



FACULTAD DE ARQUITECTURA
ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR

**“REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO EL VIGÍA – VIVIENDA EXCLUSIVA EN
MANTA, ECUADOR”**

Trabajo de Titulación presentado en conformidad a los requisitos para optar por
el título de Arquitectura Interior.

Profesor Guía: Arq. Jacobo Oña

Autor: Andrea Andrade Rivadeneira

2009

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

“Declaro haber dirigido este trabajo a través de reuniones periódicas con la estudiante, orientando sus conocimientos para un adecuado desarrollo del tema escogido, y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación.”

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacobo Oña', is written over a horizontal line. Below the signature is a dotted line.

Jacobo Oña

Arquitecto

170526397-6

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

“Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han situado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes”

.....Andrade.....

Andrea Andrade Rivadeneira

131189056-8

AGRADECIMIENTO

A mi familia y amigos, quienes no sólo me han apoyado y acompañado físicamente, sino que han estado conmigo con la mente y el corazón.

A mis profesores, en especial a mi Profesor Guía, quien con su dedicación y profesionalismo logró orientarme positivamente para concluir mi Trabajo de Titulación, y a mi tutora Patricia por su apoyo y comprensión.

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos, quienes son lo mejor
que tengo, mi razón de ser y de vivir.

RESUMEN

El actual proyecto, en el cual se ha identificado una estructura emblemática, pretende mediante el rediseño interior de sus instalaciones, aprovechar esta estructura existente y dotarle de modernidad que vaya acorde a las necesidades actuales, mejorando así las condiciones de habitabilidad de la misma.

El edificio El Vigía situado en el Malecón de la ciudad de Manta, creado en 1973, constituye una de las mayores edificaciones emblemáticas de la ciudad. Con 16 pisos y con una maravillosa vista al mar, el edificio se impone y sobresale en el paisaje urbano del puerto. Dicha estructura fue construida para el uso residencial de la clase media-alta de aquella época, en la que el desarrollo de la ciudad se veía claramente representado en el comercio y la arquitectura.

Cabe recalcar que por tratarse de una estructura de casi 36 años de antigüedad, muchas de sus instalaciones se encuentran en mal estado, y otras en desuso, por lo que el edificio ha sufrido una notable desvalorización. De aquí nace la necesidad de rehabilitar la edificación, para devolverle su uso residencial, aprovechando la estructura existente que además de poseer un valor económico, tiene también un valor social, histórico y arquitectónico.

El propósito de este proyecto es entonces, crear unidades de vivienda de carácter vanguardista, tomando en cuenta los principios básicos de composición y recomposición. A través del rediseño de cada uno de sus espacios e instalaciones, se procurará alargar el tiempo de vida útil de las edificaciones y se generarán espacios más confortables y habitables.

ABSTRACT

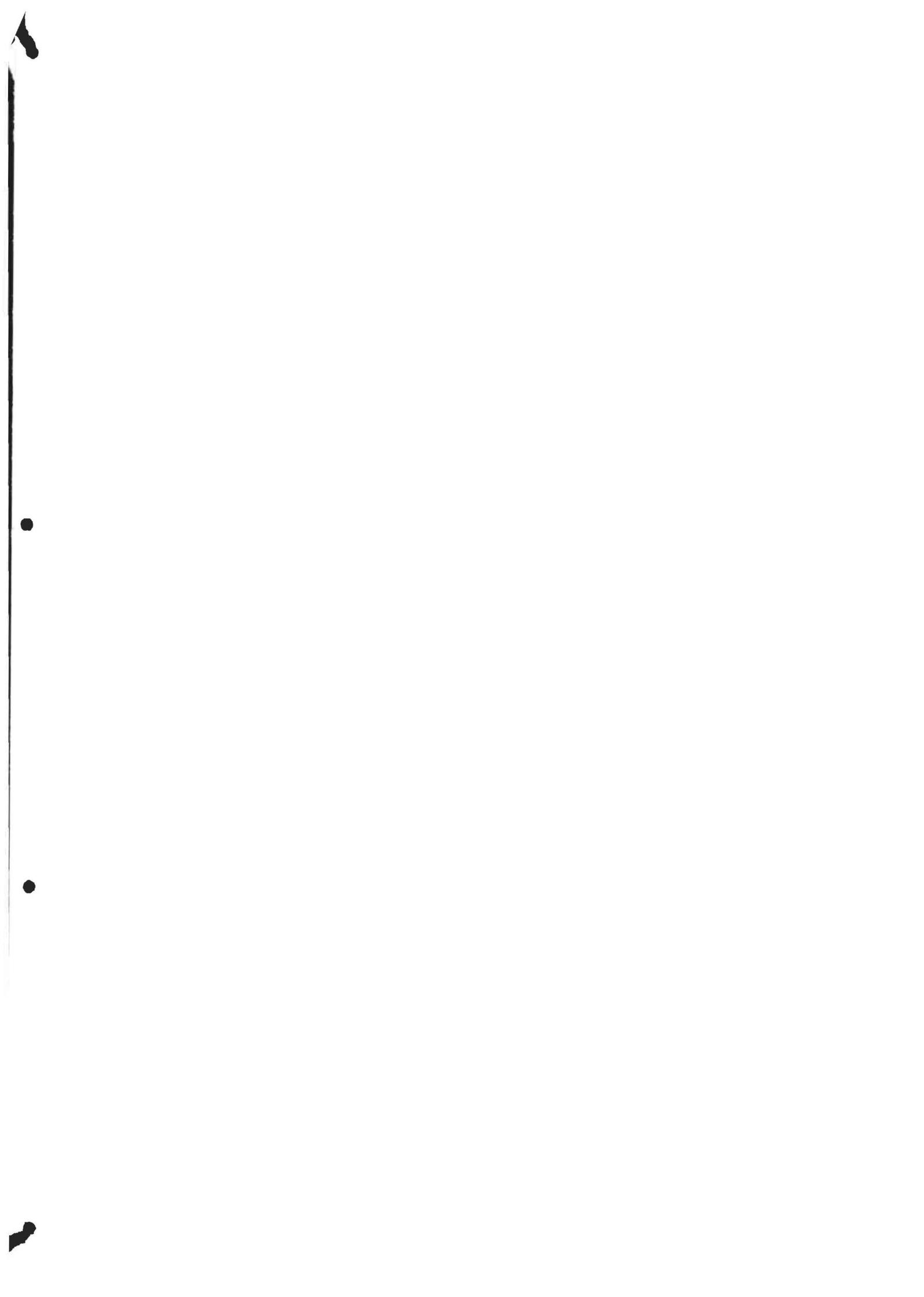
The Project, which identifies an emblematic structure, attempts through the interior redesign of its installations, to take advantage of the existent structure, and fit it with modernism, which is agree with the present needs, improving this way, the habitability conditions of it.

"El Vigía" building, located in the Manta's Bahía, created in 1973, is one of the most emblematic buildings of the city, with 16 floors and a wonderful sea sight, this is about housing use, at the time of construction was directed to medium-high class people, time when the development of the city was clearly represented on the business and architecture.

One may say that, for being an structure of almost 36 years of oldness, many of its installations are in bad conditions, and others are in disuse, reason why the building has suffer a big devaluation, overall in the housing use. Here comes the need of rehabilitant the building, to give it back its residential use, taking advantage of its existent structure, which also has an economical value, it has social, historical and architectural values.

Attempt to make use of the structure, through the use of its installations, and creating housing units of modern type, taking on the composition's basic rudiments, fitting it with the different comfort levels.

Conclude finally, by the interior architecture, is possible to save a structure through the re design of each space or place and installations, it extends the useful life time of the buildings, and it generates spaces more comfortable and habitable.



ÍNDICE

Introducción.....	1
Denuncia del Tema.....	3
Justificación.....	4
Objetivos Generales.....	5
Objetivos Específicos.....	6
Alcances.....	7
Capítulo I.....	9
1. Marco Teórico.....	9
1.1 Marco Conceptual.....	9
1.1.1 Vanguardia.....	10
1.1.2 Vivienda.....	11
1.1.2.1 Función de la Vivienda.....	14
1.1.2.2 Tipos de Vivienda.....	15
1.1.3 Edificaciones en altura.....	16
1.1.4 Edificio Multifamiliar.....	17
1.1.5 Apartamento.....	18
1.1.5.1 Tipos de apartamentos.....	20
1.1.5.1.1 Dúplex.....	20
1.1.5.1.2 Suite.....	20
1.1.5.1.3 Pent-house.....	21
1.1.6 Rehabilitación.....	22
1.1.7 Puesta en Valor.....	23
1.1.7.1 Valor Urbano.....	23
1.1.7.2 Valor Arquitectónico.....	25
1.1.7.3 Valor Histórico.....	27
1.1.7.4 Valor Económico.....	29
1.1.7.4.1 El Envejecimiento.....	30
1.1.7.5 Valor Social.....	31
1.2 Marco Histórico.....	33
1.2.1 Historia de Manta.....	34
1.2.2 Arquitectura de Manta en el siglo XIX.....	38
1.2.3 Urbanismo y economía de Manta en el siglo XIX.....	40

1.2.4	"El Vigía" y la infraestructura de Manta en 1972.....	45
1.2.5	Desarrollo de la ciudad hasta la fecha.....	49
1.3	Marco Referencial.....	50
1.3.1	El Turning Torso de Calatrava Malmö – Suecia.....	50
1.3.2	Análisis estructural de la edificación.....	53
1.3.3	Análisis funcional de la edificación.....	54
1.3.3.1	Departamento 1.....	55
1.3.3.2	Departamento 2 – Suite.....	56
1.3.3.3	Departamento 3 – Suite.....	56
1.3.3.4	Departamento 4.....	57
1.3.4	Análisis formal y de interiorismo de la edificación.....	58
1.3.5	Conclusiones.....	60
1.3.5.1	Aspectos positivos en el diseño.....	60
1.3.5.2	Aspectos negativos en el diseño.....	61
Capítulo II.....		63
2.	Marco Empírico.....	63
2.1	Análisis del entorno.....	64
2.2	Análisis de la edificación.....	70
2.2.1	Análisis funcional de la edificación.....	70
2.2.2	Análisis formal de la edificación.....	75
2.2.3	Análisis estructural de la edificación.....	76
2.2.4	Sistemas constructivos.....	77
Capítulo III.....		78
3.	Síntesis.....	78
Capítulo IV.....		82
4.	Diagnóstico.....	82

Capítulo V	84
-------------------------	----

5. Conclusiones	84
------------------------------	----

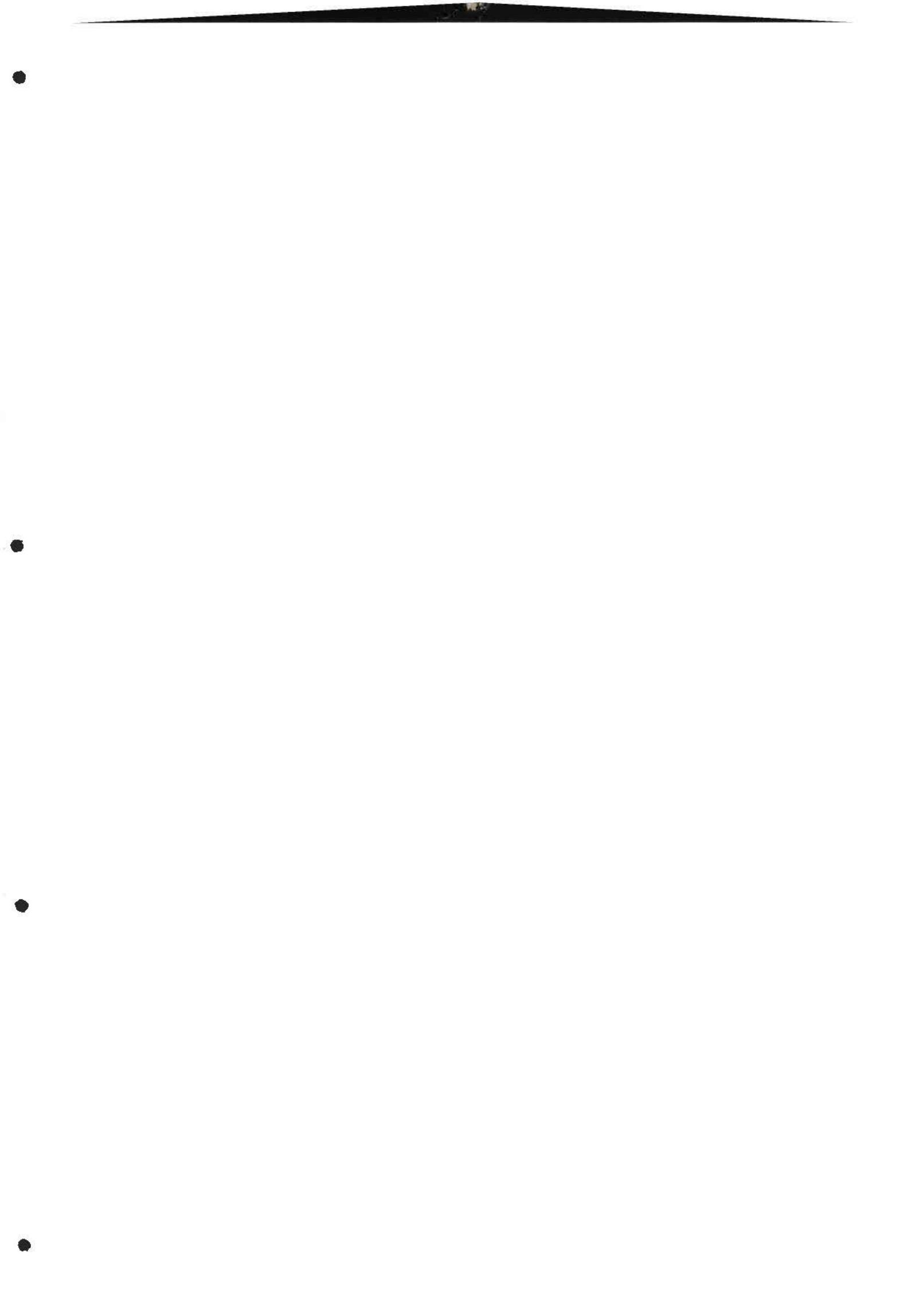
Bibliografía.....	86
-------------------	----

Anexos.....	91
-------------	----

Documentos Gráficos	96
----------------------------------	----

- Memoria Descriptiva
- Estudio de Demanda de Vivienda
- Programación
- Diagramas y Organigramas
- Cuadros de Acabados – Catálogo
- Detalles Constructivos
- Renders

Planos del Estado actual	Lám01-Lám12
Planos de Intervención	Lám01-Lám07
Planos Dimensionados	Lám01-Lám07
Planos Ilustrados	Lám01-Lám14
Planos y Alzados Ilustrados	Lám01-Lám08
Planos de Cielo Raso y Luminarias	Lám01-Lám08
Planos de Instalaciones Eléctricas de Iluminación	Lám01-Lám08
Planos de Instalaciones Eléctricas de Fuerza	Lám01-Lám08
Planos de Instalaciones Hidráulicas	Lám01-Lám07
Planos de Instalaciones Sanitarias	Lám01-Lám08
Planos de Instalaciones Complementarias	Lám01-Lám06
Planos Codificados	Lám01-Lám08



INTRODUCCIÓN

“La ciudad es una realidad cultural y dinámica que transforma su tejido y sus estructuras a lo largo del tiempo, como respuesta a los problemas de organización interna de su espacio, en un proceso de reajuste permanente entre formación espacial y formación social, ya que una ciudad debe responder a las necesidades de una época histórica.”¹

En un constante proceso de desarrollo y globalización, influenciado por las realidades que viven países del primer mundo y en nuestro caso por sucesos que obedecen a decisiones políticas y económicas del país, la ciudad de Manta se ha visto impulsada a progresar en el transcurso de los últimos 10 años sobre todo en el aspecto económico el cual ha influido también en el ámbito cultural. Este progreso urbano, económico y social se ve claramente diferenciado de la situación existente hace ya más de una década.

El satisfacer las exigencias del mundo actual, de su tecnología y de sus cambios sociales y culturales es ahora imprescindible. La ciudad avanza persistentemente para cubrir las necesidades de un pueblo cuyas aspiraciones de vida son cada vez mayores.

Manta, cantón de la provincia de Manabí es uno de los puertos más importantes del Ecuador, que está situado al oeste del país, con una superficie de 292,89 km² a una altitud promedio de 6 metros sobre el nivel del mar.

Su dinamismo se expresa en la industria y el comercio, por su alta producción de atún, café, tagua y cacao. La aparición de grandes industrias pesqueras es evidente así como el aumento de las exportaciones. Todo esto contribuye a que la

¹ Proyecto Piloto de Rehabilitación Arquitectónica y Urbana – Universidad Libre de Bruselas – Pág. 14

ciudad genere y aumente su actividad portuaria, siendo así un aporte para la economía interna.

Cabe mencionar que gracias a su ubicación estratégica en el litoral ecuatoriano, el cantón permite el ingreso de embarcaciones industriales, dando origen a la aparición de la mayor flota pesquera del país y generando fuentes de trabajo. Además, el terminal portuario recibe un promedio de 24 cruceros al año, y se estima que duplicará su cantidad en el año 2009.²

Este desarrollo industrial está directamente relacionado con el crecimiento del tejido urbano, ya que la actividad pesquera incide en su transformación interna, por lo que el actual cantón manabita ha aumentado en los últimos años su espacialidad urbana.

Posee un aeropuerto que podría ser considerado como intercontinental, y es actualmente un punto de llegada y distribución del turismo, siendo así que en los últimos tres años, la ciudad ha recibido a centenares de visitantes tanto nacionales como extranjeros, dando como resultado la obtención de divisas y la demanda de servicios hoteleros.

La población actual es de aproximadamente 210'000 habitantes, con un crecimiento considerable a futuro.³ Este aumento poblacional es provocado también por la llegada de inversionistas nacionales y extranjeros, lo que obliga a la ciudad a mejorar su infraestructura y equipamientos, impulsando el desarrollo de la construcción.

En los últimos años, no sólo se ha planificado la construcción de edificaciones industriales, sino también se ha impulsado la inversión de las constructoras

² <http://archivo.eluniverso.com/2007/11/03/0001/12/B72D8818D1C5468C9C5D404D9ED10A14.aspx>

³ 2001 Censo de Población del INEC, 2006 Proyección de la Secretaría Técnica de Planificación en base a la Tasa Crecimiento Anual 1990-2001

nacionales en grandes proyectos residenciales, sean estos unifamiliares o plurifamiliares.

Este crecimiento espacial y social provoca la aparición de nuevas y modernas edificaciones, que contrastan con las ya existentes, quedando estas últimas en un proceso de continuo deterioro debido a la falta de mantenimiento. Frente a tales condiciones, se vuelve indispensable el aprovechamiento y mejoramiento de las edificaciones existentes, algunas de estas de carácter emblemático, ya sea por sus valores histórico, arquitectónico o económico.

DENUNCIA DEL TEMA

“Rehabilitación del edificio El Vigía – Vivienda Exclusiva en Manta, Ecuador”

El proyecto pretende identificar un edificio en el que se pueda intervenir tanto en sus características funcionales como formales, aprovechando la estructura existente, mejorando sus servicios básicos y brindando mayor confort en respuesta a las necesidades actuales.

El edificio “El Vigía”, situado en el malecón de Manta es la estructura que posee las condiciones adecuadas para el planteamiento de recuperación y reutilización de su espacio, ya que al haber tenido un uso residencial, resulta factible el aprovechamiento de sus instalaciones para su reciclaje y rehabilitación. Cabe mencionar su importancia como hito del cantón, ya sea por su valor histórico, arquitectónico y económico, ya que siendo una edificación construida 36 años atrás, constituye una de las primeras obras arquitectónicas en altura de la ciudad y del país, que implicó una gran inversión económica que debe ser aprovechada, interviniendo en su estructura para evitar su deterioro.

Mediante el rediseño interior y el uso de sus instalaciones, se pretende crear

unidades de vivienda de carácter alternativo y contemporáneo, que respondan a la demanda de un grupo económicamente solvente.

JUSTIFICACIÓN

En la ciudad de Manta se puede observar un proceso urbano acelerado y cambiante de la estructura edificada, debido a los potenciales proyectos que se desarrollarán, tales como: la ampliación del Puerto de Transferencia, la Vía de enlace Puerto – Aeropuerto, y los posibles proyectos como la vía de Transporte Naviero Manta – Manaos, la refinería y las nuevas concesiones.

El crecimiento vertiginoso de la ciudad y la gran afluencia de turistas, generan la necesidad de rescatar ciertas edificaciones representativas de Manta que permitan afirmar y reforzar la identidad del pueblo. Sin embargo, más allá de mantener un soporte tradicional como respuesta al desarrollo, el proyecto busca crear también nuevas alternativas de vivienda, por lo que es necesaria la identificación de áreas privilegiadas en su ubicación dentro del contexto urbano.

La importancia de rehabilitar edificaciones antiguas no sólo tiene que ver con la posibilidad de aplicar nuevos tratamientos a las estructuras existentes, sino también, con la capacidad que tiene el proyecto para responder a las condiciones específicas del país. En el Ecuador, debido a la inestabilidad económica, política y social, es oportuno practicar un urbanismo y una arquitectura que tengan como fundamento la reutilización de las estructuras en desuso.

De aquí surge la necesidad de modificar las políticas urbanas y las de inversión, con el propósito de evitar el despilfarro, como sucede con los países europeos, cuya prioridad se basa en invertir en estructuras edificadas antiguas.

Contradictorias resultan las decisiones tomadas por los países del tercer mundo, los cuales se esfuerzan por invertir en obras nuevas con excesivos costos

adicionales, olvidándose de intervenir en edificaciones existentes.

En porcentaje, la población urbana y económicamente activa del cantón constituye el 54,57%; en esta cifra se incluye a empresarios extranjeros así como a inversionistas de industrias pesqueras, manufactureras y constructivas, grupo al que va dirigido el proyecto.⁴

El edificio "El Vigía", es una de las estructuras arquitectónicas más representativas de Manta puesto que fue construido hace 36 años y es efectivamente hasta la actualidad una de las edificaciones más altas. El edificio consta de tres plantas de oficinas, trece plantas de departamentos, parqueaderos, piscina y ascensores, además de poseer una vista privilegiada hacia un paisaje marino.

El terreno y la edificación están situados en el malecón Chávez Gutiérrez entre calle 13 y calle 14, y con respecto a la ciudad están ubicados céntricamente. Se encuentra además rodeado de avenidas importantes tales como la Av. De la Cultura, de ocho carriles que enlazan al centro de Manta con las vías Interbarrios y Circunvalación y la Vía Puerto-Aeropuerto que recorre la ciudad de este a oeste, por medio de 6 carriles, una ciclo vía; etc., logrando de forma rápida la circulación y vinculación de este a oeste de la ciudad.

OBJETIVOS GENERALES

- Satisfacer los requerimientos de nuevas alternativas de vivienda en la ciudad de Manta generadas por un proceso acelerado de crecimiento urbano, mediante el desarrollo de un proyecto integral de vivienda vanguardista dirigido a una clase social media-alta.

⁴ Encuesta Nacional de Empleo, Subempleo y Desempleo, ENEMDU-INEC, Noviembre 2004

- Aportar al rescate de una zona importante de la ciudad, como lo es el malecón, mediante la recuperación y revalorización de una de las edificaciones más emblemáticas existentes, devolviéndole así el uso residencial que esta poseía.
- Recuperar el edificio “El Vigía” por medio del rediseño interior de su espacio para re aprovechar su estructura edificada.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar una estructura edificada de carácter emblemático ubicada en la ciudad de Manta, en la cual se pueda modificar sus espacios y sus funciones actuales mediante el interiorismo, para lograr la rehabilitación de sus departamentos y la transformación de las funciones administrativas en vivienda.
- Desarrollar una propuesta de diseño arquitectónico interior, donde se apliquen los principios básicos de composición y recomposición de la edificación a ser intervenida, a través de nuevos diseños que se acoplen a la estructura existente.
- Diseñar y componer espacios y volúmenes funcionales que cumplan con los parámetros establecidos por el nivel social al que va dirigido y que generen opciones realistas de construcción adaptables a la edificación.
- Dotar a la vivienda de los niveles de confort y comodidad dados por el apropiado uso del asoleamiento y ventilación, así como proporcionar una

dinámica y versátil distribución de los espacios y circulación, permaneciendo así acorde a las condiciones de la vida moderna.

- Generar equipamientos de uso colectivo dentro de la edificación.
- Aplicar el correcto uso del color, la luz, las texturas y los materiales en el diseño para proporcionar al espacio una mejor habitabilidad y la modernidad necesaria conforme al nuevo uso.

ALCANCES

Se pretende la recuperación de la edificación existente, que cuenta con espacios que fueron destinados anteriormente a oficinas y vivienda, para transformar su uso exclusivamente para residencia alternativa, devolviéndole así el carácter de emblemático al edificio “El Vigía”, actualmente deteriorado por su falta de mantenimiento y su desvalorización en el uso de vivienda. Al mismo tiempo, la zona recobra su funcionamiento original, que corresponde a una época histórica particular, dando cuenta de una intervención arquitectónica que procura respetar las características esenciales pero también dotarle de modernidad, yendo así acorde a las necesidades urbanas.

Proporcionar toda la infraestructura básica y diseños exclusivos que cumplan con todas las normativas que garanticen un nivel alto de confort no solo funcional sino también sensorial para quienes habiten el inmueble.

El proyecto irá dirigido a un grupo de empresarios y altos ejecutivos, nacionales o extranjeros que busquen espacios acogedores, con acabados de lujo, y que puedan aprovechar de las áreas recreativas circundantes y de su ubicación privilegiada frente al mar.

El alcance de este proyecto a nivel académico será únicamente en términos de una propuesta integral de la parte residencial, que conste de un trabajo gráfico, mediante planos arquitectónicos, de instalaciones eléctricas y sanitarias, especificaciones, catálogos y detalles constructivos. Todo esto, basado en un estudio y un documento teórico profundo, elaborado a través de los marcos teórico y empírico.

CAPÍTULO I

1. MARCO TEÓRICO

El marco teórico es aquel que define los límites de un tema a desarrollar, el cual comprende el estudio profundo del mismo, basándose primero en una investigación tanto bibliográfica como de campo con su análisis respectivo, logrando así la elaboración de un capítulo importante del proyecto de titulación.

El desarrollo del marco teórico comprende la elaboración de tres apartados específicos: el marco conceptual, el histórico y el referencial. Todos estos se presentan dentro del plan de estudio, en el momento de comprender el por qué del tema, sus características y clasificaciones, su historia e importancia, y su apreciación frente a otros temas semejantes de igual contexto.

De esta manera, se establece la proyección, es decir, se logra enfrentar el diseño del proyecto mediante una base teórica y conceptual sólida, obteniendo innumerables síntesis y conclusiones, aplicables a una nueva propuesta, cuyos argumentos estarán claramente fundamentados y establecidos para su realización de una manera factible y congruente. Ya conocida la problemática, surgen las posibles soluciones, basadas en el análisis de la información obtenida, en lo que se define como diagnóstico.

1.1 MARCO CONCEPTUAL

El marco conceptual no sólo se remite al entendimiento de los conceptos básicos que emite un diccionario o a la terminología de un libro, sino que además está fielmente relacionado con la aplicación de los mismos en función del proyecto a realizarse, siendo así un apoyo para la elaboración de la primera parte del marco

teórico.

El proyecto como tal, pretende la rehabilitación de una edificación existente que goza de una cierta clase de valores que la vuelven emblemática. Mediante el rediseño interior y la comprensión de su importancia como estructura, se aspira lograr su transformación de residencia común a residencia alternativa vanguardista, que vaya acorde con los avances tecnológicos actuales. De aquí nace la necesidad de acceder a conceptos que permiten un mejor entendimiento del tema a desarrollarse:

1.1.1 **Vanguardia**

Procede del francés Avant-garde, un término del léxico militar que designa a la parte más adelantada del ejército. Metafóricamente, en el terreno artístico la vanguardia es, pues, la «primera línea» de creación, la renovación radical en las formas y contenidos para, al mismo tiempo que se sustituyen las tendencias anteriores, enfrentarse con lo establecido, considerado obsoleto.⁵

El concepto vanguardia y su aplicación en la arquitectura, aparece en el siglo XX, como una clara manifestación de los avances tecnológicos, y como una relación paralela al progreso logrado por los nuevos sistemas constructivos.

Esta práctica conlleva a la creación de estructuras distintas con diseños actuales, dados generalmente por la utilización de materiales atípicos, los cuales facilitan la elaboración de formas inusuales y revolucionarias. Es así, que en las grandes obras arquitectónicas del mundo, es donde el vanguardismo se ve fielmente reflejado imponiendo como concepto principal la innovación.

⁵ <http://es.wikipedia.org/wiki/Avant-garde>

La intervención como tal, en el edificio “El Vigía”, pretende introducir cambios de orden vanguardista, que implique el uso de ideas novedosas en lo referente a materiales y formas en su interior. El propósito principal es lograr la concordancia de la estructura, con las características actuales del entorno y el acople a la tecnología, la cual fue creada para facilitar las actividades del ser humano.

Al mismo tiempo, estas formas de vida moderna, deben acoplarse al avance de la ciudad, y debe ser un reflejo de la respuesta más eficiente a las necesidades actuales, sin limitarse solamente a la creación de una imagen, lo que hoy en día resulta ser muy común.

1.1.2 Vivienda

- *“La vivienda, es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas y sus enseres y propiedades, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales”.*⁶
- *“Local construido, transformado o dispuesto para fines de alojamiento de personas, ya sea temporal o permanente”.*⁷
- *“Espacio físico con entrada independiente que puede albergar uno o varios hogares”.*⁸
- *“Lugar o local destinado a servir de habitación o morada de una persona o de una familia, donde desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo el hogar o sede de su vida doméstica”.*⁹

⁶ <http://es.wikipedia.org/wiki/Vivienda>

⁷ http://ies.faces.ula.ve/censo90/Conceptos_definiciones_de_poblaci%C3%B3n_vivienda.html

⁸ <http://biblioteca.itam.mx/docs/ene03/glosario.html>

⁹ http://www.replus.com.ar/diccionario_inmobiliario.htm

El término “vivienda”, como espacio de integración y evolución de la vida de sus habitantes, no sólo se relaciona con la necesidad de las personas de protegerse de las inclemencias climáticas, sino con el derecho irrenunciable a la adquisición de un lugar confortable para vivir.

También constituye uno de los bienes materiales más importantes de las personas, en donde las actividades realizadas, influyen directa o indirectamente en los seres con los que se convive.

Por lo tanto, la vivienda es un espacio que protege la vida del ser humano, en la cual se llevan a cabo todas las actividades de desarrollo e interacción en un proceso de continuo crecimiento personal y social.

El interés de poseer un lugar para vivir, se relaciona muchas veces con la actitud que adopta una persona por sobresalir de entre las demás. Es indudable que la apariencia o magnificencia de una vivienda denota el poder económico de una persona, lo que muchas veces permite su diferenciación de entre otros grupos humanos de distintas clases económicas y sociales.

Por lo que desde otra perspectiva, la vivienda constituye un objeto cultural capaz de representar, para quien la habita, grados diversos de significación, ya sea uno de estos la comunicación y la legitimación a nivel social, influyendo directamente en la vida de los seres humanos que habitan en ella.

