Comerciales
  - Equipamientos Restaurantes
  - Equipamientos Institucionales
  - Equipamientos Financieros
  - Equipamientos Fúnebres
  - Equipamientos Salud

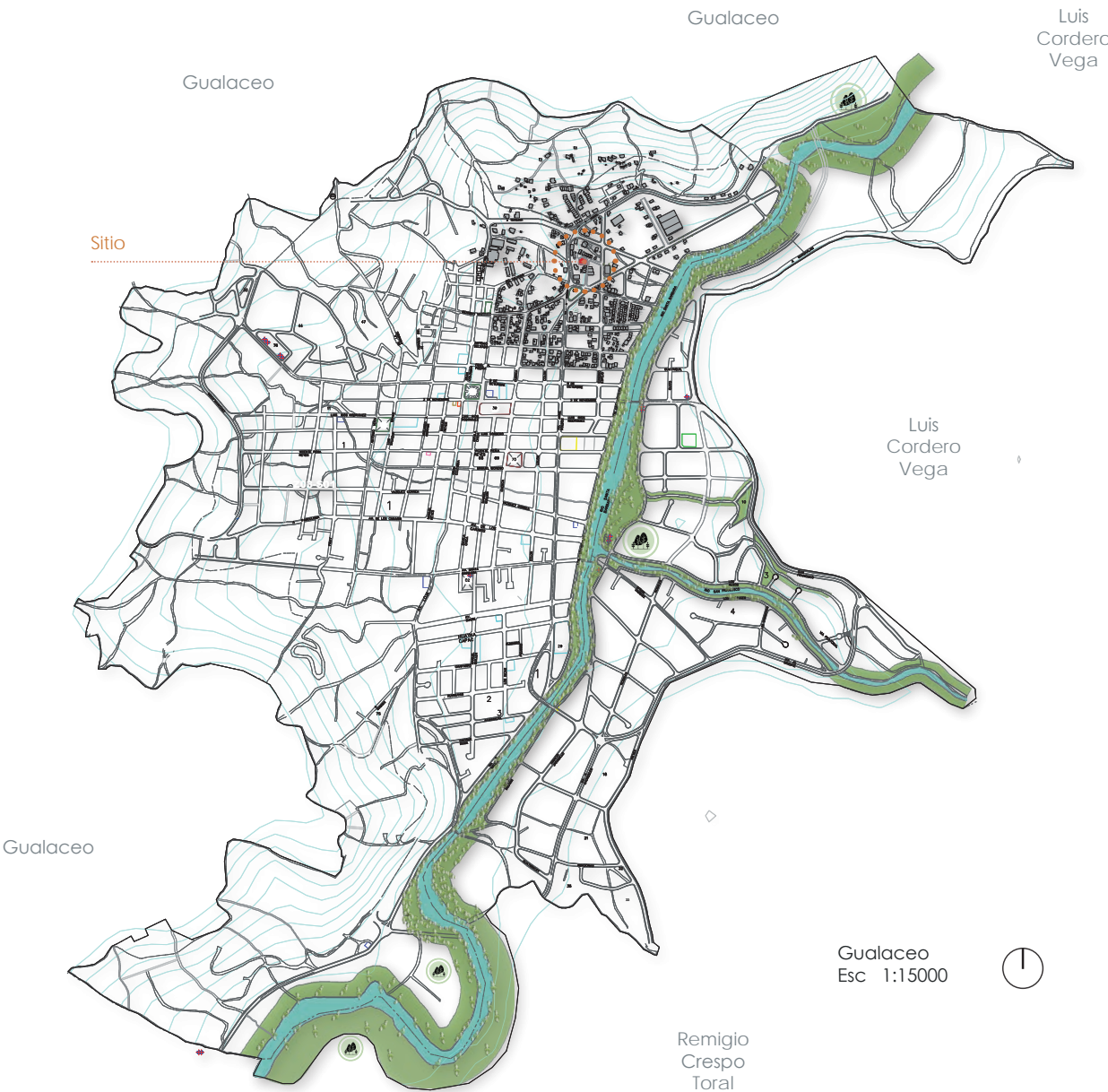


3.5.4 Equipamientos

Gualaceo cuenta con todos los tipos de equipamientos a nivel parroquial lo que más destaca es la zona comercial con restaurantes, tiendas, mercados, locales de producción artesanal entre otros. Cerca del terreno los equipamientos que tienen más influencia en la zona es el Terminal Terrestre de Gualaceo, la estación de servicios Primax, la Iglesia del Calvario, la Iglesia Adventista del Séptimo Día y el Colegio Técnico Industrial de Gualaceo, cabe recalcar la presencia del Río Santa Bárbara a 400m del lote.

- Simbología
- Terreno
  - Equipamientos Educativos.
  - Equipamientos Recreativos
  - Equipamientos Religiosos
  - Equipamientos de Transporte
  - Equipamientos Comerciales
  - Equipamientos Restaurantes
  - Equipamientos Institucionales





TOPOGRAFÍA

Simbología

- Terreno
- Rio Santa Bárbara
- Edificaciones
- Vegetación
- Curvas de nivel



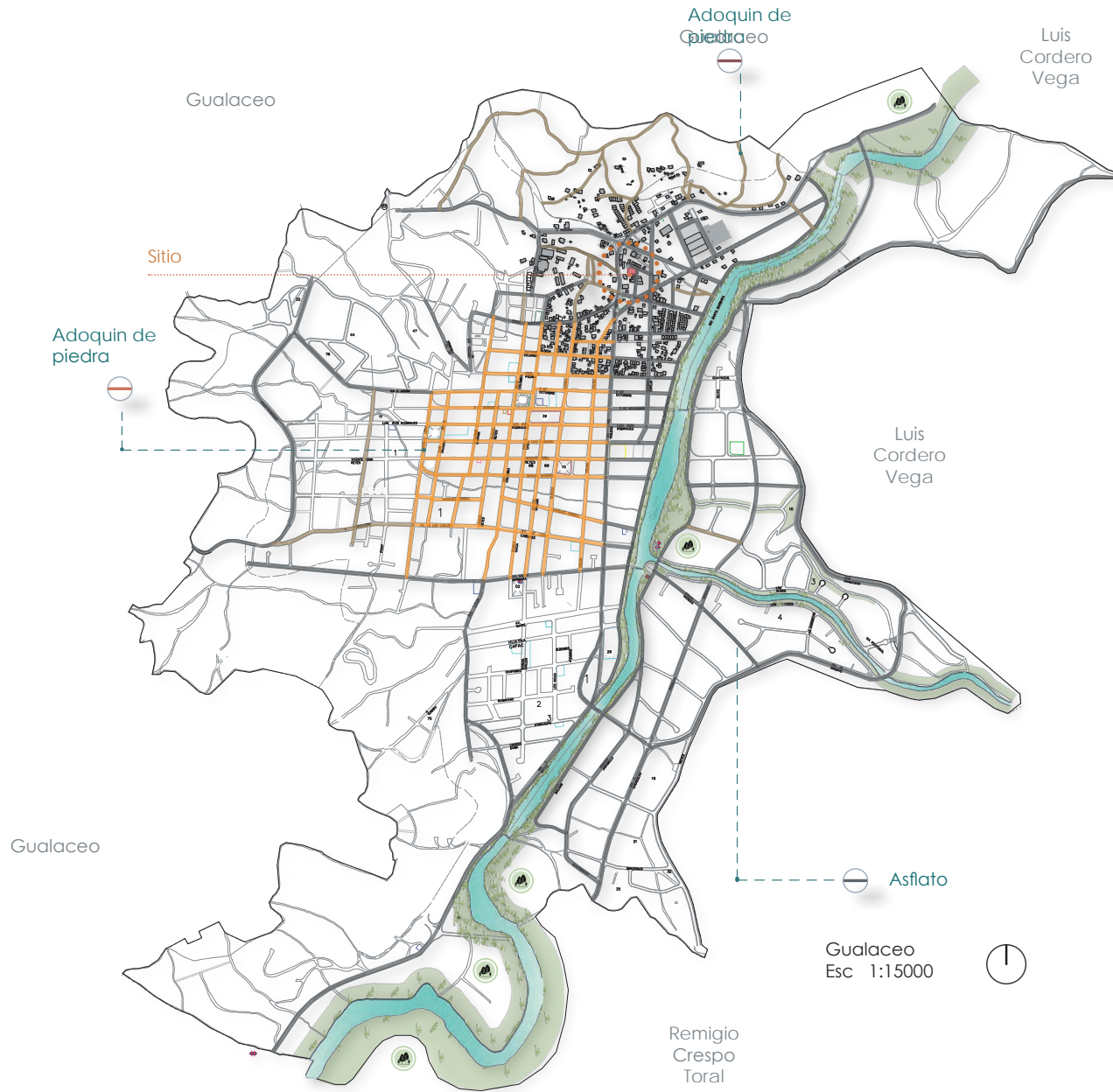
3.5.5 Topografía

La cabecera cantonal está ubicada en la zona del valle entre las colinas y el río Santa Bárbara, con una pendiente del 20 %. Esto significa que la zona tiene muy poca pendiente; sin embargo, esta pendiente permitirá el crecimiento de edificios y construcciones.

Por otra parte, se menciona que al oriente de la ciudad, la cadena montañosa posee una pendiente más pronunciada, lo que implica un mayor costo y dificultades de acceso para la construcción de edificaciones.

En un radio de 400 metros de análisis desde el sitio, el relieve es plano en un 80 % y con una pendiente del 45 % en el sector del Calvario y Tocteoma, que abarca el 20 % restante





CAPAS DE RODADURA



3.5.6 Capas de Rodaduras

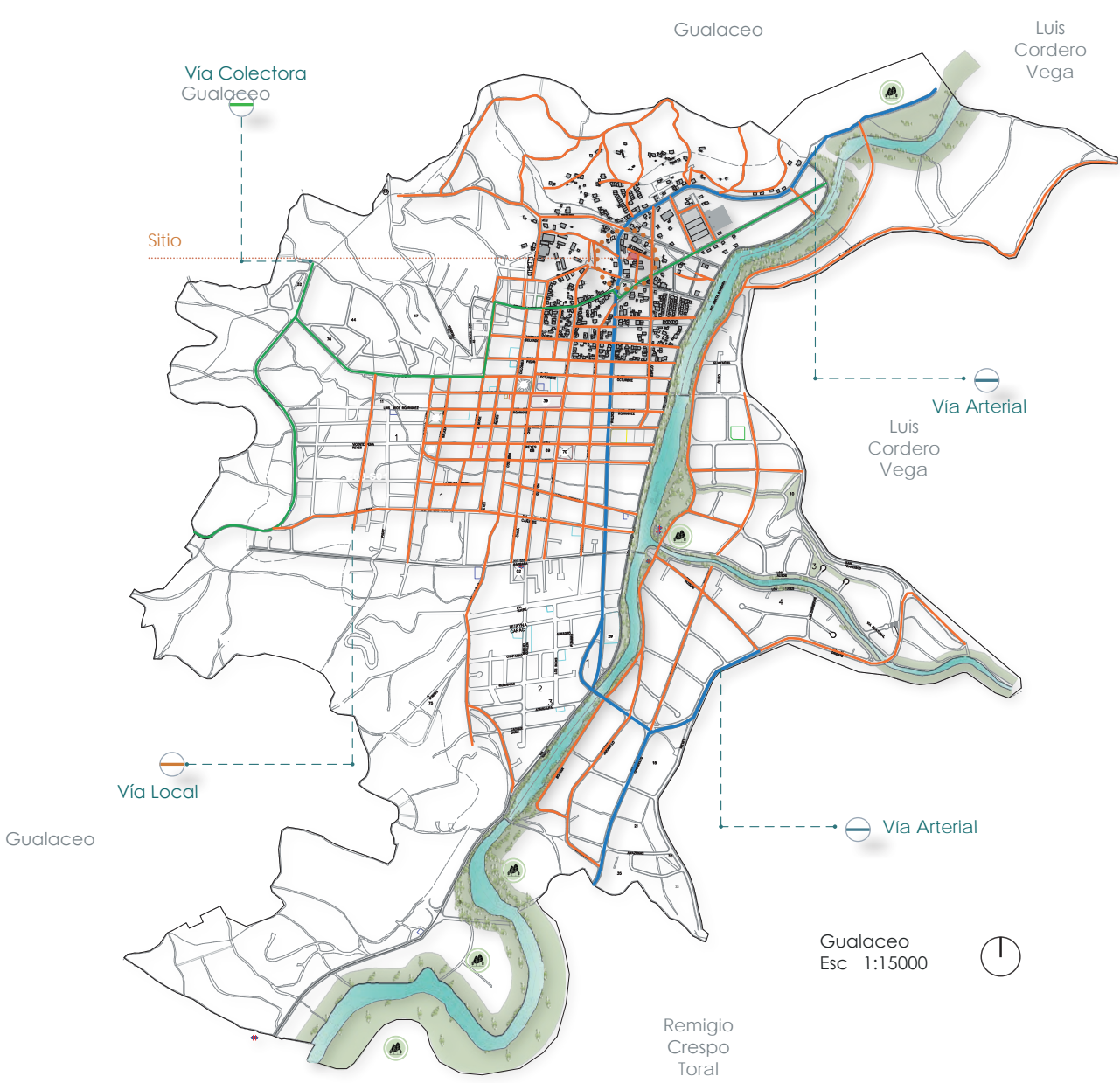
A nivel de ciudad, el centro histórico tiene un 30 % de las calles con calzada de adoquín de piedra, que forma parte del patrimonio material de la ciudad. El 40 % posee una calzada de asfalto, principalmente en sectores en proceso de consolidación. Finalmente, el 30 % de las vías restantes son de lastre y conectan a los pueblos alejados de la cabecera cantonal.

Por otra parte, el porcentaje de suelo permeable es del 80 %, lo que incluye parques, márgenes de ríos, lotes vacíos y jardinerías. En cambio, el otro 20 % pertenece al suelo impermeable, que son las vías, las aceras, las canchas y el suelo edificado.





DIAGNÓSTICO DEL SITIO | JERARQUÍA DE VÍAS



JERARQUIA DE VÍAS

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Curvas de nivel
  - Vía Arterial
  - Vía Colectora
  - Vía Local.
  - Suelo permeable
  - Suelo Impermeable



3.5.7 Jerarquía de Vías

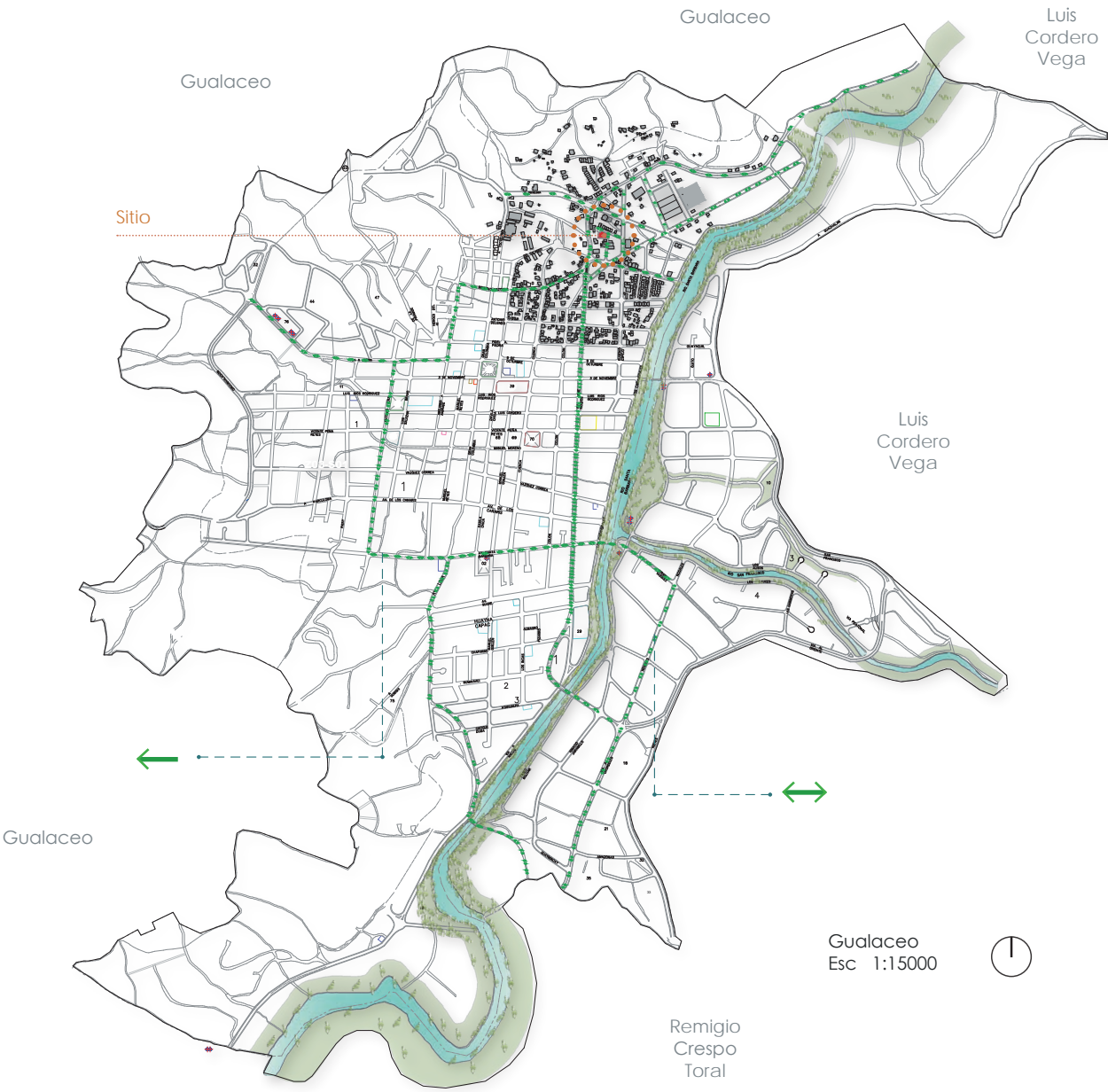
De acuerdo al PODT cantonal, las vías están clasificadas en 3 tipos: la arterial o principal, la colectora y la local. En el análisis, se establece que la Vía a Cuenca es la principal para el ingreso y salida de la ciudad, y conecta con otras ciudades cercanas de la provincia del Austro y del oriente ecuatoriano. La vía colectora permite el acceso desde las parroquias rurales y las avenidas principales de la ciudad, mientras que la vía local comprende todas las calles que permiten la circulación y el acceso a cada uno de los predios y viviendas.

Gualaceo es un punto geográfico estratégico para la economía y el turismo, factores que generan una alta visita de turistas y que también facilitan el acceso a los pueblos del oriente y del sur a través de las cuencas.

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Curvas de nivel
  - Vía Arterial
  - Vía Colectora
  - Vía Local.
  - Suelo permeable
  - Suelo Impermeable

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.5.7 Jerarquía de Vías

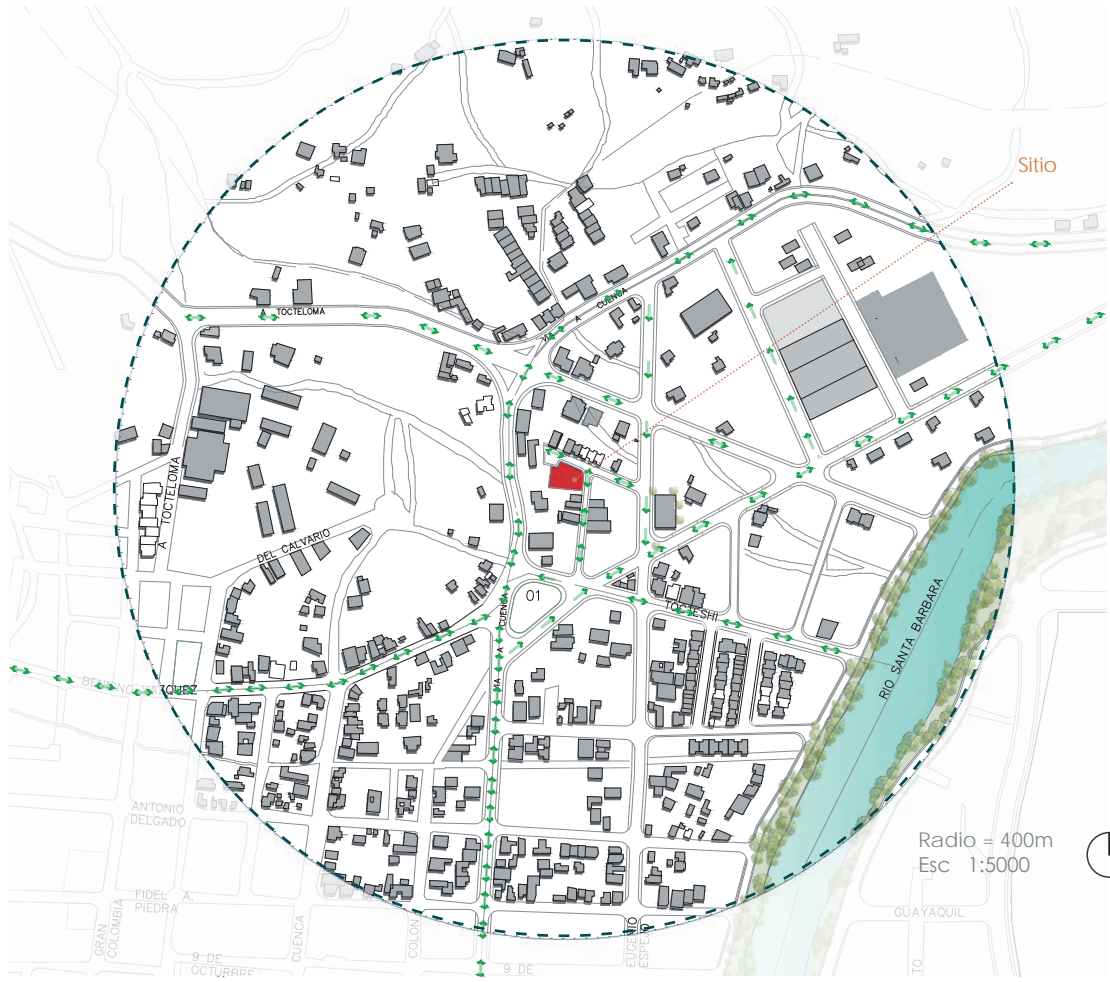




DIRECCIÓN DE VÍAS

Simbología

● Terreno	← Una Vía
● Río Santa Bárbara	↔ Doble Vía
● Edificaciones	..... Vía Peatonal.
● Vegetación	— Suelo permeable
— Curvas de nivel	— Suelo Impermeable



3.5.8 Dirección de Vías

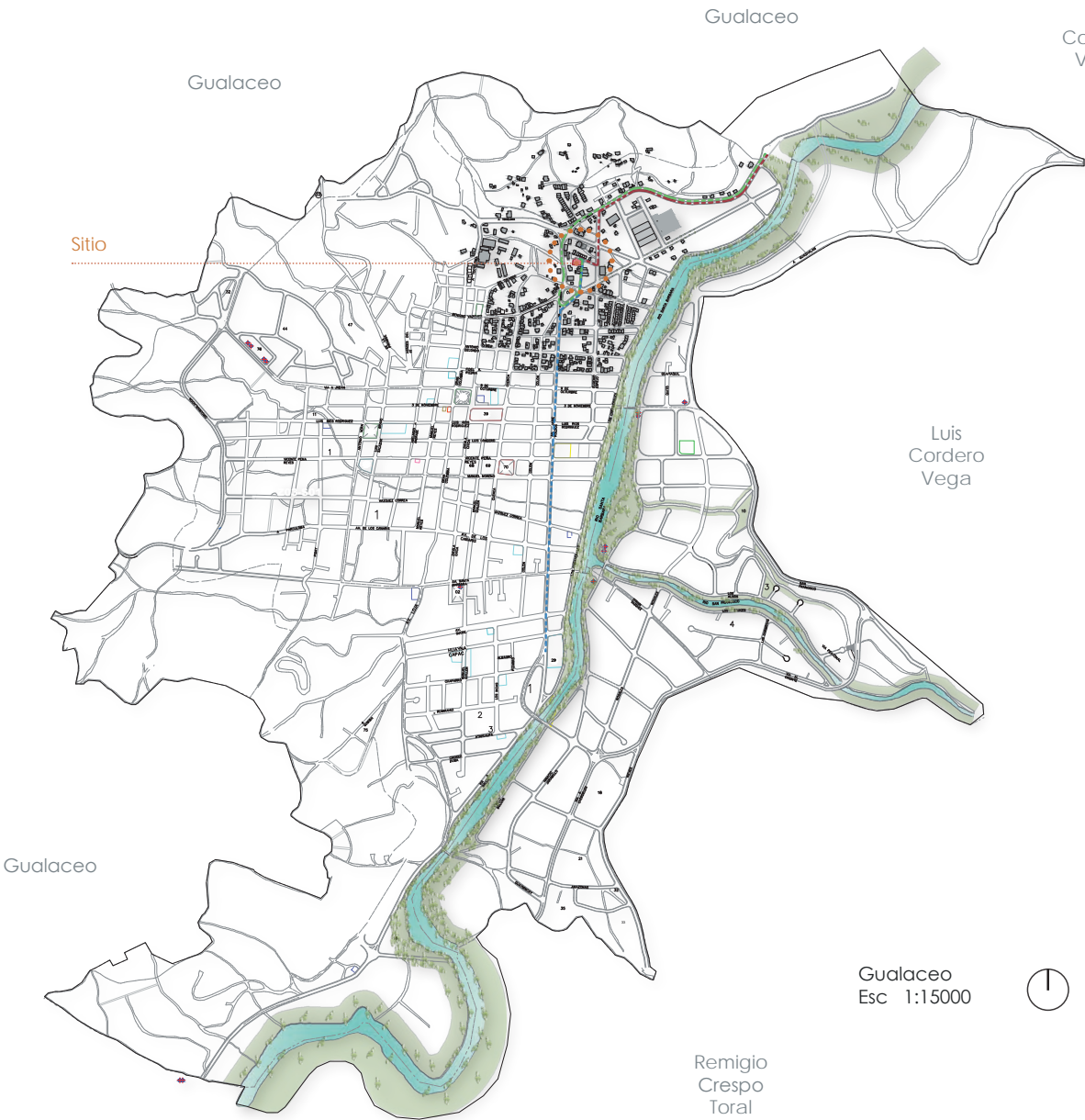
En el análisis de un radio de 400 metros, las vías más cercanas son la Vía a Cuenca de doble sentido, la Policía Nacional de doble sentido, que se conecta con la calle Colón en doble sentido en dirección al Terminal Terrestre. La misma calle Colón conecta con la calle Eugenio Espejo de doble sentido y luego con la calle Gabriel García, que sirve como acceso al predio de intervención. Finalmente, la calle José Alcibíades Corea es la calle de salida que conecta con la Vía a Cuenca.

Simbología

● Terreno	← Una Vía
● Río Santa Bárbara	↔ Doble Vía
● Edificaciones	..... Vía Peatonal.
● Vegetación	— Suelo permeable
— Curvas de nivel	— Suelo Impermeable



DIAGNÓSTICO DEL SITIO | VÍAS DE ACCESO AL PREDIO



VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

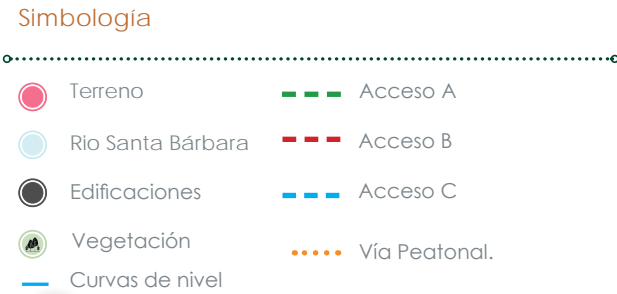


031



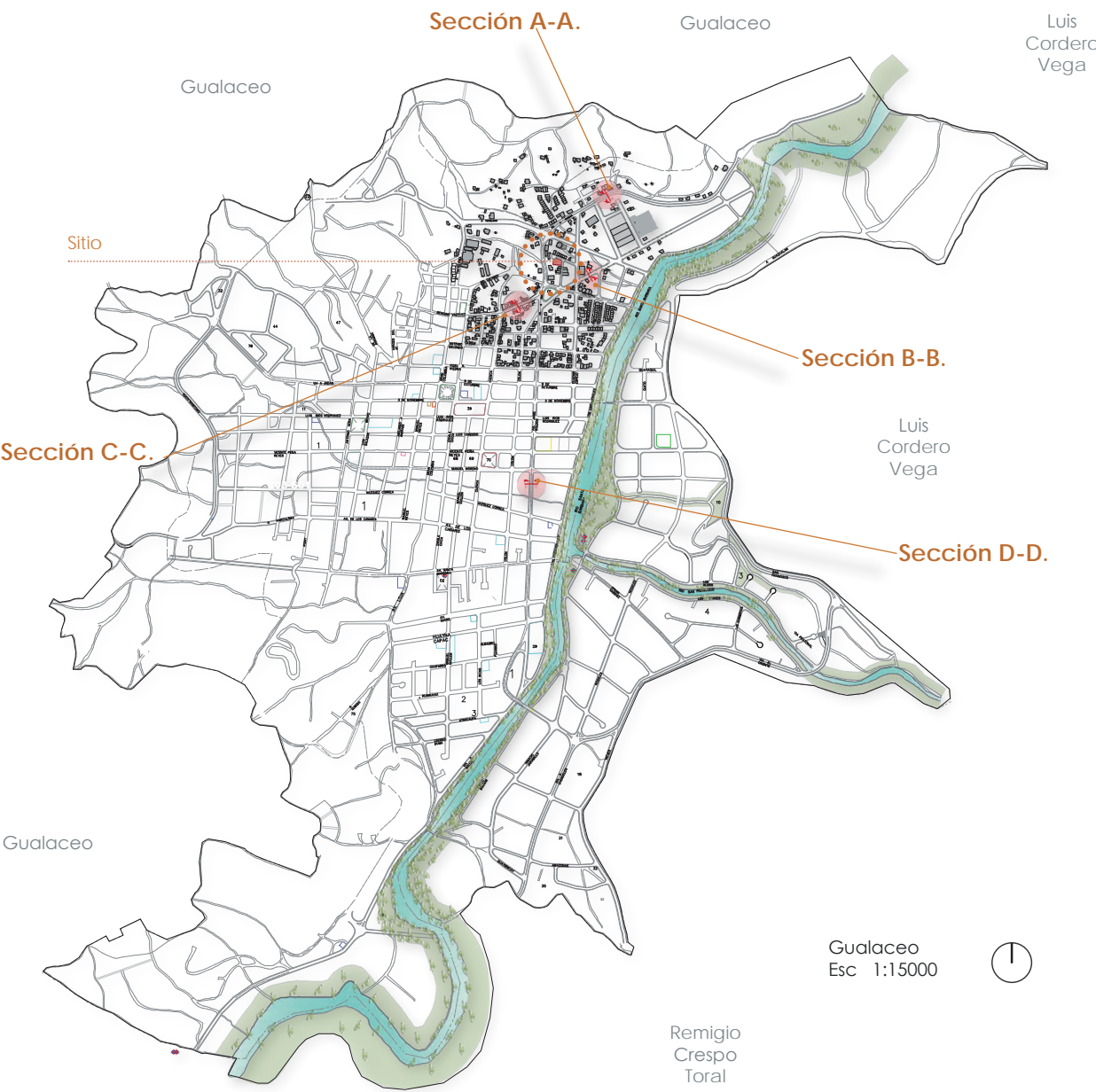
3.5.9 Vías de Acceso

El acceso principal es desde la vía norte a Cuenca ingresando por la Jose Alcibíades Correa, el segundo ingreso es por la calle Eugenio Espejo pasando por Gabriel García hasta el sitio y el tercer ingreso desde el sur de la ciudad por la vía a Cuenca luego por la Av. Colón y finalmente por la José Alcibíades Corea.



032

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.5.9 Vías de Acceso



## SECCIONES DE VÍAS

### Simbología

- Terreno
- Rio Santa Bárbara
- Edificaciones
- Vegetación
- Curvas de nivel



Gualaceo  
Esc 1:15000

Remigio Crespo  
Toral

## 3.5.10 Secciones De Vías



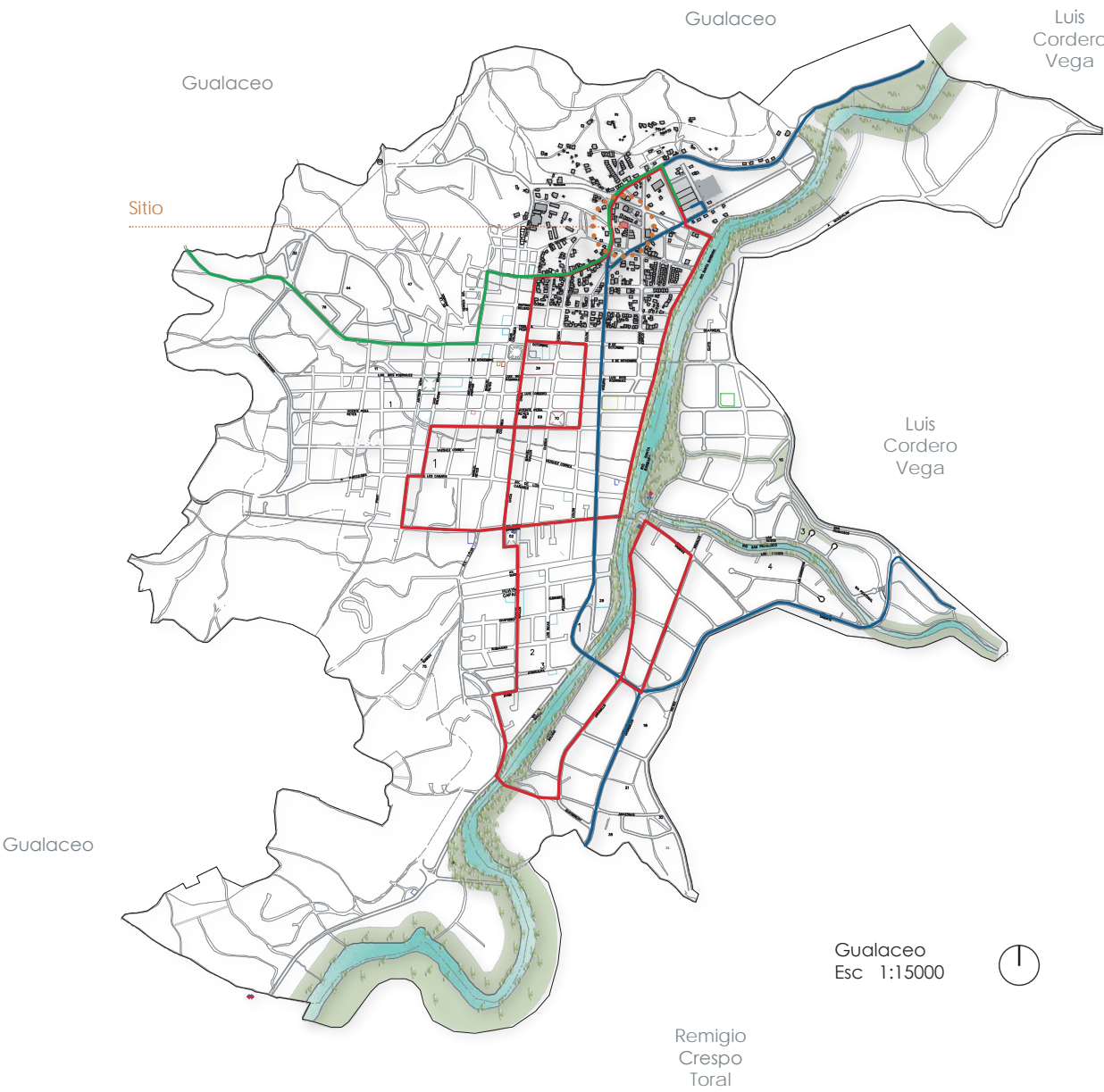
La sección A-A pertenece a la vía arterial Cuenca – Gualaceo, posee dos carriles de 3.5 m cada uno y es de doble sentido, además posee aceras desde 1.5 hasta 2 m de ancho para los peatones.

La sección B-B perteneciente a la Av. Colón es otra de las vías principales de la zona que brinda acceso al sitio. Es una vía colectora de doble sentido, con dos carriles de 3.50 m cada uno. Asimismo, posee aceras de 2 m de ancho con alcorques de 80 x 80 cm para especies vegetales.

La sección C – C pertenece a la calle Benigno Vázquez, que es una vía colectora de doble sentido que une los pueblos del Oeste del cantón. Cada carril tiene un ancho de 3.5 m y hay aceras de 1.5 m a cada lado.

La sección D – D pertenece a la vía Cuenca-Gualaceo, pero esta atraviesa la parte urbana del centro cantonal de Gualaceo. Es importante destacar que este tramo posee equipamiento urbano en las aceras, como bancas, jardineras, basureros y lámparas de iluminación.





TRANSPORTE PÚBLICO

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Ruta Interprovincial
  - Ruta Interparroquial
  - Ruta Urbana
  - Via Peatonal

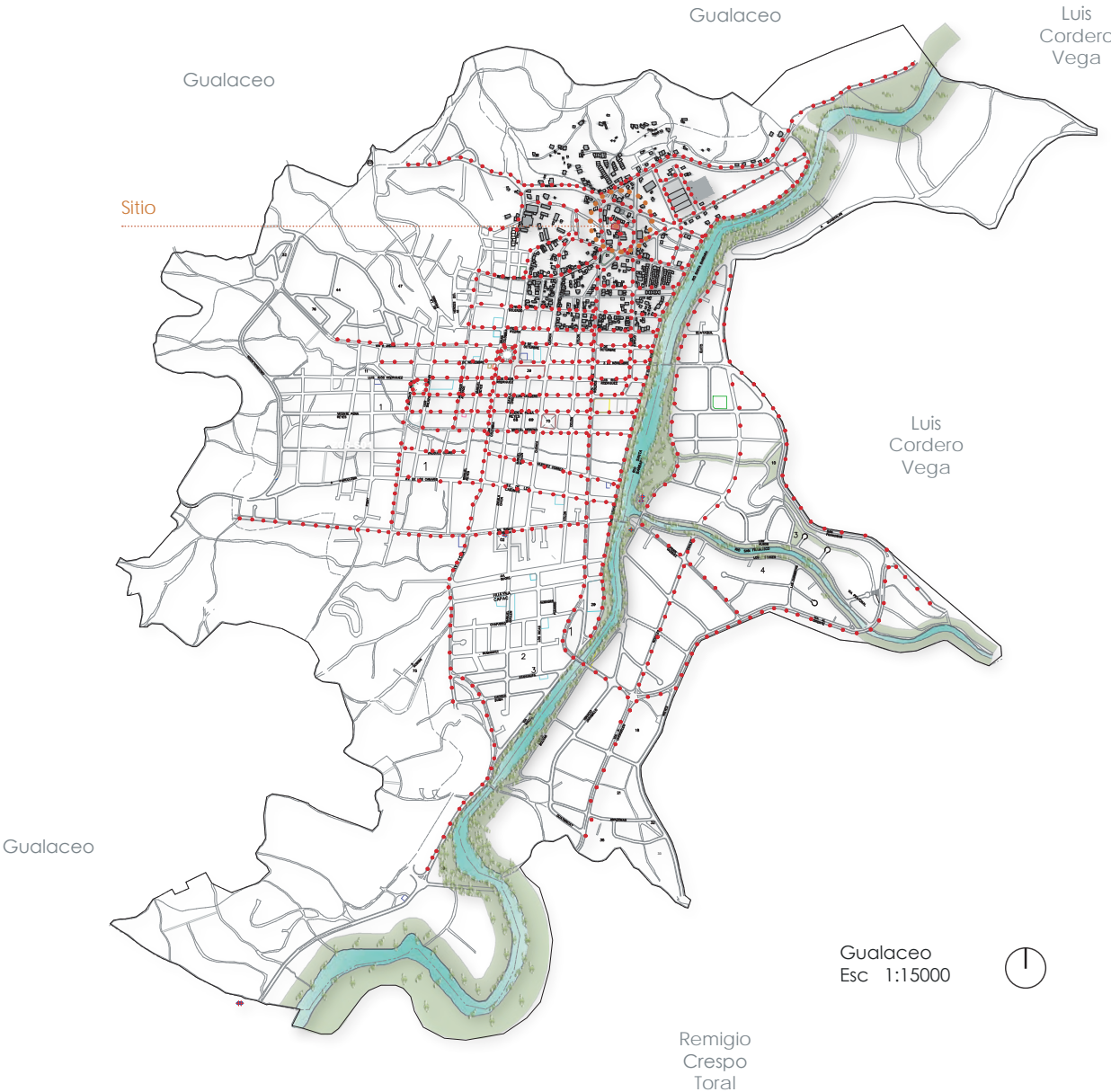


3.5.11 Transporte Público

La ciudad de Gualaceo cuenta con varias redes de servicio de transporte público para los usuarios. La primera es la red interprovincial e intercantonal de empresas como Azuay, Santiago de Gualaceo, Chordeleg, Sigsig y Cenepa. La segunda es la red interparroquial que incluye a Santiago de Gualaceo, Mariano Moreno, Trans Progreso y San Juan. La tercera es la red urbana que abastece a la movilización en el centro cantonal.

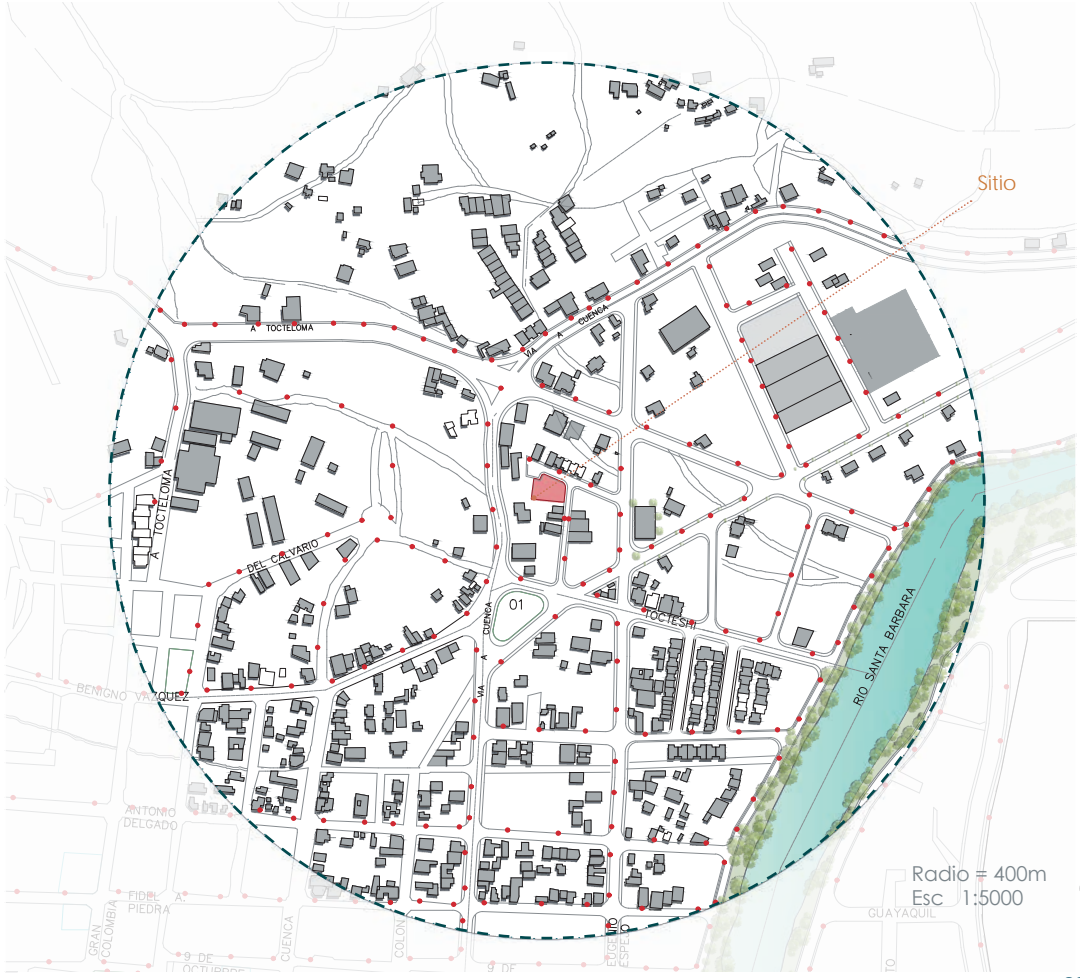
- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Curvas de nivel
  - Ruta Interprovincial
  - Ruta Interparroquial
  - Ruta Urbana
  - Via Peatonal

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | ALUMBRADO PÚBLICO



ALUMBRADO PÚBLICO

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Postes de Energía Eléctrica.



3.5.12 Alumbrado Público

La red eléctrica Centro Sur es la encargada de abastecer la zona 6 del país, que incluye al cantón Gualaceo. El suministro de servicio es para los domicilios y la red pública, que incluye el alumbrado público en vías y caminos.

