

PARQUE EMPRESARIAL DE ESPACIOS MUTABLES EN LA AV. JOAQUÍN JOSÉ ORRANTIA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

Facultad de Arquitectura e Ingeniería Civil

Trabajo de Titulación

Autor: Andy Paolo Salazar Alvarado

Tutor: Arq. Natalie Wong

Samborondón, Junio de 2016





UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

Facultad de Arquitectura e Ingeniería Civil

Tema: Parque empresarial de espacios mutables en la Av. Joaquín José Orrantía de la ciudad de Guayaquil

Trabajo de Titulación que se presenta como requisito previo a optar por el grado de Arquitecto

Alumno: Andy Paolo Salazar Alvarado

Tutor: Arq. Natalie Wong

Samborondón, Junio de 2016



AGRADECIMIENTO

Complacido por el apoyo incondicional de mis padres y quienes me acompañaron en esta gran etapa de mi vida tanto amigos como maestros.

Gracias.

ÍNDICE GENERAL

		3.2.1.4 Conclusión	35	
ÍNDICE IMAGENES	II	3.2.2 Calle Joaquín José Orrantía	36	
ÍNDICE GRÁFICOS Y CUADROS	IV	3.2.2.1 Calle	38	5.4.1 Módulo de contemplación 81
RESUMEN	V	3.2.2.2 Análisis de accesos	40	5.4.2 Edificio S1 84
CAPITULO I DATOS PRELIMINARES		3.2.2.3 Transporte	41	5.4.3 Edificio S2 85
1.1 Introducción	1	3.2.2.4 Estacionamientos	42	5.4.4 Edificio C1 87
1.2 Antecedentes	2	3.2.2.5 Conclusión	43	5.4.5 Edificio C2 88
1.3 Descripción del problema	7	3.3 Terreno para la propuesta arquitectónica	44	5.4.6 Edificio B 89
1.4 Objetivos de la investigación	9	3.4 Análisis Tipologías	46	5.4.7 Edificio E 90
1.5 Justificación	10	3.4.1 Plaza mayor - Maipu Chile	47	5.4.8 Edificio A 91
1.6 Metodología	12	3.4.1.1 Análisis formal	48	5.4.9 Edificio L 92
		3.4.1.2 Análisis de accesos	49	
CAPITULO II MARCO REFERENCIAL		3.4.2 Parque empresarial Colón	51	CAPITULO VI MATERIALES
2.1 Ubicación	14	3.4.2.1 Análisis formal	53	6.5 Materiales exteriores 91
2.2 Clima	15	3.4.2.2 Análisis funcional	54	6.6 Materiales interiores 95
2.3 Flora y Fauna	16	3.4.2.3 Análisis de accesos y recorrido	55	6.5 Presupuesto y cronograma 96
2.4 Sistema social	18	3.4.3 Conclusión tipologías	56	
2.5 Sistema económico	19	3.4 Marco legal	57	
2.6 Transporte	20			CAPITULO VII PROPUESTA DE MEJORAMIENTO 102
2.7 Emprendedores - ferias	21	CAPITULO IV MARCO CONCEPTUAL		7.1 Conclusiones 103
2.8 Oficinas	22	4.1 Marco conceptual	61	7.2 Referencias bibliográficas 110
2.9 Estacionamientos	23	4.2 Transición	62	7.3 Anexos
2.10 Conclusión	25	4.3 Integración	63	
		4.4 Modulación	69	
CAPITULO III MARCO TEÓRICO		4.5 Adaptabilidad	70	
3.1. Resultados encuesta	27			
3.2. Selección del área de estudio	29	CAPITULO V PROPUESTA ARQUITECTÓNICA		
3.2.1 A.v. Francisco de Orellana	30	5.1 Programa arquitectónico	73	
3.2.1.1 Calle	32	5.2 Análisis formal	74	
3.2.1.2 Transporte	33	5.3 Análisis de accesos y recorrido	77	
3.2.1.3 Estacionamientos	34	5.4 Análisis funcional	79	

ÍNDICE IMAGENES

Imagen 1. Emprendedores	1	Imagen 31. Ferias conjunto	25
Imagen 2. Trabajadores 9 de octubre	2	Imagen 32. Parqueo conjunto	25
Imagen 3. Emprendedores ferias	2	Imagen 33. Protección solar	29
Imagen 4. Guayaquil	3	Imagen 34. Av. Orellana	30
Imagen 5. Hotel Hilton Colón	4	Imagen 35. Edificio Av. Orellana	30
Imagen 6. San Marino	4	Imagen 36. Transporte Av. Orellana	33
Imagen 7. Av. Fco Orellana	5	Imagen 37. Transporte Miguel H. Alcívar	33
Imagen 8. Calle Joaquín José Orrantia	6	Imagen 38. Parqueo público con tarifa	34
Imagen 9. Calle Joaquín José Orrantia 2	6	Imagen 39. Parqueo privado	34
Imagen 10. Hotel Sheraton	6	Imagen 40. Estacionamiento Av. Miguel H. Alcívar	34
Imagen 11. Tráfico vehicular	7	Imagen 41. Congestión vehicular AV. Miguel H. Alcívar	34
Imagen 12. Espacio mutables	11	Imagen 42. Av. Joaquín José Orrantia aérea	36
Imagen 13. Guayaquil vista área	14	Imagen 43. Av. Joaquín José Orrantia	36
Imagen 14. Vista Guayaquil	14	Imagen 44. Tráfico Orrantia	39
Imagen 15. Clima lluvia	15	Imagen 45. Metrovía	41
Imagen 16. Agricultura	16	Imagen 46. Desautorización parqueo	42
Imagen 17. Puerto Guayaquil	19	Imagen 47. Parqueo informal	42
Imagen 18. Industria Guayaquil	19	Imagen 48. Vista terreno proyecto	44
Imagen 19. Malecón Guayaquil	20	Imagen 49. Vista terreno proyecto 2	45
Imagen 20. Metrovía estación	20	Imagen 50. Vista terreno proyecto 3	45
Imagen 21. Metrovía recorrido general	20	Imagen 51. Plaza Mapú proyecto	46
Imagen 22. Tráfico Av. Quito	20	Imagen 52. Parque empresarial Colón proyecto	46
Imagen 23. Mercado artesanal	21	Imagen 53. Plaza Maipú	47
Imagen 24. Oficinas alquiler	22	Imagen 54. Plaza Maipú cubiertas	48
Imagen 25. Oficinas Regus	22	Imagen 55. Plaza Maipú 2	48
Imagen 26. Parqueo en calles	23	Imagen 56. Plaza Mapú 3	49
Imagen 27. Parque Alberto Spencer	23	Imagen 57. Zonificación Maipú	50
Imagen 28. Centro Park	24	Imagen 58. Zonificación Maipú 2	50
Imagen 29. Centro con tarifa	24	Imagen 59. Parque empresarial Colón	51
Imagen 30. Oficina conjunto	25	Imagen 60. Conjunto empresarial	52
		Imagen 61. Edificio Colón	53

ÍNDICE IMAGENES

Imagen 62. Interior oficinas	53	Imagen 94. Módulo contemplación solo	82
Imagen 63. Torres empresarial	56	Imagen 95. Módulo comida	82
Imagen 64. Paisaje plaza	56	Imagen 96. Edificio S1	84
Imagen 65. INEN	57	Imagen 97. Edificio S2	85
Imagen 66. M.I. Municipalidad Guayaquil	57	Imagen 98. Edificio C1	87
Imagen 67. Estacionamientos especiales	58	Imagen 99. Edificio C1 ascensores	87
Imagen 68. Cruce discapacitados	58	Imagen 100. Edificio C2	88
Imagen 69. Transición	62	Imagen 101. Edificio B lateral	89
Imagen 70. Artesanías	64	Imagen 102. Edificio B	89
Imagen 71. Empresarial Av. 9 Octubre	64	Imagen 103. Edificio E	90
Imagen 72. Contemplación rodeado otros usos	65	Imagen 104. Edificio A lateral	91
Imagen 73. Comercio malecon 2000	65	Imagen 105. Edificio A	91
Imagen 74. Estacionamiento Plaza Quil	66	Imagen 106. Edificio L	92
Imagen 75. Plaza comercial	67	Imagen 107. Metal contemplación	94
Imagen 76. Plaza central	67	Imagen 108. Muro gavión	94
Imagen 77. Composición formal	68	Imagen 109. Muro portante	95
Imagen 78. Visión interior total	68	Imagen 110. Losa aligerada	95
Imagen 79. Neufert	69	Imagen 111. Marcos rígidos	95
Imagen 80. Arquitectura modular	69	Imagen 112. Hormigón visto	96
Imagen 81. Edificación incrustada	70	Imagen 113. Curtain wall	96
Imagen 82. Arquitectura adaptable	70	Imagen 114. Alucobond	96
Imagen 83. Ejes de diseño	72	Imagen 115. Pintura antidelizante	97
Imagen 84. Juego cubierta ingreso	72	Imagen 116. Adoquín Holandes	97
Imagen 85. Formas sinuosas	72	Imagen 117. Hormigón impreso	97
Imagen 86. Verticalidad volumétrica	74	Imagen 118. Pantalla de vidrio	98
Imagen 87. Viviendas	74	Imagen 119. Panel MDF	98
Imagen 88. Contraste	74	Imagen 120. Hormigón pulido	98
Imagen 89. Terreno horizontalidad	76		
Imagen 90. Módulo estándar	80		
Imagen 91. Módulo contemplación	81		
Imagen 92. Módulo central recreación	81		
Imagen 93. Módulo con mesa	82		

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índice desempleo	8
Gráfico 2. Temperatur aire	15
Gráfico 3. PET Y PEA	18
Gráfico 4. Pregunta 1	27
Gráfico 5. Pregunta 2	27
Gráfico 6. Pregunta 3	27
Gráfico 7. Pregunta 4	28
Gráfico 8. Pregunta 5	28
Gráfico 9 .Usos Av. Fco. Orellana	31
Gráfico 10. Tráfico Orellana mañana	32
Gráfico 11. Tráfico Orellana tarde	32
Gráfico 12. Usos calle Joaquín Orrantia	37
Gráfico 13. Tráfico Orrantia mañana	38
Gráfico 14. Tráfico Orrantia tarde	39
Gráfico 15 . Accesos Orrantia	40
Gráfico 16. Recorrido metrovía	41
Gráfico 17. Terreno seleccionado para propuesta	45
Gráfico 18. Distribución formal	48
Gráfico 19. Accesos	49
Gráfico 20. Planta oficinas	54
Gráfico 21. Edificio Colón	55
Gráfico 22. Accesos parque Colón	55
Gráfico 23. Accesos oficinas	55
Gráfico 24. Relación espacial	67
Gráfico 25. Relación visual	68
Gráfico 26. Relación formal	68
Gráfico 27. Adaptabilidad	70
Gráfico 28. Expansión horizontal	75
Gráfico 29. Expansión vertical	75
Gráfico 30. Recorrido general	77
Gráfico 31. Recorrido parqueo	78

Gráfico 32. Planta módulo estándar	79
Gráfico 33. Módulo contemplación planta	81
Gráfico 34. Módulo contemplación alzado	81
Gráfico 35. Módulo contemplación lateral	81
Gráfico 36. Planta módulo central	81
Gráfico 37. Asiento	82
Gráfico 38.Planta módulo comida	82
Gráfico 39. Detalle engrane	82
Gráfico 40. Edificio nomenclatura	83
Gráfico 41. Planta edificio S1	84
Gráfico 42. Planta edificio S2	85
Gráfico 43. Planta propuesta	86
Gráfico 44. Planta con barrera visual	86
Gráfico 45. Edificio C1 planta	87
Gráfico 46. Edificio C2 planta	88
Grafico 47. Planta edificio B	89
Gráfico 48. Edificio E planta	90
Gráfico 49. Edificio A planta	91
Gráfico 50. Edificio L planta	92
Gráfico 51. Cerramiento	94
Gráfico 52. Plano piso textura	97

ÍNDICE CUADROS

Cuadro 1. Árboles endémicos	19
Cuadro 2. Árboles nativos	19
Cuadro 3. Normativa técnica ecuatoriana de la construcción	58
Cuadro 4. Normativas de construcción de la ciudad de Guayaquil	58
Cuadro 5. Relación usos	63
Cuadro 6. Programa arquitectónico	73



RESUMEN

Guayaquil, unas de las fuentes económicas del país debe su desarrollo en parte a profesionales que se abren paso en el ámbito empresarial aprovechando toda oportunidad disponible desde asociaciones ejecutivas a participaciones en ferias ciudadanas para lograr un alto desarrollo de sus emprendimientos.

El siguiente trabajo de titulación, presenta una propuesta arquitectónica para la ciudad de Guayaquil en respuesta a la ausencia de espacios para el desarrollo del emprendedor y la falta de estacionamientos, de manera que proporcione áreas de trabajo a ferias en venta de productos, además de pequeñas y medianas empresas para aquellos que con un negocio poco estructurado necesiten un espacio adecuado y profesional para realizar actividades ejecutivas por un determinado tiempo dándole así la oportunidad de crecer e impulsar sus propios negocios. Para esto se plantean espacios de usos de múltiples dimensionados mediante una modulación pensada para asumir los distintos tipos de actividades a realizar distribuidas como ejecutiva, comercial y artesanal que a su vez aporta con una plaza de estacionamientos dentro del proyecto arquitectónico que ayuden a reducir el problema de falta de parqueos en el sector.

De esta manera la propuesta presenta espacios que contribuyen con el desarrollo personal, citando al arquitecto Le Corbusier que nos dice “La arquitectura es el punto de partida del que quiera llevar a la humanidad hacia un porvenir mejor.”

ABSTRACT

Guayaquil, one of the country's economic sources partly owes its development to professionals who make their way into the business environment seizing every opportunity available from executive to participations in fairs civic associations to achieve a high development of their ventures.

The next job qualifications, presents an architectural proposal for the city of Guayaquil in response to the lack of spaces for the development of entrepreneurial and lack of parking, so as to provide work areas fairs in product sales, as well as small and medium enterprises for those with a little structured business and need a suitable professional to perform executive activities for a certain time giving you the opportunity to grow and advance their own business space. For this space uses multiple sized raised by modulation designed to take different types of activities to perform distributed as executive, commercial and artisanal which in turn contributes to a plaza parking within the architectural project that will help reduce the problem lack of parking in the sector.

Thus the proposal presents spaces that contribute to personal development, citing the architect Le Corbusier who tells us “Architecture is the starting point of wanting to lead humanity towards a better future

DATOS PRELIMINARES



1.1 INTRODUCCIÓN

En Ecuador, el mayor número de empresas se encuentran comprendidas en la ciudad de Guayaquil como publicó el Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC (2014) “El 40,7% de las empresas se encuentran en Guayas y Pichincha, y de ellas, el 47% están en Quito”. Dejando entrever que es la ciudad con la mayor participación profesional en el país, característica que la hace especial para llevar acabo un emprendimiento por su relación idónea con el ámbito ejecutivo, comercial y empresarial.

La importancia que adquiere este desarrollo empresarial y económico antes mencionado viene del sueño de toda persona en poder manejar un negocio propio que rinda un fruto esperado básicamente para mejorar la economía de su familia, por lo que cuando no se tiene empleo toca buscar la manera de generar ingresos y es de este deseo que nacen los microempresarios o emprendedores sin importar que tipo de negocio sea, desde venta de alimentos a bajo consumo hasta prendas y decoraciones artesanales que en la actualidad es una realidad muy presente en Guayaquil.



Imagen 1. Emprendedores
Fuente: (Andes, 2014)

La participación ciudadana en eventos de carácter comercial - social se ha establecido en Guayaquil desde el 2010 como publico revista Líderes (2013) bajo el nombre de “Mercadito” como medida de apoyo al emprendedor o microempresario para que este pueda dar a conocer su proyecto, ya que estas actividades permiten al ciudadano relacionarse directamente con quien promociona un producto o servicio, sin embargo estos al ser actividades itinerantes, es decir, que se realizan por determinado tiempo máximo alrededor de 3 días, el muestreo del mismo no es fluido o permanente por lo que el siguiente escrito presenta una propuesta arquitectónica en base a la creación de un ambiente agradable y a disposición para el emprendedor y quien requiera de sus servicios.



Imagen 2. Trabajadores 9 de octubre
Fuente: (Diario El Universo, 2015)

El proyecto se describe en 3 capítulos en los cuales se desarrolla la investigación realizada a Guayaquil en su aspecto económico, geográfico, climatológico, social y cultural, seguido por un análisis de los diferentes tópicos a donde va enfocado el proyecto para implementar en la propuesta arquitectónica siendo emprendedores, oficinas y estacionamientos los cuales, que a la vez están relacionados con la problemática planteada, finalizando el escrito con la presentación de la propuesta arquitectónica.



Imagen 3. Emprendedores feria
Fuente: (Andes, 2014)

1.2 ANTECEDENTES

Guayaquil, ciudad portuaria, creció en las faldas del cerro Santa Ana extendiéndose poco a poco hasta convertirse en la ciudad actual, que lamentablemente a través del tiempo sufrió varios incendios que marcaron el desarrollo de esta en su historia. Por lo que sus ciudadanos con gran empeño tuvieron que reconstruir toda la ciudad.

“La noche del 05 de octubre de 1896 a las 23:00 horas, se inició el más grande flagelo del que se tenga memoria en la ciudad de Santiago de Guayaquil. Este, conocido con el nombre de Incendio Grande llegó a convertir en cenizas y escombros lo más bello de la urbe de Octubre” (M.I. Municipalidad de Guayaquil, s.f.).

Esta ciudad caracterizada por ser muy activa, con el pasar de los años y el aumento de la población, ha ido despojando al centro de la ciudad como único punto de abastecimiento para las necesidades que los ciudadanos tienen, como el comercio y trabajo, además, que las personas a través del tiempo en que se desarrolló la ciudad se han ido expandiendo en búsqueda de viviendas alejadas de este sector por ciertos factores como indica el Arq. Douglas Dreher “...se produjo el abandono del centro urbano como zona residencial, además de una intensa densificación comercial, limitándose su uso al comercio y oficinas” (Dreher, 2007).



Imagen 4. Guayaquil
Fuente: (Canonistas, 2014)

El factor de desplazamiento y expansión de la urbe anteriormente mencionado influyó en el desarrollo de la ciudad para la creación de nuevos núcleos urbanos en los cuales se destacan dos por su rapidez de desarrollo.



Imagen 5. Hilton Colón
Fuente: (Vive nuestro mundo, s.f)

El primero es la avenida Francisco de Orellana, sector de clase media ubicada en el norte de Guayaquil en el tramo desde la Av. Plaza Dañín hasta la Juan Tanca Marengo, convertido en un punto importante de concentración de la ciudad, debido a su desarrollo más fuerte en la década de los 90 con presencia hotelera – empresarial y actualmente de carácter de usos mixtos por sumar comercio, viviendas y servicios públicos como el Servicios de Rentas Internas (SRI) y Gobierno Zonal de Guayaquil.



Imagen 6. San Martín
Fuente: (Ruben Gomez, 2013)

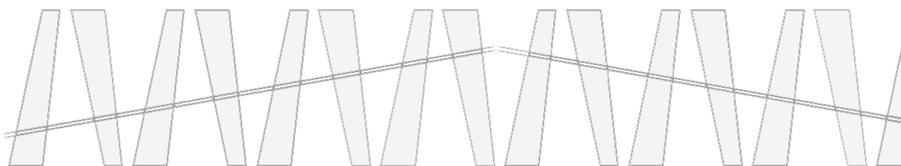




Imagen 7. Av. Francisco de Orellana
Fuente: (Andes, 2014)



Imagen 8. Calle Joaquín José Orrantía
Fuente: (Elixicorp, 2013)

El segundo sector también considerado como un núcleo urbano es el de la calle Joaquín José Orrantía, donde a lo largo de este se ubica la llamada “Ciudad Del Sol” comprendida por un conjunto de edificios de carácter empresarial y comercial creado por el grupo NOBIS, además de tener presencia hotelera como el Sheraton y Sonesta.

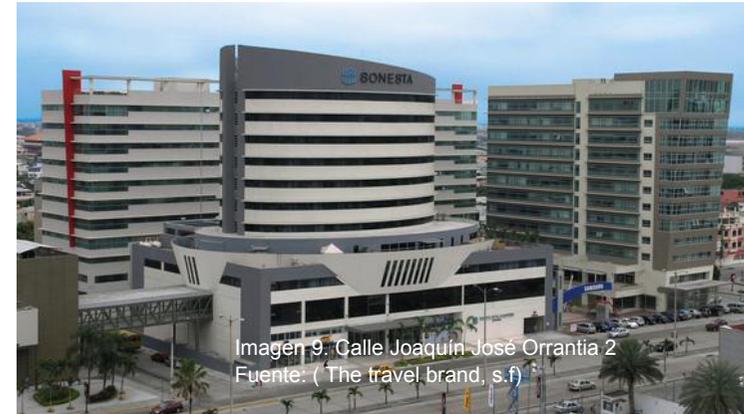


Imagen 9. Calle Joaquín José Orrantía 2
Fuente: (The travel brand, s.f)

En la actualidad estos denominados núcleos urbanos albergan las empresas más importantes de la ciudad debido al alto poder adquisitivo destinado para estos espacios de trabajos, mientras que nuevos emprendedores o micro empresarios les cuesta tener uno de estos que brinden igual comodidad.



Imagen 10. Hotel Sheraton
Fuente: (GHL Hoteles, 2016)

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA



Imagen 11. Tráfico vehicular
Fuente: (Diario El Universo, 2013)

Según el INEC, Santiago de Guayaquil es la ciudad con el mayor aporte económico al país, siendo en gran parte mediante empresas de carácter privado que manejan un alto número de personal bajo su mando.

En consecuencia es notable ver que en Guayaquil se han creado varios núcleos urbanos entre los que destacan los ya mencionados: Av. Fco Orellana y el de la calle Joaquín Orrantía que fueron impulsados por el crecimiento poblacional, urbano y comercial, y si bien es cierto que mientras un mayor número de trabajadores concentrados en un solo punto, menor va a ser la disponibilidad de espacios para el desenvolvimiento de cada actividad sean estas de recreación, comercial, ejecutiva y de estacionamientos los cuales deberían contar con un amplio terreno para la organización de las mismas, pero con el estado actual de la ciudad y su casi totalidad céntrica construida no se ha dado de gran manera más que nada por

parte de un sector público. A esto se suma la dificultad de transitar en estos sectores de concentración urbana, “En las vías aledañas al Mall del Sur, Riocentro Sur, Mall del Sol, City Mall, La Rotonda, San Marino, Unicentro, Mall El Fortín y Policentro se evidencian más problemas de tránsito vehicular”(El Telégrafo,2013). Una de las razones porque se da esto es la ausencia de espacios destinados a parqueo “La falta de parqueos en la ciudad provoca desorden en cada uno de los conductores que al momento de dejar o realizar un trámite o estacionar su vehículo por unos cuantos minutos, dejan sus vehículos a veces todo el día”(Radio Huancavilca,2014). Ya que estas edificaciones antes mencionadas también se encuentran rodeadas de otras edificaciones o actividades en los cuales sus usuarios también necesitan donde estacionarse y no lo tienen, de manera que lo hacen en el costado de las calles.

A los trabajadores que se desempeñan en grandes y medianas empresas en actividades como las antes mencionadas, se suman aquellos emprendedores los cuales son trabajadores no remunerados, alrededor del 42% según el INEC, que son aquellos que emprenden un negocio propio, que por lo general buscan sectores con alto poder de atracción económica - empresarial para asegurar que sus proyectos sean correctamente promocionados, que aunque suene elevado el número de porcentaje no es nada comparado con el aporte de las empresas privadas. En la actualidad se ha visto mayormente la participación de estos emprendedores queriéndose sumar a este ámbito comercial – empresarial como publicó el INEC (2015):

Al analizar el desempleo según la gestión realizada, se observa que el desempleo abierto es mayor al desempleo oculto. En junio de 2015, el 3.7 % de la PEA está buscando activamente un trabajo: y solo el 0.8% de la PEA está en desempleo sin realizar ninguna acción de búsqueda. (p.15)

Entendiendo PEA como Población Económicamente Activa, desempleo abierto integran aquellos que no tienen trabajo pero están en la actualidad en búsqueda de uno y desempleo oculto son los que no tienen trabajo y no están en búsqueda de uno. Del deseo de emprender un proyecto, ya que se dificulta encontrar trabajo según lo mostrado en el gráfico 1, es posible ver en la actualidad la creación de ferias que se realizan ciertos días al año que reflejan el incentivo a su participación, pero así mismo se deja notar la necesidad de crear espacios que sean útiles para el desarrollo de nuevas ideas.

Índice de desempleo

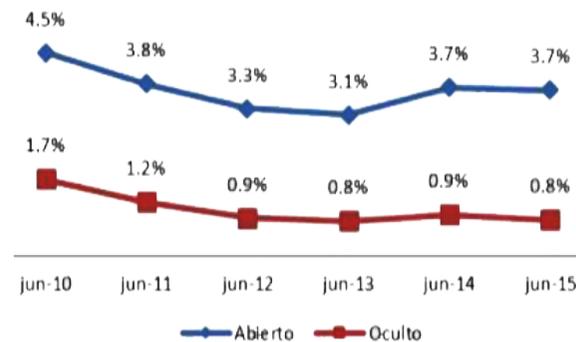


Gráfico 1. Índice desempleo
Fuente: (INEC, 2014)

Por lo que se determina la existencia de dos problemas:

- 1.La falta de estacionamientos por la alta concentración de trabajadores en un solo punto.
- 2.La ausencia de espacios u oficinas que brinden facilidades para aquellas personas que quieran emprender un negocio o mostrar una idea.

De manera que la propuesta propone la creación de espacios mutables, de constante cambio de uso según sea el requerimiento del usuario incluyendo desde actividades pasivas como estacionamiento o de contemplación hasta aquellas que involucran un desarrollo más complejo como oficinas, de esta manera las personas que quieran emprender un negocio o mostrar arte puedan hacerlo a la medida que se les facilite obtener este servicio de forma accesible.

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Objetivo general

Crear un parque empresarial multifuncional que contribuya a satisfacer las necesidades de estacionamiento y espacios de trabajo para emprendedores en la calle Joaquín José Orrantía.

Objetivo específico

- Crear espacios de contemplación que incentiven la apropiación del proyecto por el usuario.
- Aumentar plazas de estacionamiento
- Contribuir al desarrollo empresarial de nuevos emprendedores.



1.5 JUSTIFICACIÓN

La creación de espacios mutables refiere a aquellos que están predispuestos a cambiar de forma y función, estos son propuestos para que estén disponibles donde el solicitante pueda pagar una tarifa por hora o por día según lo que este necesitando, pensando en las dificultades que todo joven profesional atraviesa para emprender su negocio. La propuesta arquitectónica está destinada para abarcar distintas actividades que generarán una variación del uso en el sector que le dará un nuevo aire al mismo, potenciándolo aún más y fomentando actividades a favor del peatón como:

- Actividades formales: ejecutivas, comercio, estacionamiento.
- Actividades informales: teatro al aire libre, ventas de menor valor o mercado artesanal.

Actividades formales son tomadas como aquellas que requieren un sitio y equipo de trabajo más complejo, desarrolladas en un horario de trabajo normal, mientras que las informales son aquellas que se realizan en un tiempo más corto.



La propuesta funciona de manera que aquellos que deseen por un momento del día o un periodo un poco más duradero, un espacio para realizar proyectos pueda hacerlo sin las preocupaciones que se tendría en locales u oficinas, ya que el proyecto concibe espacios de trabajos de ocupación finita e inmediata, que estén en constante cambio formal y funcionalmente, es decir, que pueda adaptarse a diferentes actividades.

Como punto de partida para la propuesta se implementó uno de los principios del llamado nuevo urbanismo que hace referencia a la convivencia entre la persona y la edificación, “Más edificios, viviendas, tiendas y servicios cercanos de acceso fácil para el peatón, para permitir un uso más eficiente de los servicios y recursos, y para crear una mejor convivencia y agradable para vivir” (New Urbanism, s.f.). Este punto es reflejado en el proyecto arquitectónico mediante la creación de espacios que inviten a quienes transitan el sector o trabajen en este a recorrer el parque empresarial experimentando diferentes sensaciones al estar en un espacio diverso con las actividades previamente ya mencionadas, asegurando un tránsito peatonal a través de este, ya que también contará con estacionamientos; es decir, que estos podrían ser tomados como el “fin”, ya que los trabajadores del sector desean llegar hasta sus autos, pero el “medio” sería el interactuar con el sector, trabajando en simbiosis el proyecto y los peatones.

“El espacio arquitectónico solo cobra vida en correspondencia con la presencia humana que lo percibe”.

