



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

TOMO I

PROPUESTA PARA EL REDISEÑO DE UN ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y
BIENES RAICES PARA LA CONSTRUCTORA "FORTALEZA".

Autora

Camila Alexandra Fernández Morillo

Año
2018



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

PROPUESTA PARA EL REDISEÑO DE UN ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y
BIENES RAICES PARA LA CONSTRUCTORA "FORTALEZA".

Trabajo de titulación presentado en conformidad con los requisitos establecidos
para optar por el título de Arquitecta Interior

Profesor Guía

Arquitecto Pablo Jaramillo

Autora

Camila Alexandra Fernández Morillo

Tomo 1

Año

2018

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

“Declaro haber dirigido el trabajo, propuesta para el rediseño de un estudio de arquitectura y bienes raíces para la constructora “Fortaleza”, a través de reuniones periódicas con la estudiante, Camila Alexandra Fernández Morillo, en el semestre 2018 – 1, orientando sus conocimientos y competencias para un eficiente desarrollo del tema escogido y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación.”

Pablo Vinicio Jaramillo Figueroa

Arquitecto

CI: 1705306189

DECLARACIÓN DEL PROFESOR CORRECTOR

“Declaro haber revisado este trabajo, propuesta para el rediseño de un estudio de arquitectura y bienes raíces para la constructora “Fortaleza”, de la estudiante, Camila Alexandra Fernández Morillo, en el semestre 2018 – 1, dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación.

Cristhian Gabriel Viteri Molina

Arquitecto MDI (Máster en dirección de empresas constructoras e
inmobiliarias)

C.I: 1718722190

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

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

Camila Alexandra Fernández Morillo

CI: 1719702498

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi familia por brindarme su apoyo y motivación durante el proceso que fue mi carrera universitaria. Especialmente a mi padre que, con su apoyo moral, emocional y económico, me ayudo a lograr el objetivo de un futuro mejor.

De igual manera, a mis estimados profesores y compañeros, de quienes me llevo las mejores experiencias y aprendizajes.

Por ultimo agradezco a la Constructora Fortaleza y a los proveedores que me brindaron la información requerida.

DEDICATORIA

Este proyecto de titulación va dedicado a mi papá y mamá, quienes siempre han sido un ejemplo a seguir. A mi familia y amigos de los cuales aprendo nuevas cosas todos los días. Y sobre todo a mi novio y mejor amigo, Martín, quien me motiva todos los días a ser mejor persona y ha estado junto a mí en los buenos y malos momentos.

Esto es gracias a todos ustedes.

RESUMEN

El proyecto estará ubicado en la Avenida Francisco de Orellana y Eduardo Whymper, tiene una vista esplendida hacia la ciudad de Quito en el piso cinco y seis. La oficina, además de ofrecer los servicios básicos del establecimiento, estará equipada por una cafetería y área social multiusos. La diversidad de técnicas y estilos de diseño permiten tener una amplia gama de materiales, colores y texturas que transformaran al espacio en un lugar estereotipo que funciona como un conducto para el objetivo final.

El rol del trabajador y su eficacia ha ido incrementando notablemente en las oficinas o locales comerciales hoy en día. El trabajo, la vida social y cotidiana forman una combinación de bienestar y salud que afecta de manera positiva o negativa al ser humano, dependiendo de cómo estas se estén llevando y el equilibrio que mantengan. Actualmente se considera que las oficinas deben ser un lugar que, a pesar de ser un espacio de trabajo, deben complementarse con factores que han sido considerados ser productivos en el rendimiento del ser humano en sus tareas cotidianas.

A demás de ser este el componente principal en las oficinas, el usuario debe tener un rol dentro de los espacios que también marcan un punto de partida cuando se habla de diseño y funcionalidad. Referente a los estudios arquitectónicos y de bienes raíces, lo que se espera es crear una aceptación inmediata de parte del consumidor hacia el espacio y servicio que se está ofreciendo. De esta manera se genera un enganche entre la oferta y la demanda que facilitara el negocio entre las dos partes.

Lo que se pretende con el trabajo de fin de carrera es potencializar a un ambiente corporativo con todas las herramientas que brinda la arquitectura interior para crear espacios funcionales, diferentes, estéticos y ergonómicos, que cumplan con el principal objetivo, que es satisfacer la necesidad tanto de los usuarios como de los clientes.