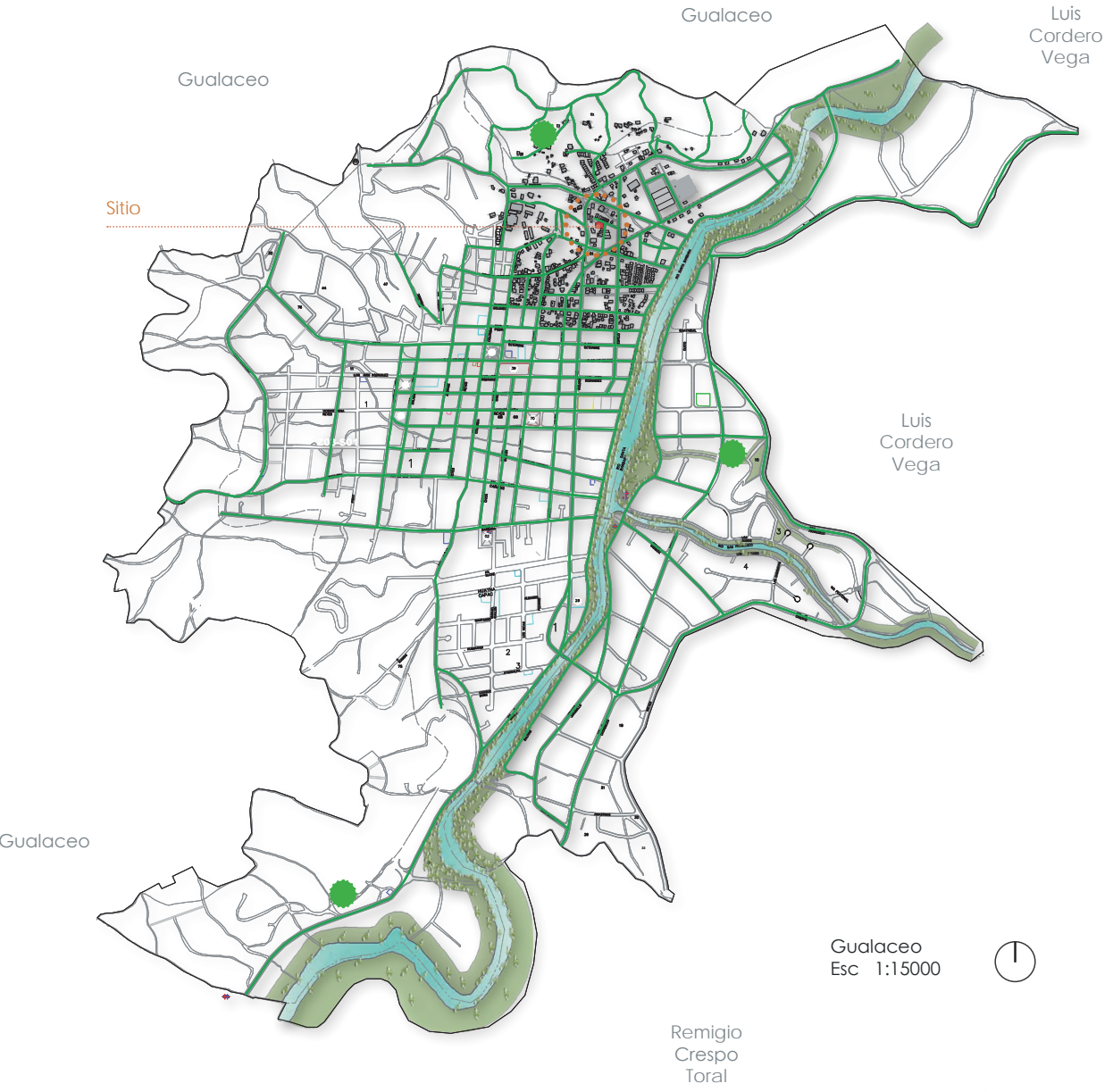
El sitio donde se ubica el predio cuenta con la red de alumbrado público y acometidas para el suministro interno de la edificación.

- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Postes de Energía Eléctrica.

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.5.12 Alumbrado Público



DIAGNÓSTICO DEL SITIO | RECOLECCIÓN DE DESHECHOS



RECOLECCIÓN DE DESHECHOS

Simbología

● Terreno	● Terreno
○ Rio Santa Bárbara	— Red de recolección de deshechos.
● Edificaciones	
● Vegetación	



3.5.13 Recolección de Deshechos

La empresa EMMAI-CP-EP es la encargada de la recolección de deshechos con cobertura para el centro de Gualaceo y las parroquias urbanas. En la ubicación del sitio entre las calles Gabriel García y Jose Alcibiades, la recolección son los días miércoles, viernes y domingos.

Simbología

● Terreno	● Terreno
○ Rio Santa Bárbara	— Red de recolección de deshechos.
● Edificaciones	
● Vegetación	

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.5.13 Recolección de Deshechos



3.6 Análisis de Manzana (Predio)

El siguiente análisis se realiza con el fin de conocer y entender el contexto inmediato del lugar donde se realizará la intervención. La información extraída servirá para proponer, mediante estrategias arquitectónicas, la solución a las cualidades existentes en la manzana e implementar en el diseño del anteproyecto arquitectónico para el nuevo Registro de Propiedad del cantón Gualaceo.

Los estudios a realizar son los siguientes.

- Soleamiento y vientos.
- Topografía.
- Uso y Ocupación de suelo.
- Altura de Edificación y Tramos.

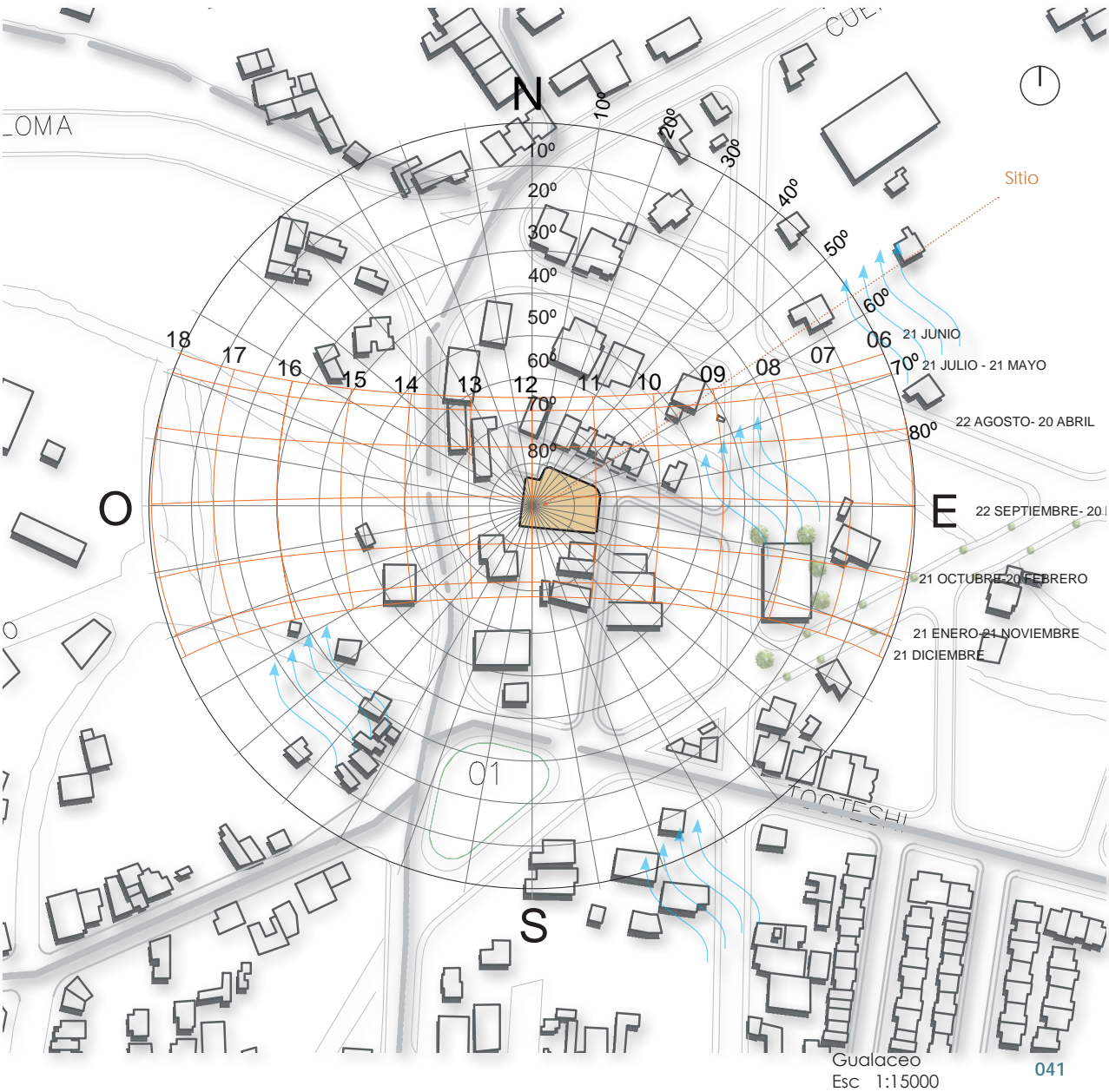
El predio está ubicado en el barrio Cuenca, al norte de la cabecera cantonal de Gualaceo. Además, se indica que la zona está en un proceso de consolidación y expansión, lo que significa que se está desarrollando y creciendo. El estudio al que hace referencia permitirá realizar un buen diagnóstico que facilitará planificar adecuadamente el nuevo equipamiento.

El lote está colindado por:

- Norte: Calle Gabriel García Vázquez.
- Sur: Municipalidad del Cantón Gualaceo
- Este: Calle Jose Alcibiades Corea.
- Oeste: Sr. Molina Lituma Carlos Mauricio.



022



3.6.1 Soleamiento y Vientos

Según su ubicación geográfica, el sol nace desde la cadena montañosa del oriente a las 6 am y se oculta por el oeste a las 6 pm. Sus equinoccios son el 21 de junio y el 21 de diciembre, mientras que sus solsticios son el 20 de marzo y el 23 de septiembre. El predio se emplaza con dirección este/oeste, característica que permite aprovechar la luz solar durante todo el transcurso del día. Está colindante al sur y al oeste por edificaciones con una altura de 4 pisos con retiros, lo que permite el ingreso solar en las horas de la tarde sin ningún inconveniente. Por otra parte, la dirección de los vientos es desde el sureste hacia el noreste con un promedio de 1.81, 3.1 y 0.30 m/s, según lo establece el plan de desarrollo del cantón Gualaceo. Esto se puede aprovechar para lograr una ventilación natural en el diseño a proponer.

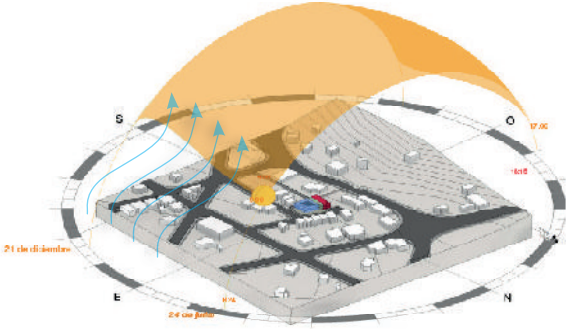
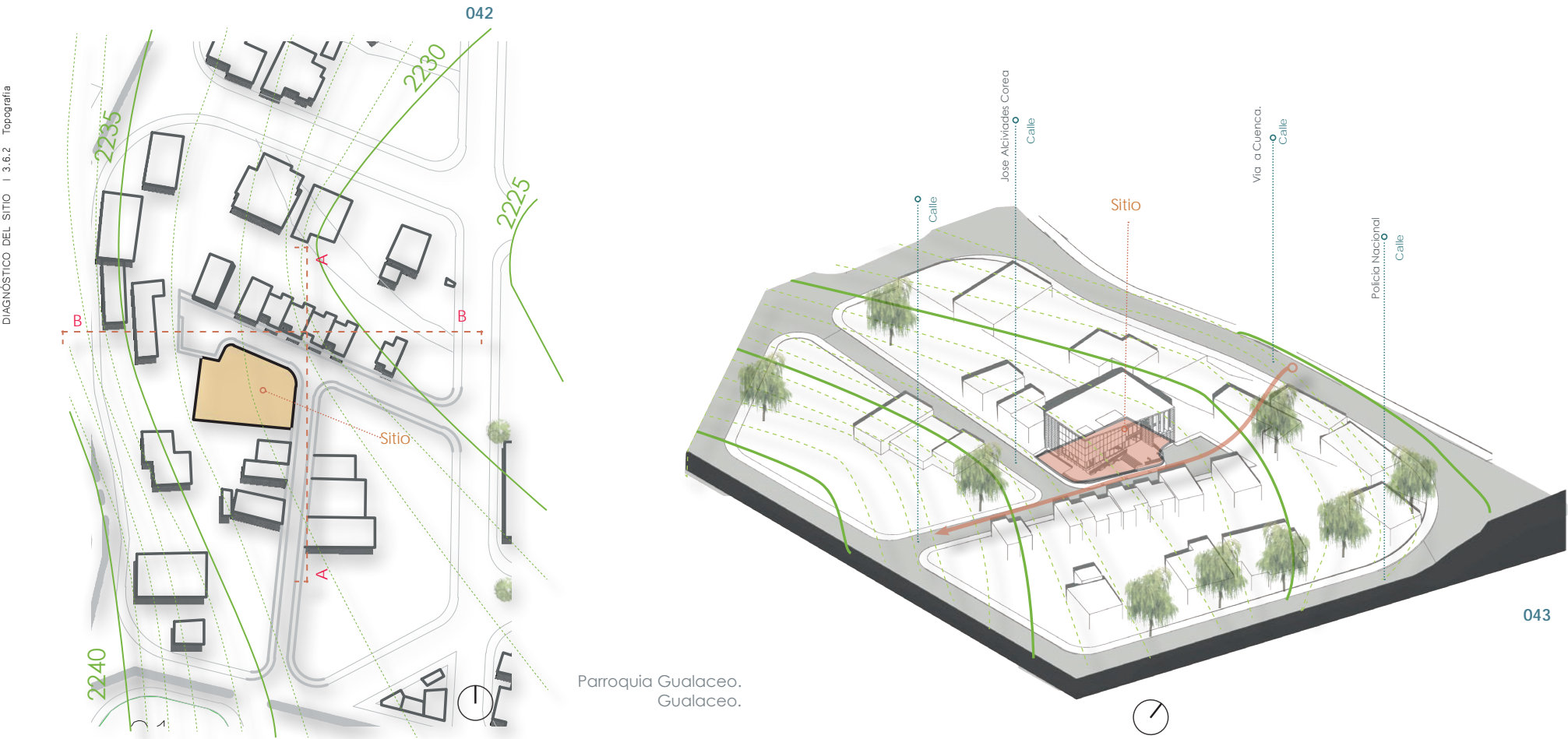


Diagrama Solar 3D



3.6.2 Topografía



3.6.2 Topografía



Una vez analizada la topografía a nivel cantonal y urbano, se concluye que existen zonas planas donde se emplazan los asentamientos de viviendas en su mayoría. Por otra parte, en las zonas con pendientes se ubican zonas agrícolas o ganaderas del cantón.

La manzana donde se ubica el terreno para la implantación está ubicada en la cabecera cantonal, en el barrio Cuenca. El punto más alto está en la Vía a Cuenca, con un desnivel de 4 metros hasta el sitio. Sin embargo, los predios colindantes tienen muros para generar áreas planas y conexiones a las calles de alrededor.

Las calles de acceso al predio poseen una pendiente del 10 % en dirección a la desembocadura del río Santa Bárbara, al igual que el sistema de alcantarillado y aguas servidas.

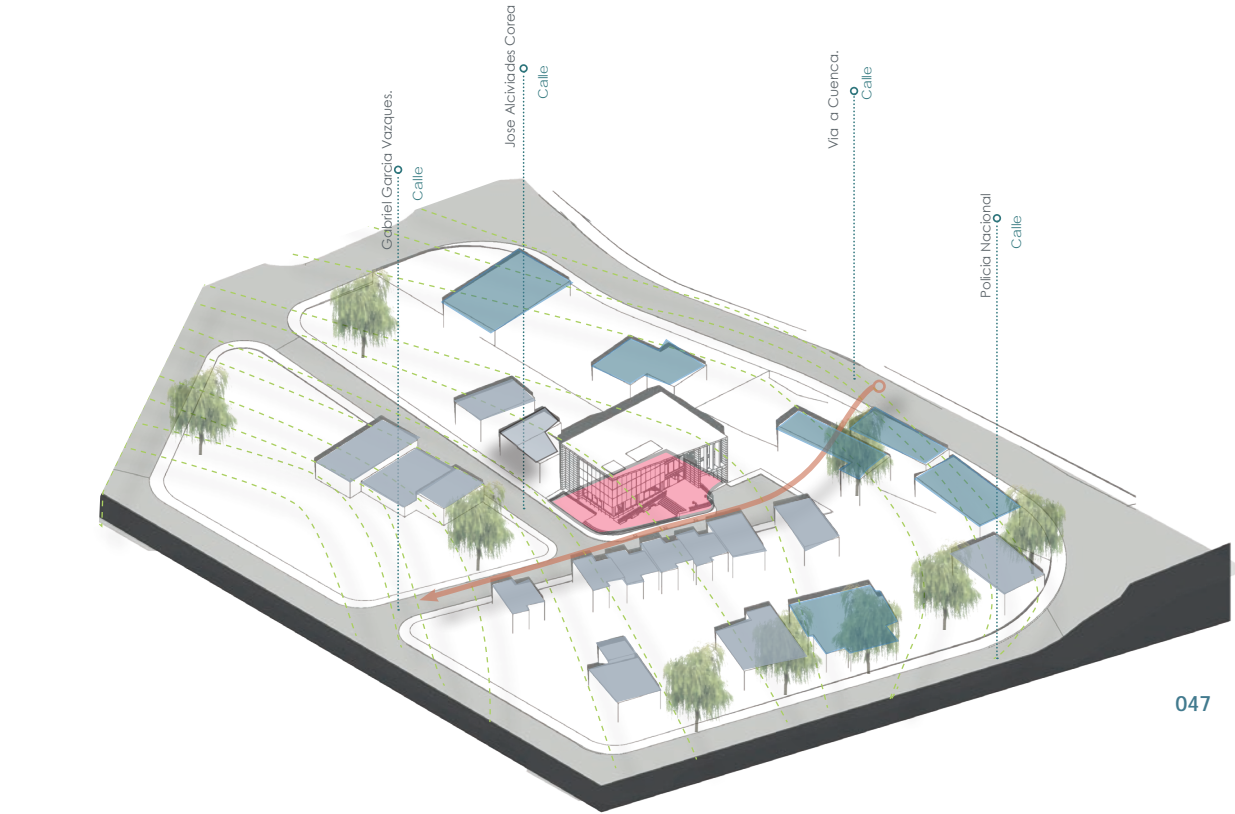
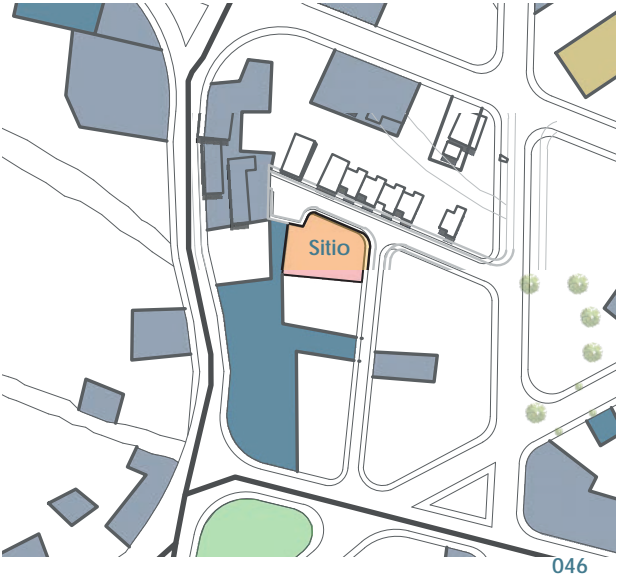
Las calles Gabriel García Vázquez y José Alcibíades Corea son los accesos principales al predio. Estas calles poseen una pendiente del 10 % en dirección al este, hacia la desembocadura del río Santa Bárbara, al igual que el sistema de alcantarillado y aguas servidas.



3.6.3 Uso y Ocupacion de Suelo

En general, la manzana está compuesta por viviendas y comercios. Sin embargo, existen equipamientos importantes que tienen un impacto positivo en el área.

Uno de los equipamientos con alto impacto es la bomba de combustible ubicada en la vía a Cuenca. Además, en la misma vía se encuentran los principales locales comerciales. Por otra parte, el Terminal Terrestre es otro de los equipamientos más cercanos a la manzana que impacta de manera positiva en el sector.



- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Vacios
  - Vivienda
  - Comercio
  - Transporte
  - Religioso
  - Plazas y parques

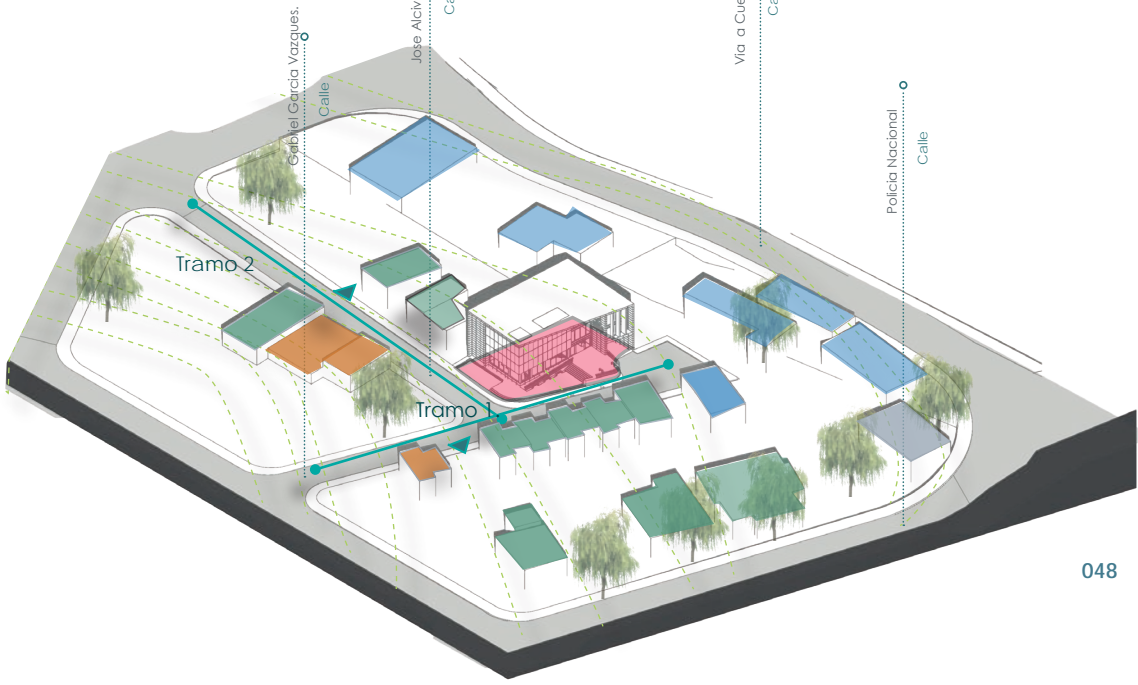
Parroquia Gualaceo. Gualaceo.



Tramo 1



Tramo 2



- Simbología
- Terreno
  - Rio Santa Bárbara
  - Edificaciones
  - Vegetación
  - Una Planta
  - Dos Plantas
  - Tres Plantas
  - Cuatro Plantas

Parroquia Gualaceo. Gualaceo.

3.6.4 Altura de Edificación y Tramos

A nivel de la manzana, se observan edificaciones que varían desde un piso hasta cuatro pisos, en conformidad con las regulaciones municipales del cantón Gualaceo para esta área. Las construcciones adyacentes también se limitan a 3 o 4 pisos, en tramo 1 de la calle Gabriel García Vázquez y el tramo 2 de la calle Jose Alcibíades Corea, en su altura máxima, lo que nos brinda una base para determinar la altura promedio de nuestro proyecto.

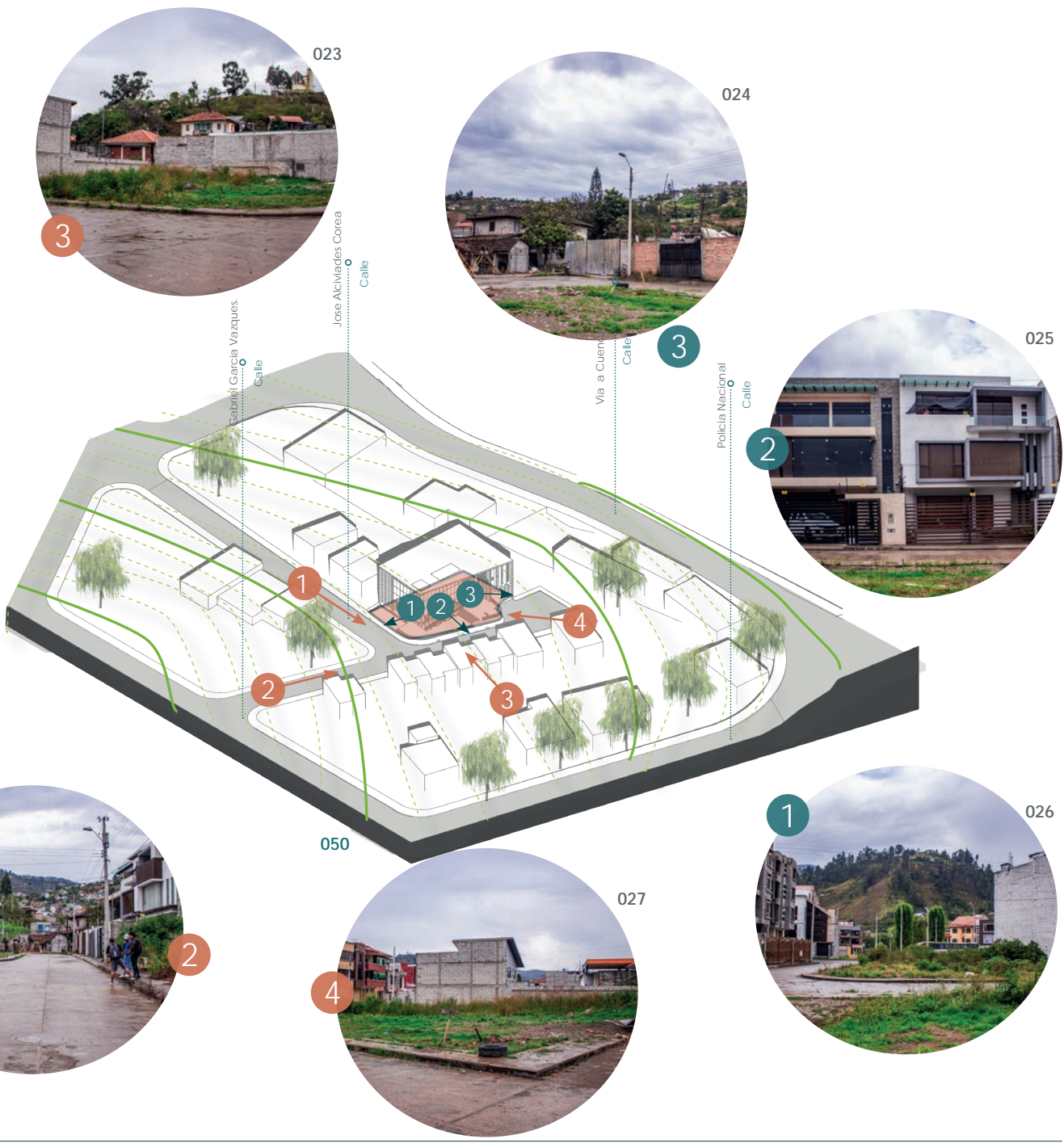
Es importante destacar que esta manzana se encuentra en una zona en proceso de consolidación, lo que implica un cambio significativo en el desarrollo urbano de la ciudad. Por otro lado, es relevante señalar que el 80 % de las edificaciones en la zona adopta sistemas constructivos modernos, mientras que el restante 20 % mantiene métodos tradicionales utilizando materiales como madera y barro.





3.6.5 Análisis visual

Desde este sitio, se pueden apreciar impresionantes vistas que revelan la excepcional belleza del entorno. La rica flora y fauna, junto con las construcciones armoniosamente integradas en el paisaje, crean una escena visual cautivadora. Las estructuras arquitectónicas se combinan con la naturaleza circundante, mientras que la infraestructura, como caminos y puentes, enriquece la vista en lugar de interrumpirla. Cada atardecer pinta un cuadro en constante cambio, recordándonos la asombrosa belleza del mundo y fomentando un profundo aprecio por la interacción entre el ser humano y la naturaleza.



3.6.6 Análisis Paisajístico

Gualaceo es una ciudad ubicada en el valle de las colinas andinas, donde la fauna, flora, hidrografía y topografía son características que resaltan en los paisajes. Empezando por el río Santa Bárbara, que es el principal atractivo turístico, utilizado como balneario en los meses de febrero y marzo. Otro de los sitios estratégicos es la colina de "El Calvario", desde donde se puede apreciar panorámicamente todas las casas y calles de la ciudad. En el centro histórico cantonal, existen edificaciones que forman parte del paisaje arquitectónico y cultural, como la Iglesia del Patrón Santiago de Gualaceo, la alcaldía de Gualaceo, entre otros. Otro lugar estratégico es la plaza central, equipada con mobiliario para el desarrollo de actividades culturales y comerciales de los ciudadanos.





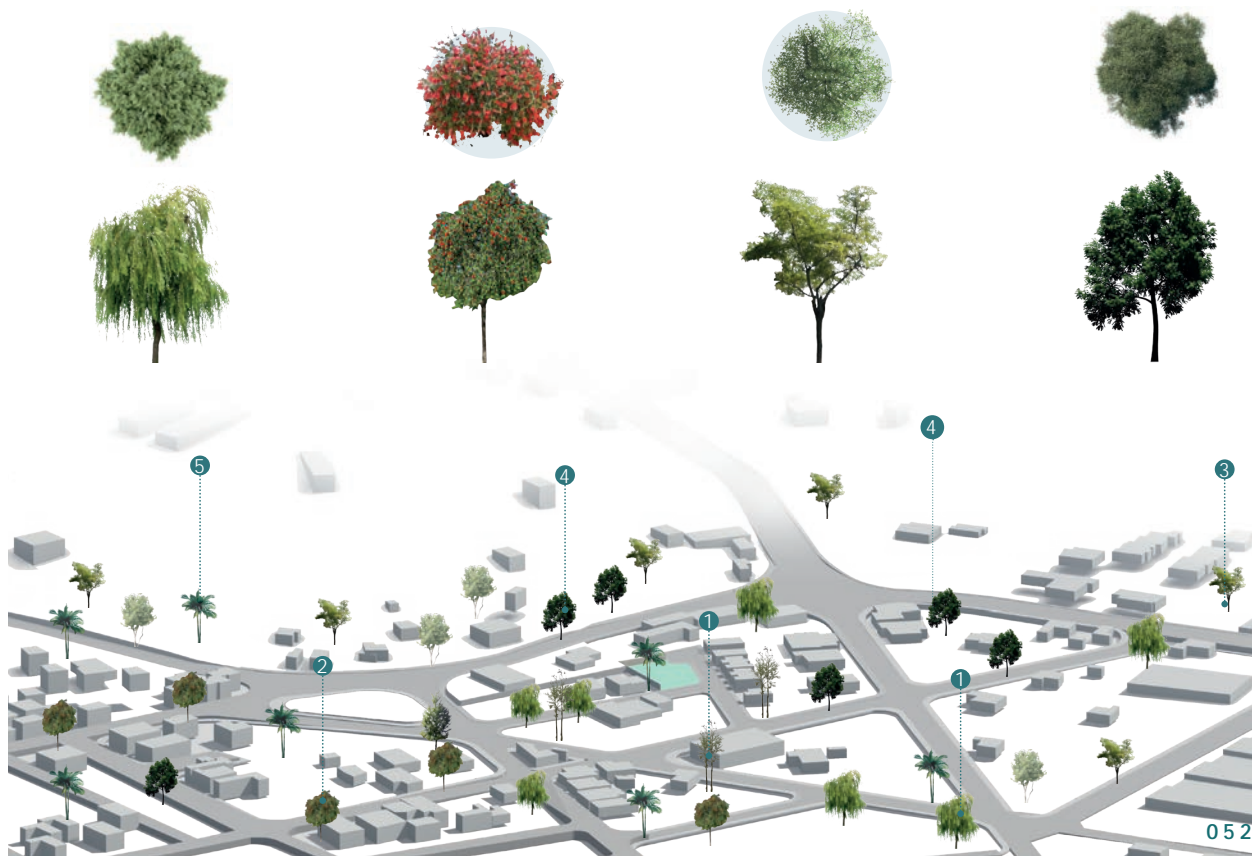




DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.5.15 Análisis Paisajístico.



038



039  
Sauce lloron  
*Salix babylonica*

Crecimiento  
Altura: 8 - 12 m  
Diámetro: 6 - 10 m



040  
Escobillón rojo  
*Callistemon citrinus*

Crecimiento  
Altura: 2- 10 m  
Diámetro: 4 - 6 m



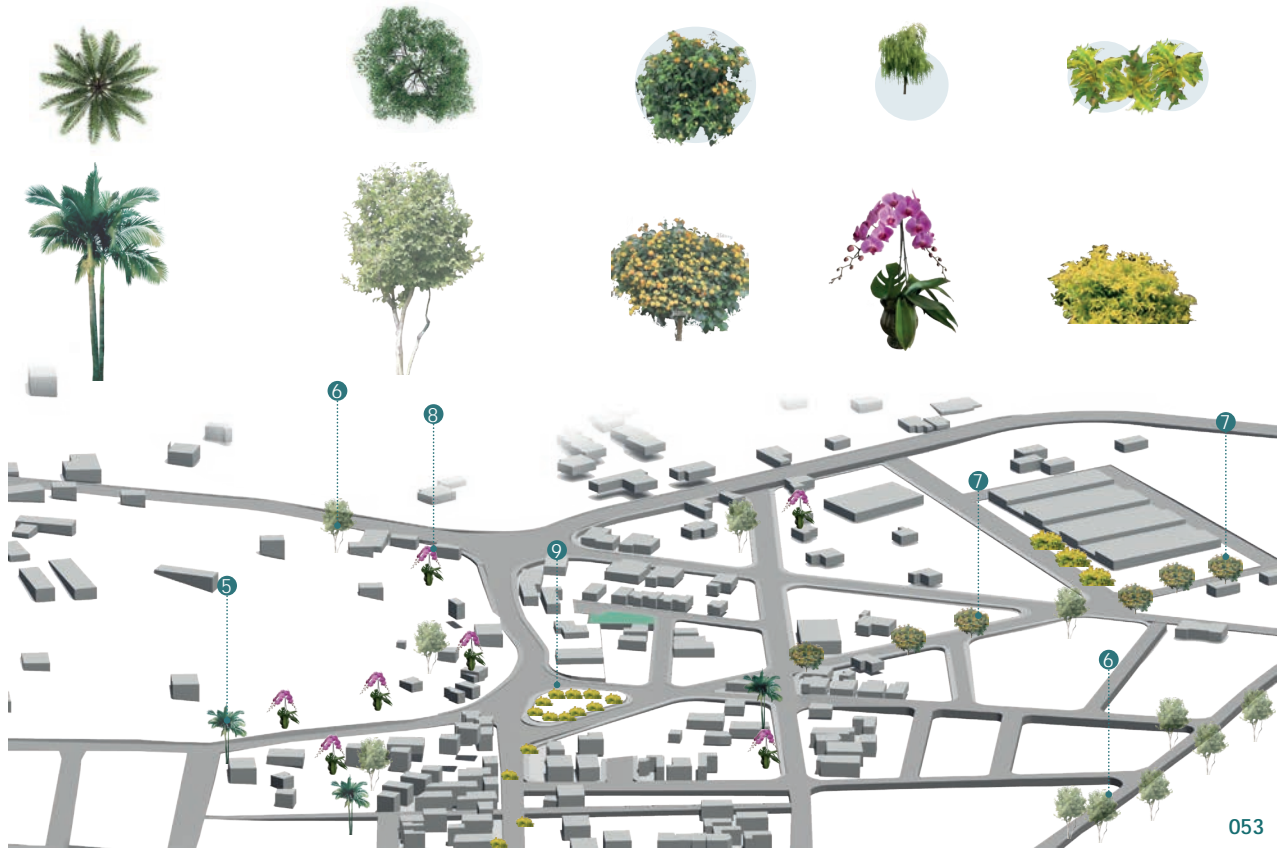
041  
Enkianthus perulatus  
*Dodan-tsutsuji*

Crecimiento  
Altura: 2- 8 m  
Diámetro: 2 - 10 m



042  
Acacia leprosa  
*Acacia canela*

Crecimiento  
Altura: 2- 10 m  
Diámetro: 4 - 6 m



### 3.7 Vegetación Existente

La ciudad cuenta con un entorno vegetal donde resaltan especies nativas como el cedro, *Enkianthus perulatus* y las orquídeas. Por otra parte, se han introducido especies como el sauce llorón, el escobillón rojo, la acacia leprosa, la palmera, la bandera española y la caricatura-planta. Además, en las partes más altas existen otras especies como el gañal, la quinua, el duco, entre otros.



043  
Palmera  
*Arecaceae*

Crecimiento  
Altura: 2- 10 m  
Diámetro: 4 - 6 m



044  
Aliso  
*Alnus acuminata*

Crecimiento  
Altura: 2- 10 m  
Diámetro: 4 - 6 m



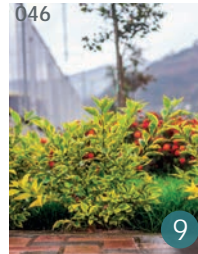
045  
Bandera española  
*Lantana camara*

Crecimiento  
Altura: 1- 2,5 m  
Diámetro: 0,5 - 3 m



045  
Orquídeas  
*Orchidaceae*

Crecimiento  
Altura: 0.5- 1.5 m  
Diámetro: 4 - 6 m



046  
Caricatura-planta  
*Graptophyllum pictum*

Crecimiento  
Altura: 0.3- 1 m  
Diámetro: 0.5 - 1 m



048

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.7 Vegetación Existente





### 3.8 Conclusiones

El análisis realizado a nivel cantonal nos dio a conocer las condiciones actuales de medio físico con relación a varios factores como son el clima haciendo referencia al clima frío - templado, la variación anual de la temperatura que va desde los 6-18 °C, la variación de los diferentes niveles de precipitación durante todas las épocas de año, así mismo marca el mes de marzo, con mayor cantidad de lluvia y el mes de agosto con menos cantidad de lluvias. Por otra parte, el análisis realizado permitió obtener datos importantes como la duración 12 horas de luz solar y la dirección de los vientos, que va desde el sureste al noreste. Estos datos meteorológicos serán utilizados para el diseño de la propuesta del proyecto a desarrollar. Además, debido a las condiciones climáticas y una gran variedad de flora y fauna, Gualaceo es uno de los cantones de gran potencial turístico a sobresalir en la provincia del Azuay. Finalmente, lo que más resalta en este nivel de análisis, es la importancia de dar a conocer la cabecera cantonal de Gualaceo y su funcionamiento actual mediante todas sus redes de servicios como transporte público, servicios básicos y sus conexiones. Así también, la integración del sector donde se encuentra el predio asignado para el diseño de la edificación con relación a la ciudad y su entorno. Esto permitirá desarrollar una propuesta que se integre a todos estos servicios y poder hacer uso de las mismas redes analizadas.

A nivel mediano la zona urbana de la cabecera cantonal cuenta con un gran alcance en infraestructura y de igual manera se analiza todos los servicios básicos, conexiones vehiculares y peatonales. Además, la cabecera cantonal presenta un crecimiento urbano edificado de nuevos equipamientos en las nuevas zonas del territorio.

El resultado de los análisis pudo determinar que el predio asignado se encuentra entre las calles Gabriel García Vázquez y Jose Alcibíades Corea, a pocos metros de la vía principal Cuenca – Gualaceo desde el norte y Gualaceo Macas desde el sur posee la mayor afluencia vehicular además de que esta articula la trama urbana de la cabecera cantonal. El uso y ocupación de suelo de todo el sector está dado para viviendas y comercio en su mayoría con excepción de algunos equipamientos religiosos y educativo. Respecto a la altura de las edificaciones, la ciudad presenta edificaciones que van desde 1 piso hasta los 4 pisos ya sea para viviendas o equipamientos administrativos. Entre la materialidad de las edificaciones se destaca el ladrillo, bloque, teja, hormigón y madera.