Tadao Ando



Imagen 12. Espacio mutable
Fuente: (Adfer, 2011)

1.6 METODOLOGÍA

Para la realización de este proyecto, se debe determinar cualidades que sean propicias para el desarrollo del mismo mediante un diagnóstico urbano que permita especificar de qué manera va a ser ejecutado, por lo tanto este estudio se llevo acabo mediante:

- Realización de encuestas a estudiantes y recién graduados para la elaboración de cuadros estadísticos sobre la importancia de la creación de espacios que incentiven el desarrollo de emprendedores y qué tipo de usos son los más requeridos para ser tomados en cuenta al momento de realizar la propuesta.
- Revisión de modelos existentes definidas como tipologías que se asemejen a la propuesta arquitectónica para obtener pautas sobre cómo estos se acoplan a la sociedad.
- Recolección de información en el área seleccionada mediante un estudio de campo determinando el flujo vehicular en las horas de salida y entrada al trabajo, así mismo como falencias en la organización y ubicación de estacionamientos existentes en el sector estudiado mediante observación directa y fotos.

Los dos últimos puntos mencionados son desarrollados en el escrito más adelante ya que los resultados de la encuesta arrojan información útil para delimitar la ubicación donde se van a realizar los analisis correspondientes anteriormente mencionados.

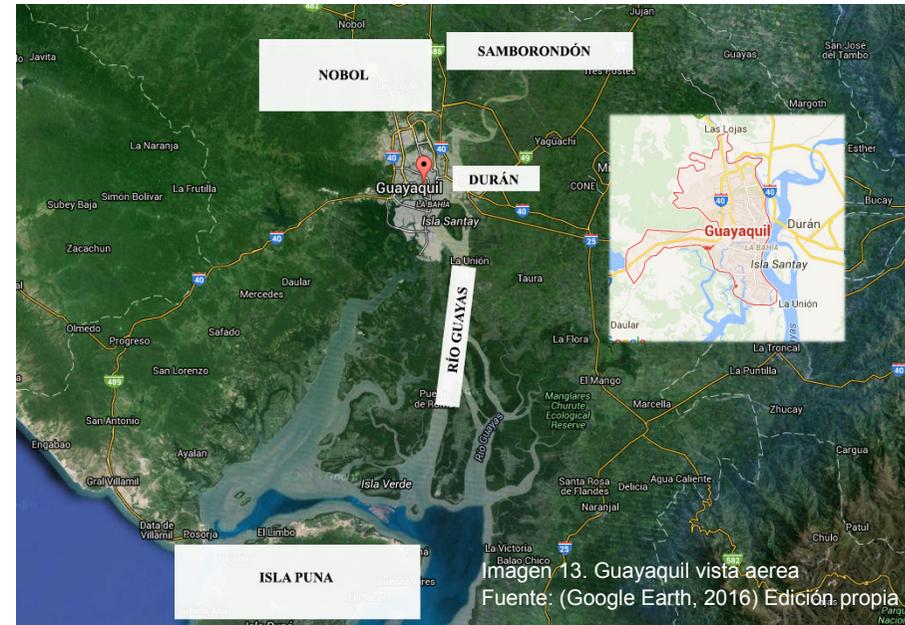


MARCO REFERENCIAL

CAPITULO II

2.1 UBICACIÓN

La ciudad de Guayaquil, puerto más importante del Ecuador, se encuentra ubicada a la derecha con el río Guayas y limita al norte con el cantón Nobol al este con los cantones Samborondón y Durán, al oeste con el estuario del Salado y los cerros Azul y Blanco y por el sur con el estuario de la Puntilla de Guayaquil que llega hasta la isla Puná (Editarsa, 2002).



2.2 CLIMA

“El clima de Guayaquil es el resultado de una combinación de varios factores. Por su ubicación en plena zona ecuatorial, la ciudad soporta elevadas temperaturas durante casi todo el año. La temperatura promedio oscila entre los 23 a 27 grados centígrados” (Editarsa, 2002). En la última publicación por Instituto Oceanográfico de la Armada (INOCAR) publicada del mes de octubre puede apreciarse de mejor forma lo anterior mencionado.

Cabe añadir que Guayaquil por ser una ciudad portuaria estando cerca del Océano Pacífico se ve afectada por dos factores climáticos como los son la corriente de El Niño y la de Humboldt, induciendo a que la ciudad tenga dos temporadas climáticas como se explica en la siguiente cita: “Temporada húmeda y lluviosa (período en el que ocurre el 97% de la precipitación anual) que se extiende enero a mayo (corresponde al verano austral); y la temporada seca que va desde junio a diciembre (que corresponde al invierno austral)” (M.I. Municipalidad de Guayaquil, s.f.).

TEMPERATURA SUPERFICIAL DEL AIRE (Promedios diarios)
GUAYAQUIL - INOCAR

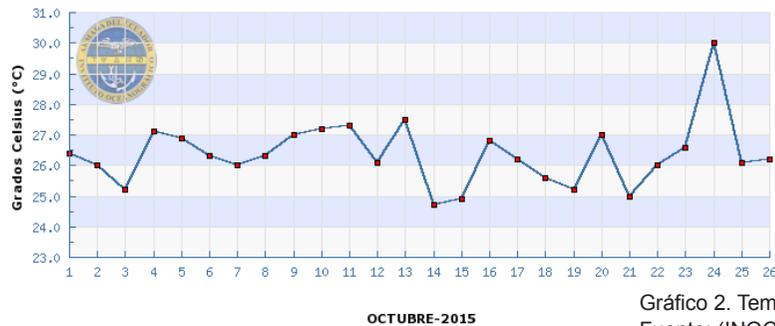


Gráfico 2. Temperatura aire
Fuente: (INOCAR, 2015)



Por lo que en estos aspectos climáticos de la ciudad serán factores que intervengan en el diseño y planificación de la propuesta arquitectónica como la implementación de cubiertas flexibles para el manejo de incidencia solar, vientos y lluvias, viendo a estos no como limitantes, sino como aportaciones al mismo creando espacios agradables y al confort de las personas.

2.3 FLORA Y FAUNA

En la región donde se ubica la ciudad de Guayaquil hace posible un sin número de actividades como la agrícola y ganadera. “Se cultiva algodón, oleaginosas, caña de azúcar, arroz, banano, cacao y café y frutas tropicales como el mango, maracuyá (primeros exportadores mundiales), papaya, melones y muchas más. También se exportan flores y plantas tropicales” (Alcaldía de Guayaquil, 2013).



La estrecha y directa relación con el océano pacífico hace propicia la producción y crianza pesquera en la ciudad. “Se han registrado 219 especies de aves, 9 globalmente amenazadas y 33 son endémicas de la Región Tumbesina. También alberga 54 especies de mamíferos, 12 especies de reptiles, 10 especies de anfibios entre otros.” (Gobierno Provincial del Guayas, s.f.)

Imagen 16. Agricultura
Fuente: (Revista El Agro, 2012)

Dentro de las flora existen especies de árboles nativos entendiéndose como aquellos que pertenecen a un sector desde un principio, pero que también existen en otras partes y los endémicos definidos como aquellos que crecen solo una zona geográfica.

Endémicos
<p>Bomba Guayasense</p>  <p>(Discover Life, 2016)</p>
<p>Castaño</p>  <p>(Field Museum, 2016)</p>

Cuadro 1. Árboles endémicos
Fuente: Elaboración propia

Nativo
<p>Beldaco</p>  <p>(Jardin Universitario, s.f.)</p>
<p>Guayacán</p>  <p>(Semillas las Huertas, s.f.)</p>

<p>Pijío</p>  <p>(Diario El Universo, 2014)</p>
<p>Fernán Sánchez</p>  <p>(Dr. Giuseppe Mazza, s.f.)</p>

Cuadro 2. Árboles nativo
Fuente: Elaboración propia

Estas especies serán tomadas para el diseño de la propuesta arquitectónica como un incentivo a introducir nuevamente estas a la ciudad ya que en la actualidad son muy pocas las que existen o dejaron de existir en Guayaquil. "...hay especies que ya no existen en la ciudad y que están desapareciendo de sus alrededores, como el roble y el guayacán, porque son talados para construcciones". (Diario El Universo, 2003).

2.4 SISTEMA SOCIAL

Guayaquil es una ciudad de 2.350.915 habitantes repartidos en 1.258.221 hombres y 1.192.694 mujeres, según el último censo realizado en el 2010 publicado por el INEC, que también en el 2014 publica un informe estadístico del mes de septiembre en cuanto al empleo y desempleo en Guayaquil, el cual deja ver las brechas entre las mismas mostradas en el siguiente gráfico 5.2 que muestra en cifras de miles la Población en Edad de Trabajar (PET) con 1785 y la Población Económicamente Activa (PEA) que son aquellos que se encuentran trabajando en el momento del estudio con 1106 dejando cabida para los desempleados con un 679 siendo una diferencia alta considerando los niveles económicos que aporta Guayaquil al Ecuador.

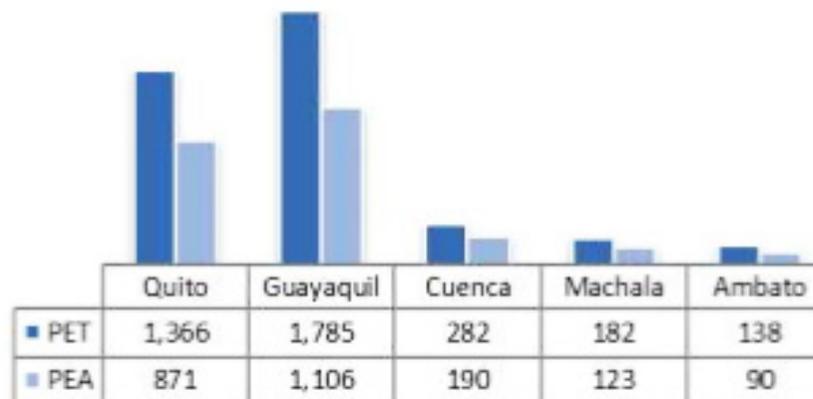


Gráfico 3. PET Y PEA
Fuente: (INEN, 2015)

Estos resultados estadísticos demuestran la necesidad que la ciudad tiene de bajar el índice de desempleo y si es posible erradicarlo por completo, demostrando uno de los incentivos que tiene la propuesta arquitectónica a plantearse y los beneficios que este traería con la inclusión y motivación a nuevos empresarios.

2.5 SISTEMA ECONÓMICO

Guayaquil “capital comercial con 28,3%” (Diario El Universo, 2013) de aportación económica al país cuenta con una de sus mejores aliados que el comercio naviero al tener un puerto de suma importancia para los cargeros que navegan por las costas del pacífico. “El puerto marítimo que mueve el 70% de las importaciones y al menos el 83% de las importaciones” (Ecuador inmediato.com, 2011).

“Su industria, su oficio agrícola y su espíritu comerciante, que desde sus inicios y es propio de los puertos marítimos y las ciudades tropicales, son tres de los motores que han contribuido a que destaque en el podio económico ecuatoriano”.



Imagen 17. Puerto de Guayaquil
Fuente: (Ecuador Times, 2014)



Imagen 18. Industria Guayaquil
Fuente: (Andes, 2014)

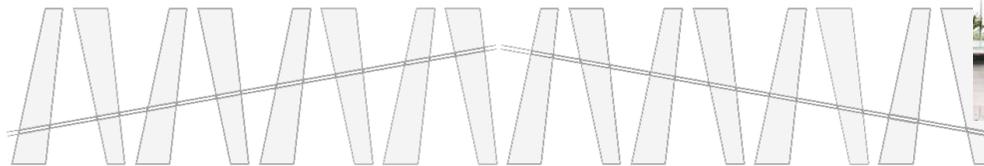
“La vocación de la economía guayaquileña se mueve entre dos oficios: la industria y el comercio” (Diario el Expreso, 2016).

2.6 TRANSPORTE



Imagen 19. Malecón Guayaquil
Fuente: (Diario El Universo, 2008)

Los medios de transporte en Guayaquil en un principio se basaban en carretas jaladas por caballos y barcas para el transporte fluvial teniendo gran importancia este último para el desarrollo económico y de comunicación con otros sitios como Samborondón y Daule “La navegación en el río Guayas fue utilizada como transporte para el traslado de personas de Duran hacia Guayaquil y viceversa como solución a la falta de vehículos por el año de 1992” (Casal Carrillo & Romero Caicedo, 2009).



Con el avanzar del tiempo se da la aparición de los vehículos de allí que los ciudadanos tienen varias opciones para trasladarse de un sitio a otro como los buses privados que corresponden a empresas que ofrecen este servicio a sus empleados, buses públicos y la metro vía que son buses dobles unidos por una manga mecánica que recorren diferentes rutas de la ciudad con el fin de unir todos los puntos de la urbe y los particulares que según cifras de la Comisión de Tránsito del Ecuador, el parque automotor de Guayaquil en el 2011 alcanzó los 370 mil unidades como publica (El Universo, 2012) “

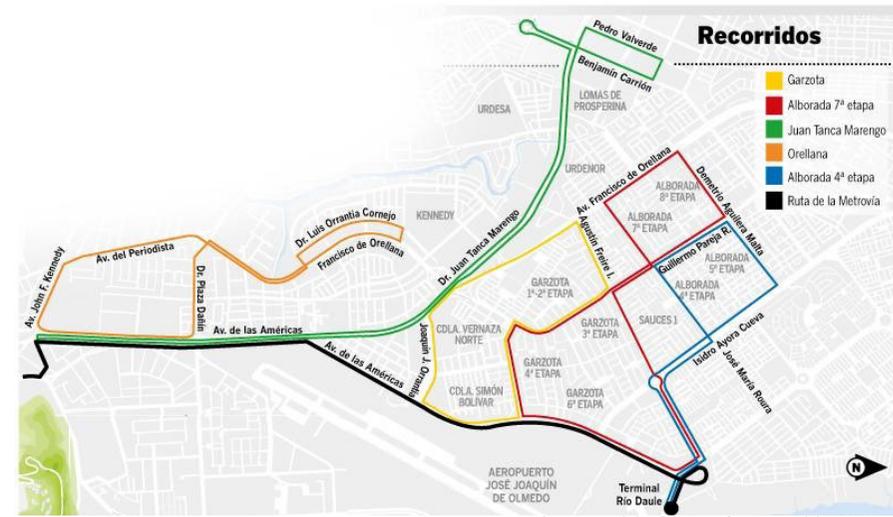


Imagen 21. Metrovía recorrido general
Fuente: (Diario El Universo, 2013)



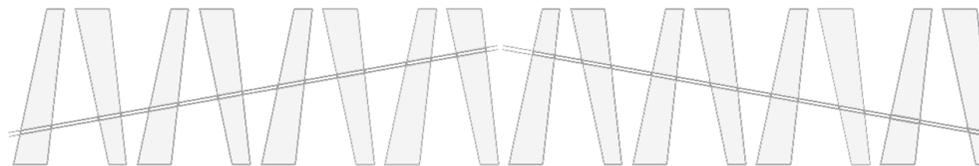
Imagen 20. Metrovía estación
Fuente: (Ecuavisa, 2014)

Imagen 22. Tráfico Av. Quito
Fuente: (Diario El Universo, 2015)

2.7 EMPRENDEDORES - FERIAS

Este grupo de la sociedad denominado emprendedores lo conforman personas con ideas o proyectos con los que desean revolucionar el mercado o abrirse espacio en el mismo con ideas nuevas o mejoras a productos ya existentes.

Actualmente en Guayaquil se han desarrollado una serie de eventos o ferias donde se reúnen personas con la necesidad de expresar o emprender un proyecto. Comúnmente a estas ferias se los conoce como “Mercaditos”, siendo una opción que se ha venido impulsando con más impacto en las personas para generar un ingreso económico extra o dar a conocer el servicio que quieran promocionar, sumándose a la dificultad que se tiene para conseguir un espacio propio o alquilado para realizar su trabajo. “Los costos de alquilar un local, amoblarlo y pagar servicios básicos cada mes para tener un espacio donde dar a conocer sus productos pueden limitar a los microempresarios y mermar la rentabilidad de sus negocios” (Revista Lideres, 2014).



Suelen darse los fines de semanas en plazas comerciales ya existentes, que en estos casos prestan un espacio para que puedan realizarse o en terrenos desocupados, que para este último destaca el sector de Urdesa siendo este en donde con mayor frecuencia se realizan estos eventos durante ciertos fines de semana o en fechas festivas; el costo de alquiler para un espacio en estos varía dependiendo donde se desarrolle según publica la revista líderes “Un espacio puede costar desde USD 15 hasta 450, dependiendo de los días que dure el evento y el sitio en el que se realice” (Revista Lideres, 2014), entre los artículos que destacan están los de vestimenta ya sea usada o no, en manos de quienes quieren abrirse paso en ese mercado, otros artículos que también se puede encontrar son joyas artesanales o cualquier tipo de arte que alguien quiera ofrecer y mostrar.



Imagen 23. Mercado artesanal
Fuente: (Revista Lideres, 2014)

2.8 OFICINA



Imagen 24. Oficinas alquiler
Fuente: (Regus, 2015)

Para todo desarrollo de un proyecto es necesario contar con un espacio adecuado para la práctica del mismo, estos suelen estar ubicados en centros, plazas y bulevares comerciales. En Guayaquil se encuentran centros comerciales como la cadena de Riocentro, Mall del Sol y Sur, San Marino, Plaza Mayor y Policentro como los más destacados con la capacidad de albergar una gran cantidad de personas en su interior. Como plazas se tiene Plaza Quil y Plaza Orellana.

En Guayaquil existen empresas que ofrecen servicio de alquiler de oficinas según requiera el usuario sea por corto o largo tiempo, a estos se los denomina como oficinas virtuales ya que además de ser alquiladas por un determinado tiempo, también prestan servicios de mensajería o de alquiler de dirección para darle un carácter más formal a un negocio casero o no bien estructurado como lo ofrece en sus servicios la empresa internacional Regus en el Mall del sol. “Acceder a un domicilio comercial, desligarse de los gastos de oficina, servicio permanente de correspondencia y atención de llamadas... son algunas ventajas de las oficinas virtuales” (Revista lideres).

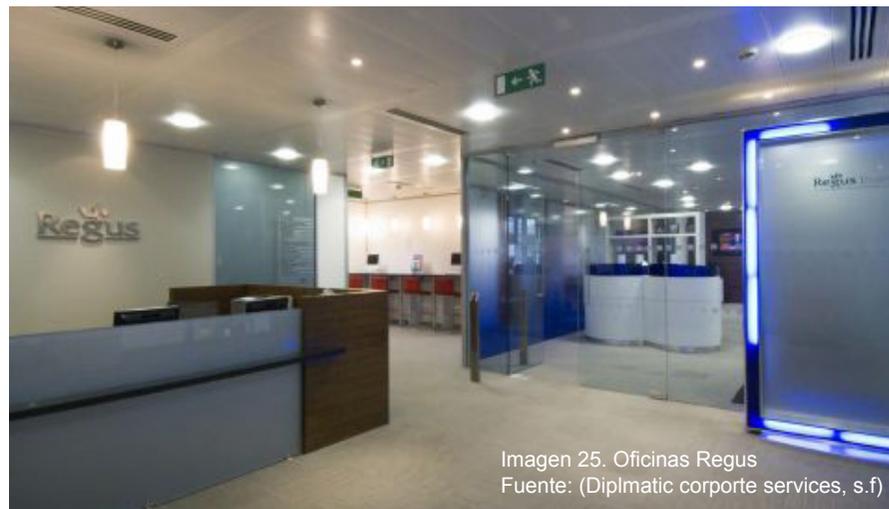


Imagen 25. Oficinas Regus
Fuente: (Diplmatic corporte services, s.f)

2.9 ESTACIONAMIENTOS

El creciente número de vehículos en Guayaquil fue superior a los 400 mil según publicó diario El Universo en el 2012, generando que proporcionalmente a este vaya creciendo la demanda de estacionamientos clasificándose en dos tipos: parqueos públicos y privados.

Parqueos públicos.

Son aquellos que están dispuestos para cualquier persona, dentro de estos existen los que cobran una tarifa por hora y fracción pero sin restricción alguna y los espacios que son tomados para estacionarse al costado de las calles como se ve en la foto.



Imagen 26. Parqueo en calles
Fuente: Elaboración propia



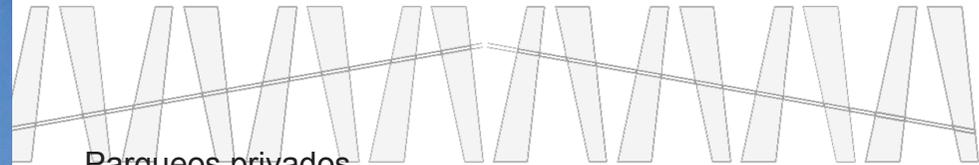
Imagen 27. Parqueo Alberto Espencer
Fuente: (M.I. Municipalidad Guayaquil, s.f)

El Municipio de Guayaquil ha puesto a disposición terrenos vacíos para que funcionen como parqueos o explanadas como es el caso del estadio Alberto Spencer incrementando el número de parqueos en la ciudad.

La oferta de estacionamientos en la vía pública del centro de Guayaquil es de 1.600 plazas, las que mediante la rotación de 3,36 vehículos por espacio, que se genera entre las 07:00 y 18:00, se puede llegar a 5.400 plazas. En tanto que la disponibilidad de espacios fuera de la vía pública llegaba a 5.560 plazas en el 2012. El 60% se ubicaba en edificaciones, mientras que el restante 40% en lotes o solares no construidos. (El Universo, 2014)



Imagen 28. Centro Park
Fuente: (Plusvalia, s.f)



Parqueos privados

Son estacionamientos destinados a ciertas personas que pertenecen a una empresa, residencia o que paguen cierto valor para tenerlos reservados como ocurre en especial en el edificio Centro Park que es una torre solo de parqueo en el centro de Guayaquil solucionando la demanda de estacionamientos en el sector debido a la concurrencia de personas con que este cuenta.

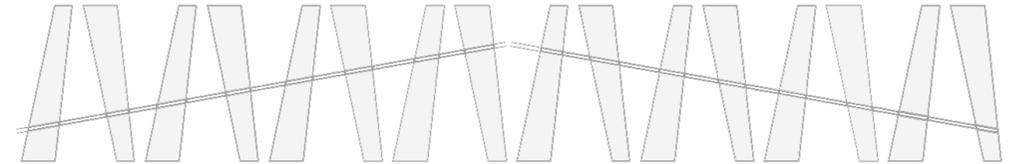
Lo que más se puede ver en las calles son vehículos parqueados a los costados que impiden un buen tránsito vehicular ya que reducen el espacio por el cual se pueda circular y que el municipio ante este problema ha implementado la iniciativa de creación de nuevos espacios para estacionamiento. “El alcalde de la ciudad, Jaime Nebot, anunció que se trabaja en una disposición que permitirá otorgar un incentivo tributario a los propietarios de solares céntricos no edificados para que los dediquen al funcionamiento de parqueaderos” (Diario expreso, 2011).



Imagen 29. Parqueo con tarifa
Fuente: Elaboración propia

Todo esto deja entrever cómo el crecimiento poblacional de la ciudad está pidiendo intervención en este tema, por esta razón es que la propuesta arquitectónica a implementar interviene este aspecto dada la necesidad de ser satisfecha de tener nuevas plazas de parqueos a disposición del usuario.

CONCLUSIÓN ANÁLISIS



La existencia de estos equipamientos en la ciudad es una realidad que necesita desarrollarse más en conjunto, debido a que todos estos puntos antes mencionados como los emprendedores, espacios de oficinas, ferias y parqueos están estrechamente relacionados con el ámbito laboral por lo que mediante la propuesta arquitectónica se busca lograr una integración de diferentes actividades y servicios que los ya mencionados por empresas existentes, donde además es necesario la disposición de precios accesibles para alquiler de espacios de trabajo.



Imagen 30. Oficina conjunto
Fuente: (Mapfre, 2015)



Imagen 31. Ferias conjunto
Fuente:(Diario El Universo, 2014)



Imagen 32. Parqueo conjunto
Fuente: (ARQHYS, 2013)

MARCO TEÓRICO



3.1 RESULTADOS ENCUESTA

El procesamiento de datos es demostrado mediante gráficos estadísticos según los resultados obtenidos por una encuesta realizada a 40 estudiantes y 20 profesionales en la ciudad de Guayaquil, el modelo de esta puede ser revisada en anexos 1.

¿Cree que el entorno es un factor influyente en el desarrollo de un emprendimiento o empresa?

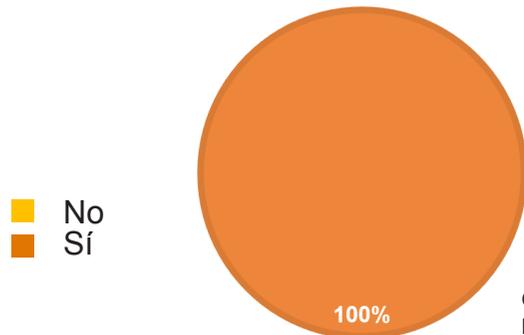


Gráfico 4. Pregunta 1
Fuente: Elaboración propia

¿Considera importante disponer de un espacio empresarial adecuado para exponer sus ideas?

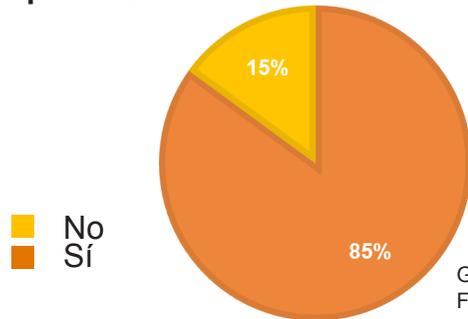


Gráfico 5. Pregunta 2
Fuente: Elaboración propia

Un 15 % de quienes fueron encuestados encontraron que no hay necesidad de estar rodeado de un ambiente empresarial mientras que un 85% cree que es ventajoso.

En grado de importancia, ¿Qué usos o actividades le gustaría que tuviera el entorno en el cual usted desea desarrollar su emprendimiento?

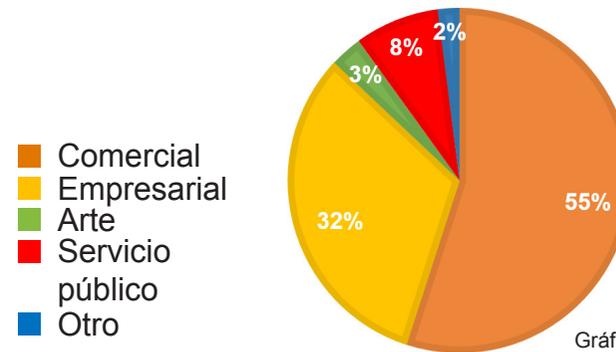


Gráfico 6. Pregunta 3
Fuente: Elaboración propia

Según los encuestados prefieren un ambiente comercial antes que los demás con un 55% porque engloba actividades de mayor atracción para las personas, además de que estos ofrecen un número de posibilidades para el correcto desempeño de un proyecto. De este le sigue el empresarial, con características similares a las comerciales, luego el servicio público es elegido como un tercer uso por tener una importancia en el desenvolvimiento ciudadano de manera obligatoria y por último el arte que si bien concentra personas en un sitio estos casos son esporádicos

¿Qué aspectos tomaría usted en cuenta al momento de alquilar o comprar un espacio para desarrollar su idea, proyecto o empresa?

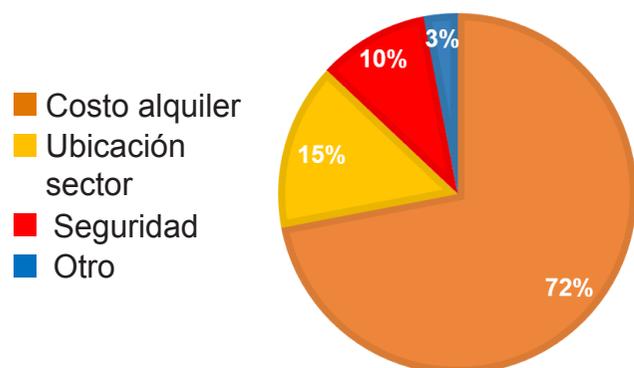


Gráfico 7. Pregunta 4
Fuente: Elaboración propia

El costo de alquiler es primordial de acuerdo a los resultados obtenidos ya que el valor de alquiler o compra de estos locales u oficinas es alto y siempre aún más dependiendo del sector, es por esto que como en segundo lugar fue escogido este aspecto de ubicación con un 15%.

Mediante los siguientes parámetros califique la facilidad que se le presenta para conseguir un espacio de trabajo adecuado económicamente hablando.