ABSTRACT

The project will be located on Avenue Francisco de Orellana and Eduardo Whymper, it has a splendid view towards the city of Quito on the fifth and sixth floor. The office, in addition to offering basic services of the establishment, will be equipped with a cafeteria and social multiuse area. The diversity of techniques and styles of design allow to have a wide range of materials, colors and textures that will make this a stereotype place.

The role of the worker has been increasing significantly in the offices or commercial premises over the years. Work, social and daily life, form a combination of well-being and health that affects the human being either positively or negatively, depending on how they are living and the balance they maintain. Currently it is considered that offices should be places that, in spite of being workspaces, should or ought to have complementary factors that had been considered to be quite productive in the performance of the human being in their daily tasks.

In addition of this being the main factor in the offices, the user must have a role within the spaces that also mark a starting point when talking about design and functionality. Regarding architectural and real estate offices, what this pretend is to create an immediate acceptance on the part of the consumer towards the space and service that is being offered. In this way a link between supply and demand is generated that facilitates the business between the two parties.

What is intended with this dissertation work is to enhance a corporate environment with all the tools provided by the interior architecture to create functional spaces, as well as different, aesthetic, ergonomic, etc. Achieving the main objective, which is to satisfy the need of both users and customers.

ÍNDICE

1. Capítulo 1. Delineamiento del tema	1
1.1. Introducción.....	1
1.2. Justificación del tema	2
1.3. Alcance	3
1.4. Establecimiento de objetivos	4
1.4.1. Objetivo general	4
1.4.2. Objetivos específicos.....	4
1.5. Análisis FODA	5
1.5.1. Conclusión FODA	6
1.6. Marco empírico.....	7
1.6.1. Síntesis programática	7
1.6.2. Ubicación	8
1.6.3. Análisis del entorno.....	9
1.6.4. Reporte fotográfico.....	11
1.6.5. Análisis arquitectónico	13
1.6.6. Análisis social.....	14
2. Capítulo 2. Marcos teóricos	15
2.1. Marco histórico	15
2.1.1. Historia de la arquitectura	15
2.1.2. Historia de los bienes raíces.	16
2.1.3. Evolución de los espacios de trabajo	17
2.2. Marco conceptual	20

2.2.1. Estilos de la arquitectura	21
2.2.1.1. Línea de tiempo.....	22
2.2.2.2. Barroco.....	24
2.2.2.3.Revolución industrial	25
2.2.2.4. Arquitectura contemporánea	26
2.2.2. Conclusión	28
2.3. Marco Tecnológico	29
2.3.1. Ventilación cruzada.....	30
2.3.2. Internet inalámbrico.....	32
2.3.3. Tomas eléctricas y electrónicas	32
2.3.4. Sistemas de domótica	32
2.3.4.1. Iluminación	32
2.3.4.2. Sistema de audio.....	33
2.3.5. Videollamadas y pantallas.....	33
2.3.6. Data center.....	33
2.3.7. Sistemas de seguridad.....	33
2.3.8. Señalética	34
2.4. Marco edilicio.....	34
2.4.1. Normativas y regulaciones metropolitanas.....	34
2.5. Marco referencial	41
2.5.1. Soccermedia / rima arquitectura.....	41
2.5.2. Oficinas aurus	43
2.5.3. Showroom delineare	44
2.5.4. Schuco showroom.....	45
2.6. Conclusión de marcos teóricos	47

3. Capítulo 3. Matriz Investigativa	48
3.1. Síntesis deductiva.....	48
3.2. Planteamiento de los objetivos	48
3.3. Encuestas.....	49
3.3.1. Preguntas destinadas a los clientes	50
3.3.2. Preguntas destinadas a los arquitectos y profesionales:.....	55
3.4. Entrevista a cliente	63
3.5. Entrevista a profesional	64
3.6. Diagnostico general	65
3.7. Recomendaciones	66
3.8. Asoleamiento	67
3.9. Cuadro de pros y contras.....	68
3.10. Psicología del color.....	69
3.11. Medidas antropometricas en los espacios	71
4. Capítulo 4. Planteamiento de la propuesta	73
4.1 Introducción	74
4.2. Conceptualización del proyecto	74
4.2.1. Semiótica del diseño	74
4.2.2. Concepto.....	75
4.3. Determinantes y Condicionantes	78
4.3.1. Determinantes.....	78
4.3.2. Condicionantes.....	78
4.3.3. Conclusiones y recomendaciones.....	79

5. Capítulo 5. Diagramación.....	80
5.1. Programación arquitectónica	80
5.2. Diagrama de relación.....	82
5.3. Grilla de relación.....	83
5.4. Diagrama funcional.....	84
5.5. Diagrama de flujos.....	85
5.6. Zonificación	86
5.7. Plan masa.....	87
REFERENCIAS.....	88
ANEXOS	91

CAPITULO 1: DELINEAMIENTO DEL TEMA

1.1. INTRODUCCION

En la actualidad las personas se preocupan más de la calidad de los ambientes domésticos y comerciales; los espacios tienen que llevar una armonía entre el diseño y la ergonomía del mismo para crear lugares acordes a las necesidades y gustos de los clientes y las personas que residen o utilizan los espacios.