Finalmente, estos aspectos analizados nos permitirán proyectar un equipamiento que integre y utilice toda la información obtenida desde un nivel urbano hasta el nivel



3.9 Créditos Ilustrativos

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.9 Créditos Ilustrativos

001.	Iglesia Santiago de Gualaceo. Fuente: Propia (115)	014.	Vía a Cuenca. Fuente: Propia (127)	026.	Vista al sitio 4. Fuente: Propia (146)	038.	Especie vegetal insertada. Fuente: Propia (150)
002.	Viviendas Entorno Barrio Cuenca. Fuente: Propia (115)	015.	Avenida Colon. Fuente: Propia (127)	027.	Vista al sitio 2. Fuente: Propia (146)	039.	Sauce llorón. Fuente: Propia (150)
003.	Rio Santa Barbara. Fuente: Propia (115)	016.	Avenida Colon. Fuente: Propia (131)	028.	Vista al sitio 1. Fuente: Propia (146)	040.	Escobillón rojo. Fuente: Propia (150)
004.	Capilla del Calvario. Fuente: Propia (121)	017.	Vía Gabriel Gracia. Fuente: Propia (131)	029.	Mirador del Calvario. Fuente: Propia (146)	041.	Enkianthus perulatus. Fuente: Propia (150)
005.	Sitio del Municipio Cantonal. Fuente: Propia (121)	018.	Vía Jose Alcibíades Correa. Fuente Propia (131)	030.	Mirador centro Histórico. Fuente: Propia (147)	042.	Acacia leprosa Fuente: Propia (150)
006.	Terminal terrestre de Gualaceo. Fuente: Propia (121)	019.	Bus urbano Gualaceo. Fuente: Propia (135)	031.	Paisaje del Terminal Terrestre. Fuente: Propia (147)	043.	Palmera. Fuente: Propia (151)
007.	Escalinata El Calvario. Fuente: Propia (123)	020.	Bus Inter parroquial Santa Barbara. Fuente: Propia (135)	032.	Iglesia Santiago de Gualaceo junto a la plaza. Fuente: Propia (147)	044.	Aliso. Fuente: Propia (151)
008.	Parque Barrio Cuenca. Fuente: Propia (123)	021.	Bus Inter cantonal Santa Barbara. Fuente: Propia (135)	033.	Plaza 25 de Julio. Fuente: Propia (148)	045.	Bandera Española Fuente: Propia (151)
009.	Parque lineal Rio Santa Barbara. Fuente: Propia (123)	022.	Vista al sitio 3. Fuente: Propia (140)	034.	Margen del rio Santa Barbara. Fuente: Propia (148)	046.	Orquídeas. Fuente: Propia (151)
010.	Calzada de piedra centro histórico. Fuente: Propia (125)	022.	Vista Aerea al sitio. Fuente: Propia (140)	035.	Cuenca del rio Santa Barbara y San Francisco. Fuente: Propia (149)	047.	Caricatura-planta. Fuente: Propia (151)
011.	Calzada de lastre. Fuente: Propia (125)	023.	Vista fuera del sitio 3. Fuente: Propia (146)	036.	Mirador del Calvario. Fuente: Propia (149)	048.	Paseo Rio Santa Barbara. Fuente: Propia (151)
012.	Calzada de asfalto. Fuente: Propia (125)	024.	Vista fuera del sitio 2. Fuente: Propia (146)	037.	Vista de 360 grados desde el Calvario. Fuente: Propia (149)		
013.	Vía Jose Alcibíades Correa. Fuente: Propia (127)	025.	Vista fuera del sitio 1. Fuente: Propia (146)				

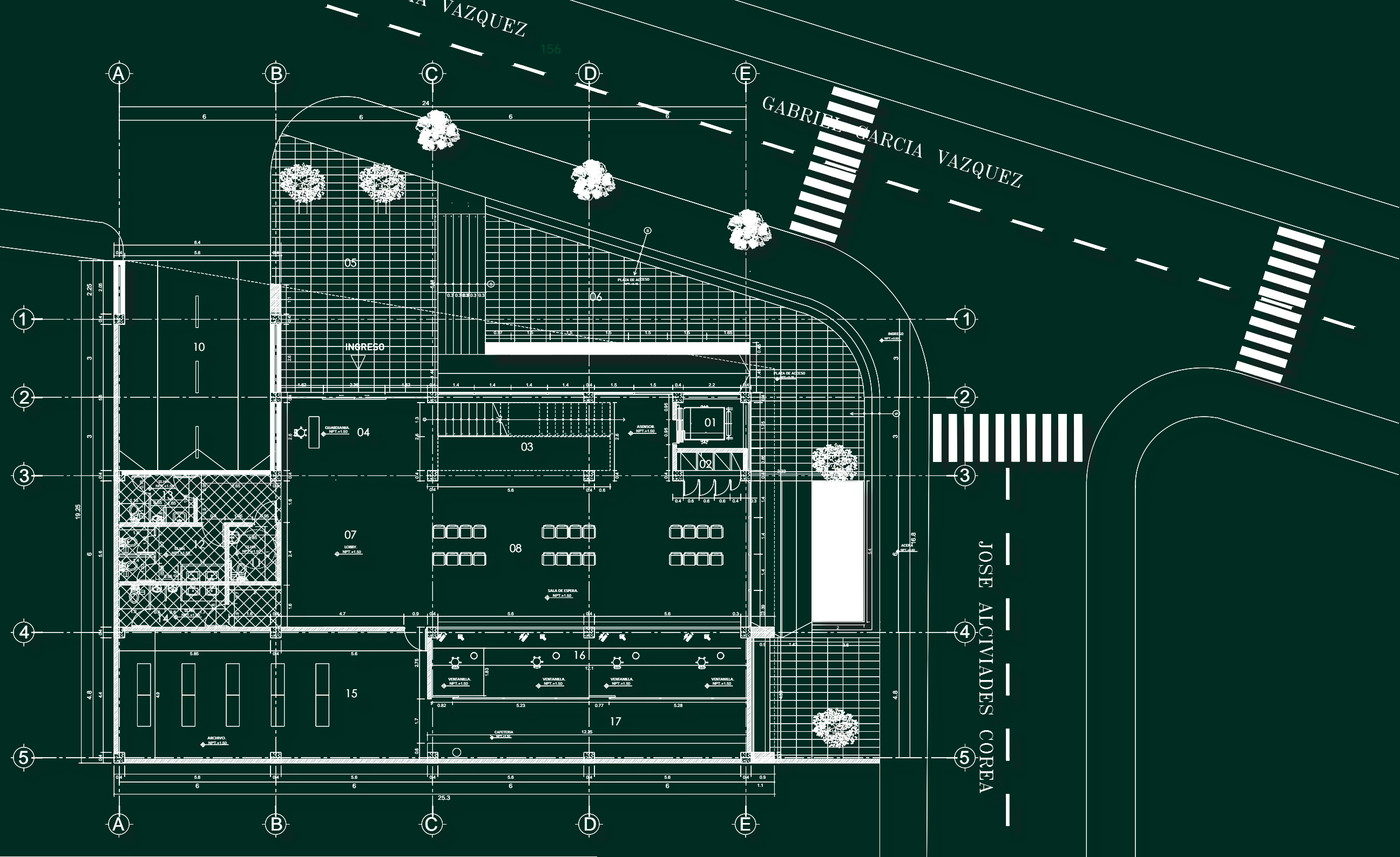
3.10 Créditos Gráficos

DIAGNÓSTICO DEL SITIO | 3.10 Créditos Gráficos

001.	Ubicación geográfica del cantón Gualaceo. Fuente: Propia (104)	012.	Mapa Topográfico Cantón Gualaceo. Fuente: PDOT cantón Gualaceo (110)	027.	Jerarquía de Vías N= Cantonal. Fuente: Propia (126)	042.	Topografía Barrió Cuenca. Fuente: Propia (142)
002.	Mapa del cantón Gualaceo. Fuente: Propia (105)	013.	Mapa de Relieve Barrio Cuenca. Fuente: PDOT cantón Gualaceo (111)	028.	Jerarquía de Vías N= R = 400 m. Fuente: Propia (127)	043.	Topografía Barrió Cuenca 3D. Fuente: Propia (142)
003.	Ubicación del barrio cuenca. Fuente: Propia (105)	014.	Mapa Topográfico Barrio Cuenca. Fuente: PDOT cantón Gualaceo (111)	029.	Dirección de Vías N= Cantonal. Fuente: Propia (128)	044.	Sección A-A Sitio. Fuente: Propia (143)
004.	Mapa de suelos bioclimáticos del Cantón Gualaceo.Fuente: PDOT cantón Gualaceo (106)	015.	Uso de Suelo N= Cantonal. Fuente: Propia (114)	030.	Dirección de Vías N= R = 400 m. Fuente: Propia (129)	045.	Sección B-B del sitio. Fuente: Propia (143)
005.	Mapa de Temperaturas del Cantón Gualaceo. Fuente: PDOT cantón Gualaceo (107)	016.	Uso de Suelo N= R = 400 m. Fuente: Propia (115)	031.	Vías de Acceso al predio N= Cantonal. Fuente: Propia (130)	046.	Uso y ocupación de suelo N= Manzana. Fuente: Propia (144)
006.	Tabla del nivel de la Temperatura Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com (107)	017.	Llenos y Vacíos N= Cantonal. Fuente: Propia (116)	032.	Vías de Acceso al predio N= R = 400 m. Fuente: Propia (131)	047.	Uso y ocupación de suelo N= Manzana 3D. Fuente: Propia (144)
007.	Tabla del nivel de la Precipitación Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com (108)	018.	Llenos y vacíos N= R = 400 m. Fuente: Propia (117)	033.	Secciones de Vías N= Cantonal. Fuente: Propia (132)	048.	Altura de Edificación y Tramos N= Manzana. Fuente: Propia (143)
008.	Mapa de Nivel de precipitación del Cantón Gualaceo. Fuente: PDOT cantón Gualaceo (108)	019.	Altura de Edificios N= Cantonal. Fuente: Propia (118)	034.	Secciones de vías N= R = 400 m. Fuente: Propia (133)	049.	Altura de Edificación y Tramos N= Manzana 3D. Fuente: Propia (144)
009.	Tabla del nivel de la Incidencia solar del Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com (109)	020.	Altura de Edificios N= R = 400 m. Fuente: Propia (119)	035.	Transporte Publico N= Cantonal. Fuente: Propia (134)	050.	Maqueta 3d N= Manzana. Fuente: Propia (146)
010.	Tabla del nivel de Vientos Cantón Gualaceo. Fuente: Meteoblue.com (109)	021.	Equipamientos N= Cantonal. Fuente: Propia (120)	036.	Transporte Publico N= R = 400 m. Fuente: Propia (135)	051.	Maqueta 3D N= R = 400 m. Fuente: Propia (147)
011.	Diagrama de carta solar del Cantón Gualaceo.Fuente: Propia (109)	022.	Equipamientos N= R = 400 m. Fuente: Propia (121)	037.	Alumbrado público N= Cantonal. Fuente: Propia (136)	052.	Maqueta 3D N= R = 400 m. Fuente: Propia (150)
		023.	Topografía N= Cantonal. Fuente: Propia (122)	038.	Alumbrado público N= R = 400 m. Fuente: Propia (137)	053.	Maqueta 3D N= R = 400 m. Fuente: Propia (151)
		024.	Topografía N= R = 400 m. Fuente: Propia (123)	039.	Recolección N= Cantonal. Fuente: Propia (138)		
		025.	Capas de Rodadura N= Cantonal. Fuente: Propia (124)	040.	Recolección N= R = 400 m. Fuente: Propia (139)		
		026.	Capas de Rodadura N= R = 400 m. Fuente: Propia (124)	041.	Carta solar del sitio.		



ANTEPROYECTO.



# 4

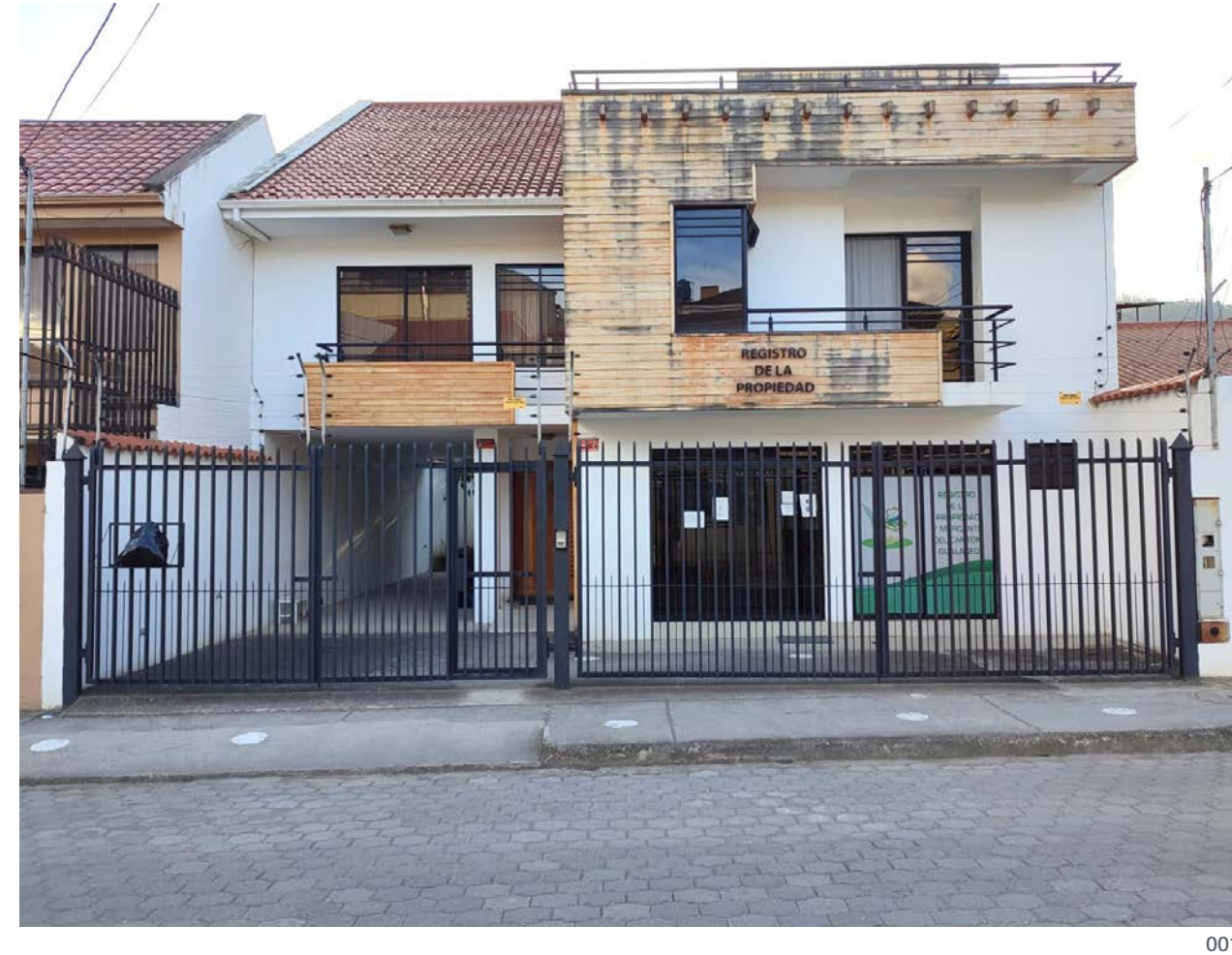
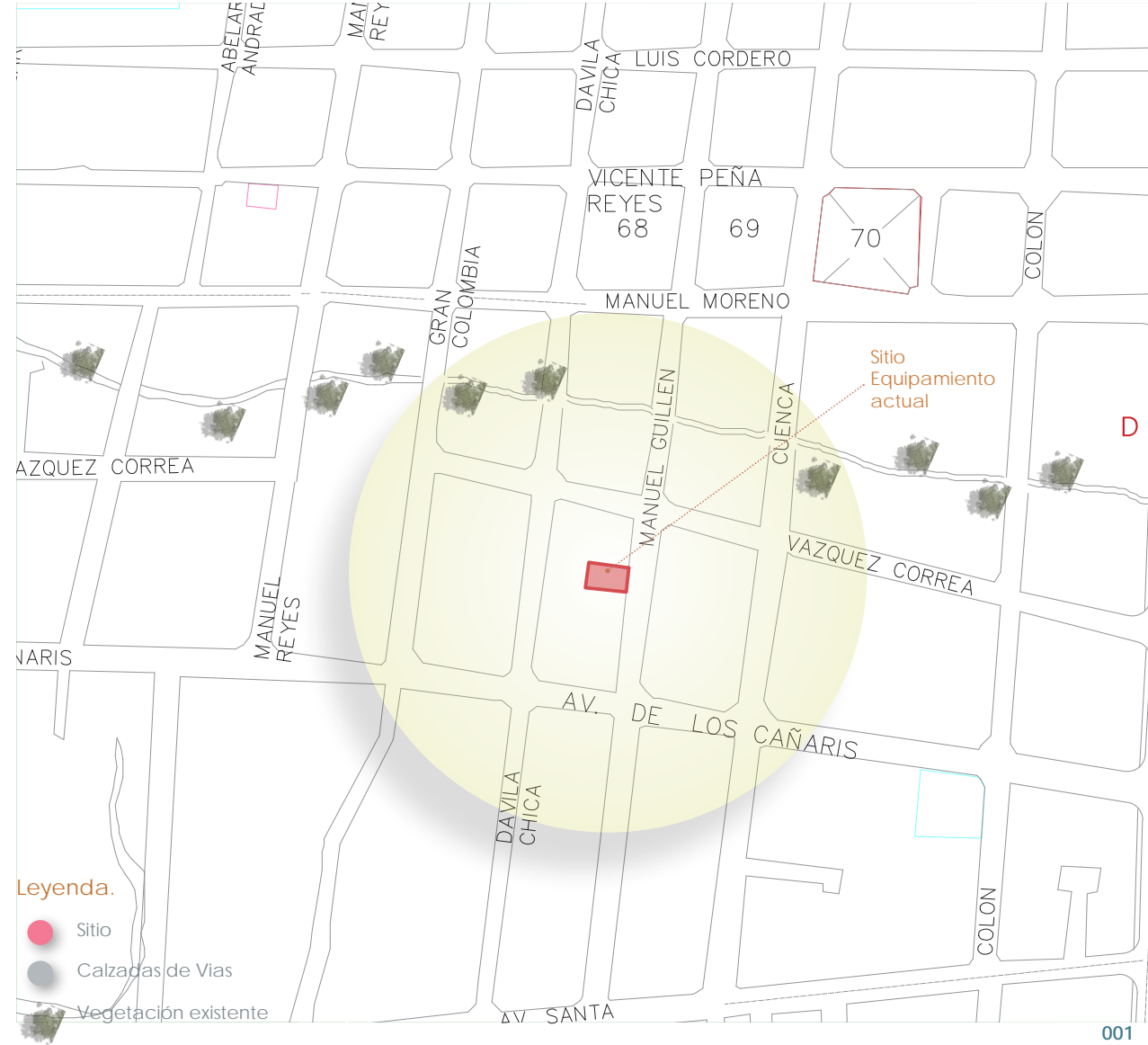
CAPITULO IV



### 4.1.1 Emplazamiento

La vivienda está ubicada en las calles Manuel Guillen y la Av. De los Cañaris. El predio cuenta con adosamiento lateral, un retiro frontal de 5 m y un retiro posterior de 4 m. Además, el sector donde se emplaza el equipamiento presenta una altura promedio de hasta 4 pisos y el lote cuenta con un área de 215 m<sup>2</sup>.

Este nuevo equipamiento debe contar con una iluminación y ventilación adecuadas, oficinas apropiadas, espacios de circulación bien definidos, áreas de archivo, almacenamiento, mantenimiento, estacionamiento y espacio público que permitan el buen funcionamiento y desempeño de la edificación. Además, el cantón Gualaceo ha experimentado un importante crecimiento poblacional en los últimos años siendo un factor determinante en la toma de decisión para la creación de su nuevo edificio.



El Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo fue creado el 26 de mayo de 2011, se estableció mediante la ordenanza para la Estructuración y Administración del Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo por parte de la Ilustre Municipalidad de Gualaceo para garantizar su fortalecimiento y desarrollo gracias a la utilización de los recursos humanos y financieros.

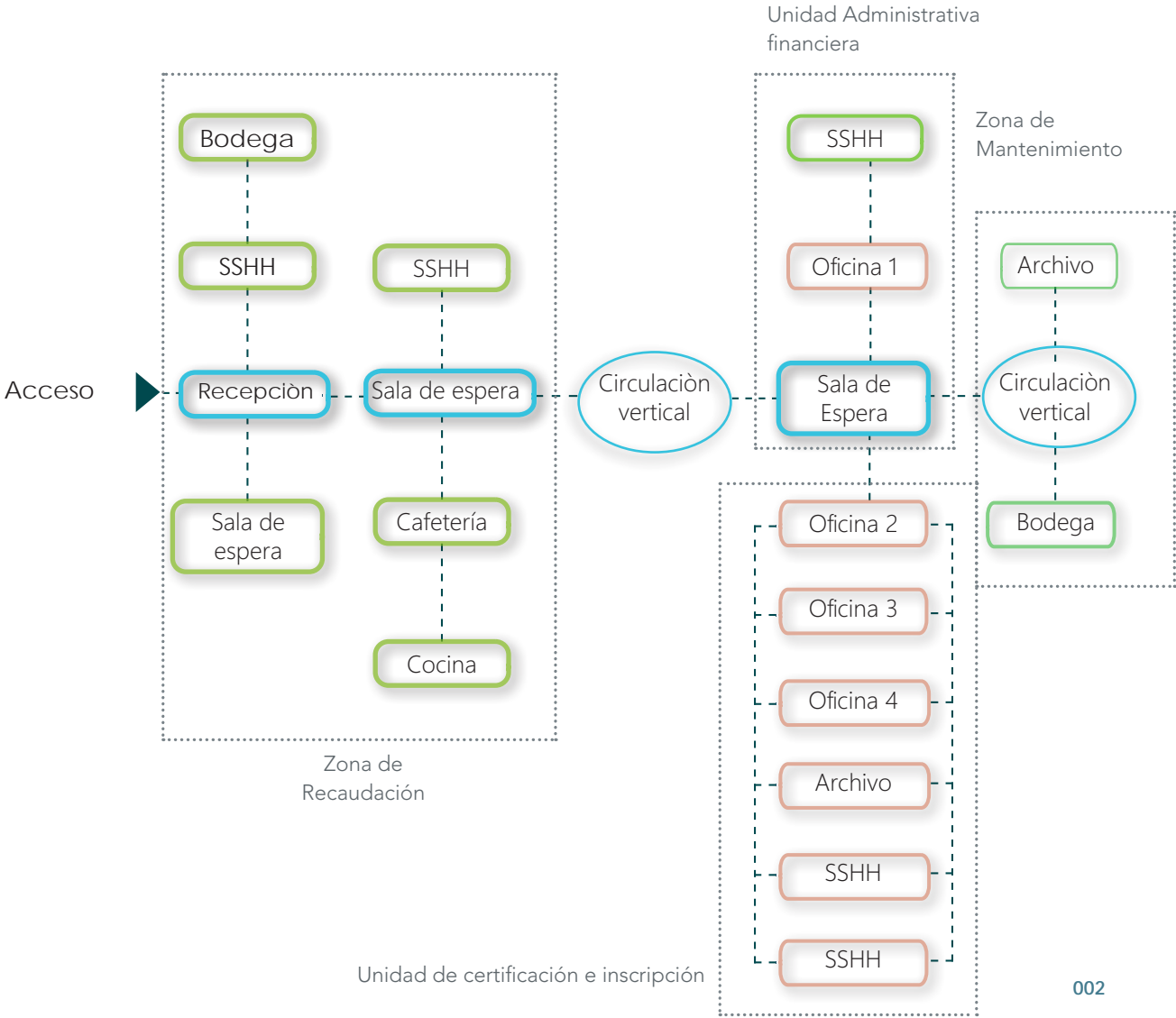
**Visión:** El primer plan estratégico del año 2012 – 2016 estableció varias metas. La primera se enfoca en las competencias profesionales de un buen manejo del talento humano, la segunda es dotar de servicios virtuales, la tercera digitalizar toda la información histórica, la cuarta es contar con un edificio propio con una infraestructura nueva y moderna y, por último, obtener la certificación ISO 9001. Estos propósitos construirán un referente de desarrollo local organizado a nivel regional y nacional.



4.1.3 Organigrama Arquitectonico Actual

El organigrama consiste en la representación visual y ordenada de cada una de las estructuras esquemáticas en el diseño arquitectónico. En este sentido, se refleja cómo están conectadas las diferentes zonas donde actualmente funciona el registro de la propiedad del cantón Gualaceo. El organigrama actual consta de cuatro zonas conformadas con sus respectivos espacios; estas zonas han sido acopladas a la vivienda de acuerdo a las actividades y funciones que realiza dicha institución. El diagrama representa la inadecuada conexión que existe entre espacios y evidencia la falta de zonas para su correcto funcionamiento.

- 1) Zona de recaudación: Aquí se ubica la ventanilla de entrega de documentos, recaudación, información y sala de espera. Esta zona está destinada al público que retira los trámites solicitados al personal administrativo.
- 2) Unidad de certificación e inscripción: En esta unidad se encuentran las oficinas de inscripción, coordinación y certificación.
- 3) Unidad administrativa financiera: En esta unidad se encuentra la oficina del registrador, junto con las oficinas de contabilidad y administración financiera.
- 4) Zona de mantenimiento: En esta zona se encuentra el archivo de escrituras y copias certificadas, conjuntamente con una bodega.



RECAUDACIÓN	SUBZONA		ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
						NATURAL	MECÁNICA	NATURAL	MECÁNICA	
	RECAUDACIÓN	Vestibulo	1	sillas, mesa cental	/	/	/	X	9	
		Sala de espera								
		Información	1	silla, mesa de trabajo, impresora, computadora, estantes	/	/	-	X	15	
		Caja / Recaudación								
		Ventanilla de entrega								
	SALA DE ES- PERA	Servicio higiénico	1	inodoro, lavamanos	X	/	X	X	3	
		Servicio higiénico	2	inodoro, lavamanos	X	/	X	X	9	
		Sala de espera	1	sillas, pantalla de turnos	X	/	-	X	20	
Sala de reuniones		1	mesa, sillas, pantalla digital, pizarra	/	/	/	X	30		
Cafeteria / Cocina		1	mesón, sillas, cafetera, utensillos	/	/	/	X	12		
TOTAL									98	

ALMACENAMIENTO	SUBZONA		ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
						NATURAL	MECÁNICA	NATURAL	MECÁNICA	
	ARCHIVO	Archivo de escrituras y copias de certificación	1	estantes, mesa, silla	X	/	X	X	20	
		Bodega	1	estantes, mesa, silla	X	/	X	X	12	
TOTAL									32	

UNIDAD DE CERTIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN	SUBZONA		ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
						NATURAL	MECÁNICA	NATURAL	MECÁNICA	
	OPERATIVA	Jefa de la unidad coordina- dora	1	escritorio, mesa, sillas, estante, computadoras, impresoras	-	/	/	X	16	
		Certificadora								
		Inscriptora	1	escritorio, mesa, sillas, estante, computadoras, impresoras	/	/	/	X	16	
		Asistente inscriptora								
		Asistente certificadora	1	escritorio, silla, computadora, impresora	X	/	X	X	9	
		Sala de espera	1	sillas, macetas	-	/	-	X	9	
		Servicio higiénico	1	lavamanos, inodoro	X	/	X	X	3	
	TOTAL									53

UNIDAD ADMINISTRATIVA FINANCIERA	SUBZONA		ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
						NATURAL	MECÁNICA	NATURAL	MECÁNICA	
	REGISTRADOR	Ofina del registrador	1	escritorio, sillas, estantes, computadora	/	/	-	X	16	
		Servicio higiénico	1	tina de baño, lavamanos, inodoro	/	/	-	X	6	
	CONTABILIDAD	Analista de contabilidad	1	escritorio, mesa, sillas, estante, compu- tadoras, impresoras	/	/	/	X	16	
		Jefa administrativa financiera								
		Archivo de tomos y libros	1	estantes, mesa, silla	/	/	/	X	16	
		Servicio higiénico	1	lavamanos, inodoro	X	/	X	X	3	
		TOTAL								

T 005

CALCULO DE ÁREA TOTAL = 292

4.1.4 Programa Actual

Los cuadros de análisis subsiguientes detallan exhaustivamente cada una de las cuatro zonas predefinidas en el actual programa arquitectónico. Con el fin de recopilar información sustancial para el registro, se ha tenido en cuenta la cantidad o número de espacios presentes en cada zona.

Así mismo, se ha llevado a cabo un relevamiento del mobiliario móvil existente en estos espacios, abarcando elementos tales como escritorios, mesas, sillas, estantes, archivadores, computadoras, impresoras, teléfonos y papeleras, entre otros.

Por otro lado, se han identificado las condiciones ambientales en cada espacio, considerando aspectos como la ventilación y la iluminación, ya sea natural o mecánica. Por último, se ha efectuado un registro de la superficie aproximada en metros cuadrados que ocupa cada una de las zonas en cuestión.



4.1.5 Análisis formal

La edificación donde funciona actualmente es una vivienda que está constituida por dos volúmenes, su fachada frontal está compuesta por bloques rectangulares con llenos y vacíos en los tres niveles, la planta baja de un solo bloque rectangular, la primera planta alta con volados y la segunda planta o guardilla con una loza al aire libre y la cubierta inclinada.

Al ser una vivienda su volumetría es similar a las viviendas del entorno, esta emplazada en una topografía plana y esta adosada en el lado norte y sur. La edificación cuenta con un área destinada al estacionamiento pero que no esta en uso. Por otra parte, el acceso peatonal está marcado por las aceras y acceso vehicular por la calle Manuel Guillen de un solo sentido.

Entre la materialidad se distingue el hormigón y pintura como acabado final y el revestimiento de madera en una parte superior. La cubierta es de Eternit, el recubrimiento de teja roja, carpintería de madera y cristalería de aluminio color negro conjuntamente con el vidrio color bronce. Finalmente, la vivienda carece de áreas verdes y espacio público.



003



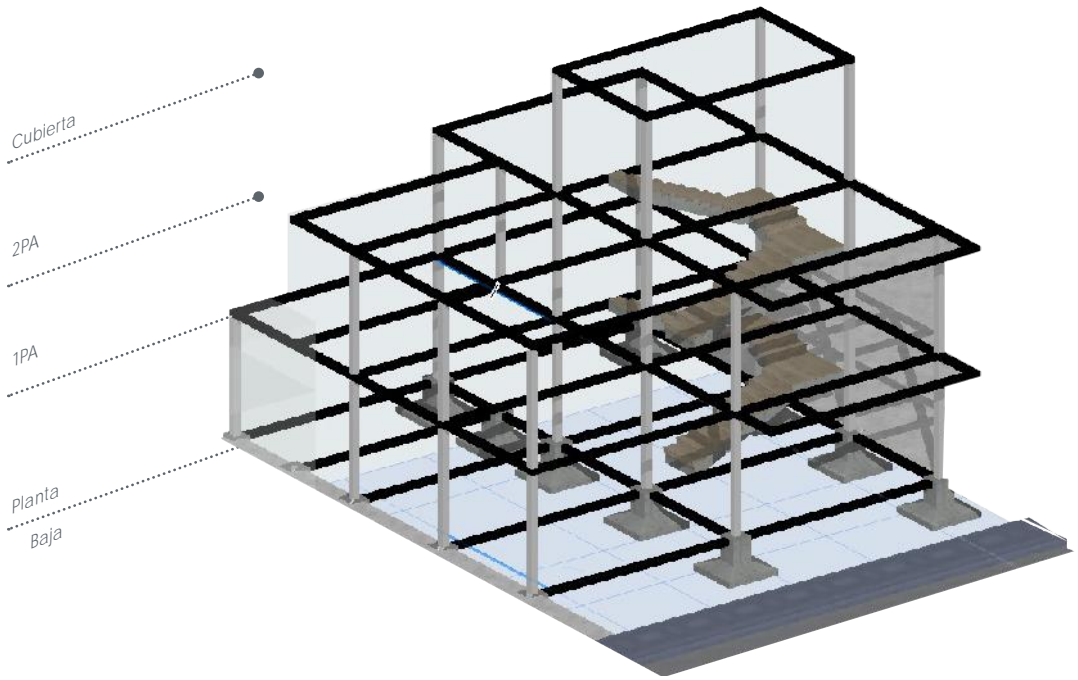
004

4.1.6 Análisis Estructural

La configuración de la estructura edificatoria no incorpora un sistema modular para la configuración espacial en su diseño. No obstante, la vivienda está compuesta por un sistema de muros portantes, implicando que estos elementos absorben las cargas de la edificación.

Las columnas presentan dimensiones de 15 x 20 cm y se encuentran interconectadas mediante una cadena prefabricada de tipo B7, con claros que oscilan entre 2.5 m y 5 m. En paralelo, las vigas exhiben una forma rectangular con medidas de 15 x 20 cm, así mismo vinculadas por cadenas prefabricadas de tipo B7, en sintonía con las columnas. En lo que respecta a la losa, su naturaleza es ligera gracias al empleo de bloques prefabricados de pomex, los cuales ostentan dimensiones de 30 x 15 cm.

En lo que concierne a los muros de la planta baja, se hallan confeccionados a partir de ladrillo paneado y mortero. Las escaleras están compuestas por hormigón armado. Por otro lado, la primera planta alta está construida empleando bloques de 12 x 30 cm con la finalidad de aligerar la carga estructural. En cuanto al techo, su armazón se compone en un 50 % de estructura metálica, incorporando perfiles de tipo C, mientras que la otra mitad está conformada por una losa impermeabilizada, cubierta con cerámica de piso.



005



4.1.7 Conectividad Urbana

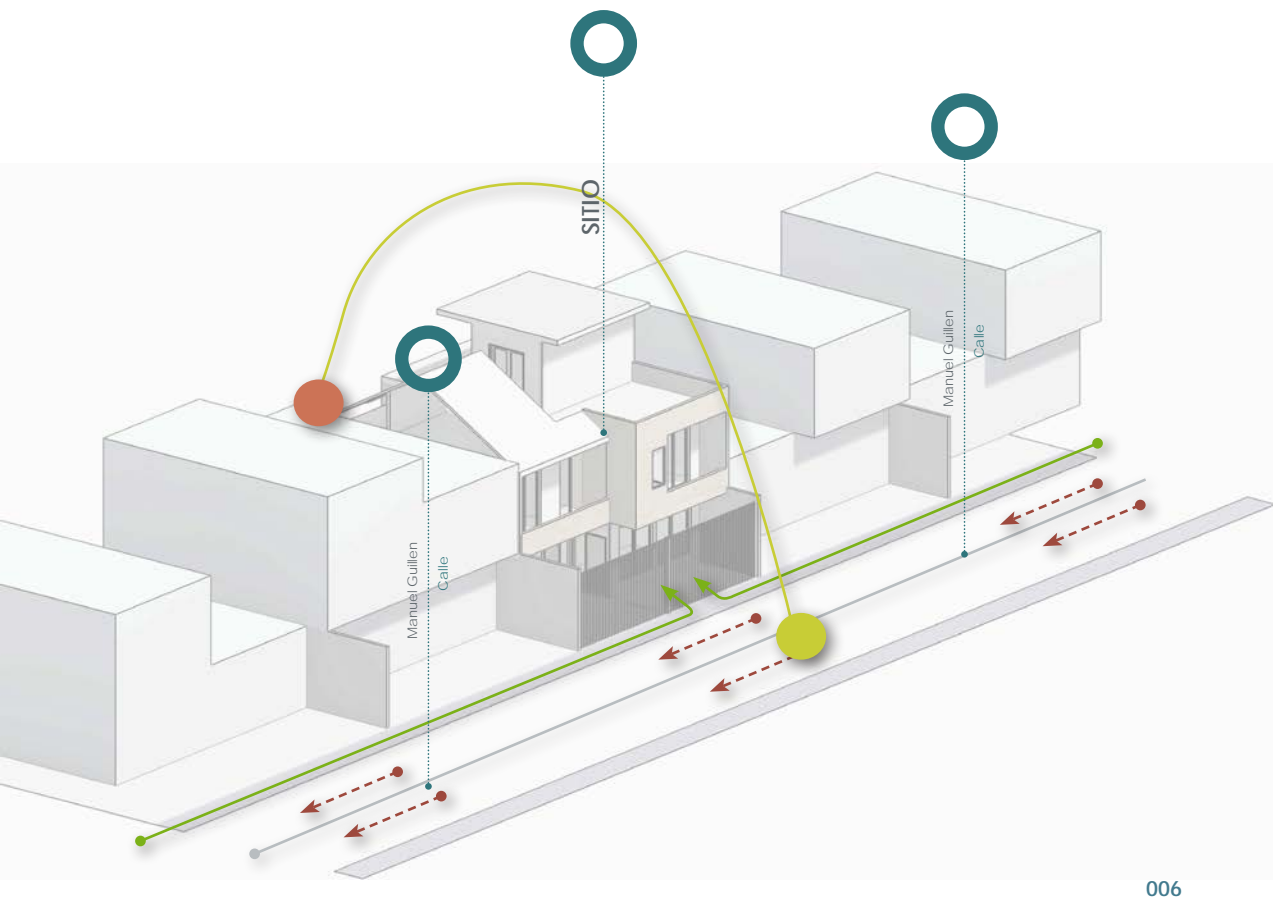
A nivel urbano, esta instalación se localiza en el centro histórico de la ciudad de Gualaceo. La zonificación y ocupación del suelo en esta área se caracterizan principalmente por la presencia de viviendas y comercios, con una altitud media de las estructuras que varía entre 1 y 4 pisos.

En otro sentido, la construcción se encuentra vinculada a la vía colectora Manuel Guillen, que dispone de dos carriles, cada uno con una calzada de 3.5 metros de ancho. Esta vía cumple la función de proporcionar acceso vehicular al edificio. Asimismo, la Avenida de los Cañaris, en calidad de vía arterial, alberga las rutas principales de los autobuses urbanos que cubren la región en la que se encuentra ubicado el equipamiento. El acceso peatonal está trazado a lo largo de aceras con un ancho de 1.5 metros.

Finalmente, es pertinente señalar que los usuarios han optado por utilizar uno de los carriles de la vía pública como espacio de estacionamiento, debido a que el terreno carece de una zona destinada para el estacionamiento de los visitantes.

Leyenda.

- Soleamiento
- Acceso Peatonal
- Acceso Vehicular



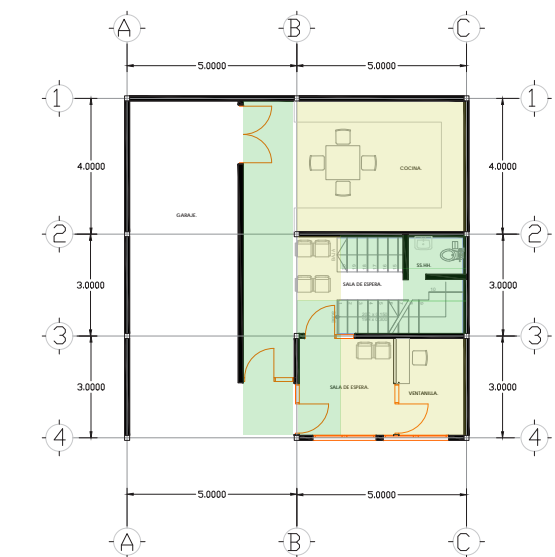
4.1.8 Informacion Arquitectonica Actual

La edificación cuenta con tres niveles, en la planta baja se ubica la zona de recaudación compuesta por los espacios de recepción, ventanilla de entrega, recaudación, sala de espera, sala de juntas o cafetería, garaje con capacidad para dos vehículos y un patio posterior. En la primera planta alta esta la zona de unidad de certificación e inscripción, esta zona cuenta con las áreas de oficinas para el jefe coordinador de unidad, certificadora, inscriptora, asistente de inscriptora, asistente de certificadora, sala de espera y servicios hidrosanitarios. Esta zona cuenta con áreas compartidas para dos o tres funcionarios en cada habitación. Además, En este nivel también se encuentra una parte de la zona de almacenamiento o archivo y el cuarto de informática o mantenimiento. Finalmente, en la segunda planta alta se encuentra la zona de descanso y una parte de esta está destinada al almacenamiento y archivo.

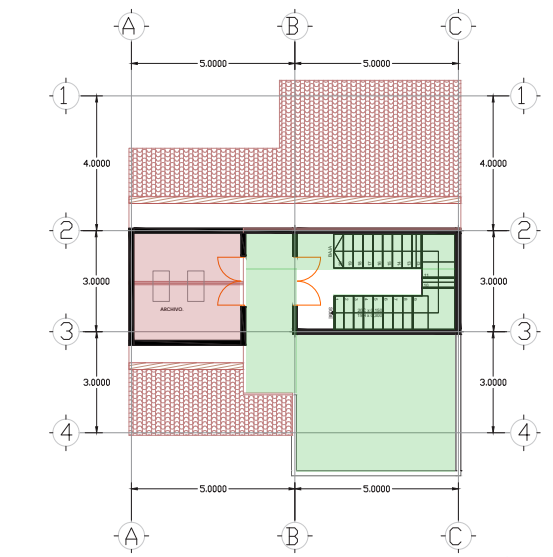
El acceso principal es por la calle Manuel Guillen, en su ingreso se puede encontrar una puerta corrediza de aluminio que se conecta con el bestíbulo principal y luego se une a la circurculación interna marcada mediante las escaleras y los pasillos.

Leyenda.

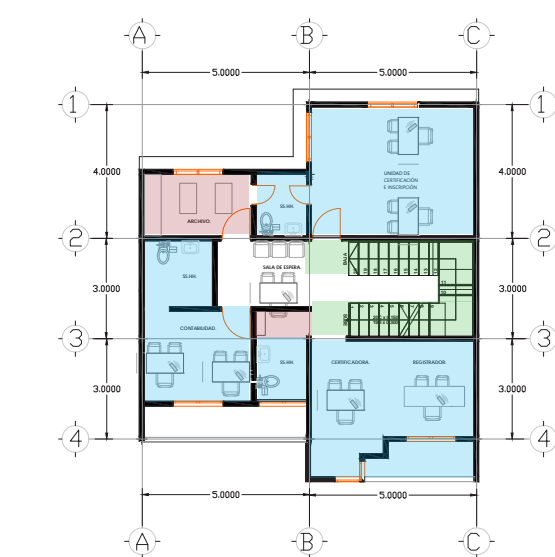
- Zona de Recaudación.
- Zona de Alamcenamiento y Matenimiento.
- Unidad de Certificación e Inscripción.



Planta Baja



Segunda Planta Alta



Primera Planta Alta



Elevacion Frontal.



4.1.9 Analisis de Espacios Conflictivos

ANTEPROYECTO. | 4.1.9 Analisis de Espacios Conflictivos

01	02	03	04	05
				
Archivo. 002	Cuarto de In formatica. 003	Sala de espera 004	Oficina. 005	Almacen. 006
Uno de los espacios que presenta mayor conflicto es la zona de archivo donde se ubica el archivo de todo tipo de documento fisico institucional debido a su área y su mobiliario	El cuarto de maquinas esta ubicado en un baño cerca de la oficina del Registrador, no cuenta con mobiliario adecuado ni área con ventilación e iluminación adecuada.	La sala de espera esta ubicada en la zona de circulación en todos los niveles no cumple ni con el área necesaria, tampoco condiciones ambientales necesarios.	Las oficinas están ubicadas en las habitaciones de la vivienda, cuenta con un área muy reducida lo que no permite una buena circulación y servicio a los usuarios.	El almacén es otro de los espacios que no tiene ventilación e iluminación necesaria para el confort interno, además de presentar un mobiliario decadente en mal estado.

06	07	08	09	10
				
Archivo. 007	Oficina. 008	Archivo General 009	Servicios Generales. 010	Oficina de registrador. 011
El archivo del tercer nivel no cumple con las funciones específicas, es un espacio de doble función para almacén de mobiliario y equipo informático.	Las oficinas no cuentan con un área destinada a copias o impresiones por lo que se utiliza una parte del escritorio para colocar fotocopadoras, cafeteras o equipos de red.	La cantidad de papales almacenado en carpetas y estantes no poseen un adecuado almacenamiento por lo que el digitalizar la inflación histórica es una opción.	No existe un área para servicios hidrosanitarios para el personal administrativo ni usuarios, se utilizan baños de habitaciones para cada oficina, pero no para los usuarios.	La oficina del Registrador es la habitación principal de la casa, cuenta con un balcón y una amplia ventana de piso techo, que que carece del confort térmico interno.

ANTEPROYECTO. | 4.1.9 Analisis de Espacios Conflictivos.



4.2 Sitio

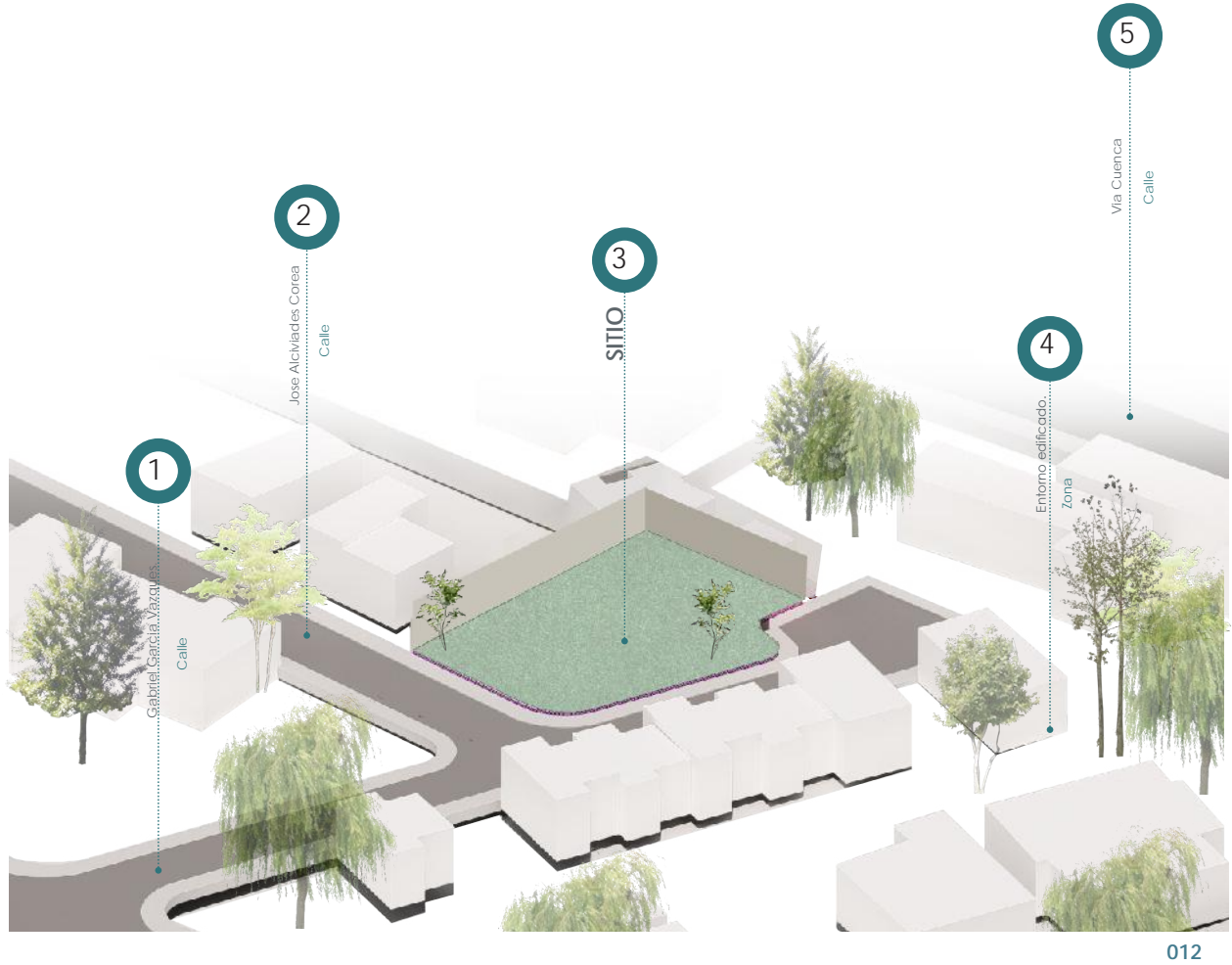
4.2.1 Predio de intervención

El terreno se encuentra situado en la Zona 2 - 28 A, en la confluencia de las calles Gabriel García Vázquez y Alcibiades Cañizares Correa. Su superficie abarca 602 m² en la planta baja. Conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) cantonal, esta área se encuentra en una fase de consolidación, lo cual se refleja en el tejido edificado circundante que permite una estructura de hasta 4 niveles, con requerimientos de retiro frontal, posterior y lateral para la disposición arquitectónica. En consecuencia, existe un espacio de 425 m² disponible para la realización del proyecto de infraestructura previsto.

El vecindario Cuenca presenta una distribución del 80 % de sus construcciones destinadas a fines residenciales, mientras que un 20 % está reservado para establecimientos de uso público. Actualmente, el terminal terrestre ocupa un lugar preeminente entre los equipamientos públicos que ejercen mayor influencia en la zona.

El terreno cuenta con suministro eléctrico, sistema de abastecimiento de agua potable, infraestructura de alcantarillado, iluminación pública, servicios de transporte público y gestión de residuos sólidos.

Las calzadas de las vías de acceso al predio son pavimentadas y funcionan de la siguiente manera: La calle José Alcibiades de doble sentido y la Gabriel García doble sentido, estas están conectadas desde la Av. Colon que es la vía de acceso desde la Vía a Cuenca.



Las vías de acceso al terreno están dotadas de pavimentación en sus calzadas y operan de acuerdo con el siguiente patrón: la calle José Alcibiades dispone de un único sentido de circulación, mientras que la calle Gabriel García permite el tráfico en ambos sentidos. Estas arterias viales se encuentran interconectadas a través de la Avenida Colón, que representa la ruta de entrada desde la Vía a Cuenca.