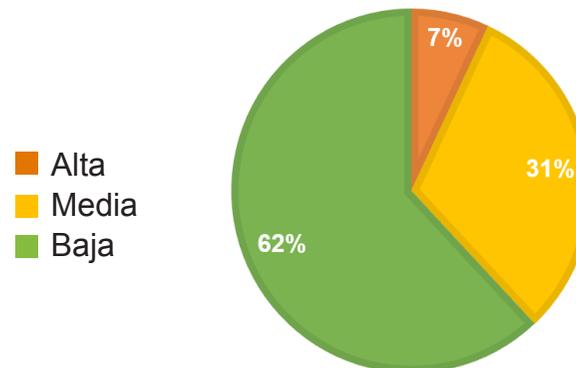


Gráfico 8. Pregunta 5
Fuente: Elaboración propia

Conclusión

Los datos obtenidos muestran como la relación del entorno con la elección y desarrollo de una microempresa o emprendimiento es muy importante encabezado por el sector comercial y empresarial donde existen ocasiones que este aspecto primordial es superado por la dificultad de solventar un gasto alto por el alquiler o compra de un espacio de trabajo, situación que es tratada posteriormente en el escrito para buscar una solución de acuerdo a uno de los objetivos planteado anteriormente que es el de ayudar al desarrollo de estos emprendedores.

Ante todo esto, como siguiente se buscan lugares que cumplan con estos aspectos característicos recogidos por la encuesta para un análisis posterior y selección del terreno a implantar la propuesta arquitectónica.

3.2 SELECCIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para el análisis previo al desarrollo del proyecto fueron seleccionados dos sectores de la ciudad de Guayaquil, considerados como núcleos urbanos de la misma por la importancia que tienen a nivel empresarial y comercial, además de que manejan características similares como lenguaje arquitectónico y funcional por presencia de grandes edificaciones, mediante las cuales se desarrollan todas sus actividades enfocados directamente en sus calles principales que son la Av. Orellana y la Joaquín José Orrantía.

La incidencia solar y dirección del viento son factores determinantes en ambos sectores estudiados que donde vaya a ser implantado la propuesta arquitectónica tendrá que evitar tener una relación directa con el sol de la tarde por lo que la parte afectada tendrá que ser tratada como sucede con varias edificaciones en Guayaquil como se muestra en las fotos.



Volados arquitectónicos o aleros y películas protectoras en translucidos para controlar el ingreso de los rayos solares en la edificación son los recursos que mayormente se aprecia en las construcciones de la ciudad por las altas temperaturas de la misma.

3.2.1 SECTOR 1
AV. FRANCISCO DE ORELLANA



Es un eje principal de distribución del tránsito vehicular en Guayaquil que consta con diversos equipamientos de carácter empresarial, comercial, hotelero y de servicios públicos, según muestra el cuadro.



- 1 Las Camaras
- 2 Mi Juguetería
- 3 Hotel Hilton Colón
- 4 Gobierno Zonal Guayaquil
- 5 Atlas
- 6 World Trade Center
- 7 Plaza Orellana
- 8 Centrum
- 9 Telerama
- 10 Canal Uno
- 11 Iglesia San Eduardo de la Dolorsa
- 12 Bco. Amazonas
- 13 Marriot
- 14 Produbanco
- 15 Proamérica
- 16 Fybeca
- 17 C.C San Marino
- 18 Contraloría Genral del Estado
- 19 Udimef
- 20 PLaza Quil
- 21 Edificio público del sector social

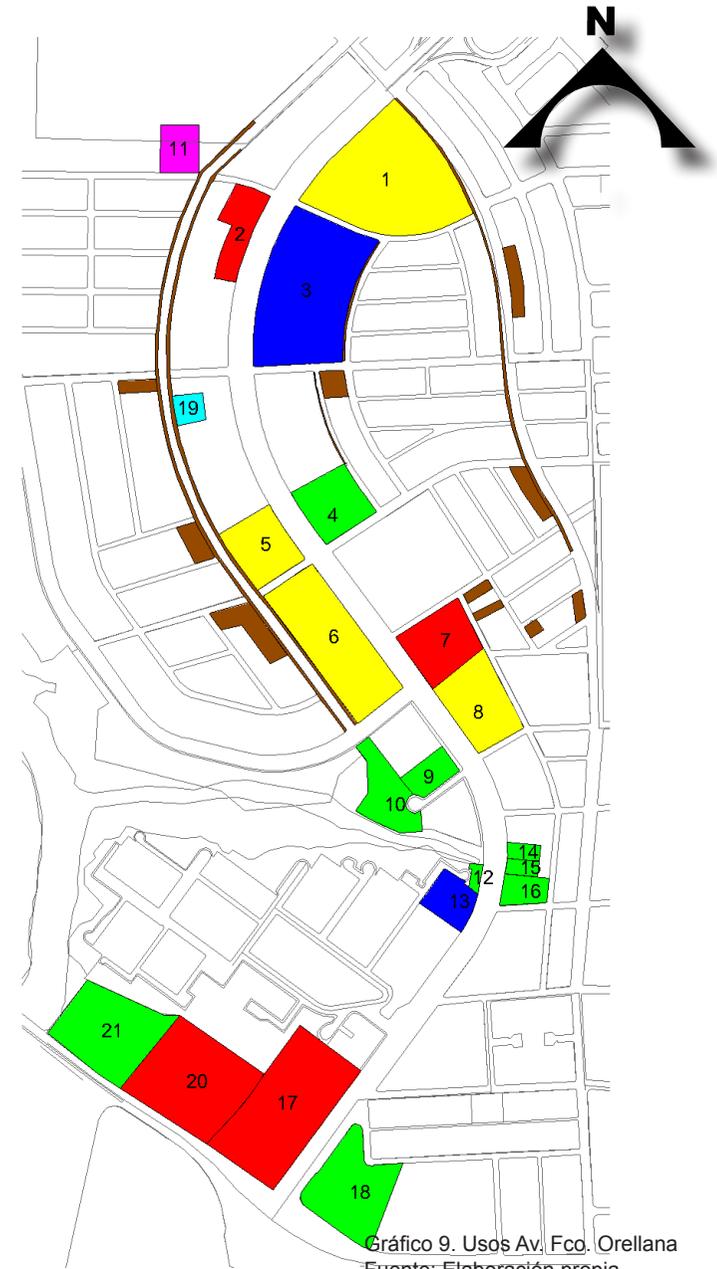
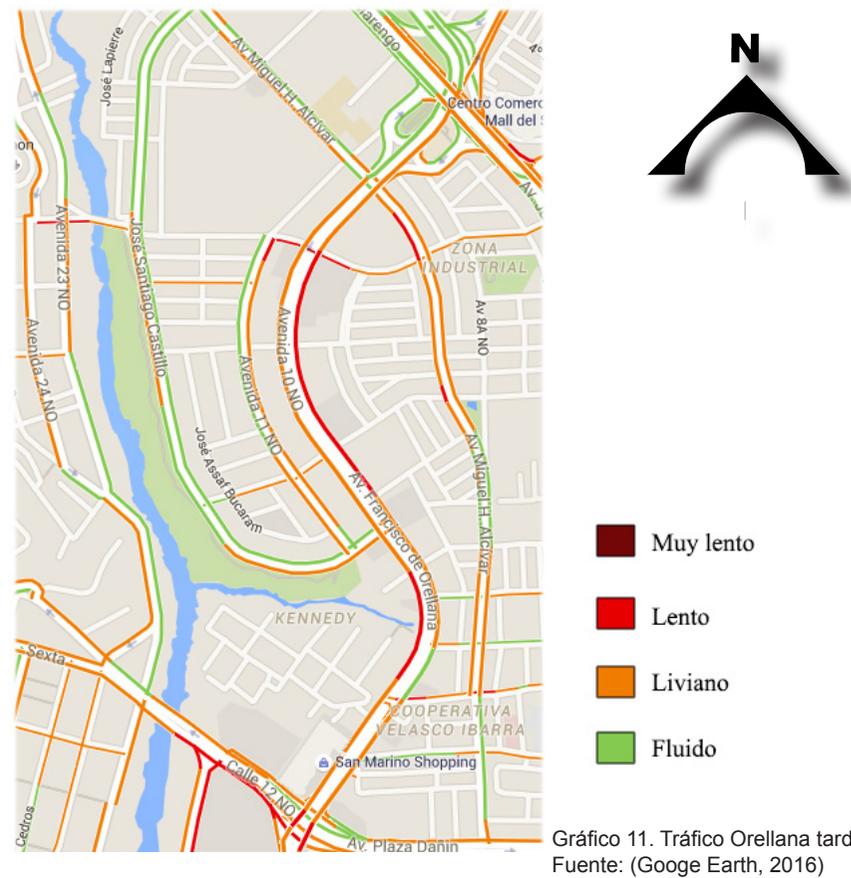
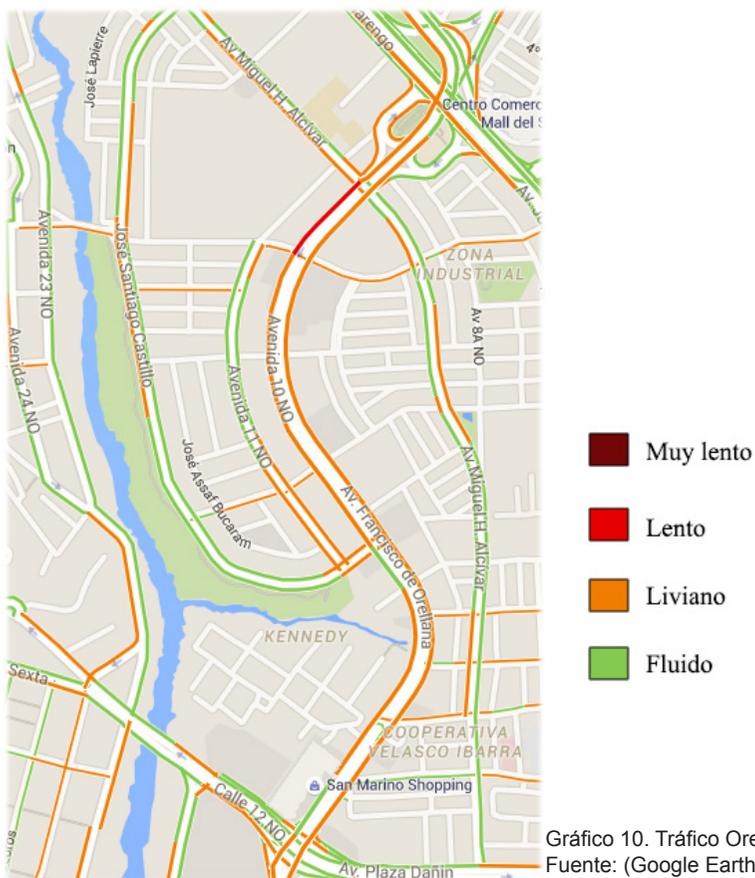


Gráfico 9. Usos Av. Fco. Orellana
Fuente: Elaboración propia

3.2.1.1 CALLE

Los análisis de tráfico vehicular fueron tomados en referencia a dos horas pico o de gran movimiento vehicular, siendo uno a las 8 horas y 30 minutos, ya que es una hora promedio por la que las personas se trasladan a sus respectivos trabajos y, la segunda hora analizada es a las 18:00, hora de salida en promedio de los trabajadores que se desplazan hacia otros puntos de la ciudad.

Mediante estos se pudo determinar que el tramo entre, la Juan Tanca Marengo y la Plaza Dañín, por los diferentes usos que presenta este sector como educación, oficinas, servicios a la comunidad, comercio y hoteles generan gran concentración vehicular y peatonal que dificulta el acceso en ciertos puntos a lo largo de este tramo en horas pico como se muestra en los siguientes gráficos.



3.2.1.2 TRANSPORTE

Este sector, caracterizado por ser de gran concentración de personas, contiene el tránsito de una gran cantidad de buses públicos en la Av. Orellana y en la calle Miguel H. Alcívar, a esta última también se le suma el que estos buses ya no pasan por la avenida de las Américas, ya que se convirtió en una vía de uso exclusivo para la metro vía y vehículos livianos, convirtiéndose en una especie de vía principal por la importancia vehicular que tiene en el sector en la actualidad.



Av. Orellana

Calle Miguel H. Alcívar



Imagen 36. Transporte Av. Orellana
Fuente: Elaboración propia



Imagen 37. Transporte calle Miguel H. Alcívar
Fuente: Elaboración propia

3.2.1.3 ESTACIONAMIENTOS

La alta concentración de personas que trabajan en este sector ha provocado que la demanda de estacionamiento sea tan elevada que los parqueos privados dentro de cada edificación ya no abastezcan a sus ocupantes, por lo que se han creado parqueo públicos donde dueños de terrenos vacíos han ido implementando con el tiempo plazas de estacionamiento que cobran una tarifa por los mismos. También están aquellas personas que prefieren no pagar y se estacionan a los costados de las calles alternas a la Av. Orellana generando conflicto vehicular en las vías aunque no sean en horas de mayor tránsito ya que estas son estrechas y también muy concurridas al ser un sector de bastante movimiento, generado por el incremento de oficinas para satisfacer las preferencias de las personas de emprender un negocio en una zona de alto carácter empresarial.



Imagen 38. Parqueo público con tarifa
Fuente: Elaboración propia

Imagen 39. Parqueo privado
Fuente: Elaboración propia

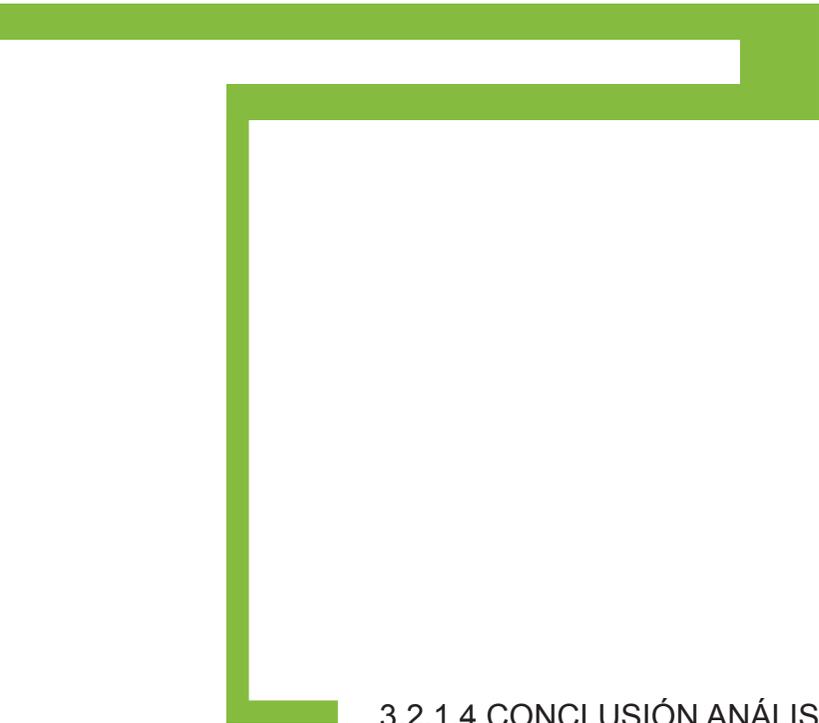
Las imágenes No. 40 y 41, tomadas en la calle Miguel H. Alcívar demuestran que a pesar de que las edificaciones existentes en este sitio tengan sus propios parqueos estos no pueden abastecer la demanda por lo que se crean barreras para el tránsito vehicular y visual del peatón. También se tiene la creación de parqueos privados para usuarios de ciertos establecimientos a las afueras de la edificación correspondiente.



Imagen 40. Estacionamiento Av. Miguel H. Alcívar
Fuente: Elaboración propia



Imagen 41. Congestión vehicular Av. Miguel H. Alcívar
Fuente: Elaboración propia



3.2.1.4 CONCLUSIÓN ANÁLISIS AV.FRANCISCO DE ORELLANA



Por los datos obtenidos, se puede ver como este sector en el cual destaca la actividad empresarial por encima de todas está enfrentando problemas a nivel espacial y vehicular, ya que la mayoría de sus edificaciones se encuentran inmediatos a la Av. Francisco de Orellana y la Miguel H. Alcívar concentrando su actividad a través de un eje que no permite que ni el peatón, ni vehículo pueda realizarlo de manera agradable y relacionarse con el mismo, aunque si bien es cierto que el sector funciona y ha dado resultado para diferentes empresas, los constantes cambios de usos y ordenamiento de tránsito vehicular están generando problemas.



3.2.2 SECTOR 2
CALLE JOAQUÍN JOSÉ ORRANTIA



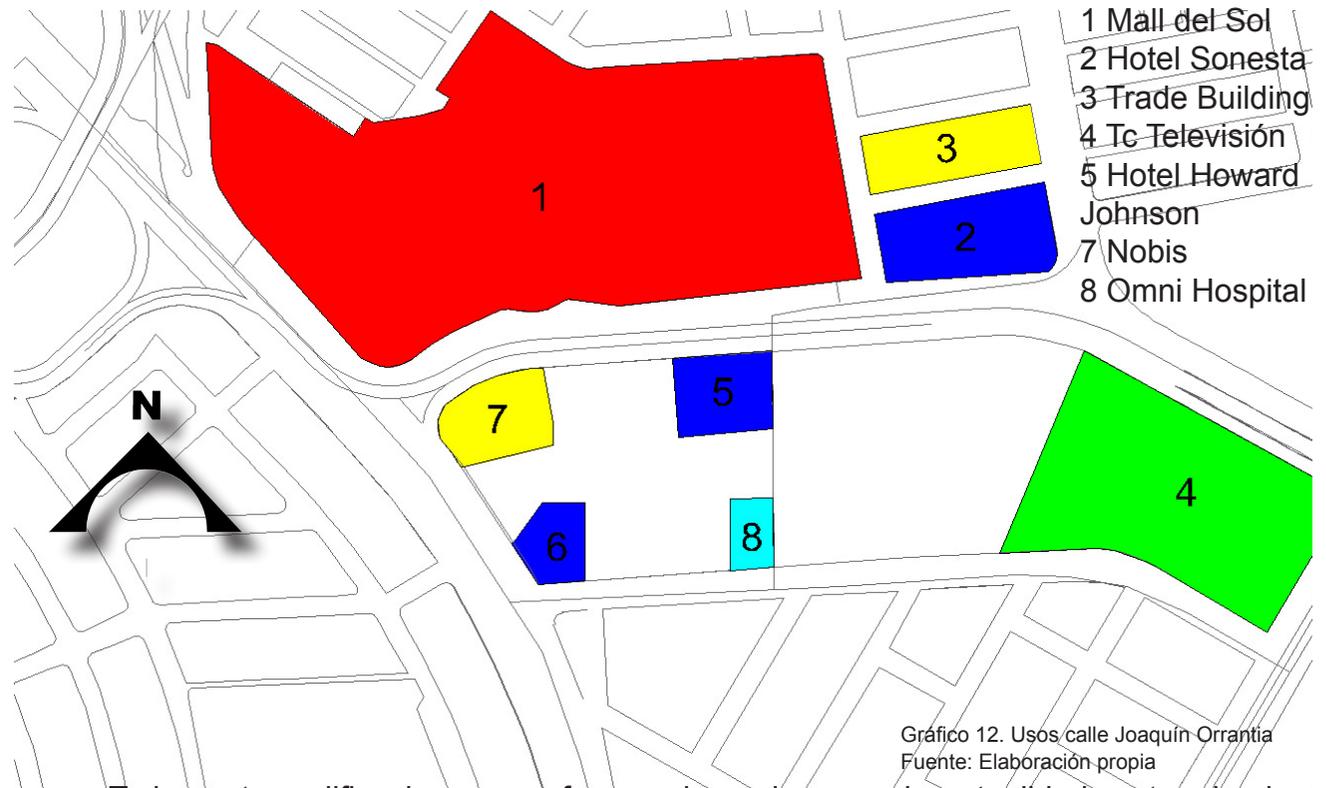
Imagen 42. Av. Joaquín José Orrantía aérea
Fuente: (Maipo, s.f)



Imagen 43. Av. Joaquín José Orrantía
Fuente: (Skyscrapercity, 2015)

Este núcleo urbano ha ido creciendo en pocos años gracias a los trabajos del grupo Nobis, que es dueño de las edificaciones que conforman la Ciudad del Sol que corresponde a más de la mitad del sector que con su construcción más importante que es el centro comercial Mall del Sol, pudo abrirse camino a la posibilidad de la creación total del mega proyecto que es en la actualidad.

El término de Mall del Sol hace siete años, despertó en el consorcio Nobis la inquietud de convertir a todo el espacio que está en frente de ese centro en un complejo comercial, empresarial, turístico y de entretenimiento, al cual denomina Ciudad del Sol. (El Universo, 2004)



Todas estas edificaciones que fueron planeadas y en la actualidad ya terminadas se desarrollan a través de su eje principal que es la calle Joaquín Orrantía integrada por diversos equipamientos de carácter empresarial, hotelero y comercial, siendo este último representado por el Mall del Sol que contempla el 50 % de las actividades en el sector a pesar de ser la única edificación de su tipo en el sector, según muestra en los siguientes gráficos.

3.2.2.1 CALLE

En la calle Joaquín Orrantía se realizó un análisis de flujo vehicular en dos horas puntuales 8:30 y 18:00 horas, la cual funciona como conector principal de este sector por la que se van desarrollando las edificaciones del sector ya mencionadas, que a su vez es empleada como desahogo vehicular de dos vías importantes de la ciudad la Juan Tanca Marengo y la Av. de las Américas.

A pesar de que este sector es de alta concentración de personas por el uso que tiene, el tráfico es bien manejado ya que esta calle es de tramo corto con acceso y salida rápida del mismo permitiendo que el flujo vehicular a las 8:30 am sea igualmente de fluido y liviano como a las 6:00 pm como se muestra en los siguientes gráficos.

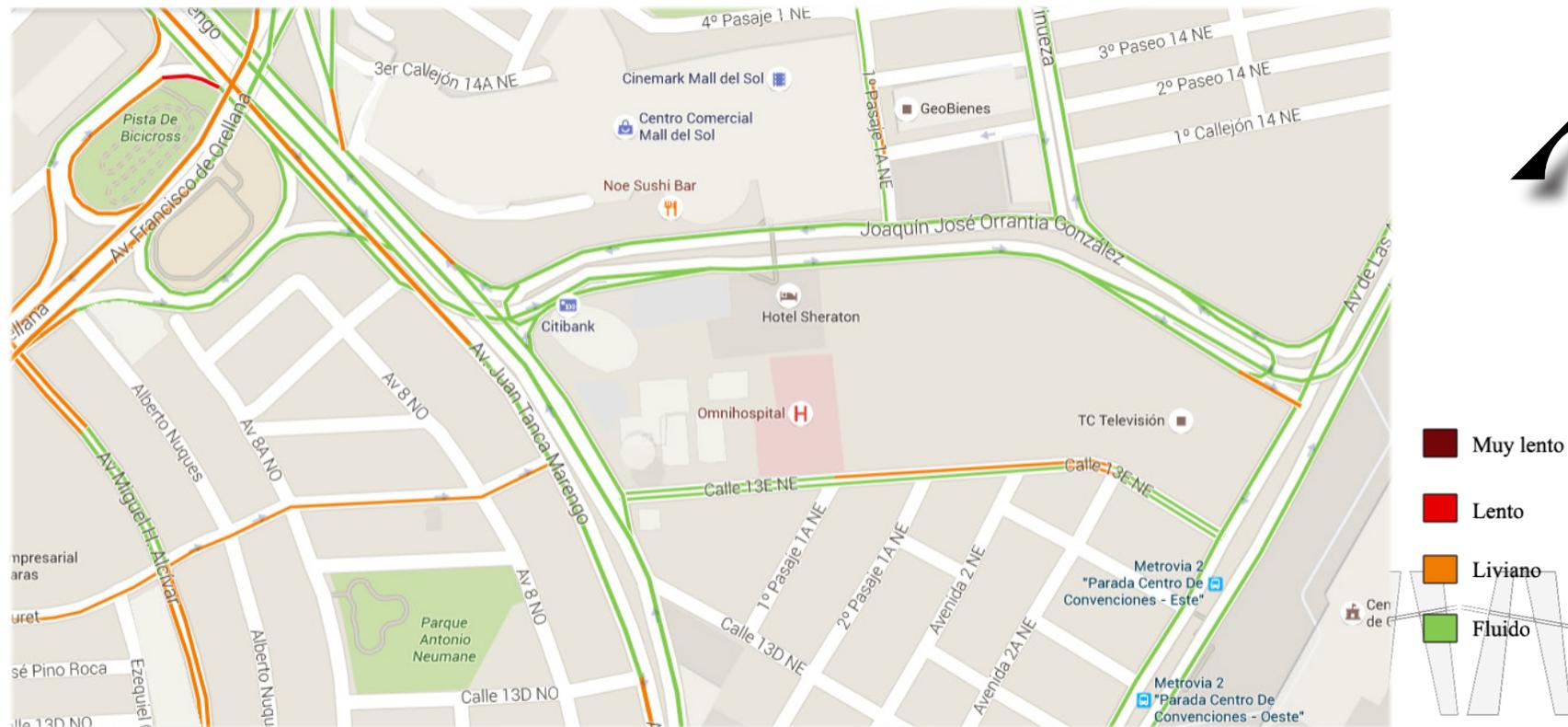
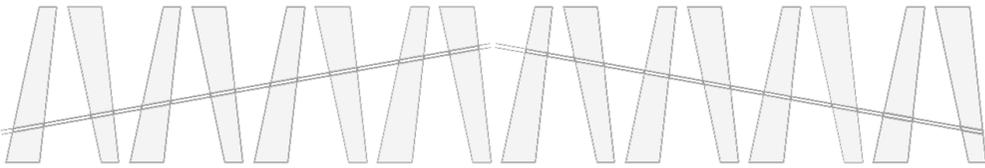


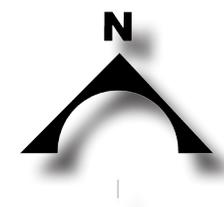
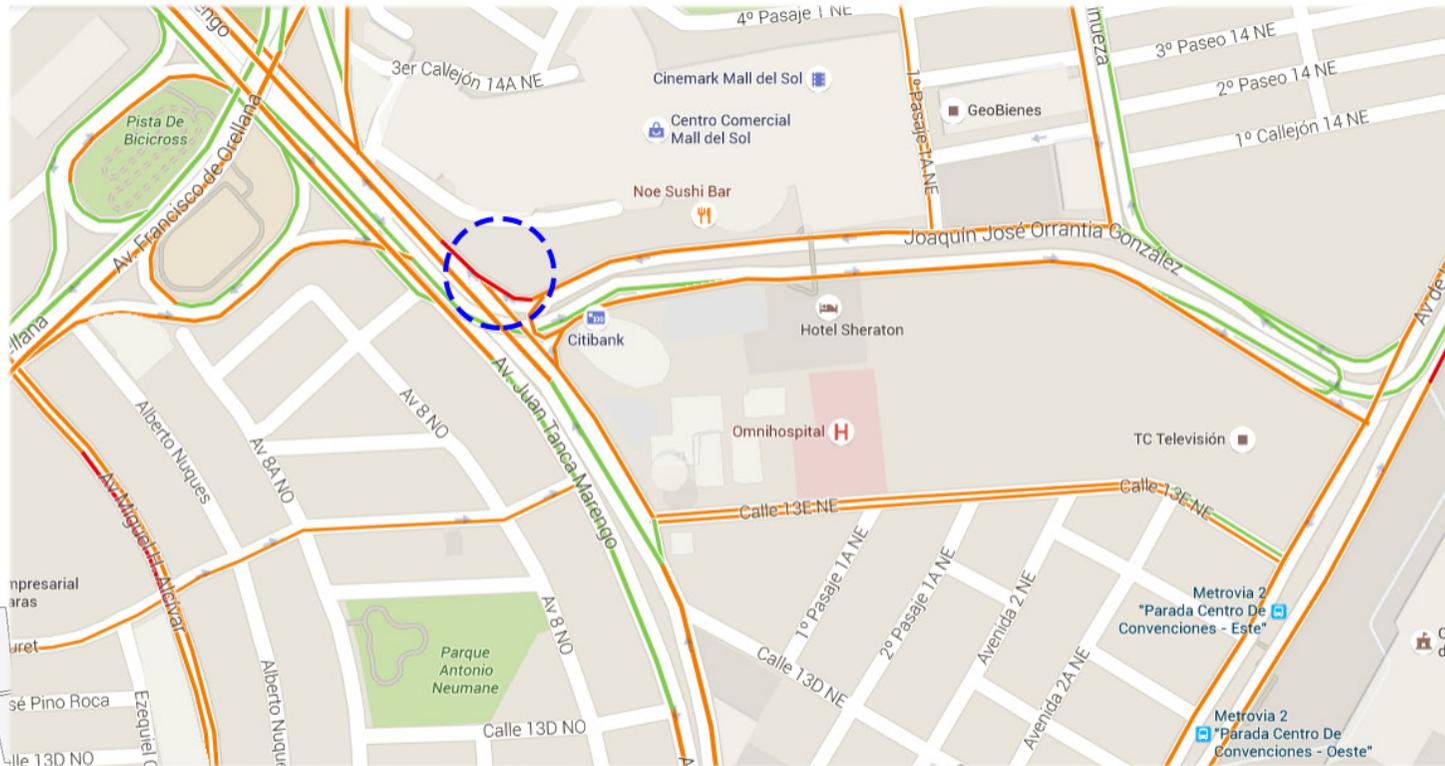
Gráfico 13. Tráfico Orrantía mañana
Fuente: (Google Earth, 2016)



La única sección de este sector donde es apreciable poco congestionamiento vehicular es en la intersección de la calle Joaquín Orrantía y la Juan Tanca Marengo mostrada en el gráfico No. 14 ubicado a la salida del Mall del Sol por ser un punto en común donde convergen ambos flujos vehiculares además de la existencia de un semáforo en ese punto.