Los estudios de arquitectura deberían ser una representación de lo que ofrecen por lo tanto el interiorismo y la arquitectura son una combinación esencial en el diseño de todo tipo de construcción que combina estos dos factores, especialmente en los espacios como estudios, showrooms u oficinas que ofrecen los servicios de construcción y arquitectura.

Fortaleza Constructores es una entidad que funciona en Quito desde 1981, y tiene como objetivo principal la satisfacción del cliente y busca brindar soluciones a los requerimientos de dichos clientes en el ámbito de bienes raíces y arquitectura empresarial o doméstica, todo esto mediante una filosofía de diseño vanguardista y moderno. Dentro de su portafolio de proyectos existen 21 construcciones en varios lugares del Ecuador. Estos combinan los conocimientos de diseño interiorista y urbanista. La empresa se enfoca en la satisfacción del cliente y en la relación de cooperación mutua entre ambas partes para llegar a un producto final personalizado y a la medida.

Es una compañía que se caracteriza por la competitividad en relación a los costos, rentabilidad, seguridad y la comodidad de sus obras. Los profesionales especializados en bienes raíces y construcción que forman parte de la empresa, se encargan de investigación y análisis del mercado con el objetivo de cumplir y superar lo establecido por la competencia.

1.2. JUSTIFICACION DEL TEMA

En base a los antecedentes, se propone crear un estudio en conjunto que brinde el servicio de bienes raíces, el servicio de soluciones arquitectónicas o si el cliente lo quiere, una combinación de los dos servicios. El área total de intervención será de 736.20m², ubicado en el edificio Sassari, en la calle Whymper y Francisco de Orellana.

El interés actual del ser humano por los ambientes que conllevan un buen diseño urbano e interiorista es una prioridad al momento de buscar un espacio adecuado. Por esta razón la creación de este estudio va a brindar lo que el cliente necesita de una constructora.

El target al que se está dirigido es a toda persona que necesite de los servicios y busque soluciones arquitectónicas de pequeña o gran magnitud, tanto para proyectos residenciales como comerciales. La ubicación del área propuesta es una de las ventajas debido a que está situado en un sector central de la ciudad que es, además de corporativo, residencial. Lo que se espera conseguir de esta obra es la fusión de estilos, que permitirán a las personas disfrutar de espacios funcionales y estéticos de trabajo, negociación y recreación. Se ha considerado implementar factores que llamen la atención y que permitan cumplir los objetivos propuestos.

Por esta razón se ha decidido proponer el rediseño del estudio arquitectónico y de bienes raíces de la Constructora Fortaleza, que va a hacer un aporte tanto al sector administrativo como a la comunidad que está en busca de estos servicios.

1.3. ALCANCE

Fortaleza Constructores contará con un estudio laboral cumpliendo un diseño que rompe los paradigmas de lo normal y ordinario. Se crearán espacios prototipos que se diferencian de la tendencia ordinaria y que al momento de acceder a las instalaciones estas provoquen la estimulación e inspiración en los empleados, mientras que los clientes se sientan deslumbrados y atraídos hacia las combinaciones y estilos de diseño.

La propuesta del rediseño del estudio arquitectónico y de bienes raíces beneficiara a los usuarios que trabajan en las instalaciones, de manera productiva al momento ejercer sus labores en un espacio ergonómico y con un diseño interesante, único, diferente, etc.; este tipo de contextos producirá la efectividad, eficacia y eficiencia. Además, contara con espacios recreativos que permitirán a los usuarios despejarse de su jornada de trabajo, que, según los análisis realizados de las encuestas y tabulaciones, ha demostrado ser un aporte extra en el trabajo diario de los mismos.

De igual manera para los clientes estos espacios servirán como una carta de presentación del alcance a donde se puede llegar con el trabajo arquitectónico e interiorista. Los clientes experimentarán una relación directa con los trabajadores y el diseño integral de la oficina donde se genera un enganche entre la oferta y la demanda que facilitara el negocio.