Mientras más comodidades pueda ofrecer una vivienda a los adquirientes y habitantes de la misma, mejor será el desenvolvimiento de las actividades que tendrán cabida en ella, es decir, la calidad de vida está directamente relacionada con la capacidad que tiene el espacio de ser habitable y confortable.

Es aquí donde entra la funcionalidad del espacio y del mobiliario, la cual permite

que los usuarios, dentro de este, su propio hábitat, puedan sobrellevar y sobrepasar los obstáculos y desavenencias de la convivencia y del diario vivir, mediante un proceso de interrelación, desarrollo y transformación constante, en las que influyen directamente la armonía, la tranquilidad y la sobriedad que el espacio como tal pueda brindar a sus habitantes.

La capacidad de adaptación por parte de las personas que habitan una vivienda está influenciada también por la parte estética de la misma, la cual corresponde también al confort sensorial. Los colores, texturas y materiales actúan en el comportamiento humano, así como la organización espacial, la cual vincula o desvincula ciertas actividades y funciones entre un lugar y otro.

Cada espacio está destinado a cumplir con una función específica y de ninguno se puede prescindir. Es necesario conocer que cada uno de estos tiene relación ya sea directa o indirecta con el resto. La buena zonificación y distribución de las áreas facilita la circulación y minimiza los contra flujos.

Cabe mencionar que no es necesario que un espacio sea demasiado grande para que funcione correctamente, sino que es preciso que cumpla con los parámetros necesarios de organización, dimensiones apropiadas, iluminación, ventilación y equipamiento, incluyendo además el adecuado uso del color, entre otros, logrando de esta manera una composición armoniosa.



1. El Vigía 2008

1.1.2.1 Función de la vivienda

La primera función de la vivienda es proporcionar un espacio seguro y confortable para resguardarse. El clima condiciona en gran medida tanto la forma de la vivienda como los materiales con que se construye y hasta las funciones que se desarrollan en su interior. Los climas más severos exigen un mayor aislamiento del ambiente exterior mientras que, por otra parte, se tiende a realizar el mayor número posible de actividades en el entorno controlado y confortable de la vivienda; por el contrario, en climas más benignos las exigencias de climatización son mucho más reducidas y, además, gran parte de las actividades cotidianas se realizan fuera de la vivienda.¹⁰

La responsabilidad por parte de los constructores de edificaciones residenciales, así como de otras tipologías, está ligada con la creación de estructuras seguras, que en muchos casos sean sismo resistentes, y que ofrezcan a los usuarios niveles altos de protección así como de confort.

Si bien es cierto, la vivienda ha sido mentalizada con el objetivo de proteger a las personas de las condiciones climáticas violentas, no obstante, algunos descuidos ajenos o propios, pueden ocasionar accidentes causantes de muchas de las mayores catástrofes que acechan con la vida de los usuarios. Los incendios, fugas e inundaciones pueden ocurrir en el momento menos pensado, y para esto, la vivienda debe ofrecer soluciones arquitectónicas-preventivas que ayuden a preservar la vida y seguridad de las personas, mediante el desalojo en momentos de pánico. Los extinguidores de incendio, las salidas de emergencia aisladas y el

¹⁰ <http://www.agendistas.com/hogar/>

uso de materiales resistentes al fuego, ayudan a controlar la expansión del problema, facilitando el abandono del lugar en el momento del caos.

Es preciso recalcar que además de la seguridad, el confort, que debe brindar la vivienda a sus usuarios, viene dado también por una adecuada climatización y aislamiento de ruidos molestos que afecten la tranquilidad y comodidad de las personas.

Siendo así que la vivienda como espacio de protección, debe garantizar el desenvolvimiento adecuado de las actividades que tienen cabida en ella, y debe proporcionar a sus habitantes la comodidad y la habitabilidad para crecer como individuos que están en constante interacción con el resto de la sociedad.

1.1.2.2 Tipos de vivienda

De acuerdo al uso que se destine, la vivienda puede ser:

Vivienda Familiar: Local destinado para la morada o domicilio de una o más familias u otro grupo de personas, con o sin vínculos familiares y que en general, hacen vida junta o por una persona que viva sola.¹¹

Vivienda Colectiva: Local o conjunto de locales destinados para el alojamiento de un grupo de personas, con o sin vínculos familiares y que en general, hacen vida en común por razones de salud, enseñanza, religión, disciplina, trabajo u otra causa.¹²

¹¹ http://iies.faces.ula.ve/censo90/Conceptos_definiciones_de_poblaci%C3%B3n_vivienda.html

¹² http://iies.faces.ula.ve/censo90/Conceptos_definiciones_de_poblaci%C3%B3n_vivienda.html

Toda vivienda es dinámica y evolutiva, porque es una entidad ecológica cuyo habitante está en constante proceso de desarrollo. La familia y los grupos humanos que residen en ella, van modificándose con el transcurrir del tiempo y sus requerimientos en cuanto a calidad de vida también se transforman. De aquí nace la necesidad de adecuar el hábitat en mayor o menor grado, según sea su capacidad de adaptación.

A su vez los materiales sufren un desgaste, ya sea por su calidad, por el uso al que están sometidos, o por efectos climáticos, falta de protección y mantenimiento. La vivienda comunica y expresa la identidad de sus habitantes, no solo personal dado por sus gustos o intereses, sino también la identidad social o de estatus económico.

1.1.3 Edificaciones en altura

- *“Construcción de grandes dimensiones hecha con materiales resistentes”*¹³
- *“Construcción grande de varios pisos o de mayor extensión que una casa, en la que viven distintas familias, hay oficinas o comercios”*.¹⁴
- *“Construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad administrativa, comercial, industrial, cultural; etc.”*.¹⁵

Con el vertiginoso incremento poblacional que demanda un mayor número de viviendas, y en las que el desordenado crecimiento horizontal de las ciudades refleja el desplazamiento de las masas humanas, aparecen los edificios como

¹³ <http://es.thefreedictionary.com/edificio>

¹¹ <http://arte-y-arquitectura.glosario.net/construccion-y-arquitectura/edificio-6928.html>

¹² <http://www.ine.es/censo2001/6.pdf>

¹⁴ <http://arte-y-arquitectura.glosario.net/construccion-y-arquitectura/edificio-multifamiliar-6929.html>

respuesta a economizar tiempo y espacio, además de disminuir la contaminación, erigiendo de esta manera estructuras nuevas y funcionales.

Enfocándose en el tema de vivienda, los edificios en altura de tipología residencial, constan de toda infraestructura básica como agua, luz, teléfono, alcantarillado, así como de servicios y equipamiento de uso colectivo.

En cuestión de altura, los edificios deben cumplir con todas las normas de seguridad para garantizar la tranquilidad y habitabilidad de las personas que en ellos habitan.

1.1.4 Edificio Multifamiliar

- *“Aquél constituido por la superposición de unidades de vivienda sobre la base de un área determinada”.*¹⁶
- *“Edificio de varias plantas, con numerosos apartamentos, cada uno de los cuales está destinado para ser ocupado por una familia”.*¹⁷

Un edificio multifamiliar corresponde a lo mencionado anteriormente, que consta de una planta tipo que generalmente se repite y que organiza distintos tipos de departamentos de un área definida.

La capacidad organizacional del espacio y el equipamiento que la edificación pueda ofrecer a sus usuarios, denota el grupo social y económico al que va dirigida dicha estructura, dando constancia de las similitudes solventes de cada familia o persona que en este habita. Muchas veces esto resulta ser una forma excluyente y segregacionista del uso del espacio, puesto que las características

¹⁷ <http://www.wordreference.com/definicion/multifamiliar>

tanto físicas como arquitectónicas de una edificación denotan su vinculación con grupos de iguales o similares posibilidades económicas.

El acceso a un edificio puede realizarse por una entrada principal e independiente, o por otras entradas secundarias. Esta independencia del acceso se refiere a la imposibilidad de acceder a otras viviendas distintas de aquellas a las que corresponde la entrada principal. Sin embargo, existen accesos comunes para los equipamientos de uso comunal o colectivo, como lo son los estacionamientos, terrazas, lavandería y en el caso en el que existiese piscina, sala comunal o gimnasio.

Cabe mencionar que se exceptúan las salidas y escaleras de emergencia, así como el uso de ascensores.

Siendo un concreto, la convivencia de varios grupos familiares en una misma estructura, cabe recalcar que aunque cada familia tenga un espacio independiente para vivir, muchas de las actividades que tengan cabida en ella, afectan directa o indirectamente al resto de usuarios del edificio. Es por esto que se debe considerar un tratamiento de aislamiento acústico, así como priorizar las medidas de seguridad en caso de alguna emergencia.

No se debe olvidar que el respeto de los usuarios por sus vecinos, debe ser permanente para lograr de esta manera una mejor convivencia e interrelación. Este aspecto está directamente relacionado con el nivel social y por tanto cultural, del grupo que habita en el edificio.

1.1.5 Apartamento

El apartamento es una unidad de vivienda que comprende de una o más habitaciones diseñadas para proporcionar

*instalaciones de vivienda completas para una familia o individuo. La casa de apartamentos o viviendas es una solución actual económica, se realiza mediante el aprovechamiento en compón de partes generales de circulación tanto verticales como horizontales.*¹⁸

El apartamento como lugar para vivir y realizar las actividades cotidianas de las personas, representa una de las mayores organizaciones arquitectónicas del siglo XX, puesto que, en un espacio definido, se organizan todas las funciones de una vivienda completa como lo es una casa.

Actualmente conforman una solución económica que se realiza mediante el aprovechamiento de las partes generales de circulación tanto vertical como horizontal. También se evidencia esta economía en las instalaciones complementarias de agua, drenaje y luz eléctrica, además de la estructura en la que se verifica un considerable ahorro de muros.

El departamento como tal debe constar de los espacios básicos definidos entre área social y área familiar, así como de áreas comunales que les permita la recreación de los usuarios.

El aislamiento acústico entre departamentos contiguos debe practicarse en la medida en que las actividades ruidosas realizadas en uno no afecten ni incomoden la estancia de los habitantes del otro. Al mismo tiempo se debe tener previo cuidado en cuanto a la privacidad y al manejo de espacios de transición entre un apartamento y otro.

¹⁸ <http://es.wikipedia.org/wiki/Apartamento>

1.1.5.1 Tipos de apartamentos

1.1.5.1.1 Dúplex

*“Es una vivienda que tiene varios pisos conectados entre sí por una escalera interior, usualmente paralelas, excepto algunas veces en dos pisos diferentes. Los dúplex son usualmente del tamaño de una casa normal”.*¹⁹

Los dúplex son una solución arquitectónica económica a la necesidad de poseer una vivienda de características similares a las de un departamento que posee las características de una vivienda tipo casa. Las actividades que realizan las personas en un dúplex comprenden las mismas actividades realizables en una casa, en donde las funciones del área social se ubican en la planta baja y las de orden familiar en la planta alta. La tenencia de un jardín o patio, se compensa con un área comunal de uso colectivo.

La importancia de la aplicación de interiorismo en los dúplex ubicados en edificios de altura, radica principalmente en otorgarle al lugar el confort necesario para conseguir una máxima habitabilidad y armonía, por medio del adecuado uso del color y las texturas, dando cuenta de que la intervención procura dar cierta independencia al espacio habitable, factor que como vivienda situada en una edificación donde se agrupan algunas de otro tipo, no es muy común ni fácil de lograr. Sin embargo como solución a los problemas del crecimiento vertiginoso de las ciudades, y del excesivo uso del suelo, los dúplex resultan ser la forma más cercana a una vivienda tipo casa.

1.1.5.1.2 Suite

“Conjunto de habitaciones o espacios conectados entre sí para ser utilizados como

¹⁹ <http://es.wikipedia.org/wiki/Duplex>

*una unidad.*²⁰

La suite como espacio de vivienda comprende en la mayoría de los casos, espacios de dimensiones pequeñas en los que funciona únicamente un dormitorio y que va dirigido ya sea a una persona o pareja, que por lo general son ejecutivos o personas que no requieran de mayor espacio para trabajar, excluyendo así espacios de estudio o áreas más grandes.

El trabajo arquitectónico en una suite, resulta ser más minucioso y preciso, puesto que el aprovechamiento del espacio debe ser mayor, además de que debe cumplir con las medidas mínimas para ser funcional y así proporcionar comodidad al usuario.

1.1.5.1.3 Pent-house

- *“Un Pent-house o un ático es un apartamento especial que está en la parte más alta de un edificio y distinguido de otros apartamentos en el edificio por las características únicas tales como terrazas al aire libre. Estos apartamentos son generalmente costosos y están asociados con una forma de vida de lujo total.”*²¹
- *“Un Pent-house puede tener características exclusivas que no se encuentran en la mayoría de apartamentos en un edificio, tales como una entrada o un elevador privado/a, o techos más altos.”*²²

El pent-house, se construye generalmente en las terrazas de los edificios altos, con el objeto de tener un máximo aprovechamiento de las vistas y el paisaje.

²⁰ <http://www.parro.com.ar/definicion-de-espacios+vinculados>

²¹ <http://www.arqhys.com/casas/Penthouses-construccion.html>

²² <http://www.arqhys.com/casas/Penthouses-construccion.html>

Como vivienda muchas veces improvisada, el pent-house es construido con estructura prefabricada que vaya de acuerdo con el estilo del edificio.

En la mayoría de los casos, este tipo de departamentos ocupan toda el área de la planta tipo, por lo que resultan ser vivienda, exclusiva, distinta de las demás, ya sea por poseer un área mayor o por tener diferente distribución.

En el caso del edificio “El Vigía”, el pent-house que se construyó, resultó ser una parte improvisada del proyecto que nació tiempo después de que la obra haya concluido. Erigido sobre una estructura metálica, el pent-house consta de toda el área suficiente para la creación de una vivienda-departamento de grandes dimensiones, que posee la mejor vista de la ciudad, y un mayor grado de independencia, así como de una gran diferenciación del resto de las unidades de vivienda.

1.1.6 Rehabilitación

“Intervención sobre estructuras edificadas de valoración patrimonial media tendiente a elevar los rendimientos de la inversión social.”²³

La necesidad de rescatar el edificio “El Vigía” en la ciudad de Manta, no sólo tiene que ver con extender su vida útil, sino también con la posibilidad de introducir cambios y aportes en atención a las demandas de orden funcional y estético para mejorar las condiciones de habitabilidad.

Aprovechando la estructura existente, mediante el rediseño de sus instalaciones, se puede rehabilitar el edificio, recuperando sus cualidades intrínsecas y

20 Teoría y Metodología de Rehabilitación Urbana-Arquitectónica-Antonio Narváez Rivadeneira – 2005-UCE-FAU-ISP.

devolviéndole el carácter de emblemático, que se ha ido minimizando y desvalorizando con el transcurso de los años, por la falta de mantenimiento. Al mismo tiempo se mejorarán las condiciones originales y se modificarán los aspectos generales de la edificación.

Para conocer el nivel de rehabilitación que la edificación existente necesita, se debe tener previo conocimiento de su puesta en valor.

1.1.7 Puesta en Valor:

*“Acción o acciones que se practican sobre un objeto para destacar sus cualidades intrínsecas.”*²⁴ Tales cualidades pueden ser:

1.1.7.1 El Valor Urbano: *Está definido por atributos de imagen, conjunto y entorno. Permite evaluar el patrimonio en función de las potencialidades o restricciones siguientes:*

a) Imagen: *Interés del elemento en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que su valor como obra aislada.*

b) Conjunto: *Característica de un elemento para articular de una agrupación, o de formar parte de una unidad mayor, y por lo tanto de influencia urbana.*

c) Entorno: *Relación del entorno con el elemento, considerando si éste contribuye a valorizarlo, o caso contrario, le resta valor.*²⁵

²⁴ *Teoría y Metodología de Rehabilitación Urbana-Arquitectónica-Antonio Narváez Rivadeneira – 2005-UCE-FAU-ISP. Pág. 63*

²⁵ *Protección del Patrimonio Construido – Miriam Erlj Abramson – 2006 – Universidad del BíoBío, Chile. Pág. 21*

El edificio “El Vigía” fue construido en una zona residencial importante de la ciudad de Manta, como lo es la Avenida Malecón Chávez Gutiérrez entre Calle 13 y calle 14. El propósito original fue aprovechar las áreas recreativas circundantes y el paisaje marino que posee. En su época de creación, la zona era eminentemente residencial y comercial. El edificio, influenciado por la necesidad de potenciar la tendencia de vivienda, se construyó en el malecón, mas no consolidó a la zona como un espacio residencial, ya que se desarrollaron proyectos de comercio y banca por lo que de cierta manera la estructura quedó aislada en el contexto urbano.



2. El Vigía 2008

La arquitectura es un lenguaje que comunica y se expresa a través de sus formas y elementos, proyectando así una imagen.

La imagen que la edificación transmite, es de esbeltez, rigidez, poder e imponencia, dada por una gran torre adosada a un lado que se puede apreciar a distancia, por lo que el proyecto contempla el potenciar esta imagen con la utilización de nuevos materiales.

Actualmente es la edificación más representativa de la zona, no sólo por su

imagen, sino también porque ninguna de las que le rodea es mayor en altura, por lo que sobresale de las demás.

El entorno que prevalece actualmente está consolidado. Los usos de las edificaciones circundantes son de tipo comercial y bancario. Antiguamente la zona que rodeaba al edificio era residencial, de viviendas unifamiliares, en la que “El Vigía” como estructura de agrupamiento plurifamiliar vertical, se destacaba entre las demás. De aquí surge la importancia de reafirmar, con una nueva propuesta de diseño, el uso de vivienda que el edificio conservó desde su construcción y el cual no ha cambiado en la actualidad.



3. Entorno de la Edificación 2008

1.1.7.2 El Valor Arquitectónico: *Permite jerarquizar los elementos en función de sus principales características físicas, definidas por sus atributos de representatividad y morfología.*

a) Representatividad: *Característica relacionada con el estilo o tipología del elemento, valorando más si éste es un ejemplo destacable.*

b) Singularidad: *Valor como elementos patrimoniales originales o únicos, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o del*

urbanismo.

c) Morfología: *Depende de la calidad estética y arquitectónica del elemento, ya sea por armonía, belleza, composición, etc.*²⁶

La edificación cuya construcción fue realizada hace 36 años, es una obra muy distintiva de la ciudad, donde se puede apreciar el estilo “Moderno” representativo de su época.

Ya mencionada la esbeltez del edificio a partir de una composición asimétrica, que le permite distinguirse del resto de edificaciones de semejante altura, sobre todo por su antigüedad, cabe mencionar que su trascendencia no sólo radica en haber sido una de las estructuras singulares más altas en la ciudad de Manta sino también en que en la época de su construcción, todavía no se levantaban edificios de este tipo ni si quiera en la capital del Ecuador.

Con quince pisos a desnivel, los elementos como los balcones, las ventanas, y la cubierta muestran la antigüedad de la estructura, que no por deteriorada deja de ser un ícono del cantón por sus características y por su fecha de construcción.



4. El Vigía 2008

²⁶ *Protección del Patrimonio Construido – Miriam Erij Abramson – 2006 – Universidad del BíoBío, Chile Pág. 21*

Los materiales y texturas interiores vuelven a la edificación lúgubre y poco armoniosa. La idea principal de la intervención es dotarle de un carácter contemporáneo a la estructura no sólo a nivel interior sino además en el tratamiento de fachada, teniendo en cuenta el respeto por no afectar en gran medida sus características intrínsecas.

1.1.7.3 El Valor Histórico: *“Se evalúa en función del reconocimiento oficial y público, ya que le atribuye importancia cultural e histórica.”²⁷*

La edificación construida en el año de 1973, sorprendió a toda la población mantense por ser uno de los edificios más altos y esbeltos de la época y sin olvidar que actualmente lo sigue siendo en la zona del malecón.



5. Manta y El Vigía 2008

Podría pensarse que en la época de construcción de la estructura, el desarrollo de Manta se veía estancado al no continuarse construyendo edificaciones de este tipo, sin embargo, los propietarios, una familia solvente y adinerada de la época, de apellido Balda, se habían adelantado al progreso de la ciudad, levantando un edificio de tales características, sorprendiendo a todos los habitantes del cantón.

²⁷ *Protección del Patrimonio Construido – Miriam Erij Abramson – 2006 – Universidad del BíoBío, Chile Pág. 21*

La estructura estaba destinada a ser residencia para gente adinerada que en sus principios podía acceder a este tipo de edificaciones que poseen vistas privilegiadas y ubicación céntrica dentro del entorno urbano, siendo así que el edificio “El Vigía” constituye hasta la actualidad uno de los principales puntos de referencia del cantón manabita.

A pesar de que en la época en la que se levantó la edificación, la única vía importante que vinculaba al edificio con el este y oeste de la ciudad era la avenida del malecón, su notable ubicación, el goce de una vista privilegiada al mar y la pesca artesanal, le dotaban de categoría y serenidad.



6. El Muelle y el Vigía 2008

Contrariamente a la consolidación desarrollada en el transcurso de las últimas décadas, “El Vigía” permanece céntricamente ubicado con respecto al sector urbano de la ciudad y además está mejor vinculado con las vías de recorrido de este a oeste del cantón.

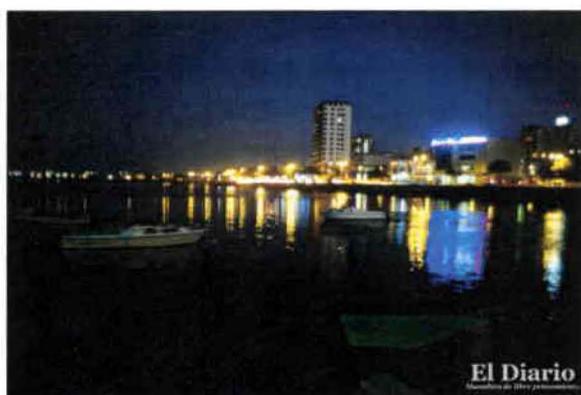
El proyecto pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación, contando con toda la infraestructura básica y bajo el correcto uso del color, las texturas, la iluminación, la ventilación y el diseño. De esta manera se logrará dotar al edificio de confort, conservando su esencia, sin restarle a la intervención la

modernidad que corresponde a esta época.

1.1.7.4 El Valor Económico: *“Permite la evaluación a partir del actual estado de conservación y posibilidades de recuperación, considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos, para ello se evalúa el estado de conservación del elemento y de sus entorno.”²⁸*

A pesar del desgaste que sufren permanentemente las edificaciones, éstas constituyen un bien material, que debe rendir de manera social. El edificio “El Vigía” es una de las estructuras edificadas de mayor importancia en la ciudad de Manta al ser una edificación cuya estructura ha perdurado a lo largo del tiempo, por lo que se hace necesaria la prevención de su envejecimiento.

Ecuador como país pobre debe darle prioridad a la recuperación de las edificaciones existentes, elevando la inversión social y con el previo conocimiento de las demandas reales de la población. Todo esto basándose en la experiencia de los países del primer mundo, logrando el aprovechamiento de la infraestructura y estructura edificada existentes, el mejoramiento de las zonas circundantes, y evitando la expansión innecesaria de la ciudad.



7. Manta nocturna 2007 –El Diario

²⁸ Protección del Patrimonio Construido – Miriam Erij Abramson – 2006 – Universidad del BíoBío, Chile. Pág. 21

Como toda edificación cuya vida útil está dentro de un rango de 60 a 65 años, a “El Vigía” le restan 30 años más aproximadamente, por lo que la intervención pretende alargar su existencia, rediseñando el interior y renovando sus instalaciones eléctricas y sanitarias para mejorar las niveles de habitabilidad.

1.1.7.4.1 El Envejecimiento: *“Sinónimo de deterioro acelerado, provoca una degradación adicional, más allá del objeto edificado, la de las condiciones de vida de sus ocupantes, lo que atrae a la población de escasos recursos a incrementar la densidad habitacional de las áreas afectadas.”²⁹*

El abandono y la falta de uso de las estructuras generan en ellas su envejecimiento, ya que al no realizar mantenimientos continuos, se produce su deterioro.



8. Acceso al mezzanine de El Vigía 2008

El simple hecho de que existan personas que habiten un inmueble, genera un mantenimiento no preciso pero constante de una edificación, sin embargo se requiere más que un sencillo proceso de cuidado al momento de evadir a los agentes externos que destruyen la estructura de un edificio.

²⁹ *Teoría y Metodología de Rehabilitación Urbana – Arquitectura UCE-FAU-ISP-Antonio Narváez Rivadeneira – 2005. Pág. 28*

Cabe recalcar que uno de los principales problemas que afectan la grata estancia de las personas en determinadas edificaciones es el denominado “Síndrome del Edificio Enfermo” (SEE), el cual ha sido definido por la Organización Mundial de la Salud como el conjunto de enfermedades originadas o estimuladas por la contaminación del aire en espacios cerrados. Para determinar los síntomas que se presentan en estructuras que sufren de este mal, es necesario revisar si las condiciones de ventilación, humedad, asoleamiento, temperatura, polvo, entre otros, afectan en gran medida la habitabilidad de las personas.

1.1.7.5 El Valor Social: *“Se considera en función de su interés para la comunidad por ser elementos con los cuales ésta se identifica, ello se dimensiona en el análisis de las entrevistas a la comunidad.”³⁰*

Es sabido que el rápido deterioro de las estructuras edificadas, afecta además a las actividades que tienen cabida en ellas. Al mismo tiempo perjudica a las condiciones de habitabilidad de los usuarios.

De aquí surge el entendimiento de que la rehabilitación en primera instancia tiene una direccionalidad clara, enfocándose en las áreas de valor patrimonial y central, muchas veces para su transformación en vivienda lujosa de grupos sociales solventes.

Restaurar o rehabilitar edificaciones emblemáticas implica una alta inversión económica por parte de un grupo humano, y por lo general, son las personas adineradas las que pueden intervenir en este tipo de patrimonio, rescatando sus cualidades intrínsecas y alargando su vida útil.

³⁰ *Protección del Patrimonio Construido – Miriam Erij Abramson – 2006 – Universidad del BíoBío, Chile.*

Con los medios modernizadores del espacio y la fachada, la estructura adquiere categoría y se elevan los costos de sus departamentos, pero es preciso conocer que el respeto a la tipología es de gran importancia, ya que tiene que ver con el tejido existente, es decir, no sólo se refiere a un nuevo tratamiento de fachada, sino a todo el conjunto del organismo histórico en sus aspectos arquitectónicos, sociales y económicos.

1.2 MARCO HISTÓRICO

El marco histórico se basa en la circunstancia histórica que marca los límites cronológicos que determinan el desarrollo del proyecto, de ahí que es necesario profundizar en la importancia que tuvo en la época de su construcción y la que adquiere en el transcurso del tiempo. El comprender las circunstancias actuales, diferenciadas de las originales, nos permite esclarecer cómo la estructura debe responder no sólo funcional sino sensorialmente a las características urbanas, arquitectónicas, económicas y sociales del entorno que le rodea.

El contexto actual es producto de la evolución de los actores, a partir de sus circunstancias originales; de ahí la importancia de comprender el desarrollo de los aspectos que se relacionan con el proyecto, dentro de un marco específico, comprendido así como el marco histórico.

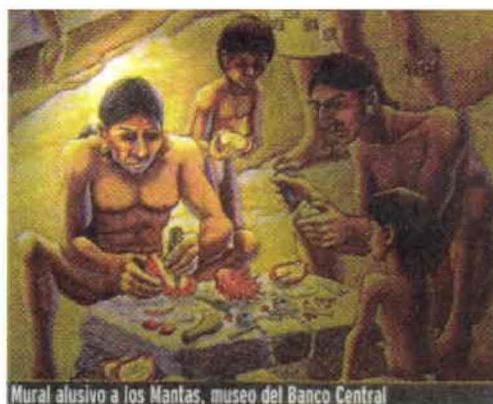
Es significativo conocer la historia no sólo de la edificación a intervenir, sino también de la zona donde fue concebida y del lugar que la vio nacer. En el desarrollo de las ciudades y de las estructuras que se sitúan en ellas, se originan toda clase de cambios a nivel político, económico y por consiguiente social y cultural.

Estos cambios, que responden a las necesidades de una época, reflejan en las estructuras ciertos valores intrínsecos, que muchas veces con el paso del tiempo, se ven afectados o minimizados. De aquí nace la importancia de rescatar los valores que representan la esencia de un pueblo, de su cultura y tradiciones.

Las intervenciones a realizar, sobre una estructura de carácter emblemático, en este caso de "El Vigía", deben conservar la particularidad de la misma, dotándola al mismo tiempo de modernidad acorde a las circunstancias de una proyección futura, por lo que es necesario conocer detenidamente todo el proceso histórico.

1.2.1 Historia de Manta

Hace muchos años llegó a la bahía de Manta un grupo de hombres sedentarios, pacíficos y de gran dote artístico. Estos hombres de piel cobriza, nariz aguileña y cabello lacio se dedicaban al comercio y a la navegación. Al mismo tiempo formaban la tribu de los "Mantas", quienes fundaron la gran ciudad "Jocay", nombre de origen Maya que significa "casa de los peces".



1. Los Mantas

Es posible que la actual ciudad de Manta se construyera sobre los restos de esta población Manteño - Huancavilca. Jocay tenía 10 Km. de largo por 2 de ancho, y en ella habitaban aproximadamente 20 mil personas.³¹

Según el investigador Marshall Saville, Jocay se extendió varios kilómetros a la orilla del Océano Pacífico. Numerosas ruinas de casas y templos se encuentran en los cerros Jaboncillos, De Hojas, y Bravos, lo que demuestra que tenían una población numerosa.³²

Los habitantes de esta pequeña ciudad labraban objetos de barro, piedra, y perlas. Su actividad principal era la agricultura, la cual habían desarrollado a tal

³¹ <http://www.joselias.motime.com>

³² <http://joselias.blogspot.com>

punto que crearon sistemas de terrazas agrícolas en los cerros de Hoja y Jupe, sin olvidar que también se dedicaron a la pesca.

Se cuenta también que era una tribu sumamente guerrera y que mataban a sus enemigos reduciendo sus cabezas al tamaño de la mano hecha puño. Estas deformaciones eran cosa común, especialmente entre los nobles y los sacerdotes.

Cieza de León, otro historiador, cuenta que los mantas eran politeístas, hacían sacrificios humanos y quemaban inciensos en sus templos. Su deidad más importante era la “Diosa Umiña”, diosa de la salud, que se cree era representada por una esmeralda del tamaño de un huevo de avestruz, a la que le ofrecían esmeraldas menores para recibir salud, y a la cual edificaron un templo.



2. Silla Umiña

Los Mantas eran una tribu poderosa, tanto que se afirma que fueron visitados por Huayna Cápac.

En 1526, el español Bartolomé Ruiz fue uno de los primeros en llegar a lo que en ese entonces se llamaba Jocay.³³ En febrero de 1534 llegó a este Puerto la expedición comandada por el célebre Gobernador de Guatemala Don Pedro de

³³ www.mantanewsmotine.com

Alvarado, integrada por 11 barcos, 450 soldados, algunas mujeres españolas, varios religiosos, entre ellos Fray Jodoco Ricke, aborígenes centroamericanos, y alrededor de 200 caballos.

Después de incendiar y saquear la ciudad, tomaron prisionero al jerarca Lligua Tohalli y a los aborígenes más representativos, y, al no encontrar a Umiña ni a sus tesoros, Lligua Tohalli fue ahorcado cerca de Paján.