Imagen 44. Tráfico Orrantía
Fuente: Elaboración propia



- Muy lento
- Lento
- Liviano
- Fluido
- Intersección - congestión vehicular

Gráfico 14. Tráfico Orrantía tarde
Fuente: (Google Earth, 2016)

3.2.2.3 TRANSPORTE



Gráfico 16. Recorrido metrovía
Fuente: (Fundación metrovía, 2014)



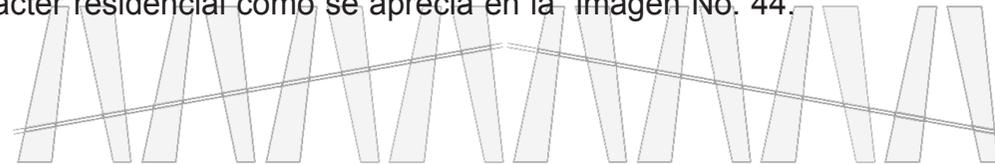
En el eje principal de este sector que es la calle Joaquín Orrantía no circulan buses públicos ya que esta conduce hacia la Av. De las Américas donde está prohibido que estos vehículos circulen, pero si lo hacen por la Juan Tanca Marengo donde recogen pasajeros a la salida del Mall del Sol, de manera que por la calle Orrantía solo transitan vehículos livianos, situación que aporta a un flujo vehicular más rápido como se obtuvo en el análisis de calle previamente. Adicionalmente este sector se encuentra rodeado por el recorrido del alimentador transporte de la Metrovía que circula a través de la Juan Tanca Margengo como eje principal y la Av. De las Américas.

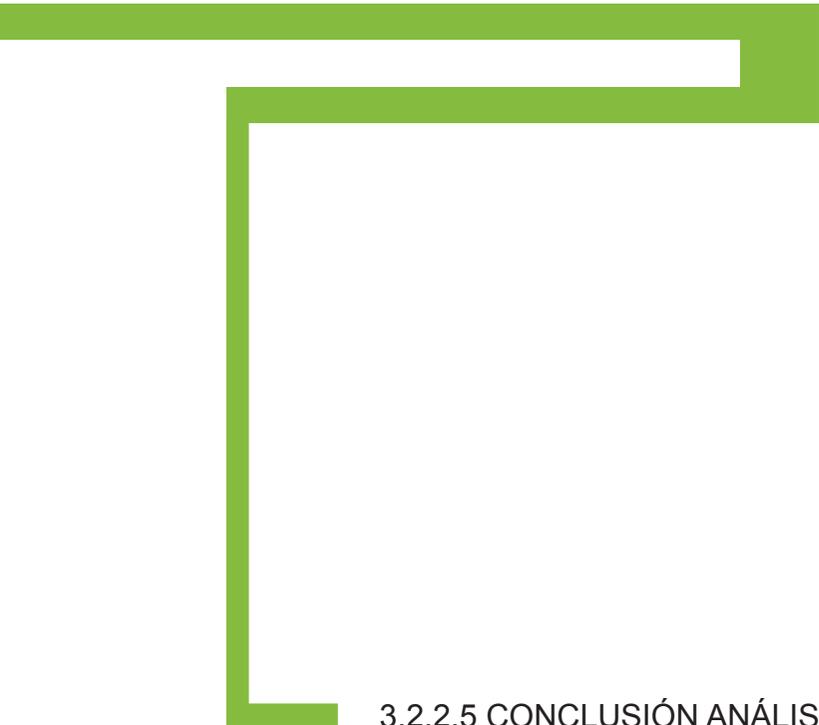
3.2.2.4 ESTACIONAMIENTOS

Aquellos que visitan las edificaciones de este sector pueden encontrar parqueos que están dispuestos para cierto número de personas como en un inicio fue planificado “La torre llamada Plaza Parking, que tendrá cinco pisos. Más los existentes en el hotel Four Points Sheraton, y del lado de la Juan Tanca Marengo, del Mall del Sol y del Equilibrium suman más de 3.000” (Diario El Universo, 2004). En la actualidad con la creación del Hotel Sonesta y el edificio Trade Building la demanda de estacionamientos en especial en esta sección está siendo superada para lo que se prevé había sido planeado ya que sus visitantes con dificultad pueden encontrar espacios donde parquear sus vehículos causando molestias para quienes transitan este sector, buscando parqueos aledaños como se puede ver en las siguientes fotos.

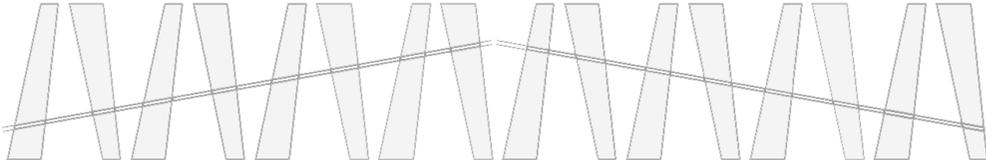


A pesar de que en esta calle frente al Trade Building tiene un letrero de no parquear los usuarios del mismo y visitantes se parquean de todas formas al costado de esta, pues los estacionamientos designados en el interior del edificio están todos ocupados o son reservados para propietarios, situación que afecta al entorno creándose puestos de parqueos en calles aledañas de carácter residencial como se aprecia en la imagen No. 44.





3.2.2.5 CONCLUSIÓN ANÁLISIS CALLE JOAQUÍN JOSÉ ORRANTIA



En base a los análisis realizados que se obtuvo del sector de la calle Joaquín Orrantía, uno de los factores para que este sea un núcleo comercial – empresarial exitoso de gran importancia es su fácil acceso y salida para el mismo que hace agradable el transitarlo que va de la mano con un sector que ofrece distintas actividades conformadas por empresas y locales comerciales, con un desarrollo rápido y sostenido.

3.3 TERRENO PARA LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Según el estudio realizado en el sector de la Av. Francisco de Orellana y Joaquín Orrantia se pudo obtener como resultado que ambos cuentan con las características para cumplir los objetivos antes mencionados en el correcto desarrollo de la propuesta arquitectónica, entre estas características están el ser sectores de alto carácter empresarial – comercial que aún está en crecimiento creando plazas de trabajo para nuevos emprendedores, así como otra característica es que ambos necesitan una intervención para satisfacer la demanda de estacionamientos ocasionada por la concentración de personas en el lugar, esto bien puede ser visto más como un problema a enfrentar para el proyecto, es por esta razón que el terreno elegido para implantar la propuesta está ubicado en el sector de la calle Joaquín Orrantia ya que este a pesar de servir como desahogo vehicular de dos vías importantes el manejo del tráfico vehicular no sería de problema dada la característica que tiene de ser un tramo corto, de manera que los vehículos al momento de llegar y salir del sector lo harán de una manera más rápida y eficiente como se demostró en el análisis previo del mismo.



Imagen 48. Vista terreno proyecto
Fuente: (Google Earth, 2016)



Imagen 49. Vista terreno proyecto 2
Fuente: Elaboración propia

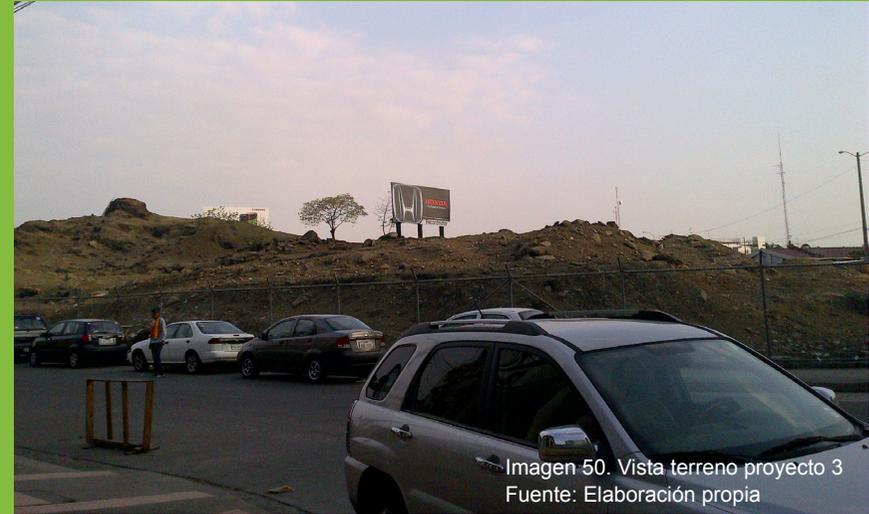


Imagen 50. Vista terreno proyecto 3
Fuente: Elaboración propia



Gráfico 17. Terreno seleccionado para propuesta
Fuente: Elaboración propia

El terreno se encuentra ubicado en la intersección de la calle Joaquín José Orrantía y Dr. Leopoldo Benítez ubicado en la ciudadela Simón Bolívar frente al Hotel Sonesta y Tc Televisión con área de 18.826,30 m2.

3.4 ANALISIS TIPOLOGÍAS



Imagen 51. Plaza Maipú proyecto
Fuente: (Plataforma arquitectura, 2012)



Imagen 52. Parque empresarial Colón proyecto
Fuente: (Parque Colón, 2007)

3.4.1
PLAZA MAYOR - MAIPÚ

Construcción: 2010 al 2011

Área: 12.000 m²

Arquitectos: Tri arquitectura y Mobil arquitectos

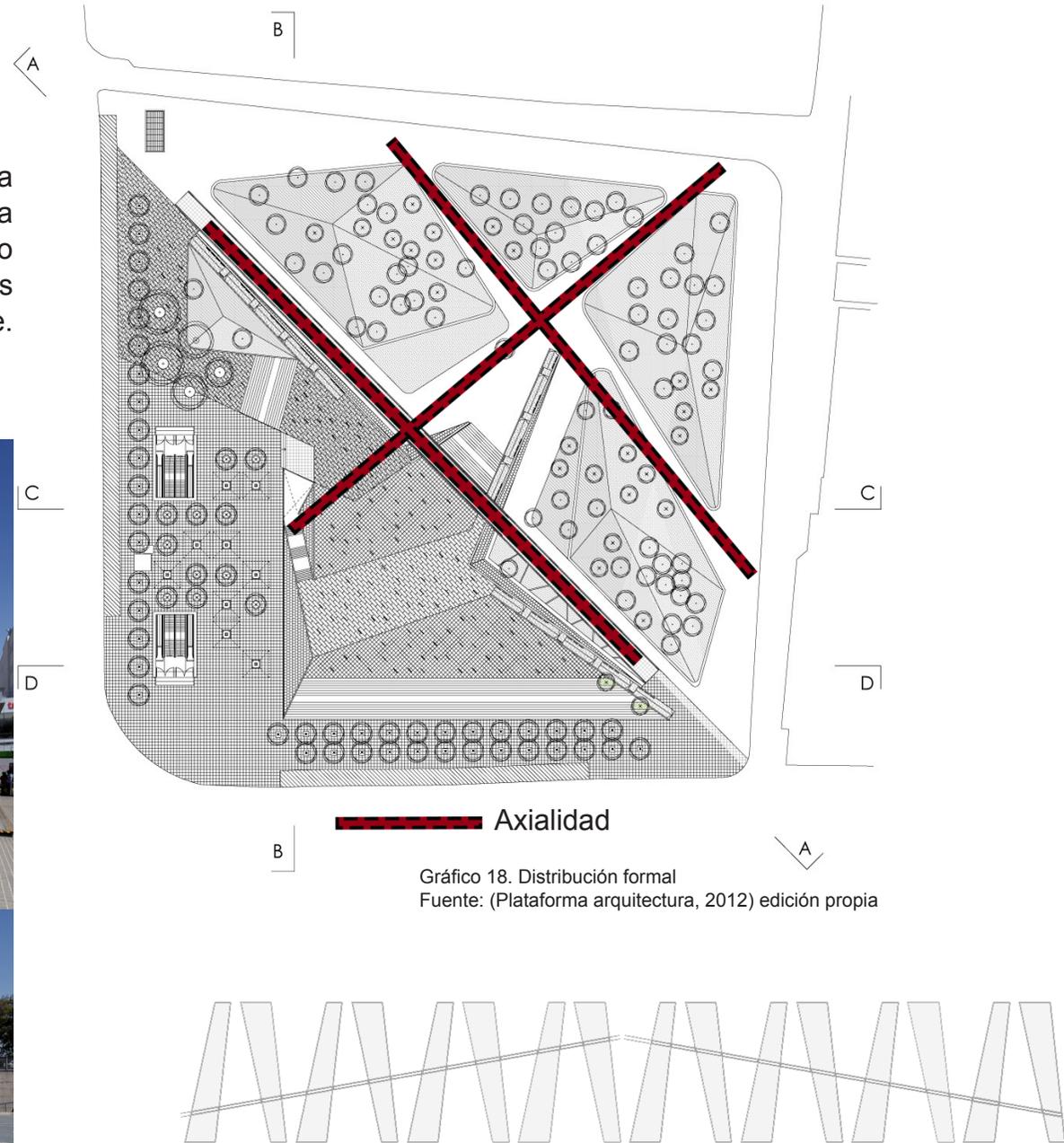
Ubicación: Chacabuco 100, Maipú, Chile



Imagen 53. Plaza Maipú
Fuente: (Plataforma arquitectura, 2012)

3.4.1.1 ANÁLISIS FORMAL

La disposición de espacios abiertos de manera axial permite que el parque de la comuna y la plazoleta puedan relacionarse quedando hábiles para el desarrollo de varias actividades donde el área verde y las caminarias tanto como el mobiliario se relacionan estrechamente.



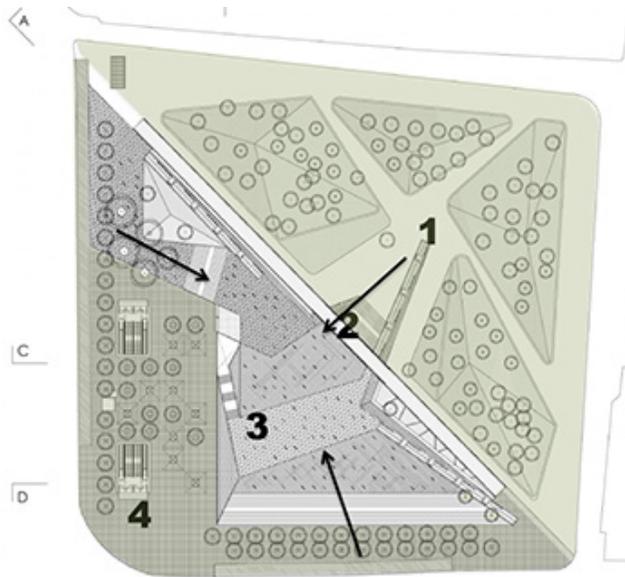
3.4.1.2 ANÁLISIS DE ACCESOS

La manera como este proyecto es implantado para la integración de actividades, se le agrega la manera como han sabido integrar la de estación del metro a la topografía del mismo, “El diseño de la plaza vincula directamente los accesos del metro con el espacio urbano a través de una gran explanada a nivel de las boleterías y mezanina del metro” (Plataforma Arquitectura, 2012).



Planta general

1. El parque comunal
Espacio verde (Privado) árboles y mobiliario urbano.
Espacio con sombra.
2. El puente pasarela
Diagonal como punto de convergencia de las arterias viales.
3. La gran explanada
Espacio duro (Público) 5500m²
Espacio al aire libre
4. Plataforma de acceso al metro
Dispositivos aparasolados como mobiliario urbano.



Áreas a Nivel Vial

Imagen 57. Zonificación Maipú
Fuente: (Behance, 2013)

Planta subsuelo

1. Metro
2. Estacionamientos Subterráneos.
3. Museo del Abrazo
Lugar de permanencia y no de paso, símbolo histórico de la comuna.
4. Explanada
Plataforma de encuentro.
5. Comercio
Sinergia con los usos y programas cercanos a la plaza.

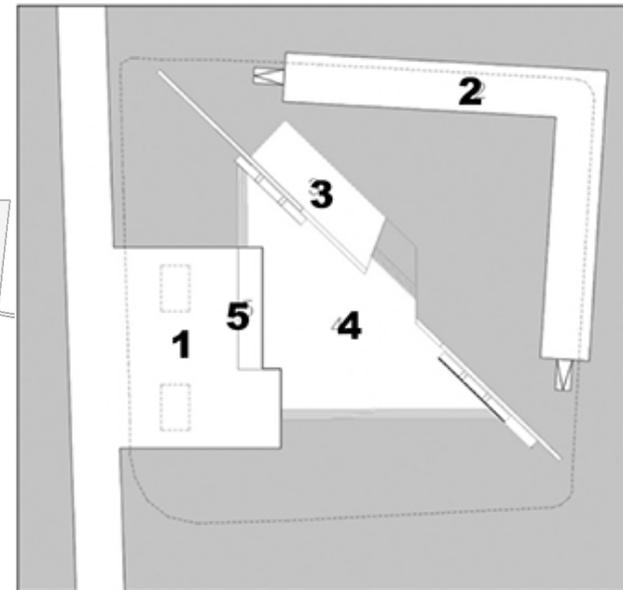


Imagen 58. Zonificación Maipú
Fuente: (Behance, 2013)



3.4.2 PARQUE EMPRESARIAL COLÓN



Imagen 59. Parque empresarial Colón
Fuente: (Caracolcorp, s.f)



Imagen 60. Conjunto empresarial
Fuente: (Diario El Universo, 2013)

Proyecto: Coloncorp

Arquitectos: Pronobis, Metros Cuadrados y Dosmilcorp

Estacionamientos: 750 plazas

Oficinas: 340

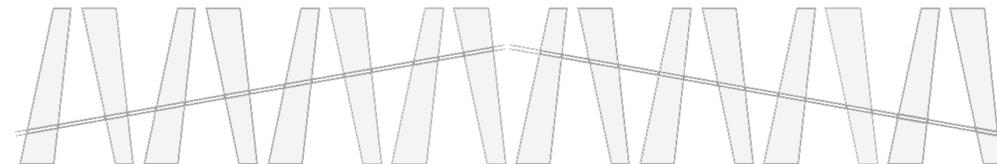
Ubicación: Guayaquil, ciudadela Urdesa

Área terreno: 160.000 m²

Área construcción: 30.000 m²

Costo: 70 millones de dólares

“El complejo está compuesto por 15 macro lotes en los cuales se han proyectado un centro comercial, edificios para oficinas ejecutivas, edificios corporativos, torre telecom, centro de educación avanzada, torre financiera y hotel”. (Parque Colón , 2007)



3.4.2.1 ANÁLISIS FORMAL



Imagen 61. Edificio Colón
Fuente: (Alvarado, 2010)

Cada torre de oficinas cuenta con 6 pisos de oficinas y su juego de ventanas están compuestas por vidrios con protección solar

Estos bloques de carácter empresarial comenzaron contando con sus estacionamientos respectivos en frente de los mismos para posteriormente comenzar con la construcción de un edificio de parques llamado Metropark para abastecer todo el parque empresarial



Tipología arquitectónica contemporánea en sus acabados interiores y exteriores de gran confort. Sus edificaciones cuentan con una composición volumétrica - ortogonal organizada de manera longitudinal con fachadas puras, simples sin ornamentación y de colores fríos.

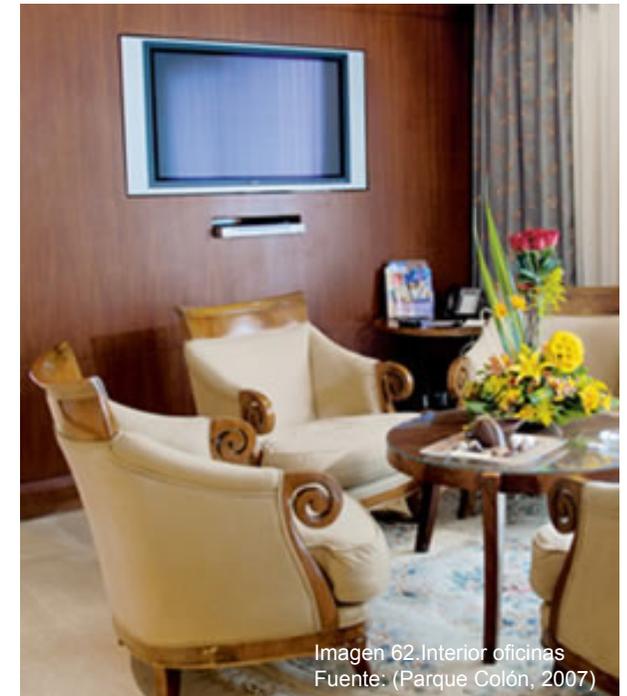
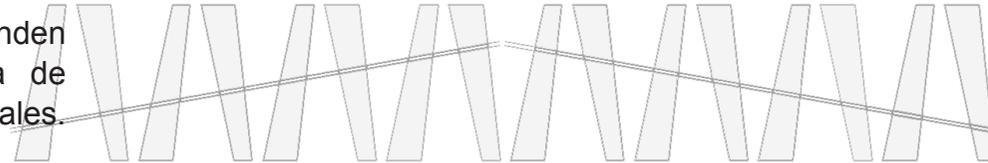


Imagen 62. Interior oficinas
Fuente: (Parque Colón, 2007)

3.4.2.2 ANÁLISIS FUNIONAL

Oficinas con área de 235 mts² a 977 mts² las cuales comprenden empresas medianas o grandes donde tienen a su disposición sala de reunion, secretaria, recepción, área de trabajo común y oficinas personales.



La inclusión de diferentes niveles jerarquicos de oficinas para distintas empresas hace que el proyecto arquitectónico tenga cabida para un buen abastecimiento de oficinas a pesar de su alto costo adquisitivo por contar con gran cantidad de servicios como comerciales y de vivienda dentro del mismo proyecto llamada Ciudad Colón.



Gráfico 20. Planta oficinas
Fuente: (Parque Colón, 2007)

3.4.2.3 ANÁLISIS ACCESOS Y RECORRIDOS



Gráfico 21. Edificio Colón
Fuente: (Alvarado, 2010) Edición propia



Gráfico 22. Accesos Parque Colón
Fuente: (Mitula, 2016) Edición propia



Gráfico 23. Accesos oficinas
Fuente: (Parque Colón, 2007) edición propia

Circulación longitudinal en el parque debido a la disposición de las edificaciones

Circulación vertical mediante una torre con dos ascensores y escalera.

Circulación horizontal mediante un hall de distribución entre las diferentes oficinas

3.4.3 CONCLUSIÓN TIPOLOGÍAS



Plaza Mayor Maipú - Chile

El juego formal de desniveles permite tener una mejor apreciación del espacio interno del proyecto además de manejar un criterio de horizontalidad como contribución paisajista.

Parque empresarial Colón - Guayaquil

La inclusión de formas volumétricas revisadas en esta sección de carácter sobrio para una mejor organización visual son propicias para la implementación en el proyecto a proponer debido a su contemporaneidad y construcción en serie.

3.5 MARCO LEGAL



Servicio
Ecuatoriano
de **Normalización**

Imagen 65. INEN

Fuente: (Servicio Ecuatoriano de Normalización, 2016)

Para lograr una efectiva e integradora ejecución de la propuesta arquitectónica se consultaron los siguientes documentos:

- Norma Técnica Ecuatoriana (NTE) - Construcción Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
- Ordenanzas municipales de la ciudad de Guayaquil.



M.I. Municipalidad de Guayaquil
Dirección de Ambiente

Imagen 66. Municipio Guayaquil

Fuente: (M.I. Municipio de Guayaquil, 2014)

Se busca la inclusión a personas con discapacidad en el proyecto arquitectónico mediante el diseño de accesos y elementos de apoyo o ayuda para que puedan recorrer con facilidad y sin dificultad a través de la propuesta.

NORMA TÉCNICA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN		
NTE INEN 2 2244:2000	AGARRADERAS, BORDILOS Y PASAMANOS	ANEXO
NTE INEN 2 2246:2000	ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. CRUCES PEATONALES A NIVEL Y DESNIVEL	ANEXO
NTE INEN 2 2247:2000	ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS CORREDORES Y PASILLOS	ANEXO
NTE INEN 2 2248:2000	ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. ESTACIONAMIENTO	ANEXO
NTE INEN 2 2243:2009	ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO. VÍAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL	ANEXO

Cuadro 3. Norma técnica ecuatorina de la construcción
Fuente: Elaboración propia



Imagen 67. Estacionamientos especiales
Fuente: (El salvador.com, 2015)



Imagen 68. Cruce discapacitados
Fuente: (Agepeba, 2013)



NORMATIVAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL		
	NORMAS EDIFICACIÓN - ZONA RESIDENCIAL 4 (COMERCIO)	ANEXO
ARTÍCULO 14.6.2 RETIRO POSTERIOR	<p>d) En fondos de más de veinte metros (20m), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de cuatro metros (4m); excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art.19 de esta Ordenanza.</p> <p>ARTÍCULO 19.1 USOS CONDICIONADOS RESTRICTIVOS</p> <p>b) Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y, o comercio al detal; comercio al por mayor industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00 m).</p>	
ARTÍCULO 14.6.3 RETIRO FRONTAL	a) Frente a vías de seis a treinta metros (6 -30) de ancho, retiro de (3m)	
	NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	ANEXO

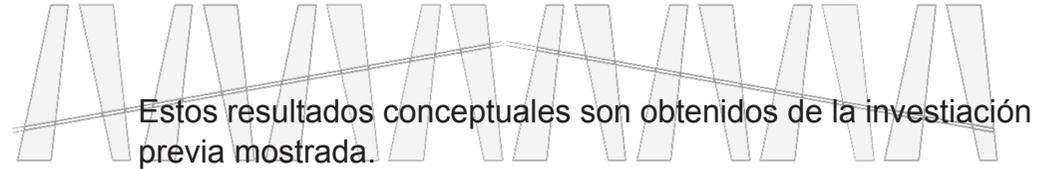
Cuadro 4. Normas de edificación Guayaquil
Fuente: Elaboración propia

El acatamiento de las normas de construcción de cada ciudad o país son de carácter importante debido al seguimiento que se le da a cada edificación en su etapa de desarrollo, estableciendo parámetros para una buena ejecución del mismo en términos de estructurales y urbanísticos; por lo que estas son implementadas para el diseño de la propuesta arquitectónica dentro de una zona residencial con uso aceptado de comercio.

MARCO CONCEPTUAL



4.1 MARCO CONCEPTUAL



Estos resultados conceptuales son obtenidos de la investigación previa mostrada.

•Transición

Mediante el análisis de tipologías se obtuvo como resultado este concepto dado la relación que estos guardan con sus entornos respectivos sin la colocación de elemento que generen una interrupción visual.

•Integración

La composición de distintos usos como comercial, empresarial y residencial según las tipologías mostradas.

•Modulación

Es una mejor manera para distribuir espacios dada la flexibilidad que se da para el usuario, además de la estandarización de los mismos para que puedan contemplar diferentes usos.

•Adaptabilidad

La manera como las personas han ido desarrollando sus ideas para poder impulsar sus negocios con la creación de eventos sociales previamente mencionados en la investigación.

4.2 TRANSICIÓN

El proyecto emplea este concepto con la idea de crear un gran espacio de recorrido y contemplación, que mientras estos se vayan transitando las edificaciones en su interior vayan tomando protagonismo.

Transición según la Real Academia Española (2014) es definida como la Acción y efecto de pasar de un modo de ser o estar a otro distinto.



Imagen 69. Transición
Fuente: (Luis, s.f.)