Contará con servicios área multiusos, lobby, cafetería, salas de reuniones, oficinas dobles y oficinas colectivas. Todos estos espacios tendrán una armonía dentro del diseño propuesto, por ende, permitirá un ambiente saludable, recreativo y relajante de trabajo, así como una zona atractiva y audaz de negocios.

Se implementarán materiales novedosos, así como el juego entre colores y texturas relacionadas con el diseño y el concepto que se va a trabajar. La combinación de todos los factores presentes permitirá que todas las áreas tengan armonía y un diseño colectivo.

1.4. ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS

1.4.1. OBJETIVO GENERAL

- Intervención interiorista para el rediseño del estudio arquitectónico y de bienes raíces para la constructora Fortaleza Constructores, basado en criterios ergonómicos, funcionalidad, diseño, marketing y estética, que cumplan con las necesidades tanto de las personas que trabajaran en los espacios, como para los clientes que visitan las oficinas.

1.4.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Crear espacios interiores que cumplan con las necesidades requeridas y equipamiento preciso para las actividades de tal manera que estos cumplan con los objetivos de negocios, entretenimiento, creación, trabajo, confort e inspiración.
- Implementar a las oficinas con áreas que aporten a la relación y actividades en conjunto para la creación de obras e ideas arquitectónicas
- Para el área de bienes raíces, crear espacios que tengan un diseño apropiado que conlleve a los clientes a la compra y venta de propiedades.
- Adecuar el espacio inmueble utilizando conocimientos arquitectónicos adecuados con materiales y herramientas permitiendo que el lugar se caracterice como una tendencia.

1.5. ANALISIS FODA

Tabla 1.

Análisis FODA

ANALISIS FODA			
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Experiencia adquirida en negocios y construcción.	Incremento en la demanda de proyectos estéticos y funcionales	Equipos de trabajo pequeños.	Competencia existente en el mercado.
Personal capacitado para crear diseños, negociar y cerrar contratos.	Ubicación del sector: Corporativo y residencial.	Falta de espacios para el personal que trabaja en las oficinas	La economía que afecta al país
Posicionamiento en el mercado constructivo	Créditos Bancarios	Falta de sala de ventas	Personas con conocimientos básicos que ofrecen el mismo servicio a menor precio
Oficinas destinadas para los diferentes servicios que ofrecen	Nuevos canales informáticos de comunicación	Requiere redistribución de espacios	Desempleo
Combinación de ambas fortalezas, los bienes raíces y la construcción.			

1.5.1. CONCLUSION FODA

Analizando el cuadro de FODA, se puede concluir que la constructora tiene numerosos factores a favor que pueden ser implementados en el modelo de trabajo dentro del rediseño del espacio. Los puntos a favor lograrán facilitar la relación entre cliente – profesional y oferta – demanda. Lo que se pretende lograr es tomar los factores positivos de la empresa e implementarlos en la intervención del espacio para cumplir con las necesidades de los clientes y de los usuarios.

Así mismo las negativas permitirán la creación y mejora de los espacios y requerimientos por parte de las personas. Sin factores en contra no se podría hacer un estudio del mal funcionamiento dentro de las instalaciones. De esto, se pretende transformar lo negativo en positivo ya sea a corto o a largo plazo.

Estrategias para disminuir las amenazas:

- Se aprovechará la experiencia y la capacidad que tiene la empresa para generar más negocios, crear espacios adecuados a las necesidades, y demostrar la calidad de trabajo que se puede ofrecer.
- El posicionamiento en el mercado y el personal capacitado será capaz de sobresalir dentro de la competencia.
- Los diferentes servicios que ofrecen pueden generar empleabilidad para diferentes campos de trabajo.

Oportunidades para disminuir las debilidades:

- Las oportunidades permitirán que la empresa crezca y consiga una cartera más grande de clientes a los cuales brindarán los servicios que estos deseen.
- El incremento en la demanda de proyectos obligara a la empresa a crear espacios para que el personal pueda cumplir sus tareas.
- La ubicación del sector en que se encuentra es propicia para una buena distribución de los espacios dentro de la oficina.

1.6. MARCO EMPIRICO

1.6.1. SINTESIS PROGRAMATICA

El Edificio Sassari es una construcción nueva hecha por la constructora Banderas y Banderas, finalizada en el año 2016. Es una edificación de carácter administrativo; la reputación de la empresa es muy conocida por hacer edificios corporativos y residenciales que poseen acabados de excelente calidad y ubicación propicia. El lugar del inmueble está en Quito, en las calles Eduardo Whymper y Francisco de Orellana.