El relieve del terreno se caracteriza por su topografía plana, una particularidad que se toma en cuenta al momento de diseñar la propuesta de implantación. El entorno urbano, con su disposición de edificaciones, proporciona las referencias altimétricas para la planificación de las alturas de las estructuras en el segmento morfológico. No obstante, es relevante destacar las panorámicas paisajísticas que se aprecian desde la parcela hacia los alrededores.

Leyenda

- 01. Calle Gabriel Gracia Vazquez.
- 02. Calle Jose Alciviades Correa.
- 03. Entorno Edificado.
- 04. Sitio.
- 05. Vía a Cuenca.
- Calzadas de Vías.
- Vegetación existente.



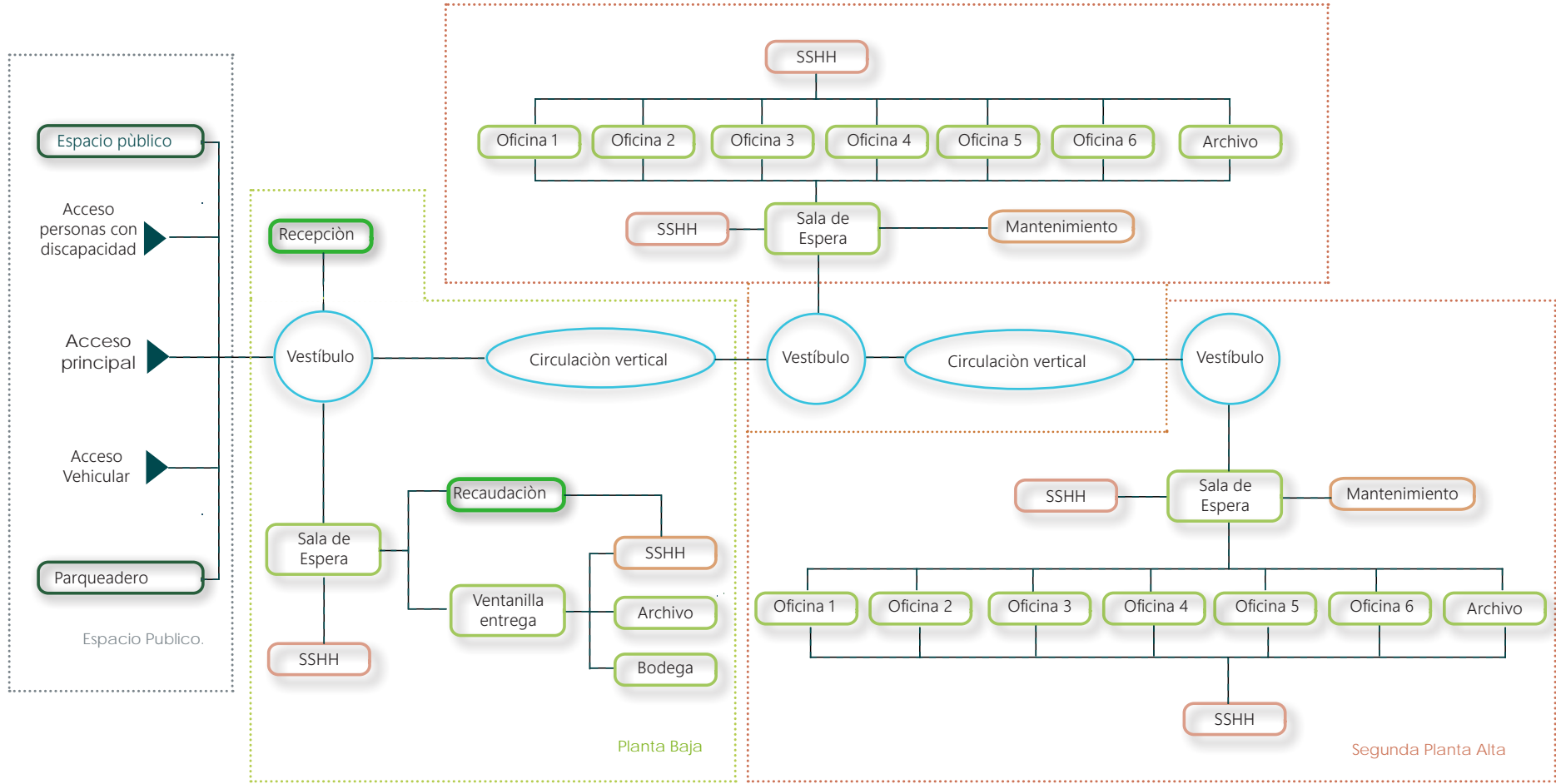
4.2.2 Organigrama Funcional propuesto

El organigrama arquitectónico se erige como una herramienta fundamental en la delineación y estructuración de un flujo eficiente para el funcionamiento y la interconexión de los espacios propuestos. Esta configuración encuentra su fundamento en las imperantes

necesidades y requisitos que emanan tanto de los funcionarios involucrados como de los usuarios afiliados al Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo. La génesis de estas interrelaciones halla su sustento en la normativa circundante que rige el uso y la gestión

del suelo en el mencionado cantón de Gualaceo. De manera análoga, merece destacarse el enriquecimiento proporcionado por los estudios de casos relativos a edificaciones administrativas, los cuales han sido minuciosamente analizados en el segundo capítulo.

ANTEPROYECTO. | 4.2.2 Organigrama Funcional propuesto



4.2.3 Programa Arquitectonico propuesto

El programa arquitectónico se erige como el delineante esencial de los requisitos inherentes a las áreas espaciales, gestando una secuencia que parte de una zona primaria para desdoblarse en espacios definidos, que a su vez se subdividen en subespacios específicos. La concreción de las áreas de estos espacios ha sido configurada considerando una amplia gama de atributos. Entre ellos destacan el carácter particular de cada espacio y los fundamentos esenciales que abarcan desde el mobiliario hasta la creación de un entorno ambientalmente confortable. Dicha construcción conceptual se erige sobre la base de las directrices normativas prescritas para las edificaciones administrativas y de oficinas estudiadas el primer capítulo. El diálogo y la colaboración con los oficinistas y usuarios del Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo han sido preeminentes en la conformación de este esquema, orientado a proyectar el uso y la funcionalidad de las instalaciones a lo largo de las próximas dos décadas. En este horizonte temporal, la aspiración primordial consiste en satisfacer de manera cabal las demandas y requerimientos en constante evolución.

En su concreción, el programa contempla zonas distintivas que abrazan una diversidad de funciones vitales. Estas áreas incluyen, pero no se limitan a: Recaudación, Almacenamiento, Unidad de Certificación e Inscripción, y Unidad Administrativa Financiera. Cada una de estas áreas ha sido meticulosamente concebida para forjar un tejido integral que sirva como columna vertebral de un eficiente y efectivo funcionamiento administrativo y de servicio público.

ANTEPROYECTO. | 4.2.3 Programa Arquitectonico propuesto

RECAUDACIÓN

SUBZONA	ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
NATURAL MECÁNICA NATURAL MECÁNICA								
RECAUDACIÓN	Vestibulo	1	sillas, mesa cental	/	/	/	X	9
	Sala de espera							
	Información	2	silla, mesa de trabajo, impresora, computadora, estantes	/	/	-	X	30
	Caja / Recaudación							
	Ventanilla de entrega							
	Servicio higiénico	1	inodoro, lavamanos	X	/	X	X	3
SALA DE ES- PERA	Servicio higiénico	3	inodoro, lavamanos	X	/	X	X	27
	Sala de espera	1	sillas, pantalla de turnos	X	/	-	X	30
	Sala de reuniones	1	mesa, sillas, pantalla digital, pizarra	/	/	/	X	30
	Cafeteria	1	mesón, sillas, cafetera, utensillos	/	/	/	X	16
	TOTAL							

ALMACENAMIENTO

SUBZONA	ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
NATURAL   MECÁNICA   NATURAL   MECÁNICA								
ARCHIVO	Archivo de escrituras y copias de certificación	2	estantes, mesa, silla	X	/	X	X	60
	Bodega	1	estantes, mesa, silla	X	/	X	X	20
	TOTAL							80

UNIDAD DE CERTIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN

SUBZONA	ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
NATURAL MECÁNICA NATURAL MECÁNICA								
OPERATIVA	Jefa de la unidad coordinadora	2	escritorio, mesa, sillas, estante, compu- tadoras, impresoras	-	/	/	X	24
	Certificadora	2						24
	Inscriptora	2	escritorio, mesa, sillas, estante, compu- tadoras, impresoras	/	/	/	X	24
	Asistente inscriptora	1						12
	Asistente certificadora	1	escritorio, silla, computadora, impresora	X	/	X	X	12
	Sala de espera	1	sillas, macetas	-	/	-	X	16
	Servicio higiénico	3	lavamanos, inodoro	X	/	X	X	18
	TOTAL							130

UNIDAD ADMINISTRATIVA FINANCIERA

SUBZONA	ESPACIOS	CANTIDAD	MOBILIARIO	ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN		ÁREA TOTAL
NATURAL MECÁNICA NATURAL MECÁNICA								
REGISTRADOR	Ofina del registrador	1	escritorio, sillas, estantes, computadora	/	/	-	X	16
	Servicio higiénico	1	tina de baño, lavamanos, inodoro	/	/	-	X	3
CONTABILIDAD	Analista de contabilidad	2	escritorio, mesa, sillas, estante, compu-	/	/	/	X	24
	Jefa administrativa financiera	2	tadoras, impresoras	/	/	/	/	24
	Archivo de tomos y libros	1	estantes, mesa, silla	/	/	/	X	30
	Servicio higiénico	1	lavamanos, inodoro	X	/	X	X	6
	TOTAL							103

CALCULO DE ÁREA TOTAL = 292 m2

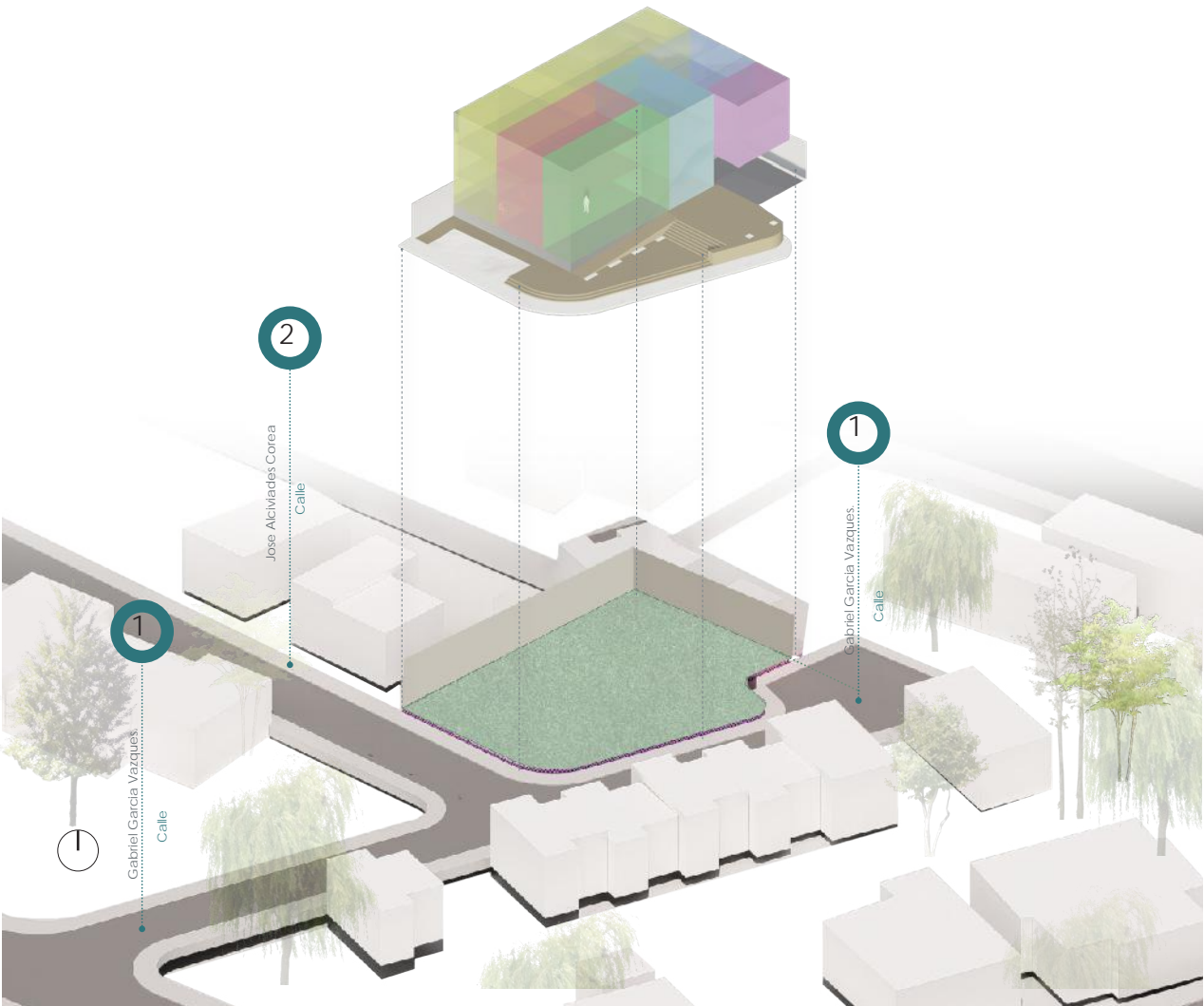


4.3 Memoria del Proyecto

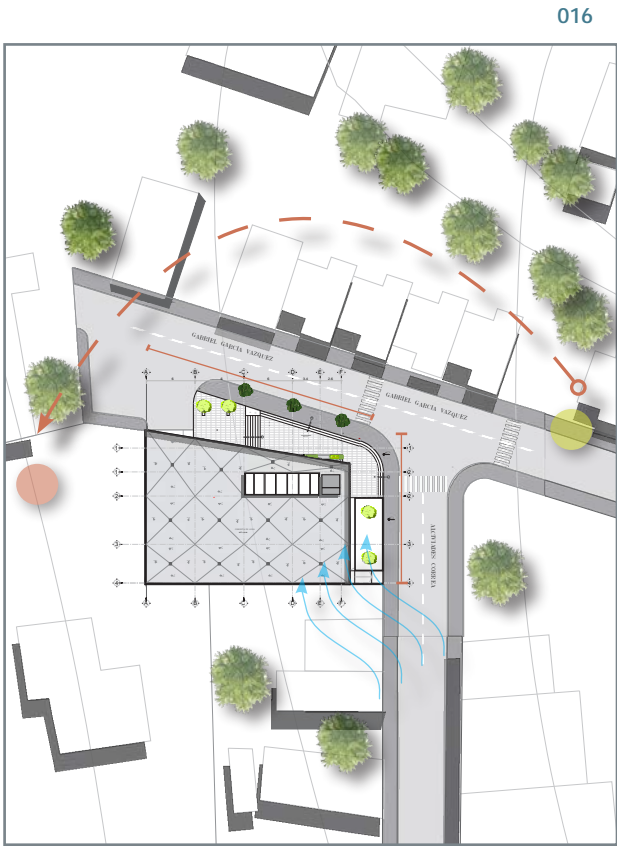
Para el desarrollo del anteproyecto arquitectónico del Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo, se tuvieron en cuenta muchos aspectos relacionados con el sitio y el sector, así como los requisitos básicos establecidos por la normativa aplicable.

El lote está ubicado en las calles José Alcibiades Corea y Gabriel García Vázquez; es un predio esquinero de forma rectangular y cuenta con adosamientos en los colindantes sur y oeste. Según la normativa vigente de la Ilustre Municipalidad de Gualaceo, este sector de la ciudad está destinado al uso de viviendas y comercios, los cuales pueden tener alturas que varían desde dos niveles hasta cuatro niveles. Además, se establece un retiro frontal de cinco metros, un retiro posterior de cuatro metros y tres metros de retiro lateral a partir de la segunda planta.

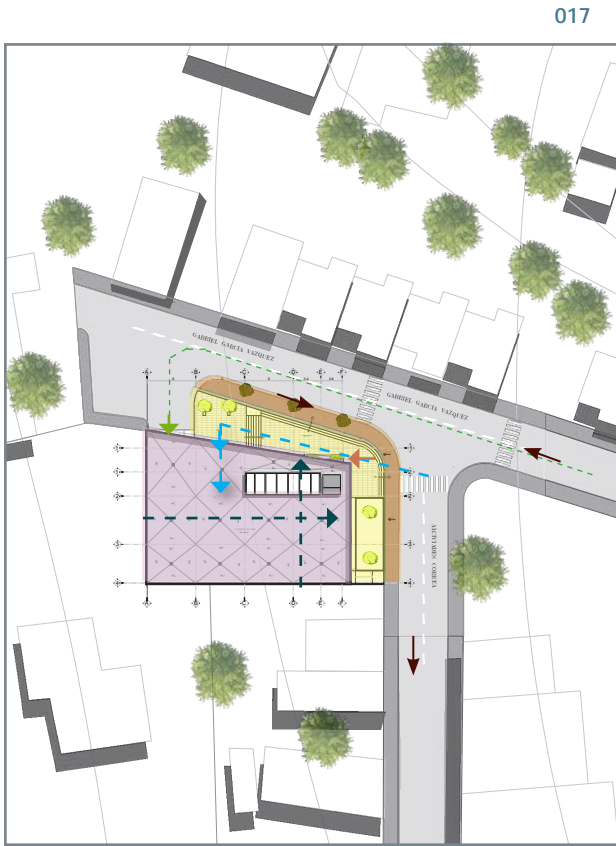
Después de analizar el entorno del sitio, procedemos a realizar la propuesta de volumetría y zonificación para el diseño de la edificación, aplicando los criterios extraídos de los casos de estudio analizados. La maqueta digital realizada nos permite visualizar la topografía del sitio, los retiros frontales y laterales, y la zonificación de acuerdo con el programa solicitado por los funcionarios del Registro de la Propiedad y el GAD Municipal de Gualaceo. La propuesta está proyectada para tener la capacidad de albergar y satisfacer a 24 funcionarios, además de permitirnos comprender de manera general cómo se integra en el entorno edificado y su emplazamiento en el sitio.



015



016



017

4.3.1 Acercamiento al sitio

El terreno en cuestión abarca una extensión de 602 m², con una superficie aprovechable para construcción de 425 m². Esta particularidad facilita la creación de un módulo que se ajuste a una escala humana, tanto en su diseño estructural como en su funcionalidad.

Dado que el terreno se encuentra en una esquina, resulta de suma relevancia capitalizar las condiciones ambientales circundantes, tales como la rotación solar y los patrones de dirección de los vientos. Asimismo, se deben considerar factores adicionales como las precipitaciones pluviales y la temperatura ambiente, los cuales desempeñarán un papel crucial en la disposición del edificio.

El acceso al terreno se encuentra determinado por la Calle Gabriel García Vázquez, la cual posibilita el tráfico en ambos sentidos, y por la Calle José Alcibiades Corea, que permite el flujo en un solo sentido.

Al examinar los casos de estudio detallados en el segundo capítulo, se extrae la importancia de concebir un sistema constructivo modurable basado en los materiales ya disponibles en el mercado.

El análisis de la situación urbana actual en el cantón, así como del sistema de transporte vigente, faculta la proyección tanto del funcionamiento de las instalaciones como de su impacto a nivel local e incluso municipal.



4.3.2 Estrategias de Implantacion

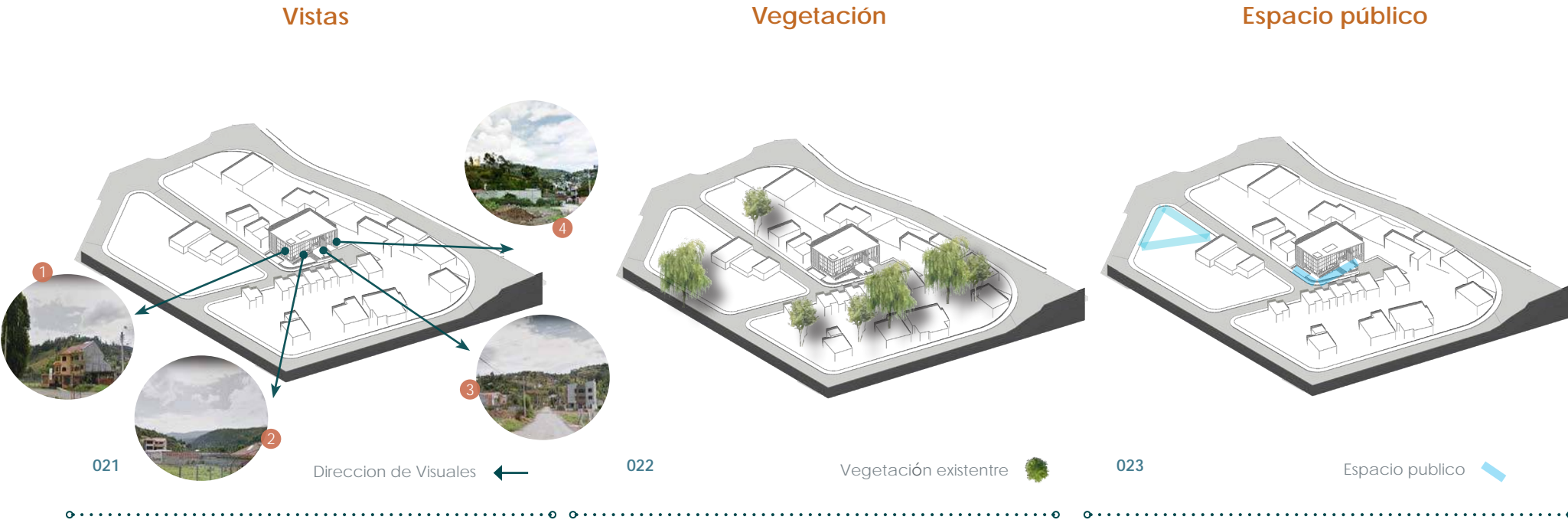
Para proceder a realizar la volumetría de la implantación para la edificación, se ha tomado en cuenta varios criterios basados en la normativa vigente, casos de estudio y estado actual del sitio. A continuación, se detalla cada uno de ellos.



La volumetría propuesta debe integrarse al contexto urbano respetando la altura de la edificación, el uso y gestión del suelo sin presentar alteraciones en los tramos. Por otra parte, la normativa vigente permite emplazar un bloque de 4 niveles incluyendo parqueadero subterráneo.

Otro de los puntos importantes a considerar es el clima. Al ser un lote esquinero la dirección de los vientos y la incidencia solar del sector nos permite emplazar la edificación con las fachadas principales en dirección al sol, esto permitirá aprovechar la luz solar y la ventilación natural a lo máximo logrando un confort térmico agradable.

La accesibilidad vehicular y peatonal es primordial para a la conectividad del equipamiento propuesto con relación a la ciudad. Por lo tanto, se propone usar la vía Cuenca – Gualaceo que conecta al cantón con las parroquias y barrios del cantón como acceso principal, para permitir un acceso vehicular y peatonal sin causar conflictos.



Otro de los factores a tomar en consideración para la generación de la volumetría y emplazamiento del equipamiento son las vistas paisajísticas que se pueden aprovechar. Por eso es importante aprovechar las visuales más optimas desde el sitio, entre ellos las orillas del rio Santa Barbara, el centro histórico de la Ciudad de Gualaceo y la cadena montañosa de los Andes, siendo estos los paisajes más predominantes del sector.

El entorno vegetal de flora y fauna es uno de los puntos a considerar ya que al proponer la volumetría del equipamiento no se debería ver afectado sino más bien aprovechar e integrar el entorno vegetal. Por otra parte, los arbole y arbustos del sector forman parte del paisaje y ayudan a generar sombra como estrategia ambiental.

Fomentar la creación de áreas de descanso es la estrategia que permite potenciar el uso del espacio público, esta se plantea en base a la propuesta volumétrica del equipamiento con relación a la zona. Es importante la vinculación del espacio público y privado que promueva el uso de áreas de descanso o espacios recreativos por parte de los usuarios de la zona.

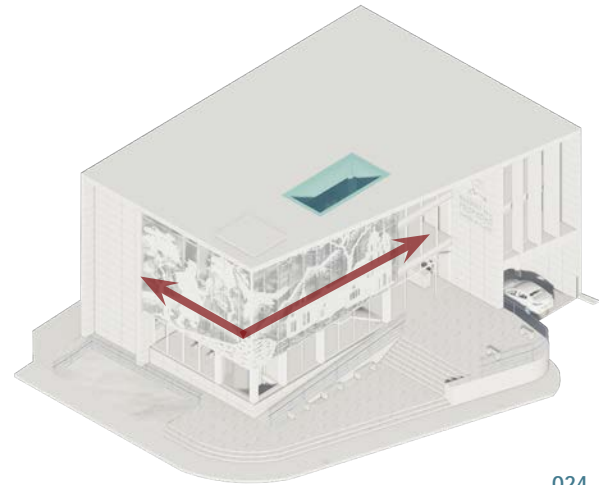


4.3.3 Criterios de Diseño

Una vez establecido las estrategias de implantación se procede a platear el diseño de la propuesta de la nueva edificación. Para este punto se tomo en cuenta la

normativa vigente del cantón Gualaceo aplicable para esta zona y los criterios de diseño analizados en los casos de estudios. A continuación, se detalla cada una de ellas.

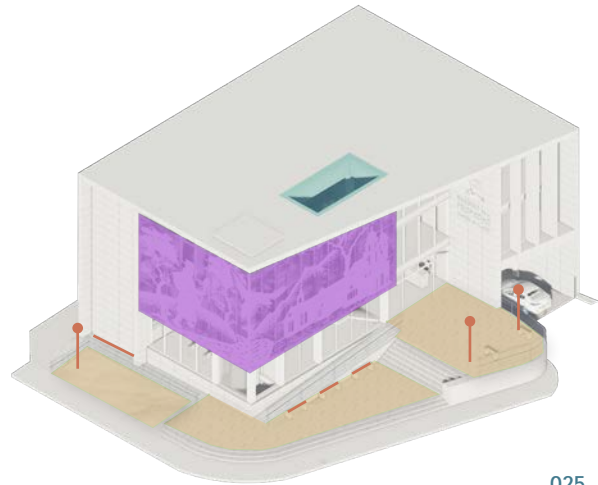
Formal



024

El criterio formal del diseño de los espacios arquitectónicos se enfoca en la creación de volúmenes que se integren armoniosamente en el entorno. Algunos de los aspectos claves son:  
1: Creación Volumétrica: estos volúmenes deben ser cuidadosamente creados y desarrollados para lograr una estética atractiva y coherente al entorno.  
2: Uso de elementos arquitectónicos: Esto elementos arquitectónicos como, muros cortinas, posos de luz permitirá aprovechar la luz natural además de contribuir un valor estético y formal al edificio.

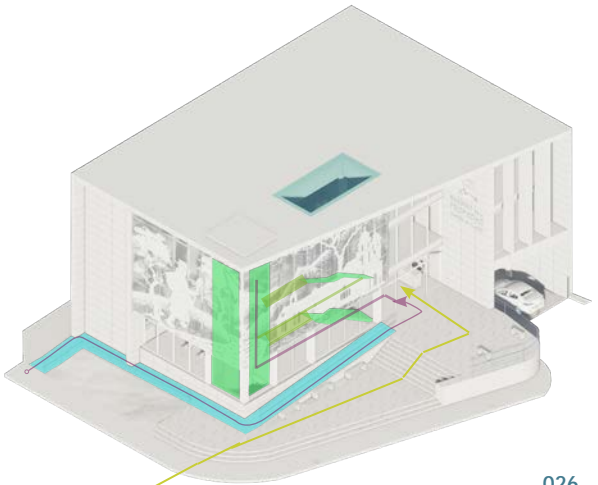
Espacial



025

Este criterio hace referencia la integración espacial del espacio publico y privado. Entre ellos se destaca los siguientes puntos:  
1. Relación interior exterior: Es importante destacar la relación y la vinculación de los mismos, por lo que se propone potenciar mediante el mobiliario exterior como fuentes, bancas y luminarias.  
2. Calidad espacial: El confort espacial y la comodidad es unos de los puntos que este criterio propone destacar. Además de contar con el mobiliario indicado y las vistas más agradables del entorno.

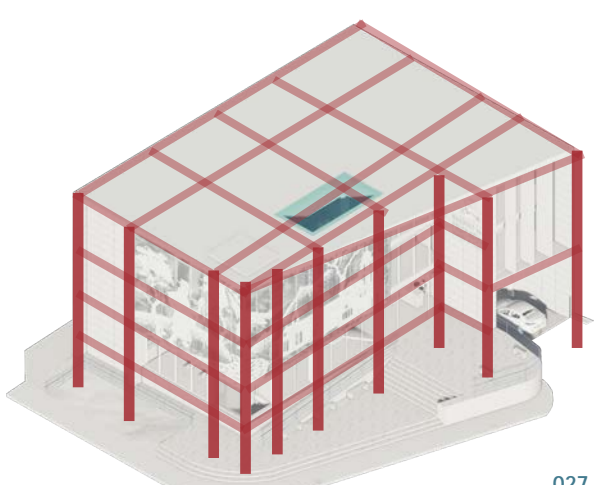
Funcional



026

El criterio funcional de espacios arquitectónico se enfoca en dos principales:  
1. Creación de espacios flexibles o modificables: Esto implica diseñar y crear espacios que sean adaptables y puedan ser modificados según el uso y la necesidad. Esto se logra a través de paredes o mobiliario que puedan ser montados y desmontados con facilidad.  
2. Aprovechar la iluminación y ventilación natural: Es importante diseñar la edificación de tal manera que se aproveche al máximo la entrada de luz y la circulación de aire fresco.

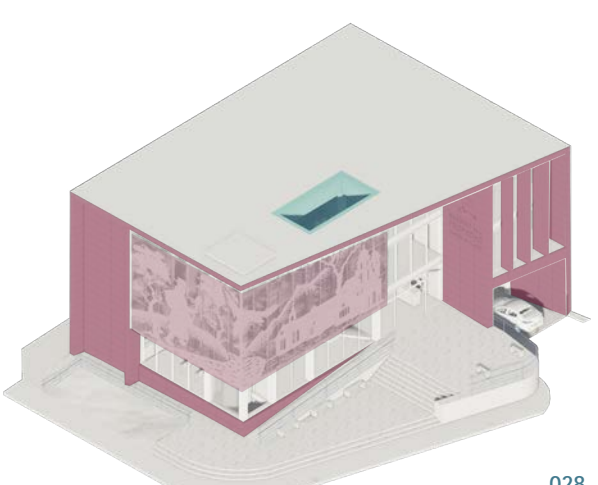
Estructural



027

Este criterio se centra en la creación y el uso de sistemas constructivos para garantizar la estabilidad y resistencia de la edificación.  
1. Creación de un módulo espacial: Se establece un módulo patrón que se utiliza como base para determinar la disposición y relación de los elementos estructurales.  
2. Sistema constructivo: Se propone un sistema constructivo mixto de hormigón armado para el nivel subterráneo y acero para los niveles superiores.

Sistema Constructivo



028

Este criterio es unos de los más importantes a considerar. Se refiere a la forma en la cual se construirá la edificación. Entre los puntos más destacados están:  
1. Sistema constructivo: Se basa en la materialidad y técnicas de los métodos constructivos para lograr un acabado que aporte y distinga la estética, el manteniendo y la durabilidad de los mismos.  
2. Soluciones estratégicas: Existen espacios internos o externos que requieren una materialidad especifica por su uso y calidad ambiental.

Ambiental



029

Este criterio hace referencia a varios aspectos relacionados con el confort ambiental y la sostenibilidad. Estos aspectos son los siguientes:  
1. Mantener un confort ambiental interno y externo: Esto implica considerar aspectos como la temperatura, la calidad del aire y el nivel de iluminación para garantizar un ambiente agradable y saludable.  
2. Implementación de especies vegetales en el espacio público: Se busca incorporar vegetación en el entorno para generar áreas de estancia y sombra, además de brindar un aspecto estético agradable.



4.3.4 Modulación

El módulo base es de 1.20 x 1.20 m, interpretado por la letra a x a; este módulo está basado en una escala de materialidad y mobiliario interior. Este módulo permite crear 3 tipos de áreas de 5 x 3, 5 x 4 y 5 x 5.

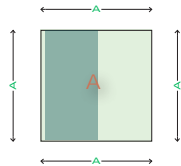
Al ser una edificación de oficinas, estas áreas permiten crear espacios para todas las zonas interiores y exteriores del proyecto. La forma del sitio esquinero permite crear una malla en base al módulo y organizar las tres áreas.

El sistema modurable está referenciado con la materialidad que se propone para los pisos de las áreas internas y espacio público, el sistema envolvente de aluminio y vidrio, y la estructura auxiliar para paneles metálicos.

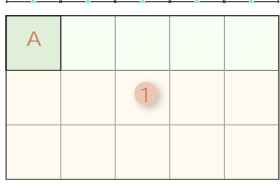
El mobiliario interno y externo está diseñado con base en las medidas ergonómicas y conformación del mismo módulo, luego se crean múltiplos y se crean zonas, áreas o espacios.

En el gráfico analizado, observamos la creación del módulo para el diseño y su adaptabilidad para la creación de los espacios y zonas que conforman las plantas arquitectónicas en los diferentes niveles.

Modulo Base

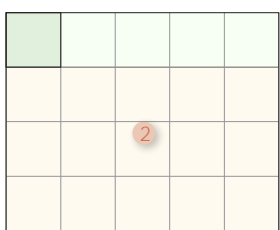


Formacion de malla



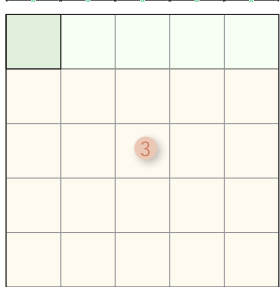
Circulación

Modulo 1		
Datos	m	A
largo	6	5A
ancho	3.6	3A



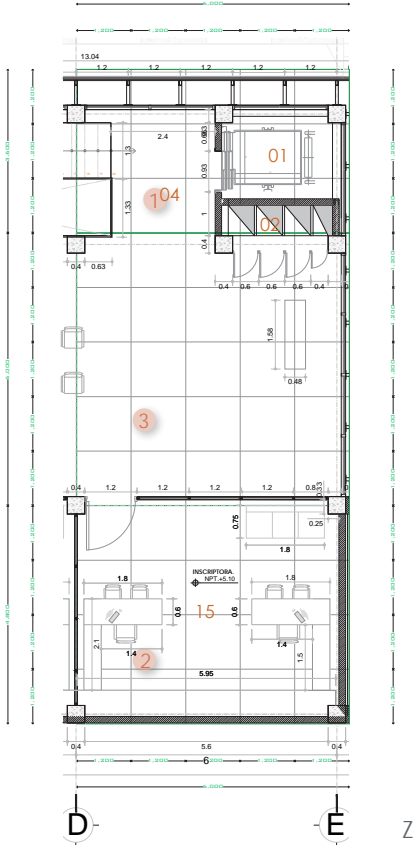
Oficinas

Modulo 2		
Datos	m	A
largo	6	5A
ancho	4.8	4A

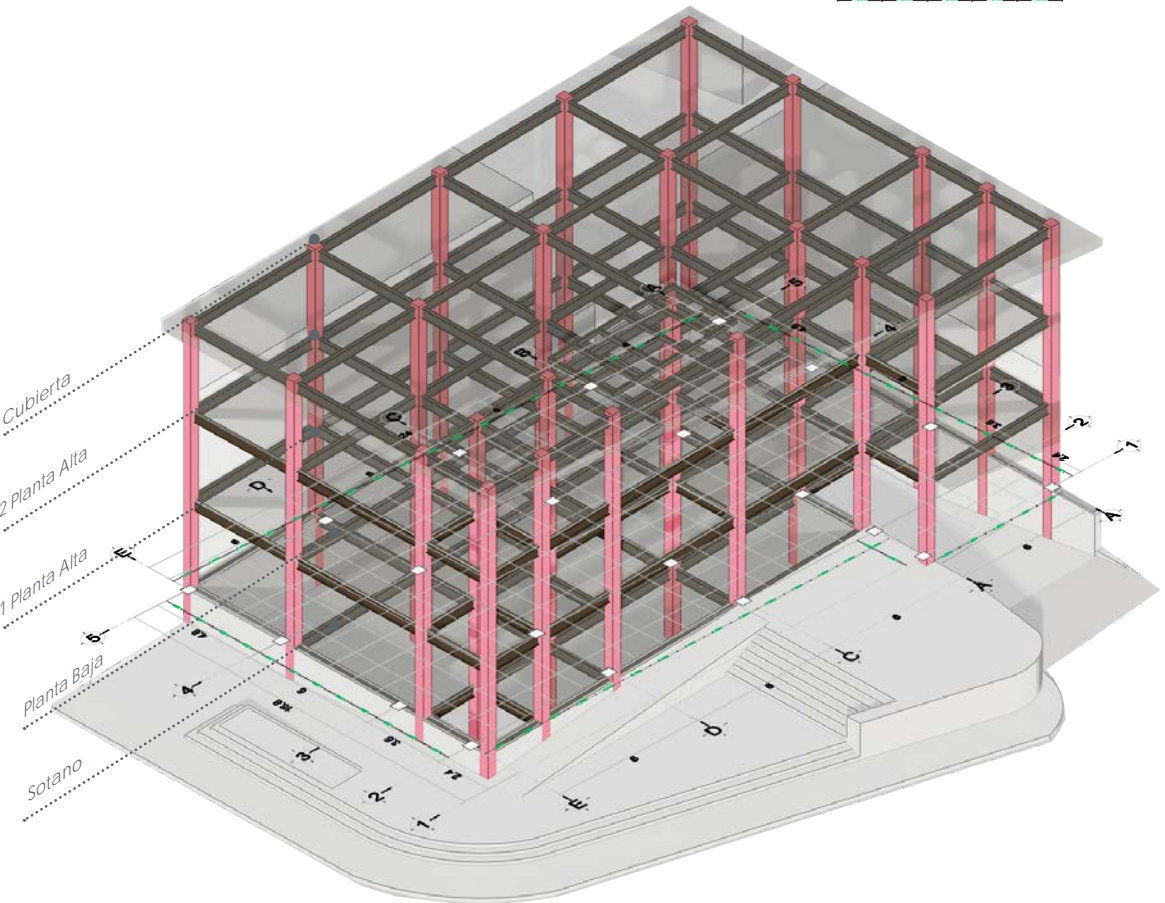
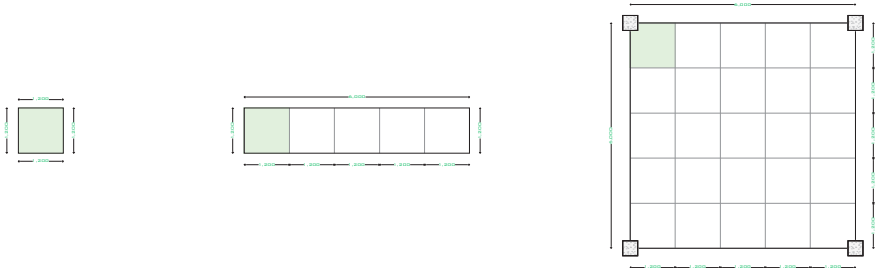


Sala de espera

Modulo 3		
Datos	m	A
largo	6	5A
ancho	6	5A



Zona 1



4.3.5 Sistema Estructural

En base al asesoramiento del Ing. Xavier Cárdenas, para el desarrollo del anteproyecto se propone un sistema mixto de hormigón armado y estructura metálica. Para el nivel subterráneo se propone un sistema de muros de sótano donde se emplaza el parqueadero con 8 puestos normales y dos para discapacitados, con un desnivel de 14 % y una altura de 3 metros con 1.50 bajo y 1.50 sobre el nivel cero. Y para los niveles superiores columnas metálicas con sección de 40 x 40 y vigas IPE 360 que permitirá facilitar el tiempo de ejecución. Este sistema permite la reducción de las secciones tanto en vigas como columnas para las luces proyectadas.

El sistema estructural está diseñado en base a la modulación de 1.2 x 1.2 m que parte desde la materialidad. Luego de conformar la zona, se forma una retícula con una luz de 6 m en sentido X, Y con luces que van desde 4.8, 6 y 3,2 m. La luz libre se refiere al espacio vacío entre ejes Se menciona que esta distancia se mantiene en un "módulo completo", lo que indica que se conserva una separación uniforme en toda la retícula.

Se propone un núcleo de instalaciones y ascensor para abastecimiento conectado desde el cuarto de máquinas. Este núcleo posee una estructura propia para soportar las cargas del mismo, al igual que la grada metálica en un solo sentido y descanso en un punto medio. Finalmente, para mantener una buena accesibilidad y un buen rendimiento bioclimático se propone elementos como rampas y fachada ventilada con su propia estructura auxiliar.



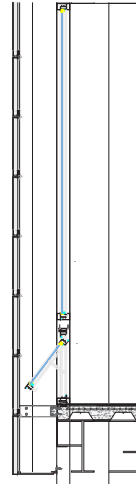
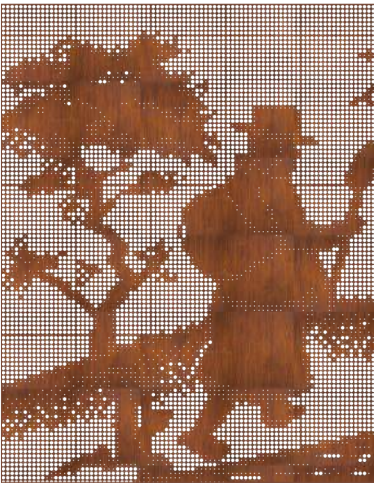
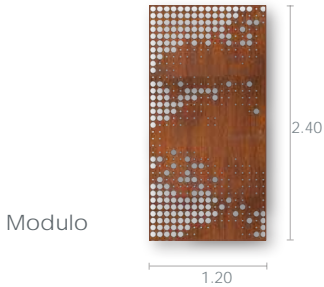
4.3.6 Materiales

Para proponer el sistema constructivo se analiza el tipo de material a utilizar en este caso tenemos dos tipos de materiales para revestimiento exterior, las láminas de acero corten con corte cnc y las cerámicas de piedra para el revestimiento de las otras áreas solidas. En el interior se propone usar paneles de madera laminada y paneles de vidrio.

Las láminas metálicas son de 1.22 m de base y 2.44 m de alto y espesor de 1.1 mm, son diseñadas panel por panel con un dobles en los extremos logrando una media exacta de 1.20 m x 2.40 m. Este material forma una trama representativa de la identidad local, estos paneles son sujetados mediante una estructura auxiliar anclados con pernos de fijación. La característica favorable de este material tipo acero corten es la durabilidad y la resistencia a factores climáticos además un mantenimiento cada 2 años como minimo en edificios de este tipo.

El segundo material es la cerámica de piedra que cubre las partes solidas de la edificación mide 1.2 m de largo y 0.6 de ancho con un espesor varia desde de 10 mm a 20 mm dependiendo el tipo de uso ya sea en piso o pared, posee una textura de hormigón color gris es colocada con mortero con una junta de 10 mm entre panel y panel. La característica de este material es la durabilidad, además permite absorber la radiación solar e impermeabilizar el exterior para las lluvias.