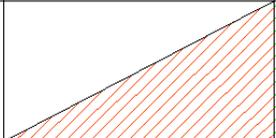
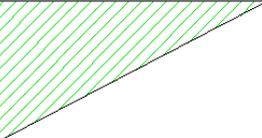
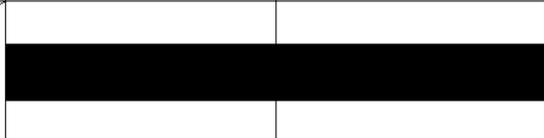
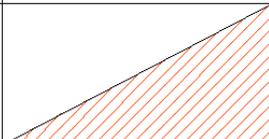
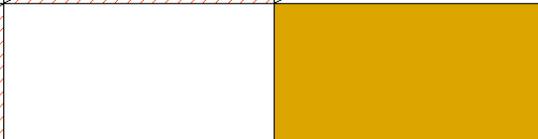
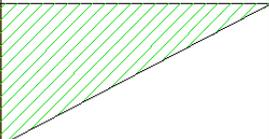
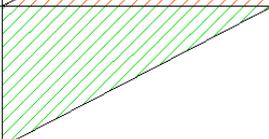
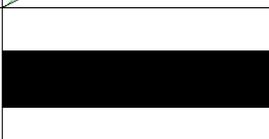
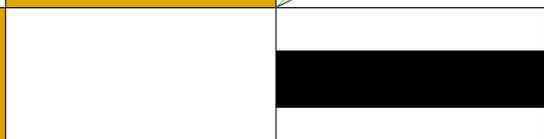
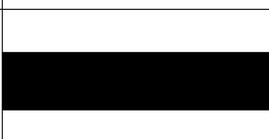
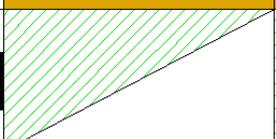
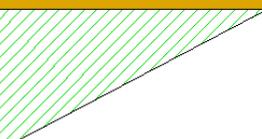
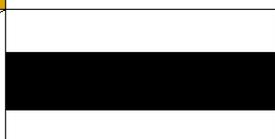
La aplicación de este concepto no se aplica solamente a las dornas o volúmenes que conforman un todo sino también puede ser demostrado mediante las texturas de una caminería, elementos estructurales y fachadas previniendo que la sensación de cambio de un escenario a otro sea mínima.

El ingreso está predominado mediante un juego de cubiertas que crean luz y sombra mediante formas y elementos verticales que crean un interesante impacto visual dando la bienvenida a sus usuarios mediante la cual se accede por una rampa que conecta el exterior con el interior y recorre por todo el parque empresarial, manteniendo una relación horizontal con las edificaciones colindantes y las propias de la propuesta arquitectónica.

4.3 INTEGRACIÓN

Integración es definida por la Real Academia Española (2014) como hacer que alguien o algo pase a formar parte de un todo.

Refleja la manera como los distintos usos implicados en la propuesta arquitectónica funcionan y se interrelacionan, para lo cual se realizó un cuadro de relaciones obteniendo resultados que son implementados en el diseño y organización espacial de cada uno de los usos mencionados.

	Empresarial	Artesanal	Comercial	Contemplación y Esparcimiento	Estacionamientos
Empresarial					
Artesanal					
Comercial					
Contemplación y Esparcimiento					
Estacionamientos					

Cuadro 5. Relación usos
Fuente: Elaboración propia



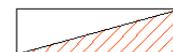
Total



Parcial



Transición



no necesario

EMPRESARIAL - OTROS USOS

La actividad empresarial mantiene una óptima relación con los diferentes usos previstos para la propuesta arquitectónica al compartir una de las principales características que es el de concentrar el mayor número de personas en un supuesto estimado para el proyecto, siendo fundamental para el desarrollo en conjunto de las mismas.



Imagen 71. Empresarial Av. 9 de Octubre
Fuente: (Macías, 2012)

ARTESANAL- OTROS USOS



Imagen 70. Artesanía
Fuente: (Municipalidad de Turismo Guayaquil, 2015)

Como actividad artesanal incluyen todas aquellas como la pintura, teatro, música y más, que puedan realizarse en los espacios interiores y exteriores disponibles en el proyecto, de manera que por la flexibilidad de sus actividades es capaz de relacionarse de manera estable con casi todos los demás usos.

Mientras la relación artesanal con el sector empresarial no es dependiente uno del otro por ser diferentes tipos de actividades clasificados en informales y formales respectivamente.

- Actividades informales: teatro al aire libre, ventas de menor valor o mercado artesanal.
- Actividades formales: como ejecutivas, comercio, estacionamiento.

COMERCIAL - OTROS USOS

Es ideal su relación con los demás usos ya que forma parte del carácter principal de todo espacio de interés para las personas, por ofrecer más variedad al sector con actividades y elementos que captan la atención de los usuarios como sucede en el Malecón 2000 de Guayaquil ya que sin este sería solamente un parque longitudinal .



Imagen 73. Comercio en Malecón 2000
Fuente: (Andes, 2013)



Imagen 72. Contemplación rodeado otros usos
Fuente: (Andes, 2013)

CONTEMPLACIÓN Y ESPARCIMIENTO - OTROS USOS

Estos espacios son caracterizados por ser la transición entre los diferentes usos o edificaciones de un sector incentivando el recorrido del mismo a través de este, como ejes guías que a su vez son agradables para el usuario generando un sentimiento de apropiación de los espacios, ideal para la sustentabilidad del mismo, además de colaborar con el aporte de paisajístico rompiendo el perfil macizo de un conjunto de edificaciones.

ESTACIONAMIENTOS - OTROS USOS

Si bien los estacionamientos son semi subterráneos sus puntos de accesos verticales como lo son escaleras y ascensores están en una zona ubicada un tanto alejado de las edificaciones con mayor concentración de personas como los son de carácter de oficinas pensada para que el acceso a ellos incentive el recorrido a través de la propuesta arquitectónica.

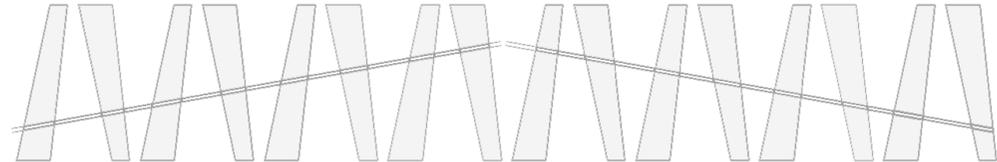


Imagen 74. Estacionamiento Plaza Quil
Fuente: (Diario El Universo, 2014)

CONCLUSIÓN CUADRO DE RELACIONES

Según los resultados obtenidos se implementaron 3 diferentes parámetros para ejemplificar la organización y diseño de estos usos mediante una relación espacial, visual y formal que deben cumplir todos, de esta manera hay cuales predominan en un sistema de jerarquización para su relación con los demás según el cuadro de usos.

Por ejemplo en comparación entre empresarial – artesanal y comercial – artesanal, el primero mantendrá una relación espacial – visual – formal que será superpuesta en importancia o prioridad por la segunda debido a que la relación entre esta última es de mayor compatibilidad.



“Nadie disfruta sentándose en un banco o mirando por la ventana para contemplar una calle vacía. Creo que casi nadie hace una cosa semejante. Pero sí hay muchísima gente que se entretiene contemplando la actividad de una calle, de tanto en tanto, desde una ventana o en la acera.”

(Jane Jacobs)

RELACIÓN ESPACIAL

Establece que los usos tienen que mantener un espacio de circulación o transición entre uno y otro para el buen funcionamiento de los mismos. Estos espacios intermedios serán interpretados en la propuesta arquitectónica como plazas, jardinería y galerías dentro de una edificación.

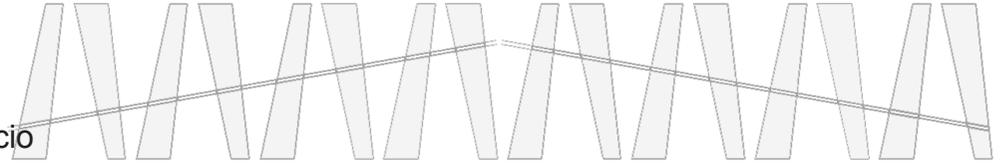


Imagen 75. Plaza Comercial
Fuente: (De Plaza en Plaza, s.f)

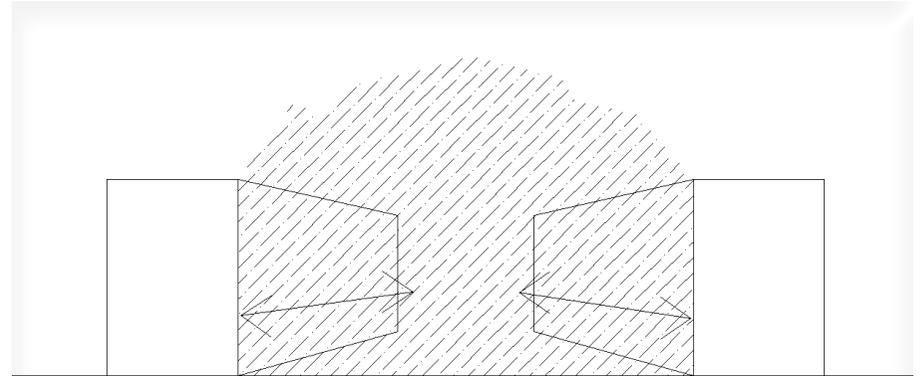
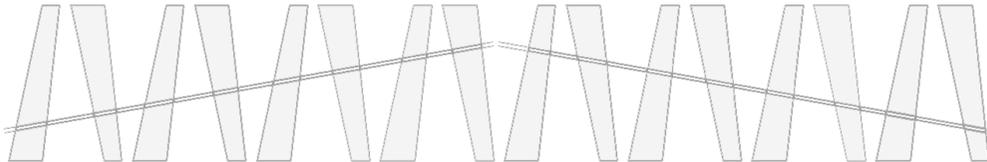


Gráfico 24. Relación espacial
Fuente: Elaboración propia



Imagen 76. Plaza Central
Fuente: (AARP, 2016)



RELACIÓN VISUAL

Los espacios a diseñar deben estar integrados de manera en que el usuario pueda mantener una visión periférica de cada edificación según los resultados del cuadro de relación de usos.

La no implementación de puntos focales contribuye con lo antes mencionado; es decir que la persona que recorre el proyecto podrá visualizar hacia todos los puntos debido a la ausencia de barreras o elementos que no permitan apreciar gran parte desde una perspectiva, así mismo se dispone este criterio como parte fundamental al momento de pensar la ubicación, disposición y diseño de cada cuerpo volumétrico que componen un proyecto.

RELACIÓN FORMAL



Requiere mantener el mismo lenguaje arquitectónico para guardar correspondencia con cada una de las edificaciones de la propuesta arquitectónica así se logra una integración volumétrica, que en el proyecto se ve reflejado en la composición simple y lineal de volúmenes limpios que comparten todas las edificaciones desde la distribución de sus espacios hasta el juego de cubiertas.

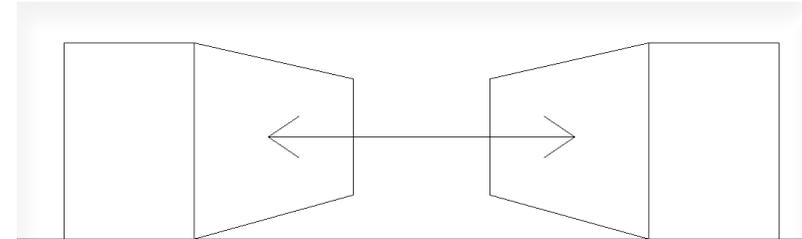


Gráfico 25. Relación visual
Fuente: Elaboración propia



Imagen 78. Visión interior total
Fuente: (Turismo Mania, 2014)

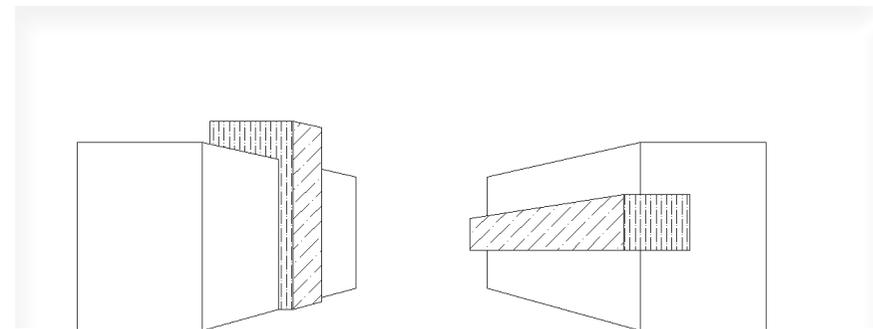


Gráfico 26. Relación formal
Fuente: Elaboración propia

4.4 MODULACIÓN

Según la Real Academia Española (2014) menciona la modulación como la acción de modular, a la cual la define como Pieza o conjunto unitario de las mismas que se repiten en una construcción de cualquier tipo, para hacerla más fácil, regular y económica.

Esta manera de regular los espacios con medidas estándares ayuda para la delimitación y especificación de los usos que se le puede dar a un espacio aprovechando la optimización de los mismos y fácil montaje y desmontaje de los mismos.



Imagen 79. Neufert
Fuente: (Pinterest, s.f)



Imagen 80. Arquitectura modular
Fuente: (Plataforma arquitectura, 2015)

Para el dimensionamiento de los módulos se tomará como referencia el libro de Neufert, este contiene datos de medidas y parámetros estándares para el desenvolvimiento de una persona dentro de un espacio.

4.5 ADAPTABILIDAD

La Real Academia Española (2014) define adaptabilidad como acomodar, ajustar algo a otra cosa.

La adaptabilidad describe los diferentes elementos de un todo que logran comportarse como un solo cuerpo que se asienta y acopla sobre el terreno sin alterar lo más posible su topografía manteniendo los diferentes niveles y pendientes que este presenta.



Imagen 81. Edificación incrustada
Fuente: (Sistemasolarunido, 2013)

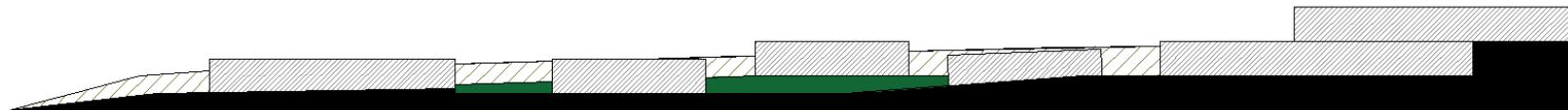
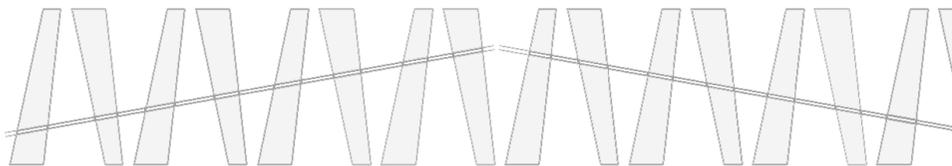


Gráfico 27. Adaptabilidad
Fuente: Elaboración propia



De manera espacial este concepto promulga la interpretación de los espacios mediante la capacidad de adaptarse a las disposiciones del usuario limitadas únicamente por las dimensiones de la edificación y no por su interior al no presentar elementos estructurales verticales.



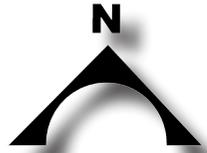
Imagen 82. Arquitectura adaptable
Fuente: (Diario Design, 2010)



PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

CAPITULO V





El diseño de la propuesta arquitectónica parte su diseño y organización espacial bajo una trama de ejes (ver imagen 83), que son tomados del trazado urbano del sector los cuales son conjugados hasta conseguir una composición de formas sinuosas que invitan a un recorrido a través de todo el terreno, donde como bienvenida se presenta con un juego de cubiertas que crean una vista geométrica atractiva para el peatón.

El proyecto está integrado por 8 bloques de edificaciones que se encuentran dispuestas en el terreno como parte complementaria a la geometría del mismo. Todos estos bloques son capaces de combinar los tres usos implementados en la propuesta mediante la integración de espacios modulares y flexibles para poder aumentar las dimensiones del espacio alquilado.

La idea del parque empresarial también reúne un propósito que es el de contribuir con la eliminación de parqueos informales en el sector como fue mostrado en el análisis previo del mismo, por lo que se proponen parqueos que puedan ser usados por otras personas que trabajen en el sector el cual a su vez trabaja en sinergia con los espacios destinados a contemplación al obligar que el peatón recorra por el proyecto para llegar a su estacionamiento.

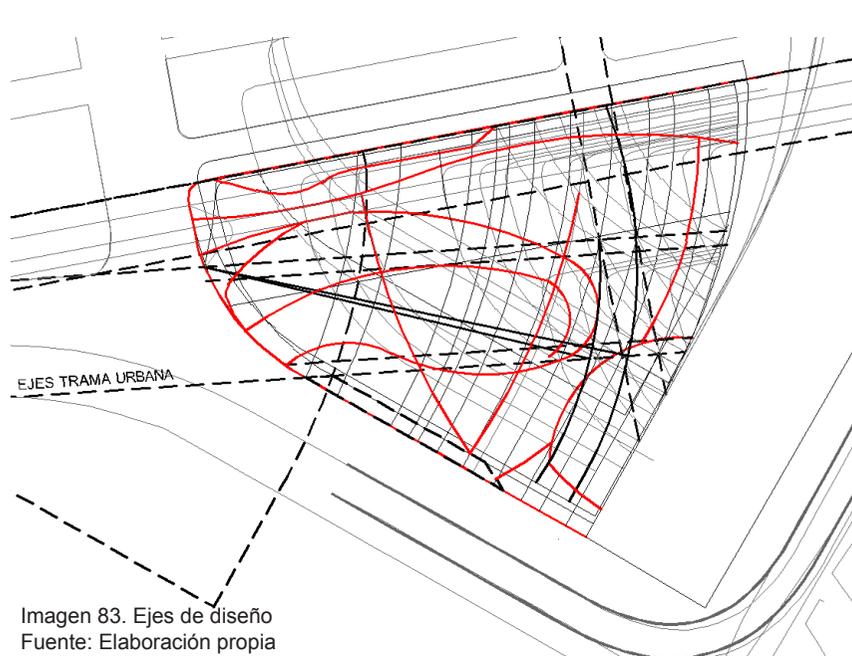


Imagen 83. Ejes de diseño
Fuente: Elaboración propia



Imagen 84. Juego cubierta ingreso
Fuente: Elaboración propia

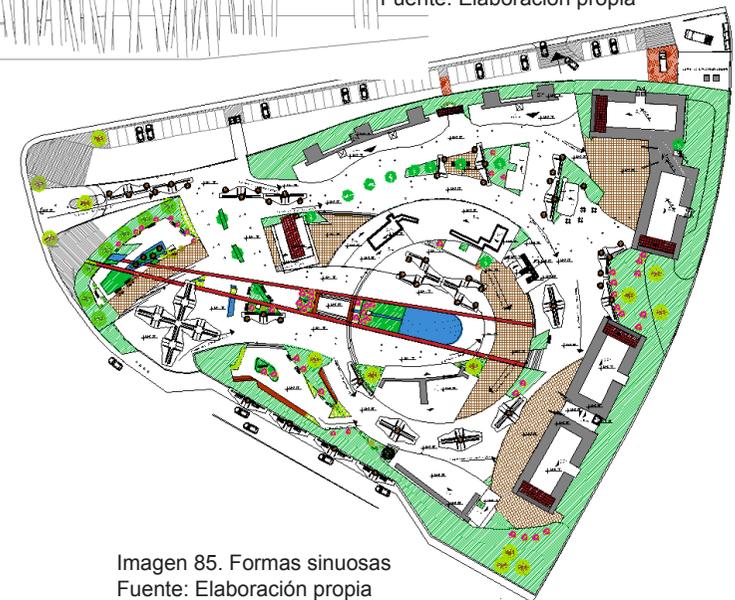


Imagen 85. Formas sinuosas
Fuente: Elaboración propia

5.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Programa Arquitectónico

Descripción	Cantidad	Área m2	Área total
Exteriores			
Fuente agua	glb	191,04	191,04
Estacionamientos	132	12,5	1650,00
Módulos patio comida	4	45,88	183,52
Módulos de contemplación	48	11,47	550,56
Módulo paradero	8	22,94	183,52
Bloque baños	3	32,00	96,00
Cuarto de bombas	2	1,44	2,88
Cuarto maquinas general	1	138,18	138,18
Ascensor	6	3,3	19,80
Escalera	2	6	12,00
Zona emergencias	1	110	110,00
Recolección basura	1	153,55	153,55
Subtotal			3291,05

Bloques edificaciones			
Administración	1	25,00	25,00
Oficinas fijas	24	25,00	600,00
Locales comerciales - artesanales - fijos	22	25,00	550,00
Local comercial edificio S2	8	16,00	128,00
Módulos de adición	55	16,00	880,00
Baños individuales	71	2,40	170,40
Cuarto de máquinas	13	1,8	23,40
Ascensor	2	3,30	6,60
Escalera	2	6,00	12,00
Subtotal			2395,40

Total	5686,45
--------------	----------------

Cuadro 6. Programa arquitectónico
Fuente: Elaboración propia

5.2 ANÁLISIS FORMAL



Imagen 86. Verticalidad volumétrica
Fuente: Elaboración propia



Imagen 87. Viviendas
Fuente: Elaboración propia

En el sector seleccionado para el estudio e implementación de la propuesta arquitectónica se determinó que la geometría volumétrica está predominada por la gran masa de edificaciones con más de 4 pisos que se encuentran en la calle Joaquín Orrantía como muestra la imagen 81 en contra posición de las manzanas a su alrededor que son de carácter residencial máximo de 3 pisos de altura como se aprecia en la imagen 82.

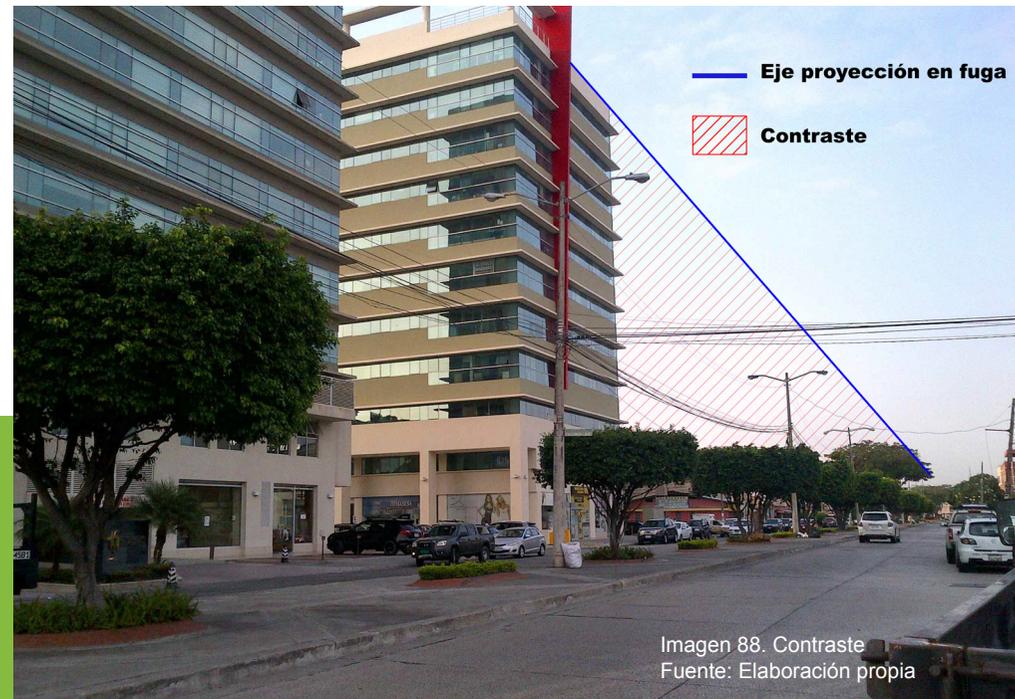


Imagen 88. Contraste
Fuente: Elaboración propia

Esta diferencia de escalas volumétricas en el sector genera un contraste entre la vía principal que de cierta forma le da la espalda a las calles secundarias, con un crecimiento vertical muy estricto en relación a las viviendas del sector según muestra el análisis en la imagen 88.

Poniendo en ejecución el concepto de adaptabilidad se desarrolló el diseño del proyecto para no generar un contraste volumétrico manteniendo una perspectiva abierta para el usuario del sector dejando de lado una compisición con edificaciones de gran altura.

Por consecuencia partiendo que la propuesta arquitectónica basa su volumetría en la creación de oficinas, locales comerciales y artesanales, el enfoque esta puesto en la expansión horizontal invirtiendo el diseño del proyecto en controlar el contraste que podría ser generado por las edificaciones de este como medida al análisis previamente mostrado, manteniendo una relación coherente con la altura de las viviendas del sector.

EXPANSIÓN HORIZONTAL

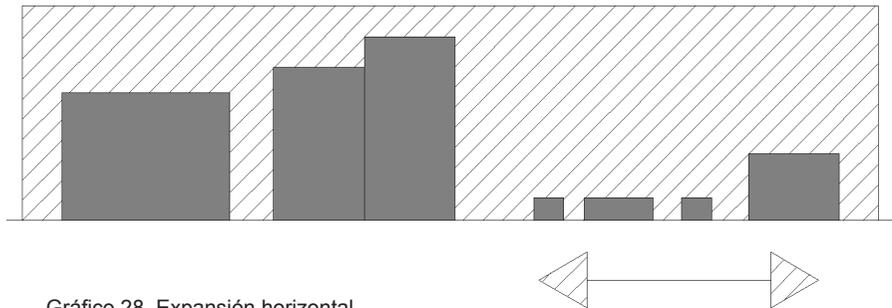


Gráfico 28. Expansión horizontal
Fuente: Elaboración propia

EXPANSIÓN VERTICAL

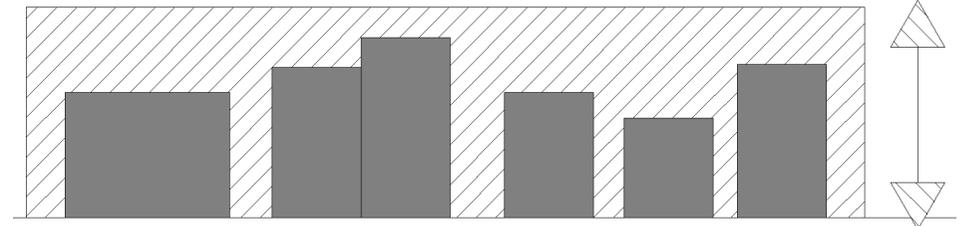


Gráfico 29. Expansión vertical
Fuente: Elaboración propia

Como se puede apreciar en los gráficos No. 28 y 29 la relación entre llenos y vacíos dentro de un mismo perfil urbano es favorable mediante una expansión horizontal a favor del usuario y el paisaje.



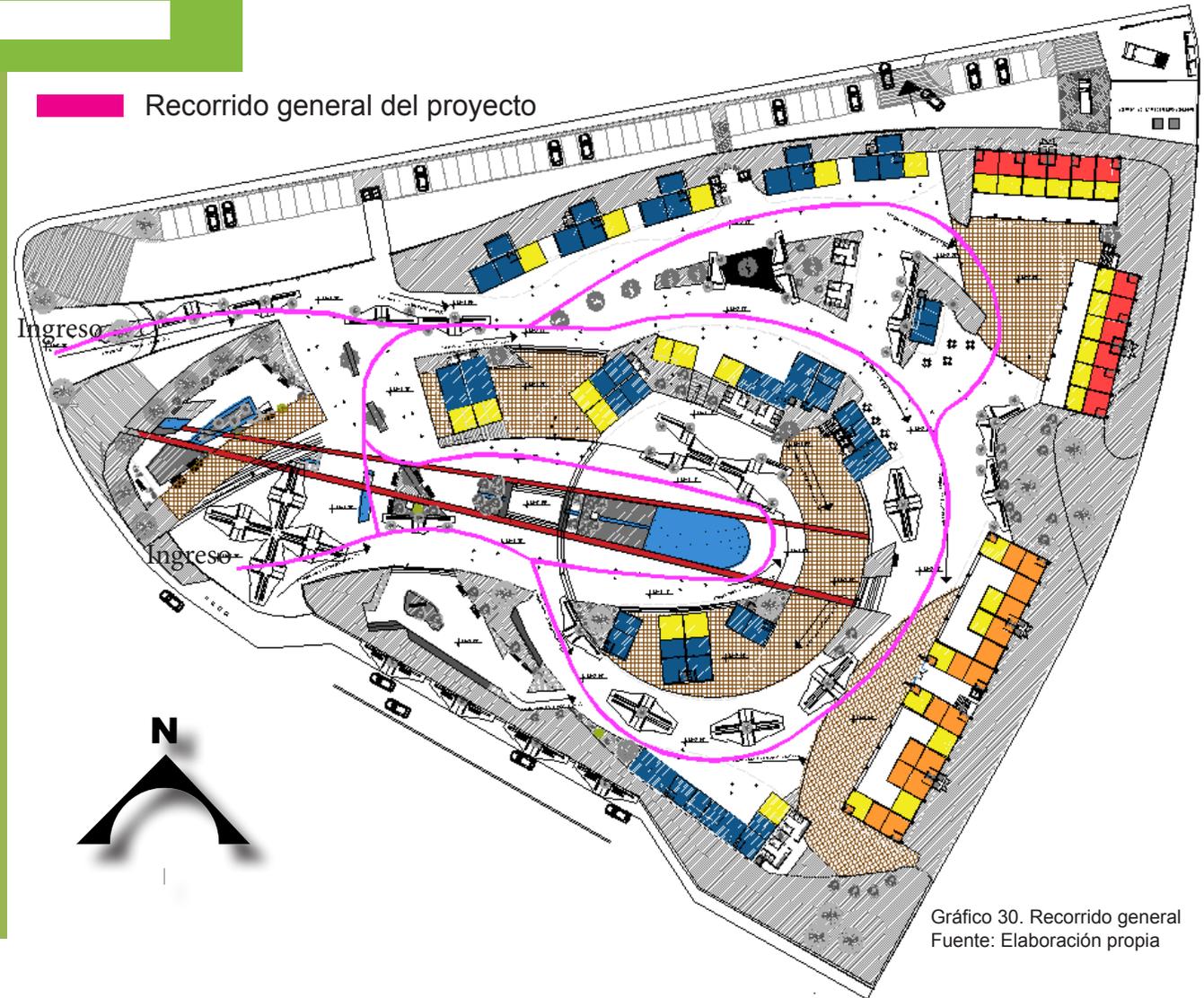
Imagen 89. Terreno horizontalidad
Fuente: Elaboración propia

La volumetría se adapta a la geometría y paisajismo del proyecto arquitectónico, así también como a los diferentes niveles que se encuentran en el terreno, de manera que las formas compuestas son de carácter sobrio y limpio, sin elementos decorativos que hacen posible un mimetismo entre las edificaciones y el paisaje.