Jocay fue muchas veces, destruida y robada por los piratas en 1543, en 1607 y en 1628. Se dice también, que la población fue diezmada por los españoles y debido a estos asaltos, se fueron a poblar las faldas del Cerro de Montecristi, llevando consigo la Virgen de Montserrat, la cual había sido obsequiada por el Rey de España.

Manta fue fundada en 1563, cuando el presidente Santillán de la Real Audiencia de Quito ordenó que se la decretara como "San Pablo de Manta".

En el año de 1887, el crecimiento urbanístico de Manta, blanco mestizo, era llamativo a los ojos de los extranjeros. En la ciudad ya funcionaban hoteles, tres años después, en 1890 Manta tenía mercado público.



2. Barrio de Manta 1890

En 1907, Manta era el puerto más progresista de Manabí, poseía el mejor faro de

toda la costa de América del Sur y de Panamá: el "Faro de la Loma". Además, se encontraba vigente el antiguo edificio de la Aduana, edificio verdaderamente lujoso que tenía una hermosa torre con reloj público, el cual estaba abierto a la exportación e importación, así como muchas casas mercantiles.



3. Aduana de Manta 1910

Uno de los principales problemas de la ciudad, fue el imperfecto abastecimiento del agua, así como la carencia de un muelle portuario, que proporcione las facilidades de embarque y desembarque esenciales en un puerto de movimiento activo.



4. Muelle de Manta 1930

Cabe mencionar que, después de varios intentos, el 4 de Noviembre de 1922, Manta es elevada a la categoría de Cantón en la que se define la primera división

territorial, y se generan las primeras parroquias urbanas: Manta y Tarqui, separadas por un límite natural como lo es el río Manta.



5. Río Manta 1925

Para esta época, Manta ya tenía el prestigio de ser un puerto internacional, en el que existían dos bancos, 17 casas importadoras y exportadoras, 12 agencias navieras de compañías nacionales y extranjeras y 44 embarcaciones pesqueras.



6. Zona Comercial de Manta 1922

1.2.2 Arquitectura de Manta en el siglo XIX

Para un mejor entendimiento del cambio que han vivido el urbanismo y la arquitectura en la ciudad de Manta, se va a tomar en cuenta la historia a partir del

siglo XIX, ya que desde esa época, hasta la actualidad, el desarrollo vertiginoso de la ciudad, se ve claramente diferenciado.

A finales del siglo XIX, se consideraba que las mejores casas eran aquellas que tenían tejas de una especie de zinc. Se trataba de casas de madera, de aproximadamente 120 m². El lugar para preparar alimentos generalmente estaba fuera de la estructura principal. Muchas de estas casas poseían cercas de caña guadua y piso de madera.



7. Casa Tagua 1890

Tatiana Hidrovo escribe en su libro *"Historia de Manta"*, que en 1908 se reporta por primera vez una casa cuya planta baja estaba construida a base de cemento, anunciando así, la llegada de la modernidad arquitectónica, es decir, casas con cubierta de zinc, y estucadas por los dos costados.

Alrededor de 1916 se detecta la influencia de una nueva arquitectura, al denominarse a ciertas casas de un piso con el nombre de "chalet" o casa de suelo, mostrando además una alternativa a la tradición de construir viviendas elevadas o de dos plantas. Estas últimas respondían a la necesidad que tenían las personas de protegerse de la humedad, los insectos, los animales; etc.

En 1918 se refería a la existencia de las primeras casas cuyas paredes eran de hierro, sabemos que se trataban de planchas importadas de hierro repujado, con el cual se tapizaban las paredes externas con afanes estéticos y decorativos. Sin embargo, la utilización de este material afectaba las condiciones de climatización de las viviendas, volviéndolas más calurosas de lo habitual.

En 1922 el modelo predominante era el chalet, pero la antigua tradición de construir la cocina fuera de la vivienda, continuaba vigente como modelo típico de la Colonia, que evitaba la contaminación del fuego en caso de que se produjera un incendio en la cocina como era usual.

1.2.3 Urbanismo y Economía de Manta en el siglo XIX

En 1908, Manta era una apacible y pequeña urbe, en la que a pesar de que habitaban abundantes empresarios exportadores, y de que además, la dinámica mercantil estaba vigente, poseía sólo tres calles importantes: la calle Ecuador, la calle Libertad y la calle Balda.

Las olas del muelle rompían en el edificio de la Aduana y el Faro de la Loma; sin embargo, se fueron rellenando los terrenos que tenían salida al mar, y fueron vendidos a instituciones públicas como la contraloría, la empresa eléctrica y a gente adinerada, que en su mayoría no los hicieron producir, esperando que pasen los años y aumente su plusvalía.

Entre 1914 y 1922, Manta sufrió una transformación. Después de terminada la I Guerra Mundial, aparecieron inversionistas europeos que abandonaban su continente trayendo consigo el desarrollo y más progreso a la ciudad, así surgieron nuevos edificios, almacenes de expresión moderna, perchas, vitrinas, y un activo movimiento portuario.



8. Mercado de Tarqui 1922

Otro dato interesante en el intento de inferir en el desarrollo de la ciudad, es el que menciona Tatiana Hidrovo, que en 1919 se empieza a denominar al lugar con el título de “Ciudad de Manta” otorgando una jerarquía que mostraba el claro avance urbanístico logrado poco antes de la cantonización, apareciendo en el mapa otras calles importantes como la calle América, calle Independencia, calle Bolívar y calle Colón.

En 1922 ya aparecía la concepción de los barrios, lugares definidos por territorios, nombres y vecinos afines. La ciudad presenta un desarrollo acelerado, no solo en su tejido urbano, sino también en el nuevo estilo de vida que las personas optan por considerar como suyo, dado por los avances tecnológicos de la época.

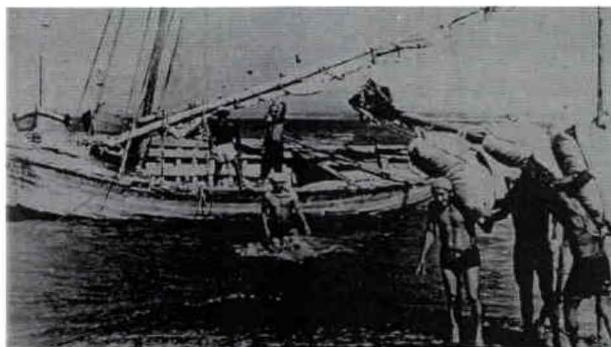


9. Calle América 1921



10. Calle Colón 1930

Manta contaba con una población de más de 4000 habitantes y en el año de 1950 serían 19018. Después de la cantonización, el paro de 1958 fue la más evidente expresión del poder local de Manta. Este buscó hacer factible una obra de gran importancia para el ascenso del puerto, tras esperar por la construcción de un nuevo muelle, que le permitiera a la ciudad competir con los otros puertos nacionales y modernizar sus servicios portuarios. Una de las contrariedades que surgieron en este lapso, fue la caída de las exportaciones del café; el puerto, debido a sus características no podía competir en iguales condiciones con el de Guayaquil.



92. Pesca Artesanal 1925

Recordando que 1926 fue un año particularmente exitoso para Manta, ya que las exportaciones duplicaron las importaciones; en 1933 esta relación todavía era favorable a la primera; aunque ambas habían decaído en general.

El periodo del café se inició alrededor de 1921 y se extendió hasta 1986, enfatizando que el gran salto en los montos comercializados se da en 1950 y su crisis en 1914.

Lo peces pequeños o pelágicos siempre fueron capturados por los pescadores artesanales y empresarios de la ciudad. Un gran impacto significativo en la economía nacional, fue el que se dio en el año de 1950, cuando aumentaron considerablemente las exportaciones de este producto, incidiendo en el desarrollo de la ciudad con la construcción de nuevas edificaciones.



13. Playa de Manta

Este exitoso progreso económico de Manta a través de los años, generó las condiciones adecuadas para un relativo desarrollo industrial. En 1943 se fundó ALES y a inicios de la década de los 50 se estableció la empresa enlatadora INEPACA, las mismas que le dieron valor agregado a los productos locales y regionales haciéndolos competitivos en el mercado mundial.

Los servicios financieros se transformaron radicalmente en el siglo XX con la

aparición de entidades bancarias tales como La previsor, La Equitativa, Filanbanco, Mutualista Pichincha, entre otros.



14. Banco La Previsora de Manta 1957

Los edificios más representativos eran la Aduana, y el potente Faro, muy característicos de la identidad urbana de Manta. Al mismo tiempo ya había llegado a la ciudad el Teatro Cinema y las boticas.



15. Botica en Manta 1930

El tren era parte de la vida misma de la ciudad, y para muchos era inimaginable su desaparición en el siglo XX. Era obvio, pues desde 1933 ya existían en la ciudad automóviles y autocamiones.



16. Ferrocarril de Manta 1920

En el año de 1930 el antiguo muelle de 50 metros no servía y tras varios intentos en la planificación de uno nuevo, en 1959 el gobierno contrata la construcción de un muelle de aguas profundas, apropiado para recibir buques de 62 pies de calado y un rompeolas de 7 metros de ancho.



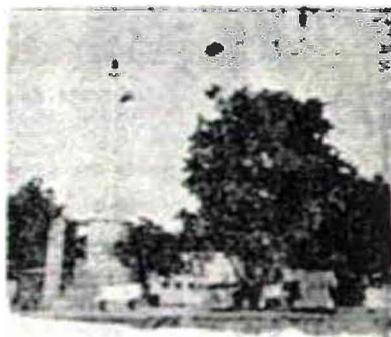
17. Inauguración del Puerto de Manta 1968

En la década de 1970, la expansión de Manta era vertiginosa, y fue el momento que dio lugar al nacimiento de numerosos barrios periféricos que daban acogida a los inmigrantes especialmente en las zonas montubias, entre ellas, Santa Ana.

1.2.4 “El Vigía” y la infraestructura de Manta en 1972

En 1972 ya no quedaba casi nada de la ciudad un tanto clasicista de 1922 o 1928.

El imponente edificio de la aduana fue derribado y la ausencia de su torreón y reloj cambió la trama urbana. Algunas casas de antaño permanecían estranguladas ante los emergentes edificios que concentraban la atención de las gentes propias y extrañas.



18. Faro de la Loma 1930

Está muy claro que en la ciudad de Manta, no se conservaron los edificios que tenían gran importancia, como el de la Aduana y el Faro de la Loma. Inicialmente estos tenían contacto con el mar, pero al construirse nuevas calles y avenidas, y sobre estas, otro tipo de edificaciones, los habitantes del cantón se vieron obligados a la destrucción de este patrimonio que no por poco antiguo, dejaba de ser emblemático. Esto afectó la fisonomía e identidad de la ciudad la cual, no posee mayor monumento histórico ni patrimonial en la actualidad.

Así que cumplida una etapa de su vida histórica, la nueva generación de mantenses comienza a diseñar los próximos cincuenta años. Como consecuencia del acelerado desarrollo, los ciudadanos pretenden transformar la horizontalidad para construir una ciudad vertical y así ampliar la vista del horizonte marino donde reside la fuerza telúrica de su futuro. Manta se prepara para la globalización que surgirá en 1970, año en el que el crecimiento económico se refleja en la arquitectura.

En este momento histórico aparece el Ing. Salvador Peláez Delgado quien será reconocido como “Constructor del Manta Moderno” y contribuye poderosamente a

la transformación de la ciudad en la década de los 70`s.³⁴

Su participación en Manta coincide con la prosperidad proveniente por la exportación del café y la reciente exportación petrolera, fundando la empresa “Construcciones y Mandato Cía. Ltda.”, por lo que se le encomendó construir simultáneamente los primeros edificios más altos de la ciudad y por consiguiente los primeros edificios de cemento armado, el mayor de los cuales tenía hasta 15 pisos de alto. Se llamaba “El Vigía”, era casi más alto que el olvidado Faro de la Loma.

La calle 13, sobre la que se sitúa el edificio “El Vigía”, correspondía a la calle García Moreno entre los años de 1910 a 1922; y no muy lejos de ahí se ubican las actuales Av. 2 y Av. 6 siendo en esa época la calle Colón y la calle Independencia respectivamente.

La zona constituyó y constituye los terrenos ganados hacia el mar, mencionados anteriormente. El terreno propio de la estructura fue adquirido por una familia adinerada de apellido Balda, empresarios importadores de vehículos, los más comerciales de la ciudad.

En el edificio de la EAPAM (Empresa de Agua Potable y Alcantarillado de Manta), en el Centro Comercial Medranda, en el edificio Delgado Travel, y en El Vigía, se utilizaron por primera vez sistemas de pilotaje y torres grúas, debido a las grandes alturas manejadas. Luego vendrían la Iglesia del Perpetuo Socorro, el Centro Comercial Menoscal, el Mercado de Tarqui, entre otras obras de ingeniería, siendo éste el resultado del conocimiento científico de Salvador Peláez en el campo de la ingeniería y de su experticia como constructor ya que estas obras han resistido toda clase de fenómenos telúricos y climáticos.

³⁴ <http://www.joselias.motime.com>

Transcurridos cincuenta años de la cantonización en 1972, la ciudad de Manta es la más progresista de Manabí y tiene una poderosa infraestructura de su desarrollo sustentable:³⁵

- Agua potable, que se trae desde Caza Lagarto (Santa Ana): acueducto y red de distribución urbana. Su Junta de Agua Potable se ha transformado en Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Manta.
- Alcantarillados sanitario y pluvial en plena construcción, contratados por Autoridad Portuaria de Manta.
- Electricidad, generada en la Central Térmica Miraflores con 13 MW y que distribuye a toda la provincia.
- Telefonía, que desde 1962 es suministrada por Telecom.
- Puerto marítimo, el segundo de la república, cuyas instalaciones son administradas por la Autoridad Portuaria de Manta que construye obras complementarias del puerto, como el malecón Jaime Chávez Gutiérrez y la Avda. Velasco Ibarra.
- Extensión universitaria, nuevas escuelas y colegios, destacando el Manta para la educación de mujeres y el técnico Luis Arboleda Martínez.
- Organizaciones culturales, deportivas, periodísticas y un gran estadio de fútbol.
- Medios de comunicación escritos (El Mercurio, La Tarde, Revista Manabí); radiales (Manta, Tropical, Cenit, Umiña, Eco, Visión); y un canal de

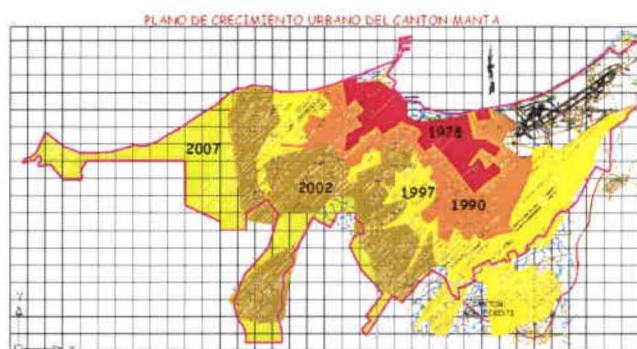
³⁵ <http://www.joselias.motime.com>

televisión (Canal 4TV).

- Dinámica mercantil sustentada en la exportación del café con numerosas y modernas piladoras donde trabajan cientos de mujeres; factorías, como Ales, Loor Rigail, Inepaca; etc.
- El más grande parque automotor pesado del país que transporta la carga de importación y exportación de Quito, Guayaquil, Ambato y otras ciudades.

1.2.5 Desarrollo de la ciudad hasta la fecha

El crecimiento urbano de Manta ha sufrido modificaciones a lo largo de su trayectoria. Es así que en el año 1978 la superficie urbana de Manta era de 495,31 Has. teniendo en la actualidad una superficie urbana de 6.049,28 Has.³⁶



El Cantón Manta ha sido desde hace más de 20 años uno de los más importantes destinos turísticos del Ecuador. En el año de 1999, Manta se convierte además en el Primer Municipio Turístico descentralizado del país, al haberse firmado el Convenio de Transferencias de Competencias, entre el Estado Ecuatoriano y la Municipalidad.³⁷

³⁶ Plan Estratégico Manta 2020-FUENTE: AREA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS DPUM MUNICIPIO MANTA - Pág. 27

³⁷ Plan Estratégico Manta 2020-FUENTE: AREA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS DPUM MUNICIPIO MANTA - Pág. 20

1.3 MARCO REFERENCIAL

El marco referencial es aquel que identifica y analiza de forma crítica estructuras y planteamientos sobre temas similares en condiciones parecidas o distintas, con el fin de formar un criterio y obtener conclusiones sobre el conocimiento de los conceptos utilizados en sus respectivas construcciones, el manejo del diseño y la aplicación del color, las texturas, los materiales, la luz, entre otros.

De esta manera se hace un análisis estructural, funcional y formal de cada una de las edificaciones, para adquirir una interpretación de qué tan bien realizados se encuentran dichos proyectos y cómo nos sirven de ejemplo en el momento de intervenir en el propio.

1.3.1 El Turning Torso de Calatrava – Malmö, Suecia

El Turning Torso o Torso Girante es uno de los rascacielos más importantes de Suecia y el segundo más alto de Europa. Esta estructura inspirada en un torso humano, creada por Santiago Calatrava e inaugurada en el 2005, recibió el premio MIPIM en la Feria de Construcción de Cannes, como el mejor edificio residencial del mundo.³⁸

El “Torso Girante” es una torre de uso residencial y comercial ubicada en el puerto oeste de la ciudad, cerca del centro urbano y de la playa Ribersborg.

³⁸ <http://www.diariodelviajero.com/2008/02/20-el-turning-torso-de-calatrava-en-malmo-suecia>
http://es.wikipedia.org/wiki/Turning_Torso
www.emporis.com/en/



1. Turning Torso - Suecia 2006

Construido en acero, vidrio y hormigón armado, se estructura en nueve cuboides rotatorios cuyo elemento estructural es un núcleo de hormigón armado de 10,6 metros de diámetro (a modo de columna vertebral).



2. Turning Torso 2006

El exterior del edificio está revestido por paneles de cristal y aluminio. Cada uno de los cubos tiene seis plantas en las que cohabitan viviendas de lujo y oficinas.



3. Turning Torso exterior 2006

Las oficinas se sitúan en los dos primeros cubos, con una superficie total de 4.000 metros cuadrados. Los cubos tres a nueve albergan 147 viviendas cuya superficie varía entre los 45 y los 190 metros cuadrados. Las dos últimas plantas están destinadas a reuniones de negocios, encuentros políticos y visitas oficiales.



4. Turning Torso nocturna 2006

Su altura final es de 190, 00 m por lo que el edificio cuenta con cinco elevadores, tres para los habitantes del edificio y dos para los trabajadores, los cuales son más veloces que los tradicionales, su velocidad es de 4,5 metros por segundo haciendo el recorrido del 1er. piso al 54avo en 38 segundos.



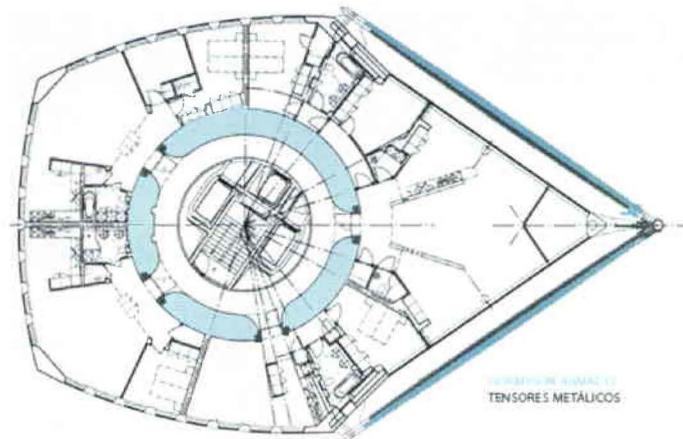
5. Interior del Turning Torso 2006

Todos los departamentos cuentan con sistema remoto de calefacción, servicio de limpieza de ventanas, así como de extinguidores de fuego. Además se ha diseñado los departamentos aprovechando al máximo la iluminación natural y las vistas utilizando materiales de primera calidad.

El edificio se encuentra en una zona urbana degradada que está siendo transformada, desde un espacio industrial con instalaciones obsoletas a una zona residencial, de ocio y negocios, junto al Mar Báltico.

1.3.2 Análisis estructural de la edificación

La edificación, compuesta por una estructura mixta que incluye materiales como el hormigón armado, el acero y el aluminio, se organiza a partir de un núcleo de aproximadamente 11m. de diámetro.



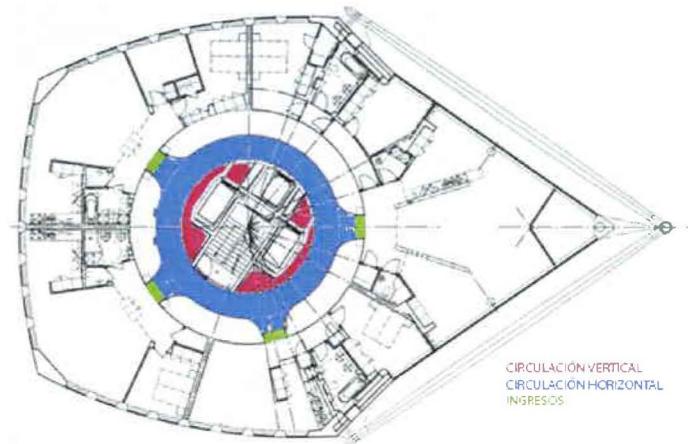
10. Planta de la estructura del Turning Torso

Los tensores de acero equilibran las cargas junto con el núcleo central, formando parte del apoyo y la estabilidad de la estructura, retorciéndose 90° desde la base hasta la planta más alta.

De manera radial, se establecen los ejes de dicha edificación, tomando como punto de partida el centro, de donde los radios disponen la mampostería, tanto exterior como interior.

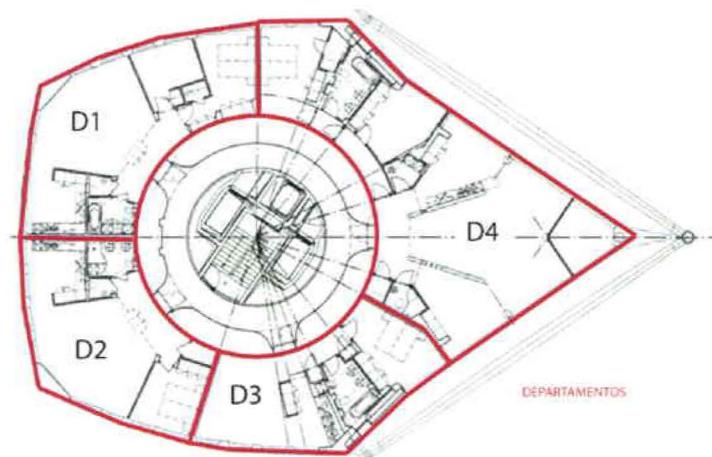
1.3.3 Análisis funcional de la edificación

La circulación vertical viene dada a partir del núcleo central, en cuyo interior se ubican las escaleras y los ascensores y en donde la circulación horizontal, se asienta en un pasillo que va alrededor del mismo.



11. Circulaciones y accesos Turning Torso

La utilidad del espacio en la planta tipo, se organiza en dos departamentos distintos y dos suites, cuyos accesos están claramente definidos entre el núcleo central estructural de la edificación.



12. Distribución de departamentos Turning Torso

1.3.3.1 Departamento 1

Cuenta con un hall de ingreso de donde se derivan, por el lado derecho, un dormitorio sencillo y un dormitorio máster, y por el izquierdo un baño completo que incluye el área de lavado. Posee también un espacio amplio destinado a sala y

comedor y junto a éste, la cocina. Todos los ambientes gozan de buena iluminación a excepción del baño compartido.

1.3.3.2 Departamento 2 - Suite

Cuenta con un hall de ingreso de donde se derivan, por el lado izquierdo, un dormitorio máster, y por el derecho un baño completo que incluye el área de lavado. Posee también un espacio amplio destinado a sala y comedor y junto a éste, la cocina. Todos los ambientes gozan de buena iluminación a excepción del baño.



13. Departamentos 1 y 2 Turning Torso

1.3.3.3 Departamento 3 - Suite

Cuenta con un hall de ingreso de donde se derivan, por el lado derecho, la sala, el comedor y una pequeña cocina, y del pasillo hacia el lado izquierdo, el baño con su respectiva área de lavado y el dormitorio máster. Todos los ambientes gozan de buena iluminación a excepción del baño y el pasillo.



14. Departamentos 3 y 4 Turning Torso

1.3.3.4 Departamento 4

Cuenta con un hall de ingreso de donde se derivan, por el lado derecho, un baño social, un estudio, la sala, el comedor y la cocina con una gran alacena. Por el lado izquierdo del hall se encuentran los dormitorios: sencillo y máster, y entre éstos se ubica el baño completo compartido. Este diseño de vivienda, permite una clara identificación del área social y de la familiar. Todos los espacios gozan de buena iluminación a excepción del pasillo que comunica el hall con el área familiar. En el interior de todos los departamentos, se maneja un vanguardismo puro en lo que se refiere a líneas simples y volúmenes definidos. El color que predomina es el blanco, que genera la sensación de amplitud y que contrasta con el material del piso como lo es la madera y accesorios en color negro como alfombras, mesas, aparadores, cojines; etc. Al mismo tiempo denota sobriedad y se acopla al azul proporcionado por el reflejo del mar.

El manejo del cielo raso viene dado a manera de formas orgánicas y simples. El mobiliario es proporcionado por obras de arquitectos famosos así como la iluminación artificial, por lámparas colgantes o de pie.

Se trata en la medida de lo posible aprovechar al máximo la luz natural y adaptarlo

a la utilización prudente de vegetación en el interior, para dar al ambiente vigor y sofisticación propias de una edificación de esta categoría.



15. Interior de un departamento del Turning Torso

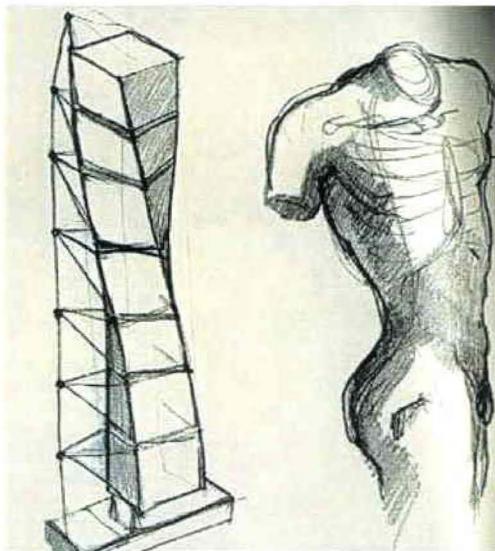
1.3.4 Análisis formal y de interiorismo de la edificación

El concepto de diseño que ha manejado Calatrava, es el del torso humano. Esto comprende la capacidad que tiene la columna vertebral y la caja torácica de dar un giro de hasta 90° sin afectar a los órganos internos.

La espina dorsal se mantiene erguida y las vértebras giran sobre este eje logrando la torsión todo el volumen de manera flexible. Es así como el arquitecto español logra darle dinamismo y movimiento a toda la edificación, con un simple giro, que funciona mediante los cuboides que se retuercen sobre un núcleo central.

En sus cinco lados, las fachadas poseen ventanas que se acoplan al giro de 90° que forma la estructura. Por lo que en este edificio se pueden apreciar dos tipos de tratamiento en lo que se refiere a la utilización de mampostería y ventanas.

Una parte comprende la similitud dada por una malla de vidrio y la otra un ritmo constante dado por la repetición simétrica de ventanas y mampostería.



16. Concepto de Diseño Turning Torso

En conjunto, los dos tipos de tratamiento crean un equilibrio que a pesar de no ser simétrico, compensan los pesos visuales. La parte más liviana dada por la malla de vidrio se equilibra con el peso de los tensores de acero, que intercalados sobre la misma, crean un ritmo variable.



17. Fachada Turning Torso 2006

El color base que se ha utilizado, es el blanco, que en combinación con la transparencia del vidrio y la brillantez del acero, generan una sensación de pulcritud, paz y prolijidad. El contraste que el reflejo marino proporciona, se acopla a la estructura dotándola de dinamismo y elegancia.

1.3.5 Conclusiones

1.3.5.1 Aspectos positivos en el diseño que proporciona el análisis de la edificación

- La correcta definición y representación del concepto permite la elaboración de un proyecto original cuya esencia está materializada y plasmada en cada uno de sus elementos, ya sean estos constructivos, formales o funcionales.
- El movimiento creado por la torsión de 90° que experimenta el edificio, le dota de dinamismo a la estructura, sin restarle la solidez y la imponencia de la forma característica que adquiere.
- Los cambios de ritmos manejados en la fachada por medio de las ventanas, forman parte de la interacción entre elementos sólidos y ligeros, que generan una imagen de acople, mediante este contraste armonioso y equilibrado. Al mismo tiempo facilitan la ventilación cruzada y un abundante ingreso de luz.
- Los colores y texturas utilizados en el exterior e interior de la edificación, la dotan de elegancia y sofisticación, yendo así acorde a las condiciones de la vida moderna.
- El aprovechamiento de la iluminación natural y el correcto uso de la artificial, permite el grato desarrollo de las actividades cotidianas de los habitantes del

inmueble.

- La esbeltez proporcionada por la altura de la estructura, genera una imagen de solidez e imponencia, siendo así una característica de destaque que permite la diferenciación de las edificaciones aledañas.
- La forma particular de la distribución de los espacios permite ampliar las alternativas a las comunes opciones de diseño arquitectónico interior.
- La fácil lectura de las circulaciones vertical y horizontal, permite un recorrido sencillo y ágil de un lugar a otro, evitando los contra flujos.
- La estabilidad generada por la parte estructural, el núcleo y los tensores garantiza la permanencia y seguridad de las personas que habitan en el edificio.
- La combinación de formas simples y lineales con las orgánicas, en el interior de la edificación genera una imagen versátil y sutil, aportando serenidad a las condiciones de habitabilidad.
- La ligereza del mobiliario utilizado en el interior, dado por formas simples y minimalistas, le dotan de modernismo a los espacios, volviéndolos ligeros y de expresión elegante y poco recargada.

1.3.5.2 Aspectos negativos en el diseño que proporciona el análisis de la edificación

- La ausencia de baño en el dormitorio máster genera la falta de privacidad, lo que ocasiona por lo general el agrupamiento de varias personas en el mismo, causando incomodidad a todos los usuarios.

- La combinación de habitaciones del área familiar con otras del área social, no permite la diferenciación entre ellas, otorgando de cierta forma el acceso de desconocidos, a zonas privadas, causando molestias a los habitantes del inmueble.
- La ausencia de áreas independientes de lavado, genera la acumulación de personas en los baños, obstaculizando su utilización y restando tiempo al resto de actividades relacionadas con la higiene.

CAPÍTULO II

2. MARCO EMPÍRICO

El marco empírico permite conocer las características actuales del edificio, y la incidencia del entorno en el nuevo tratamiento interior. Mediante la apreciación personal de los sistemas constructivos, de los análisis funcional, formal y estructural, se puede obtener un conocimiento claro del concepto de diseño, y de las falencias actuales de la edificación.

La comprensión de las propiedades del entorno, y de la edificación propiamente dicha, permite conocer las nuevas alternativas de diseño y las distintas opciones en la intervención a realizar.