Este sector tiene ventaja con temas asociados con el negocio dado que es una zona donde existe alto tráfico de comercio; todos los inmuebles a su alrededor se manejan con el mismo target socioeconómico. También está ubicado estratégicamente refiriéndose al ámbito residencial, ya que a sus alrededores hay una cantidad significativa de viviendas

El área en donde se implementará el proyecto son dos oficinas en niveles consecutivos donde el área total de trabajo es de 736.20m². Ambas tienen vista hacia el occidente y oriente, ubicadas en el nivel 5 y 6 de la edificación.

1.6.2. UBICACIÓN



Figura 1. Ubicación en el mapa

Adaptado de Google Maps, 2017

El sector que se propone intervenir es el sector Ñaquito, este se encuentra en el lado oriental del distrito metropolitano de la ciudad. En esta zona se puede encontrar mucho del comercio de Quito además de otros establecimientos recreativos y residenciales.



Figura 2. Ubicación en la parroquia

Tomado de Wikipedia, S.f

1.6.3. ANALISIS DEL ENTORNO

A los alrededores del lugar de trabajo se encuentran varios edificios administrativos donde otras constructoras y estudios bienes raíces como GeoPromotores, Tamayo y Asociados, Inmobiliaria La Coruña y Conduto Ecuador, poseen sus instalaciones.

Esta zona tiene restaurantes como Chez Jerome, Zfood, Ozuna, Pekin, Brasa Viva, etc. Además, está cerca de la Avenida 12 de octubre donde hay más variedad de comida y los precios varían según el estatus del establecimiento.

La zona residencial también está consolidada a sus alrededores por lo tanto es un sector céntrico. Existen estaciones de buses a los alrededores y también la Ecovía que pasa por la Avenida 6 de Diciembre.

Algunas de las edificaciones importantes alrededor son:

- El hotel Quito
- World Trade Center
- Swissotel

- Banco del Pichincha
- Banco del Pacífico
- YOO, Uribe & Schwarzkopf



Figura 3. Entorno del lugar de proyecto

Adaptado de Google Maps, 2017

Nota.

- a) Esquina Francisco de Orellana y Whympfer
- b) Hotel Quito
- c) Esquina Francisco de Orellana y Whympfer
- d) Redondel Gonzales Suarez

1.6.4. REPORTE FOTOGRAFICO

Memoria Gráfica Exterior



Fachada Frontal y Lateral del edificio



Fachada Frontal vista desde la calle



Ingreso superior al edificio



Ingreso peatonal al edificio

Figura 4. Imágenes exteriores del Edificio Sassari

Memoria Gráfica Interna



Vista hacia oficinas privadas



Vista hacia oficinas colectivas



Vista hacia los baños



Vista desde el ascensor



Vista oficinas

Figura 5. Imágenes interiores del Edificio Sassari

1.6.5. ANALISIS ARQUITECTONICO

La edificación se encuentra en muy buenas condiciones por ser una obra nueva. La constructora utilizó materiales apropiados para el exterior, tales como son el ladrillo, el bloque, el vidrio y el aluminio.

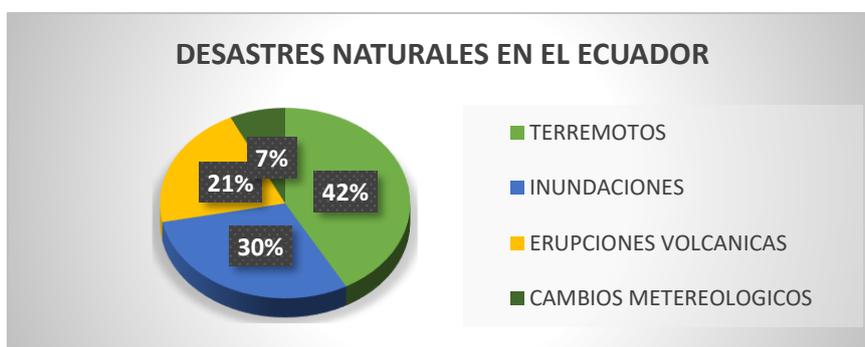
La fachaleta de arcilla cocida se encuentra en buen estado. La pintura negra recubriendo el enlucido está medianamente desgastada por la intemperie, se observa que los efectos de materialidad como el ladrillo o bloque visto le proporcionan elegancia al edificio. Sin duda es una construcción netamente administrativa y comercial, en todos los pisos funcionan oficinas.