Los bloques de edificaciones mantienen plantas arquitectónicas ortogonales que pasan desapercibidos por los grandes volados de cubierta y las formas con las que estas están concebidas al manejarse con los ejes de diseño del parque en general.

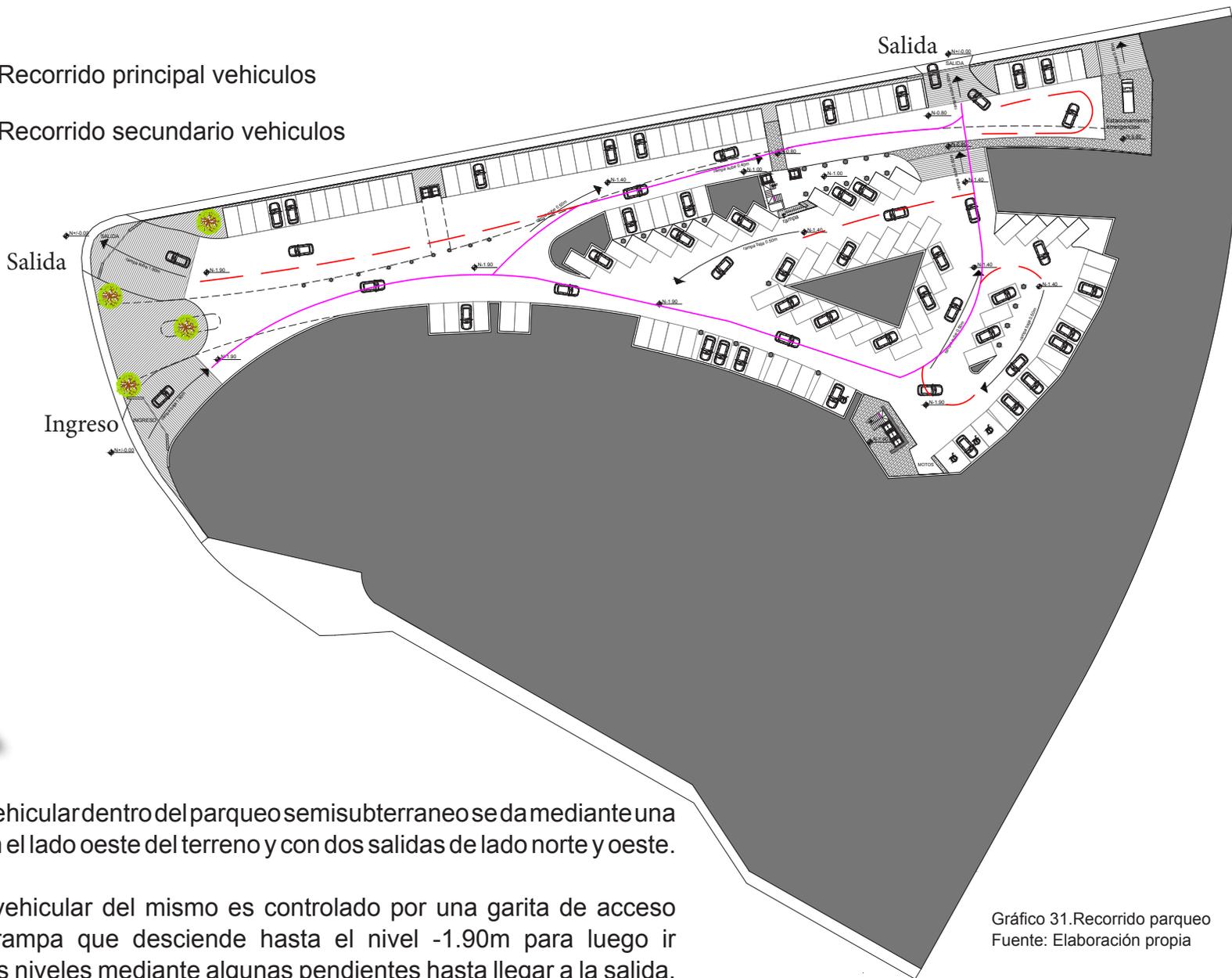


5.3 ANÁLISIS DE ACCESOS Y RECORRIDO



El acceso al parque empresarial se efectúa mediante dos ingresos principales ubicados al oeste del mismo, uno para personas que llegan en vehículos y el otro que es un puente que pasa encima del parqueadero semisubterráneo destinado a los transeúntes del sector. Los accesos secundarios se dan mediante una circulación vertical; es decir, ascensores y escalera desde el parqueo.

- Recorrido principal vehiculos
- Recorrido secundario vehiculos



Recorrido vehicular dentro del parqueo semisubterraneo se da mediante una entrada ubicada en el lado oeste del terreno y con dos salidas de lado norte y oeste.

El transito vehicular del mismo es controlado por una garita de acceso seguido de una rampa que desciende hasta el nivel -1.90m para luego ir ascendiendo varios niveles mediante algunas pendientes hasta llegar a la salida.

Gráfico 31. Recorrido parqueo
Fuente: Elaboración propia

5.4 ANÁLISIS FUNCIONAL

La propuesta arquitectónica está ideada para que sea manejada por el municipio de Guayaquil de manera que se tengan mejores formas de adquirir un espacio de alquiler en términos de economía al ser una institución pública, ya que como fue expuesto previamente la adquisición de los mismos son difíciles de solventar y aún más si se encuentran dentro de un núcleo empresarial - comercial de alto desarrollo.

Una de las formas tomada en cuenta para garantizar el proyecto hacia emprendedores o pequeñas – medianas empresas es el dimensionamiento del espacio interior de cada edificación mediante un diseño modular que garantice la estandarización del mismo para el uso de diferentes actividades. Estas oficinas o locales son de un tamaño pensado para que puedan trabajar 4 personas, el cual consiste en un módulo estándar de dos ambientes con dimensiones de 4 x 4 y 4 x 3 metros incluido un baño, de esta manera delimitando el espacio se logra que estos no sean copados por grandes empresas con un alto número de personal asegurando la disponibilidad para nuevos empresarios.

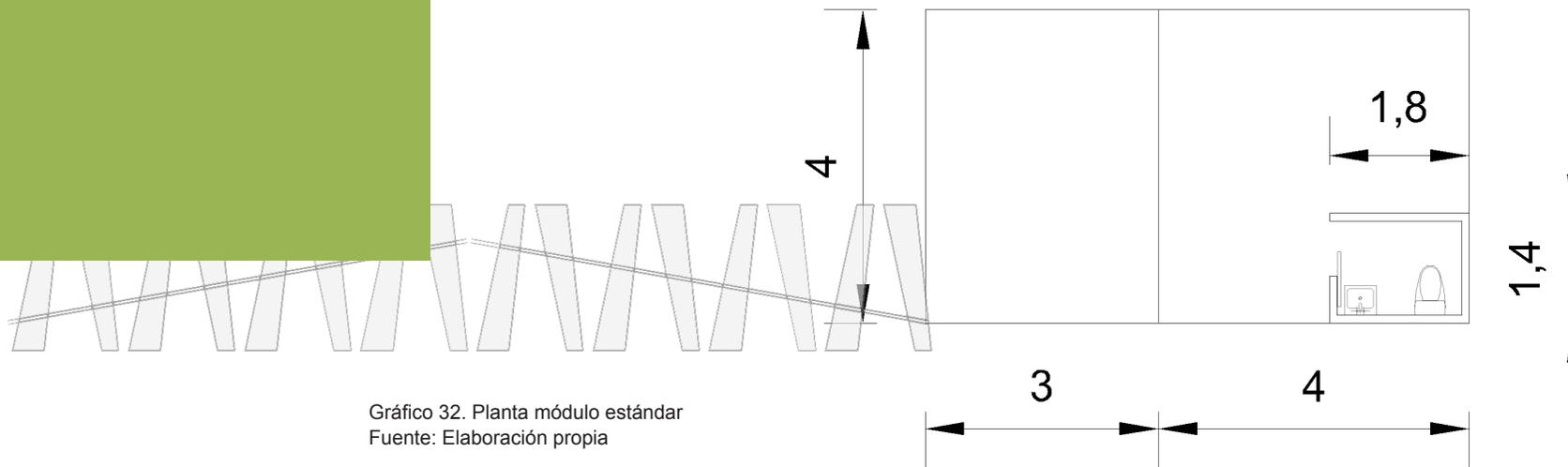


Gráfico 32. Planta módulo estándar
Fuente: Elaboración propia

El manejo de estos espacios está pensado para que cada 3 meses máximo se renueve el alquiler de estos así no hay largos contratos en caso de ya no querer el local, se desocupa y no hay pérdida económica para el emprendedor o solicitante ni malestar por cumplir con un contrato cuando ya no se desea disponer del espacio, de esta manera después de este tiempo el espacio estaría dispuesto a cambio de usuario.

La repartición interna de cada oficina o local se da por modulación a través de paneles a medidas estándares dispuestos de manera ortogonal distribuyendo el espacio interior con altura de 2.60 metros según se requiera, se diseñaron dos tipos:

El módulo de trabajo con dimensiones de 4 x 4 x 2.60 metros para aquellos espacios donde se realicen las actividades principales de cada local u oficina como lo son:

- Despacho ejecutivo
- Sala común de trabajo
- Mostrador o exhibidor

Además de un módulo de acceso de 4 x 3 x 2.60 metros que se aplica a espacios de conexión o transición con otros refiriéndose a actividades como:

- Ingreso principal
- Recepción,
- Sala de espera
- Bodega
- Taller

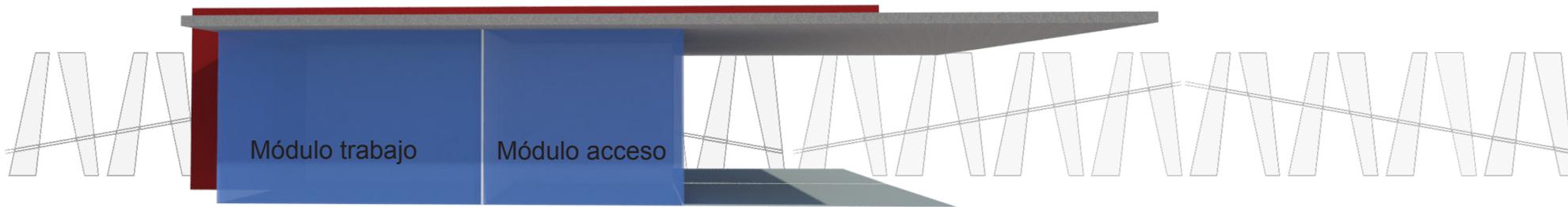


Imagen 90. Módulo estándar
Fuente: Elaboración propia

La fachada de las edificaciones diseñadas puede cambiar dependiendo del gusto del usuario del espacio solicitado ya que las divisiones internas y externas de estos son elaboradas por paneles de MDF o pantalla de vidrio, el uso de estos variarían dependiendo del tipo de privacidad o ausencia de esta que se quiera ya sea para oficinas, locales comerciales y artesanales.

5.4.1 MÓDULO DE CONTEMPLACIÓN

El uso flexible que ofrece la propuesta arquitectónica también permite que en aquellos casos que se quieran realizar ferias o los llamados mercaditos puedan hacer uso de los módulos de contemplación para que sean convertidos en espacios de exhibición. Este módulo comprende una cubierta integrada con tres columnas estructurales mediante la cual una de ellas funciona como elemento de iluminación con su foco ajustado a su alrededor que son las del frente como se muestra en la imagen No. 86. Estos módulos son agrupados y organizados de diferentes maneras para darle un uso distinto .



Imagen 91. Módulo contemplación
Fuente: Elaboración propia

En la imagen No. 92 y gráfico No.36 se muestra el juego de cubiertas que se ubica en el ingreso del parque, diseño elaborado mediante la conjugación de los módulos de contemplación el cual con sus formas y elementos crean una bienvenida agradable y dinámica par el usuario.



Imagen 92. Módulo central de recreación
Fuente: Elaboración propia

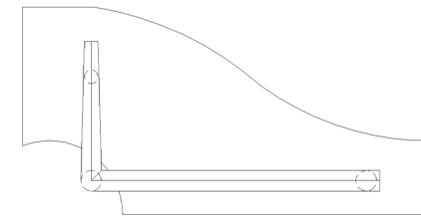


Gráfico 33. Módulo contemplación planta
Fuente: Elaboración propia

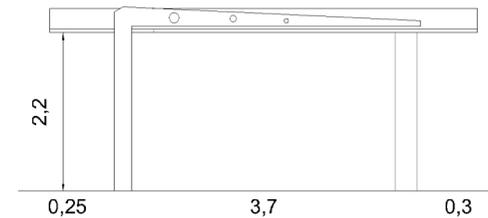


Gráfico 34. Módulo contemplación alzado
Fuente: Elaboración propia

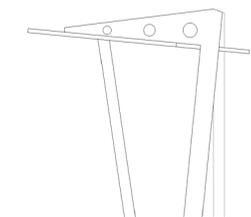


Gráfico 35. Módulo contemplación alzado lateral
Fuente: Elaboración propia

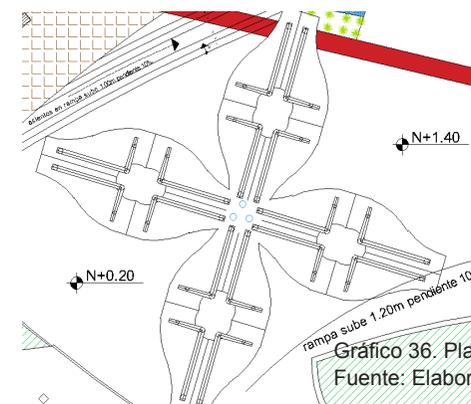


Gráfico 36. Planta módulo central
Fuente: Elaboración propia

El asiento forma parte del módulo de contemplación en el cual su estructura esta basada en formas geométricas elaborados de metal con un cuerpo principal de madera con forma orgánica.

Como función especial este elemento de descanso tiene la capacidad de modificar su forma principal de manera que en el momento deseado puede convertirse en una mesa para el uso del espacio como mostrador de algún producto, situación pensada para cuando se realicen grandes ferias en las cuales los bloques de oficinas y locales en el parque esten ocupados y se necesite distribuir más gente dentro del mismo, manteniendo el modo de operar de estos eventos llamados mercaditos que comparten un cierto carácter informal al ser espacios improvisados.



Imagen 94 . Módulo contemplación solo
Fuente: Elaboración propia

La rotación del cuerpo de madera se da mediante una ranura que une a este con el cuerpo estructural de los costados como especie de engrane.



Imagen 93. Módulo con mesa
Fuente: Elaboración propia

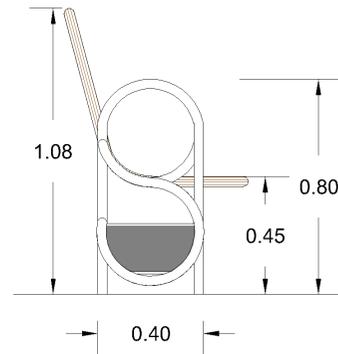


Gráfico 37. Asiento alzado
Fuente: Elaboración propia

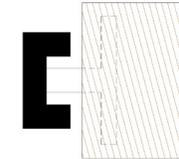


Gráfico 39. Detalle engrane
Fuente: Elaboración propia

El mismo módulo de contemplación ahora es reposicionado para convertirse en un espacio cubierto para el sector de comida.



Imagen 95. Módulo comida
Fuente: Elaboración propia

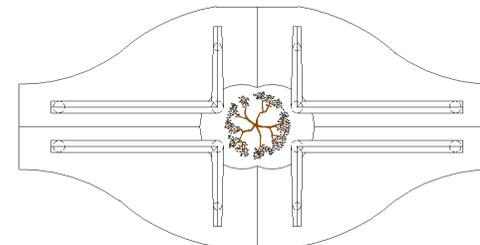


Gráfico 38. Planta módulo comida
Fuente: Elaboración propia

Los módulos que conforman cada espacio son diferenciados como fijos y de adición para un crecimiento horizontal del sitio alquilado y pueda ofrecer una flexibilidad al momento de distribuir su equipo de trabajo dentro del mismo.

 Módulo fijo (comercial, empresarial y artesanal)

 Módulo de adición

 Módulo fijo comercial-
artesanal

 Módulo fijo
empresarial

S1 es de uso empresarial mientras que el S2 es mixto combina entre empresarial en su planta alta y planta baja locales comerciales y artesanales.

Los bloques C son destinados puramente al comercio de alimentos para abastecer del mismo a quienes trabajan dentro del parque empresarial.

Los A, B y L son un conjunto de módulos destinados al uso comercial, artesanal y empresarial.

El bloque E comparte un módulo estándar para la administración y de servicio público o privado como una entidad bancaria



Gráfico 40. Edificios nomenclatura
Fuente: Elaboración propia

5.4.2 S1

Existen 24 oficinas estándares fijas ubicadas en los edificios con la nomenclatura S1 Y S2 según el plano general. Dichos edificios están formados por un conjunto de oficinas de módulo estándar, más el espacio para expandirse o adición como muestra el gráfico 41.

La edificación cuenta con dos alas volumétricas de igual distribución espacial tanto en planta alta como en baja.

Edificio S1 - planta de oficinas

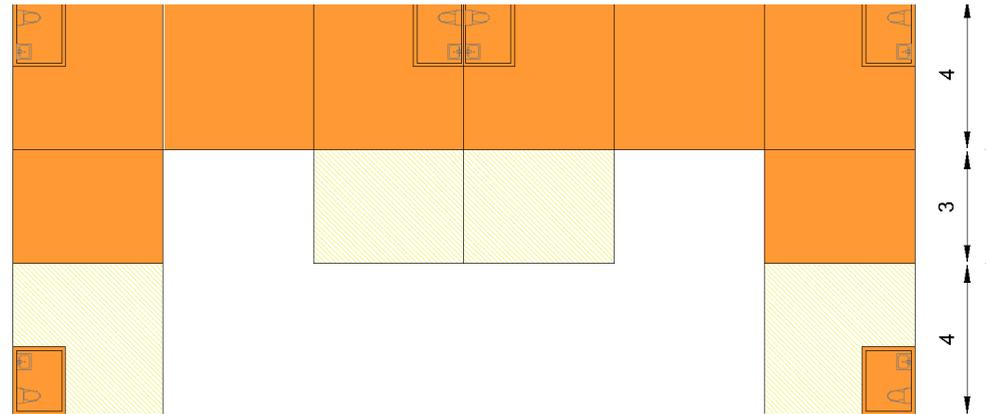


Gráfico 41. Planta edificio S1 - ala individual
Fuente: Elaboración propia

 Módulo de adición

 Módulo fijo empresarial



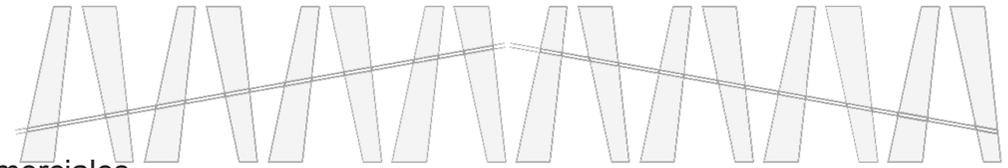
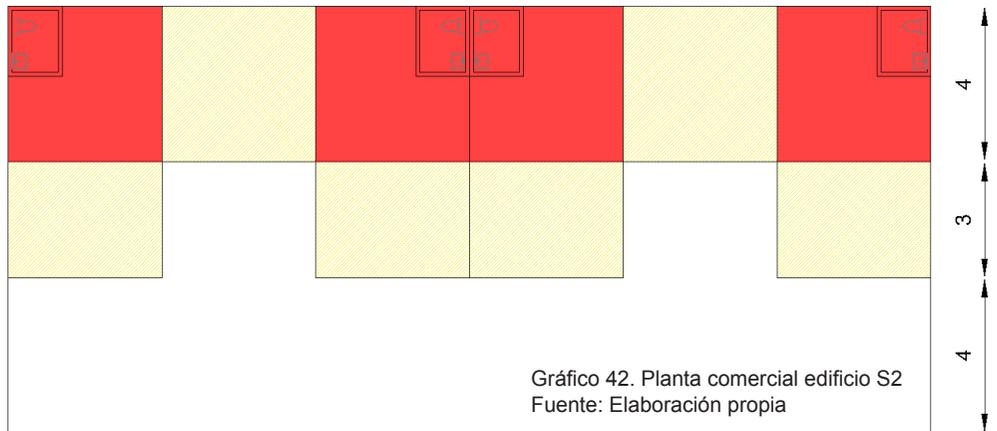
Imagen 96. Edificios S1
Fuente: Elaboración propia

La composición de la edificación al igual que el resto es de carácter sobrio con volúmenes puramente geométricos proporcionando vista y confort a cada espacio destinado para trabajo dado los materiales empleados como el vidrio y paneles de aglomerados con acabados de madera.

5.4.3 S2

El edificio S2 en su planta baja cuenta con locales comerciales y artesanales que de igual manera que las oficinas se pueden adicionar un módulo de trabajo y en su planta alta mantiene la planta tipo de oficinas que maneja el edificio S1

Edificio S2 - planta de locales



El módulo fijo de locales mostrado en el gráfico 42 comprende solo el de 4 x 4 metros debido a que las variables de expansión para este tipo de uso se diferencian a las de oficina, ya que estas últimas no priorizan una exposición de la actividad realizada en el interior, más los locales de comercio y artesanales sí, pues estos tienen la necesidad de mostrar un producto al cliente; por lo tanto si se manejase la misma distribución para estos usos se provocaría una barrera por el módulo saliente que no deja apreciar el interior para quienes recorren el lugar.

- Módulo fijo comercial- artesanal
- Módulo de adición



Imagen 97. Edificio S2
Fuente: Elaboración propia

Para una mayor comprensión se define:

Enfoque: “Hacer que la imagen de un objeto producida en el foco de una lente se recoja con nitidez sobre un plano u objeto determinado” (Real Academia Española, 2014).

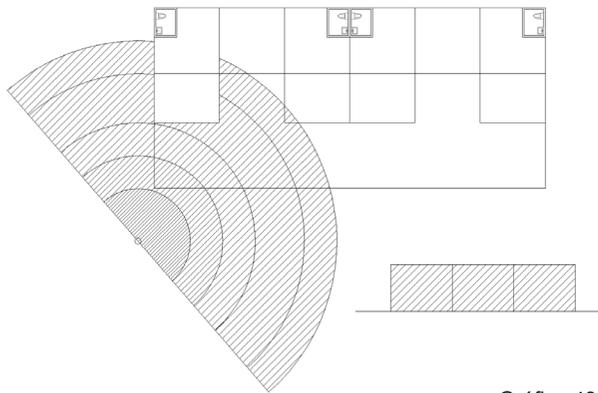
Enfoque selectivo: “Es una modalidad de enfoque, en la que se procura que el fondo quede desenfocado, para resaltar el motivo principal” (De Camaras, 2016).

Enfoque continuo: “Decimos que tenemos un enfoque continuo cuando conseguimos una fotografía en la que todo está enfocado” (Hipertextual, sf).

Estas definiciones ayudan a entender como en la distribución con barrera la persona tendría apreciación limitada del interior de la edificación ya que en primer plano estaría el primer módulo saliente mientras que los otros se verían en planos secundarios, de manera que la distribución de la propuesta permite que todos se aprecien y destaquen por igual ante el ojo humano de quien se acerque a la edificación cumpliendo con los parámetros de diseño en cuanto a relación visual y espacial antes expuesta.



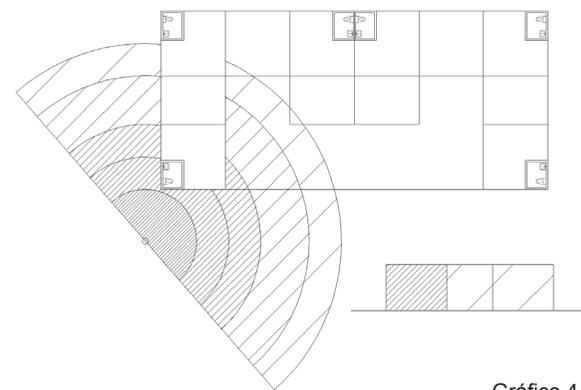
Distribución propuesta



Enfoque amplio

Gráfico 43. Planta propuesta
Fuente: Elaboración propia

Distribución con barrera visual



Enfoque selectivo

Gráfico 44. Planta con barrera visual
Fuente: Elaboración propia

5.4.4 C1

Las edificaciones con nomenclatura C disponen de módulos destinados al comercio de comida con espacios exteriores a esta para un consumo al aire libre de lo que se venda, además en el caso del C1 integra el bloque de ascensores que conectan verticalmente con el parqueo semisubterráneo.

 Módulo fijos (comida)

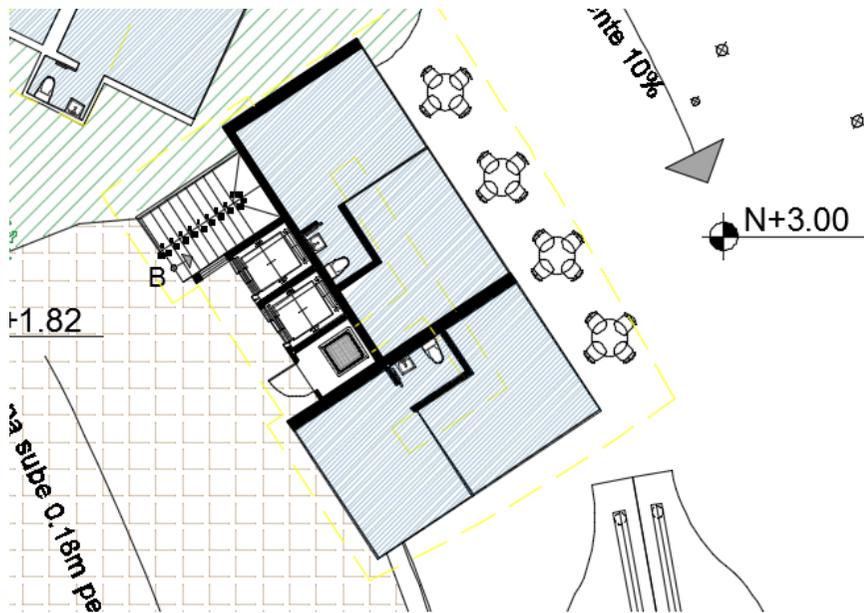


Gráfico 45. Edificio C1 planta
Fuente: Elaboración propia

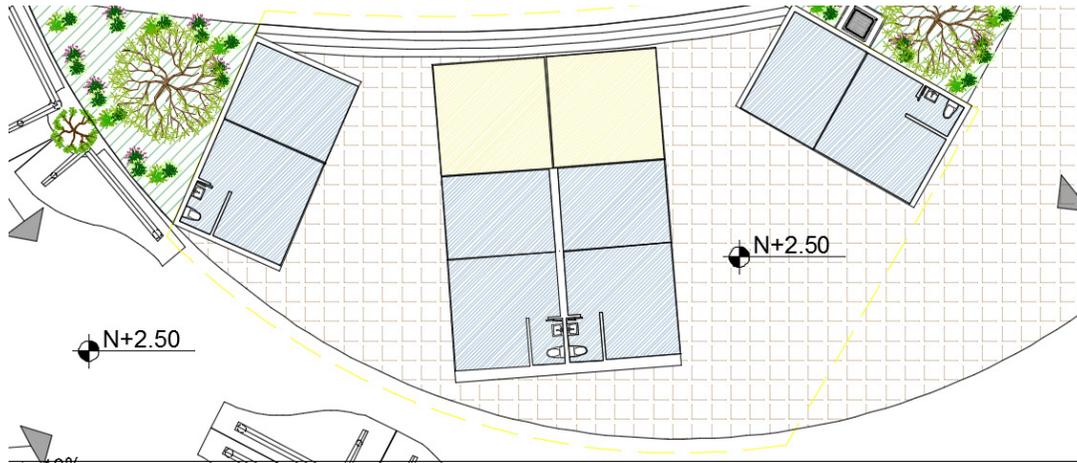


Imagen 98. Edificio C1
Fuente: Elaboración propia



Imagen 99. Edificio C1 ascensores
Fuente: Elaboración propia

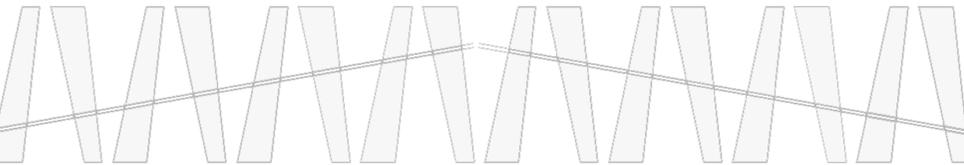
5.4.5 C2



El bloque C2 esta ubicado en un nivel por el cual maneja un acceso principal mediante escalones que conectan el sector de contemplación - recreación con la edificación indicada como se aprecia en la imagen No. 100.