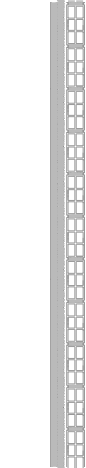
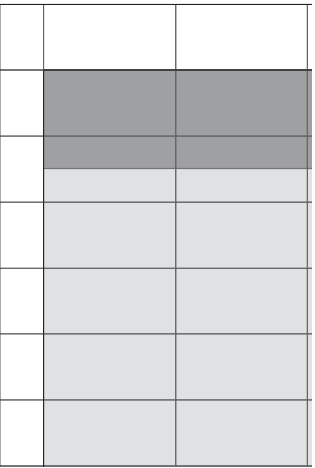
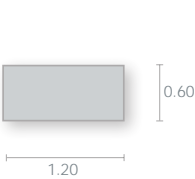
Metal tipo Acero corten



Acero corten		
Datos	L	A
modulo 1	1.20 m	2.40 m

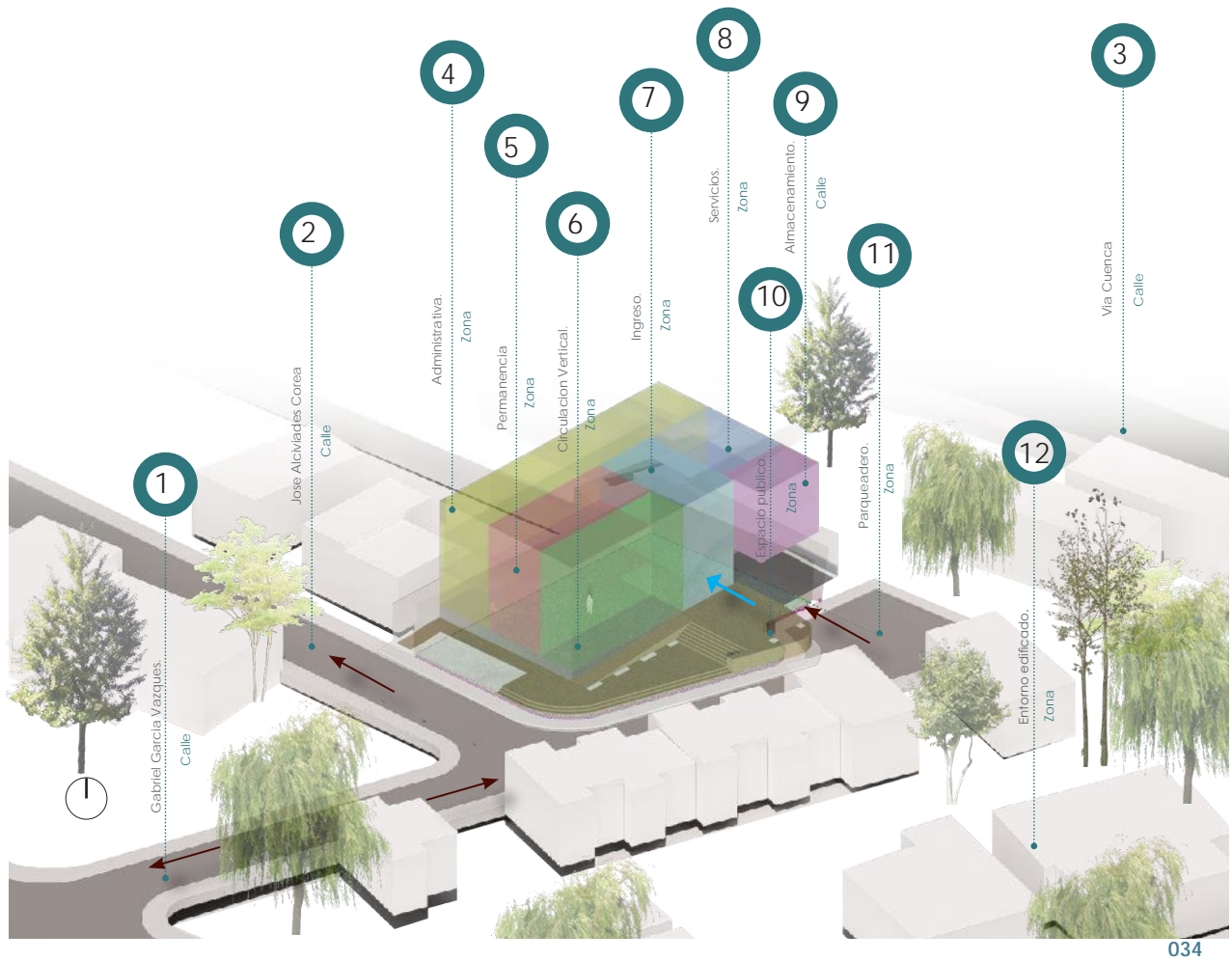
032

Ceramica de piedra



Ceramica de piedra		
Datos	L	A
modulo 2	1.20 m	0.60 m

033



034

4.4 Zonificación

4.4.1 Zonificación General

El terreno está rodeado de viviendas y vegetación natural, la zonificación indicada permite considerar que el nuevo equipamiento pose áreas distribuidas en los cuatro niveles uno subterráneo y tres superiores. En el retiro frontal y lateral se emplazará áreas de descanso y transición para el ingreso hacia la edificación, destacando elementos como rampas, graderíos y plazas de acceso que integrar el contexto urbano.

Acceso vehicular y peatonal al predio

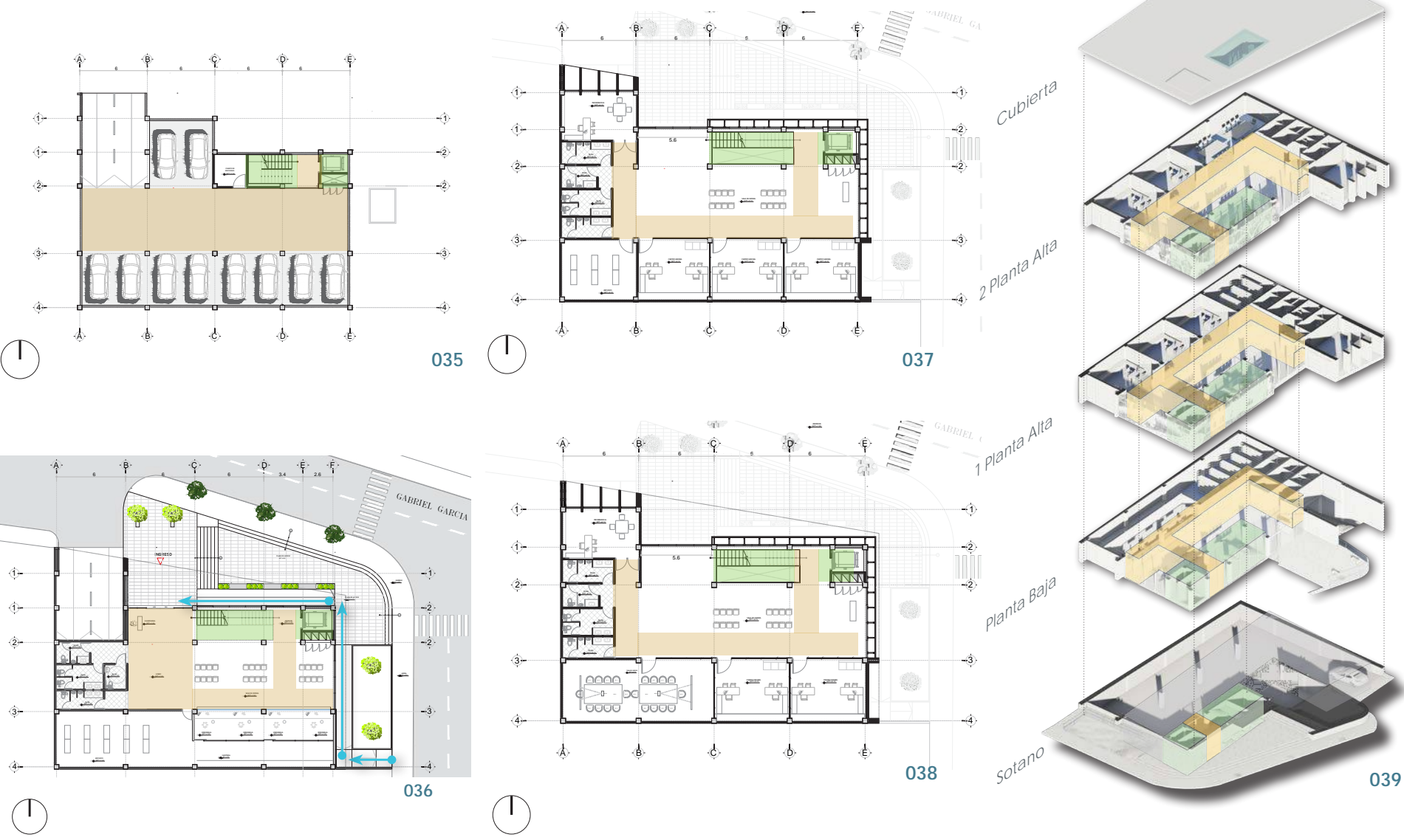
1. Calle Gabriel García Vázquez.
2. Calle Jose Alcibiades Correa.
3. Vía a Cuenca.

Zonas de Equipamiento.

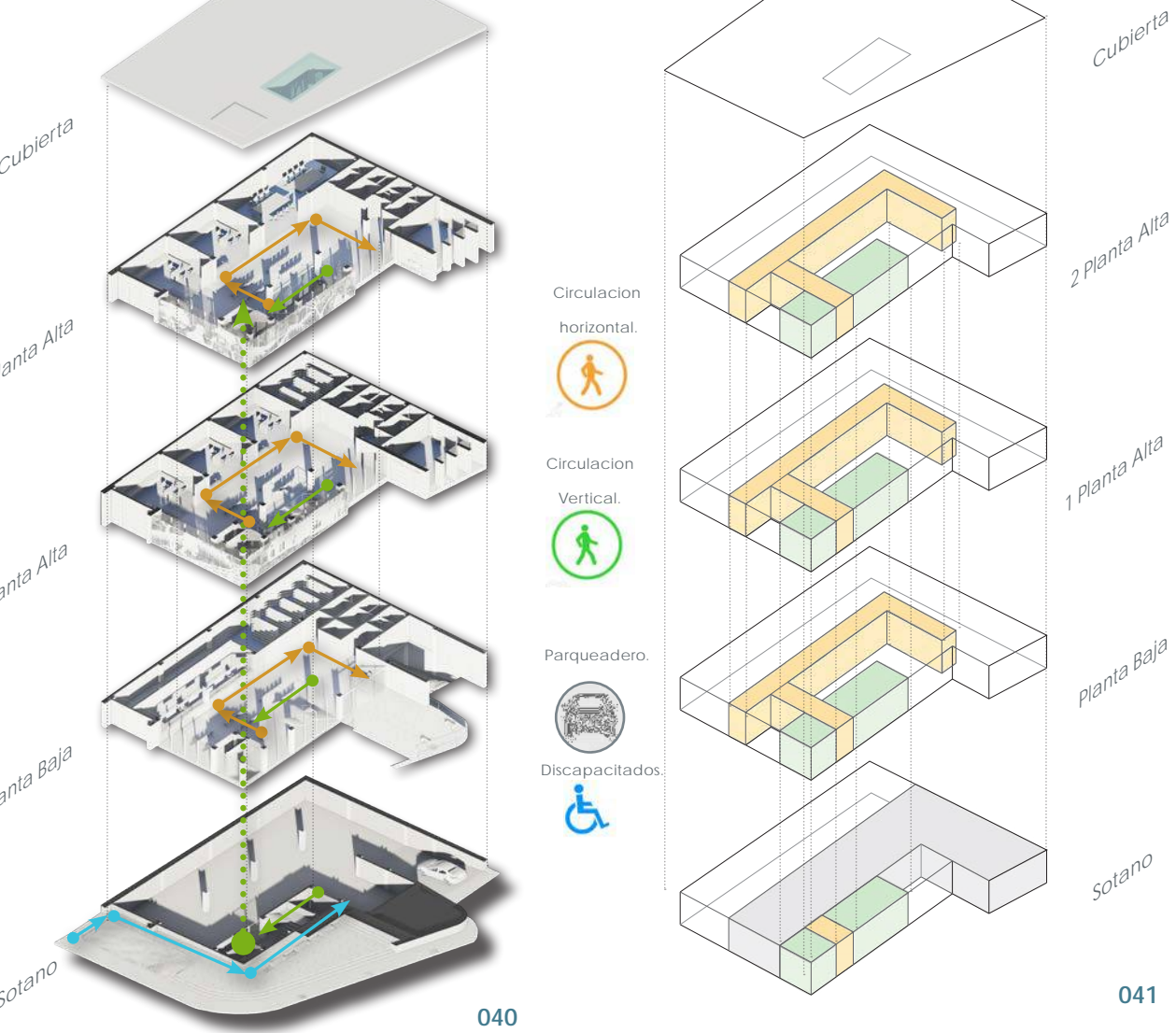
4. Zona Administrativa.
5. Zona de Permanencia.
6. Zona Circulación.
7. Zona de Ingreso.
8. Zona Servicios.
9. Zona de Almacenamiento.
10. Zona de parqueadero.
11. Zona Ingreso al Parqueadero.
12. Entorno Edificado.



4.4.2 Sistema de circulaciones



4.4.3. Circulaciones

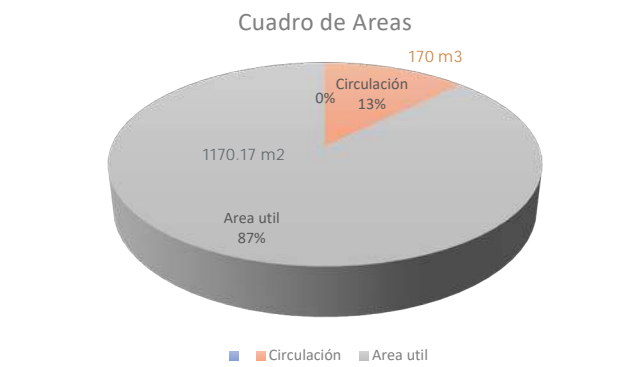


4.4.3. Circulaciones

Unas de las estrategias implementadas es la circulación para el desplazamiento del usuario en el sitio y dentro de la edificación, empezando por la plaza de acceso pasando por una área de descanso, un graderío y luego al ingreso principal. La circulación vertical esta marcada por el ascensor o escaleras y la circulación horizontal por los pasillos en todos los niveles.

Es importante permitir el fácil acceso para personas con discapacidad y vehicular mediante rampas.

- Leyenda**
- Circulación horizontal.
  - Circulación Vertical.
  - Accesos personas con discapacidad.
  - Acceso vehicular.





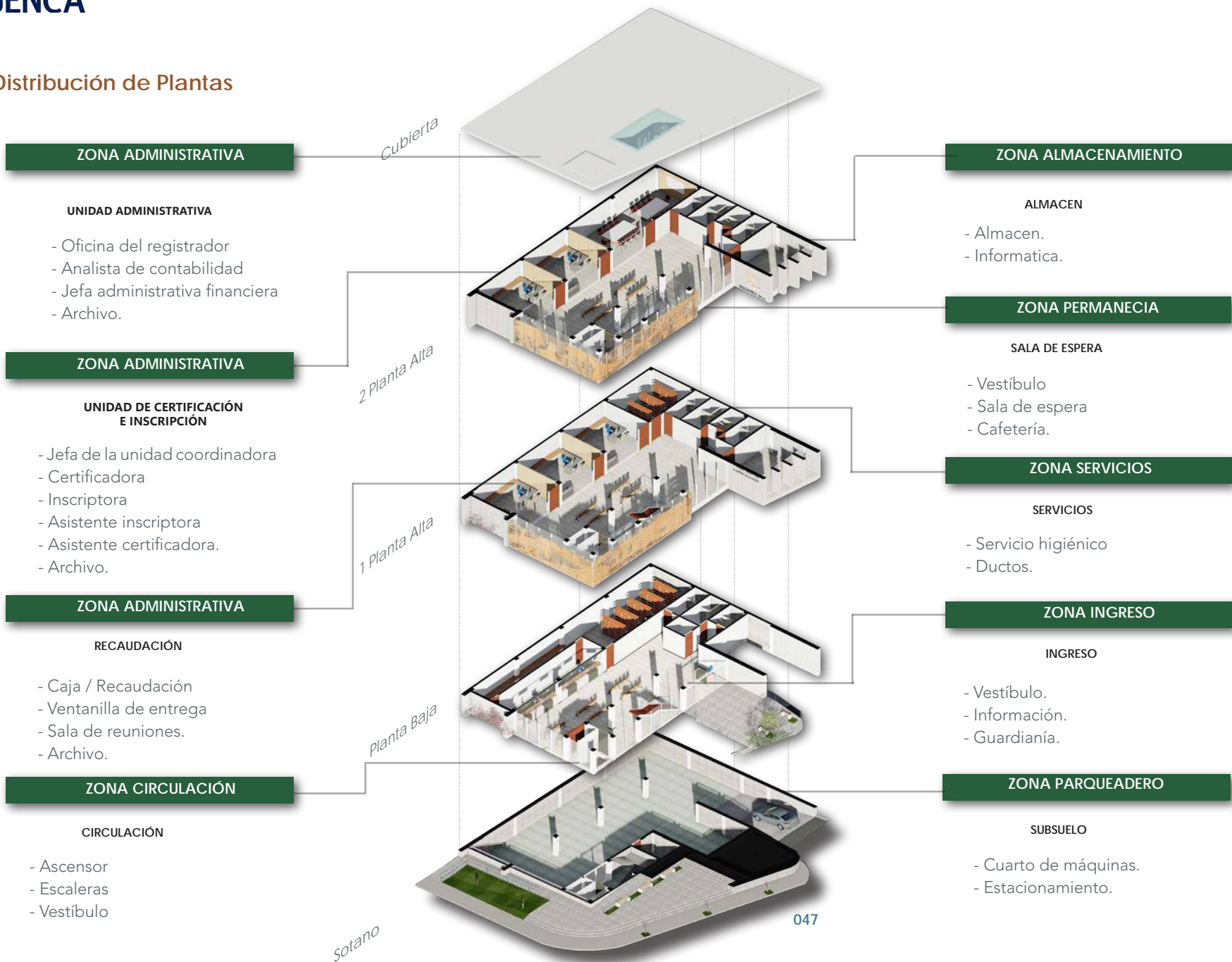
4.4.4 Zonificación Plantas

ANTEPROYECTO. | 4.4.4 Zonificación Plantas



4.5 Distribución de Plantas

ANTEPROYECTO. | 4.5 Distribución de Plantas





4.6. Estrategias Ambientales

Dado que esta edificación reviste un carácter público y administrativo, resulta imperativo mantener un confort térmico interno óptimo a lo largo de la jornada laboral diaria, sin recurrir a dispositivos mecánicos, para garantizar un rendimiento energético eficiente.

En esta propuesta de edificio moderno, la elección de materiales desempeña un papel significativo. En particular, se destaca la utilización de cristalería en la esquina, la cual está recubierta por paneles con un diseño específico, creado mediante la tecnología de corte CNC, en acero negro, posteriormente transformado a una variante similar al acero corten. Estos paneles se encuentran anclados a través de una estructura auxiliar y conforman un sistema de fachada ventilada. Esta estrategia permite ejercer un control efectivo sobre la incidencia solar y la exposición a la lluvia durante todos los meses del año.

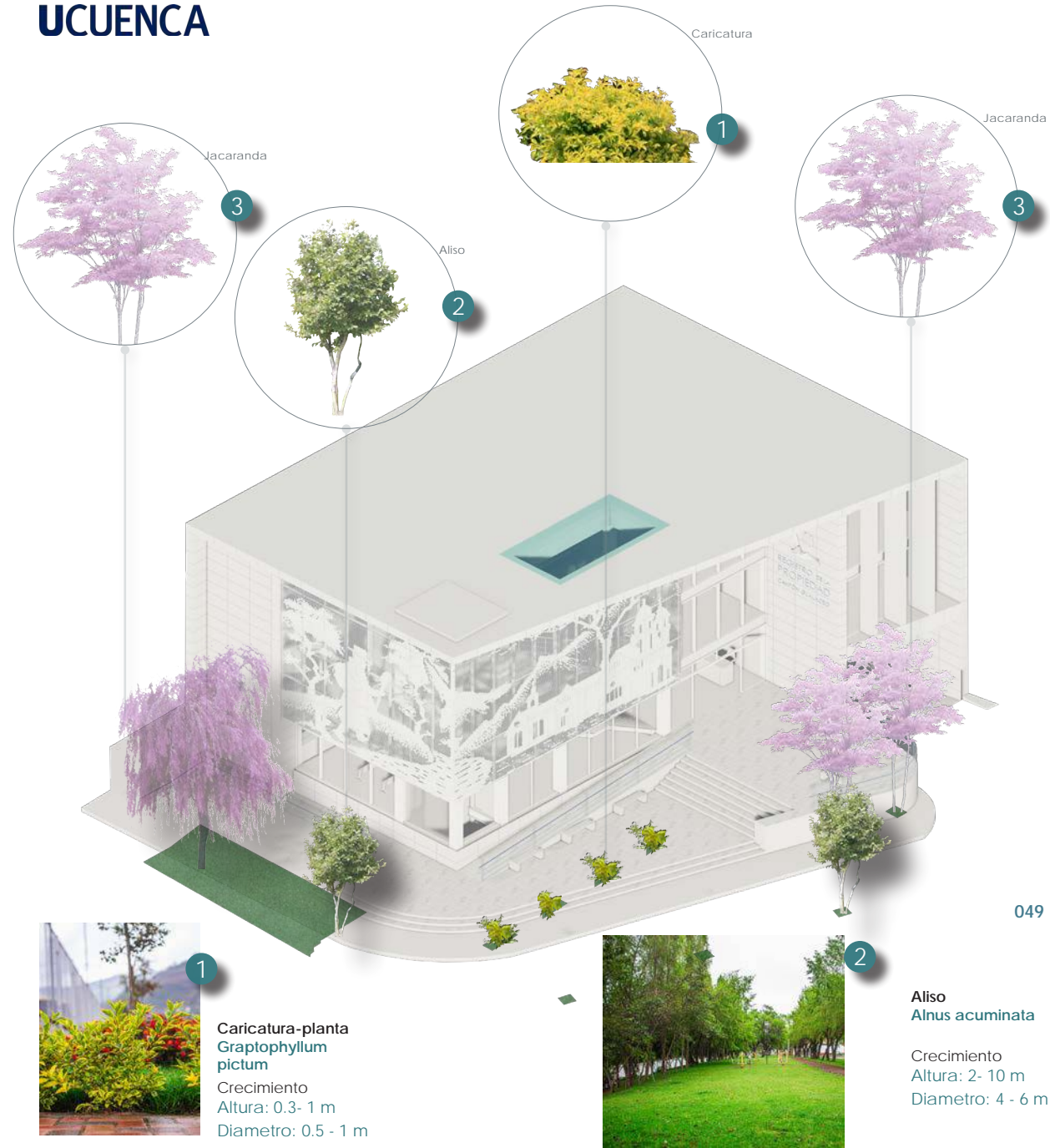
Adicionalmente, se aprovecha la dirección predominante del viento para implementar un sistema de ventilación cruzada pasiva en los espacios interiores, como pasillos, vestíbulos y oficinas. Este enfoque fomenta la circulación natural del aire, mejorando la calidad del ambiente interno y reduciendo la dependencia de sistemas de aire acondicionado.

Por último, se ha incorporado una arborización estratégica en las aceras y el espacio público circundante, lo que genera áreas sombreadas propicias para el descanso y la comodidad de los usuarios, promoviendo así un entorno agradable y sostenible.



Simbología:

- Control de lluvia.
- Cámara de aire fachada ventilada.
- Control de incidencia solar por paneles.
- Ventilación cruzada entre niveles y espacios desde la fachada frontal hasta la posterior.



1  
**Caricatura-planta**  
*Graptophyllum pictum*  
Crecimiento  
Altura: 0.3- 1 m  
Diámetro: 0.5 - 1 m



2  
**Aliso**  
*Alnus acuminata*  
Crecimiento  
Altura: 2- 10 m  
Diámetro: 4 - 6 m



3  
**Jacaranda**  
*Jacaranda mimosifolia*  
Crecimiento  
Altura: 8 - 10 m  
Diámetro: 3 - 5 m

4.7. Vegetación del Proyecto

La vegetación desempeña un papel esencial en la estrategia ambiental de este proyecto. La elección de introducir la especie Jacaranda se sustenta en la relación con la industria textil de la región, caracterizada por la elaboración de tejidos con patrones geométricos que asemejan las formas presentes en la flora y fauna locales. Las flores de la Jacaranda, que varían en tonos de púrpura, fucsia, violeta y rosa, reflejan estos elementos y se integran armónicamente en el diseño.

Adicionalmente, se ha optado por incluir especies nativas como la Caricatura-plant y el Aliso en la planificación del paisaje. Estas especies nativas fueron seleccionadas cuidadosamente como parte integral del diseño, contribuyendo a la conservación de la biodiversidad local y enriqueciendo la ecología del entorno del proyecto.



LISTADO DE LAMINAS

Emplazamiento.....	190
Planta de Parquadero (N = -1.50 m).....	191
Planta Baja (N = + 1.50 m).....	192
Primera Planta Alta (N = + 5.10 m).....	193
Segunda Planta Alta (N = + 8.70 m).....	194
Planta de Cubierta (N = + 12.30 m).....	195
Elevación Frontal.....	196
Elevación Lateral Derecha.....	197
Diseño de paneles Tipo Acero Corten.....	198
Sección Transversal A - A.....	199
Sección Longitudinal B - B.....	200

Sección Constructiva 01.....	202-203
Alzado Constructiva 01.....	202-203
Sección Constructiva 02.....	204-205
Alzado Constructiva 02.....	204-205
Detalle Construtivo 01, 02, 03.....	206
Detalle Construtivo 04, 05, 06.....	207
Detalle Construtivo 07, 08, 09.....	208
Detalle Construtivo 10, 11, 12.....	209
Axonometria Constructiva 01.....	210
Axonometria Constructiva 02.....	211







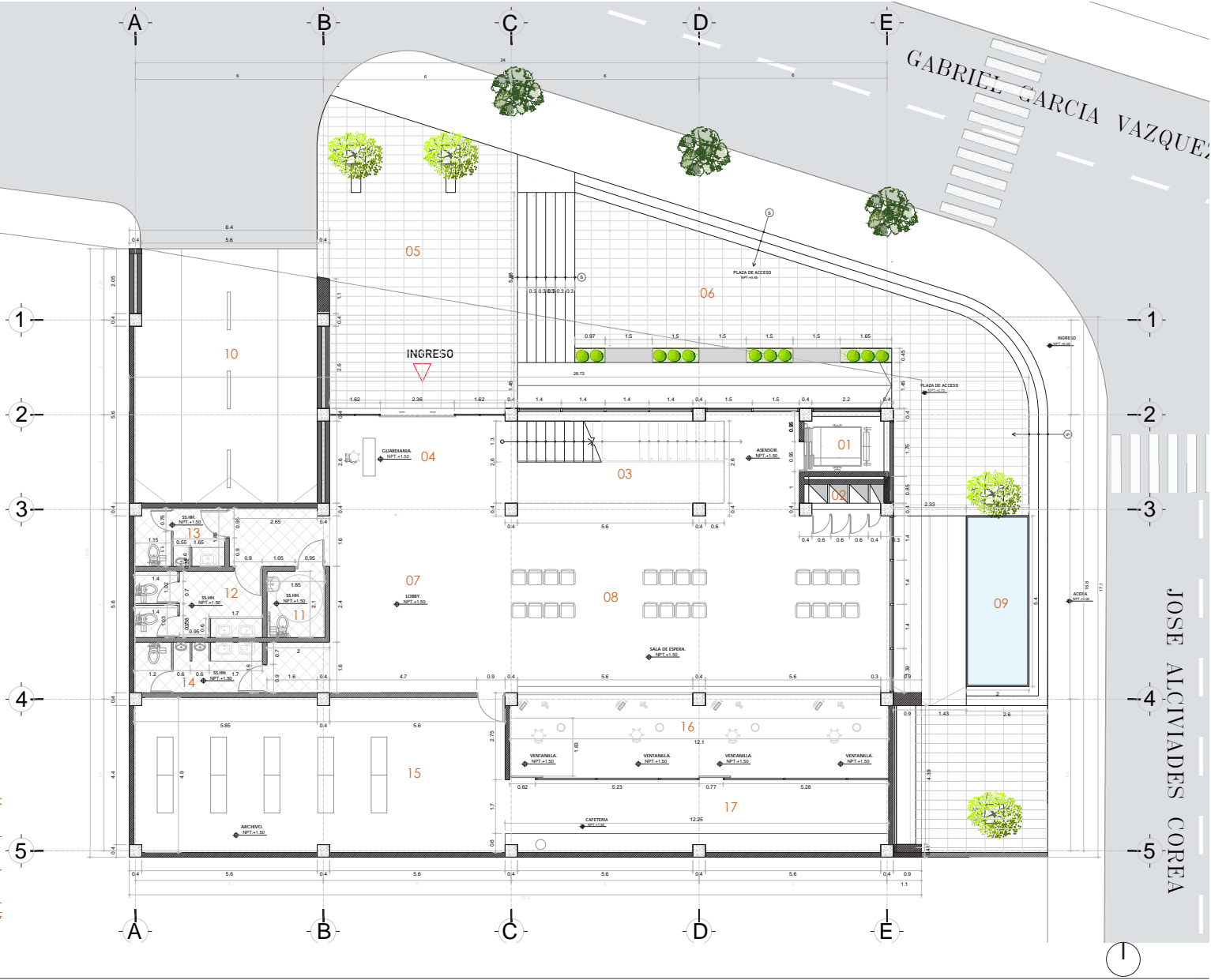
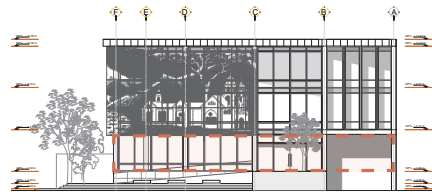
4.8.2 Plantas Arquitectónicas

Planta Baja

Nivel = +1.50 m  
Escala: 1: 150

LEYENDA	
01	Ascensor
02	Ductos
03	Escaleras
04	Ingreso principal
05	Plaza de Acceso 1.
06	Plaza de Acceso 2
07	Lobby
08	Sala de espera
09	Espejo de agua
10	Rampa de parqueadero
11	SS.HH. para personas con discapacidad
12	SS.HH. Mujeres.
13	SS.HH. Hombres.
14	SS.HH. Personal.
15	Archivo.
16	Ventanillas.
17	Pasillo.

SIMBOLOGIA	
	Muro de hormigón
	Pared de mampostería
	Piso de hormigón
	Cerámicas de 30 x 30 cm
	Cerámica de piedra 30 x 60 cm
	Espejo de agua.
	Cerámica de piedra 60 x 120 cm



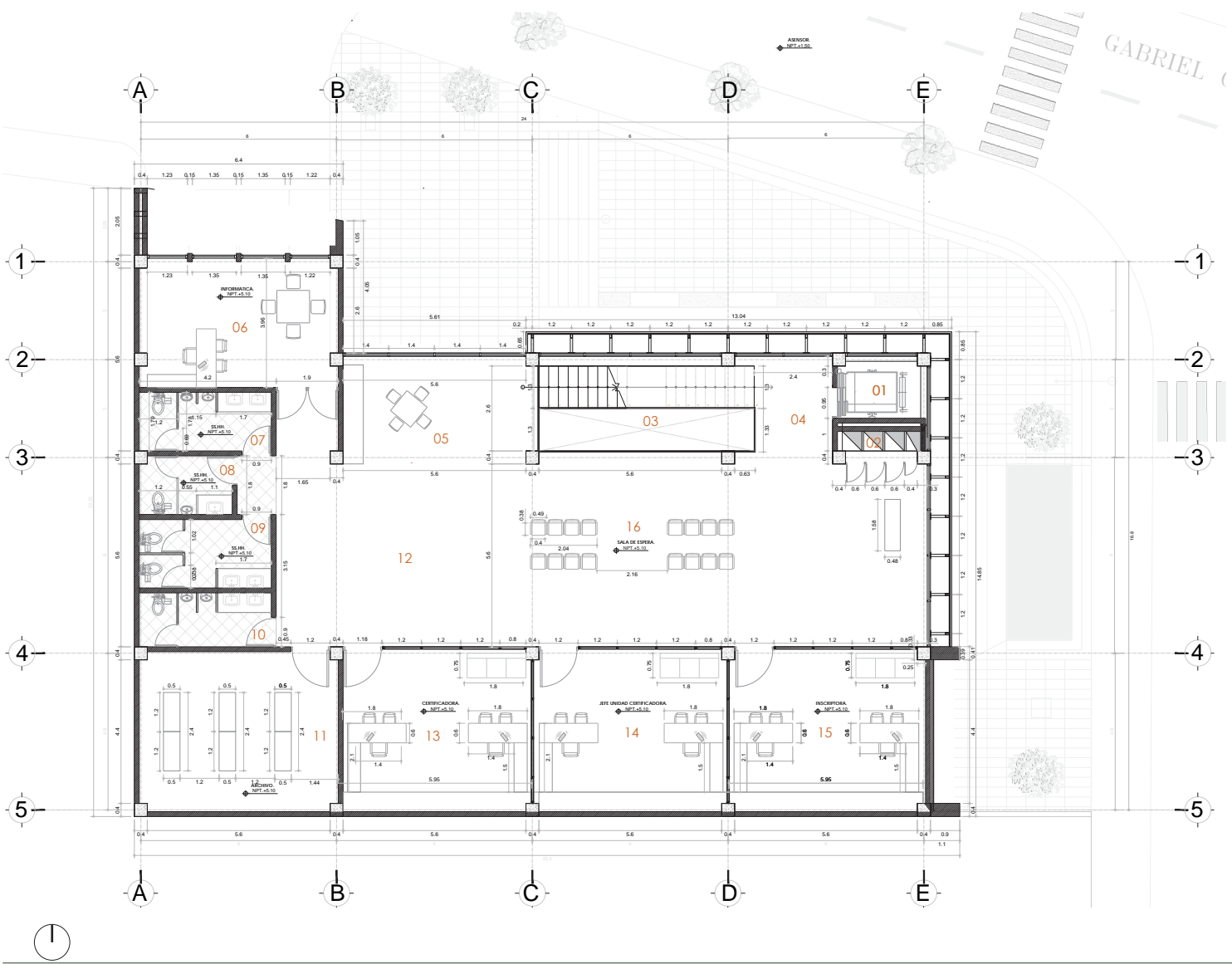
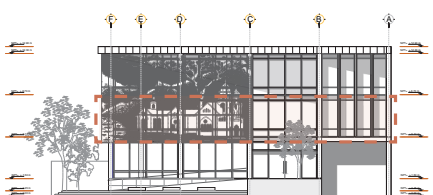
4.8.2 Plantas Arquitectónicas

Primera Planta Alta

Nivel = + 5.10 m  
Escala: 1: 150

LEYENDA	
01	Ascensor
02	Ductos
03	Escaleras
04	Lobby
05	Cafería.
06	Informática
07	SS.HH. para personas con discapacidad
08	SS.HH. Mujeres.
09	SS.HH. Hombres.
10	SS.HH. Personal.
11	Archivo.
12	Lobby.
13	Unidad Certificadora.
14	Jefe Unidad Coordinadora.
15	Inscriptora.
16	Sala de espera.

SIMBOLOGIA	
	Muro de hormigón
	Pared de mampostería
	Piso de hormigón
	Cerámicas de 30 x 30 cm
	Cerámica de piedra 30 x 60 cm
	Espejo de agua.
	Cerámica de piedra 60 x 120 cm





4.8.2 Plantas Arquitectónicas

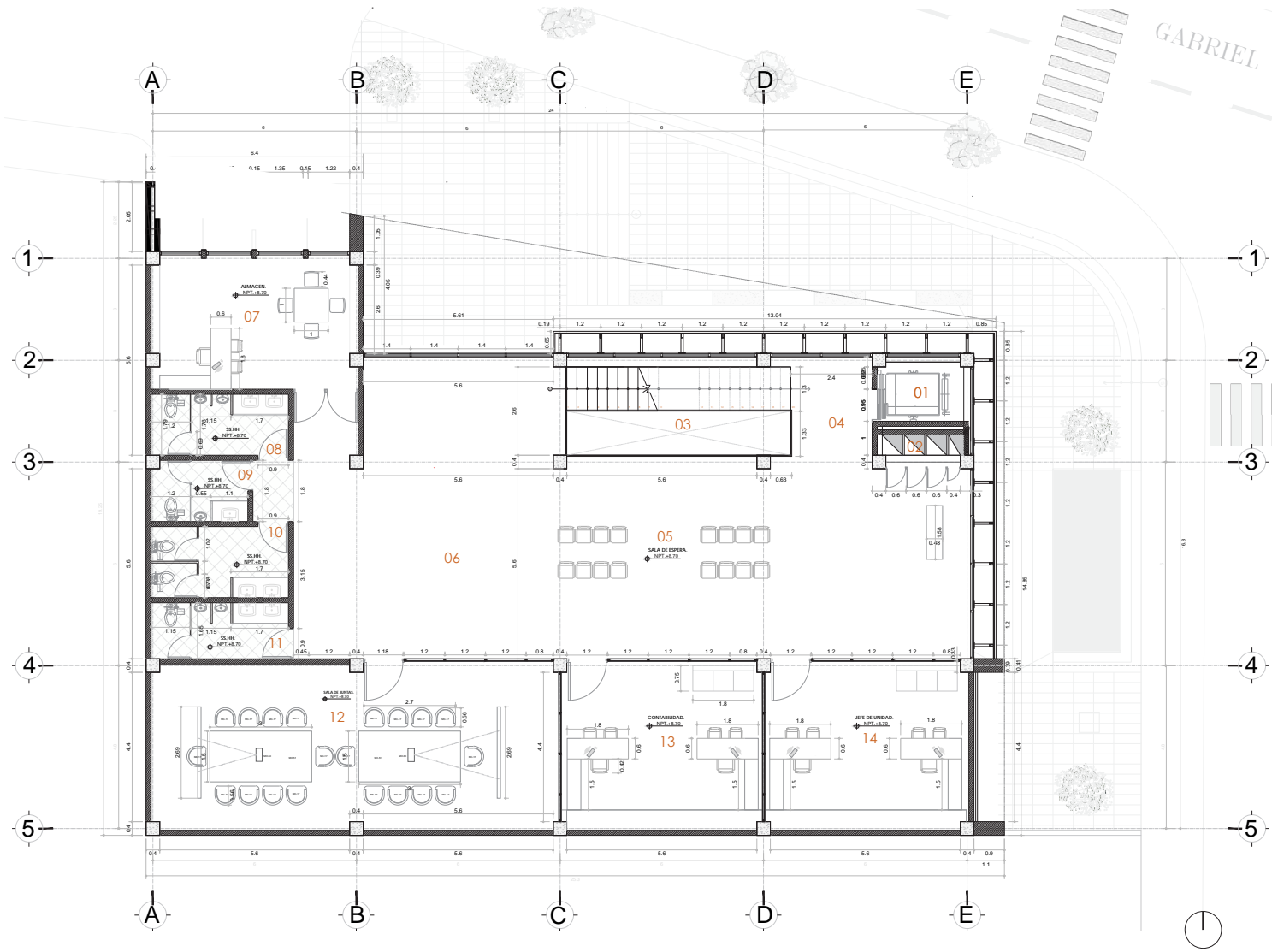
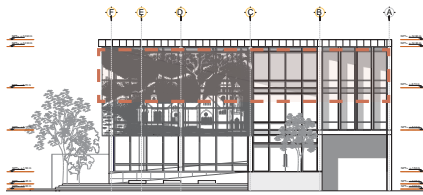
Segunda Planta Alta

Nivel = +8.70 m  
Escala: 1: 150

LEYENDA

01	Ascensor
02	Ductos
03	Escaleras
04	Lobby
05	Sala de espera.
06	Lobby
07	Almacén
08	SS.HH. para personas con discapacidad
09	SS.HH. Mujeres.
10	SS.HH. Hombres.
11	SS.HH. Personal.
12	Sala de juntas.
13	Contabilidad.
14	Jefe de unidad.

SIMBOLOGIA	
	Muro de hormigón
	Pared de mampostería
	Piso de hormigón
	Cerámicas de 30 x 30 cm
	Cerámica de piedra 30 x 60 cm
	Espejo de agua.
	Cerámica de piedra 60 x 120 cm



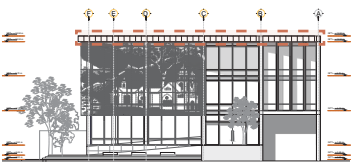
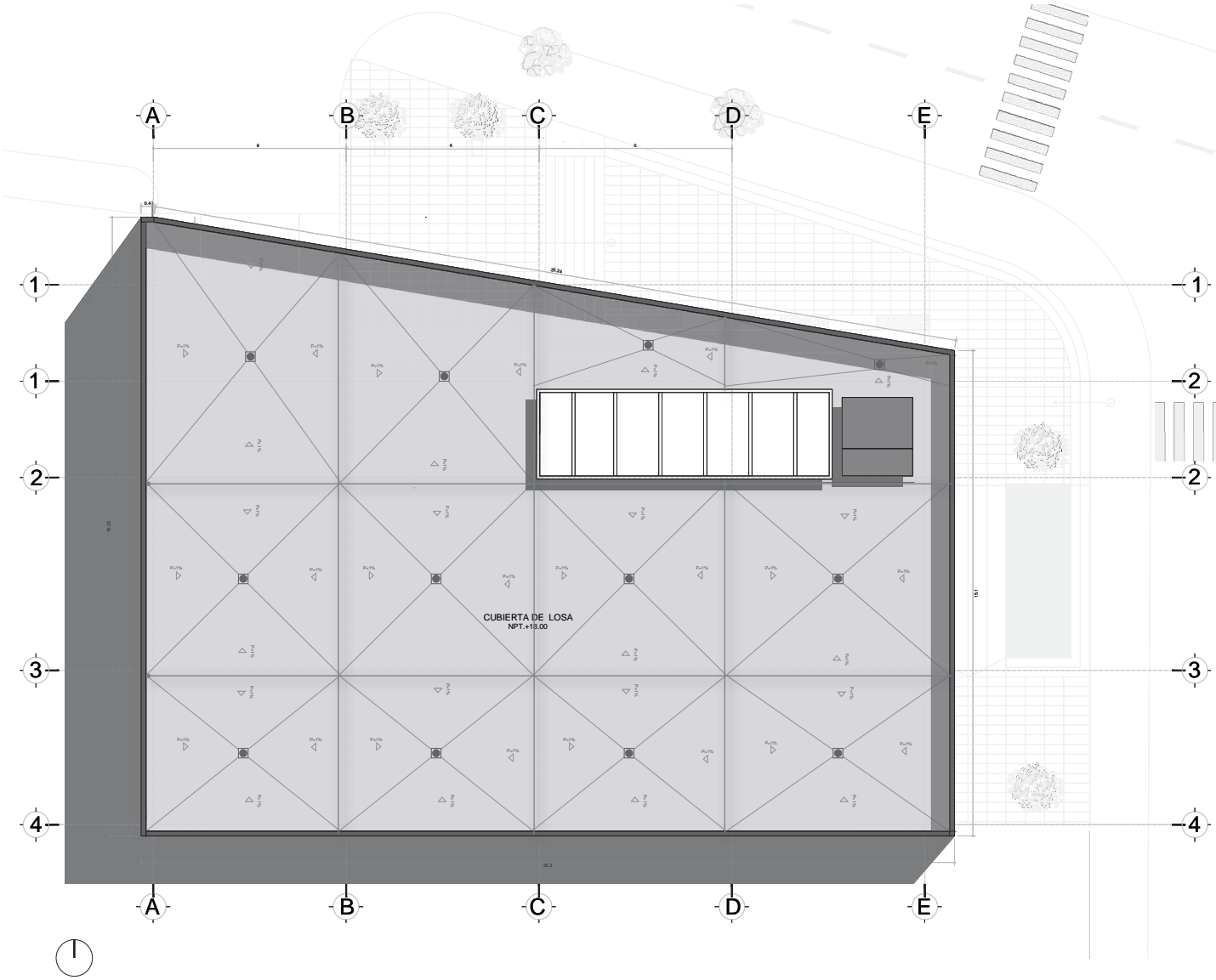
4.8.2 Plantas Arquitectónicas

Planta de Cubierta

Nivel = + 12.30 m  
Escala: 1: 150

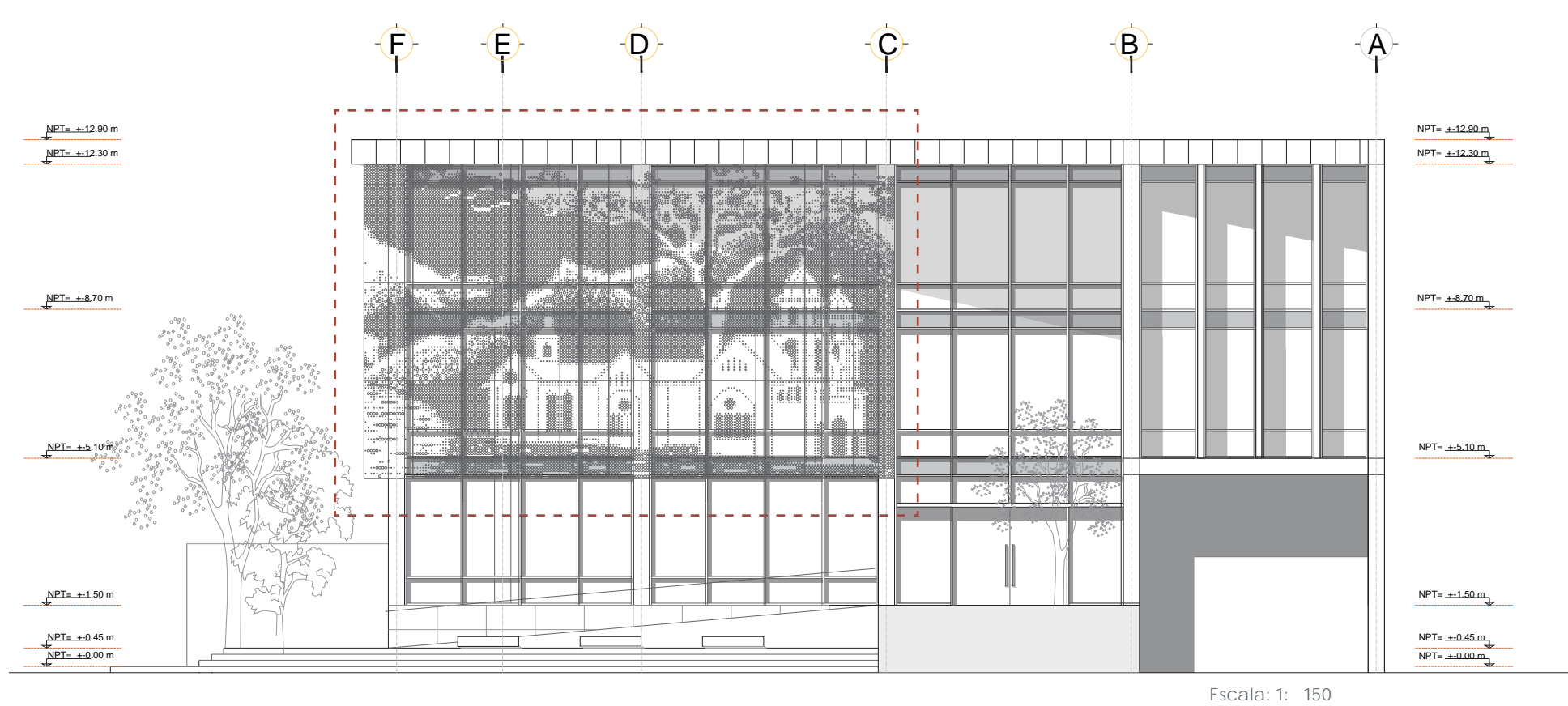
SIMBOLOGIA

	Muro de hormigón
	Pared de mampostería
	Piso de hormigón
	Cerámicas de 30 x 30 cm
	Cerámica de piedra 30 x 60 cm
	Espejo de agua.
	Cerámica de piedra 60 x 120 cm