Se trata básicamente de plantear una problemática en cuanto a las características actuales de la edificación, el deterioro de la misma, o las condiciones deplorables de la estructura que ya conocida su antigüedad, presenta anomalías, tales como el bajo rendimiento de las instalaciones eléctricas y sanitarias, la humedad en la mampostería, entre otros.

El análisis de los materiales y texturas, permite también la valoración del estado actual y de la necesidad que tiene el edificio de un cambio que mejore las condiciones de habitabilidad y que vaya acorde con el contexto de modernidad propio de la época actual, dando así una respuesta coherente a la necesidad planteada, para que trascienda a esta.

Los materiales utilizados se ven avejentados y el desgaste continuo de la edificación denota un gran deterioro en la pintura u otras texturas.

2.1 Análisis del entorno

En la ciudad de Manta, cantón de la provincia de Manabí, se ha visto un considerable desarrollo de la estructura edificada a través de las últimas décadas.

El crecimiento poblacional ha generado la demanda de edificaciones tanto residenciales como industriales. La estructura destinada para la realización del proyecto es el edificio "El Vigía", el cual está situado en una zona importante de la ciudad de Manta como lo es el Malecón Chávez Gutiérrez.



1. Ubicación de El Vigía 2008

El terreno y la edificación están situados entre calle 13 y calle 14, y con respecto a la ciudad están ubicados céntricamente. Se encuentra además rodeado de avenidas importantes tales como la Av. De la Cultura, de ocho carriles que enlazan al centro de Manta con las vías Interbarrios y Circunvalación y la Vía Puerto-Aeropuerto que recorre la ciudad de este a oeste, por medio de 6 carriles, una ciclo vía; etc. logrando de forma rápida la circulación y vinculación de este a oeste de la ciudad.



2. Vías de vinculación de Manta 2008

Un aspecto que no se ha podido regular son las emisiones sonoras en los mercados y centros de abasto, especialmente en el mercado de Tarquí y en el Mercado Central, que rebasan los límites permitidos (70 decibeles).³⁹

Un sector crítico de contaminación de este tipo es el que se encuentra en el cono de influencia del aeropuerto (Barrio María Auxiliadora y Lotización Rocafuerte). Afortunadamente, las vías que rodean a la estructura y que son vías muy frecuentadas, se encuentran en buen estado, facilitando la circulación de los vehículos, y evitando el tráfico, de manera que no generan mayor problema en cuestión del ruido en la zona del malecón.

Al mismo tiempo, no se encuentran contra flujos alrededor del terreno donde se ubica la edificación. Las últimas vías creadas, han facilitado la circulación, y evitado el embotellamiento de automóviles. La circulación vehicular está claramente definida así como la peatonal, que incluye las aceras que rodean el terreno, y las que se encuentran en el borde del malecón, junto a la ciclo-vía.

³⁹ Plan Estratégico Manta 2020-FUENTE: AREA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS DPUM MUNICIPIO MANTA - Pág. 2



13. Flujos y circulaciones del malecón Chávez Gutiérrez

Los accesos se dan por medio de la vía del malecón y la calle 14. Al mismo tiempo los peatones pueden acceder al edificio por un ingreso frontal, que se ubica en la avenida del malecón.



14. Accesos a El Vigía

Cerca del edificio, se encuentran zonas residenciales, comerciales, bancarias; además de un importante parque, la Plaza Cívica Eloy Alfaro, el “Yacht Club” y Autoridad Portuaria. Cabe mencionar también la gran proximidad que tiene la edificación con la playa “El Murciélago”.



15. Vista al lado oeste de la edificación 2008

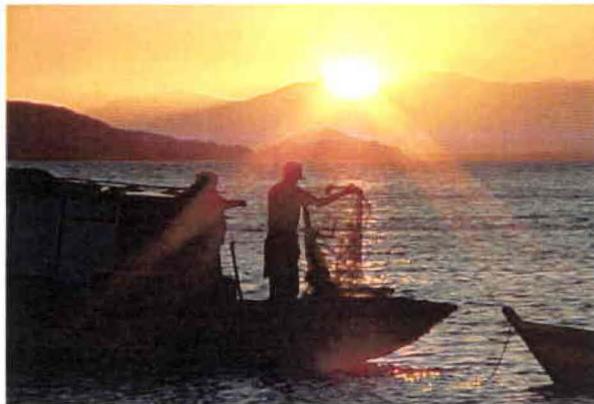
Las vistas que se obtiene desde el interior de la edificación son: por el norte, el mar; por el este, el parque, la Plaza Cívica y una vista panorámica de las parroquias aledañas; por el oeste, la playa El Murciélago, el Malecón Escénico, el coliseo Lorgio Pinargotte, entre otros; y por el sur, el centro y la zona comercial de Manta.



6. Vista al lado este de la edificación 2008

El mar no sólo genera una imagen de paz y tranquilidad, sino también proporciona

la vista de los pescadores, que generalmente se sitúan cerca de este. La pesca artesanal y la llegada de cruceros internacionales, significan un gran atractivo para quienes viven en esta edificación.



16. Pesca artesanal de Manta



17. Vista panorámica de Manta y El Vigía 2007

De acuerdo a la ubicación de la ciudad de Manta, y a la del edificio “El Vigía” dentro del contexto urbano, se puede apreciar en el esquema, el asoleamiento que recibe la edificación; determinando las áreas en donde se deben aplicar distintas alternativas de diseño para evitar la excesiva incidencia del sol en todo el año.



9. Asoleamiento de la edificación y ubicación del norte con respecto a Manta

El lado suroeste de la edificación es el área que se ve más afectada por el excesivo asoleamiento en horas de la tarde, por lo que se debe considerar alternativas para tratar esta incidencia y evitar los aumentos de temperatura en el interior por medio de la utilización de cortinería liviana y pesada.

El viento afecta principalmente a las plantas más altas, pero en general, golpea a todo el edificio, ya que situado frente al mar y cerca de edificaciones de pequeña y mediana altura, no presenta obstáculos que detengan su circulación y por ende que ocasionen la disminución de la velocidad, trayendo consigo la brisa marina, la cual puede ser causante de problemas de humedad relacionada con la oxidación de ciertos materiales.

Al mismo tiempo se debe facilitar la ventilación cruzada por medio de las ventanas que puedan abrirse por la parte superior para generar este tipo de circulación.

2.2 Análisis de la edificación

El edificio “El Vigía” construido hace ya más de tres décadas, constituyó una de las estructuras destinadas a residencia más importantes de la ciudad de Manta. De distribución plurifamiliar vertical, cuenta con quince plantas a desnivel, de las cuales trece son residenciales distribuidas a manera de suites y departamentos de hasta tres dormitorios, los cuales no poseen una definida y acertada distribución.



10. Vista panorámica de Manta y El Vigía 2007

2.2.1 Análisis funcional de la edificación

“El Vigía” fue construido en el año de 1973, y sus dueños propietarios son la Familia Balda. Sus tres primeras plantas se encuentran adosadas hacia un lado y posee toda la infraestructura necesaria para su habitabilidad: agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, teléfono y cisterna.

La planta baja cuenta con comercio y bancos tales como el “Banco Internacional” y el “Banco Sudamericano”, así como centros de estética y agencia de viajes “Tame”. El mezzanine y el primer piso están básicamente ocupados por oficinas,

por la administración general del edificio y por la “Corporación Financiera Nacional”.



11. El Vigía 2008

Para satisfacer las exigencias comunes de los habitantes del inmueble, el edificio cuenta con ascensores, parqueaderos y piscina.

Los departamentos están constituidos por sala, comedor, cocina, cuarto y baño de servicio y tres dormitorios incluyendo al dormitorio máster. Esto forma parte de las 12 plantas que surgen a raíz del tercer piso.



12. Planta tercer piso de El Vigía

Las dos suites, ubicadas en el segundo piso, constan de dormitorio máster con baño, sala y cocina-comedor.



13. Planta segundo piso de El Vigía

Cada espacio comercial y bancario, cuenta con su acceso independiente, y el ingreso principal de la edificación está situado en el centro de la planta baja. Por la parte frontal de éste se accede al vestíbulo, el cual comunica a las plantas superiores por medio de las escaleras o por un acceso de circulación horizontal hacia escaleras auxiliares y hacia los ascensores.



14. Accesos independientes a los comercios y al edificio 2008

Como se mencionó anteriormente, la circulación vertical está dada por escaleras y ascensores, y la circulación horizontal por pasillos, que por lo general recorren toda la edificación de este a oeste.



15. Pasillos interiores del edificio 2008

Cada oficina cuenta con un acceso independiente, y la torre residencial posee un hall a la salida de las escaleras y los ascensores de donde se derivan los ingresos para cada uno de los departamentos.



16. Ascensores del edificio 2008

Por la parte posterior del edificio, al nivel de la planta baja y del mezzanine, se encuentran dos accesos que comunican al edificio con el interior del parqueadero. Este espacio destinado al estacionamiento de los vehículos, fue improvisado

tiempo después de la construcción total de la estructura, por lo que la cubierta que posee es de eternit y en cada nivel, hay un acceso al exterior.



17. Ingreso a parqueaderos del edificio 2008

La piscina se encuentra inhabilitada por su falta de mantenimiento, por lo que ese espacio de recreación está desperdiciado.



18. Piscina del edificio 2008

Las ventanas corredizas permiten la ventilación cruzada, y en la fachada frontal, gracias a los balcones, se rechaza la excesiva incidencia del sol, ya que funcionan también a manera de quiebra soles. Sin embargo, el asoleamiento excesivo por el lado oeste del edificio dificulta las actividades a realizarse en las habitaciones que tienen cabida en ellas.

2.2.2 Análisis formal de la edificación

El concepto de diseño que define a la estructura es como su nombre lo indica: “El Vigía”, es decir, el que ve; por lo que se pretendía crear una edificación que fuera la más alta de la época y de esta manera aprovechar el paisaje marino y las áreas recreativas circundantes.

De estilo moderno, propio de su fecha de construcción, “El Vigía” posee elementos en su fachada que denotan antigüedad. Los balcones, las ventanas con antepecho, los relieves, las texturas y los colores conforman una composición simétrica de elementos pesados y rígidos que compiten con formas orgánicas y simples.

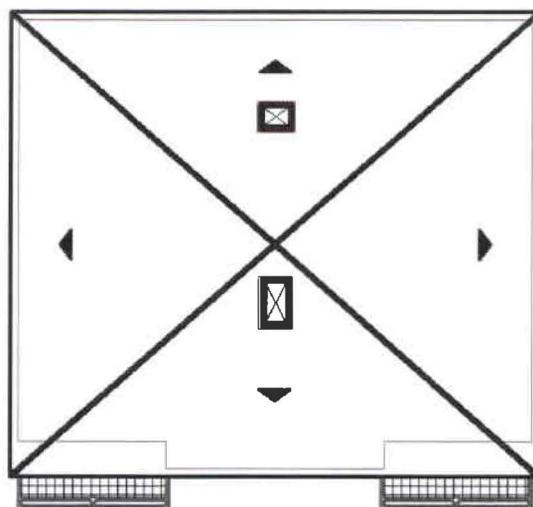


19. Detalles de la fachada del edificio 2008

En el interior, la distribución de los departamentos no es muy acertada. La zonificación no define ni diferencia al área familiar de la social, y los espacios que se manejan son ortogonales, respondiendo un poco a la imagen de rigidez que transmite la fachada.

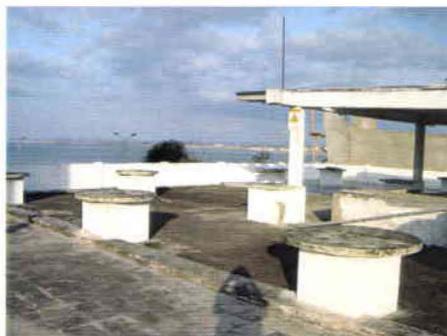
2.2.3 Análisis estructural de la edificación

Los cimientos de la edificación son plintos – cadena – muros H°A°. Se estructura mediante columnas de hormigón armado de 0,80 x 0,90 m dispuestas cada 4 m. aproximadamente. Los entrepisos de 20 cm de espesor, vienen dados por losas alivianadas con vigas peraltadas. La altura libre que se maneja es de 2,50 m., con paredes interiores de bloque con revestimiento de mortero, al igual que las exteriores. La cubierta original era plana de hormigón, pero al levantarse el pent-house, se improvisó una nueva, de “eternit” con 4 caídas.



20. Planta de cubierta del edificio

De la base de toda la estructura, de función administrativa, cuya direccionalidad es horizontal, se edificó la primera torre de departamentos que está adosada hacia un lado, la cual comienza desde el primer piso. Cabe mencionar que la otra torre planificada no se construyó y los hierros están revestidos a manera de columnas para evitar la oxidación.



21. Espacio destinado a la 2da torre que no se construyó. 2008

La piscina situada en el primer piso, entre la primera torre y la proyección de la segunda, se sostiene mediante las respectivas vigas de los pisos inferiores.

El edificio posee ductos estructurales que contienen a los ascensores y a las escaleras, y ductos situados cerca de los baños para las instalaciones tanto eléctricas, como sanitarias.

2.2.4 Sistemas constructivos

Las paredes exteriores, como las interiores, están levantadas en bloque con revestimiento de mortero. Los pisos de los pasillos, oficinas y departamentos están revestidos por baldosas que denotan antigüedad; los baños poseen revestimientos de cerámica en formatos pequeños que expresan falta de modernidad, muchos de estos, están deteriorados por el paso del tiempo y la falta de mantenimiento.



22. Detalle del envejecimiento del edificio-2008

CAPÍTULO III

El estudio previo de cada una de las partes que conforman al marco teórico y empírico, ha permitido desarrollar una síntesis del proyecto en cuanto a la historia, los conceptos, los referentes y la apreciación personal del mismo, basándose en los análisis respectivos en función a la nueva intervención a lograr en el trabajo de titulación.

Es notable que la capacidad que posee el edificio de responder a las necesidades actuales de sus habitantes no sea acertada, ya que los espacios y conceptos de vivienda creados en su época de construcción, constituyen el satisfacer exigencias de un grupo humano que desarrollaba distintas actividades y que se desenvolvía en circunstancias y estilo de vida distintas.

La rehabilitación del edificio “El Vigía” pretende mejorar sus condiciones de habitabilidad, mediante el rediseño interior del espacio, bajo el correcto uso de la luz, el color, las texturas, el asoleamiento, la ventilación, el paisaje; entre otros, proporcionando así el confort a sus habitantes acorde con las condiciones de la vida moderna.

3. SÍNTESIS

Manta, cantón de la provincia de Manabí, es uno de los puertos más importantes del país, que, respondiendo a su privilegiada ubicación en el litoral, se ha visto impulsado a progresar en los aspectos económico, urbanístico, social y cultural a través de las últimas décadas.

Su dinamismo se expresa en la industria y el comercio tanto hacia el interior, como el exterior del país. Este desarrollo industrial está directamente relacionado con el

crecimiento económico y por tanto con el del tejido urbano de la ciudad y con el crecimiento poblacional.

Este aumento de la población, provocado también por el efecto de la llegada de muchos inversionistas extranjeros, ha promovido la demanda de edificaciones tanto industriales como residenciales, lo que obliga a la ciudad a mejorar su infraestructura y equipamientos.

En los años 70's el crecimiento urbanístico de la ciudad se hizo evidente en la iniciativa de los grupos económicamente solventes, los cuales pretendieron proporcionarle al paisaje urbano una jerarquía de carácter vertical. Las nuevas propuestas buscaban asemejarse al modelo arquitectónico de las grandes ciudades. Lo que quiere decir que no existía una base sólida que sustente ese crecimiento; que no habían las condiciones necesarias para que ese fenómeno se acentúe y se mantenga, dando como resultado que el edificio siga siendo el único en su clase.

En el año de 1973, una familia de apellido Balda, inició la construcción del edificio que sería hasta el día de hoy la estructura más representativa del progreso del cantón. Se llamaría "El Vigía" y se convertiría en el edificio más alto de la ciudad, incluso más que el olvidado "Faro de la Loma."

De distribución plurifamiliar vertical, la edificación consta de tres plantas de oficinas, trece plantas de departamentos, parqueaderos, piscina y ascensores, además de poseer una vista privilegiada hacia un paisaje marino. Cabe mencionar que cuenta con toda la infraestructura necesaria para su habitabilidad como lo son: agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, teléfono y cisterna.

La altura de la edificación pretendía otorgarle el aprovechamiento de las vistas de todas las áreas recreativas circundantes, es aquí de donde parte su nombre y

concepto como tal. El Vigía, el que ve, puede apreciar todo lo que le rodea gracias a su altura, e imponentia.

La estructura se ubica en una zona céntrica de la ciudad, en el malecón Chávez Gutiérrez, entre Calle 13 y Calle 14, rodeado de avenidas importantes que recorren la ciudad de este a oeste. Sin embargo su falta de mantenimiento ha provocado su deterioro y desvalorización aunque se encuentre beneficiosamente ubicado.

El continuo deterioro de las estructuras edificadas, afecta a las actividades que tienen cabida en ellas. Al mismo tiempo perjudica a las condiciones de vida de los usuarios.

Cabe mencionar que la necesidad de rescatar el edificio "El Vigía" en la ciudad de Manta, no sólo tiene que ver con extender su vida útil, sino también con la posibilidad de introducir cambios y aportes en atención a las demandas de orden funcional y estético para mejorar las condiciones de habitabilidad.

El proyecto pretende la recuperación de la edificación existente, que cuenta con espacios destinados anteriormente a oficinas y vivienda, transformando su uso exclusivamente para residencia vanguardista, mediante el planteamiento de suites y departamentos de hasta tres dormitorios, dirigido a una clase social alta cuyo poder económico y nivel cultural les permite la adquisición de este tipo de vivienda.

Además las características de la nueva intervención se acoplan mucho más a los gustos, exigencias y necesidades del grupo al que va dirigido, pues sus expectativas de vida son tan altas como su poder adquisitivo.

De aquí nace la necesidad de intervenir en el edificio mediante una propuesta de

diseño arquitectónico interior, conservando sus cualidades intrínsecas, y devolviéndole a "El Vigía" el carácter de emblemático que poseía.

CAPÍTULO IV

4. DIAGNÓSTICO

Al edificio “El Vigía”, dada su fecha de construcción, le restan aproximadamente 35 años de vida útil, puesto que se considera que una estructura está hecha para sobrevivir en buen estado, 60 años. Conocido su estado actual, y las condiciones deplorables en las que se encuentran el interior y el exterior de la edificación, es fácil determinar que las actividades que tienen cabida en este, se ven directamente afectadas.

El desuso y la falta de un mantenimiento constante en las instalaciones del lugar, han provocado el deterioro de la estructura y por ende el de las condiciones de habitabilidad. Así mismo, la morfología del edificio contrasta con la apariencia moderna de otro tipo de construcciones que se han edificado en los últimos años.

Este desgaste de la edificación contribuye a la desvalorización y a los cambios de uso de las primeras plantas, que con el transcurso del tiempo se han vuelto comerciales y administrativas, afectando la tipología original y el uso residencial.

Al mismo tiempo, la zona que rodea a la edificación, que en un principio era habitacional, se ha ido desvalorizando por lo que los usos actuales son comerciales y bancarios, que para recuperarla, es necesaria una intervención urbana y arquitectónica más profunda que no se la conseguiría sólo con la intervención en el edificio.

Además, se continúa dándole prioridad las nuevas edificaciones, invirtiendo grandes capitales en sus realizaciones y olvidándose de la mantención en las antiguas estructuras que guardan un valor simbólico, y determinando de mayor manera que la inversión social no se dirija a zonas en las que se concentra el

gran capital.

Sin embargo, las vías y la zona que rodea a la edificación, denotan gran consolidación y desarrollo, condiciones que van acorde con la modernidad.

El proyecto de tesis plantea extender la vida útil del edificio mediante la readecuación de sus instalaciones, no sólo eléctricas y sanitarias, sino también las relacionadas con los equipamientos de uso colectivo de la estructura.

La intervención mediante el respeto a las cualidades intrínsecas del edificio, pretende, dotar de modernidad a los espacios, mediante la correcta distribución y aplicación de los principios básicos de composición y recomposición, sin olvidar el aporte de confort, no solo funcional sino también sensorial.

De esta manera se aspira crear unidades de vivienda que atiendan a la demanda de los grupos económicamente solventes que requieran de espacios acogedores con acabados de lujo.

Al devolverle el carácter de emblemático al edificio, se incentiva a las actividades de restauración o rehabilitación de otros aledaños cuyo uso original era residencial, incidiendo directamente en la zona y el entorno. Sin embargo es precisa la creación de un plan general de rehabilitación de toda la zona.

CAPÍTULO V

5. CONCLUSIONES

Basándose en la historia de Manta y en la de sus estructuras, vale recordar la importancia que tiene la recuperación de las edificaciones emblemáticas, ya que estas guardan todo tipo de valor, en cuestión de tradiciones, cultura y desarrollo de un pueblo que se veía influenciado por los sucesos ocurrientes de la época.

Cabe mencionar a las estructuras de valor simbólico como el edificio de la Aduana y el Faro de la Loma, los cuales fueron destruidos afectando la fisonomía y el patrimonio de la ciudad.

Al mismo tiempo, vale conocer que aunque la edificación permanece estable en el contexto urbano, se deben aportar cambios que respondan a las condiciones actuales del entorno.

Luego de conocer los conceptos de rehabilitación y puesta en valor, se puede realizar una intervención en el edificio que respete la esencia del mismo y que le otorgue cualidades de modernidad y mejore las condiciones de habitabilidad, rehabilitando sus instalaciones y aplicando el diseño interior.

Esta recuperación viene dada por desarrollo de un proyecto arquitectónico interior que comprenda el correcto manejo de la ventilación, asoleamiento y paisaje, así como de la aplicación sensata de las texturas, el color y los materiales.

De acuerdo al envejecimiento al que han estado sometidas las instalaciones de la estructura, y a la antigüedad en sí del edificio, se debe considerar su readecuación, ya que muchas, o casi todas se encuentran inservibles.

Cabe mencionar que aunque la nueva propuesta plantee distintas formas de distribución, primordialmente de los baños u otros lugares que requieran de instalaciones sanitarias, se debe considerar la ubicación y distancia de los ductos para que el costo de la nueva instalación no exceda de lo normal y para que no afecte la forma de acoplamiento.

No hay que olvidar, que la vivienda no solo debe responder a las características actuales del entorno, sino también a los problemas sociales, y ambientales que amenazan la grata existencia de las personas.

Se debe tomar en cuenta también que los materiales aislantes acústicos y los climatizadores, deben aportar al confort de los departamentos, sin afectar al medio ambiente.

El confort que requiere la vivienda, en relación con los proyectos tomados como referente, se basa en la sencillez de la distribución, así como en la prolijidad que le otorga el uso de colores sobrios y de mobiliario de líneas simples y elegantes.

Al mismo tiempo, se puede valorar que no siempre los conceptos de diseño que se manejan en general, son los más apropiados; distintas formas de plantear los espacios, muestran nuevas alternativas para la elaboración de unidades de vivienda de carácter vanguardista.

El aprovechamiento del paisaje del entorno del edificio, permite focalizar la recreación en el distinto manejo de las ventanas, para proporcionar a los habitantes del inmueble la tranquilidad necesaria, contraria a su agitado estilo de vida. El interior de los departamentos debe responder formalmente al exterior, y éste ir acorde con el entorno edificado; esto no significa que no se destaque entre los demás.

BIBLIOGRAFÍA

Libro:

NARVÁEZ RIVADENEIRA Antonio, "Teoría y Metodología de Rehabilitación Urbana - Arquitectónica"- UCE-FAU ISP. 2005.

Libro:

ERLIJ ABRAMSON Miriam, "Protección del Patrimonio Construido"- Universidad del BíoBío, 2006.

Libro:

"Proyecto Piloto de Rehabilitación Arquitectónica y Urbana" - Universidad Libre de Bruselas.

Libro:

CAMINO SOLÓRZANO Miguel, "Tipologías de Vivienda en la Provincia de Manabí"- Universidad Politécnica de Cataluña - Tesis Doctoral, 1997.

Libro:

MUNICIPIO DE MANTA, "Plan Estratégico Manta 2020"- Área de Estudios y Proyectos DPUM, 2008

Libro:

HIDROVO QUIÑONEZ Tatiana, "Historia de Manta en la Región de Manabí" Tomo I y II. Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí. Editorial Mar Abierto, 2003.

Libro:

SÁNCHEZ RAMOS Josefías, "Manta, 1500 años de vida histórica y la racionalidad (razón de ser) de la identidad cultural" – Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, 2005.

Documento de Internet:

Wikipedia (2008): Vivienda Unifamiliar. URL:
http://es.wikipedia.org/wiki/Vivienda_unifamiliar Descargado: 22/11/08

Documento de Internet:

Wikipedia (2008): Vivienda Apartamento. URL:
<http://es.wikipedia.org/wiki/Apartamento> Descargado: 22/11/08

Documento de Internet:

AlergoMurcia (2004): Síndrome del Edificio Enfermo URL:
www.alergomurcia.com Descargado: 25/11/08

Documento de Internet:

Arquitectuba (2004): Síndrome del Edificio Enfermo URL: <http://www.arquitectuba.com.ar/monografias-de-arquitectura/sindrome-del-edificio-enfermo/> Descargado: 25/11/08

Documento de Internet:

Joselías Sánchez Ramos (2005): Una Vida Histórica de 1500 años. URL: <http://www.joselias.motime.com> Descargado: 20/11/08

Documento de Internet:

Image2008 Digital Globe (2008): Imagen aérea de Manta. URL: <http://www.googleearth.com> Descargado: 13/10/08

Documento de Internet:

Diario del Viajero (2008): Turning Torso - Calatrava URL: <http://www.diariodelviajero.com/2008/02/20-el-turning-torso-de-calatrava-en-malmo-suecia> Descargado: 20/10/08

Documento de Internet:

Wikipedia (2008): Turning Torso - Calatrava URL: http://es.wikipedia.org/wiki/Turning_Torso Descargado: 20/10/08

Documento de Internet:

Emporis Buildings (2006): Edificios en Altura: Turning Torso URL: www.emporis.com/en/ Descargado: 20/10/08

Documento de Internet:

Manta News Motine (2007): Datos Importantes de Manta URL: <http://www.mantanewsmotine.com> Descargado: 15/10/08

Documento de Internet:

Joselías Blogspot (2007): Historia de Manta URL: <http://joselias.blogspot.com> Descargado: 16/10/08

Documento de Internet:

Visita Ecuador (2008): Ciudades. Historia, costumbres y artesanía URL: www.visitaecuador.com Descargado: 21/10/08

Documento de Internet:

Manta 360° (2008): Proyectos en marcha de Manta URL: www.manta360.com Descargado: 21/10/08

Documento de Internet:

El Universo (2001): Puerto de Transferencia - Manta URL: <http://archivo.eluniverso.com/2007/11/03/0001/12/B72D8818D1C5468C9C5D404D>

[9ED10A14.aspx](#) Descargado: 23/10/08

Documento de Internet:

Joselías Blogspot (2008): Salvador Peláez, Constructor del Manta moderno URL: <http://joselias.blogspot.com/2008/09/salvador-pelez-constructor-del-manta.html>
Descargado: 28/10/08

Documento de Internet:

Informanta (2008): Manta URL: www.informanta.com Descargado: 23/10/08

Documento de Internet:

El Diario (2005): Cantonización de Manta URL: www.eldiario.com.ec Descargado: 23/10/08

Documento de Internet:

Turning Torso Gallery (2007): Turning Torso URL: www.torsogallery.se
Descargado: 20/10/08

Documento de Internet:

Suecia (2007): Turning Torso de Calatrava en Malmö URL: www.sweden.se
Descargado: 20/10/08

Documento de Internet:

Turning Torso (2007): Turning Torso de Calatrava en Suecia URL: www.turningtorso.com Descargado: 20/10/08

Documento de Internet:

Aduana de Manta (2008): El Puerto y la Aduana URL: www.aduana.gov.ec
Descargado: 20/10/08

Documento de Internet:

Arriba el Puerto de Manta (2008): El Puerto de Transferencia URL: www.apmanta.gov.ec Descargado: 21/10/08

Documento de Internet:

El Autonomista (2007): Manta en la Historia URL: www.elautonomista.com
Descargado: 23/10/08

Documento de Internet:

Diccionario Biográfico del Ecuador (2007): Mapa de Manta URL: www.diccionariobiograficoecuador.com Descargado: 13/10/08

Documento de Internet:

Diario La Hora (2007): El Turismo en Manta URL: www.dlh.lahora.com.ec
Descargado: 13/10/08

Documento de Internet:

Empresa de Agua Potable y Alcantarillado de Manta (2007): Infraestructura de Manta URL: www.eapam.gov.ec Descargado: 28/10/08

Documento de Internet:

Diario El Mercurio (2007): En el Cincuentenario URL: www.mercuriomanta.com Descargado: 29/10/08

Documento de Internet:

Picasa (2008): Manta Antiguo. URL: www.picasaweb.google.com Descargado: 19/10/08

Documento de Internet:

Puerto de Transferencia (2008): Puerto de Transferencia. URL: www.puertodetransferencia.gov.ec Descargado: 21/10/08

Documento de Internet:

Comunidad (2008): Antes Terraza ahora Penthouse. URL: www.comunidad.zonaprop.com.ar/ Descargado: 22/10/08

Documento de Internet:

Arqhys (2007): Construcción de Penthouse. URL: <http://www.arqhys.com/casas/Penthouses-construccion.html> Descargado: 23/10/08

Construcción de Edificios Altos URL: <http://www.arqhys.com/construccion/edificios-altos.html> Descargado: 23/10/08

Documento de Internet:

Word Reference (2005): Definición de Multifamiliar URL: www.wordreference.com Descargado: 22/10/08

Documento de Internet:

Ine España (2001): Edificio URL: <http://www.ine.es/censo2001/6.pdf> Descargado: 22/10/08

Documento de Internet:

Arte y Arquitectura (2007): Glosario – Edificio Multifamiliar URL: www.arte-y-arquitectura.glosario.net Descargado: 22/10/08

Documento de Internet:

The Free Dictionary (2005): Glosario – Edificio URL: www.es.thefreedictionary.com Descargado: 22/10/08

Documento de Internet:

Replus (2007): Diccionario Inmobiliario - Vivienda URL: www.replus.com.ar

Descargado: 22/10/08

Documento de Internet:

Manabita (2008): Vía de Enlace Puerto - Aeropuerto URL: www.manabita.com

Descargado: 23/10/08

ANEXOS

UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN



1. Mapa de Manta



2. Vías principales de Manta

FOTOS DE EL VIGÍA



3. Hall de ingreso



4. Mezzanine



5. Parqueadero Mezzanine



6. Pasillos interiores



7. Piscina



8. Terraza



9. Fachada lateral izquierda



10. Ingreso Parquadero



11. Vista del edificio



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

Manta, 22 de enero de 2009

Srta.
Andrea Andrade Rivadeneira
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Ante la consulta formulada por usted al Departamento de Planeamiento Urbano, sobre los reglamentos vigentes que normen los procesos de planificación y diseños de edificaciones en el Cantón Manta, y específicamente sobre normas contra incendios en los diseños de edificios como El Vigía, el que fue construido por los años 1.972 – 1.975, le expreso lo siguiente:

La Ilustre Municipalidad de Manta, luego de aprobar el Plan Estratégico del Cantón, el que incluye el componente Ordenamiento Territorial con los Límites del perímetro urbano y que se encuentra listo para la publicación en el Registro Oficial, ha delegado a la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano con el apoyo técnico de la Municipalidad de Quito, el análisis de las siguientes ordenanzas:

- Reforma de la Ordenanza del Reglamento Urbano de Manta.
- Preparación del proyecto de Ordenanza del Código de la Arquitectura y de la Construcción.
- Preparación de la Ordenanza de Gestión del Suelo; y,
- Otras relacionadas con el Ordenamiento Territorial.