Internamente la edificación maneja materiales de procedencia china, española, americana e italiana. Los más usados son el gypsum, la madera, el acero inoxidable y el porcelanato. Hay fisuras pequeñas en las paredes causadas por asentamientos naturales de la edificación o por movimientos tectónicos que últimamente se han presentado en el país.

La tabla a continuación demuestra los desastres naturales ocurridos en el Ecuador. Se puede ver que los terremotos predominan, por ende, muchas edificaciones se han visto afectadas por esto.

Tabla 2.

Desastres Naturales en el Ecuador



Adaptado de En Tierra Segura, 2014

1.6.6. ANALISIS SOCIAL

El crecimiento social del país ha resultado lento durante el pasar de los años. Como consecuencia de esto, el crecimiento económico y social no ha ido incrementando a la velocidad que se esperaba. Sin embargo, la población presenta índices de vida más altos de los que había en años pasados. Esto puede resultar beneficioso, no obstante, hay que recalcar la desigualdad que existe en el país actualmente.

Para el año 2006, la pobreza en la ciudad de Quito llegaba a porcentajes del 46%. Esto representaba un aumento del 20% desde años anteriores, siendo esto una desventaja de mayor magnitud. Sin embargo, en el sector de Ñaquito, la pobreza llega al 2% del total del país.

La zona donde se propone trabajar el proyecto es una de las zonas con más plusvalía de la ciudad. El sector inmobiliario ha hecho un buen uso de los terrenos y edificaciones del sector permitiendo que este se convierta en una zona corporativa y residencial de alto status.

A continuación, se enumerarán algunos de los indicadores sociales que resultan como condicionantes al momento del crecimiento social:

- Educación
- Vivienda
- Salud
- Empleo
- Pobreza
- Infraestructura

CAPITULO 2: MARCOS TEORICOS

2.1. MARCO HISTORICO

2.1.1. HISTORIA DE LA ARQUITECTURA

Desde los inicios de la historia humana, la construcción de diferentes estructuras y herramientas han acompañado a los primeros sedentarios en lo que refiere a la historia de la civilización. La edificación de los primeros sitios donde el ser humano residiría, se limitaba a guarecerse, y estaba enfocado en la fabricación de estructuras básicas para mitigar aspectos como el clima y los posibles peligros de la época. Para hacer un análisis de los primeros indicios de la técnica llamada arquitectura, es necesario retroceder a la época prehistórica.

Lo que ahora se puede considerar como un arte o una técnica para el diseño y construcción de viviendas, tuvo en un inicio objetivos de carácter funcional. Debido a esto empezaron a aparecer los primeros humanos sedentarios, los cuales favorecían técnicas de agricultura, y dejaban atrás aspectos como la cacería.

Los primeros indicios de viviendas eran estructuras simples y en su mayoría perecibles, las cuales no estaban conformadas para resistir más de una estación del año, debido a esto las mismas caían por causas naturales o simplemente eran destruidas. En el transcurso de los años, la durabilidad de estas construcciones va aumentando a la par de los avances y la formación de sociedades agrícolas. Esto lleva a que se separen las ramas de la construcción y cada proyecto tenga un objetivo específico. Estas estructuras inicialmente se utilizaban como silos para el almacenamiento de alimentos para el consumo o eventos de carácter religioso.

La arquitectura se manifiesta por primera vez en el momento en que la función de la vivienda deja de tener un carácter residencial y pasa a ser simbólico. Aquí

es donde inicia la utilización de diferentes materiales que daban un aspecto interesante a la edificación.

Como profesión, el movimiento arquitectónico, empieza desde el inicio de los tiempos como una de las partes principales del pensamiento humano. El delineamiento de espacios con un propósito ha sido vital para el desarrollo de colectivos sociales y en la línea del tiempo, ha ido cambiando y evolucionando en diferenciación de espacios para actividades como el trabajo, simple ocio, entretenimiento, etc. Cada espacio tiene un diseño el cual busca, no solo brindarle utilidad al mismo, si no también dar un toque de originalidad que lo diferencie de otros espacios con las mismas características.

El fin de los registros históricos de la arquitectura es dar una mirada a los puntos que marcaron el origen, el auge y la caída de las civilizaciones las cuales tenían la autoría de distintos movimientos y estilos arquitectónicos diferenciados por su localización y sus aspectos de acuerdo a su lugar de origen y también por la época donde son originarios.

(Ching, Jarzombek, & Prakash, 2017).