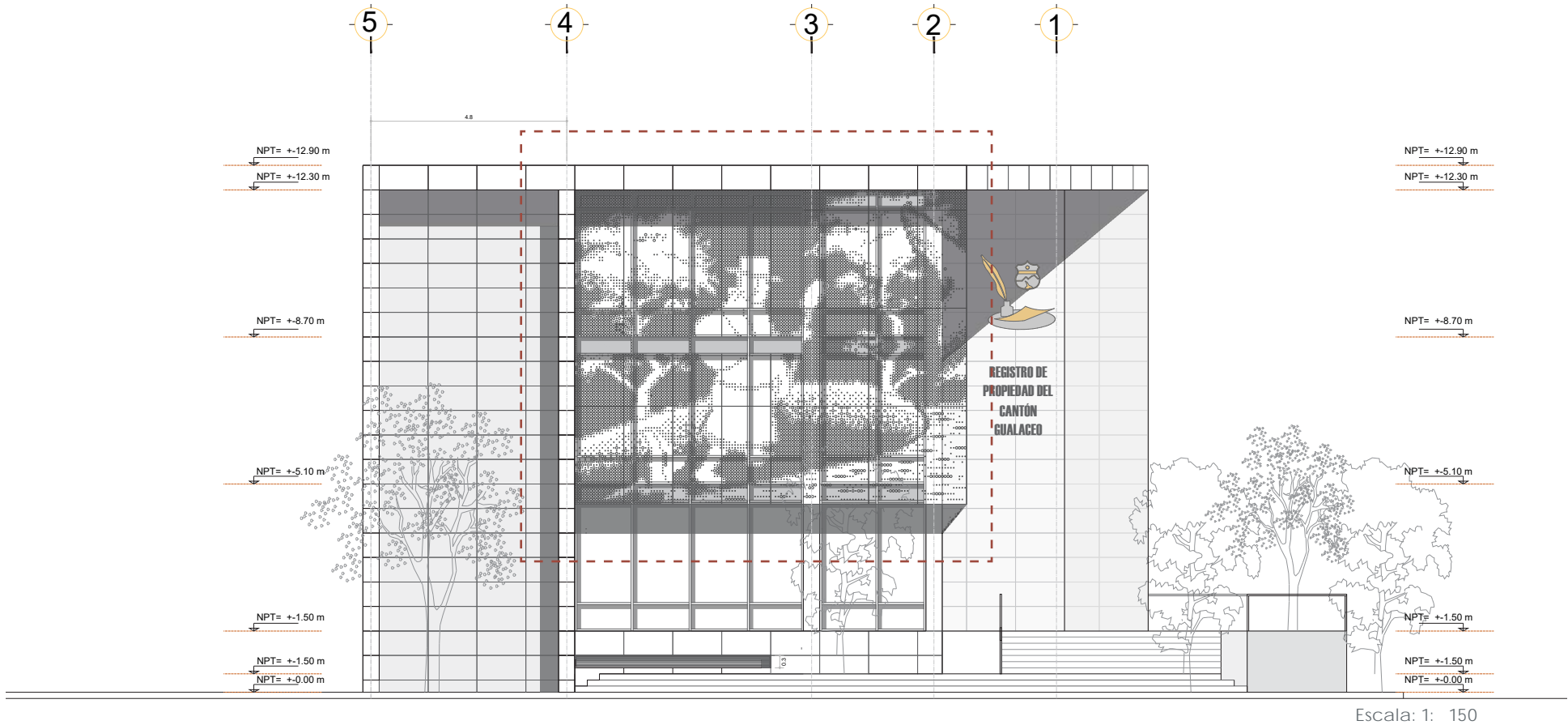


4.8.3 Elevaciones Arquitectónicas



Elevación Frontal

4.8.3 Elevaciones Arquitectónicas



Elevación Lateral Derecha



4.8.4 Diseño de paneles Tipo Acero Corten.

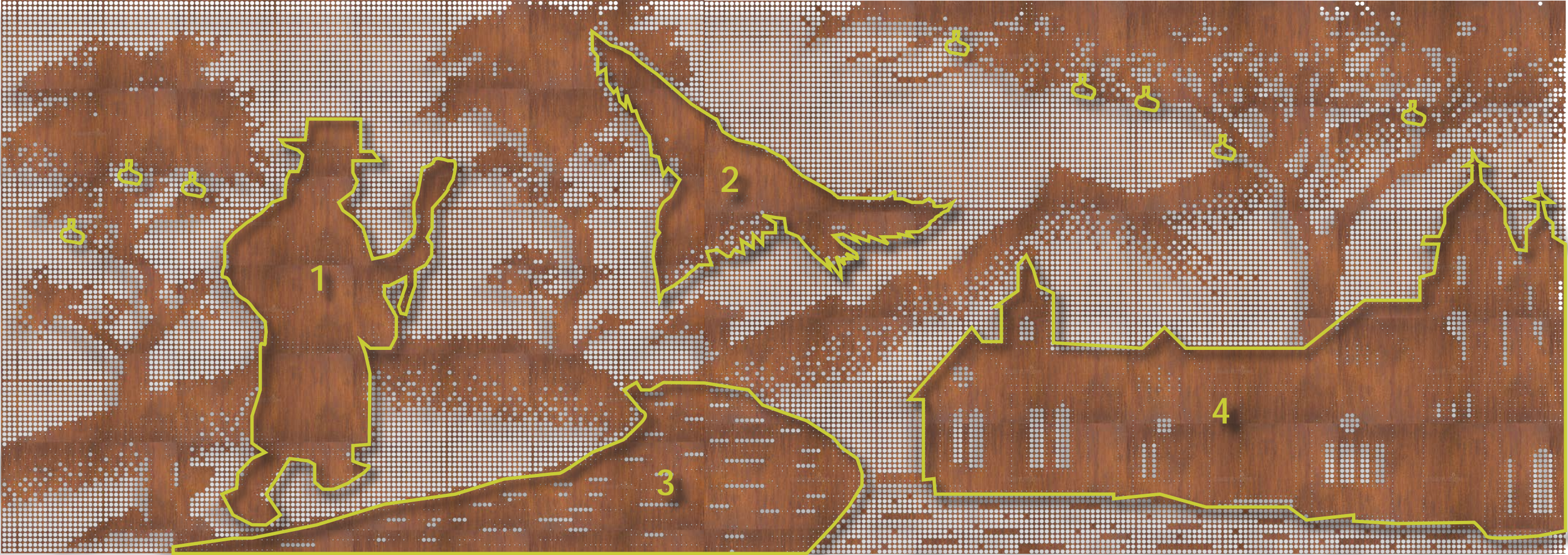
El revestimiento de las planchas metálicas mediante corte CNC, concretamente utilizando acero corten, tiene como objetivo reflejar la identidad arraigada del pueblo de Gualaceo. Esta iniciativa busca destacar y fomentar la historia, la cultura y los valores de manera conjunta, incorporándolos a elementos arquitectónicos. En este caso, se emplean planchas metálicas con diseños personalizados mediante corte CNC, las cuales se someten a diversos tratamientos hasta lograr la apariencia característica del tipo acero corten.

Para la concepción del diseño, se tomó en consideración una serie de puntos clave que se describen detalladamente a continuación:

La figura número 1, representa la figura atómica femenina de las mujeres campesinas de Gualaceo, simbolizando así la esencia y la identidad de sus habitantes.

La figura número 2, muestra la silueta de una guacamaya, haciendo referencia a los orígenes étnicos cañaris del pueblo. Además, esta figura encarna la diversidad faunística que añade valor al desarrollo turístico del cantón Gualaceo.

La figura número 3, personifica el río Santa Bárbara, que ejemplifica la riqueza de la flora y fauna que prospera en los suelos de la ciudad y el cantón. Este río es vital para la



Escala: 1: 150

050

subsistencia de los residentes, ya sea por su contribución a los cultivos y la alimentación de las familias, o por su impacto en el crecimiento económico de la zona. Asi mismo, desempeña un papel crucial en el turismo, ya que alberga diversas festividades y actividades recreativas. Esta importancia se refleja en su inclusión en el diseño del revestimiento de la fachada.

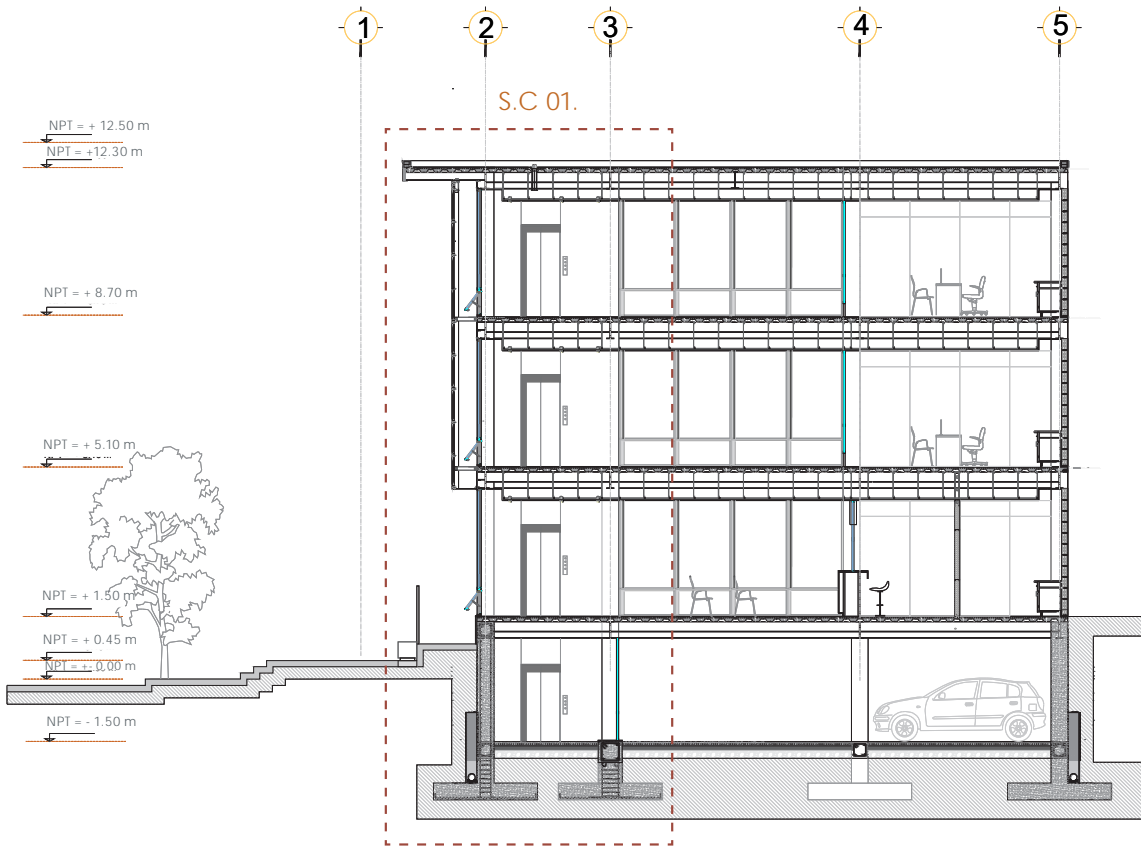
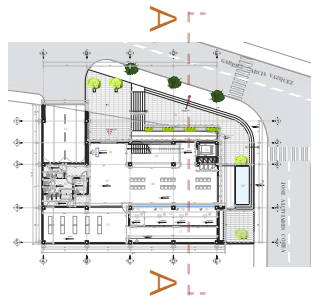
La figura número 4, representa la iglesia del Patrón Santiago de Gualaceo, resaltando la fe religiosa de la comunidad y las festividades que son intrínsecas a la cultura local. Esta figura también incorpora la contextualización de las viviendas históricas que rememoran el asentamiento de la ciudad de Gualaceo.

Finalmente, el entorno natural, caracterizado por la topografía y la ubicación geográfica en la cadena montañosa de los Andes, se refleja en el perfil montañoso que atraviesa el conjunto, generando una sensación de arraigo y pertenencia. Se integra una referencia a la productividad local de los valles, resaltando los frutos de árboles como duraznos, capulíes, manzanas, entre otros.

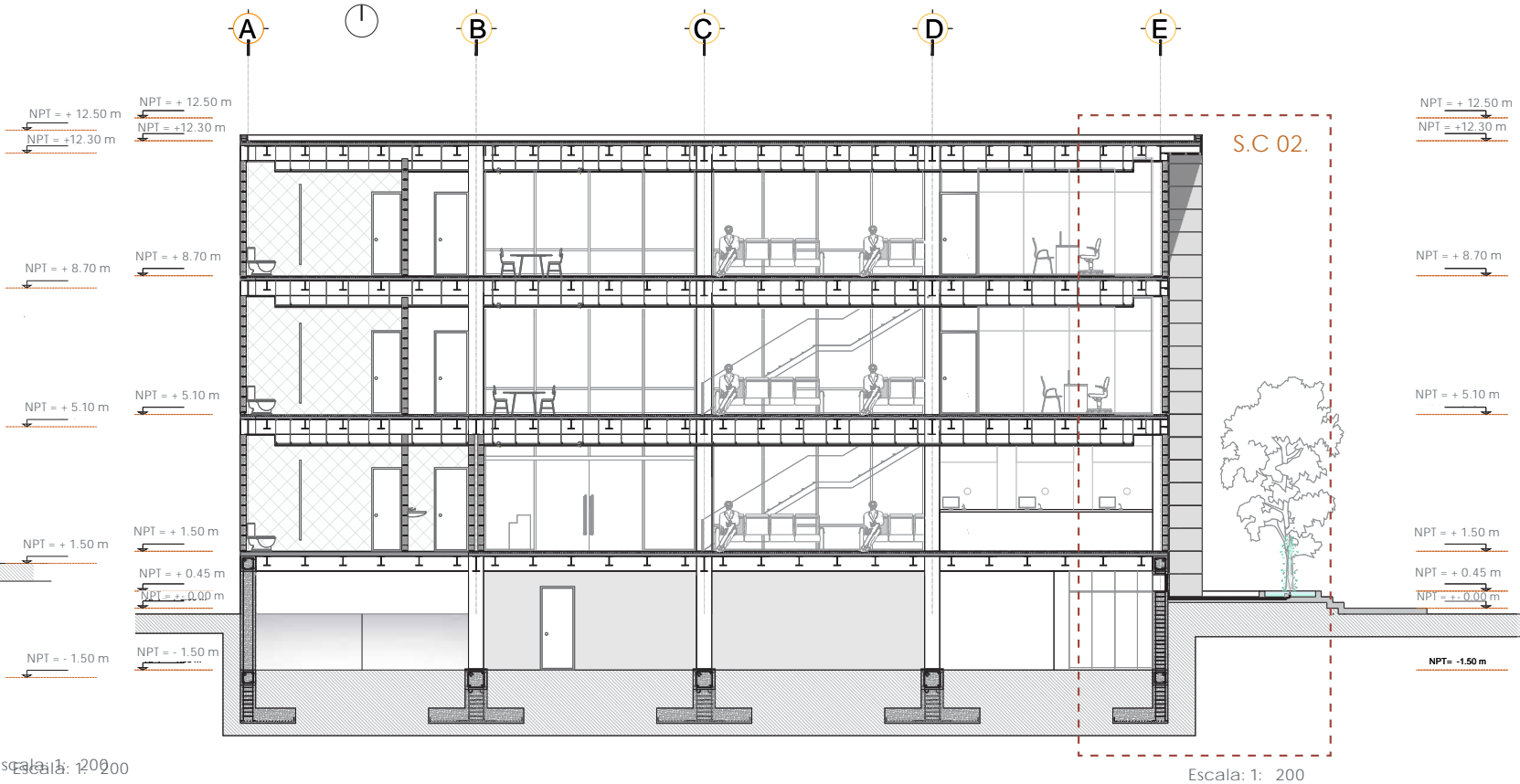
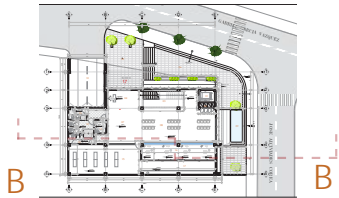
Por otro lado, la elección de las planchas de acero tipo acero corten ofrece ventajas prácticas. Este material se distingue por su bajo costo y facilidad de mantenimiento, lo que garantiza la durabilidad del revestimiento a largo plazo sin necesidad de mantenimiento constante. Además, contribuye a la estética atractiva de la edificación, añadiendo un valor adicional al proyecto.



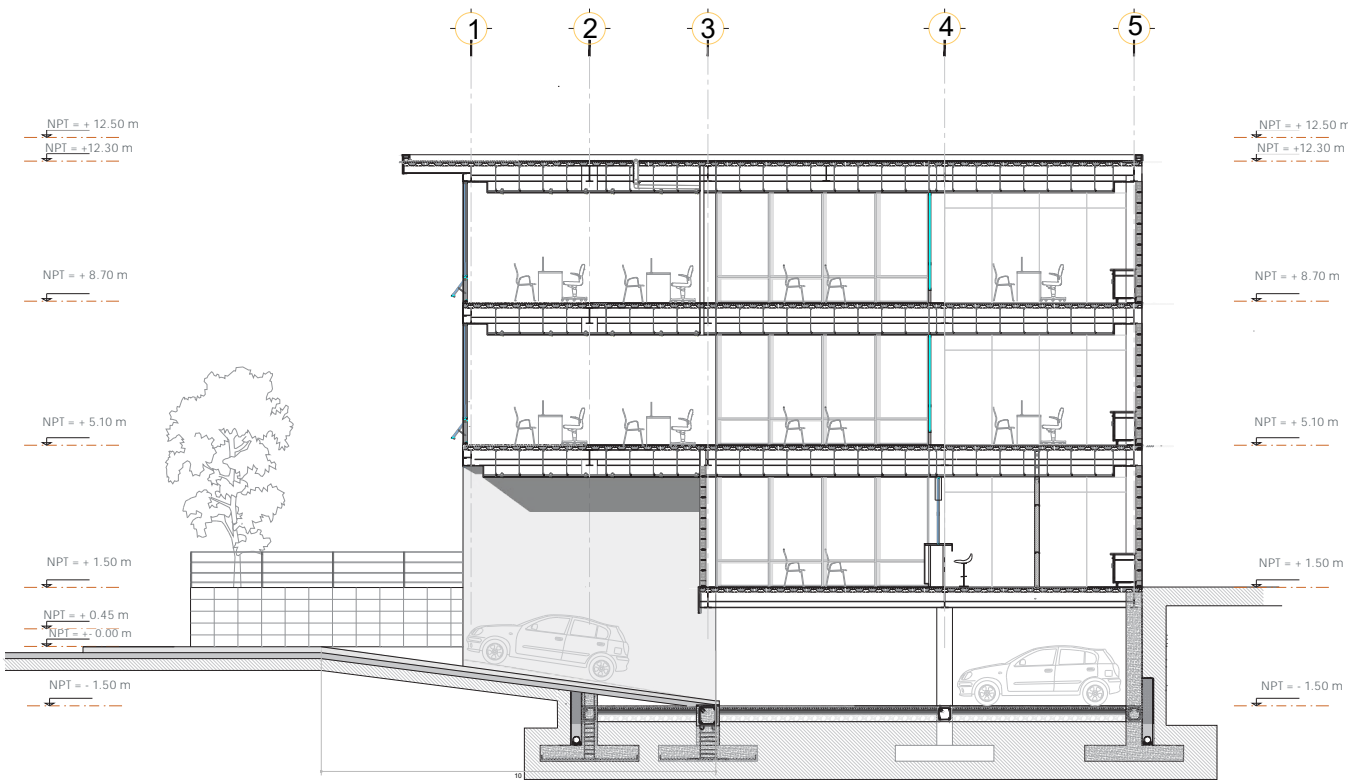
4.8.5 Sección Transversal A - A.



4.8.5 Sección Longitudinal B - B.

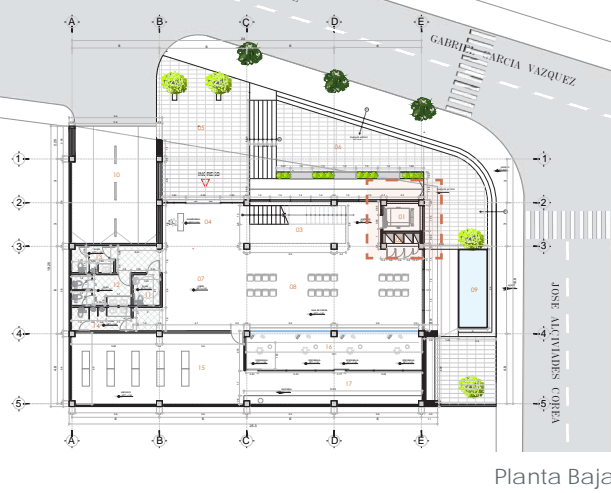


4.8.5 Sección Longitudinal C - C.





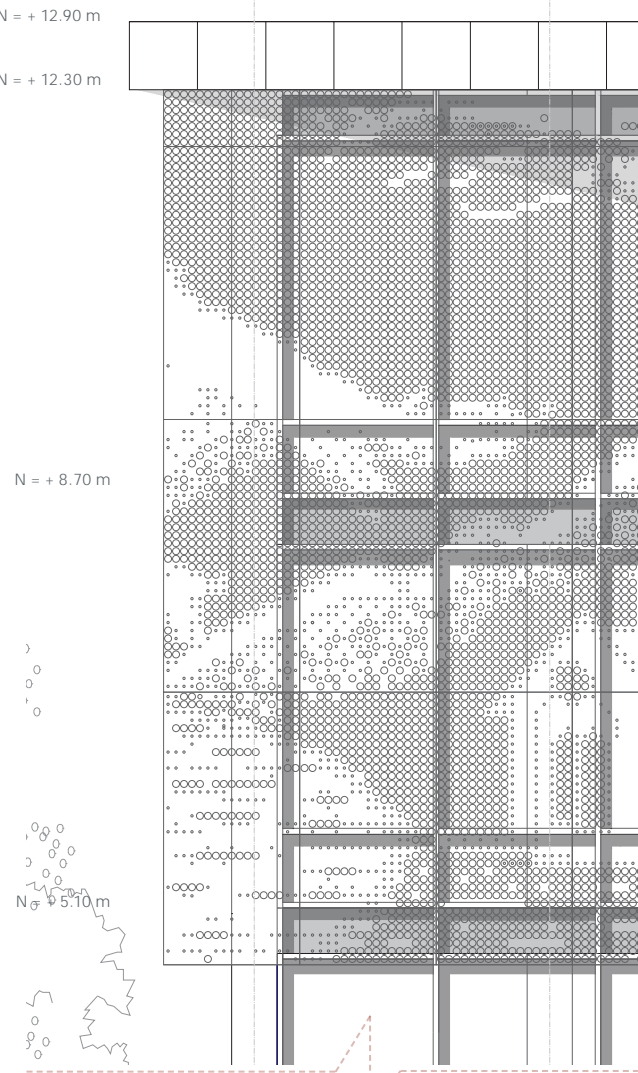
4.8.6 Alzado Constructivo 01.  
Sección Constructiva 01.



Planta Baja

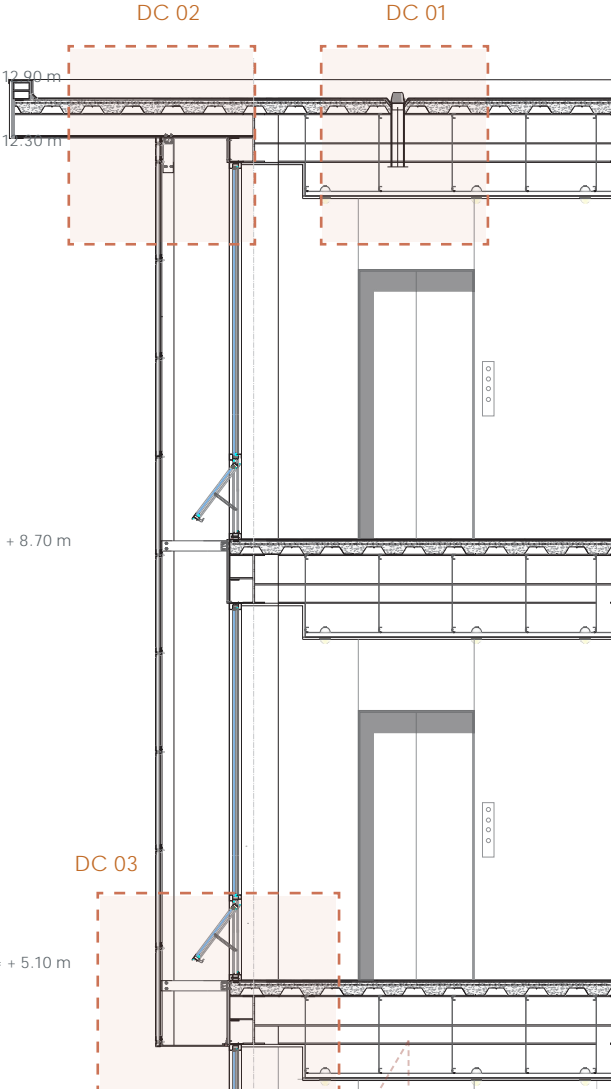


Elevación Frontal.



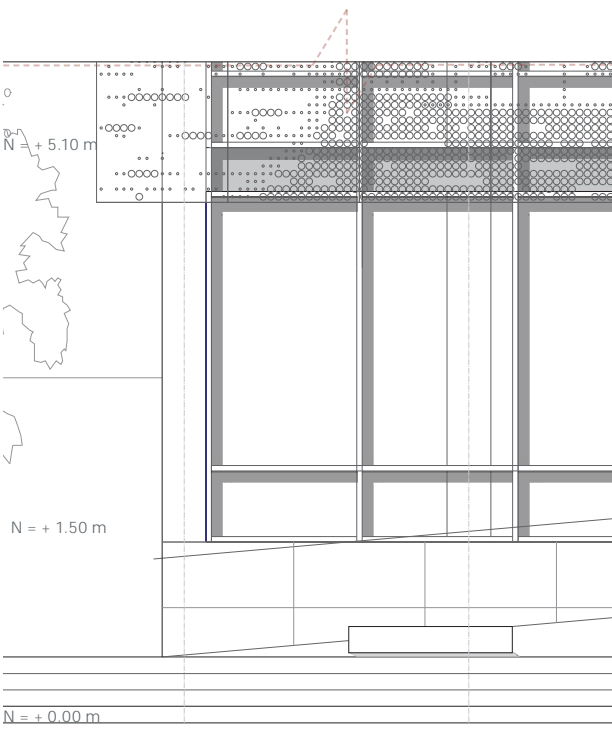
Alzado Constructivo 01.

Escala: 1: 100



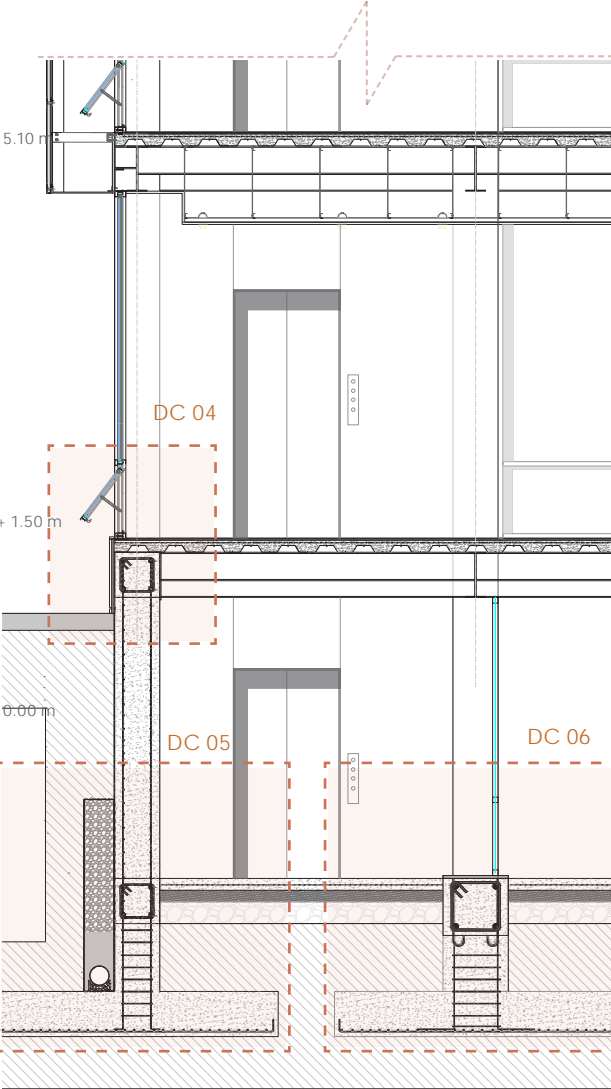
Sección Constructiva 01.

Escala: 1: 100



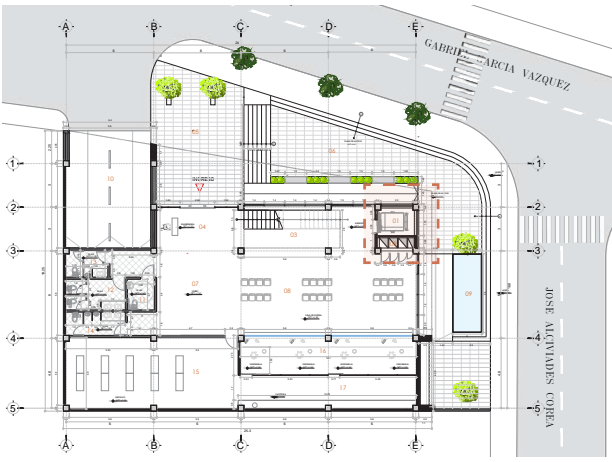
Alzado Constructivo 01.

Escala: 1: 100



Sección Constructiva 01.

Escala: 1: 100



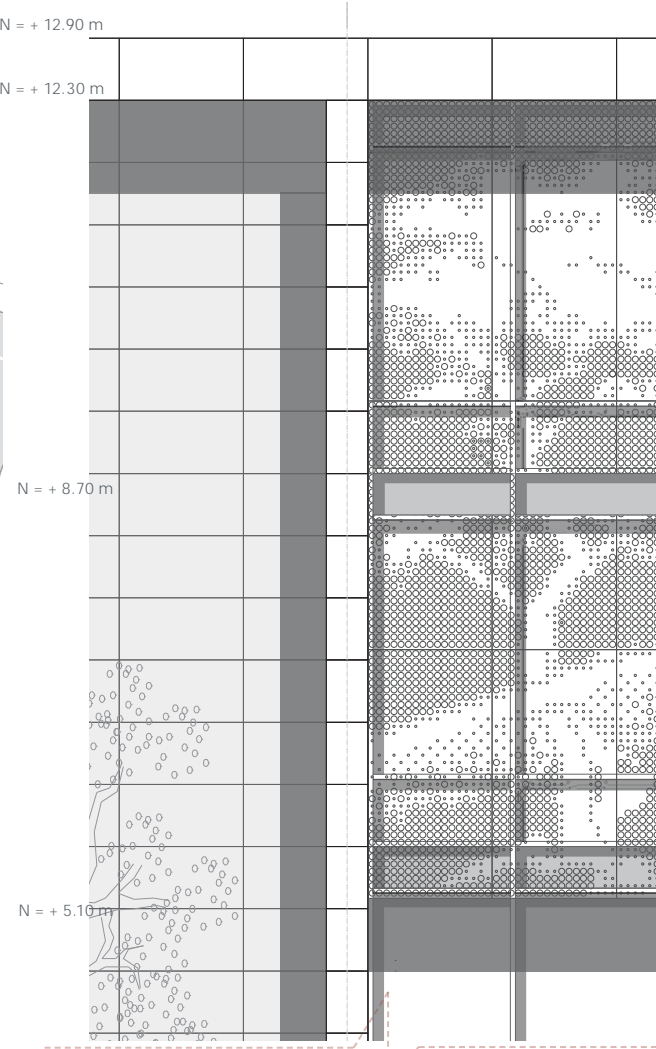
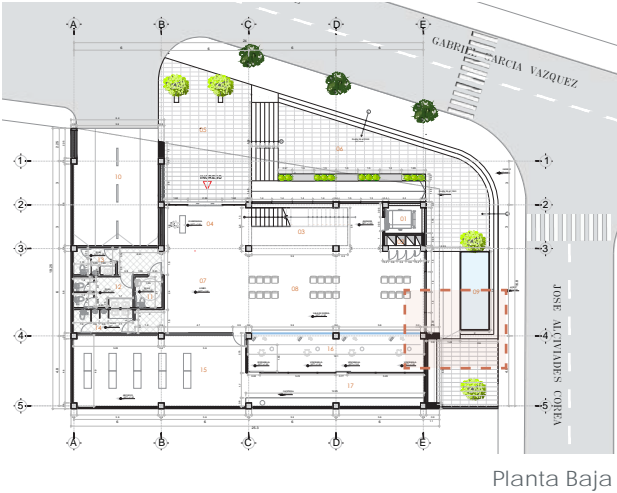
Planta Baja



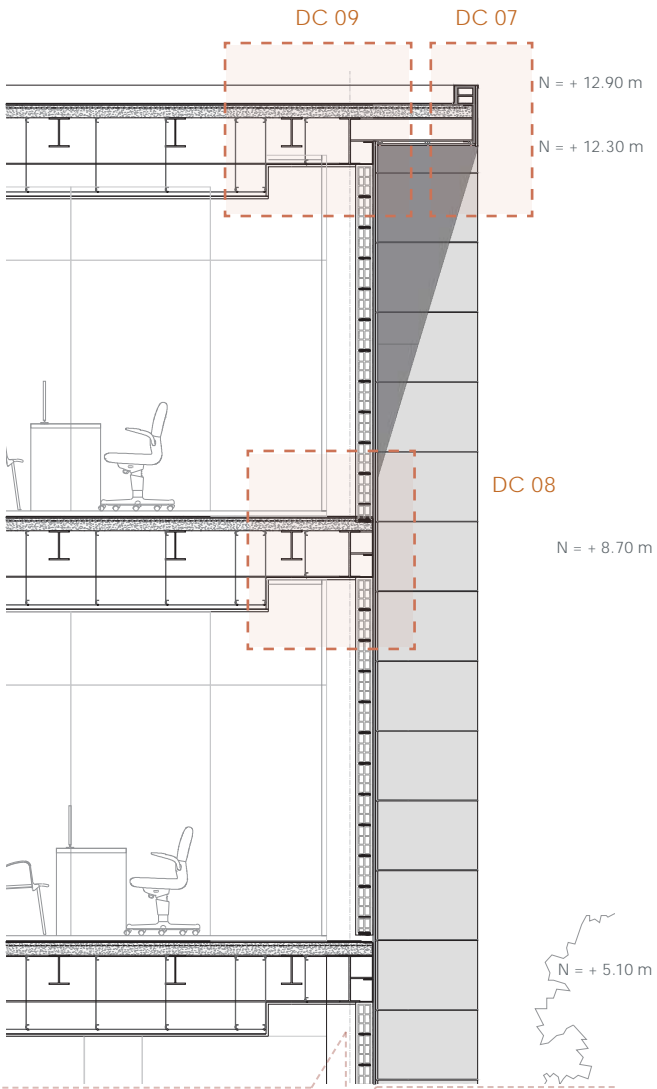
Elevación Frontal.



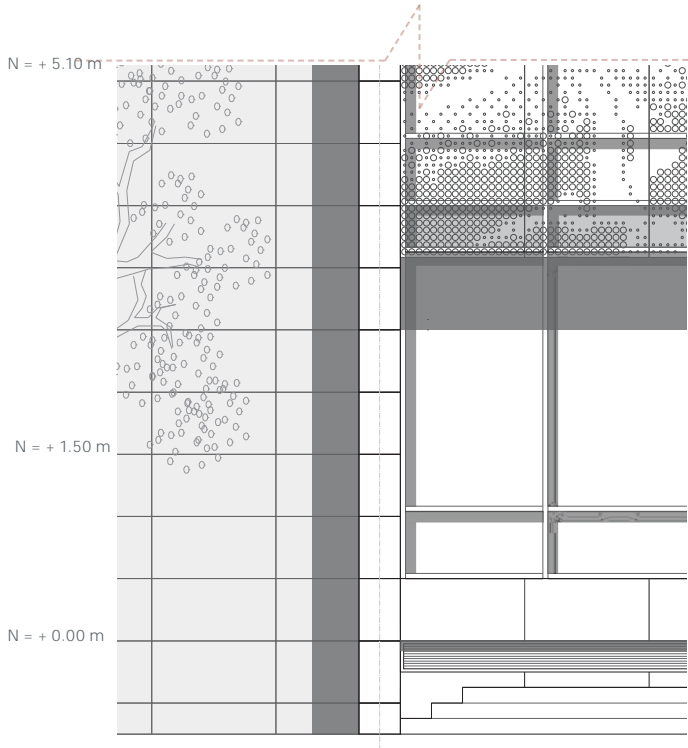
4.8.6 Alzado Constructivo 02  
Sección Constructiva 02



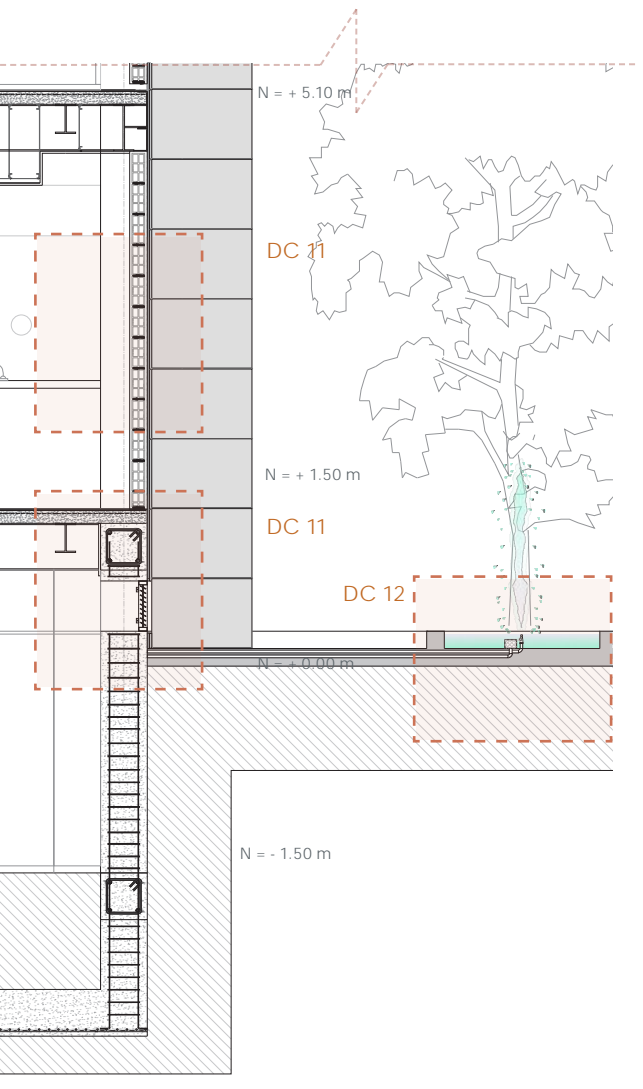
Alzado Constructivo 02  
Escala: 1: 100



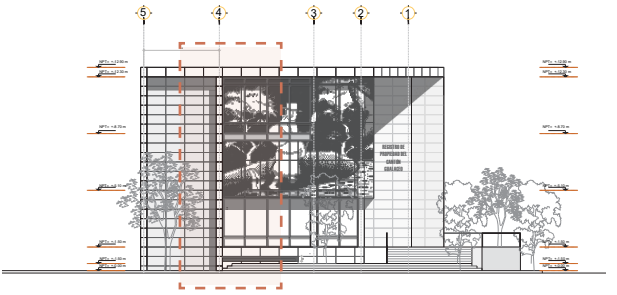
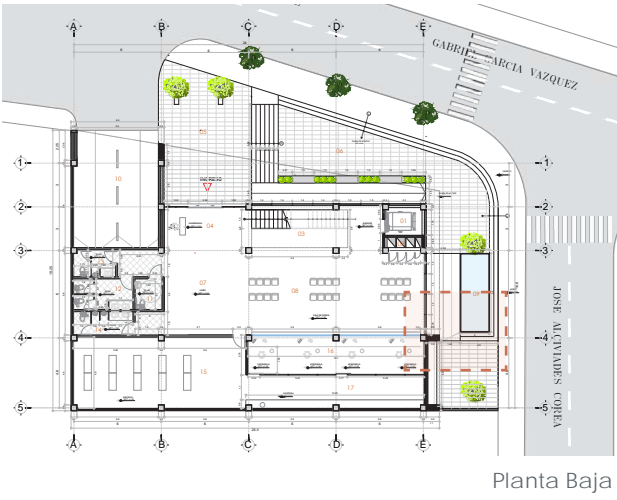
Sección Constructiva 02  
Escala: 1: 100



Alzado Constructivo 02  
Escala: 1: 100



Sección Constructiva 02  
Escala: 1: 100

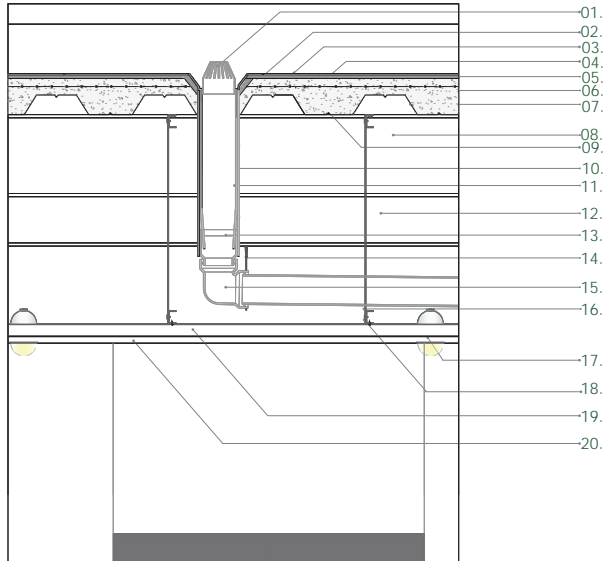


Elevación Frontal.



4.8.7 Detalles Constructivos

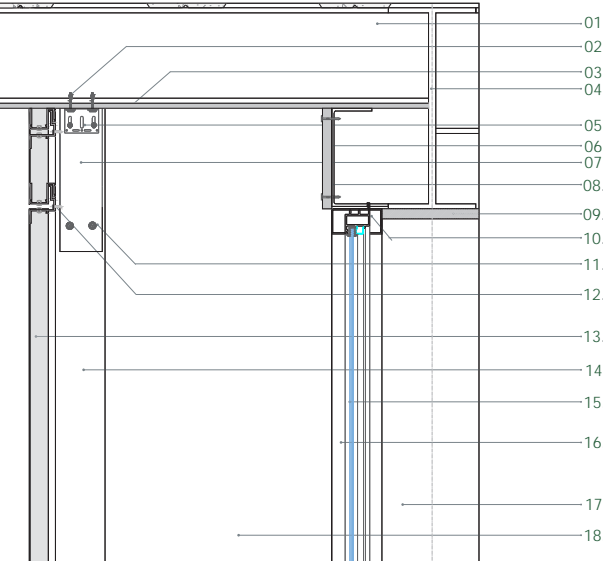
Detallle Constructivo 01



Leyenda Escala: 1: 25

- 01. Rejilla elevada de sumidero de losas.
- 02. Tubería de anclaje 3 pulg.
- 03. Lámina asfáltica para losas.
- 04. Aditivo adhesivo para lamina asfáltica.
- 05. Mortero de nivelación de piso P = 1%.
- 06. Losa de hormigón F'c = 240 kg /cm2.
- 07. Placa colaborate E = 60 mm.
- 08. Viga tipo IPE de 300 mm.
- 09. Malla electrosoldada R 84.
- 10. Pegamento de tubería.
- 11. Tubo de desagüe.
- 12. Viga tipo IPE de 400 mm.
- 13. Codo de tubería 3 pulg.
- 14. Sujetador de tubos en cielo.
- 15. Codo de tubería 3 pulg.
- 16. Perfil vertical de aluminio para cielo Razo.
- 17. Luminaria empotrada tipo led.
- 18. Anclaje entre perfilera de cielo razo.
- 19. Perfil horizontal de aluminio cielo Razo
- 20. Cielo razo con planchas de yeso cartón.