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

En cuanto a las Normas contra incendios, se iniciarán reuniones con el Cuerpo de Bomberos de Manta, para incorporar las recomendaciones en los procedimientos de aprobación de las Urbanizaciones y Edificaciones en la Ordenanza del Reglamento Urbano, así como en los códigos de Arquitectura y Construcción.

Sobre la normativa para aprobar el Edificio El Vigía, en esta ciudad, entenderá que para aquella época, los diseños estaban en función de los criterios técnicos de los profesionales, y, su aprobación era prácticamente una decisión política antes que técnica.

Es importante señalar que una vez que entren en vigencia las Ordenanzas que se están preparando, este departamento podrá regular todos los aspectos que deriven de un proceso de planificación y ejecución de las obras, y entre ellas las normas contra incendios.

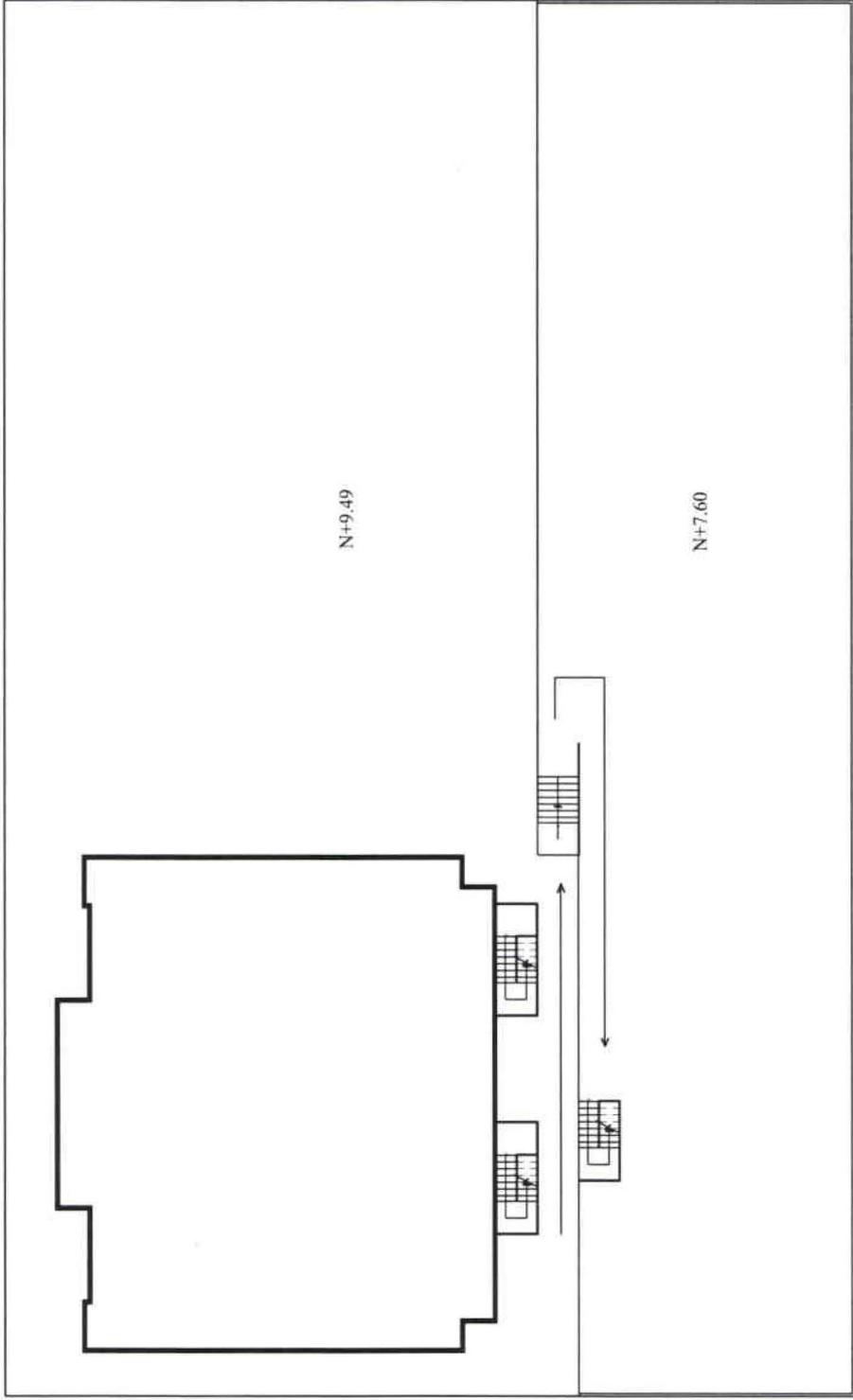
Atentamente,



Arq. Galo Alvarez
DIRECTOR DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO
MUNICIPIO DE MANTA

cc. Archivo

PLAN B, SALIDAS DE EMERGENCIA



N+44.29

N+41.39

N+38.49

N+35.59

N+32.69

N+29.79

N+26.89

N+23.99

N+21.09

N+18.19

N+15.29

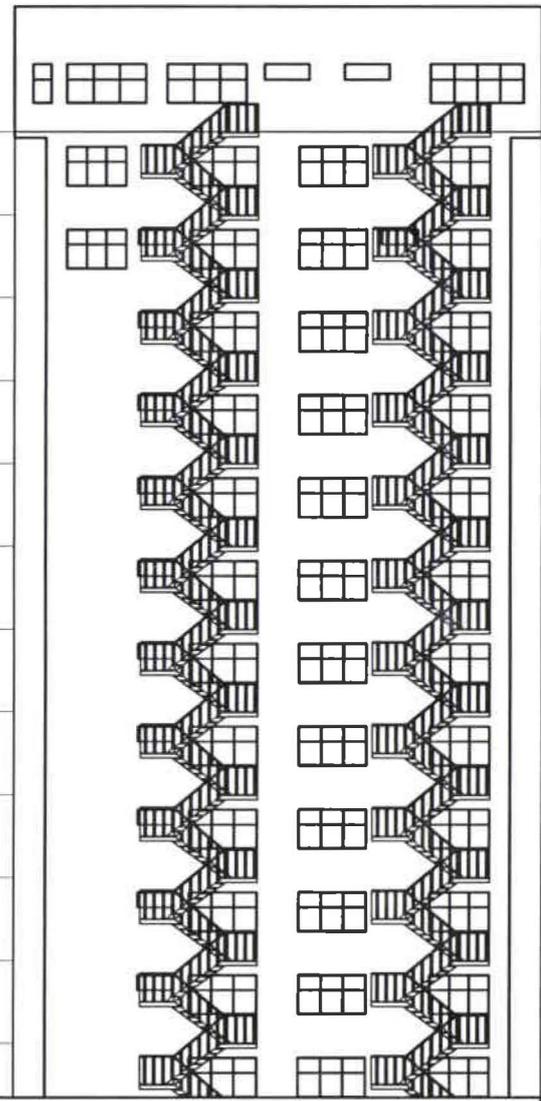
N+12.39

N+9.49

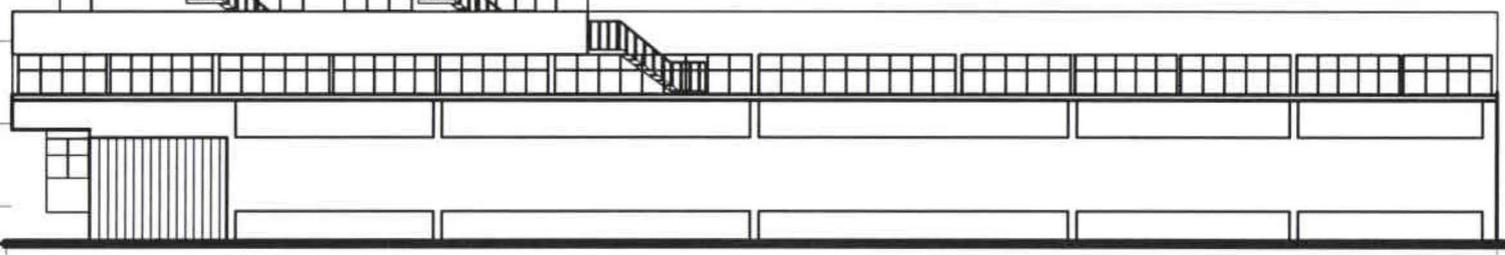
N+6.59

N+3.67

N+2.19

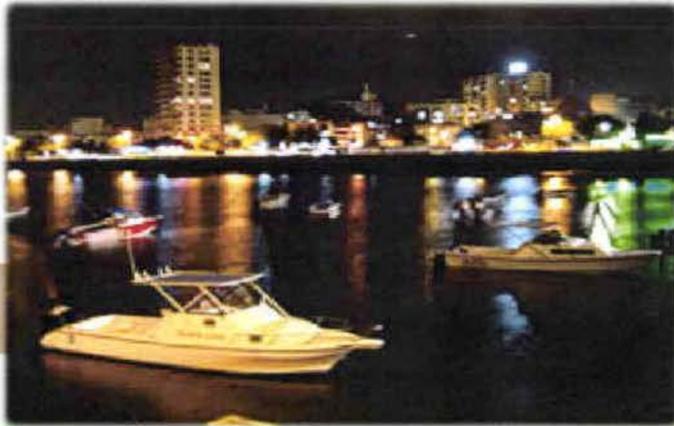


PLAN B, SALIDAS DE EMERGENCIA



FACHADA POSTERIOR

DOCUMENTOS GRÁFICOS



EL VIGÍA

MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA

El edificio El Vigía, situado en el malecón de la ciudad de Manta, consta de 16 pisos de los cuales la planta baja está destinada a locales comerciales, el mezzanine y el primer piso a oficinas, el tercer piso al área comunal y a las suites y los otros pisos están formados por dos departamentos simétricos que, constan cada uno de balcón con una privilegiada vista al mar. El penthouse improvisado tiempo después de la construcción total del edificio, fue armado con estructura metálica y constituye toda el área de la planta tipo de la torre, es decir es el departamento de mayor tamaño.

La nueva propuesta pretende que toda la edificación, sea destinada al uso residencial, redistribuyendo en un principio la planta baja, es decir el hall de ingreso y los locales comerciales.

En un principio el hall de ingreso se encontraba en la mitad de la fachada frontal, ya que se construirían dos torres de departamentos en los extremos de la edificación, pero finalmente se construyó una sola torre desalineándose del ingreso principal.

Sin contar con mayor espacio para una sala de espera y una recepción, el ingreso principal cuenta con una escalera central, no apta para discapacitados, quienes deben recorrer un largo y estrecho corredor posterior para acceder a los ascensores. Cabe mencionar que de las plantas baja y mezzanine hay un acceso posterior que conduce a los estacionamientos privados de la edificación.

La propuesta reubica el hall de ingreso en el lado este de la edificación, alineándolo con la torre de departamentos, creando un amplio espacio para distribuir la recepción y la sala de espera y con acceso directo a los ascensores y a los estacionamientos privados.

Los cuatro locales comerciales, se reducen a dos, (por encontrarse el resto en desuso) siendo uno de ellos una sucursal bancaria y otro la agencia de viajes, necesarios para el grupo de empresarios al que va dirigida la intervención.

Al mismo tiempo, se crean bodegas y un mayor número de estacionamientos, otorgando a cada departamento de dos dormitorios o más, una bodega y dos estacionamientos y a las suites una bodega y un estacionamiento.

En la planta del mezzanine, y en el primer piso se crean unidades de vivienda para 1 o 2 personas, es decir, suites y dúplex de un área aproximada de 60 a 80 m², que cuentan con sala, cocina, comedor, baño social y dormitorio máster con baño.

También, en la parte posterior de la planta del primer piso, se sitúan dos departamentos simétricos de dos dormitorios, y en la parte frontal en el lado este se encuentra la administración, con sus respectivas oficinas y sala de reuniones.

Cabe mencionar que los ascensores solo fueron ubicados en el lado este de la edificación, creando así en el lado oeste escaleras de un solo tramo, que sólo llegan desde el mezzanine hasta el primer piso.

El segundo piso fue destinado para la creación de toda el área comunal, sin departamentos que se vean afectados por el ruido. Esta planta, comprende la piscina, terraza, sala comunal, baterías sanitarias y sala de reuniones.

Se crea además un hidromasaje en el lado oeste de la terraza y un bar protegido por una pérgola de policarbonato y madera.

La torre, desde el tercer piso hasta el 11vo piso, cuenta con dos departamentos, ya no simétricos como en un principio, puesto que ahora el del lado este de la torre es de tres dormitorios y el del lado oeste es de dos dormitorios.

El departamento tipo de tres dormitorios, de 160 m² aproximadamente, cuenta con un amplio hall de ingreso, área de servicio, cocina, comedor y sala, mediante un pasillo se diferencian así del área familiar en donde se encuentran el cuarto máster con su baño, dos dormitorios, un baño y una sala de estar. La sala posee un balcón, y toda el área social goza de un paisaje marino.

El departamento tipo de 2 dormitorios, de 100 m² aproximadamente, cuenta con un moderado hall de ingreso, el cual tiene acceso a la cocina, a la sala, al comedor y al baño social que al mismo tiempo es de uso de uno de los dormitorios, además recorriendo un pequeño pasillo se accede al dormitorio 1 y al dormitorio máster que cuenta con un baño. Cabe recalcar que no por poseer menor área se le privó a este departamento de un balcón y de la vista al mar.

En las plantas 12avo y 13avo piso se han creado dos dúplex de tres dormitorios simétricos. Este tipo de departamento comprende uno de los más completos y más grandes en área. A partir de un hall de ingreso se tiene acceso directo a la cocina sala o comedor. De la cocina la cual cuenta con un desayunador, se accede al área de servicio dado por la despensa, el área de lavado, el dormitorio y baño de servicio. Por un pasillo se accede a las escaleras que conducirán al segundo piso o al dormitorio de huéspedes que posee un baño completo.

En el segundo piso, se encuentran dos dormitorios simples con walking closet y baño, el dormitorio máster con walking closet y baño de mayor medida y una cómoda sala de estar. Vale mencionar que la sala y el dormitorio máster cuentan con balcón y la vista hacia un maravilloso paisaje.

El penthouse, que comprende toda la planta, ha sido distribuido mediante la creación de un corredor en forma rectangular, al cual se accede por medio del hall de ingreso, y el que conduce a todos los espacios del departamento.

En el lado este se ubica toda el área social, mientras que en el lado oeste toda el área familiar.

Con dos salas, comedor, y una cocina abierta, el espacio es más amplio y menos segmentado. De la cocina se tiene acceso a la entrada independiente de servicio, al área de lavado y planchado, al dormitorio y baño de servicio.

El área familiar constituida por 3 dormitorios e incluido el máster, cuenta también con una sala de estar familiar y un baño por habitación.

Para aislar acústicamente un departamento de otro, se han creado paredes de 20 cm de espesor, mientras que las paredes internas son de 10 cm. El cielo falso baja 30 cm por donde pasan la mayoría de las instalaciones, que verticalmente se dirigen por los ductos.

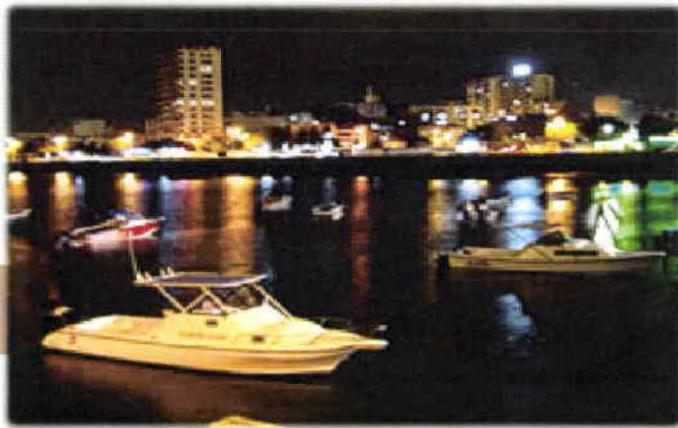
En la medida de lo posible, se aprovecha la mayor cantidad de luz, por medio de las ventanas, lo que facilita también la ventilación cruzada.

Los materiales a utilizar están dados por las circunstancias climáticas, es decir, materiales que no absorban el calor y que generen una sensación de frescura, como la utilización de pisos duros, metal cromado, aluminio, acero inoxidable, vidrio transparente y esmerilado, madera blanca lacada y madera natural de roble en los muebles.

La cromática de materiales, textiles y otros, están dados por colores neutros y sobrios, donde predomina el blanco, el gris, el beige y como contraste el grafito. Cabe recalcar que los colores claros absorben menor cantidad de luz y por ende de calor y evita además el camuflaje de insectos, transmitiendo una imagen muy prolija y limpia del espacio.

La iluminación se destaca entre una combinación de luz directa e indirecta, creando de esta manera distintos ambientes que definen distintas funciones. Dicroicos fijos o dirigibles, lámparas de techo o de pie, conforman en su mayoría el tipo de lámpara a utilizar en toda la estructura.

En toda la edificación se mantiene el mismo estilo de diseño, la cromática y los materiales similares entre sí como conjunto y parte de la integración de unos espacios con otros.



EL VIGÍA

ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

ESTUDIO DEL SECTOR AL QUE VA DIRIGIDA LA EDIFICACIÓN

POBLACIÓN DEL CANTÓN MANTA¹
CENSO 2001

ÁREAS	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
TOTAL	192.322	94.486	97.836
URBANA	183.105	89.787	93.318
RURAL	9.217	4.699	4.518

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL CANTÓN
MANTA, SEGÚN PARROQUIAS

PARROQUIAS	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
TOTAL	192.322	94.486	97.836
MANTA (URBANO)	183.105	89.787	93.318
ÁREA RURAL	9.217	4.699	4.518
PERIFERIA	5.296	2.670	2.626
SAN LORENZO	1.937	1.022	915
SANTA MARIANITA	1.984	1.007	977

CANTÓN MANTA: POBLACIÓN DE 5 AÑOS Y MÁS, POR SEXO Y ÁREAS,
SEGÚN NIVELES DE INSTRUCCIÓN. Censo 2001

NIVELES DE INSTRUCCIÓN

	TOTAL	URBANO	RURAL
TOTAL	171.200	163.181	8.019
NINGUNO	9.253	8.163	1.090
CENTRO ALFAB.	627	596	31
PRIMARIO	83.445	77.517	5.928
SECUNDARIO	45.521	44.996	525
POST BACHILLERATO	1107	1.102	5
SUPERIOR	18.753	18.699	54
POSTGRADO	187	187	0
NO DECLARADO	12.307	11.921	386

POBLACIÓN DE 5 AÑOS Y MÁS, ACTIVA E INACTIVA, SEGÚN SEXO Y ÁREAS

PEA URBANA 63.570

VALORES ABSOLUTOS

ESTADO CIVIL	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
TOTAL	142.394	69.387	73.007

¹ INEC 2001

UNIDOS	28.431	13.805	14.626
SOLTEROS	52.737	28.341	24.396
CASADOS	49.319	24.267	25.052
DIVORCIADOS	1.756	640	1.116
VIUDOS	5.066	996	4.070
SEPARADOS	4.857	1.229	3.628
NO DECLARADO	228	109	119

CANTÓN MANTA

TOTAL DE VIVIENDAS, OCUPADAS CON PERSONAS PRESENTES, PROMEDIO DE OCUPANTES Y DENSIDAD POBLACIONAL. Censo 2001

ÁREAS	TOTAL DE VIVIENDAS	NÚMERO	OCUPANTES	PROMEDIO	POBLACIÓN TOTAL
ÁREA URBANA	45.051	39.984	181.602	4,5	183.105

VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS, POR TIPO DE VIVIENDA, SEGÚN PARROQUIAS

PARROQUIAS	TOTAL VIVIENDA	CASA O VILLA	DEPARTAMENTO	CUARTOS INQUIL.	MEDIAGUA	RANCHO	COVACHA	CHOZA	OTRO
TOTAL CANTÓN	41.933	33.928	3.656	1.510	880	1.289	628	4	38
MANTA URBANO	39.984	32.345	3.629	1.490	782	1.124	574	3	37

FECUNDIDAD DATOS GENERALES

CENSO-2001

HIJOS POR MUJER 3,1

HIJOS POR MUJER URBANO 2,7

HIJOS POR MUJER RURAL 4

TASA GLOBAL DE FECUNDIDAD SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN 2001

HIJOS POR MUJER DE NIVEL DE ESTUDIO SUPERIOR 1,8

SEGÚN GRUPO ÉTNICO

HIJOS POR MUJER DE GRUPO URBANO NO INDÍGENA 2,7

TASA GLOBAL DE FECUNDIDAD SEGÚN ESTRATO DE POBREZA

HIJOS POR MUJER DE GRUPOS SIN POBREZA 2,1

HIJOS PROMEDIO POR MUJER DE GRUPOS SIN POBREZA CON NIVELES DE ESTUDIO SUPERIOR Y DE POSTGRADO: 2,0

PEA DEL SECTOR PRIMARIO DE MANTA

11,18 = 7'408 HABITANTES

PEA DEL SECTOR SECUNDARIO

21,68%

PEA DEL SECTOR TERCIARIO

54,57%

POBLACIÓN DEL SECTOR PRIMARIO CON ESTUDIOS SUPERIORES Y DE POSTGRADO

10,31%

7'408 → 763,04 HABITANTES.

POBLACIÓN DE 5 AÑOS Y MÁS, OCUPADA POR GRUPOS DE EDAD

5 - 7 AÑOS	0,1 %
8 - 11 AÑOS	0,2 %
12 - 14 AÑOS	1,2 %
15 - 19 AÑOS	8,8 % → 10,3 % DE 5 A 19 AÑOS DE EDAD.
20 - 34 AÑOS	45,4 % → 18,5 % DE 20 A 34 AÑOS DE EDAD.
35 - 49 AÑOS	29,1 % → 26,98 % DE 35 A 64 AÑOS DE EDAD.
50 - 64 AÑOS	11,6 %
65 y + AÑOS	3,6 %

ESPACIO EN ÁREA DESTINADO POR PERSONA = 25 m²

2 PERSONAS = SUITE DE 50 m²

3 PERSONAS = DPTO. DE 75 m²

4 PERSONAS = DPTO. DE 100 m²

PERSONAS ENTRE LOS 20 Y 64 AÑOS DE EDAD

86,1% DE 763,04 → 656,97 PERSONAS

18,50 % SOLTEROS ADULTOS → 121,53 PERSONAS/2 PERS. = 60,76 PAREJAS

26,98 % CASADOS → 177,25 PERSONAS/ 2 PERS. = 88,62 PAREJAS

TOTAL: 149,38 PAREJAS

CASADOS: 59,32 %

SOLTEROS: 40,68 %

88,62 PAREJAS DE CASADOS → 100% DE CASADOS

? → 20%

17,7 FAMILIAS CONFORMADAS POR 1 PAREJA DE CASADOS Y 2 HIJOS.

60,76 PAREJAS DE SOLTEROS → 100% DE SOLTEROS

? → 20%

12,15 FAMILIAS CONFORMADAS POR 1 O 2 PERSONAS SOLTERAS

18 DEPARTAMENTOS PARA 4 PERSONAS DE 150 M2 C/U= 2700 M2

12 SUITES PARA 1 O 2 PERSONAS DE 55 M2 C/U= 990 M2

88,62 PAREJAS DE CASADOS → 100% DE CASADOS

? → 25%

22,15 FAMILIAS CONFORMADAS POR 1 PAREJA DE CASADOS Y 2 HIJOS.

60,76 PAREJAS DE SOLTEROS → 100% DE SOLTEROS

? → 25%

15,19 FAMILIAS CONFORMADAS POR 1 O 2 PERSONAS SOLTERAS

22 DEPARTAMENTOS PARA 4 PERSONAS DE 150 M2 C/U= 3300 M2

15 SUITES PARA 1 O 2 PERSONAS DE 55 M2 C/U= 825 M2

22 DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 DORMITORIOS → 100%

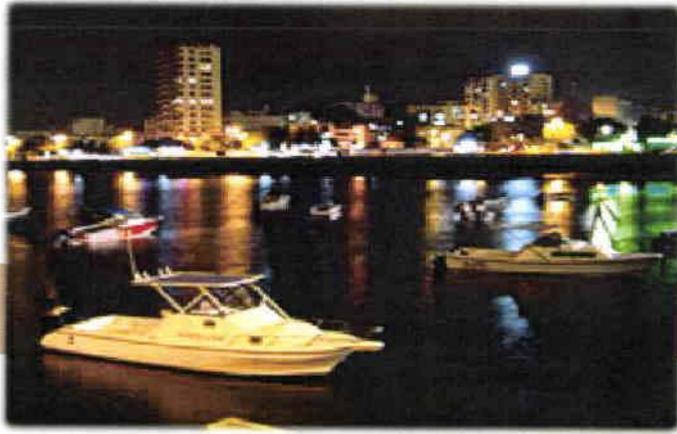
? → 60% DE 3 DORMITORIOS

13,20 DEPARTAMENTOS DE 3 DORMITORIOS → 13

8,80 DEPARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS → 9

Para realizar un estudio pertinente de la cantidad de personas a las que va dirigida la edificación, y para saber en qué porcentaje se satisface la demanda, se han tomado en cuenta los grupos de gente que habita en el área urbana de manta, desglosando a los que están conformados por jóvenes y adultos solteros y casados económicamente activos, de estudios superiores y de postgrado, sin estrato de pobreza, de 2 hijos en su mayoría.

Así se obtuvo un resultado final de un número determinado de departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, destinándoles una bodega a cada uno, y 1 parqueadero a los que constan de 1 dormitorio y 2 a los de 2 y 3 dormitorios.



EL VIGÍA

PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN ACTUAL

	ÁREA DE SERVICIO	ÁREA CONDOMINOS	ÁREA ADMINISTRATIVA
GENERALES	ACCESOS	ACCESOS	ACCESOS
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.
	GUARDIANÍA	HALL	HALL
	ESTACIONAMIENTOS TEMPORALES		OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
	BANCO INTERNACIONAL		BANO ADMINISTRACIÓN
	TAME		
	BANCO SUDAMERICANO		
	CENTRO DE ESTÉTICA		
	OFICINAS		
PARTICULARES	ACCESOS	HALL SECUNDARIO	
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.	DPTOS. 3 DORMITORIOS	
	HALL	SUITES 1 DORMITORIO	
	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	PENTHOUSE	
	PISCINA (EN DESUSO)		
	BATERÍA SANITARIA		
	DEPÓSITO DE BASURA		
	ESTACIÓN DE LIMPIEZA		

PROGRAMACIÓN NUEVA

	ÁREA DE SERVICIO	ÁREA CONDOMINIOS	ÁREA ADMINISTRATIVA
GENERALES	ACCESOS	ACCESOS	ACCESOS
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.
	GUARDIANÍA	HALL	HALL
	ESTACIONAMIENTOS TEMPORALES	RECEPCIÓN	RECEPCIÓN
	BANCO INTERNACIONAL	SALA DE ESPERA	SALA DE ESPERA
	TAME		BATERÍA SANITARIA
			OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
			BAÑO ADMINISTRACIÓN
PARTICULARES	ACCESOS	HALL SECUNDARIO	JEFE DE MANTENIMIENTO
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.	DPTOS. 3 DORMITORIOS	CONTABILIDAD
	HALL	DPTOS. 2 DORMITORIOS	SALA DE REUNIONES
	RECEPCIÓN	DÚPLEX 4 DORMITORIOS	
	SALA DE ESPERA	SUITE 1 DORMITORIO	
	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	DÚPLEX 1 DORMITORIOS	
	PISCINA		
	BATERÍA SANITARIA		
	SALA COMUNAL		
	SALA DE REUNIONES		
	BODEGA		
	DEPÓSITO DE BASURA		
	ESTACIÓN DE LIMPIEZA		

AREA SERVICIOS		ACTIVIDAD	USUARIOS	Area mín.(m2)	Area act.(m2)
GENERAL	GUARDIANÍA	SEGURIDAD	1	2,25	2,25
	ESTACIONAMIENTOS	ESTANCIA DE VEHÍCULOS	12	225	240
	BANCO INTERNACIONAL	SERVICIO	40 min.	250	270
	TAME	SERVICIO	8	50	59
PARTICULAR	RECEPCIÓN	INFORMACIÓN	1	10	19
	SALA DE ESPERA	ESPERA	8	16	25
	ESTACIONAMIENTOS	ESTANCIA DE VEHÍCULOS	67	1256	1500
	SALA COMUNAL	ACTIVIDADES RECREATIVAS	50	60	100
	BODEGAS	ALMACENADO	37	92,5	166,65
	SALA DE REUNIONES	CONVENCIONES	8	16	36
	DEPÓSITO DE BASURA	ALMACENADO DE BASURA	1	2,25	4,8
	ESTACIÓN DE LIMPIEZA	ALMACENADO DE P. LIMPIEZA	1	20	25
PA	PISCINA	RECREACIÓN	50	52	52
	BATERÍA SANITARIA	SERVICIO SANITARIO	50	24	26
TOTAL				2076	2525,7

AREA CONDOMINOS		ACTIVIDAD	USUARIOS	Area mín.(m2)	Area act.(m2)
GENER	HALL	LLEGADA Y DISTRIBUCIÓN	10	15	25
	RECEPCIÓN	INFORMACIÓN	1	10	19
	SALA DE ESPERA	ESPERA	8	16	25
PRIVADO	HALL SECUNDARIO	LLEGADA Y DISTRIBUCIÓN	10	10	12
	DPTOS. 3 DORMITORIOS	RESIDENCIA	5	150	160
	DPTOS. 2 DORMITORIOS	RESIDENCIA	4	95	97,75
	SUITE 1 DORMITORIO	RESIDENCIA	2	50	60
	DÚPLEX 4 DORMITORIOS	RESIDENCIA	5	200	300
	DÚPLEX 1 DORMITORIOS	RESIDENCIA	4	70	80
	PENTHOUSE	RESIDENCIA	5	300	320
TOTAL				916	1098,75

AREA ADMINISTRATIVA	ACTIVIDAD	USUARIOS	Area mín.(m2)	Area act.(m2)
HALL	LLEGADA Y DISTRIBUCIÓN	5	10	12
RECEPCIÓN	INFORMACIÓN	1	6	7
SALA DE ESPERA	ESPERA	5	6	8
BATERÍA SANITARIA	SERVICIO SANITARIO	1	2,25	2,25
OFICINA ADMINISTRACIÓN	ADMINISTRACIÓN EDIFICIO	1	12	13
BAÑO ADMINISTRACIÓN	SERVICIO SANITARIO ADM.	1	2,25	2,25
JEFE DE MANTENIMIENTO	ADMINISTRACIÓN MANTENIMIEN	1	10	12
CONTABILIDAD	CONTABILIDAD DEL EDIFICIO	1	10	12
SALA DE REUNIONES	TOMA DE DECISIONES	7	16	23
TOTAL			74,5	91,5