-  Módulo fijos (comida)
-  Módulo de adición

Gráfico 46. Edificio C2 planta
Fuente: Elaboración propia



La forma volumétrica que maneja la edificación permite una relación con su entorno de manera que el mismo no interrumpa en el paisajismo del proyecto en correspondencia con el concepto de adaptabilidad previamente mencionado.

Imagen 100. Edificio C2
Fuente: Elaboración propia

5.4.6 B

Este bloque maneja su distribución al igual que las demás edificaciones pero con un juego de columnas obtenidas del módulo de contemplación guardando una relación formal entre los componentes de la propuesta arquitectónica.

 Módulo fijos (comercial, empresarial y artesanal)

 Módulo de adición

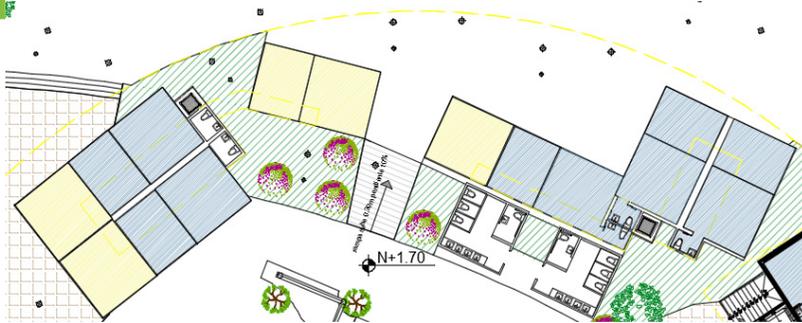


Gráfico 47. Planta edificio B
Fuente: Elaboración propia



Imagen 101. Edificio B lateral
Fuente: Elaboración propia



Imagen 102. Edificio B
Fuente: Elaboración propia

5.4.7 E

La administración y servicios público o privados contempla este bloque implantado en un desnivel por debajo de la caminería general del proyecto, a este bloque se puede acceder mediante una rampa que baja al nivel de suelo de la edificación como acceso secundario en correspondencia a la inclusión de personas con discapacidad y como acceso principal se da mediante una composición de escalones.

 Módulo fijos (comercial, empresarial y artesanal)

 Módulo de adición

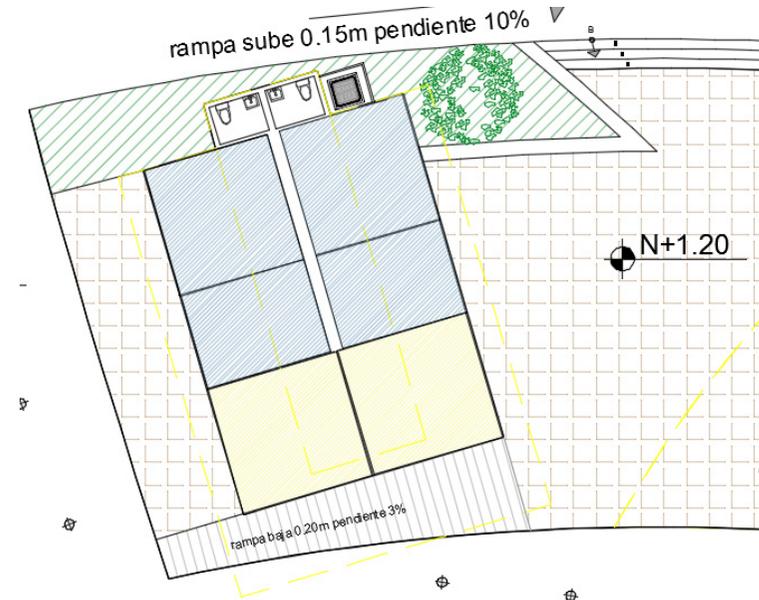


Gráfico 48. Edificio E planta
Fuente: Elaboración propia

Dentro de la volumétrica esconde mediante una un a composición de formas el sistema de ducto de aire acondicionado en la parte superior de la edificación que se une con la geometría del bloque de baño en su parte posterior ubicada en una jardinera en su parte exterior.

Imagen 103. Edificio E
Fuente: Elaboración propia

5.4.8 A

La organización espacial dentro de esta edificación cuenta con el mismo diseño de las anteriores con la diferencia que cuenta con un espacio extra en su parte posterior destinado a bodega en el caso que el usuario necesite hacer uso de este, además de si se prefiere se le puede dar otro uso como los demás módulos.

 Módulo fijos (comercial, empresarial y artesanal)

 Módulo de adición



Gráfico 49. Edificio A planta
Fuente: Elaboración propia

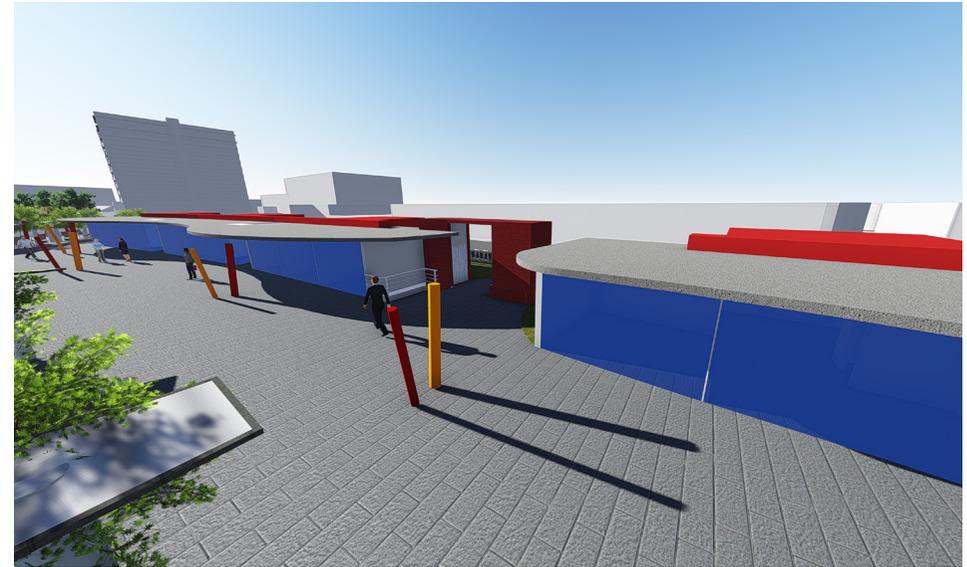


Imagen 104. Edificio A lateral
Fuente: Elaboración propia



Imagen 105. Edificio A
Fuente: Elaboración propia

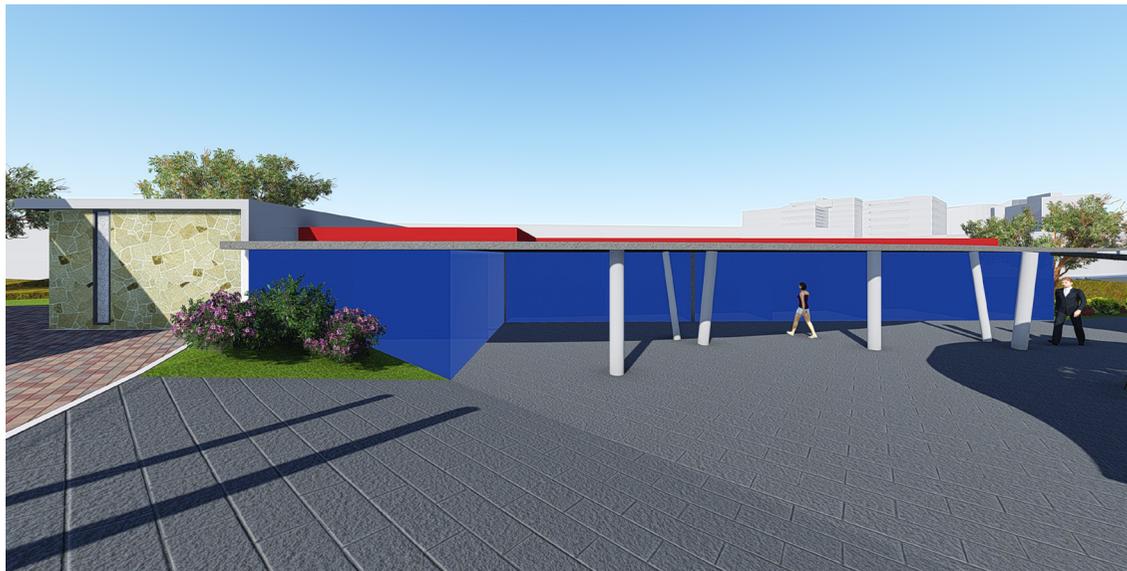
5.4.9 L



Gráfico 50. Edificio L planta
Fuente: Elaboración propia

La distribución espacial y formal de este bloque es igual a las anteriores con la particularidad de que cuenta con un módulo de adición externo a los fijos o en su caso puede ser parte de expansión del módulo a su lado.

-  Módulo fijos (comercial, empresarial y artesanal)
-  Módulo de adición



Con respecto a la estructura de la edificación cuenta con muro portante y unas columnas de apoyo en la parte exterior que mantienen el voladizo de la cubierta que responden a la geometría empleada en los módulos de contemplación.

Imagen 106. Edificio L
Fuente: Elaboración propia

MATERIALES



6.1 MATERIALES EXTERIOR

ESTRUCTURA

El módulo de contemplación cuenta con estructura metálica al igual que su cubierta (ver imagen 107) y el diseño de cerramiento en el proyecto es elaborado de estructura metálica con un bloque de muro gavión que denota el ingreso o salida del parque empresarial.

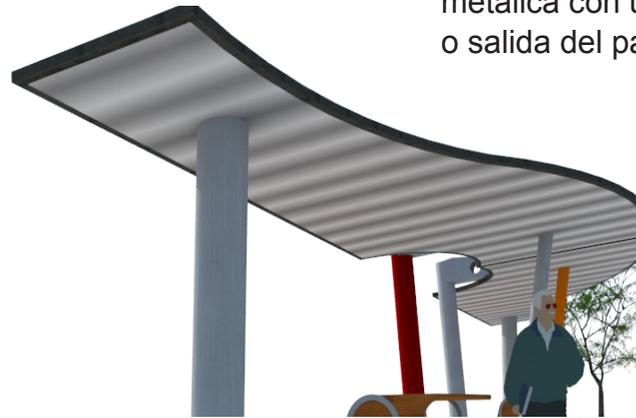


Imagen 107. Metal contemplación
Fuente: (Elaboración propia)



Imagen 108. Muro gavión
Fuente: (Muroxs, s.f)

Cerramiento

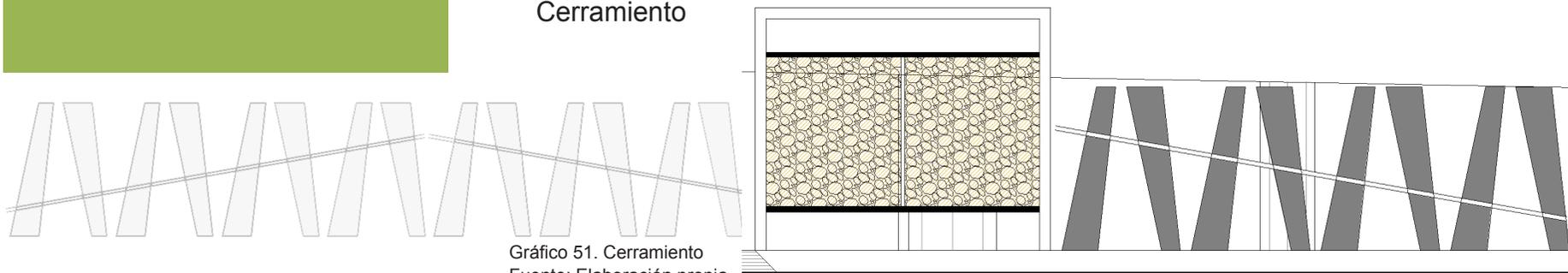


Gráfico 51. Cerramiento
Fuente: Elaboración propia

Muro portante

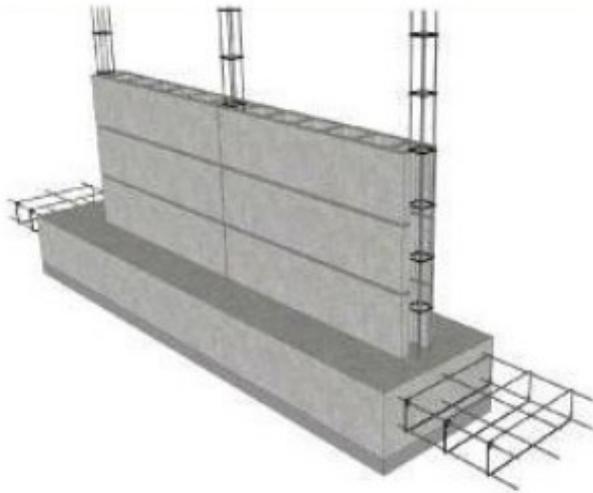


Imagen 109. Muro portante
Fuente: (Stevenson, 2014)

ESTRUCTURA

La estructura general de la propuesta está basada en muros portantes que soportan las cubiertas diseñadas para cada edificación y que facilita el manejo de espacios internos sin columnas intermedias por lo que proporciona un espacio amplio y unificado así mismo funcionan los edificios S1 y S2 solo que con su estructura de marcos rígidos.

Losa nervada en dos sentidos

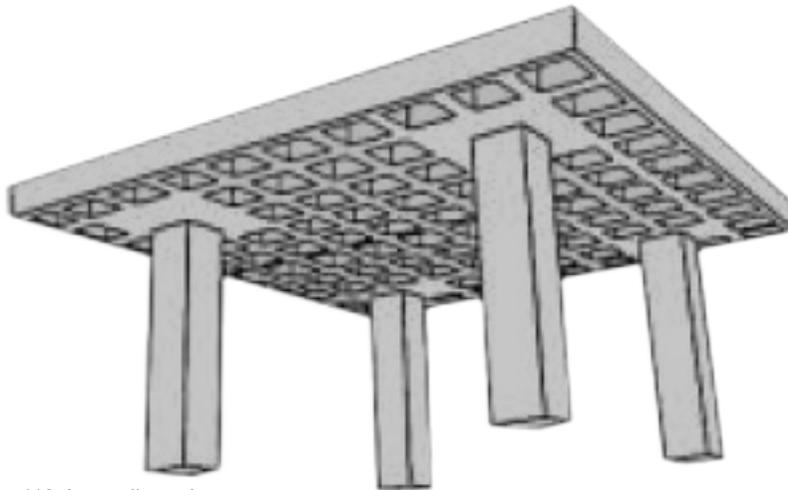


Imagen 110. Losa aligerada
Fuente: (Construmática, sf)

Marcos rígidos



Imagen 111. Marcos rígidos
Fuente: (Construmática, sf)

Hormigón visto



Imagen 112. Hormigón visto
Fuente: (Gestores de residuos.org, 2013)

Los materiales escogidos para el diseño de las fachadas son escogidas al estar presente en la arquitectura moderna que hacen juego y se relacionan con la composición formal de volúmenes limpios.

FACHADA

Curtain wall

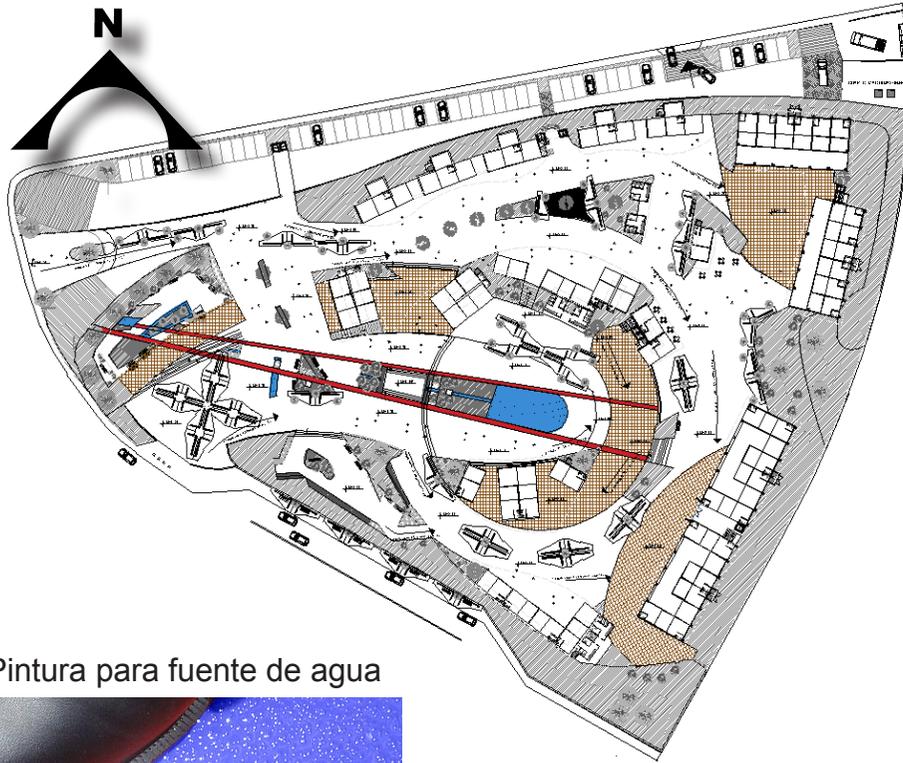


Imagen 113. Curtain wall
Fuente: (Archi expo, 2016)

Alucobond



Imagen 114. Alucobond
Fuente: (Pintulac, sf)



PISOS

El adoquín holandés será utilizado en el sector de los edificios S1 y S2 y en pisos de zonas puntuales que concentran edificaciones como se muestra en el gráfico No.52 mientras que el hormigón impreso se aplica para los pisos de circulación del proyecto arquitectónico. Pintura con textura antideslizante para la zonas de fuentes de agua que son de transito peatonal como espacios de recreación.

Pintura para fuente de agua

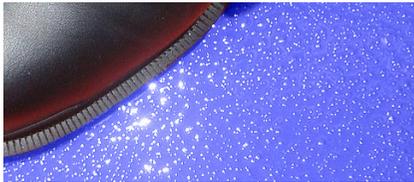


Imagen 115. Pintura antideslizante
Fuente: (Conren, 2015)

Gráfico 52. Plano piso textura
Fuente: (Conren, 2015)

Adoquín holandés multicolor



Imagen 116. Adoquín Holandes
Fuente: (Concreblock, 2014)



Imagen 117. Hormigón impreso
Fuente: (Reformas con microcemento, s.f.)

6.2 MATERIALES INTERIOR

La distribución interna de los espacios se da mediante paneles de MDF y pantallas de vidrio según sea el requerimiento del usuario, los cuales estarán enmarcados con perfiles metálicos para el ajuste entre los mismos, de igual manera estos materiales son implementados para los accesos a cada oficina o local.

Pantalla de vidrio



Panel MDF con enchape



El piso en las edificaciones es de hormigón pulido para darle un color uniforme y textura simple que facilite las diferentes actividades a realizarse en el mismo, además de que proporciona un sentido de amplitud por el color del mismo.

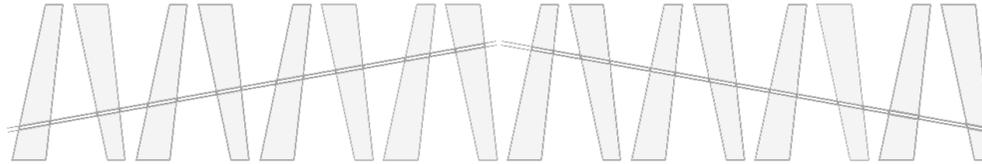
Hormigón pulido



PRESUPUESTO REFERENCIAL DE OBRA

PROYECTO :	PARQUE EMPRESARIAL DE ESPACIOS MUTABLES	AREA DEL TERRENO	18826,3 m2		
LUGAR :	AV. JOAQUÍN ORRANTIA Y DR. LEOPOLDO BENÍTEZ				
PROPIETARIA:					
CONTRATISTA.					
FECHA :	GUAYAQUIL MAYO DEL 2016				
CODIGO	RUBROS DE OBRA	UNID	CANTID. CONT.	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
I.-	PRELIMINARES				
1.1	LIMPIEZA DE OBRA	m2	15260,45	0,60	9.156,27
1.2	TRAZADO, Y REPLANTEO	m2	2980,00	1,25	3.725,00
1.3	INSTALACION DE AGUA POTABLE	gbl	9,00	150,00	1.350,00
1.4	INSTALACION DE LUZ	gbl	9,00	150,00	1.350,00
	SUB-TOTAL				15.581,27
II.-	EXCAVACION Y RELLENO				
2.1	EXCAVACION Y DESALOJO (CIMIENTO)	m3	11928,99	9,20	109.746,71
2.2	RELLENO Y COMPACTADO CON MATERIAL DEL SITIO	m3	2058,60	7,90	16.262,94
	SUB-TOTAL				126.009,65
III.-	ESTRUCTURA EN GENERAL				
3.1	REPLANTILLO DE H.S. PLINTO e=5cm	m2	888,00	7,00	6.216,00
3.2	ZAPATAS DE CIMENTACION H.A. fc 210 kg/cm2	m3	355,20	380,00	134.976,00
3.3	PLINTOS fc 240 kg/cm2	m3	54,00	283,20	15.292,80
3.4	CONTRAPISO INTERIOR DE H.S. 8cm	m2	1669,51	12,00	20.034,12
3.5	COLUMNA METÁLICA	ml	336,56	330,00	111.064,80
3.6	CONTRAPISO PARQUEO DE H.S. 8cm	m2	6341,00	12,00	76.092,00
3.7	LOSA RAMPA ENTRADA Y PARTE LOSA PLANTA NIVEL +2,00	m3	857,08	450,00	385.686,00
3.8	LOSA DE PLANTA ALTA H.A. h=20cm fc210kg/cm2	m3	402,28	450,00	181.026,00
3.9	VIGAS METÁLICAS	m3	103,80	330,00	34.254,00
3.10	ESCALERA fc240kg/cm2	42530	3,03	570,00	1.727,10
3.11	ACERAS EN PARQUEADERO h=20cm fc210kg/cm2	m3	68,00	400,00	27.200,00
3.12	CONTRAPISO CAMINERIA	m3	4750,22	14,16	67.263,12
3.13	MURO CONTENCIÓN	m2	1364,00	80,00	109.120,00
	SUB-TOTAL				1.169.951,9
IV.-	MAMPOSTERIA-ENLUCIDOS - PISOS REVESTIMIENTO				
4.1	MURO PORTANTE	m2	80,27	21,00	1.685,67
4.2	PAREDES DE BLOQUE 0,09X0,19	m2	698,00	14,00	9.772,00
4.3	ENLUCIDO INTERIOR	m2	230,51	23,51	5.419,29
4.4	ENLUCIDO EXTERIOR	m2	199,96	14,00	2.799,44
4.5	FILOS	ml	538,15	2,00	1.076,30
4.6	PILARETES DE H.A.	ml	144,40	11,50	1.660,60
4.7	CERAMICA PISO BAÑO	m2	58,52	30,00	1.755,60
4.8	CERAMICA PARED BAÑOS	m2	146,88	20,50	3.011,04
4.9	LOSETA DE MENSÓN / BAÑO	ml	11,20	35,00	392,00
4.10	ESCALONES DE PORCELANATO	ml	15,15	37,70	571,16
4.11	PORCELANATO MENSONES / BAÑO	ml	11,20	80,00	896,00
4.12	PIEDRA ORNAMENTAL FACHADA	m2	152,73	40,12	6.127,53
4.13	ADOQUÍN COLOR CAMINERÍAS	m2	2597,76	25,00	64.944,00
	SUB-TOTAL				100.110,62

V.-	PINTURA Y EMPASTE				
5.1	EMPASTE INTERIOR DOS MANOS	m2	230,51	2,40	553,22
5.2	EMPASTE EXTERIOR DOS MANOS	m2	199,96	2,60	519,90
5.4	PINT. LATEX SUPREMO P. UNIDAS INTER.	m2	230,51	6,00	1.383,06
5.5	PINT. LATEX SUPREMO P. UNIDAS EXTER.	m2	199,96	6,00	1.199,76
		SUB-TOTAL			3.655,94
VI.-	INSTALACION SANITARIO				
6.1	PUNTO DE AGUA	pto	166,00	50,00	8.300,00
6.2	PUNTO DE A.A,S.S. 0 2	pto	95,00	50,00	4.750,00
6.3	PUNTO DE A.A,S.S. 0 4	pto	95,00	50,00	4.750,00
6.4	DISTRIBUCION DE TUBERIA A.A.P.P Y A.A.S.S	glb	1,00	10480,00	10.480,00
6.5	LAVAMANO SENCILLO F.V. O EDESA	unid	95,00	80,00	7.600,00
6.6	INODORO SENCILLO F.V O EDESA	unid	95,00	120,00	11.400,00
6.7	LLAVE DE CONTROL DE PASO DE AGUA	unid	83,00	19,25	1.597,75
		SUB-TOTAL			48.877,75
VII	INSTALACIONES ELECTRICAS				
7.1	ALIMENTADOR CONDUCTOR	ml	390,00	16,00	6.240,00
7.2	ACOMETIDA ELECTRICA RIGIDA	ml	390,00	19,00	7.410,00
7.3	ACOMETIDA TELEFONICA	ml	240,00	10,00	2.400,00
7.4	PUNTO PARA TV CABLE	pto	87,00	30,00	2.610,00
7.5	PUNTO DE LUZ	pto	174,00	50,00	8.700,00
7.6	TOMACORRIENTE DE 120 V	pto	210,00	50,00	10.500,00
7.7	TABLERO DE MEDIDOR	unid	88,00	350,00	30.800,00
7.8	PANEL DE CIRCUITOS 12-24	unid	87,00	250,00	21.750,00
7.9	LUMINARIAS 3X32W	pto	180,00	50,00	9.000,00
7.10	PUNTO DE TELEFONO	pto	174,00	30,00	5.220,00
		SUB-TOTAL			104.630,00
VIII	PUERTAS Y VENTANA DE ALUMINIO - VIDRIO				
8.1	PUERTA BAÑO (0,9 x 2,00) MADERA	unid	4,00	200,00	800,00
8.2	PUERTA BAÑO (0,60 x 2,00) MADERA	unid	12,00	200,00	2.400,00
8.3	PUERTA CORREDERA BAÑO (0,70 x 2,00) MADERA	unid	57,00	200,00	11.400,00
8.4	PUERTA CORREDERA BAÑO (0,80 x 2,00) MADERA	unid	6,00	200,00	1.200,00
8.5	PUERTA OFICINAS - LOCALES 0,80X2,00 MADERA	unid	87,00	350,00	30.450,00
8.6	VENTANA FIJA DE ALUMINIO Y VIDRIO	m2	204,00	120,00	24.480,00
8.7	PANELES DE MDF ENCHAPADO	unid	152,00	38,00	5.776,00
8.8	PANELES VIDRIO DIVISORES DE ESPACIO	m2	152,00	178,00	27.056,00
8.9	MAMPÁRA DE VIDRIO FACHADA	m2	841,40	178,00	149.769,20
8.10	PASAMANOS DE ALUMINIO	ML	209,12	150,00	31.368,00
8.11	PUERTA CTO. MÁQUINAS (0,90 x 2,00) METÁLICA	u	15,00	200,60	3.009,00
8.12	PUERTA OFICINAS - LOCALES (0,80 X 2,00) VIDRIO	unid	87,00	178,00	15.486,00
		SUB-TOTAL			303.194,20
IX	CUBIERTA Y MÓDULO DE CONTEMPLACIÓN				
9.1	CUBIERTA INCLUIDO ESTRUCTURA	m2	2774,06	48,00	133.154,88
		SUB-TOTAL			133.154,88
X	ASCENSOR				
10.1	ASCENSOR MITSUBISHI	UNID	6,00	60000,00	360.000,00
		SUB-TOTAL			360.000,00



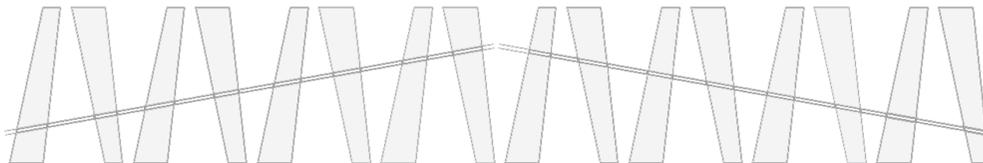
X ASCENSOR					
10.1	ASCENSOR MITSUBISHI	UNID	6,00	60000,00	360.000,00
		SUB-TOTAL			360.000,00
XI CERRAMIENTO					
11.1	MURO CERRAMIENTO e= 30cm	m2	1368,69	80,00	109.495,20
11.2	ENLUCIDO MURO CERRAMIENTO	m2	1368,69	9,00	12.318,21
11.3	PUERTA METÁLICA	unid	8,00	800,00	6.400,00
		SUB-TOTAL			128.213,41
XII VARIOS					
12.1	ÁREAS VERDES	m2	2615,24	25,00	65.381,00
12.2	MOBILIARIO URBANO	unid	62,00	150,00	9.300,00

	SUB-TOTAL			74.681,00
--	------------------	--	--	------------------

TOTAL				2.568.060,66
--------------	--	--	--	---------------------

SON: DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA DÓLARES CON 66 CENTAVOS.