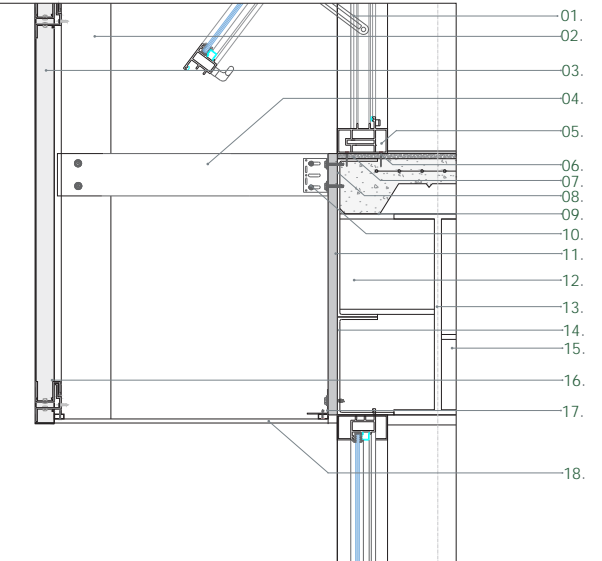
Detallle Constructivo 02



Leyenda Escala: 1: 25

- 01. Viga tipo IPE de 200 mm.
- 02. Perno de anclaje entre viga y estructura auxiliar.
- 03. Cielo razo con planchas de yeso cartón.
- 04. Viga tipo IPE de 400 mm.
- 05. Placa de anclaje entre viga y estructura auxiliar.
- 06. Lamina de alucobond gris E = 10 mm.
- 07. Placa de anclaje entre estructura auxiliar y viga.
- 08. Perfil C de 200 x 100 mm x E=2 mm.
- 09. Cielo razo con planchas de yeso cartón.
- 10. Perfil regtangular de aluminio de 100 x 50 mm.
- 11. Perno de anclaje entre panel metalico y estructura auxiliar.
- 12. Perfil machimbrado para soporte Auxiliar horizontal.
- 13. Plancha de acero tipo corten con diseño de corte CNC.
- 14. Perfil de estructura auxiliar vertical.
- 15. Vidrio templado color bronce E = 9 mm.
- 16. Perfil regtangular de aluminio de 100 x 50 cm.
- 17. Columna metálica de 400 x 400 mm x E = 1.5 cm
- 18. Cámara de aire de fachada ventilada.

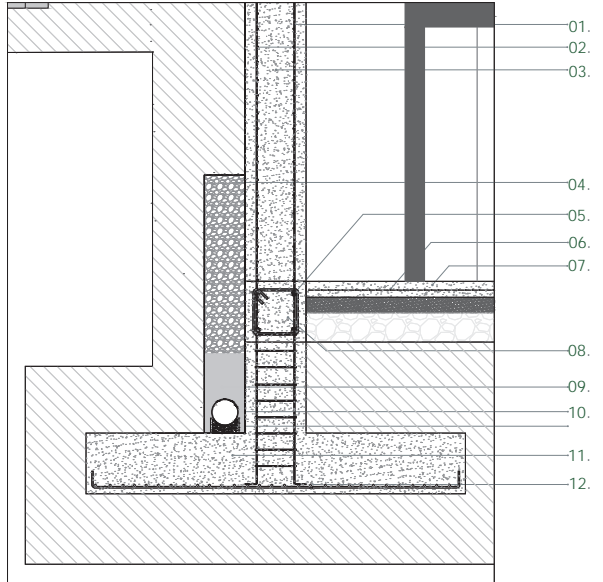
Detallle Constructivo 03



Leyenda Escala: 1: 50

- 01. Ventana proyectante de 1200 x 600 mm.
- 02. Estructura metálica auxiliar vetical.
- 03. Plancha de acero tipo corten con diseño de corte CNC.
- 04. Perfil horizontal de estructura auxiliar.
- 05. Perfil regtangular de aluminio de 100 x 50 mm.
- 06. Perno de anclaje muro cortina.
- 07. Mortero de nivelación de piso E = 15 mm
- 08. Perfil C de 300 x 100 x 2 mm.
- 09. Placa colaborate E = 60 mm.
- 10. Placa de anclaje entre losa y estructura.
- 11. Lamina de alucobond gris E = 10 mm.
- 12. Perfil C de 200 x 100 mm x E =2 mm.
- 13. Viga tipo IPE de 400 mm.
- 14. Perfil C de 200 x 100 cm x E =2 mm.
- 15. Columna metálica de 400 x 400 mm x E=15 mm
- 16. Perfil machimbrado para soporte Auxiliar.
- 17. Ángulo de anclaje entre estructura y columna.
- 18. Malla perforada E = 0.9 mm.

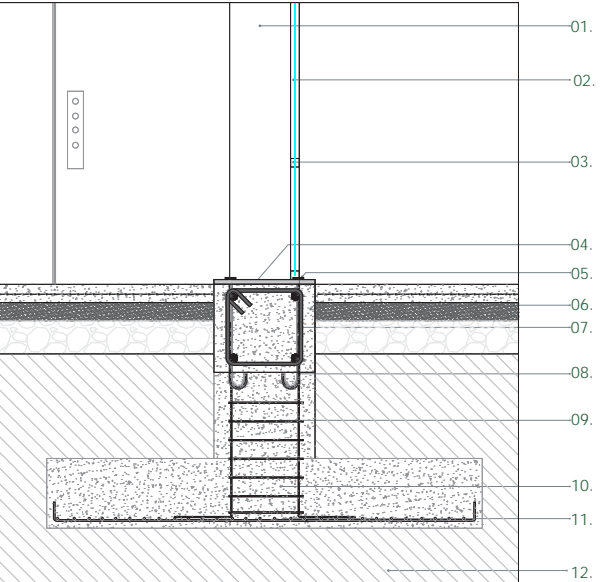
Detallle Constructivo 04



Leyenda Escala: 1: 25

- 01. Armadura de muro intrados.
- 02. Armadura de muro trasdos.
- 03. Muro de hormigón armado E = 30 cm. F'c = 240 kg /cm2.
- 04. Filtro de drenaje.
- 05. Viga de arrostramiento hormigón armado.
- 06. Malla electrosoldada R84.
- 07. Piso pulido de hormigón.
- 08. Replantillo de sub base h = 15 cm.
- 09. Capa de grava fina de filtro de drenaje.
- 10. Tubería 4 pulg perforada de drenaje.
- 11. Zapata corrida de hormigón armado h = 40 cm. F'c = 240 kg /cm2.
- 12. Armadura de zapata corrida.

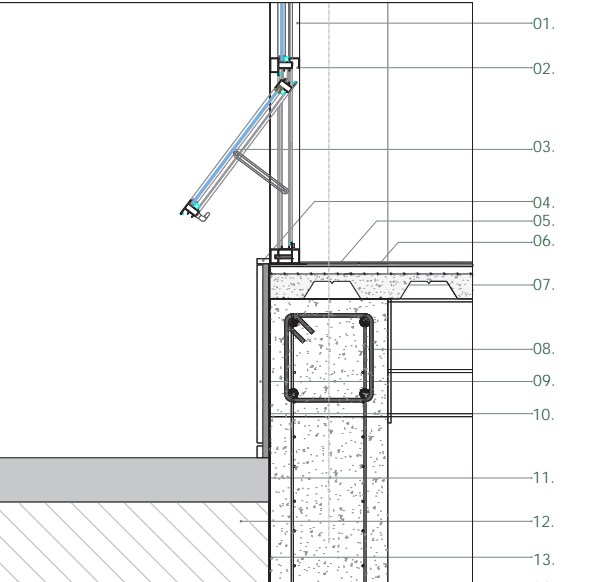
Detallle Constructivo 05



Leyenda Escala: 1: 25

- 01. Columna metálica de 400 x 400 mm x E=15 mm
- 02. Vidrio templado color bronce E = 9 mm.
- 03. Perfil regtangular de aluminio de 100 x 50 mm.
- 04. Placa de anclaje entre plinto de Hormigón armado y columna metálica.
- 05. Perno de anclaje.
- 06. Viga de arrostramiento de 400 x 400 mm
- 07. Estribo de viga armada.
- 08. Varilla roscable de d = 20 mm.
- 09. Armadura de plinto varlal de d=12 mm
- 10. Zapata de columna aislada h = 400 mm, F'c = 240 kg /cm2.
- 11. Armadura de zapata corrida.
- 12. Suelo Natural.

Detallle Constructivo 06

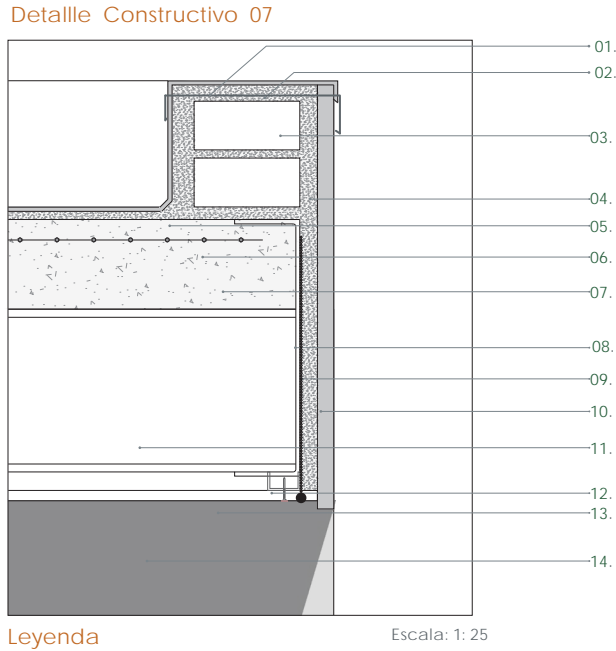


Leyenda Escala: 1: 25

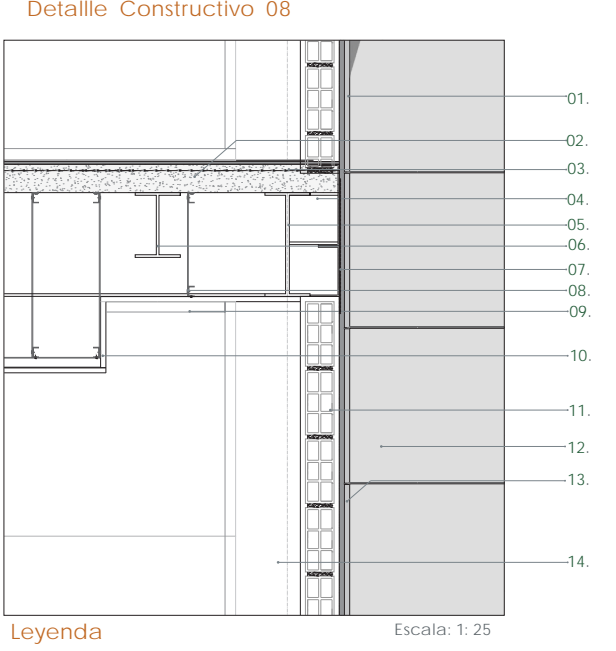
- 01. Perfilera vertical de aluminio muro cortina de 100 x 50 mm
- 02. Perfil regtangular de aluminio de 100 x 50 mm.
- 03. Ventana proyectante de 1200 x 600 mm.
- 04. Lagrimero de cerámica de piedra E = 20 mm.
- 05. Mortero de nivelación y porcelanato E = 15 mm.
- 06. Porcelanato de piso anti deslizante E= 10 mm.
- 07. Losa de hormigón armado h = 10 cm F'c = 240 kg /cm2.
- 08. Viga de hormigón armado, F'c = 240 kg /cm2.
- 09. Cerámica de piedra de 1200 x 600 mm , E = 20 mm
- 10. Mortero adhesivo para piedra.
- 11. Piso de hormigón h= 15 cm F'c = 240 kg /cm2.
- 12. Relleno compactado h = 20 cm
- 13. Lámina de Geomembrana.
- 14. Muro de hormigón armado, F'c = 240 kg /cm2



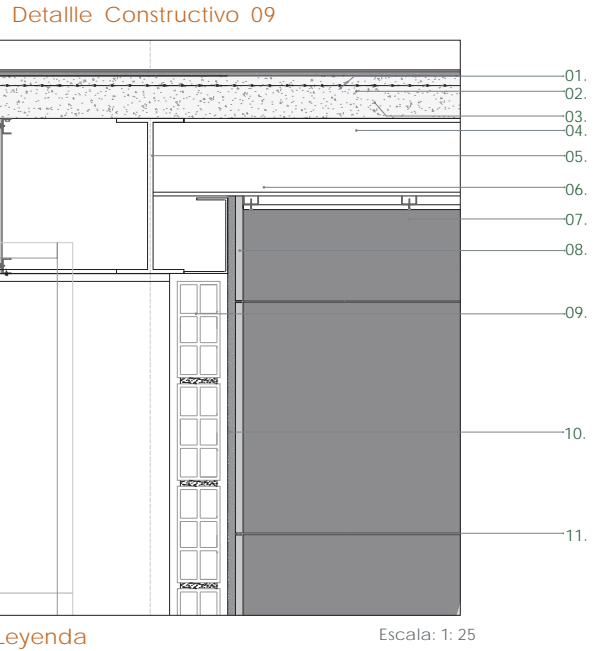
ANTEPROYECTO. | Detalle Constructivo 07



- 01. Goterón de latón E = 0.05 mm.
- 02. Lámina asfáltica de chova para losa.
- 03. Antepecho de ladrillo.
- 04. Mortero adhesivo de cerámica de piedra.
- 05. Chaflán de mortero esquinero.
- 06. Malla electrosoldada R 84.
- 07. Losa de hormigón armado h = 10 cm  
F'c = 240 kg /cm2.
- 08. Perfil C de 300 x 100 x 2 mm.
- 09. Malla de metal entre perfil y mortero
- 10. Cerámica de piedra de 1200 x 600 mm.
- 11. Viga tipo IPE de 200.
- 12. Perfil de aluminio para cielo raso.
- 13. Cielo raso con planchas de yeso cartón.
- 14. Cerámica de piedra de 1200 x 600 mm

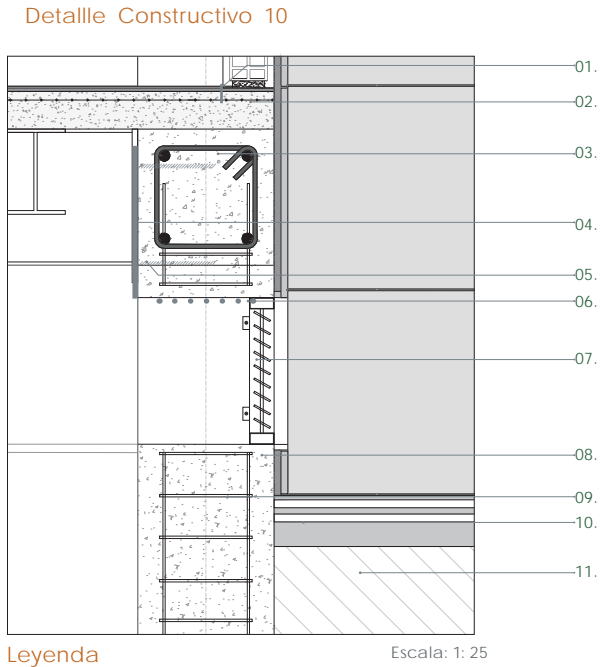


- 01. Cerámica de piedra de 1200 x 600 mm
- 02. Cerámica de piso modulo de 600 x 600 mm
- 03. Eje estructural de la edificación.
- 04. Losa de hormigón armado h = 10 cm  
F'c = 240 kg /cm2.
- 05. Viga tipo IPE de 400 mm.
- 06. Viga tipo IPE de 200 mm.
- 07. Malla de metal entre perfil y mortero.
- 08. Perfil vertical de aluminio de cielo raso.
- 09. Perfil transversal de cielo raso.
- 10. Cielo raso con planchas de yeso cartón.
- 11. Mampostería de ladrillo perforado.
- 12. Cerámica de piedra de 1200 x 600 mm.
- 13. Junta rellana de empose entre pieza de cerámica.
- 14. Columna metálica de 400 x 400 x 15 mm.

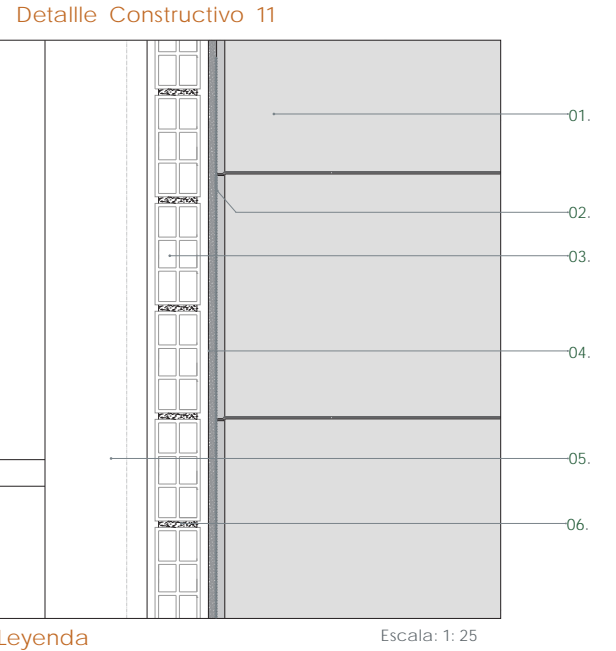


- 01. Lámina asfáltica de chova para losa.
- 02. Mortero de nivelación de piso E = 1.5 cm.
- 03. Malla electrosoldada R84.
- 04. Losa de hormigón armado h = 10 cm  
F'c = 240 kg /cm2.
- 05. Viga tipo IPE de 400 mm.
- 06. Viga tipo IPE de 200 mm.
- 07. Perfil de aluminio horizontal para cielo raso.
- 08. Cerámica de piedra de 1200 x 600 mm.
- 09. Mampostería de ladrillo alivianado.
- 10. Mortero adhesivo para piedra .
- 11. Junta rellana de empose entre pieza de cerámica.

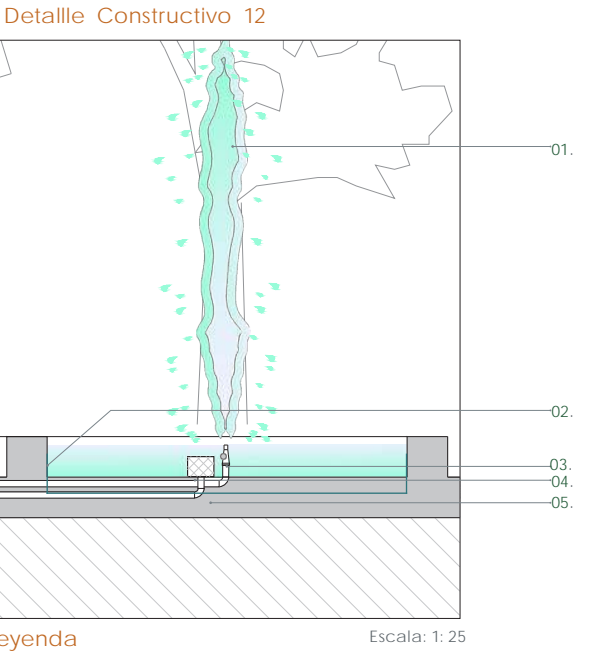
ANTEPROYECTO. | Detalle Constructivo 10



- 01. Rastrera de madera de piso E = 20 mm, h = 60 mm.
- 02. Mortero de anclaje para mampostería.
- 03. Viga de hormigón armado 400 x 300 mm
- 04. Placa de anclaje.
- 05. Varilla de anclaje de la placa y viga de hormigón.
- 06. Varillas de dintel en muro d = 12 mm.
- 07. Rejilla metálica de ventilación.
- 08. Perfil rectangular metálica de 50 x 20 mm
- 09. Muro de hormigón armado.
- 10. Tuberías de agua.
- 11. Suelo Natural.



- 01. Cerámica de piedra de 1200 x 600 mm.
- 02. Junta rellana de empose entre pieza de cerámica.
- 03. Mampostería de ladrillo alivianado.
- 04. Mortero adhesivo para piedra en pared.
- 05. Columna metálica de 400 x 400 x 15 mm.
- 06. Mortero adhesivo para piedra en pared.



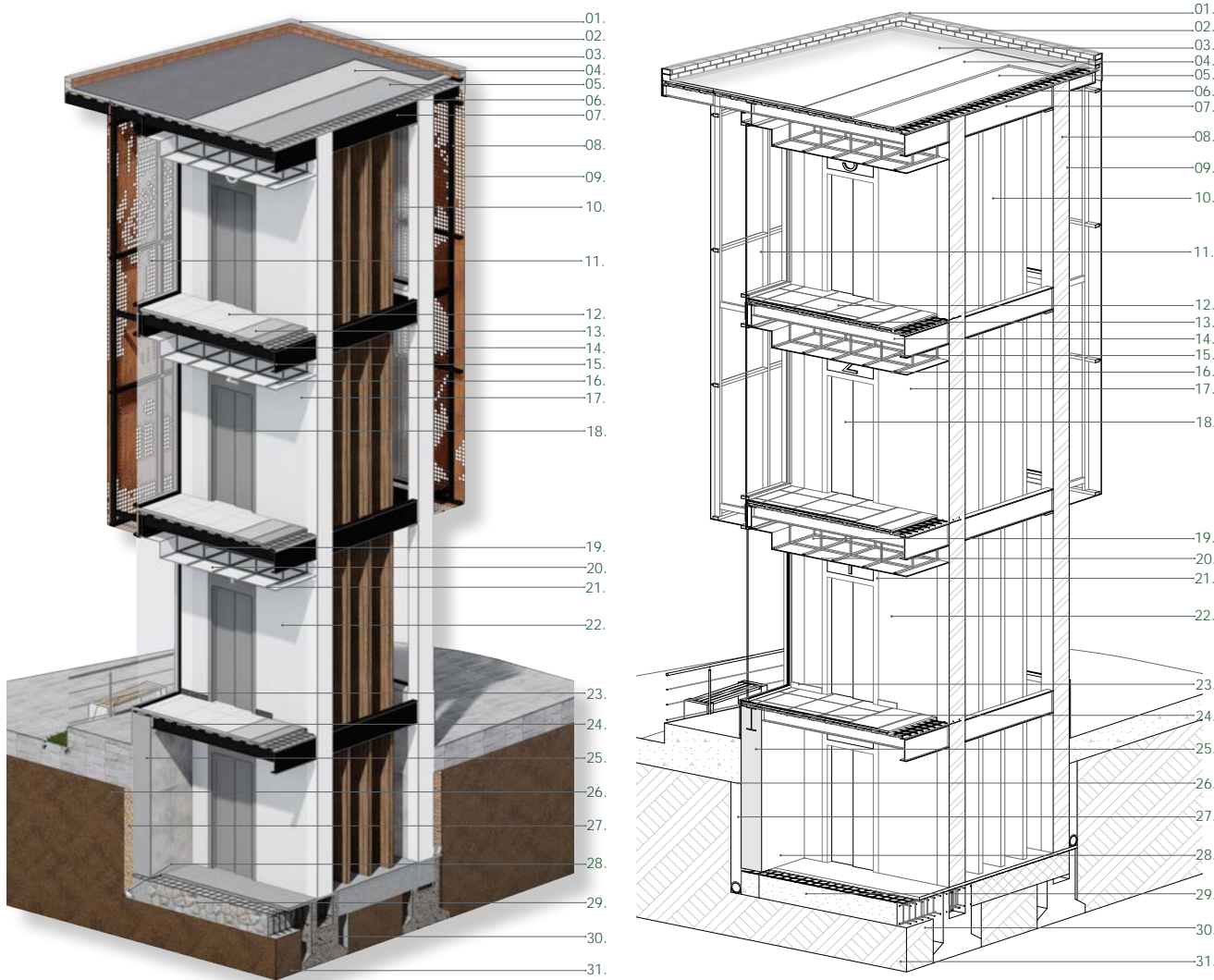
- 01. Juego de agua.
- 02. Capa impermeabilizada de agua.
- 03. Boquilla de fuente de agua.
- 04. Boquilla de absorción de retorno de agua.
- 05. Tubería de agua .



4.8. Propuesta Arquitectonica

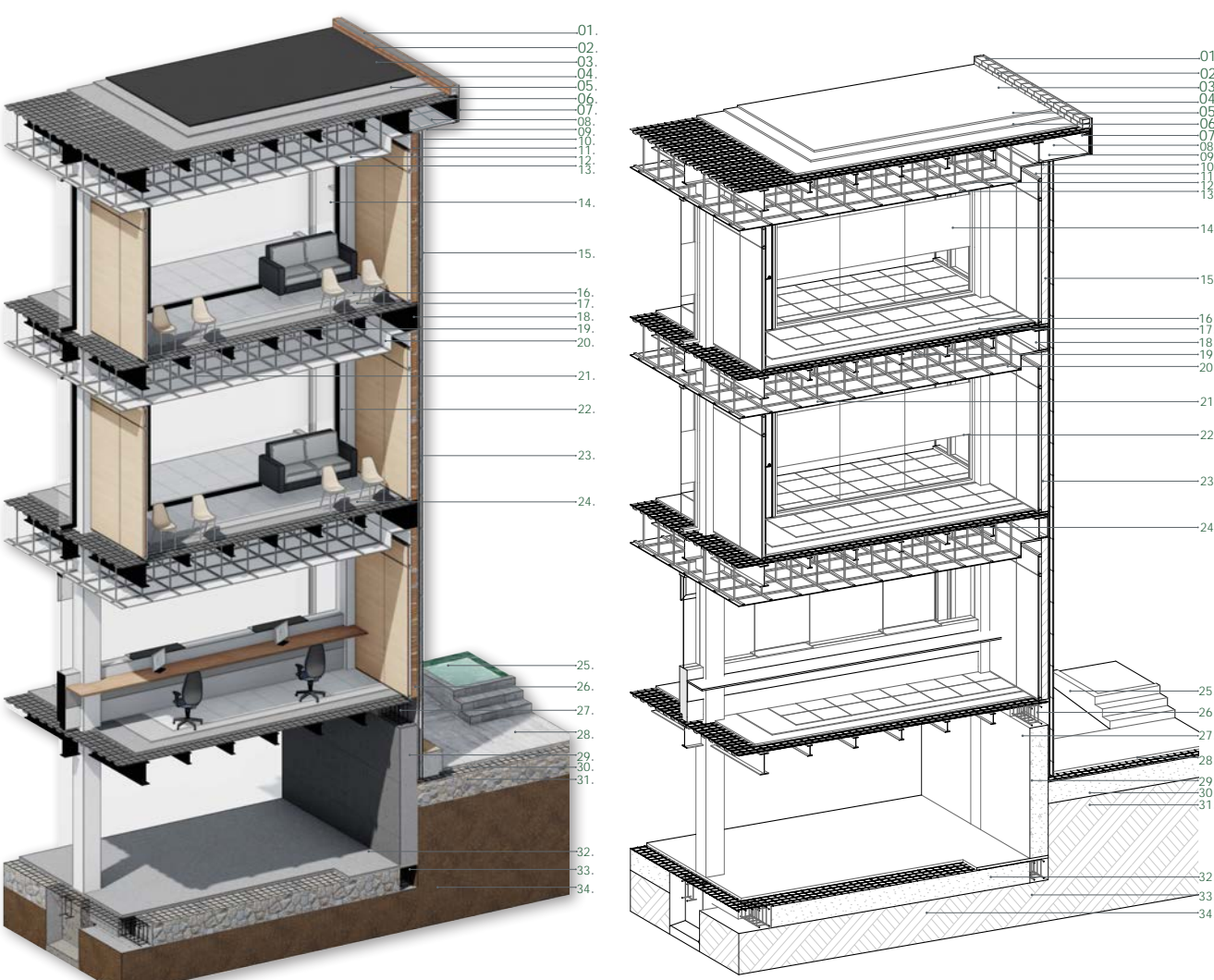
4.8.8 Axonometrias Estructurales

ANTEPROYECTO. | 4.8. Propuesta Arquitectonica



Leyenda

- 01. Goterón de latón E = 0.4 mm.
- 02. Antepecho de ladrillo.
- 03. Lámina asfáltica de chova para losa.
- 04. Mortero de nivelación h=15 mm.
- 05. Losa de hormigón armado h = 10 cm F'c = 240 kg /cm2.
- 06. Malla electrosoldada R 84.
- 07. Viga tipo IPE de 400 mm.
- 08. Estructura metalica auxiliar de fachada.
- 09. Plancha de acero tipo corten con diseño de corte CNC.
- 10. Mamposteria de ladrillo.
- 11. Muro cortina de vidrio templado E = 9 mm.
- 12. Porcelanato de piso antideslizante 600 x 600 mm.
- 13. Mortero adhesivo para ceramica de pisos.
- 14. Placa colaborante.
- 15. Viga tipo IPE de 200 mm.
- 16. Perfil track de acero galvanizado horizontal
- 17. Empaste de pared.
- 18. Puerta de ascensor.
- 19. Perfil stud de acero galvanizado horizontal .
- 20. Plancha de yeso cartón 1220 x 2440 mm.
- 21. Perfil track de acero galvanizado horizontal .
- 22. Mamposteria de ladrillo panelon.
- 23. Rastrera de cerámica h = 6 cm.
- 24. Viga tipo IPE de 200 mm.
- 25. Muro de Hormigón armado.
- 26. Suelo apisonado con mejoramiento.
- 27. Drenaje de muro.
- 28. Tubo perforado para drenaje.
- 29. Suelo compactado con mejoramiento.
- 30. Cadena de piso hormigón armado.



Leyenda

- 01. Goterón de latón E = 0.4 mm.
- 02. Antepecho de mamposteria de ladrillo.
- 03. Lámina asfáltica de chova para losa.
- 04. Resalte de nivelación 1.5 cm.
- 05. Losa de hormigón armado h = 10 cm F'c = 240 kg /cm2.
- 06. Malla electrosoldada R 84.
- 07. Cerámica de piedra 1200 x 600 mm,E = 20mm
- 08. Estructura de aluminio cielo Razo.
- 09. Plancha de yeso cartón 1220 x 2440 mm.
- 10. Estructura metálica auxiliar de fachada.
- 11. Mortero adhesivo para ceramica de pisos.
- 12. Plancha de yeso cartón 1220 x 2440 mm.
- 13. Perfil track de acero galvanizado horizontal.
- 14. Muro cortina de vidrio templado E = 9 mm.
- 15. Cerámica de piedra 1200 x 600mm,E = 20mm.
- 16. Cerámica de piso 600 x 600 mm, E = 20 mm.
- 17. Losa de hormigón armado h = 10 cm F'c = 240 kg /cm2.
- 18. Viga tipo IPE de 400 mm .
- 19. Malla electrosoldada R 84.
- 20. Plancha de yeso cartón 1220 x 2440 mm.
- 21. Perfil stud de acero galvanizado horizontal.
- 22. Columna metálica de 400 x 400 x 15 mm
- 23. Mamposteria de ladrillo.
- 24. Placa colaborante.
- 25. Espejo de agua.
- 26. Mortero de mamposteria E = 2 cm.
- 27. Viga de hormigón armado. 40 x 30 cm
- 28. Cerámica de piedra de 600 x 300 mm E = 2 mm.
- 29. Muro de hormigón armado.
- 30. Losa de piso h= 5 cm.
- 31. Relleno compactado h = 20 cm.
- 32. Piso de hormigón pulido con junta de dilatación.
- 33. Viga de piso hormigón armado de 400 x 300 mm.
- 34. Suelo compactado con mejoramiento.

ANTEPROYECTO. | 4.8.8 Axonometrias Estructurales



4.8.9 Plantas Estructurales

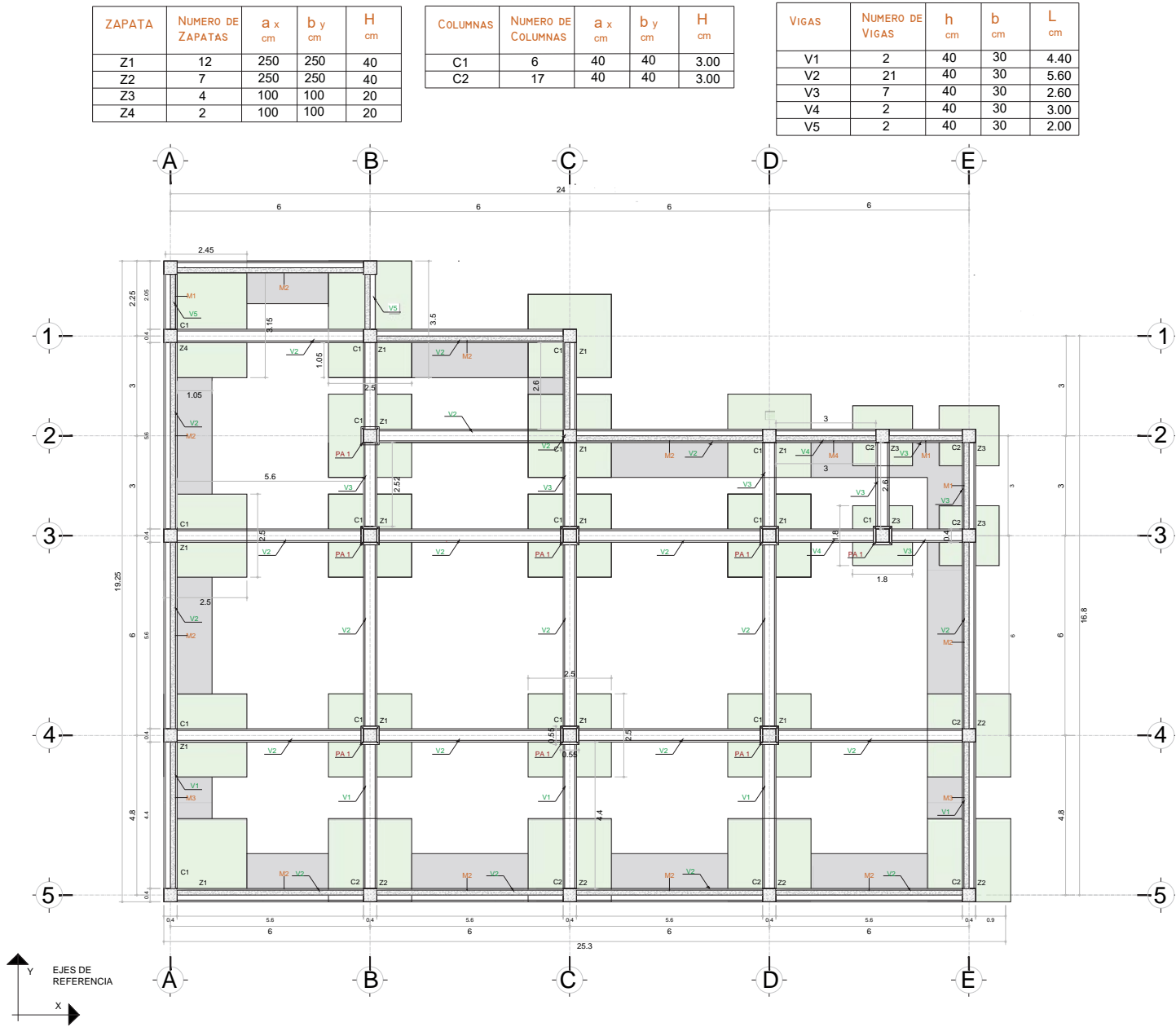
Planta Cimentación

Nivel = -1.50 m  
Escala: 1: 150

Para la concepción y desarrollo del diseño estructural del proyecto en cuestión, se procedió a buscar la invaluable asesoría del Ingeniero Xavier Cárdenas, cuya experiencia y conocimiento en la materia resultaron fundamentales.

Para la definición de la estructura correspondiente al nivel subterráneo, construida a base de hormigón armado, se llevó a cabo un proceso de predimensionamiento riguroso en estricta consonancia con los preceptos establecidos en la “Norma Ecuatoriana de la Construcción” (NEC), específicamente bajo la normativa denominada “Estructuras de Hormigón Armado” (NEC-SE-HM). Este enfoque normativo garantiza que la configuración subterránea asegure los niveles de seguridad óptimos.

MUROS	NUMERO DE MUROS	h cm	e cm	L cm
M1	2	300	30	2.60
M2	10	300	30	5.60
M3	2	300	30	4.40
M4	1	300	30	3.00



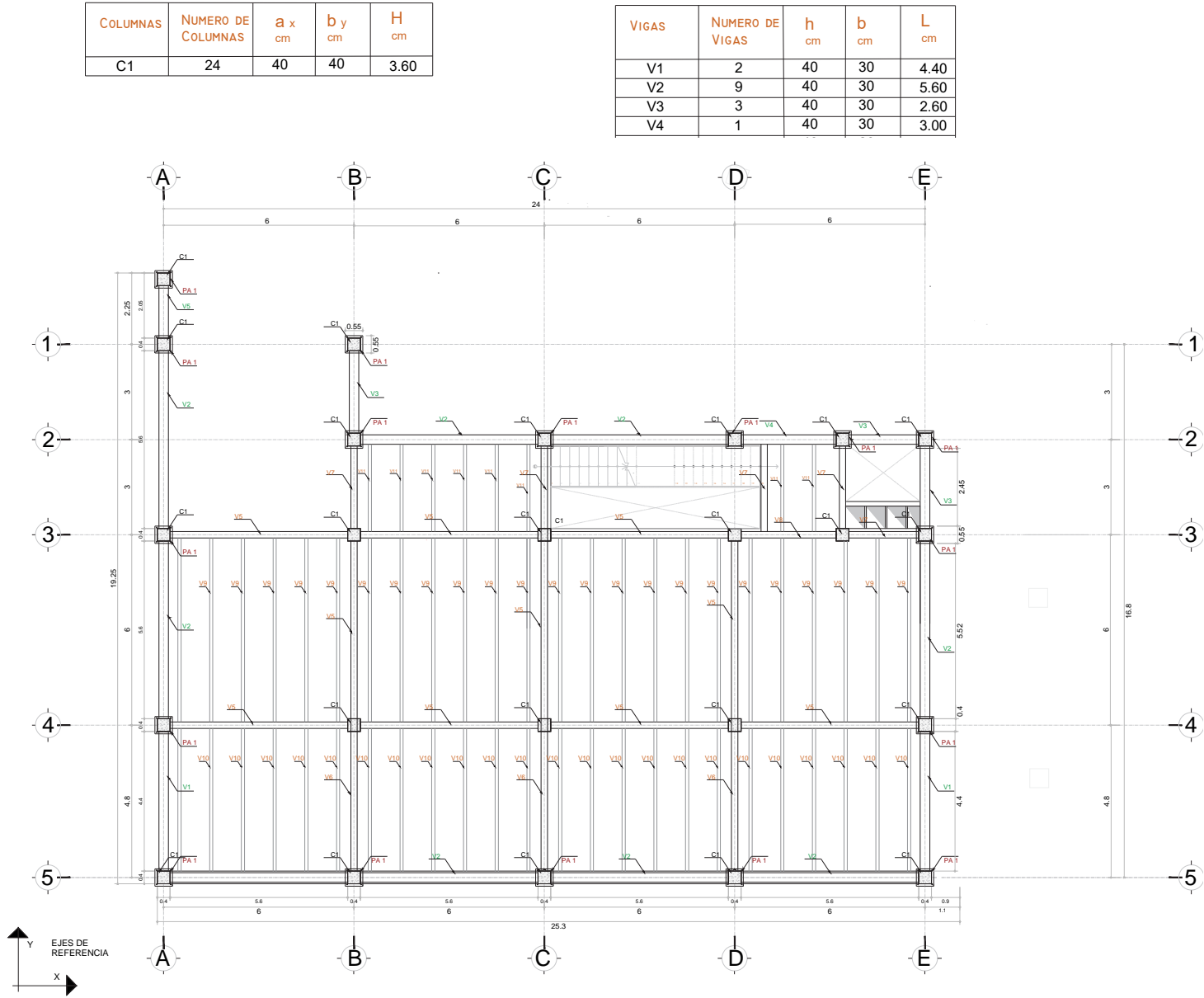
Planta Baja

Nivel = +1.50 m  
Escala: 1: 150

En contraste, para los niveles superiores de la edificación, se optó por una perspectiva estructural distinta, basada en el empleo de elementos de acero. Esta elección se respaldó en los lineamientos dispuestos por la “Norma Ecuatoriana de la Construcción” referente a “Estructuras de Acero”, codificada como NEC-SE-AC. Dicho marco normativo orienta el proceso de diseño para asegurar la integridad estructural y la capacidad de carga necesaria en los niveles superiores.

Como fruto de este análisis y diseño, se determinó el predimensionamiento óptimo para las columnas metálicas, las cuales presentan dimensiones de 400 x 400 mm. Asimismo, las vigas IPE metálicas, con un peralte de 400 mm, fueron concebidas y proyectadas de acuerdo a esta meticulosa planificación.