OCUPACIÓN			PORCENTAJE %
CIRCULACIÓN		-	12
PAREDES		-	8
TOTAL			20%

ÁREA DE SERVICIOS

ZONAS		RUIDOSA	SEMIRUIDOSA	SILENCIOSA
GENERALES	ACCESOS	✓		
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.		✓	
	GUARDIANÍA		✓	
	ESTACIONAMIENTOS TEMPORALES	✓		
	BANCO INTERNACIONAL		✓	
	TAME		✓	
PARTICULARES	ACCESOS	✓		
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.		✓	
	HALL	✓		
	RECEPCIÓN	✓		
	SALA DE ESPERA		✓	
	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	✓		
	PISCINA	✓		
	BATERÍA SANITARIA		✓	
	SALA COMUNAL	✓		
	SALA DE REUNIONES		✓	
	BODEGA		✓	
	DEPÓSITO DE BASURA		✓	
	ESTACIÓN DE LIMPIEZA		✓	

AREA DE CONDOMINOS

ZONAS		RUIDOSA	SEMIRUIDOSA	SILENCIOSA
GENERAL	ACCESOS	✓		
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.		✓	
	HALL	✓		
	RECEPCIÓN	✓		
	SALA DE ESPERA		✓	
PRIVADO	HALL SECUNDARIO		✓	
	DPTOS. 3 DORMITORIOS			✓
	DPTOS. 2 DORMITORIOS			✓
	SUITE 1 DORMITORIO			✓
	DÚPLEX 4 DORMITORIOS			✓
	DÚPLEX 1 DORMITORIO			✓
	PENTHOUSE			✓

ÁREA ADMINISTRATIVA

ZONAS	RUIDOSA	SEMIRUIDOSA	SILENCIOSA
ACCESOS	✓		
CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.		✓	
HALL			
RECEPCIÓN	✓		
SALA DE ESPERA		✓	
BATERÍA SANITARIA		✓	
OFICINA ADMINISTRACIÓN			✓
BAÑO ADMINISTRACIÓN			✓
JEFE DE MANTENIMIENTO			✓
CONTABILIDAD			✓
SALA DE REUNIONES		✓	

ÁREA DE SERVICIOS

		ZONAS	PÚBLICA	SEMIPÚBLICA	PRIVADA
GENERALES					✓
	ACCESOS		✓		
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.			✓	
	GUARDIANÍA		✓		✓
	ESTACIONAMIENTOS TEMPORALES		✓		
	BANCO INTERNACIONAL TAME		✓		
PARTICULARES	ACCESOS				✓
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.				✓
	HALL			✓	
	RECEPCIÓN			✓	
	SALA DE ESPERA			✓	
	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS				✓
	PISCINA				✓
	BATERÍA SANITARIA				✓
	SALA COMUNAL				✓
	SALA DE REUNIONES				✓
	BODEGA				✓
	DEPÓSITO DE BASURA				✓
	ESTACIÓN DE LIMPIEZA				✓

ÁREA DE CONDOMINIOS

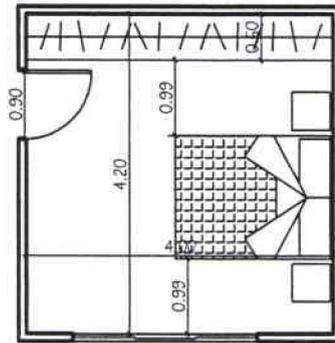
ZONAS		PÚBLICA	SEMIPÚBLICA	PRIVADA
GENERAL	ACCESOS		✓	
	CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.		✓	
	HALL		✓	
	RECEPCIÓN		✓	
	SALA DE ESPERA		✓	
PRIVADO	HALL SECUNDARIO		✓	
	DPTOS. 3 DORMITORIOS			✓
	DPTOS. 2 DORMITORIOS			✓
	SUITE 1 DORMITORIO			✓
	DÚPLEX 4 DORMITORIOS			✓
	DÚPLEX 1 DORMITORIOS			✓
	PENTHOUSE			✓

ÁREA ADMINISTRATIVA

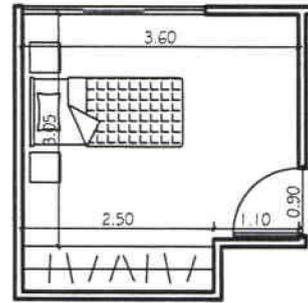
ZONAS		PÚBLICA	SEMIPÚBLICA	PRIVADA
ACCESOS			✓	
CIRCULACIÓN VERT. Y HOR.			✓	
HALL			✓	
RECEPCIÓN			✓	
SALA DE ESPERA			✓	
BATERÍA SANITARIA			✓	
OFICINA ADMINISTRACIÓN			✓	
BAÑO ADMINISTRACIÓN				✓
JEFE DE MANTENIMIENTO			✓	
CONTABILIDAD			✓	
SALA DE REUNIONES			✓	

MEDIDAS MÍNIMAS

DORMITORIO MÁSTER



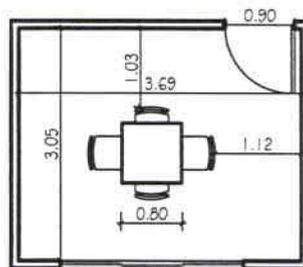
DORMITORIO SIMPLE



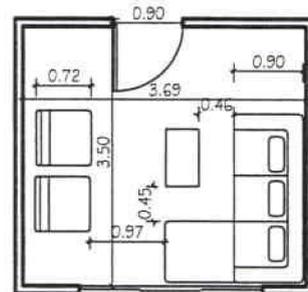
COCINA



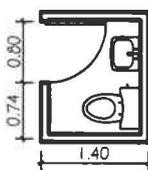
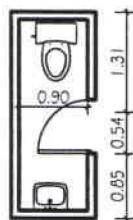
COMEDOR



SALA

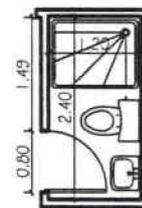


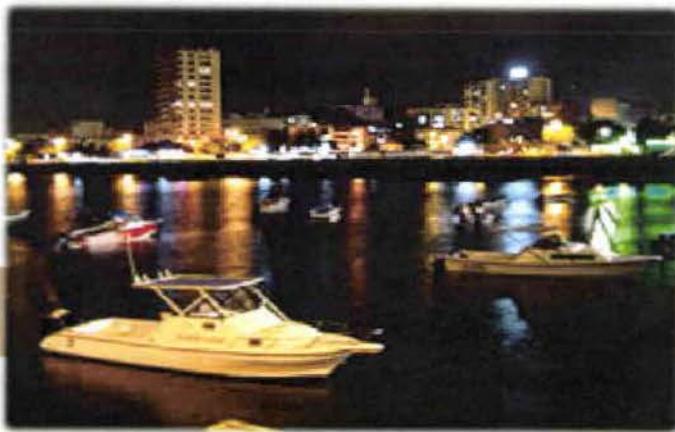
B. SERVICIO



B. SOCIAL

B. COMPLETO

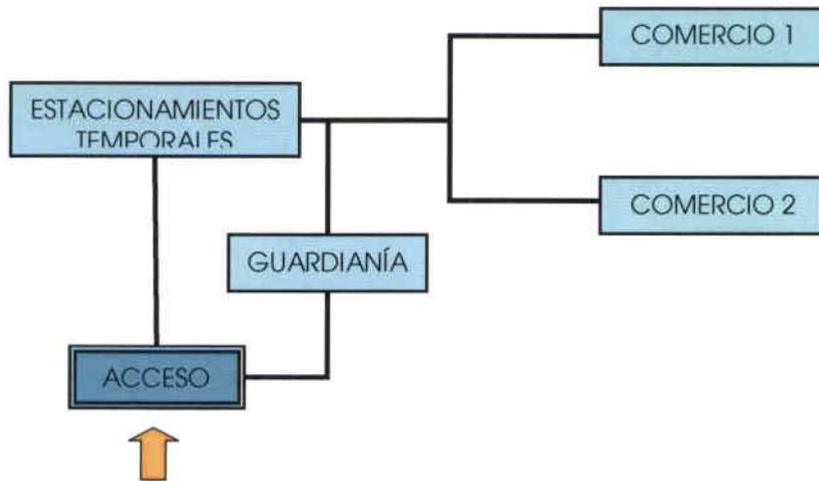




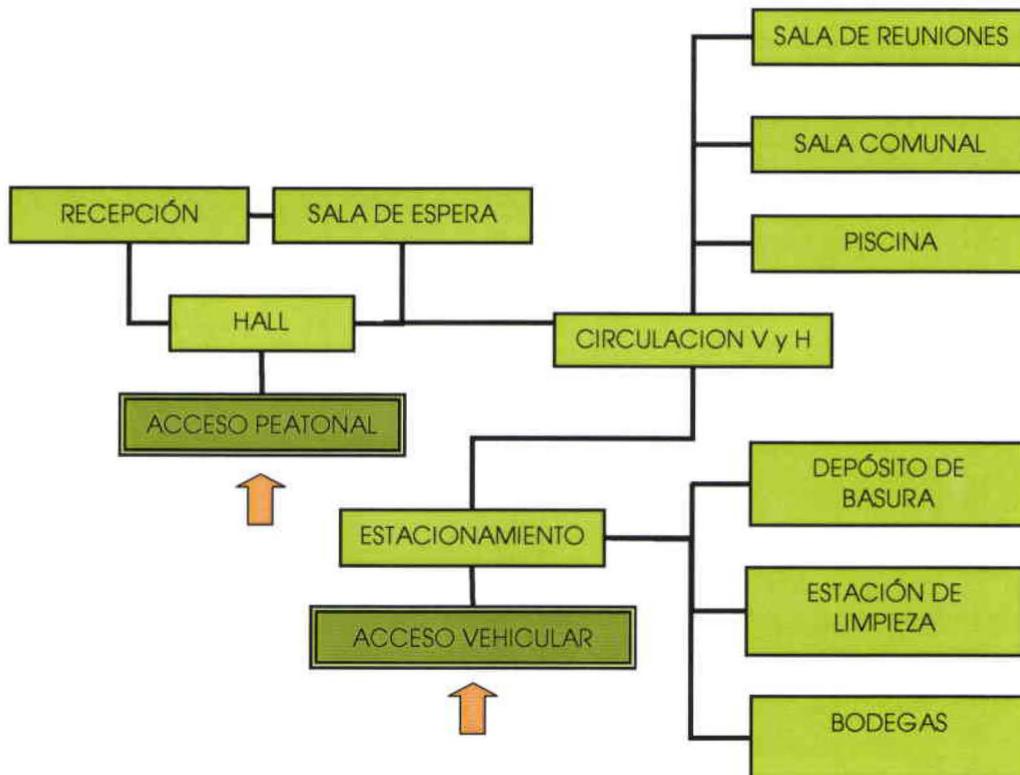
EL VIGÍA

DIAGRAMAS Y ORGANIGRAMAS

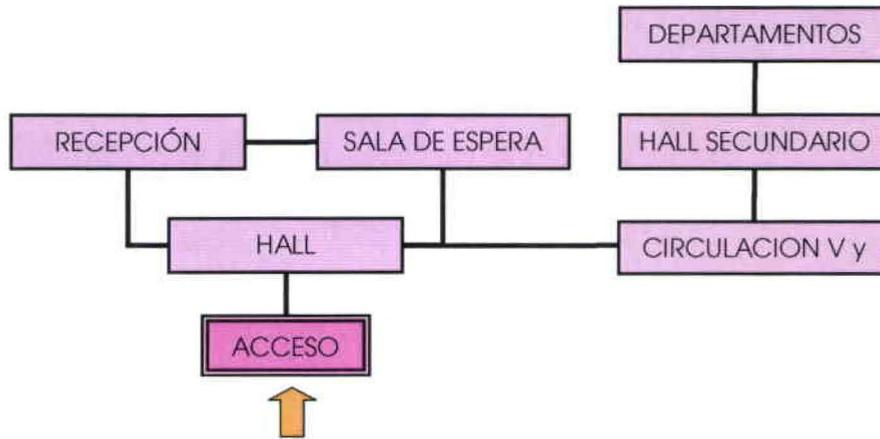
ORGANIGRAMA ÁREA DE SERVICIOS GENERALES



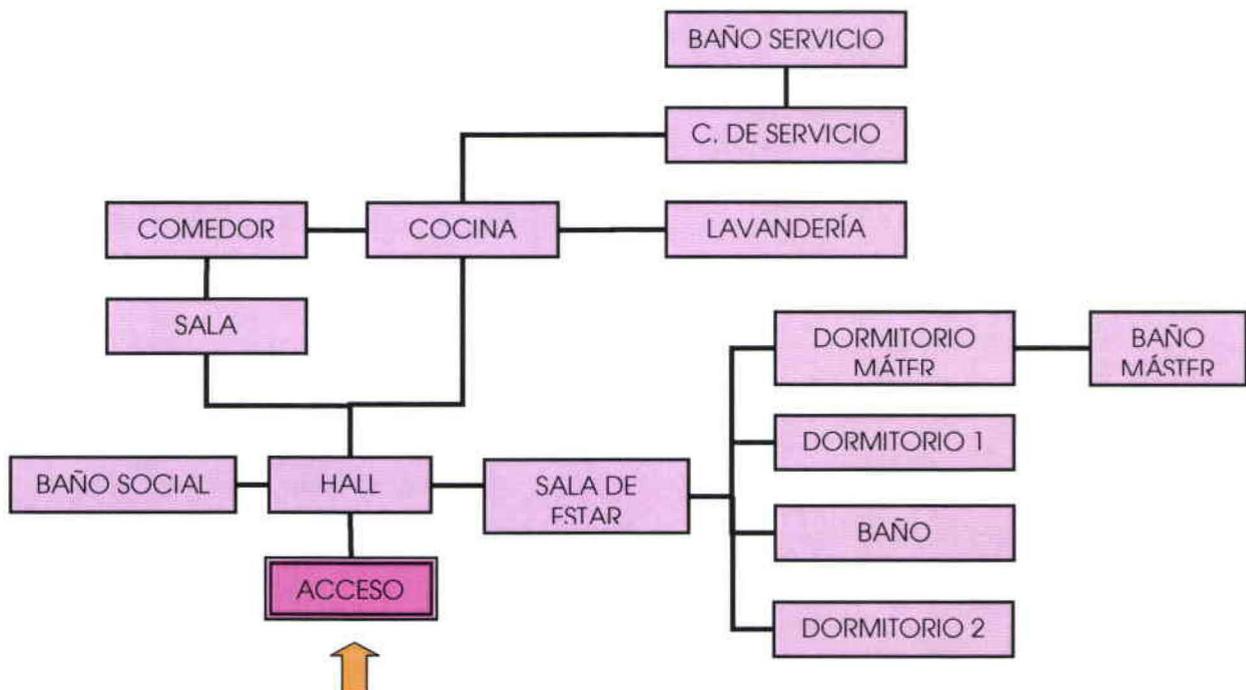
ORGANIGRAMA ÁREA DE SERVICIOS PARTICULARES



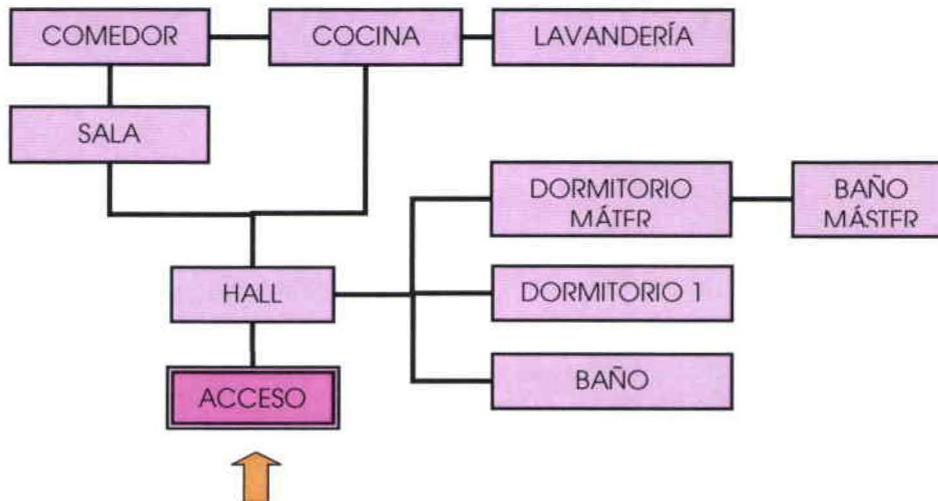
ORGANIGRAMA ÁREA PRIVADA



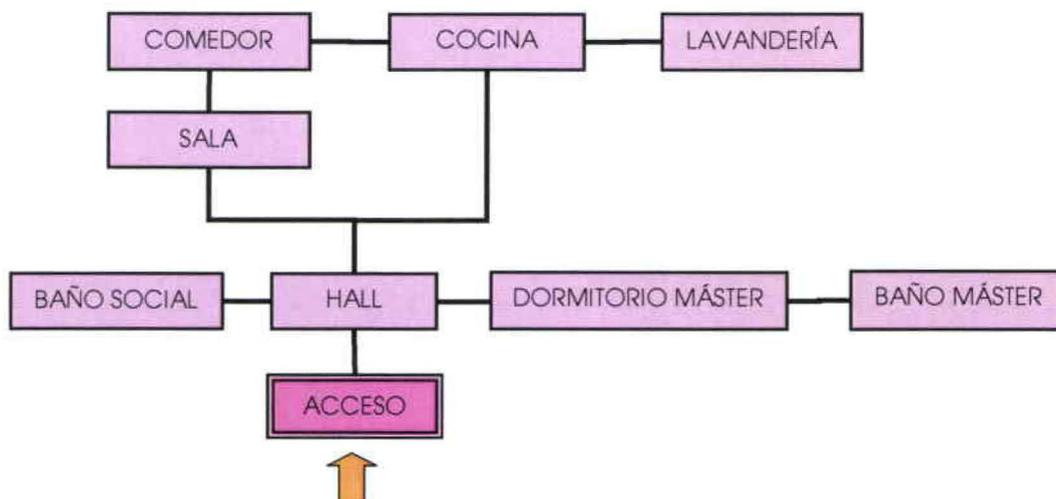
ORGANIGRAMA DEPARTAMENTOS O DÚPLEX DE 3 DORMITORIOS Y PENTHOUSE



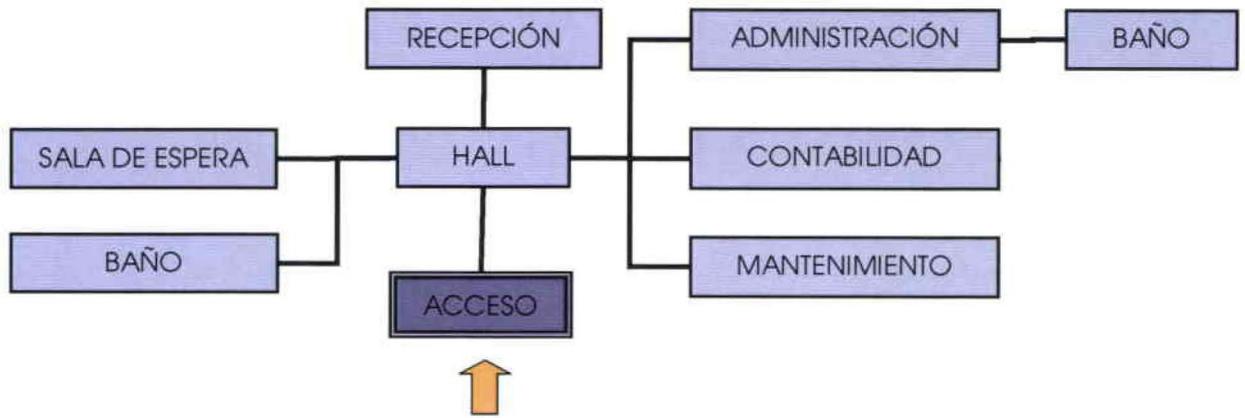
ORGANIGRAMA DEPARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS



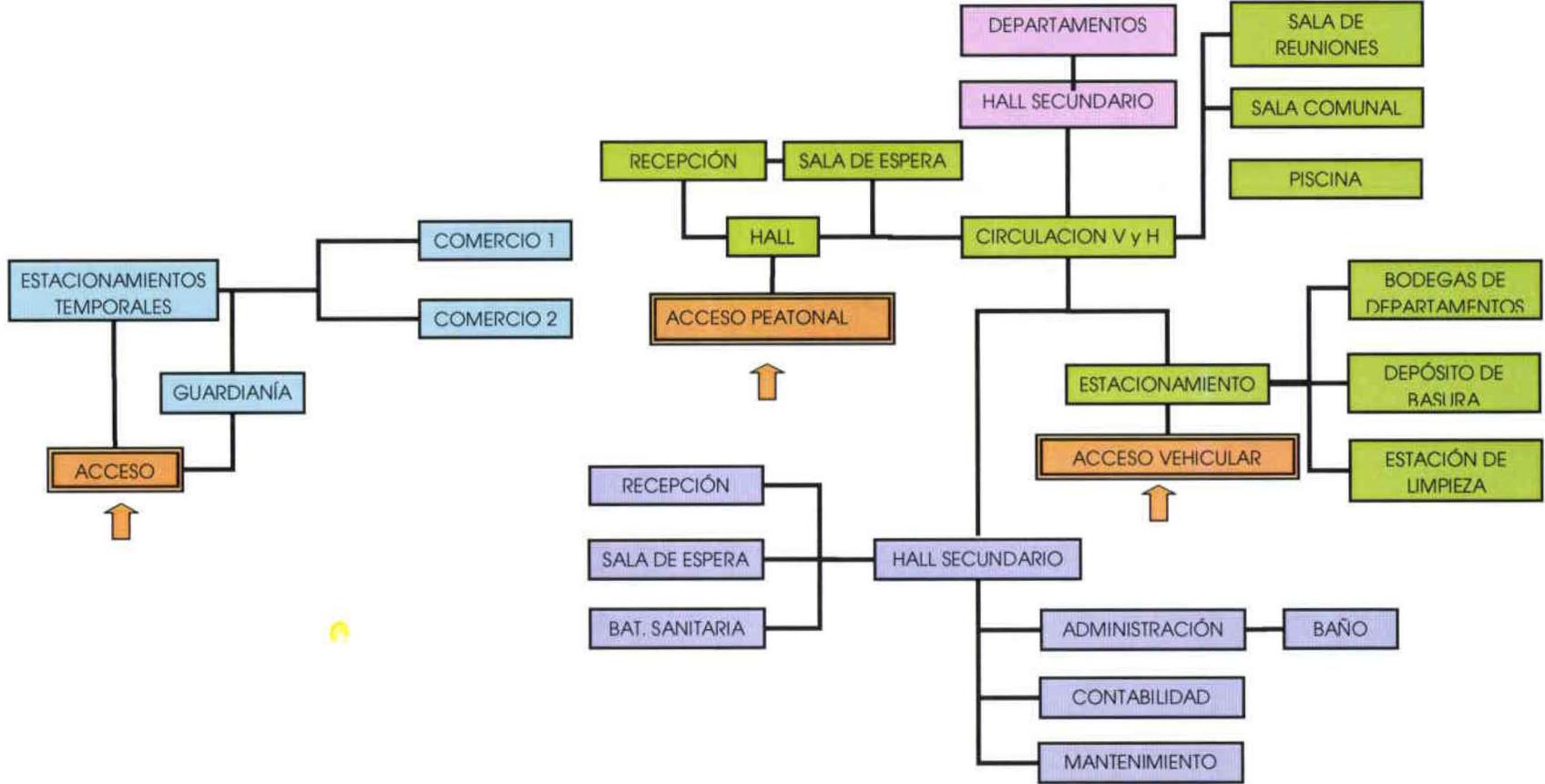
ORGANIGRAMA SUITE 1 DORMITORIO



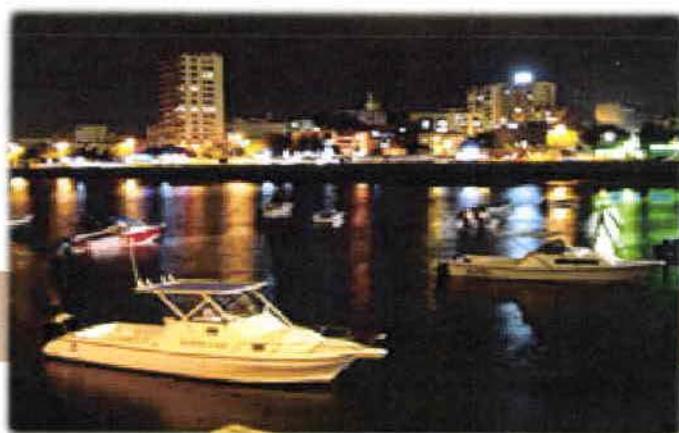
ORGANIGRAMA ÁREA ADMINISTRATIVA



ORGANIGRAMA GENERAL



ÁREA DE SERVICIOS PARTICULARES	ÁREA PRIVADA
ÁREA ADMINISTRATIVA	ÁREA DE SERVICIOS GENERALES

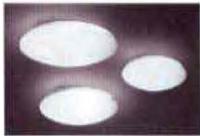


EL VIGÍA

CUADRO DE ACABADOS - CATÁLOGO

ILUMINACIÓN

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
L1	Dicroicos dirigibles luz blanca - 55 Watts de potencia	Luminaria, sobreponer en techo, electrónico, fluorescente MCA, MOD FC-5525/CR. Blanco frío 4100 k, 55 W.	83 U	Banco, agencia de viajes, administración, sala comunal, bat. sanitaria de piscina y exterior del edificio.	
L2	Dicroicos dirigibles luz blanca - 50 Watts de potencia	Luminaria, empotrable, dirigible. MCA, Tecnolite, MOD. YD-107C, 50 W, con transformador.	1085 U	Banco, agencia de viajes, administración, hall de ingreso y áreas comunes de edificio, sala comunal, y departamentos.	
L3	Dicroicos dirigibles luz blanca - 50 Watts de potencia	Luminaria, empotrable, dirigible, eyeball. MCA, Tecnolite, MOD. YD-107C, 50 W, con transformador.	123 U	Hall de ingreso, administración y departamentos.	
L4	Luminaria decorativa, luz blanca - 120 Watts de potencia	Luminaria decorativa MCA. Tecnolite MOD. CTL-175/S, Cristal 120W	12 U	Pasillo del mezzanine y sala de reuniones.	
L5	Fluorescente, luz blanca - 18 Watts de potencia	Luminaria, empotrable, cristal electrónico fluorescente, MCA Tecnolite, MOD-YD-1800/B, Blanco frío 4100 k, 18W.	73 U	Banco, bodegas, guardianía, parqueaderos privados, estaciones de limpieza y cuartos de máquinas.	

L6	Farol Colgante luz blanca, 25 Watts de potencia	Farol colgante, MCA. Tecnolite MOD. FTL-1851/C, 25W	7 U	Suites de 1 dormitorio.	
L7	Faroles Colgantes luz blanca, 15 Watts de potencia	Faroles colgantes (2-3u), MCA. Tecnolite MOD. FTL-1851/C, 15W	31 U	Departamentos, de 2 y 3 dormitorios, dúplex y penthouse.	
L8	Plafón de luz blanca - 100 Watts de potencia	Luminaria empotrable, fijo redondo, susp., MCA -Tecnolite MOD. YD-112/B, 100 W, con transformador.	224 U	Banco, agencia de viajes, baterías sanitarias, y departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios.	
L9	Plafón vertical de luz blanca - 20 Watts de potencia	Luminaria empotrable para pasillo/escalera, MCA. Tecnolite, MOD. H-920/B, 20W. Con transformador.	4 U	Dúplex pequeñas de 1 dormitorio.	
L10	Luminaria de piso, 50 Watts de Potencia	Luminaria empotrada de piso, MCA. Tecnolite, MOD. H-610/N, 50 W con transformador	44 U	Terraza del segundo piso y acera exterior.	