TIEMPO DE EJECUCIÓN: 1 AÑO 3 SEMANAS.



PROPUESTA MEJORAMIENTO



7.1 CONCLUSION

Y

RECOMENDACIONES

Los usos de carácter empresarial, comercial y artesanal que son empleados y representativos en la propuesta arquitectónica responden a factores importantes para el desarrollo de un país, el cual depende mucho del progreso de visionarios que quieran emprender un negocio, pero ¿por qué fomentar a estos llamados emprendedores? Pues la razón es sencilla los países no progresan por su monotonía de mercado sino por la investigación e innovaciones que estos emprendedores ofrecen al mismo, entonces un espacio que les ofrezca flexibilidad, comodidad de apertura, y desarrollo son claves para garantizar el éxito del mismo, que de la mano de un buen sistema y diseño arquitectónico puedan explotar al máximo las capacidades de sus usuarios.

Se recomienda y hace hincapié sobre algo que es mencionado en el texto y es que el manejo de este tipo de proyectos sea asumido por entidades públicas que mejoren las oportunidades de poder conseguir un espacio de trabajo para empezar un negocio, mediante la imposición de precios bajos que ayuden a mantener la idea del proyecto en hacerlo accesible para toda persona que mediante este tipo de arquitectura modular se le pueda sacar provecho no solo en lo económico al momento de su construcción sino también en su mantenimiento y aporte a la inmersión de nuevos materiales a la construcción que en un futuro pueda relegar a la típica construcción de grandes volúmenes de hormigón armado.

Se plantea que sea el Municipio de Guayaquil el que esté a cargo del manejo de este proyecto así se podrá alcanzar tarifas más accesibles para personas de bajos, medios y altos recursos económicos al ser un servicio público.

7.2 REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- (2002). Guayaquil: Editarsa.
- (Sabado de Diciembre de 2013). Obtenido de <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/guayaquil/1/los-atascos-se-concentran-cerca-a-centros-comerciales>
- (23 de Noviembre de 2014). Obtenido de <http://radiohuancavilca.com.ec/noticias/2014/11/23/a-falta-de-parqueos-se-bloquean-calles-en-guayaquil/#>
- AARP. (2016). Obtenido de <http://travel.aarp.org/destinations/spain/madrid/>
- Adfer. (26 de Febrero de 2011). Obtenido de <http://is-arquitectura.es/2011/02/26/apartamentos-de-espacios-flexibles/>
- Agepeba. (27 de Febrero de 2013). Obtenido de <http://www.agepeba.org/Lectura.asp?id=3636>
- Alcaldia de Guayaquil. (2013). Alcaldia de Guayaquil. Obtenido de <https://sites.google.com/site/alcgye/la-ciudad/geografia>
- Alvarado, J. (2010). Obtenido de <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=494374&page=4>
- Amálgama. (25 de Marzo de 2016). Obtenido de <http://www.revistaamalgama.com.br/secao/atualidade/economia/>
- Andes. (09 de Octubre de 2013). Obtenido de <http://www.andes.info.ec/es/sociedad/estero-salado-rio-guayas-paseo-historia-presente-avenida-9-octubre.html>
- Andes. (2013). Obtenido de http://andes.info.ec/fotos/Malecon-2000/MALECON_2000_07_AGO_13_31
- Andes. (19 de Junio de 2014). Obtenido de <http://www.andes.info.ec/es/noticias/ecuador-ratifica-compromiso-brindar-acogida-refugiados.html>
- Andes. (14 de Enero de 2014). Obtenido de <http://www.andes.info.ec/es/fotografia/gobierno-zonal-guayaquil.html>
- Archdaily. (2012). Obtenido de <http://www.archdaily.co/co/709671/plaza-mayor-de-maipu-slash-mobil-arquitectos/5395fc3fc07a80b1b1000167>
- Archi expo. (2016). Obtenido de <http://www.archiexpo.com/prod/sota-glazing-inc/product-58220-573582.html>

- Archi Expo. (sf). Obtenido de
http://www.archiexpo.es/fabricante-arquitectura-design/panel-vidrio-1315-_2.html
- Aviación Guayaquil. (2015). Obtenido de
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1677900&page=28>
- B The travel brand. (s.f). Obtenido de
<http://www.bthetravelbrand.com/hoteles-ecuador/hoteles-baratos-guayaquil>
- Behance. (2013). Obtenido de
<https://www.behance.net/gallery/7038001/Plaza-Mayor-de-Maipu-Santiago-de-Chile>
- Canonistas. (2014). Obtenido de
<http://www.canonistas.com/foros/opticas-general/349166-fotografias-panoramicas-193.html>
- Caracolcorp. (s.f). Obtenido de
<http://caracolcorp.com/property/parque-empresarial-colon-se-vende-edificio-de-2500-m2/>
- Casal Carrillo, J. C., & Romero Caicedo, J. L. (2009). Sistema integral de transporte masivo urbano metrovía: integración del servicio al sector turístico. Guayaquil.
- Concreblock. (2014). Obtenido de
<http://www.adoquinesconcre.com/productos.html>
- Conren. (2015). Obtenido de
<http://www.conren.com/products/congrip/>
- Construmática. (sf). Obtenido de
http://www.construmatica.com/construpedia/Forjados_Postesados._Tipolog%C3%ADas_-_Rangos_de_Utilizaci%C3%B3n_-_Predimensionamiento
- De Plaza en Plaza. (s.f). Obtenido de
<https://deplazaenplaza.wordpress.com/>
- DeCamaras. (2016). Obtenido de
http://www.decamaras.com/CMS/component/option,com_glossary/Itemid,255/func,term/term,Enfoque+Selectivo
- Diario Design. (20 de Agosto de 2010). Obtenido de
<http://diariodesign.com/2010/08/productora-disena-una-casa-enterrada-en-el-desierto-mexicano-de-chihuahua/>
- Diario El Universo . (16 de Junio de 2007). Obtenido de
<http://www.eluniverso.com/2007/06/16/0001/71/D3955F15609A4E9286F9C1E1E7949F23.html>
- Diario El Universo. (1 de 11 de 2003). Doce especies de árboles que tienen madera guayaquileña. Diario El Universo. Obtenido de
<http://www.eluniverso.com/2003/11/01/0001/18/DA942ABFE6FB4EBBB150711FAC95D6DF.html>
- Diario El Universo. (Miércoles de octubre de 2004). Obtenido de
<http://www.eluniverso.com/2004/10/27/0001/18/6902191120AF437C9E9DA791441D40E5.html>

- Diario El Universo. (12 de Agosto de 2010). Obtenido de <http://www.eluniverso.com/2010/08/12/1/1356/parque-empresarial-ciudad-colon-abren-90-areas-vendidas.html>
- Diario El Universo. (19 de Noviembre de 2012). Obtenido de <http://especiales.eluniverso.com/otroguayaquil/transito/>
- Diario El Universo. (Domingo de Agosto de 2013). Obtenido de <http://www.eluniverso.com/opinion/2013/08/11/nota/1269991/economias-guayaquil-quito>
- Diario El Universo. (2013). Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2013/05/04/nota/900071/buses-alimentadores-iran-avs-orellana-tanca-marengo>
- Diario El Universo. (21 de Noviembre de 2013). Parque Empresarial Colón, un rincón de Urdesa que crece. Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2013/11/21/nota/1768136/rincon-urdesa-que-crece>
- Diario El Universo. (Martes de Junio de 2014). Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2014/06/17/nota/3113631/7160-plazas-parqueo-centro-cabildo-sumara-otras-333>
- Diario El Universo. (2014). Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2014/07/27/nota/3282036/dos-bosques-cercados-urbe-que-crece>
- Diario El Universo. (24 de Septiembre de 2014). Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2014/09/24/nota/4023486/centro-portugues-abre-sus-matriculas>
- Diario El Universo. (24 de Febrero de 2015). Peatones, aliviados al ir por la avenida 9 de octubre. Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2015/02/24/nota/4587036/peatones-aliviados-ir-bulevar>
- Diario El Universo. (2016). Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2016/01/21/nota/5358655/luvia-martes-miercoles-fue-torrencial-no-es-fenomeno-no-dice>
- Diario expreso. (9 de Julio de 2011). Obtenido de http://expreso.ec/expreso/plantillas/nota_print.aspx?idArt=2348499&tipo=2
- Diplmatic corporte services. (s.f). Obtenido de <http://www.diplomatic-corporate-services.si/services/business/flexible-workspace-providers/regus-flexible-workspace-provider-ljubljana-slovenia.php>
- Discover Life. (2016). Discover Life. Obtenido de <http://www.discoverlife.org/mp/20q?search=Pseudobombax>
- Dr. Giuseppe Mazza. (s.f.). Obtenido de <http://www.photomazza.com/?Triplaris-cumingiana&lang=es>
- Dreher, D. (Junio de 2007). Douglas Dreher arquitectos. Obtenido de <http://www.douglasdreher.com/noticias/noticia.asp?id=271&sc=9>
- Ecuador Costa Aventura. (s.f.). Obtenido de <http://ecuadorcostaaventura.com/cacao.html>

Ecuador inmediato.com. (30 de Mayo de 2011). Obtenido de http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=150721&umt=expreso_28guayaquil29_guayas2c_la_que_mayor_riqueza_genera_al_paeds

Ecuador inmediato.com. (30 de Mayo de 2011). Obtenido de http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=150721&umt=expreso_28guayaquil29_guayas2c_la_que_mayor_riqueza_genera_al_paeds

Ecuador Times. (20 de Agosto de 2014). Obtenido de <http://www.ecuadortimes.net/2014/08/20/rates-exporters-will-decrease-puerto-de-guayaquil/>

Editarsa. (2002). Almanaque Guayaquil total 2003. Editarsa.

El salvador.com. (2015). Obtenido de <http://www.elsalvador.com/articulo/noticias/elevan-multa-por-usar-parqueo-discapacitados-89663>

El Universo. (09 de Noviembre de 2012). El otro Guayaquil. Obtenido de <http://especiales.eluniverso.com/otroguayaquil/transito/>

Elixicorp. (2013). Obtenido de <http://www.elixicorp.biz/contactenos.html>

FAMOUS Steel Engineering Company. (s.f). Obtenido de <http://spanish.structural-steelbuilding.com/sale-2366763-heavy-weight-long-length-multi-storey-steel-building-with-prefab-steel-structure.html>

Field Museum. (2016). Muestras Tropicales de Herbario. Obtenido de <http://fm1.fieldmuseum.org/vrrc/?page=view&id=14314&PHPSESSID=b85>

Fundación Metrovía. (2015). Obtenido de <http://www.metrovia-gye.com.ec/rutasalimentadoras>

Gestores de residuos.org. (2013). Obtenido de <http://gestoresderesiduos.org/noticia/reciclaje-de-hormigon-de-edificios-como-fuente-de-nuevos-materiales-de-construccion>

GHL Hoteles. (2016). Obtenido de <http://www.ghlhoteles.com/hoteles/ecuador/guayaquil/sheraton-guayaquil/>

Gobierno Provincial del Guayas. (s.f.). Obtenido de <http://www.guayas.gob.ec/cantones/guayaquil>

Hipertextual. (sf). Obtenido de <http://hipertextual.com/archivo/2011/01/tipos-de-enfoque/>(2015). Indicadores laborales junio 2015.

INEC. (2012 de Febrero de 2014). Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/directorio-de-emresas-un-paso-mas-para-un-futuro-sin-censos/>

INEC. (2015). Indicadores Laborales junio 2015 .

Jardin Universitario. (s.f.). Latifoliadas nativas. Obtenido de http://www.jardinuniversitario.utm.edu.ec/jardin/areas1.php?codigoa=LAT_NA&nombre=LATIFOLIADAS%20NATIVAS&dir=imagenes/resources/lat_nat/

M.I. Municipalidad de Guayaquil. (s.f.). Municipalidad de Guayaquil. Obtenido de <http://www.guayaquil.gob.ec/guayaquil/la-ciudad/geografia>

M.I. Municipalidad de Guayaquil. (s.f.). Obtenido de <http://www.guayaquil.gob.ec/la-ciudad/historia/el-incendio-grande>

M.I. Municipalidad Guayaquil. (s.f.). Obtenido de <http://www.guayaquil.gob.ec/content/alcalde-nebot-inaugurar%C3%A1-nuevos-parqueaderos-en-la-explanada-del-estadio-modelo-%E2%80%99Calberto>

Macías, F. (2012). Panoramio.

Maipo. (s.f.). Obtenido de <http://mapio.net/s/20086050/>

Masisa. (2016). Obtenido de <http://www.masisa.com/chi/productos/>

Ministerio de Agricultura Republica Dominicana. (s.f.). Obtenido de <http://www.agricultura.gob.do/perfiles/las-oleaginosas/>

Municipalidad de Turismo Guayaquil. (2015). Obtenido de <http://turismo.guayaquil.gob.ec/es/mercados-artesanales/mercado-artesanal-del-malecon-simon-bolivar>

Muroxs. (s.f.). Obtenido de <http://www.gaviones.es/muros-gaviones/>

New Urbanism. (s.f.). Obtenido de <http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html>

Nico Saieh. (s.f.). Obtenido de <http://www.nicosaih.cl/plaza-de-maipu/always-credit-a-nico-saieh-as-author-of-these-photographs-239/>

Parque Colón . (2007). Obtenido de <http://www.parquecolon.com/html/pec/index.html>

Parque Colón. (2007). Obtenido de <http://www.parquecolon.com/html/corporativas/planos.html#>

Parro. (s.f.). Obtenido de <http://www.parro.com.ar/definicion-de-transici%F3n>

Pavi Impreso. (2011). Obtenido de <http://www.pavi-impreso.es/blog/hormigon-pulido-asturias/>

Pinterest. (s.f). Obtenido de <https://www.pinterest.com/pin/216946907022328067/>

Pintulac. (sf). Obtenido de <http://www.pintulac.com.ec/alutile.php?id=14&categ=14&subcateg=1&idiom=1&gclid=CK7gzaSqzcsCFcQjgQodL6E11g>

Plataforma arquitectura. (28 de Mayo de 2012). Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-160579/plaza-mayor-de-maipu-mobil-arquitectos/513161dfb3fc4b0d98001805-1338218402-maipu-saieh-03-jpg>

Plataforma Arquitectura. (28 de mayo de 2012). Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-160579/plaza-mayor-de-maipu-mobil-arquitectos>

Plataforma arquitectura. (11 de Noviembre de 2015). Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/tag/arquitectura-modular>

Plusvalia. (s.f). Obtenido de <http://www.plusvalia.com/propiedades/parqueos-en-venta-edificio-centro-park-32133.html>

Real Academia Española. (2014). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=PzMgaeW>

Real Academia Española. (2014). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=aKAffeR>

Real Academia Española. (2014). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=LqKFoJI>

Real Academia Española. (2014). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=PVTcmPD>

Real Academia Española. (2014). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=FIJ8jj4>

Reformas con microcemento. (s.f.). Obtenido de <http://www.reformaselegancia.es/aplicacion-del-hormigon-impreso-bajo-coste-de-mano-de-obra-y-mantenimiento/>

Regus. (2015). Obtenido de <http://www.regus.com.mx/small-and-medium-business/support-programmes/>

Revista el Agro. (s.f.). Obtenido de <http://www.revistaelagro.com/2013/01/17/iniap-evaluo-la-presencia-del-acaro-blanco-en-el-cultivo-de-arroz/>

Revista el Agro. (s.f.). Obtenido de <http://www.revistaelagro.com/2013/04/29/el-banano-en-ecuador-y-el-mundo/>

Revista el Agro. (s.f.). Obtenido de <http://www.revistaelagro.com/2014/03/17/ecuador-mas-cana-para-el-biocombustible/>

Revista el Agro. (s.f.). Obtenido de <http://www.revistaelagro.com/2012/08/page/16/>

Revista el Agro. (s.f.). Obtenido de <http://www.revistaelagro.com/2014/04/28/ecuador-aumenta-sus-exportaciones-de-frutas-al-mundo/>

Revista El Agro. (2012). Obtenido de <http://www.revistaelagro.com/2012/page/35/>

Revista lideres. (s.f.). Obtenido de <http://www.revistalideres.ec/lideres/oficina-virtual-beneficios-reales.html>

revista lideres. (18 de 08 de 2014). Obtenido de <http://www.revistalideres.ec/lideres/bazar-vitrina-microempresarios.html>

Semillas las Huertas. (s.f.). Obtenido de http://www.semillaslashuertas.com/tiendaenlinea/product_info.php/products_id/262

Sistemasolarunido . (28 de Enero de 2013). Obtenido de <https://sistemasolarunido.wordpress.com/2013/01/28/arquitectura-integrada-en-la-naturaleza/>

Skyscrapercity. (2015). Obtenido de <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1576682&page=10>

Stevenson, P. C. (2014). Obtenido de <http://es.slideshare.net/sistemasdeconstruccion/10-mamposteria-muros-de-carga>

Tu casa Ecuador. (2015). Obtenido de <http://www.tucasaecuador.com/oficinas-en-venta-y-renta-en-guayaquil-guayas/world-trade-center-guayaquil-oficina-comercial-alquiler-o-venta--norte-de-guayaquil/i29487.html>

Turismo Mania. (12 de Diciembre de 2014). Obtenido de <http://turismomania.es/tag/berlin/>

Vive nuestro mundo. (s.f). Vive nuestro mundo. Obtenido de <http://www.vivenuestromundo.com/hoteles-y-resorts/hotel-hilton-colon/>





7.3 ANEXOS





Trabajo de titulación: Parque Empresarial de espacios mutables en la Av. Joaquín José Orrantía

Encuesta desarrollada a estudiantes y profesionales en la ciudad de Guayaquil

Edad: _____ Estudiante carrera: _____

Profesional en: _____

¿Cree que el entorno es un factor influyente en el desarrollo de un emprendimiento o empresa?

Sí

No

¿Considera importante disponer de un espacio empresarial adecuado para exponer sus ideas?

Sí

No

Comente

En grado de importancia, ¿Qué usos o actividades le gustaría que tuviera el entorno en el cual usted desea desarrollar su emprendimiento?

1.

2.

3.

4.

¿Qué aspectos tomaría usted en cuenta al momento de alquilar o comprar un espacio para desarrollar su idea, proyecto o empresa?

Mediante los siguientes parámetros califique la facilidad que se le presenta para conseguir un espacio de trabajo adecuado económicamente hablando.

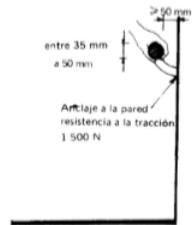
- Alto
- Medio
- Bajo

ANEXO 2- NTE (NORMA TÉCNICA ECUATORIANA)

Agarraderas

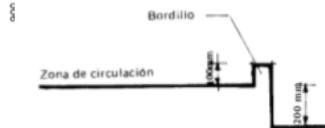
NTE INEN 2 2244:2000 | AGARRADERAS, BORDILOS Y PASAMANOS

Se recomienda que las agarraderas tengan secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estar definidas por el diámetro 35 mm y 50 mm. La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser \geq a 50 mm.



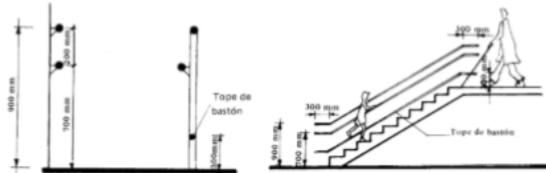
Bordillos

Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 200 mm y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 100 mm de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.



Pasamanos

Los pasamanos deben ser colocados uno a 900 mm de altura, recomendándose la colocación de otro a 700 mm de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado; en caso de no disponer de bordillos longitudinales se colocará un tope de bastón a una altura de 300 mm sobre el nivel del piso terminado.

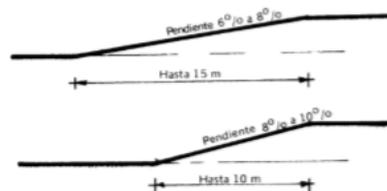


Pendientes longitudinales. Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal

a) hasta 15 metros: 6 % a 8 %

b) hasta 10 metros: 8 % a 10 %

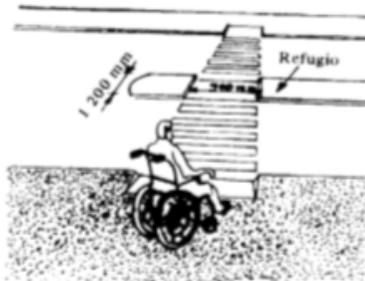
c) hasta 3 metros: 10 % a 12 %



Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1 000 mm.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1 800 mm.

Refugios peatonales. Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 900 mm, con una longitud mínima de 1 200 mm hasta el vértice de la intersección. En lo posible el refugio se debe construir a nivel de la calzada, si se presenta un desnivel con la calzada, este se salvará mediante vados.



Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

En los cruces peatonales se recomienda la colocación de semáforos, los que deben contar con un dispositivo acústico y táctil que indique el cambio de luces en el mismo.

Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1 000 mm. Cuando exista la posibilidad de un giro $> 90^\circ$ el pasillo debe tener un ancho mínimo de 1 200 mm.

Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1 200 mm. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, éstos deben tener un ancho mínimo de 1 800 mm.

Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2 050 mm de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

Las medidas mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad deben ser

Ancho: 3 500 mm = Área de transferencia 1 000 mm + vehículo 2 500 mm

Largo : 5 000 mm

Números de lugares. Se debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Ubicación. Los lugares destinados al estacionamiento para personas con discapacidad, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de estos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados.

Señalización. Los lugares destinados al estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente de forma que sean fácilmente identificados a distancia.

ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO

NORMA TÉCNICA ECUATORIANA

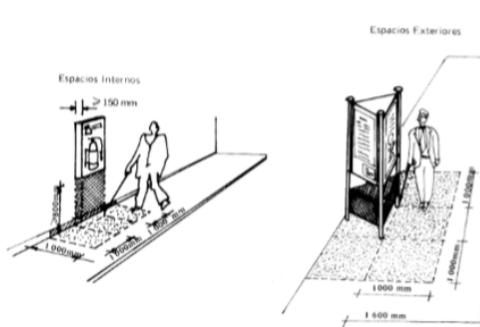
NTE INEN 2 243:2009

ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO. VÍAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL.

Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1 600 mm.

Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en una altura mínima de 2 200 mm.

Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie.



Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento como kioscos, casetas. Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1 000 mm de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua

ANEXO 3 - NORMAS EDIFICACIÓN MUNICIPIO GUAYAQUIL

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTON GUAYAQUIL

USOS

ANEXO No. 3 - CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE

Zona Residencial Compatibilidad Tipo C (ZR-C)

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda.	<p>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centros comerciales (R) que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 excepto 62527, 62535, 62537, 62546, 62551, 62553, 62555, 62557, 62561, 62571, 63101, 63109) y servicios comerciales (R) (951, 952 y 959 excepto 95931, 95986, 95987, 95991, 95993) de escala vecinal, barrial o de sector urbano. Servicios comerciales de diversión: video y juego (94907); Instituciones monetarias (810). Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134), si se controlan emisiones sonoras. <p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Educación técnica y especial (93104, 93105 y 93109), si se controlan emisiones de ruidos, olores y vibraciones; salud y asistencia social (933, excepto 93312), sin hospitalización, en máximo 2000 m² de terreno. - Expendio de combustible para el hogar y automotores (62543- 62571), si se cumplen medidas de Ley y Ordenanza de Gasolineras y Estaciones de Servicio. - Organizaciones Religiosas (939), si se controlan emisión sonora, si se controlan emisiones que afecten a los vecinos. - Educación preescolar (93106), en solares de 400 m². Escuelas primarias en solares de 1.000 m², retirados de los predios vecinos de 3 m., y si se controlan emisiones que afecten a los vecinos. - Lubricadoras (95987), en locales de 160m² de área y 12 mts. de frente, y vulcanizadoras (95993), en locales de 120 m² de área y 10 mts. de frente, si se controla emisiones que afecten a vecinos. <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios prestados a las empresas (832), cuya área será máximo el 25% de la de residencia unifamiliares, y hasta 400 m² en plurifamiliares, Servicios comerciales diversos (959, excepto 95986, 95987, 95988, 95991, y 95993), en locales de 30 m². Galerías de arte (94202), en locales de hasta 200 m². - Restarurantes y Cafés (631) en locales de 120 m² de área y 8 m de frente. - Servicios de reparación de bicicletas (95132); Servicios de reparación de relojes y joyas (95141); Servicios personales diversos (959, excepto 95986, 95987 y 95891, 95893); Lavandería y servicios de lavandería (952), en locales de 30 m². - Comercio al por menor: de productos alimenticios (621); cigarrerías y agencias de loterías (623); textiles, prendas de vestir y cueros (624); Servicios comerciales (951, 952 y 959, excepto 95987 y 95993); y Servicios sociales y comunales (939), servicios personales diversos (959), excepto (95987 y 95993); Servicios de reparaciones (951); Lavanderías y servicios de lavandería (952). en locales de al menos 30 m². 	<p>Industria mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto (3-B, 3-M y 3-A) e industria peligrosa (3-P).</p> <p>Oficinas centrales de las empresas, administración pública y defensa (910); deportes de asistencia masiva; centros de salud especializados.</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercadería (719).</p>

ZONA RESIDENCIAL CUATRO (ZR-4)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION							ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS				
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS					
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura		Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-4	---	SI	---	---	SI	---	80 - 120 m ²	6 - 8 ml.	800	0,80	2,20	1,2	---	---	---	1,50	1 por cada 2 viviendas, en estacionamiento colectivo.	
	---	---	---	SI	---	---	120 - 200 m ²	10 - 12 ml.	800	0,75	2,00	1,0	V.	---	1,0	2,00		
	---	---	SI	---	---	Bloque	Min.500 m ²	Min.25 ml.	900	0,40	1,80	0,5	0,35 de la altura					
	---	---	---	---	SI	CRC	Min.500 m ²	---	1.200	0,60	1,80	Max. 3 pisos	V	---	---	0,10		
	---	---	---	---	SI	CRP	Min.500 m ²	---	900	0,75	1,50	Max. 2 pisos	---	---	---	---		
C/S	Ver Compatibilidad de Uso, Anexo No. 3						---	---	Min.15 ml.	---	0,60	1,80	0,6	V.	---	0,10	0,10	
							RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)											

C = Comercio

S = Servicio

CRC = Conjunto Residencial Continuo

CRP = Conjunto Residencial con Patios

14.6.3 Frontales: En las subzonas Residenciales de Compatibilidad A, se aplicarán los del correspondiente reglamento interno; en las restantes Subzonas Residenciales prevalecerán los consignados en los cuadros anexos.

- a) En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:
- frente a vías de más de treinta metros (30 m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
 - frente a vías de seis a treinta metros (6 - 30 m.) de ancho, retiro de tres metros (3 m.);
 - frente a vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m.).

14.6.2 Posteriores, donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

- a) Menores de diez metros (10 m.), un metro (1.00 m.).
- b) Entre diez y quince metros (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1.5 m.).
- c) Entre quince y veinte metros (15-20 m.), dos metros (2.00 m.).
- d) En fondos de más de veinte metros (20 m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá mas de cuatro metros (4 m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art. 19 de esta Ordenanza.

Art. 19. Usos Condicionados Restrictivos.- Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

19.1. En aquellos casos que se solicite un Registro de Construcción en un predio no edificado para un uso calificado como restrictivo, el proyecto del caso deberá guardar los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

- a) Industria pequeña y de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes de deportes, cubiertos y cerrados; al menos tres metros (3.00 m.)
- b) Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y, o comercio al detal; comercio al por mayor industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00 m.).