2.1.2. HISTORIA DE LOS BIENES RAÍCES.

Al momento de la creación, del origen de las primeras ideas del pensamiento de la arquitectura, las personas empiezan a invertir tiempo y recursos en sus residencias. Los aglomerados de viviendas y las casas, antes refugios, dejan de ser un sitio habitable solo por una temporada del año, y pasa a ser un hogar donde células familiares habitan durante sus ciclos de vida. Lo mismo ocurre con espacios de comercio de distintos tipos. Este interés por la búsqueda de inversión en los espacios es donde se originan las entidades que se dedicarían a la inversión en dichos lugares.

Habitualmente dichas labores de búsqueda de distribuidores, venta de inmuebles y objetos para los espacios, son ejercidas por un agente de bienes raíces. (Keenan, 2015)

La manera en la que funcionan estas actividades en la actualidad, se muestra en un abanico de opciones y oportunidades gracias al uso de las TICS o tecnologías de la información y comunicación. El uso del internet y las redes sociales ha dado paso a plataformas de venta con agentes inmobiliarios virtuales, los cuales usan como puente de comunicación sitios web donde pueden conectar a los dos agentes prioritarios en negociaciones de propiedad, los cuales vienen a ser los ofertantes (aquellos que venden las viviendas u otro tipo de espacios), y los demandantes de propiedades (el cliente externo).

En estos portales virtuales se facilita un lugar de búsqueda para los demandantes donde se puede intercambiar fácilmente contactos especializados en la compraventa de propiedades y también en el alquiler de las mismas. (Ascher, 2004)

2.1.3. EVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS DE TRABAJO

Oficina como palabra tiene su origen en la palabra proveniente del latín “officium”, cuyo significado no refiere obligatoriamente a un lugar, sino a una posición formal o de poder en el sentido abstracto de su sentido. Como es conocido, la antigua Roma fue la primera civilización o sociedad que desarrollo un sistema burocrático, en donde los ciudadanos desarrollaron castas sociales que los diferenciaban unos de otros. Esto implicaba que cada ciudadano ejercía un rol diferente en la población. Dichos roles eran llevados a cabo en diferentes espacios que iban desde simples locales de venta de alimentos, hasta palacios donde la burocracia desempeñaba el papel de los gobernantes del imperio romano, además de templos donde se veneraban a las deidades de la época y existían habitaciones sagradas donde los escribas redactaban pergaminos y los almacenaban para su posterior uso en el adoctrinamiento del pueblo.

Estos pergaminos o textos antiguos, no solo contenían relatos de carácter religioso, si no también científico. En estos se hacía una referencia a el uso de “oficinas” o habitaciones designadas para una actividad determinada. Estas habitaciones se conocen hoy en día como bibliotecas, y almacenaban hitos históricos, más el conocimiento acumulado por los científicos, expedientes de funciones administrativas y también ejemplares de las leyes que regían a la sociedad incluyendo tratados entre comunidades vecinas y derechos de ciudadanía. Los textos antiguos que mencionan el trabajo de los escritores hacen referencia a la existencia de tales "oficinas". Estos ambientes eran a menudo llamados bibliotecas, de hecho, eran verdaderas oficinas puesto que los pergaminos fueron utilizados para registrar expedientes y otras funciones administrativas tales como tratados y decretos.

En la actualidad se conoce a los espacios de trabajo como oficinas, y han existido desde hace más de cien años. El primer edificio de oficinas de carácter moderno orientado a brindar un sitio de trabajo a individuales, fue el Larkin Administration Building, ubicado en Buffalo-New York y terminado en el año de 1903. Este edificio contaba con las características básicas que tienen las oficinas hoy en día. Respecto a infraestructura contaba con sistemas de acondicionamiento centralizados, espacios diáfanos con alta iluminación y sin paredes que dividan el área, marca corporativa la cual le daba al espacio una identidad y aumentaba la productividad, entre otros aspectos.

En varios aspectos el despacho de trabajo ha cambiado en diseño, mas poco en lo que a sustancia se refiere. La verdadera innovación para las oficinas llevo a partir de la revolución industrial y la aparición de las tecnologías de la información. Al crearse las computadoras los despachos se vieron obligados a adaptarse al procesamiento y uso de la data, y cambiaron la distribución física de las oficinas. Todo esto con el objetivo de maximizar el tiempo en el que los trabajadores se mantenían en sus puestos de trabajo, aumentando las horas productivas diarias totales, a medida que se reemplazaban tiempos dedicado transporte de información por tiempo productivo en el escritorio.