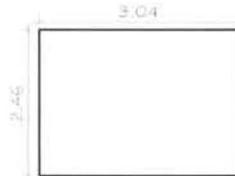
L11	Marinero sumergible, 50 Watts de potencia	Marinero sumergible de fibra de vidrio. MCA Tecnolite; MOD H-505-N, 50 W.	14 U	Recepción, espejos de agua y piscina.	
L12	Reflector de jardines, 100 Watts de Potencia	Reflector rectangular jardines, vapor de sodio, MCA. Tecnolite MOD. MFL-70/N, 100 W.	17 U	Jardineras de terraza y exteriores	
L13	Manguera de Luz	Manguera de Luz, MCA, Tecnolite, MOD. MFL-70/N, 8 W*mt	1100 m	Banco, agencia de viajes, administración y departamentos.	
L14	Lámpara fluorescente - 20 Watts de potencia	Lámpara halógena de tungsteno, con una bombilla de cuarzo q contiene una pequeña canto. de halógeno q se evapora al ser calentado y deposita las partículas evaporadas sobre el filamento.	40 U	Parqueaderos privados	

BANCO

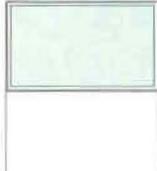
PISOS

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
P1-P	Piedra Basalta	Piedra Basalta Ston-Ker, serie Surface, color caliza, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 59,6x59,6x1,1 cm. Cód. P1856663 - G80	237 m ²	Oficinas, cajas, bodegas, Balcón de Servicios	
P2-G	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Durango Ston-Ker, color stone, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 37,3x37,3x0,09 cm. Cód. P1450811 - G74	15 m ²	Batería sanitaria	

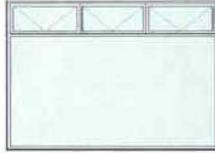
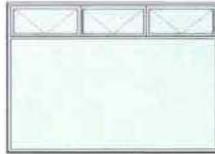
CIELO RASO

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
ACR1-G	Gypsum	Planchas en presentación Standard de 2,44x1,22m y 1/2" de espesor. Perfilería: canales de carga, omegas y ángulos perimetrales. Desciende 30 cm de la losa.		Hall, cajas, Balcón de Servicios, oficinas	
ACR2-T	Tumbado original	Tumbado original de hormigón armado de 20 cm de espesor, manteniendo altura libre de 2,90 m. Estucado y pintado Pintura Accent Colors de Cóndor, Color: Emine White (cód.. 14A-5P)		Bodegas, Servicio al Cliente, batería sanitaria	

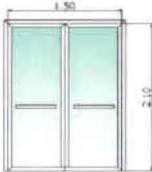
MAMPOSTERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
A1	Bloque Estuco Veneciano Color 443	Enlucida, estucada. Estuco (443) veneciano (cód. M1000) con resinas sintéticas. Elevado brillo. Sin ceras a llana/espátula. Acabado liso, brillante, pulido de tacto cristalino. Línea Monto de Pintulac.	5	Cajas, Servicio al Cliente y Balcón de Servicios	
A2	Bloque Tejamont Elastic Blanco	Enlucida, estucada, pintada: Tejamont Elastic (cód. M3010) Blanco. Impermeabilizante elástico, y aditivos anti moho. Antifisuras, micro poroso lavable y flexible. Acabado liso SemiMate. Pintulac.	22	Oficinas, Servicio al cliente, bodegas	
A3	Bloque Recubrimiento de Gres Porcelánico	Gres Porcelánico Twin Cromo Acero Ston-Ker, color cromo. Juntas rectificadas. Acabado metalizado. Formato 37,3x65,9x0,1 cm. Cód. P1710401 - G85	8	Batería sanitaria	
A4	Bloque y Vidrio	Panelería de antepecho de bloque enlucido y pintado con ventanería de vidrio templado natural, en perfilera de aluminio (serie 100)	6	Oficinas, Servicio al cliente	

VENTANERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
V1	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfilería de aluminio natural (serie 200). Piso-techo. Fija y abatible. Dimensiones: 3,40 x 2,10 m.	2	Cajas	
V2	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfilería de aluminio natural (serie 200). Piso-techo. Fija y abatible. Dimensiones: 3,60 x 2,10 m.	1	Oficina 2.	
V3	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfilería de aluminio natural (serie 200). Piso-techo. Fija y abatible. Dimensiones: 5,00 x 2,10 m.	1	Oficina 3	

PUERTAS

CODIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
CP1	Vidrio Templado Natural y Aluminio	Puerta doble abatible. De vidrio templado natural de 5mm de espesor y perfilería de aluminio natural (serie 200) Cerradura llave - botón. Dimensiones: 1,50 m x 2,10 m.	1	Ingreso al Banco	

CP2	Vidrio Templado Natural y Aluminio	Puerta abatible. De vidrio templado natural de 5mm de espesor y perfilera de aluminio natural (serie 100) Cerradura llave - botón. Dimensiones: 0.80 m x 2,10 m.	2	Oficinas y Servicio al Cliente	
CP3	MDF	Puerta abatible, tamborada de MDF (5,5mm) lacada en blanco. Cerradura llave-botón. Dimensiones: 0,80 m x 2,10 m.	6	Ingreso a bodegas, mantenimiento y Bateria sanitaria	
CP4	Hierro	Puerta abatible, de hierro sólida antirrobo. Dimensiones: 0,90 m x 2,10 m.	2	Bóveda	

MOBILIARIO

CODIGO	MATERIAL	ESPECIFICACION	CANTIDAD	UBICACION	DETALLE
CM1	MDF y madera de seike - Escritorio y librero	Escritorio y librero de MDF (18mm) con enchape de madera de seike, tinte nogal con laca transparente mate. Cajones con rieles de extensión.	4	Supervisor, Servicio al cliente, Letras y Oficina de recuento	
CM2	MDF y madera de seike - Counters	Counters de MDF (18mm) con enchape de madera de seike, tinte nogal con laca transparente mate. Cajones de rieles de extensión y protección con vidrio templado de 1cm de espesor.	8	Cajas	
CM3	MDF y madera de seike - Counters	Counters de MDF (18mm) con enchape de madera de seike, tinte nogal con laca transparente mate. Cajones de rieles de extensión.	1	Balcón de Servicios	
CM4	MDF y madera de seike - librero	Repisas en L de MDF (18mm) con enchape de madera de seike, tinte nogal con laca transparente mate. Divisiones horizontales cada 40 cm Dim. 1,53 x 0,38 x 3,00 m de altura.	6	Supervisor, Servicio al cliente, Letras y Oficina de recuento	
CM5	Madera de seike y Suede Sillas	Sillas de estructura de madera sólida de seike tinte nogal y laca transparente mate. Esponja inyectada de alta densidad y tapiz loneta (cód. 170-A)	8	Supervisor, Servicio al cliente, Letras y Oficina de recuento	

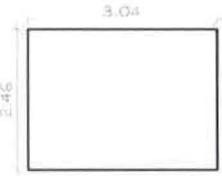
CM6	Acrílico y acero - Silla giratoria	Sillón de dos respaldos con apoyabrazos tapizados y estructura caño redondo reforzado con base neumática.	4	Supervisor, Servicio al cliente, Letras y Oficina de recuento	
CM7	Acrílico y acero - Silla giratoria	Sillón de dos respaldos con apoyabrazos tapizados y estructura caño redondo reforzado con base neumática.	10	Cajas, Balcón de Servicios	
CM8	España inyectada de alta densidad, Cuero y acero Sofá	Sillas de estructura de acero. España inyectada de alta densidad y tapiz cuero (cód. 141-A)	2	Sala de espera	
CM9	España inyectada de alta densidad, Cuero y acero Sofá	Sillas individuales de estructura de acero. España inyectada de alta densidad y tapiz cuero (cód. 141-A)	12	Sala de espera	
CM10	España inyectada de alta densidad, Cuero y madera Sofá	Sofá unipersonal de estructura de madera y españa inyectada de alta densidad y tapiz cuero (cód. 141-A)	1	Gerencia	

AGENCIA DE VIAJES

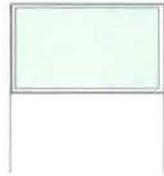
PISOS

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACION	CANTIDAD	UBICACION	DETALLE
P3-G	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Ceilán Ston-Ker, color marfil, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 43,5x43,5x0,1 cm. Cód. P1950170 - G79	52 m ²	Oficinas, Ticket Point, Espera	
P4-G	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Tucson Ston-Ker, color gris, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 43,5x65,9x0,1 cm. Cód. P1950160 - G79	3 m ²	Baño	

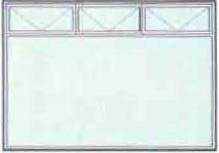
CIELO RASO

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACION	CANTIDAD	UBICACION	DETALLE
ACR1-G	Gypsum	Planchas en presentación Standard de 2,44x1,22m y 1/2" de espesor. Perfilería: canales de carga, omegas y ángulos perimetrales. Desciende 30 cm de la losa.		Hall, Espera	
ACR2-T	Tumbado original	Tumbado original de hormigón armado de 20 cm de espesor, manteniendo altura libre de 2,90 m. Estucado y pintado Pintura Accent Colors de Cóndor, Color: Emine White (cód.. 14A-5P)		Oficinas, Ticket Point	

MAMPOSTERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACION	DETALLE
A5	Bloque Estuco Veneciano Color 439	Enlucida, estucada. Estuco (439) veneciano (cód. M1000) con resinas sintéticas. Elevado brillo. Sin ceras a llana/espátula. Acabado liso, brillante, pulido de tacto cristalino. Línea Monto de Pintulac.	3	Oficinas, Ticket Point, Espera	
A2	Bloque Tejamont Elastic Blanco	Enlucida, estucada, pintada: Tejamont Elastic (cód. M3010) Blanco. Impermeabilizante elástico, y aditivos antimoho. Antifisuras, micro poroso lavable y flexible. Acabado liso SemiMate. Pintulac.	6	Oficinas, Espera	
A6	Bloque Recubrimiento de Gres Porcelánico	Gres Porcelánico Twin Firenze Acero Ston-Ker, color acero. Juntas rectificadas. Acabado metalizado. Formato 37,3x65,9x0,1 cm. Cód. P1716667 - G85	4	Baño	
A4	Bloque y Vidrio	Panelería de antepecho de bloque enlucido y pintado con ventanería de vidrio templado natural, en perfilería de aluminio (serie 100)	4	Oficinas, Ticket Point	

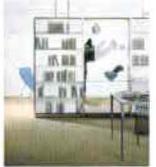
VENTANERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
V4	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfiles de aluminio natural (serie 200). Piso-techo. Fija y abatible. Dimensiones: 4,00 x 2,10 m.	1	Ticket Point	

PUERTAS

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
CP1	Vidrio Templado Natural y Aluminio	Puerta doble abatible. De vidrio templado natural de 5mm de espesor y perfiles de aluminio natural (serie 200) Cerradura llave - botón. Dimensiones: 1,50 m x 2,10 m.	1	Ingreso a la Agencia	
CP2	Vidrio Templado Natural y Aluminio	Puerta abatible. De vidrio templado natural de 5mm de espesor y perfiles de aluminio natural (serie 100) Cerradura llave - botón. Dimensiones: 0,80 m x 2,10 m.	4	Oficinas y Ticket Point	
CP3	MDF	Puerta abatible, tamborada de MDF (5,5mm) lacada en blanco. Cerradura llave-botón. Dimensiones: 0,80 m x 2,10 m.	1	Baño	

MOBILIARIO

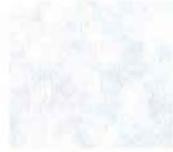
CODIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	
CM11	MDF y madera de seike - Escritorio y librero	Escritorio y librero de MDF (18mm) con enchape de madera de seike natural con laca transparente mate. Cajones de rieles de extensión.	2	Oficinas	
CM12	MDF y madera de seike - Counters	Counters de MDF (18mm) con enchape de madera de seike natural con laca transparente mate. Cajones de rieles de extensión y protección con vidrio templado de 1cm de espesor.	2	Ticket Point	
CM13	MDF y madera de seike - librero	Repisas en L de MDF (18mm) con enchape de madera de seike natural con laca transparente mate. Divisiones horizontales cada 40 cm Dim. 1,53 x 0,38 x 3,00 m de altura.	4	Oficinas	
CM14	Madera de seike y Suede Sillas	Sillas de estructura de madera sólida de seike natural y laca transparente mate. Esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede (cód. 170-A)	4	Oficinas	
CM15	Acrílico y acero - Silla giratoria	Sillón de dos respaldos con apoyabrazos tapizados y estructura caño redondo reforzado con base neumática.	2	Oficinas, Servicio al cliente	

<p>CM16</p>	<p>Acrílico y acero - Silla giratoria</p>	<p>Sillón de dos respaldos con apoyabrazos tapizados y estructura caño redondo reforzado con base neumática.</p>	<p>2</p>	<p>Ticket Point</p>	
<p>CM17</p>	<p>España inyectada de alta densidad, Cuero y madera Sofá</p>	<p>Butaca de estructura de madera y espuma inyectada de alta densidad y tapiz cuero (cód. 141-A)</p>	<p>2</p>	<p>Espera</p>	
<p>CM18</p>	<p>Vidrio y Acero</p>	<p>Mesa redonda de 70 cm de diámetro con estructura de acero y superficie de vidrio templado polarizado de 1 cm de espesor.</p>	<p>1</p>	<p>Espera</p>	

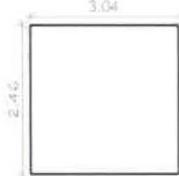
ÁREA COMUNAL DEL EDIFICIO

PISOS

CODIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
P5-G	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Kailas Ston-Ker, color beige, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado brillante. Formato 44x44x0,1 cm. Cód. V5400300 - G54	145 m ²	Hall, Recepción, Administración, Sala de espera, sala comunal y sala de reuniones.	
P6-G	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Agadez Gris, color gris, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 33,3x33,3x0,1 cm. Cód. V2310100 - G105	8 m ²	Baño de Recepción y baterías sanitarias	
P7-G	Gres porcelánico	Porcellanix de Graitman, serie Mandalay color Gray, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 44,0x44,0x0,09 cm. Cód. 45EN 1021E	1430 m ²	Pasillo exterior, pasillos internos, hall secundarios, terraza y balcones	
P8-C	Cerámica	Cerámica Graitman de 0,30x0,30, Maison Blanco, mate, antideslizante.	200 m ²	Bodegas, Cuartos de máquinas y guardianía	

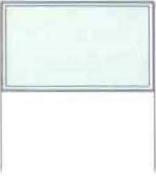
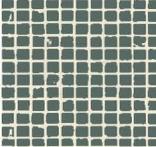
P9-C	Cemento alisado	Revestimiento cementicio aplicado con llana y juntas de dilatación de 5 mm. Color Blanco. recubrimiento: Poliamina-epóxico(cód. P13221-GL) y catalizador (cód. PL 13227-OC). Alto tráfico y antideslizante.	1400 m2	Parqueadero Privado planta baja y mezzanine	
P10-M	Tablón de madera	Duela de madera de nogal natural con laca transparente mate, ensamblados a manera de machimbre y con tratamiento hidrófugo	30 m2	Perfil de piscina e hidromasaje	

CIELO RASO

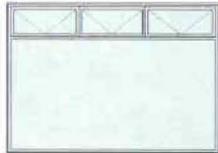
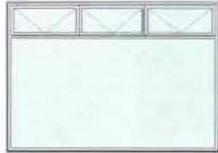
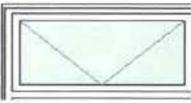
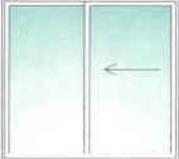
CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
ACR1-T	Tumbado original	Tumbado original de hormigón armado de 20 cm de espesor, manteniendo altura libre de 2,90 m. Estucado y pintado Pintura Accent Colors de Cóndor, Color: Emine White (cód.. 14A-5P)		Recepción y Sala de espera	
ACR2-G	Gypsum	Planchas en presentación Standard de 2,44x1,22m y 1/2" de espesor. Perfilera: canales de carga, omegas y ángulos perimetrales. Desciende 30 cm de la losa.		Pasillos secundarios	

MAMPOSTERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
A7	Bloque Tejamont Elastic Beige	Enlucida, estucada, pintada: Tejamont Elastic (cód. M3020) Beige. Impermeabilizante elástico, y aditivos antimoho. Antifisuras, micro poroso lavable y flexible. Acabado liso SemiMate. Pintulac.	16	Hall, Recepción, estación de Limpieza, sala comunal y sala de reuniones	
A3	Bloque Recubrimiento de Zirconio Alaska Blanco	Recubrimiento de Baldosa Zirconio Alaska (Importadora Vega) color Blanco. Formato: 33,3 x 66,6 cm. Cód. 03.1155.135.021	8	Baño de servicio y baterías sanitarias	
A8	Bloque Recubrimiento de Piedra Natural Beige	Recubrimiento de Piedra Natural (Importadora Vega) color Beige. Formato: 33,3 x 66,6 cm. Cód. 03.1155.135.021	4	Sala de espera y pasillo	
A2	Bloque Tejamont Elastic Blanco	Enlucida, estucada, pintada: Tejamont Elastic (cód. M3010) Blanco. Impermeabilizante elástico, y aditivos antimoho. Antifisuras, micro poroso lavable y flexible. Acabado liso SemiMate. Pintulac.	100 aprox.	Bodegas, Cuarto de máquinas, Parqueadero y balcones, guardianía	
A9	Bloque Montolite Blanco	Enlucida, estucada, pintada: Montolite (cód. M2840) Blanco. Pintura mate a base de resinas Pliolite, adherible sobre soportes degradados, transpirable, autolimpiable. Acabado liso-mate.	50 aprox.	Pasillos, Estación de limpieza, administración y paredes exteriores.	

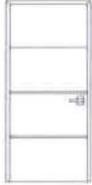
A10	Bloque y Vidrio	Panelería de antepecho de bloque enlucido y pintado con ventanería de vidrio templado natural, en perfilería de aluminio (serie 100)	3	Guardianía	
A11	Bloque Estuco Veneciano Color 443	Enlucida, estucada. Estuco (443) veneciano (cód. M1000) con resinas sintéticas. Elevado brillo. Sin ceras a espátula. Acabado liso, brillante, pulido de tacto cristalino. Línea Monto Pintulac.	2	Administración	
A12	Panelería Vidrio templado natural y esmerilado con aluminio	Paneles de vidrio templado natural con perfilería de aluminio serie 100 y diseño en franjas esmeriladas.	2	Administración	
A13	Recubrimiento de mosaico azul	Recubrimiento de Mosaico Travertino Maison Azul Formato: 0,20x0,20 cm. Cód. 03.1155.135.001	5	Piscina	

VENTANERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
V5	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfiles de aluminio natural (serie 200). Piso-techo. Fija y abatible. Dimensiones: 4,00 x 2,10 m.	1	Sala de espera	
V6	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfiles de aluminio natural (serie 200). Piso-techo. Fija y abatible. Dimensiones: 3,40 x 2,10 m.	1	Sala de espera	
V7	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfiles de aluminio natural (serie 200). Piso-techo. Fija y abatible. Dimensiones: 2,80 x 2,10 m.	1	Recepción	
V8	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfiles de aluminio natural (serie 200). Antepecho: 1,90 m. Abatible vertical. Dimensiones: 0,67 x 0,50 m.	2	Baño Recepción y baño guardianía	
V9	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfiles de aluminio natural (serie 200). Antepecho: 1,00 m. Corrediza. Módulos en dimensiones de 2.00 x 1,40 m.		Administración	

PUERTAS

CODIGO	MATERIAL	ESPECIFICACION	CANTIDAD	UBICACION	DETALLE
CP1	Vidrio Templado Natural y Aluminio	Puerta doble abatible. De vidrio templado natural de 5mm de espesor y perfilaría de aluminio natural (serie 200) Cerradura llave - botón. Dimensiones: 1,50 m x 2,10 m.	2	Ingreso al edificio y sala comunal	
CP5	Vidrio Templado Natural y Aluminio	Puerta corrediza. De vidrio templado natural de 5mm de espesor y perfilaría de aluminio natural (serie 100) Cerradura llave - botón. Dimensiones: 0.80 m x 2,10 m.	5	Ingreso secundario parqueaderos, sala comunal y administración	
CP6	MDF	Puerta tamborada abatible, de MDF (18mm) lacada en blanco. Cerradura llave-botón. Dimensiones: 0,70 m x 2,10 m.	40	Bodegas, guardianía y baño de guardianía.	
CP7	MDF	Puerta tamborada abatible de doble vaivén, de MDF (5,5mm) lacada en blanco con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Dimensiones: 0,90 m x 2,10 m.	2	Baterías sanitarias de piscina.	
CP8	MDF	Puerta tamborada abatible, de MDF (5,5mm) lacada en blanco con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Cerradura de llave-botón Dimensiones: 0,90 m x 2,10 m.	3	Mantenimiento piscina Y batería sanitaria del área comunal.	

CP9	MDF	Puerta tamborada abatible, de MDF (5,5mm) con enchape de seike tinte nogal, con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Cerradura de llave-botón Dimensiones: 0,90 m x 2,10 m.	1	Sala de reuniones	
CP10	MDF	Puerta tamborada abatible, de MDF (5,5mm) lacada en blanco con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Dimensiones: 0,80 m x 2,10 m.	22	Baños administración, estación de limpieza y cuartos de máquinas	
CP11	Vidrio Templado Natural y Aluminio	Puerta abatible. De vidrio templado natural de 5mm de espesor y perfilaría de aluminio natural (serie 100) Cerradura llave - botón. Dimensiones: 0,90 m x 2,10 m.	2	Administración	
CP17	Tol troquelado	Puerta corrediza de tol troquelado de 1mm de espesor. Dimensiones: 3,00 m x 3,00 m. Sistema de apertura con sensor.	1	Parqueadero privado planta baja	
CP18	Tol troquelado	Puerta doble abatible de tol troquelado de 1mm de espesor. Dimensiones: 4,70 m x 3,00 m. Sistema de apertura con sensor.	1	Parqueadero privado planta mezzanine	

MOBILIARIO

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	
CM19	MDF, acero y acrílico- Counters	Counters de MDF (18mm) con enchape de acero inoxidable y recubrimiento de acrílico translúcido con luces incluidas.	1	Recepción	
CM20	MDF y madera de seike - librero	Repisas en L de MDF (18mm) con enchape de madera de seike natural con laca transparente mate. Divisiones horizontales cada 40 cm Dim. 1,53 x 0,38 x 3,00 m de altura.	4	Estación de limpieza, administración	
CM21	Madera de seike y Suede Sillas	Sillas de estructura de madera sólida de seike natural y laca transparente mate. Esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede (cód. 170-A)	8	Oficinas administración	
CM22	Acrílico y acero - Silla giratoria	Sillón de dos respaldos con apoyabrazos tapizados y estructura caño redondo reforzado con base neumática.	16	Administración y sala de reuniones	
CM23	Acrílico y acero - Silla giratoria	Sillón de dos respaldos con apoyabrazos tapizados y estructura caño redondo reforzado con base neumática.	4	Administración y recepción	

CM24	Esponja inyectada de alta densidad, Cuero y madera Sofá	Butaca de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz cuero (cód. 141-A)	2	Espera administración	
CM25	Vidrio y Acero	Mesa de centro rectangular de 60x80 con estructura de acero y superficie de vidrio templado natural de 1 cm de espesor.	1	Espera administración	
CM26	MDF Escritorio	Escritorio y librero de MDF (18mm) lacado en blanco. Cajones de rieles de extensión.	1	Administración	
CM27	MDF y laca Escritorio y librero	Escritorio y librero de MDF (18mm) en L lacado en blanco, con detalle en vidrio esmerilado. Cajones de rieles de extensión.	3	Contabilidad, Recepción y Mantenimiento	
CM28	Esponja inyectada de alta densidad, Cuero y acero Sofá	Sillas de estructura de acero. Esponja inyectada de alta densidad y tapiz cuero (cód. 141-A)	15	Espera administración y sala de reuniones	

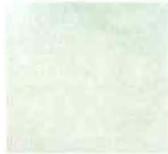
CM29	Esponja inyectada de alta densidad, Suede y madera Sofá	Sofá en L de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede color Beige (cód. 121-A)	1	Sala de espera edificio	
CM30	Madera de seike coffee table	Mesas rectangulares a desnivel regulables de madera de seike tinte nogal y patas de aluminio.	1	Sala de espera edificio	
CM31	Madera de seike Mesa de reuniones	Mesa ovoide para 8 personas de madera de seike natural y laca transparente semibrillante	1	Sala de reuniones	
CM32	Madera de seike Aparador	Aparador de madera de seike natural y laca transparente semibrillante con superficie en vidrio esmerilado	1	Sala de reuniones	
CM33	Comedor redondo de tres sillas	Mesa redonda de madera de seike natural con sillas de estructura de madera y tapiz cuero blanco	6	Sala comunal	

CM34	Comedor cuadrado de cuatro sillas	Mesa cuadrada de madera de seike natural con sillas de estructura de madera y tapiz cuero blanco	3	Sala comunal	
CM35	Taburetes de aluminio y suede	Taburetes de estructura de aluminio y esponja inyectada de alta densidad tapizada en suede rojo.	13	Sala comunal y terraza	
CM36	Esponja inyectada de alta densidad, Suede y madera Sofá	Sofá unipersonal de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede color Beige (cód. 121-A)	4	Sala comunal	
CM37	Tulip Table	Mesa redonda de 60x60 con estructura de acero y superficie de vidrio templado natural de 1 cm de espesor.	2	Sala comunal	
CM38	Comedor redondo de cinco sillas	Mesa redonda de 1,20 m de diámetro con estructura y superficie de madera de laurel con tratamiento hidrófugo.	5	Terraza Piscina	

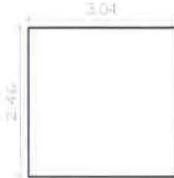
<p>CM39</p>	<p>Poltrona</p>	<p>Poltrona de estructura de hierro revestida en paja toquilla con cojines de esponja inyectada de alta densidad tapizada en acrílico fino.</p>	<p>11</p>	<p>Terraza Piscina</p>	
<p>CM40</p>	<p>Poltrona múltiple</p>	<p>Poltrona de estructura de hierro revestida en paja toquilla con cojines de esponja inyectada de alta densidad tapizada en acrílico fino.</p>	<p>4</p>	<p>Terraza Piscina</p>	
<p>CM41</p>	<p>Poltrona-silla</p>	<p>Poltrona de estructura de hierro revestida en paja toquilla con cojines de esponja inyectada de alta densidad tapizada en acrílico fino.</p>	<p>3</p>	<p>Terraza Piscina</p>	

ACABADOS TIPO DE LOS DEPARTAMENTOS

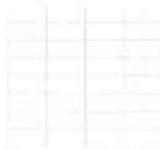
PISOS

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACION	CANTIDAD	UBICACION	DETALLE
P11-P	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Silk Blanco, serie Silk color blanco, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado brillante. Formato 44,0x66,0x0,08 cm. Cód. V5622900 G112	4000 m ²	Departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
P12-G	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Real Blanco, serie Bambú color marfil, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 33,3x33,3x0,08 cm. Cód. V2312700 G105	400 m ²	Baños sociales de departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
P13-G	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Férreo Blanco, serie Ossidi color marfil, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 33,3x33,3x0,08 cm. Cód. V2313200 G105	400 m ²	Baños de departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
P14-C	Cerámica	Cerámica Graiman Porcellanix, serie Dakota color blanco, antideslizante. Juntas rectificadas. Acabado semi brillante. Formato 33,3x33,3x0,08 cm. Cód. 45EN 1082E	30 m ²	Baños de servicio de los departamentos	

CIELO RASO

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
ACR1-T	Tumbado original	Tumbado original de hormigón armado de 20 cm de espesor, manteniendo altura libre de 2,90 m. Estucado y pintado Pintura Accent Colors de Cóndor, Color: Emine White (cód.. 14A-5P)		Departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
ACR2-G	Gypsum	Planchas en presentación Standard de 2,44x1,22m y 1/2" de espesor. Perfilera: canales de carga, omegas y ángulos perimetrales. Desciende 30 cm de la losa.		Departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	

MAMPOSTERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
A14	Bloque Tejamont Elastic Arena	Enlucida, estucada, pintada: Tejamont Elastic (cód. M3020) Arena. Impermeabilizante elástico, y aditivos antimoho. Antifisuras, micro poroso lavable y flexible. Acabado liso SemiMate. Pintulac.	10	Departamentos	
A15	Cerámica	Cerámica Graiman Porcellanix, serie Dakota color blanco, monoporosa. Juntas rectificadas. Acabado semi brillante. Formato 33,3x66,6x0,08 cm. Cód. 46EN 1082E	55 aprox.	Baño de servicio	

A16	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Tártar Blanco, serie Bambú color marfil, monoporoso. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 20,0x33,3x0,08 cm. Cód. V1235200 G39	4	Baños sociales de departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
A17	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Tártar Azul, serie Bambú color azul, monoporoso. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 20,0x33,3x0,08 cm. Cód. V1235202 G39	4	Baños sociales de departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
A18	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Mosaico Touch Silver, color cromo, monoporoso. Juntas rectificadas. Acabado metalizado. Formato 20,0x33,3x0,08 cm. Cód. V1237301 G39	4	Baños de departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
A19	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Touch White, color blanco, monoporoso. Juntas rectificadas. Acabado metalizado. Formato 33,3x66,6x0,08 cm. Cód. V1363300 G105	4	Baños de departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	
A20	Gres porcelánico	Gres Porcelánico Miniblock Ossido Blanco, color blanco, monoporoso. Juntas rectificadas. Acabado mate. Formato 8,8x33,3x0,08 cm. Cód. V3970110 G116	4	Baños de departamentos tipo, suites, dúplex y penthouse	

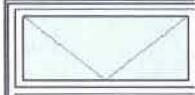
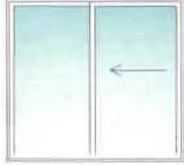
A21	Bloque Montolite Lima	Enlucida, estucada, pintada: Montolite (cód. M2840) Lima. Pintura mate a base de resinas Pliolite, adherible sobre soportes degradados, transpirable, autolimpiable. Acabado liso-mate.	3	Departamento Tipo	
A22	Bloque Montolite Uva	Enlucida, estucada, pintada: Montolite (cód. M2840) Uva. Pintura mate a base de resinas Pliolite, adherible sobre soportes degradados, transpirable, autolimpiable. Acabado liso-mate.	10 aprox.	Suite-dúplex 4 y 5	
A23	Bloque Montolite Aluminio	Enlucida, estucada, pintada: Montolite (cód. M1235) Uva. Pintura mate a base de resinas Pliolite, adherible sobre soportes degradados, transpirable, autolimpiable. Acabado liso-mate.	10 aprox.	Suite-dúplex 4 y 5	
A24	Bloque Recubrimiento de papel pintado	Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/plateado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave	1	Opcional	
A25	Bloque Recubrimiento de papel pintado	Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/dorado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave	1	Opcional	

<p>A26</p>	<p>Bloque Recubrimiento de papel pintado</p>	<p>Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/dorado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave</p>	<p>1</p>	<p>Opcional</p>	
<p>A27</p>	<p>Bloque Recubrimiento de papel pintado</p>	<p>Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/dorado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave</p>	<p>1</p>	<p>Opcional</p>	
<p>A28</p>	<p>Bloque Recubrimiento de papel pintado</p>	<p>Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/plateado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave</p>	<p>2</p>	<p>Opcional</p>	
<p>A29</p>	<p>Bloque Recubrimiento de papel pintado</p>	<p>Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/plateado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave</p>	<p>2</p>	<p>Opcional</p>	
<p>A30</p>	<p>Bloque Recubrimiento de papel pintado</p>	<p>Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/plateado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave</p>	<p>1</p>	<p>Opcional</p>	

A31	Bloque Recubrimiento de papel pintado	Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/plateado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave	1	Opcional	
A32	Bloque Recubrimiento de papel pintado	Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/plateado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave	1	Opcional	
A33	Bloque Recubrimiento de papel pintado	Enlucido, estucado y con Papel pintado. Color: blanco/plateado Material: vinílico de tela lavable difícilmente inflamable de tacto suave	1	Opcional	
A34	Bloque Enlucido con revocado	Enlucido, estucado y con revocado en cuadrícula de 40x40	1	Opcional	
A35	Recubrimiento de espejo	Recubrimiento de espejo de 6mm de espesor.	4	Suites y departamentos	

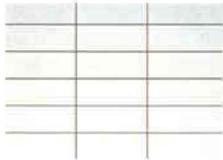
A36	Cerámica	Cerámica Porcelánico Brunei Gris, serie Porcelanosa color gris. Juntas rectificadas. Acabado brillante. Formato 31,6x90,0x0,08 cm. Cód. P1235201 G32	Varios	Cocinas de suites y departamentos	
------------	----------	--	--------	-----------------------------------	---

VENTANERÍA

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
V10	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfilería de aluminio natural (serie 200). Antepecho: 1,90 m. Abatible vertical. Dimensiones: 0,67 x 0,50 m.		Baño de departamentos	
V11	Vidrio Flotado Natural y Aluminio	Vidrio flotado natural de 5 mm espesor y perfilería de aluminio natural (serie 200). Antepecho: 1,00 m. Corrediza. Módulos en dimensiones de 2.00 x 1,40 m.		Módulo general de ventanería en departamentos	

PUERTAS

CÓDIGO	MATERIAL	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD	UBICACIÓN	DETALLE
CP12	MDF	Puerta tamborada abatible, de MDF (18mm) con enchape de seike tinte nogal, con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Cerradura de llave-botón Dimensiones: 1,00 m x 2,10 m.	16	Ingreso a Suites	

CP9	MDF	Puerta tamborada abatible, de MDF (18mm) con enchape de seike tinte nogal, con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Cerradura de llave-botón Dimensiones: 0,90 m x 2,10 m.	73	Ingreso a Dormitorios	
CP13	MDF	Puerta tamborada abatible, de MDF (18mm) con enchape de seike tinte nogal, con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Cerradura de llave-botón Dimensiones: 0,80 m x 2,10 m.	104	Ingreso a baños	
CP14	MDF	Puerta tamborada de pivot, de MDF (18mm) con enchape de seike tinte nogal, con destaje de aluminio en horizontal cada 40 cm. Cerradura de llave-botón Dimensiones: 1,4 m x 2,10 m.	21	Ingreso a planta tipo, dpto. 2 y 3 dormitorios, dúplex y penthouse	
CP15	MDF	Puerta panelada corrediza de madera de seike tinte nogal, y paneles de vidrio natural templado. Cerradura de llave-botón Dimensiones: 1,4 m x 2,10 m.	18	Ingreso al área social. (planta tipo-dpto. de 3 dormitorios)	
CP16	Vidrio	Puerta corrediza de vidrio templado reflectivo color plata de 8mm y ferilería de aluminio natural serie 100. Dimensiones: 1,00x2,20 m	2	Suites	