VIGAS	NUMERO DE VIGAS	h cm	b cm	L cm
V5(IPE)	10	40	20	5.60
V6(IPE)	3	40	20	4.40
V7(IPE)	4	40	20	2.45
V8(IPE)	1	40	20	3.00
V9(IPE)	24	20	10	5.60
V10(IPE)	24	20	10	4.40
V11(IPE)	8	20	10	2.45





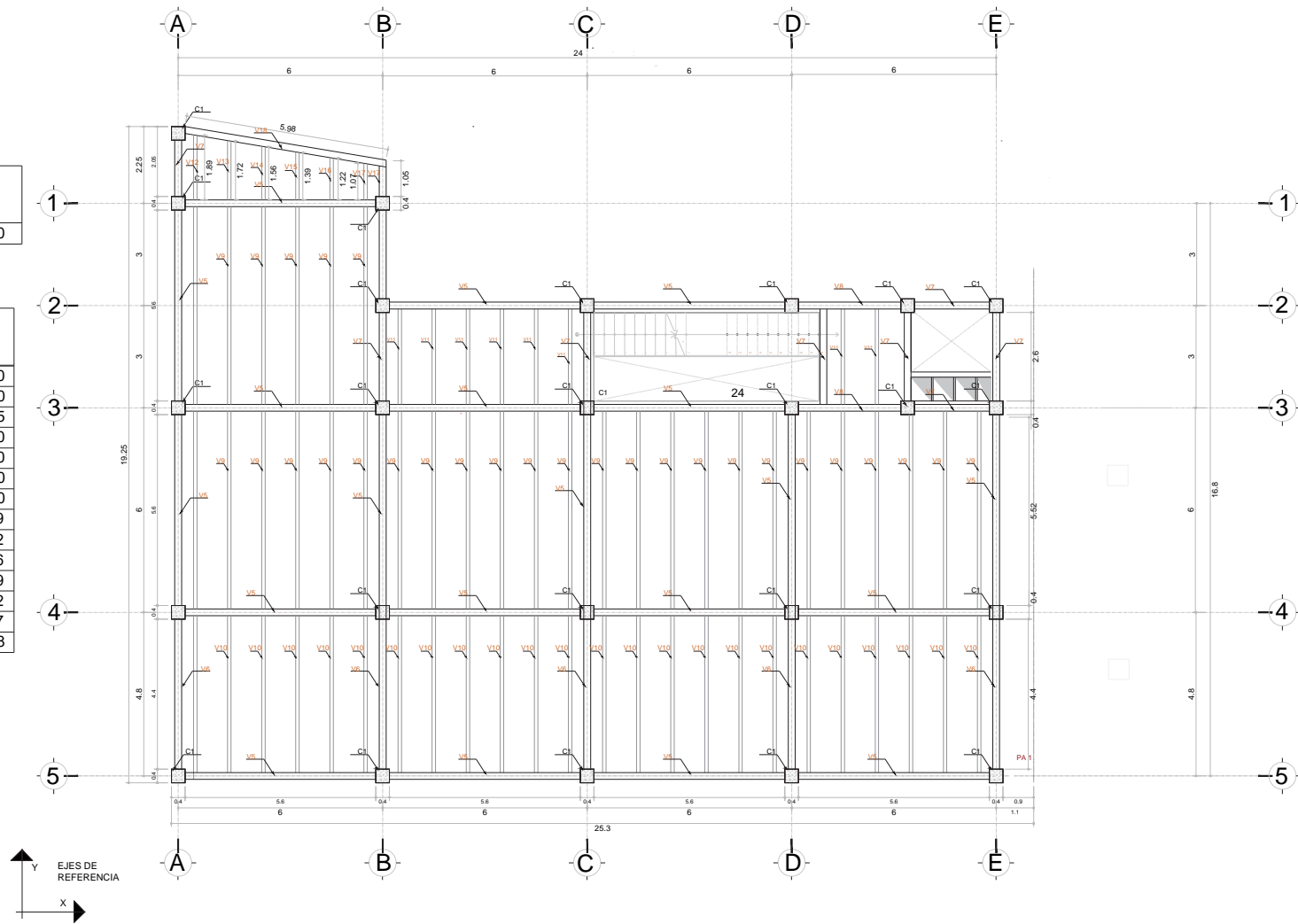
4.8. Propuesta Arquitectonica

Primera Planta Alta

Nivel = +5.10 m  
Escala: 1: 150

COLUMNAS	NUMERO DE COLUMNAS	a x cm	b y cm	H cm
C1	24	40	40	3.60

VIGAS	NUMERO DE VIGAS	h cm	b cm	L cm
V5(IPE)	20	40	20	5.60
V6(IPE)	5	40	20	4.40
V7(IPE)	6	40	20	2.45
V8(IPE)	2	40	20	3.00
V9(IPE)	30	20	10	5.60
V10(IPE)	24	20	10	4.40
V11(IPE)	24	20	10	4.40
V12(IPE)	1	20	10	1.89
V13(IPE)	1	20	10	1.72
V14(IPE)	1	20	10	1.56
V15(IPE)	1	20	10	1.39
V16(IPE)	1	20	10	1.22
V17(IPE)	1	20	10	1.07
V18(IPE)	1	20	10	5.98

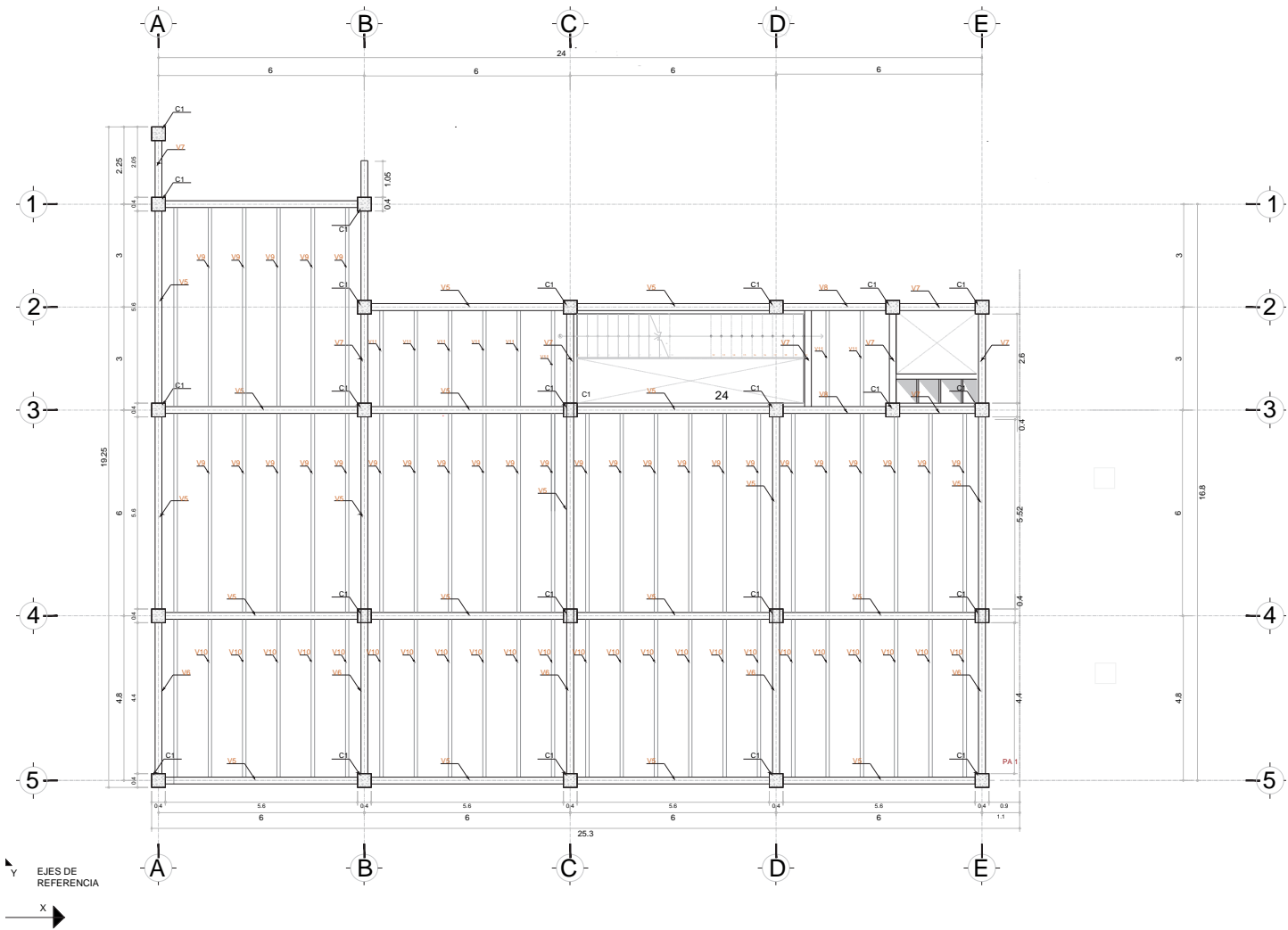


Segunda Planta Alta

Nivel = +8.70 m  
Escala: 1: 150

COLUMNAS	NUMERO DE COLUMNAS	a x cm	b y cm	H cm
C1	24	40	40	3.60

VIGAS	NUMERO DE VIGAS	h cm	b cm	L cm
V5(IPE)	20	40	20	5.60
V6(IPE)	5	40	20	4.40
V7(IPE)	6	40	20	2.45
V8(IPE)	2	40	20	3.00
V9(IPE)	30	20	10	5.60
V10(IPE)	24	20	10	4.40
V11(IPE)	24	20	10	4.40



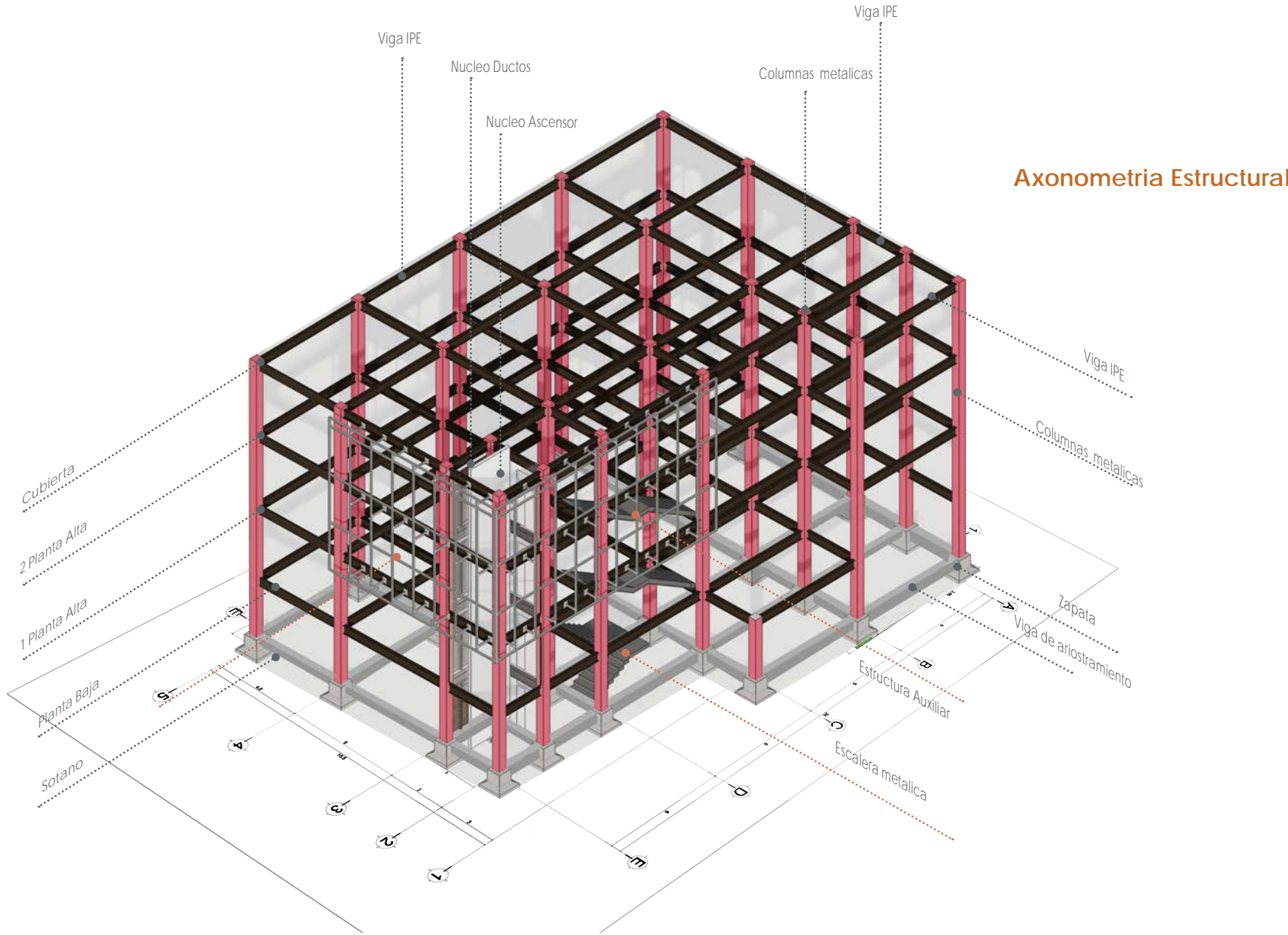
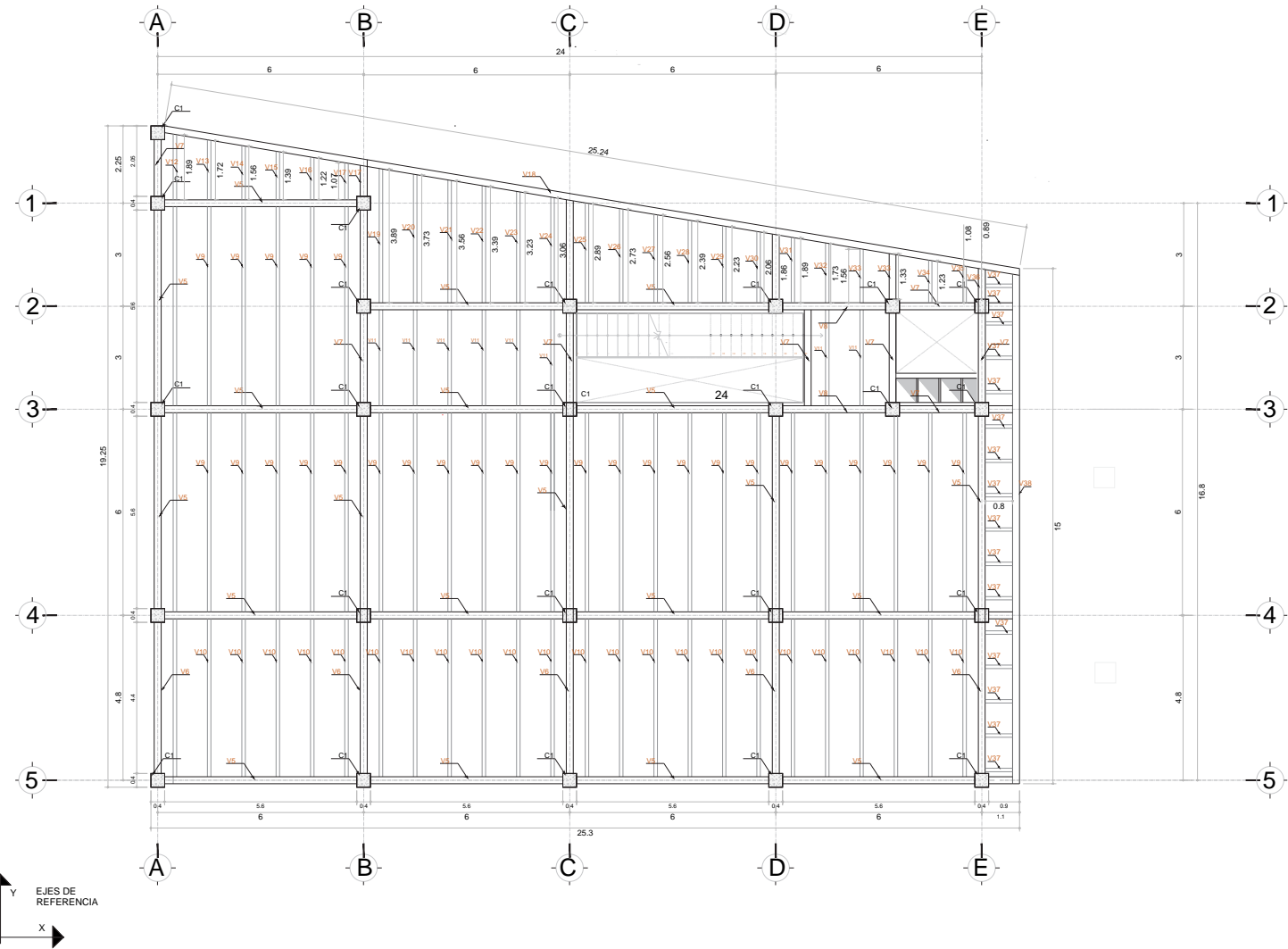


4.8. Propuesta Arquitectonica

Planta de Cubierta

Nivel = +12.30 m  
Escala: 1: 150

VIGAS	NUMERO DE VIGAS	h cm	b cm	L cm
V5(IPE)	20	40	20	5.60
V6(IPE)	5	40	20	4.40
V7(IPE)	6	40	20	2.45
V8(IPE)	2	40	20	3.00
V9(IPE)	30	20	10	5.60
V10(IPE)	24	20	10	4.40
V11(IPE)	24	20	10	4.40
V12(IPE)	1	20	10	1.89
V13(IPE)	1	20	10	1.72
V14(IPE)	1	20	10	1.56
V15(IPE)	1	20	10	1.39
V16(IPE)	1	20	10	1.22
V17(IPE)	1	20	10	1.07
V18(IPE)	1	20	10	5.98
V19(IPE)	1	20	10	3.89
V20(IPE)	1	20	10	3.73
V21(IPE)	1	20	10	3.56
V22(IPE)	1	20	10	3.39
V23(IPE)	1	20	10	3.23
V24(IPE)	1	20	10	3.06
V25(IPE)	1	20	10	2.89
V26(IPE)	1	20	10	2.73
V27(IPE)	1	20	10	2.56
V28(IPE)	1	20	10	2.39
V29(IPE)	1	20	10	2.23
V30(IPE)	1	20	10	2.03
V31(IPE)	1	20	10	1.89
V32(IPE)	1	20	10	1.73
V33(IPE)	1	20	10	1.53
V34(IPE)	1	20	10	1.33
V35(IPE)	1	20	10	1.23
V36(IPE)	1	20	10	1.08
V37(IPE)	18	20	10	0.89
V38(IPE)	1	20	10	0.80
V39(IPE)	1	20	10	15.00







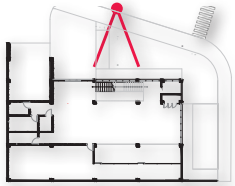
4.8.10 Perspectivas del Proyecto

LISTADO DE LAMINAS

Vista 01: Elevación Frontal .....	220
Vista 02: Elevación Lateral Derecha.....	221
Vista 03: Angular Izquierda .....	222
Vista 04: Plaza de Acceso 1 .....	223
Vista 05: Ingreso Principal.....	224
Vista 06: Plaza de Acceso 2 .....	225
Vista 07: Angular Esquinera. ....	226.- 227
Vista 08: Ventanilla PB. ....	228
Vista 09: Sala de Espera PB.....	229
Vista 10: Cafeteria 1PA.....	230
Vista 11: Escalera. ....	231
Vista 12: Oficina 1PA .....	232
Vista 13: Sala de Juntas 2PA .....	233
Vista 14: Vista aerea. ....	234- 235

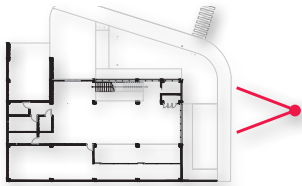


Vista 01: Fachada Frontal Norte



Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja

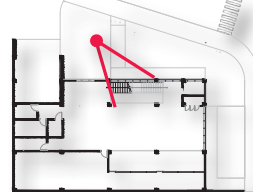
Vista 02: Fachada Lateral Derecha



Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja

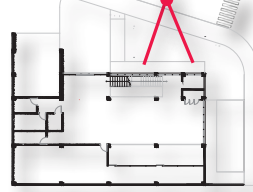


Vista 03: Angular Izquierda



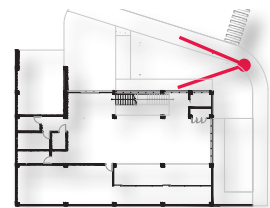
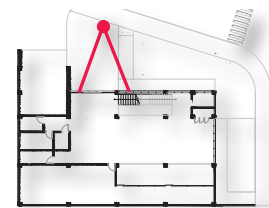
Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja

Vista 04: Plaza de Acceso 1



Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja



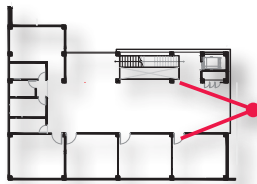




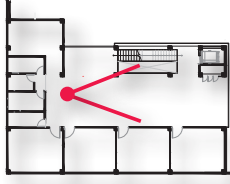




Vista 08: Ventanilla PB.

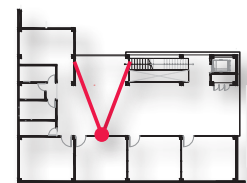


Vista 09: Sala de Espera PB

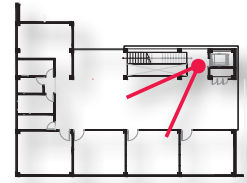




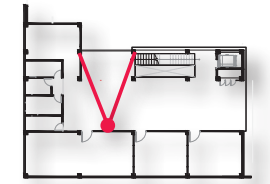
Vista 10: Cafeteria 1PA.



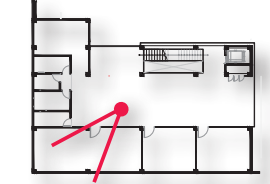
Vista 11: Escalera.







Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja



Jaime Fernando Encalada Bueno - Edgar Paúl Loja Loja

ANTEPROYECTO. | 5.4. CREDITOS DE IMAGENES



4.10 Créditos Gráficos

ANTEPROYECTO. | 4.10 Créditos Gráficos

001.	Ubicación Edificación Actual. Fuente: Propia (158)	016.	Análisis soleamiento y vientos. Fuente: Propia (173)	031.	Análisis Sistema Estructural. Fuente: Propia (179)
002.	Organigrama Estado Actual. Fuente: Propia (160)	017.	Análisis Accesibilidad. Fuente: Propia (173)	032.	Análisis Modulo 1. Fuente: Propia (180)
003.	Elevación edificación Actual. Fuente: Propia (162)	018.	Estrategia Contexto Urbano. Fuente: Propia (174)	033.	Análisis Modulo 2. Fuente: Propia (180)
004.	Contexto Urbano edificación Actual. Fuente: Propia (162)	019.	Estrategia Soleamiento y Viento. Fuente: Propia (174)	034.	Axonometría Zonificación. Fuente: Propia (181)
005.	Estructura edificación Actual. Fuente: Propia (163)	020.	Estrategia Accesibilidad. Fuente: Propia (174)	035.	Circulación Sótano. Fuente: Propia (182)
006.	Conexión urbana edificación Actual. Fuente: Propia (164)	021.	Estrategia Vistas. Fuente: Propia (175)	036.	Circulación Planta baja. Fuente: Propia (182)
007.	Planta baja edificación Actual. Fuente: Propia (165)	022.	Estrategia Vegetación. Fuente: Propia (175)	037.	Circulación Primera Planta Alta. Fuente: Propia (182)
008.	Primera Planta alta edificación Actual. Fuente: Propia (165)	023.	Estrategia Espacio Público. Fuente: Propia (175)	038.	Circulación Segunda Planta Alta. Fuente: Propia (182)
009.	Segunda Planta alta edificación Actual. Fuente: Propia (165)	024.	Criterio Formal. Fuente: Propia (176)	039.	Axonometría Circulación. Fuente: Propia (182)
010.	Elevación edificación Actual. Fuente: Propia (165)	025.	Criterio Espacial. Fuente: Propia (176)	040.	Axonometría Dirección de Circulación 1. Fuente: Propia (183)
011.	Emplazamiento del sitio Planta. Fuente: Propia (168)	026.	Criterio Funcional. Fuente: Propia (176)	041.	Axonometría Dirección de Circulación 2. Fuente: Propia (183)
012.	Emplazamiento del sitio 3D. Fuente: Propia (169)	027.	Criterio Estructural. Fuente: Propia (177)	042.	Zonificación Sótano. Fuente: Propia (184)
013.	Organigrama Funcional Propuesto. Fuente: Propia (170)	028.	Criterio Sistema Constructivo. Fuente: Propia (177)	043.	Zonificación n Planta baja. Fuente: Propia (184)
014.	Emplazamiento en sitio 3D. Fuente: Propia (172)	029.	Criterio Ambiental. Fuente: Propia (177)	044.	Zonificación Primera Planta Alta. Fuente: Propia (184)
015.	Volumetría del Emplazamiento en sitio 3D. Fuente: Propia (173)	030.	Análisis Modulación. Fuente: Propia (178)	045.	Zonificación Segunda Planta Alta. Fuente: Propia (184)

4.11 Créditos Ilustrativos

ANTEPROYECTO. | 4.11 Créditos Ilustrativos

046.	Axonometría Zonificación. Fuente: Propia (184)	001.	Estado Actual Archivo. Fuente: Propia (156)
047.	Axonometría Zonificación y sus espacios. Fuente: Propia (185)	002.	Estado Cuarto de máquinas. Fuente: Propia (156)
048.	Corte 3d Análisis bioclimático. Fuente: Propia (186)	003.	Estado Sala de Espera. Fuente: Propia (156)
049.	Vegetación del proyecto. Fuente: Propia (187)	004.	Estado Actual Oficinas. Fuente: Propia (156)
050.	Diseño Acero Corten. Fuente: Propia (198 -199)	005.	Estado Actual Almacén. Fuente: Propia (156)
		006.	Estado Actual Archivo. Fuente: Propia (157)
		007.	Estado Actual oficina. Fuente: Propia (157)
		008.	Estado Actual Archivo General. Fuente: Propia (157)
		009.	Estado Servicios Sanitarios. Fuente: Propia (157)
		010.	Estado Oficina del registrador. Fuente: Propia (157)





236

CONCLUSIONES

# 5

CAPITULO V

237

CONCLUSIONES | 4.17.2. INTERNO 2.



5.1 Situación Actual

Al llevar a cabo un diagnóstico de sitio, se ha logrado adquirir una comprensión integral del estado actual del cantón Gualaceo, que es el lugar donde se diseñará la propuesta arquitectónica. Los antecedentes históricos han permitido trazar la evolución histórica del cantón y discernir los símbolos culturales que encapsulan su identidad social. Con el objetivo de asimilar el funcionamiento inherente a un edificio administrativo, se han establecido conceptos técnicos relativos a la administración pública, conjuntamente con la respectiva normativa que abarca los reglamentos vigentes y que se aplican en la elaboración del proyecto.

Destaca entre los aspectos de mayor relevancia la identidad distintiva del cantón Gualaceo, la cual se manifiesta a través de la propuesta de una fachada ventilada. Esta envolvente arquitectónica incorpora elementos de marcado carácter social y cultural, erigiéndose como un símbolo que representa los orígenes y la riqueza de su cultura.

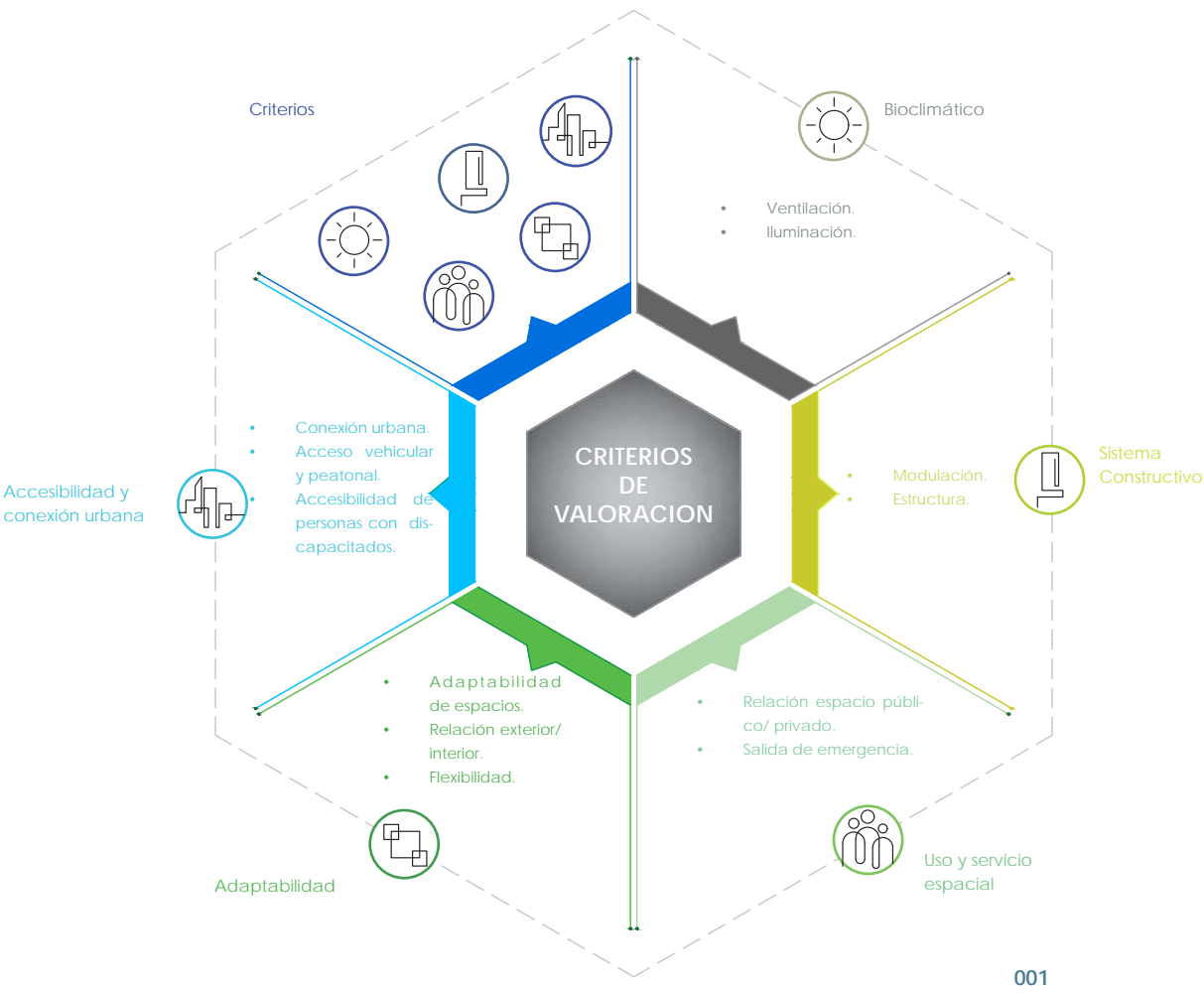


5.2 Criterios de diseño y Casos de Estudio

Para abordar el desarrollo del diseño del equipamiento, fue imperativo identificar rasgos distintivos inherentes al sitio, además de examinar equipamientos internacionales con funciones análogas, con el propósito de analizar y extraer estrategias estructurales, bioclimáticas, formales y funcionales que posteriormente pudieran aplicarse en la concepción de la nueva edificación.

Sobre la base del análisis de las particularidades del contexto, se han delineado las siguientes estrategias:

- El diseño del equipamiento se ha ubicado de manera que despeje la esquina, generando así una plaza pública que actúa como elemento unificador y promueve la interacción social.
- La disposición de la edificación se ha concebido de manera óptima para capitalizar la exposición solar y fomentar la ventilación natural. Este enfoque implica una cuidadosa consideración de la orientación y disposición de las aperturas en los espacios tanto ocupados como vacíos, con el fin de maximizar el aprovechamiento de los recursos naturales.
- Se ha logrado sacar partido de las panorámicas más destacadas del entorno desde el emplazamiento, con el propósito de realzar la conexión con la naturaleza y propiciar una experiencia envolvente para los visitantes.





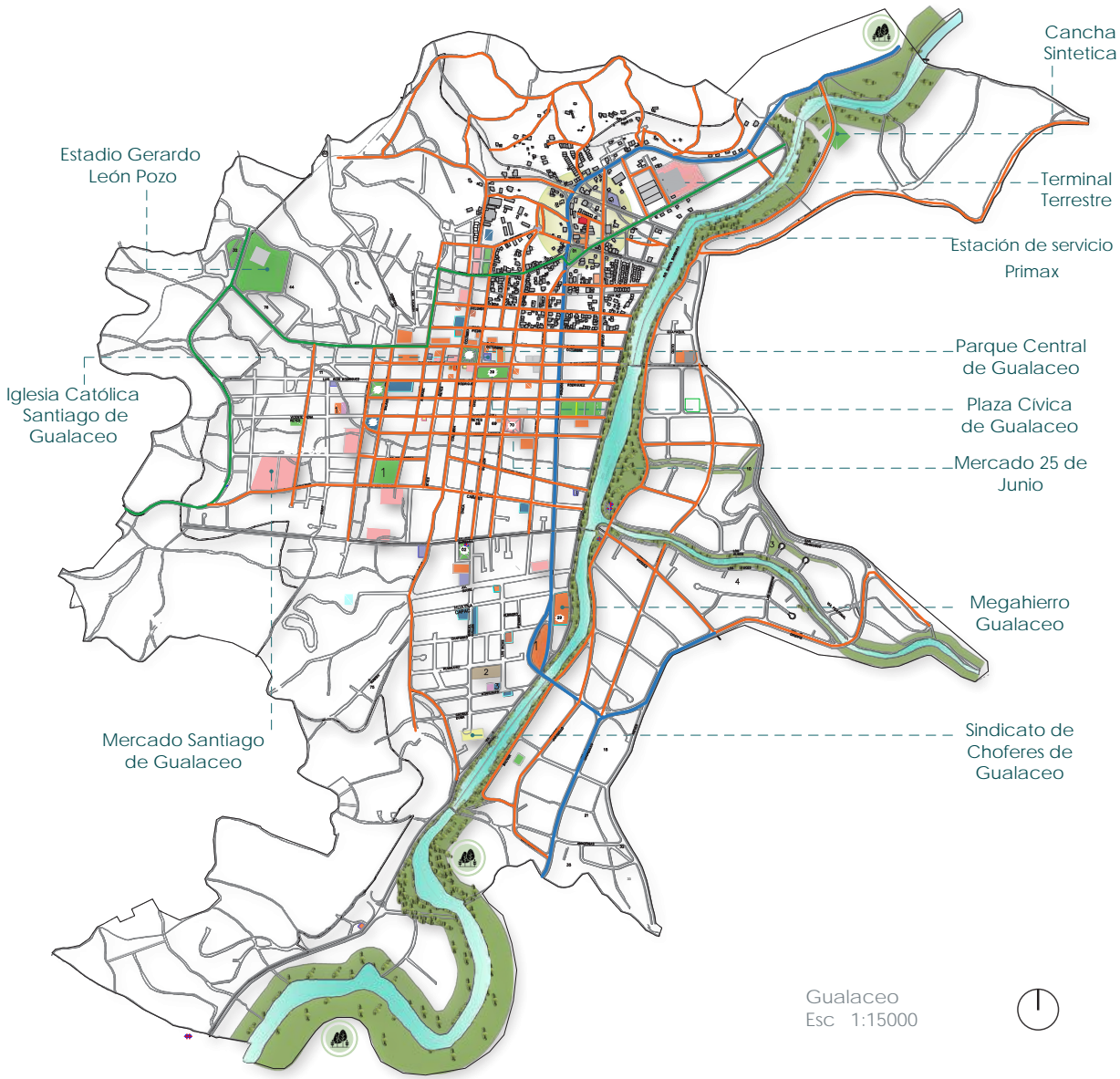
5.3 Evaluación del sitio

El análisis cantonal reveló las condiciones actuales del medio físico del cantón y su cabecera. Gualaceo resalta por clima y biodiversidad, siendo un cantón turístico en Azuay. Así también, estos informes realizados influyen en el diseño del proyecto basándose en los servicios y conexiones urbanos e integrar el predio con la ciudad y su entorno. La zona urbana y sus infraestructuras se evalúan, notando un crecimiento poblacional y construcción de nuevos equipamientos.

El lugar asignado para el desarrollo del proyecto está entre las calles Gabriel García Vázquez y Jose Alcibiades Corea, cerca de la vía principal cuenca Gualaceo la misma que posee una alta circulación vehicular, uso mixto de suelo y variación en altura y materiales de edificación. Los análisis orientan hacia un diseño integrado a nivel urbano y local.

Simbología.

- Terreno
- Equipamientos Educativos.
- Equipamientos Recreativos
- Equipamientos Religiosos
- Equipamientos de Transporte
- Equipamientos Comerciales
- Equipamientos Restaurantes
- Equipamientos Institucionales
- Equipamientos Financieros
- Equipamientos Fúnebres
- Equipamientos Salud
- Rio Santa Bárbara
- Vegetación
- Curvas de nivel
- Vía Arterial
- Vía Colectora
- Vía Local.
- Suelo permeable
- Suelo Impermeable



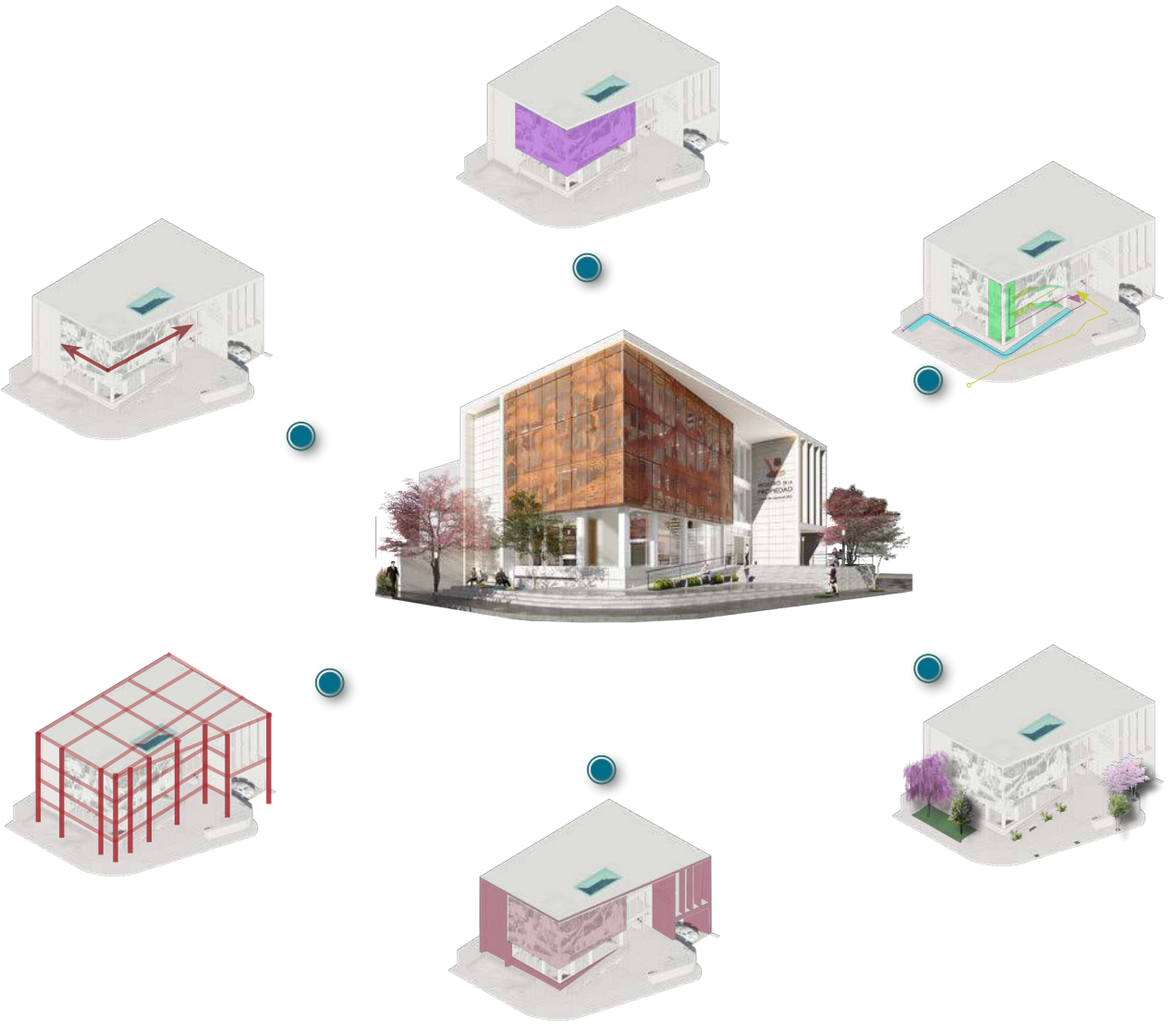
5.4 Anteproyecto

El diseño del anteproyecto arquitectónico del Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo se fundamenta en la situación actual del sitio de funcionamiento y el nuevo terreno destinado para la propuesta. La entidad pública tiene un plan estratégico desde 2012, buscando crear un moderno equipamiento propio para mejorar la labor del personal y brindar servicios de calidad a los usuarios.

El análisis previo nos brindó una perspectiva amplia para concebir la volumetría del edificio administrativo basando en criterios arquitectónicos formales de diseño y estrategias de implantación, integrándolo al contexto urbano y respetando los espacios públicos y privados. La elección de un sistema constructivo combina hormigón armado y metal, basado en una modulación que considera las áreas necesarias para las actividades laborales.

La accesibilidad y la circulación, tanto interna como externa, son aspectos cruciales, abordados mediante elementos como rampas, ascensores y escaleras. La propuesta volumétrica ofrece áreas flexibles, adaptables a las futuras demandas de los empleados y usuarios.

Finalmente, se incorpora una trama que refleja la identidad social de Gualaceo, implementando un revestimiento de acero corten con corte CNC en láminas metálicas. Esto no solo añade un aspecto estético, sino que también contribuye al confort ambiental interno.





5.5 Conclusión General

El diseño del anteproyecto arquitectónico destinado al Registro de la Propiedad del cantón Gualaceo se ha concebido como respuesta a las demandas y necesidades planteadas tanto por los funcionarios como por los usuarios de la institución pública. Entre los motivos fundamentales que impulsaron este diseño se encuentra la inadecuada utilización de espacios improvisados en una vivienda, cuyas características de diseño y funcionalidad difieren notoriamente de las requeridas en un edificio administrativo u oficinas. Consecuentemente, las autoridades competentes de la institución, en colaboración con el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal del cantón Gualaceo, solicitaron la intervención de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca para la elaboración de esta propuesta. Esta colaboración se basó en la consideración de aspectos esenciales, como la normativa sectorial vigente y los requisitos delineados en el programa arquitectónico propuesto.

El anteproyecto se estructuró en cinco capítulos: el Capítulo 1, dedicado a los antecedentes históricos y teóricos; el Capítulo 2, que aborda el análisis y la extracción de las estrategias arquitectónicas de cada caso de estudio; el Capítulo 3, enfocado en el diagnóstico a nivel urbano dentro de un radio de 400 metros, así como a nivel de manzana y sitio; el Capítulo 4, destinado al desarrollo del diseño propuesto; y, finalmente, el Capítulo 5, que destaca los resultados obtenidos en el análisis y estudios realizados de los capítulos anteriores. En consecuencia, se concluye que:

El proyecto se ha enfocado en mejorar la conectividad y accesibilidad mediante un sistema vial y espacios públicos,

utilizando la vía Cuenca-Gualaceo como acceso principal hacia la ciudad. La volumetría del desarrollo cumple con las normativas locales y se ajusta a la altura de las viviendas vecinas, sin impactar negativamente en el entorno, sino más bien promoviendo la creación de espacios públicos y el crecimiento económico del sector.

El terreno en cuestión exhibe una forma peculiar al tratarse de una esquina, lo cual ha permitido la creación de una plaza pública que libera el espacio como un eje integrador social. Con un área de 602 m² y una topografía plana, el terreno ha sido aprovechado para albergar un parqueadero subterráneo a media altura, evitando la necesidad de una excavación profunda y optimizando la ventilación subterránea.

La volumetría resulta de las características del lote y del entorno, considerando su esquinamiento para maximizar los dos frentes y proponiendo áreas de transición que integran la vegetación para el confort y trascendencia de la zona. La disposición de la edificación se ha concebido de manera que optimice las condiciones ambientales, como la iluminación diurna y la ventilación natural.

Paralelamente, la volumetría de la edificación se deriva de un análisis formal de la vivienda tradicional de la región, resaltando elementos arquitectónicos como pórticos, aleros, tramas y texturas que se han adoptado, interpretado e integrado en la propuesta arquitectónica.

En virtud de los criterios y estrategias expuestos, se ha logrado configurar un proyecto que satisface plenamente los requerimientos establecidos en los objetivos planteados para el desarrollo de esta tesis.

5.5 Conclusión General

Vista 14: Vista aérea.





5.6 Referencias

Alvarado Cando, P. (2016). Atlas del Cantón Gualaceo. Obtenido de <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/5465/1/11806.pdf>

Caballero, P. (2022). Edificio Multipropósito Cedro rosado. Archdaily. Obtenido de <https://www.archdaily.cl/cl/948901/edificio- multiproposito-cedro-taller-espacio-colectivo>

EcuRed. (s.f.). Ecu Red. Obtenido de [https://www.ecured.cu/Cant%C3%B3n\\_Gualaceo\\_\(Ecuador\)](https://www.ecured.cu/Cant%C3%B3n_Gualaceo_(Ecuador))

Edison. (1970, 1 de enero). Historia de Gualaceo. Gualaceo Jardín del Azuay. Obtenido de <https://gualaceojardindelazuay.blogspot.com/2011/03/historia-de-gualaceo.html>

Editorial, JOF (28 de mayo de 2021). Actualización PDOT Gualaceo 2021. Issuu. Obtenido de [https://issuu.com/joseph.ortega26/docs/examen\\_interciclo\\_urbanismo](https://issuu.com/joseph.ortega26/docs/examen_interciclo_urbanismo)

Fortún, M. (s.f.). Administración Pública. Economipedia. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/administracion- publica.html>

Fracalossi, I. (2015) Remodelación Edificio de Oficinas Fortius México. Archdaily. Obtenido de <https://www.archdaily.cl/cl/768728/remodelacion-edificio-de-oficinas-fortius-mexico-errequerre-arquitectura-y-urbanismo> (Accessed: March 21, 2023).

Gualaceo Azuay Ecuador. Viajando X. (s.f.). Obtenido de <https://ec.viajandox.com/azuay/gualaceo-C59>

Gualaceo. GoRaymi. (s.f.). Obtenido de <https://www.goraymi.com/es-ec/azuay/gualaceo/ciudades/gualaceo-a872c6307>

Identificar, explorar y compartir tus Observaciones sobre plantas silvestres. (s.f.). Plant Net. Obtenido de <https://identify.plantnet.org/es>

La Jacaranda. (s.f.). Guía de árboles y arbustos. Obtenido de <https://www.guiadearbolesyarbustos.com/2017/02/jacaranda-en-los-bosques-comestibles.html>

Michaelaschludecker. (17 de marzo de 2023). Tiempo Cuenca. Meteoblue. Obtenido de [https://www.meteoblue.com/es/tiempo/semana/cuenca\\_ecuador\\_3658666](https://www.meteoblue.com/es/tiempo/semana/cuenca_ecuador_3658666)

Michaelaschludecker. (17 de marzo de 2023). Datos Climáticos y Meteorológicos Históricos simulados para Gualaceo. Meteoblue. Obtenido de [https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/gualaceo\\_ecuador\\_3657670](https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/gualaceo_ecuador_3657670)

Modelo ordenanza para la organización y funcionamiento del registro de la propiedad. (s.f.). Obtenido de [https://ame.gob.ec/wp-content/uploads/2017/02/29\\_modelo-ordenanza-para-la-organizacion-y-funcionamiento-del-registro-municipal-de-la-propiedad-del-canton.pdf](https://ame.gob.ec/wp-content/uploads/2017/02/29_modelo-ordenanza-para-la-organizacion-y-funcionamiento-del-registro-municipal-de-la-propiedad-del-canton.pdf)

Municipio de Cuenca. (s.f.). Normas de arquitectura y urbanismo. Obtenido de [https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/7\\_Normas%20de%20arquitectura%20y%20urbanismo\\_actualizaci%C3%B3n%20mayo%202022.pdf](https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/7_Normas%20de%20arquitectura%20y%20urbanismo_actualizaci%C3%B3n%20mayo%202022.pdf)

Parroquia Santiago de Gualaceo. Reseña Histórica. (s.f.). Obtenido de <https://www.vicariadegualaceo.ec/historia/>

PDOT Gualaceo. (2021). I. Municipalidad de Gualaceo. Obtenido de <https://www.gualaceo.gob.ec/pdot-gualaceo-2021/>

Rojas, C. (28 de octubre de 2016). Confederación Nacional de Municipios. Archdaily. Obtenido de <https://www.archdaily.cl/cl/798190/confederacion-nacional-de-municipios-mira- arquitetos>

Plan estratégico de la Registraduría de la Propiedad del Cantón Gualaceo. (n.d.). Obtenido de <https://www.registrogualaceo.gob.ec/recursosweb/Plan%20Estrat%C3%A9gico%202012-2016.pdf>

Mateo-Cecilia, C., Navarro-Escudero, M., Escrig-Meliá, T., Estreder, Y. (2018). La creación de espacios de oficina en el Mediterráneo. Obtenido de <https://www.researchgate.net/>

Rojas, C. (24 de octubre de 2017). Corporativo Dunza. Archdaily. Obtenido de <https://www.archdaily.cl/cl/882261/corporativo-dunza-morari-arquitectura-plus- jaa>

Símbolos Patrios. I. Municipalidad de Gualaceo. (s.f.). Obtenido de <https://www.gualaceo.gob.ec/gualaceo/simbolos-patrios/>

Valenzuela, K. (9 de junio de 2015). Edificio de Oficinas Kennedy. Archdaily. Obtenido de <https://www.archdaily.cl/cl/768088/edificio-de-oficinas-kennedy-wisconsin- alemparte-morelli-y-asociados-arquitectos>