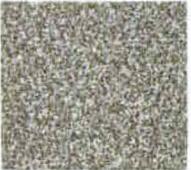
MOBILIARIO

CODIGO	MATERIAL	ESPECIFICACION	CANTIDAD	UBICACION	
CM42	Esponja inyectada de alta densidad, Cuero y madera Sofá	Butaca de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz cuero (cód. 141-A)	2	Penthouse	
CM43	Vidrio y Acero	Mesa cuadrada de 60x60 con estructura de acero y superficie de vidrio templado natural de 1 cm de espesor.	26	Planta tipo y penthouse	
CM44	Esponja inyectada de alta densidad, Suede y madera Sofá	Sofá tripersonal de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede color Beige (cód. 121-A)	13	Departamento de 2 y 3 dormitorios y dúplex	
CM45	Esponja inyectada de alta densidad, Suede y madera Sofá	Sofá bipersonal de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede color Beige (cód. 121-A)	43	Departamento de 2 y 3 dormitorios, dúplex y penthouse	
CM46	Esponja inyectada de alta densidad, Suede y madera Sofá	Sofá en L de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede color Beige (cód. 121-A)	10	Suites y Dúplex de 1 dormitorio	

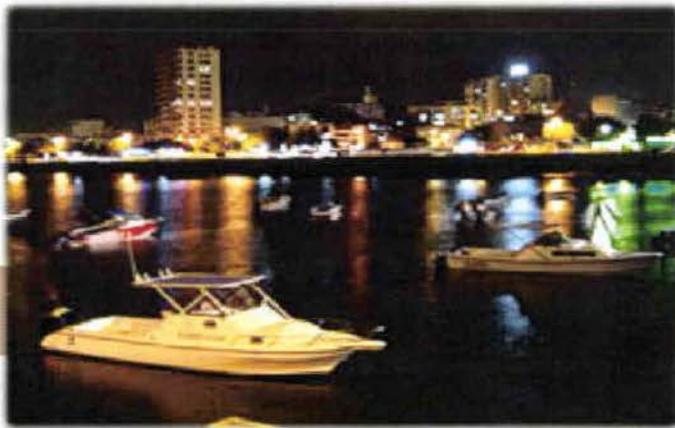
CM47	Madera de seike coffe table	Mesas rectangulares a desnivel regulables de madera de roble natural, laca semibrillante y patas de aluminio.	30	Sala de departamentos tipo	
CM48	Madera de seike Aparador	Aparador de madera de seike natural y laca transparente semibrillante con superficie en vidrio esmerilado	1	Penthouse	
CM49	Comedor rectangular de 6 sillas	Mesa rectangular de madera de seike lacada en blanco con sillas de metal cromado y tapiz de microfibra estampado	21	Comedor de departamentos de 2 dormitorios tipo y suites grandes	
CM50	Comedor rectangular de 8 sillas	Mesa rectangular de madera de seike lacada en blanco con sillas de metal cromado y tapiz de microfibra estampado	14	Comedor de departamentos de 3 dormitorios tipo y penthouse	
CM51	Mesa redonda de vidrio: Eames Table	Ítem No:CF141 Product Name:Charles and Ray Eames Table Designer:Charles and Ray Eames	4	Comedor de suites pequeñas	

CM52	Eames Wire Chair	Ítem No:CF152 Product Name:Charles and Ray Eames Wire Chair Designer:Charles and Ray Eames	16	Comedor de suites pequeñas	
CM53	Taburete	Taburete de estructura de acero con asiento de esponja inyectada de alta densidad, tapizada en cuero.	12	Comedor, desayunador	
CM54	Coconut Chair	Ítem No:CF062 George Nelson Coconut Chair. Designer: George Nelson	2	Dúplex 4 y 5 (dormitorios)	
CM55	Closet MDF	Closets de MDF (18mm) lacado en blanco semibrillante con destaje de aluminio en horizontal.		Todos los dormitorios	
CM56	Madera de Roble	Cama King size (2,00x2,00) de madera de roble, espaldar alto y lámpara empotrada, incluye veladores.	3	Penthouse y dúplex 4 y 5	

CM57	Madera de Roble	Cama Queen size (1,60x2,00) de madera de roble y paneles blancos lacados semibrillante, espaldar medio, incluye veladores.	34	Dormitorios máster de suites, dúplex y dptos. De 2 y 3 dormitorios	
CM58	Madera de Roble	Cama Doble (1,40x2,00) de madera de roble y paneles blancos lacados semibrillante, espaldar medio, incluye veladores.	4	Penthouse y dúplex de 3 dormitorios	
CM59	Madera de Roble	Cama Twin (1,20x2,00) de madera de roble y paneles blancos lacados semibrillante, espaldar bajo, incluye veladores y lámpara empotrada	31	Dormitorios de departamentos de 2 y 3 dormitorios	
CM60	Madera de Roble	Cama Single (0,90x2,00) de madera de roble y paneles blancos lacados semibrillante, espaldar bajo, incluye veladores y lámpara empotrada	5	Cuartos de Servicio	
CM61	MDF	Muebles altos y bajos de cocina en módulos de 40 x 35 cm de profundidad, de MDF (18mm) lacado en blanco con destaje de aluminio y agarraderas cromadas		Todos los departamentos	

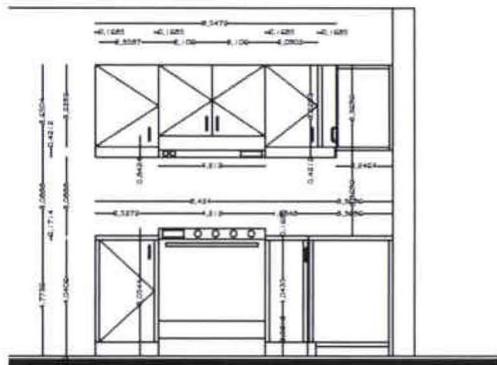
CM62	Granito	Mesón de cocina de granito color Terrazzo, superficie pulida.		Todos los departamentos	
CM63	Auxiliar MDF	Auxiliar de televisión con repisas de MDF (18mm) con enchape de madera de roblee natural y herrajes de acero inoxidable.	28	Dormitorios y salas de estar	
CM64	Butacas	Butacas de estructura de hierro revestida de paja toquilla y cojines en tapiz suede marrón.	48	Balcones de los departamentos	
CM65	Mesa redonda de madera	Mesa lateral redonda de madera de seike tinte nogal y laca mate, de 60 cm de diámetro.	24	Balcones de los departamentos	
CM66	Esponja inyectada de alta densidad, Lona y madera Sofá	Sofá unipersonal de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede color estampado (cód. 131-D)	46	Varios	

CM67	Esponja inyectada de alta densidad, Lona y madera Ottoman	Ottoman unipersonal de estructura de madera y esponja inyectada de alta densidad y tapiz suede color estampado (cód. 131-D)	28	Varios	
-------------	---	--	----	--------	---

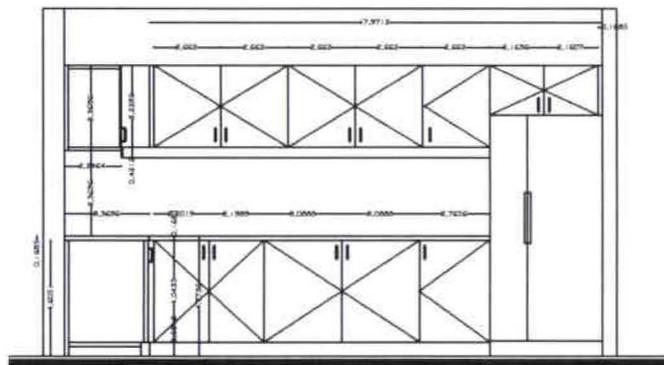


EL VIGÍA

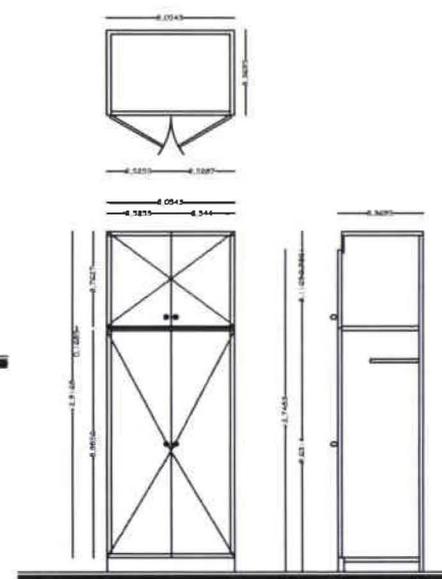
DETALLES CONSTRUCTIVOS



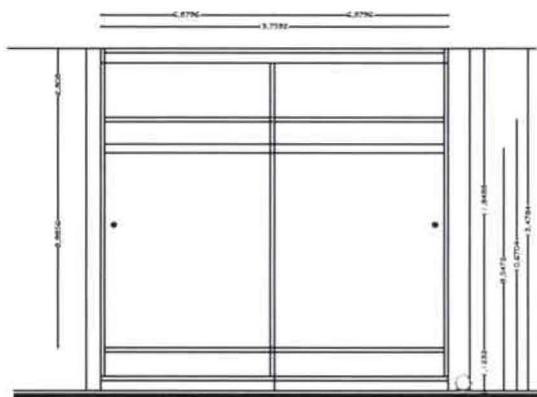
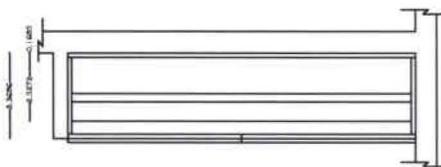
⊕Detalle mueble cocina



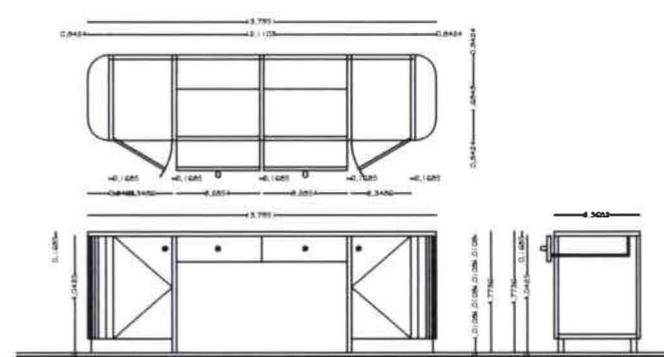
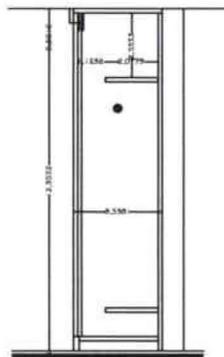
⊕Detalle mueble cocina



⊕Detalle mueble aspiradora

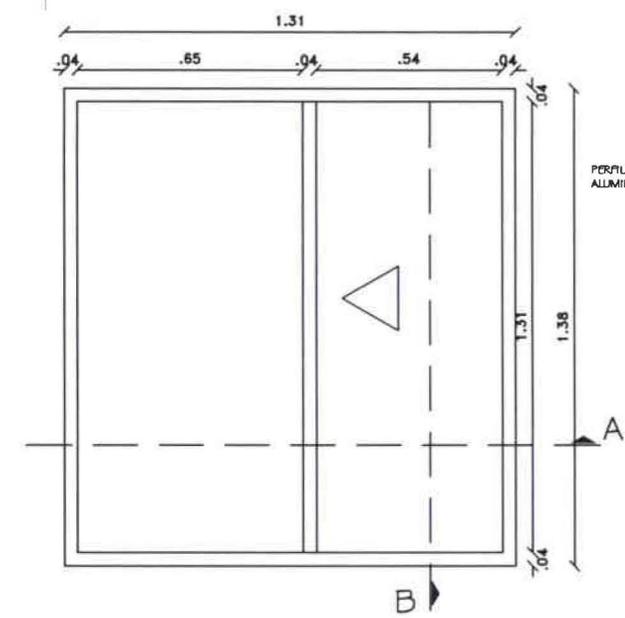


⊕Detalle closet

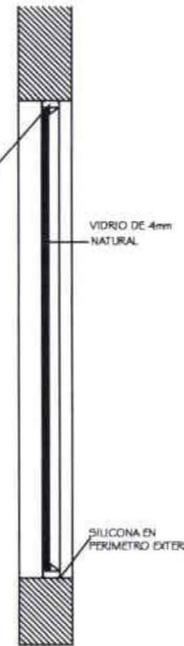


⊕Detalle asistente

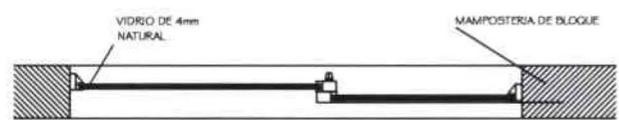
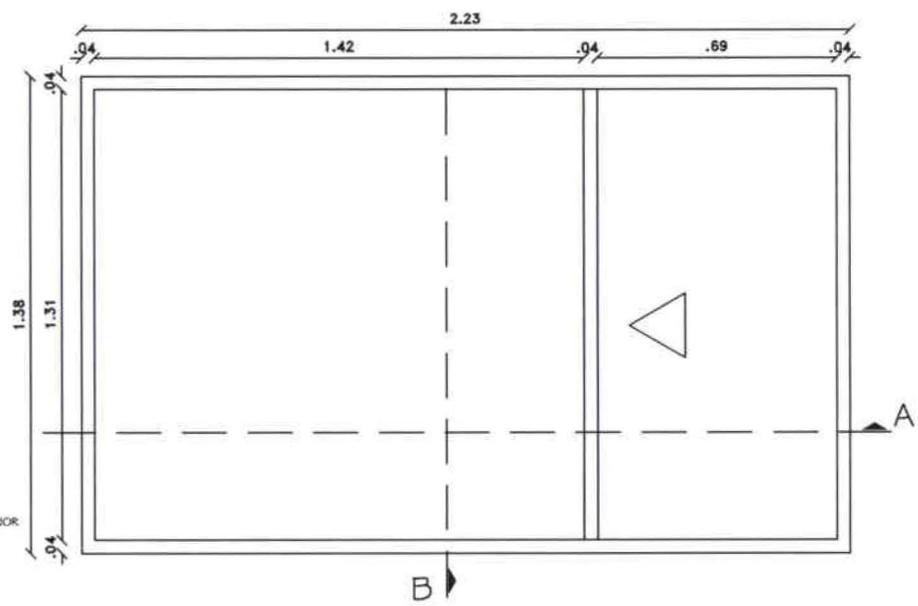
	UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS	FACULTAD DE ARQUITECTURA ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR	UBICACIÓN GRÁFICA	LÁMINA:
	PROYECTO DE TITULACIÓN TIT 501-I	AUTOR: PROFESOR GUÍA: AÑO:		1/3
TEMA: REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO "EL VIGIA" VIVIENDA EXCLUSIVA EN MANTA - ECUADOR	UBICACIÓN: MALEDÓN ENTRE CALLE 13 Y CALLE 14 MANTA-ECUADOR.	CONTIENE: MUEBLES DE COCINA	DETALLE CONSTRUCTIVO	ESCALA: 1:50



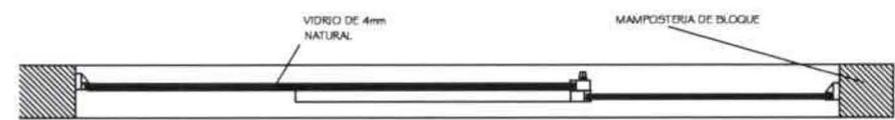
PERFILES DE ALUMINIO



SECCIÓN B

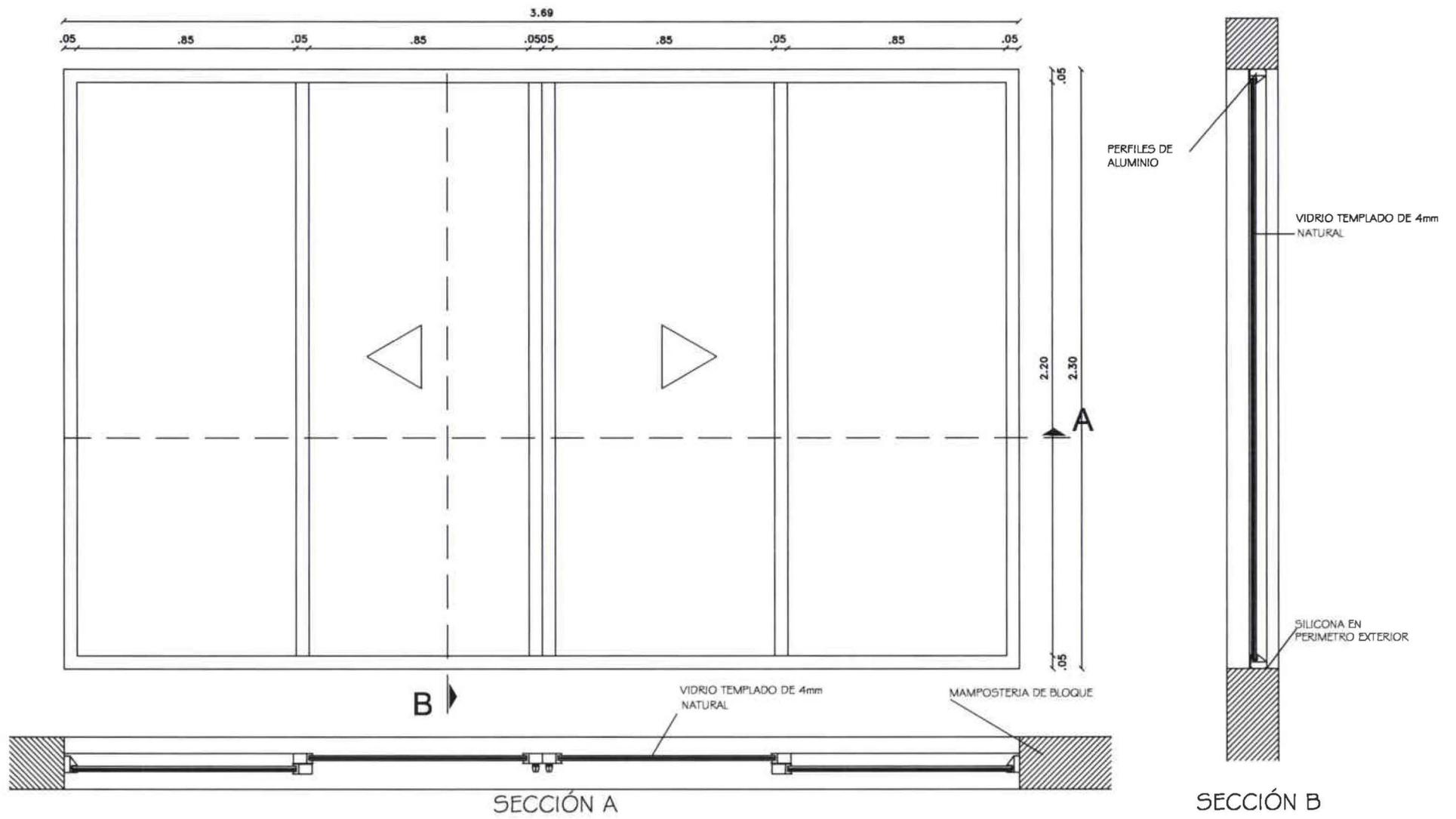


SECCIÓN A

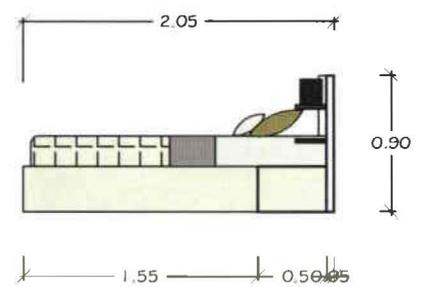
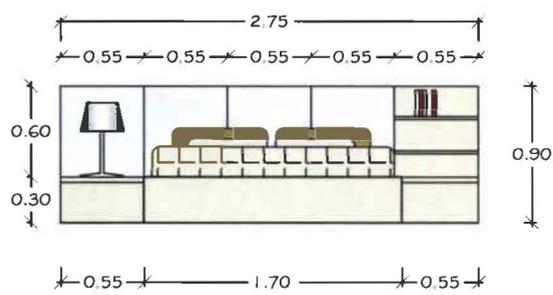
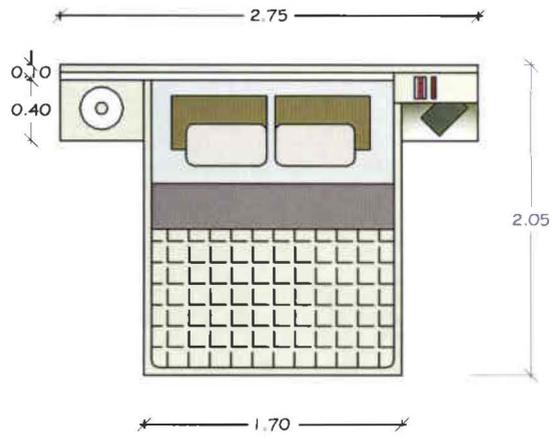


SECCIÓN A

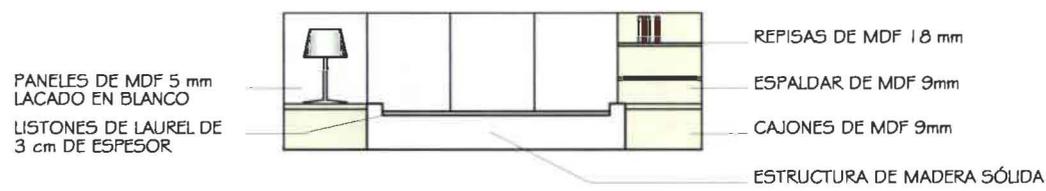
<p>UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS UNIVERSITY OF THE AMERICAS FACULTAD DE ARQUITECTURA</p>	UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS	FACULTAD DE ARQUITECTURA ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR	<p>UBICACIÓN GRÁFICA</p>	LÁMINA:
	PROYECTO DE TITULACIÓN TIT 501-I	AUTOR: PROFESOR GUÍA: AÑO:		ANDREA ANDRADE RIVADENDRA ARQ. JACOBO OÑA 2008-2009
TEMA: REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO "EL VIGIA" VIVIENDA EXCLUSIVA EN MANTA - ECUADOR	UBICACIÓN: MALECÓN ENTRE CALLE 13 Y CALLE 14 MANTA-ECUADOR	CONTIENE: VENTANA TIPO	DETALLE CONSTRUCTIVO	ESCALA: INDICADA



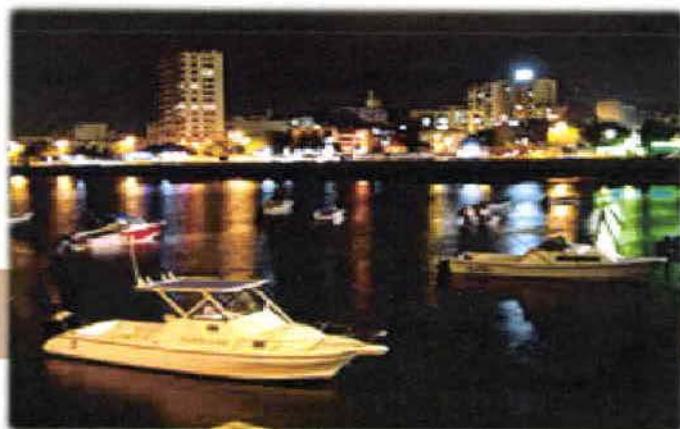
	UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS	FACULTAD DE ARQUITECTURA ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR	UBICACIÓN GRÁFICA 	LÁMINA:
	PROYECTO DE TITULACIÓN TIT 501-1	AUTOR: PROFESOR GUÍA: AÑO:		ANDREA ANDRADE RIVADENIRA ARG. JACOBO OÑA 2006-2009
TEMA: REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO 'EL VIGIA' VIVIENDA EXCLUSIVA EN MANTA - ECUADOR	UBICACIÓN: MALECÓN ENTRE CALLE 13 Y CALLE 14 MANTA-ECUADOR	CONTIENE: PUERTA CORREDIZA DE VIDRIO	DETALLE CONSTRUCTIVO	ESCALA: INDICADA



CM57 CAMA QUEEN SIZE DE ESTRUCTURA DE MADERA NATURAL DE ROBLE Y ESPALDAR DE MDF CON ENCHAPE NATURAL DE ROBLE ACABADO MATE Y PANELES DE MDF LACADOS EN BLANCO ACABADO SEMIBRILLANTE CON LISTONES DE MADERA DE LAUREL PARA COLOCACIÓN DEL COLCHON, REPIZAS Y CAJONES DE MDF. DISEÑO ASIMÉTRICO DISPONIBLE EN CAMA DE 1 1/2 Y 2 PLAZAS



	UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS	FACULTAD DE ARQUITECTURA ESCUELA DE ARQUITECTURA INTERIOR	UBICACIÓN GRÁFICA	LÁMINA:
	PROYECTO DE TITULACIÓN TIT 501-1	AUTOR: ANDREA ANDRADE RIVADENEIRA PROFESOR GUÍA: ARQ. JACOBO OÑA AÑO: 2008-2009		1/1
TEMA: REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO "EL VIGÍA" VIVIENDA EXCLUSIVA EN MANTA - ECUADOR	UBICACIÓN: MALECÓN ENTRE CALLE 13 Y CALLE 14 MANTA-ECUADOR	CONTIENE: DISEÑO DE MUEBLE CAMA TIPO DE DEPARTAMENTOS	DETALLE CONSTRUCTIVO	ESCALA: 1:50



EL VIGÍA

RENDERS



"EL VIGÍA" HALL DE INGRESO - RECEPCIÓN



"EL VIGÍA" HALL DE INGRESO - SALA DE ESPERA



"EL VIGÍA" ADMINISTRACIÓN - RECEPCIÓN



• EL VIGÍA • ADMINISTRACIÓN - SALA DE REUNIONES



"EL VIGÍA" SALA COMUNAL



"EL VIGIA" SALA COMUNAL



“EL VIGÍA” ÁREA COMUNAL - PISCINA



"EL VIGÍA" ÁREA COMUNAL - TERRAZA



"EL VIGÍA" ÁREA COMUNAL - TERRAZA



EL VIGÍA - ÁREA COMUNAL - HIDROMASAJE Y BAR



"EL VIGÍA" SUITE 1 - SALA Y COMEDOR



• EL VIGÍA* SUITE I - DORMITORIO



EL VICÍO SUITE 3 - SALA



EL VIGÍA SUITE 3 - COCINA COMEDOR



"EL VIGÍA" SUITE 3 - DORMITORIO



EL INTERIOR COMPLETO DE 3 DORMITORIOS - SALA



“EL VIGÍA” DPTO. TIPO DE 3 DORMITORIOS - COMEDOR



"EL VIGÍA" DPTO. TIPO DE 3 DORMITORIOS - PASILLO



EL VIGÍA* DPTO. TIPO DE 3 DORMITORIOS - DORMITORIO MÁSTER



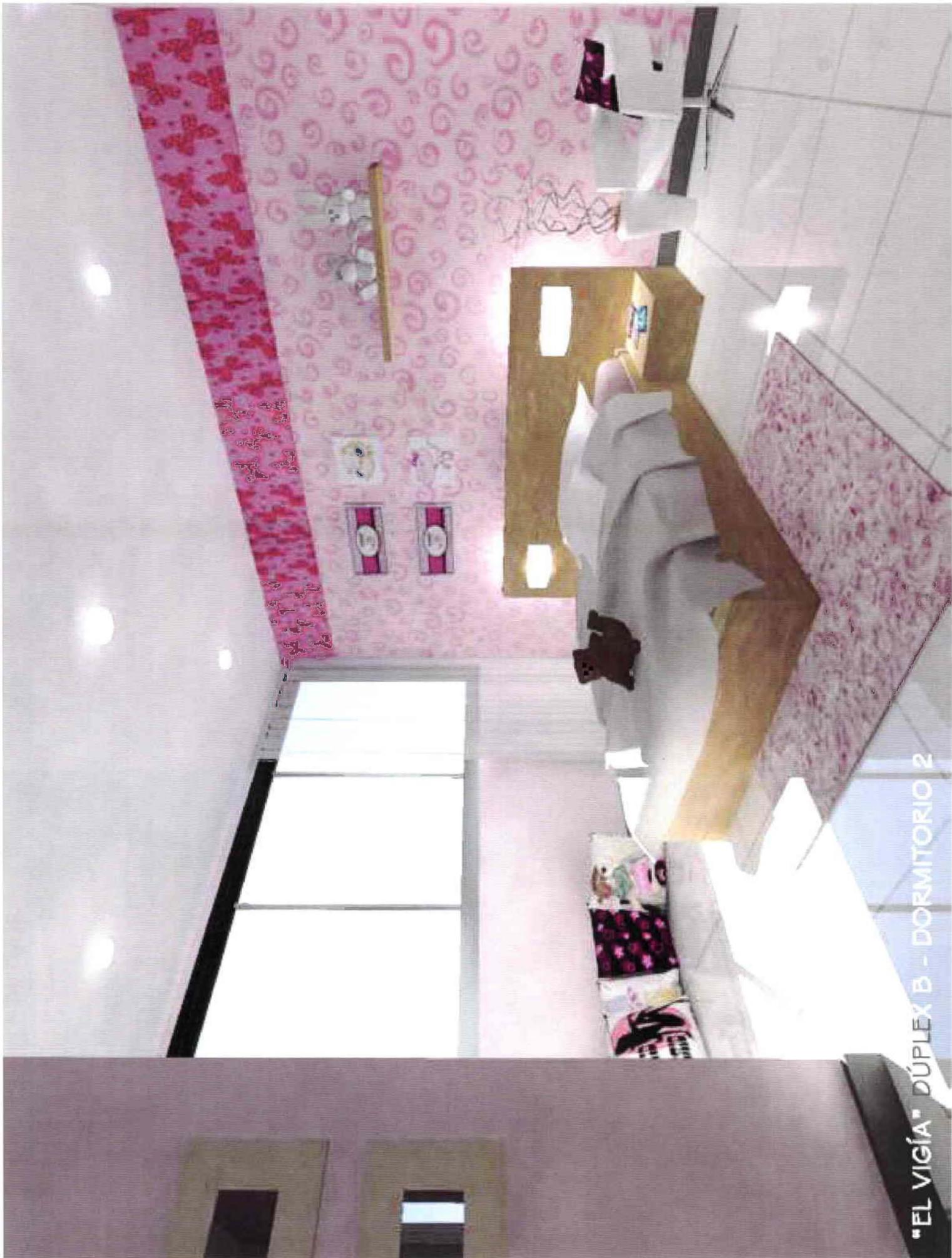
"EL VIGÍA" DPTO. TIPO DE 3 DORMITORIOS - BAÑO MÁSTER



"EL VIGÍA" DPTO. TIPO DE 3 DORMITORIOS - DORMITORIO 3



“EL VIGÍA” DÚPLEX B - SALA COMEDOR



"EL VIGÍA" DÚPLEX B - DORMITORIO 2



•EL VIGÍA• DÚPLEX B - BAÑO MÁSTER



• EL VIGÍA PENTHOUSE - SALA COMEDOR



"EL VIGÍA" PENTHOUSE - COCINA



“EL VIGÍA” PENTHOUSE - DORMITORIO MÁSTER



• EL VIGÍA PENTHOUSE - DORMITORIO MÁSTER