Aquí es donde la arquitectura interiorista de los edificios dedicados a oficinas, tuvieron que enfrentar el reto que era acoplarse a la mayor demanda de electricidad y cableado que requerían los aparatos de uso informático. El progresivo crecimiento de las tecnologías coincide con los movimientos psicológicos y económicos de la época, facilitando el manejo de los tiempos que los trabajadores dedicaban a actividades rutinarias de trabajo y aumentando su libertad a la hora de organizar las actividades a realizar.

Día tras día se concientiza más las cualidades que debe tener una oficina para cumplir con los requerimientos de los colaboradores. Así se discierne el papel que estas juegan para la organización que viene a ser dar una identidad al grupo de colaboradores como organización conjunta, orientada al mismo objetivo y también brindar un espacio para compartir información e ideas, donde existe un intercambio social. (Mondelo, 2010)

En la antigüedad se aplicaba un modelo matemático lógico para definir los beneficios de la oficina. Cuanto espacio útil era utilizable, dividido para el número de personas que ocupaban dicho espacio y luego multiplicado por el factor de jerarquía del personal. Sin embargo, el pionero de la arquitectura francés Charles Edouard Jeanneret, más conocido como "Le Corbusier" empezó a definir a la oficina del futuro como una cuestión de orden y aprovechamiento del espacio.

Se vive en una época de cambios rápidos y de decisiones ágiles, y al momento del diseño de oficinas la ventaja principal es que las compañías pueden reaccionar eficaz y eficientemente a las fluctuaciones del mercado. Cada día la cantidad y complejidad que afrontan las empresas, sus colaboradores y su capacidad tecnológica aumentan, y así cambia el concepto de que no solo se trabaja en la, sino que también se vive en la misma. Por lo tanto, mientras aumentan los desafíos, aumentan las cualidades que una oficina debe tener por lo que los mismo han permitido la evolución positiva del área de trabajo.

Se puede decir que una oficina sirve como un instrumento que aumenta la competitividad de la empresa. No se considera que es un lugar donde se desarrollan actividades profesionales con un solo fin determinado, sino que es un espacio donde nacen los objetivos, la cultura empresarial y los éxitos

organizacionales, y también sirve como un medio por donde se comunican los valores que maneja la alta dirección a los clientes internos y externos.

(Sailer, Budgen, Lonsdale, Turner & Penn, 2009)

2.2. MARCO CONCEPTUAL

Cuando se habla de arquitectura interior, se describe a la misma como la conceptualización de un espacio diseñado a partir de una construcción previamente existente, y también cómo se mueve o interactúa el elemento humano dentro de este espacio. Además de esto se puede decir que la idea básica de un boceto arquitectónico con dos fines posibles: la renovación de áreas o el cambio en la finalidad que tiene un espacio. El primer objetivo del diseño interior, la renovación de espacios, es una de las prácticas de la arquitectura sustentable.

Comúnmente el interiorismo es considerado como un arte funcional del diseño de la ergonomía y de ambientes. A pesar de esto la arquitectura de interiores es un proceso por medio del cual el diseño interno de las construcciones cambia, mientras se consideran los aspectos de cómo se desenvuelven las personas en las mismas.

Cuando se describe a la arquitectura interior se puede describir como:

- La manera general de referirse a la descripción de los interiores de los edificios y las cualidades físicas que los diferencian, y como se relaciona el interior con el exterior.
- Un arte que busca el diseño y la construcción de los interiores de las construcciones, concebida como una rama profesional de la arquitectura o de cualquier campo relacionado con el espacio físico.

- Aquella profesión que ejerce un arquitecto interiorista, donde la palabra arquitectura implica la prestación de servicios profesionales que tengan que ver con la construcción y el diseño interior de un espacio, y que tiene como objetivo principal el uso humano.

(Rice, 2006)

2.2.1. ESTILOS DE LA ARQUITECTURA

En este capítulo se presentan los principales estilos arquitectónicos en una línea del tiempo donde se consideran las épocas en las que predominaba cada estilo y las características que los diferencian. Luego de una breve descripción de cada estilo se llevará a cabo un análisis más profundo respecto a los movimientos que se han adaptado de los estilos arquitectónicos hoy en día, por arquitectos y clientes a la vez. El fin del análisis es determinar la corriente adecuada que se seguirá para el desarrollo del proyecto arquitectónico a implementar, separándolo por relevancia y función al momento de la implementación.

2.2.1.1. LINEA DE TIEMPO

Tabla 3.

Línea de tiempo

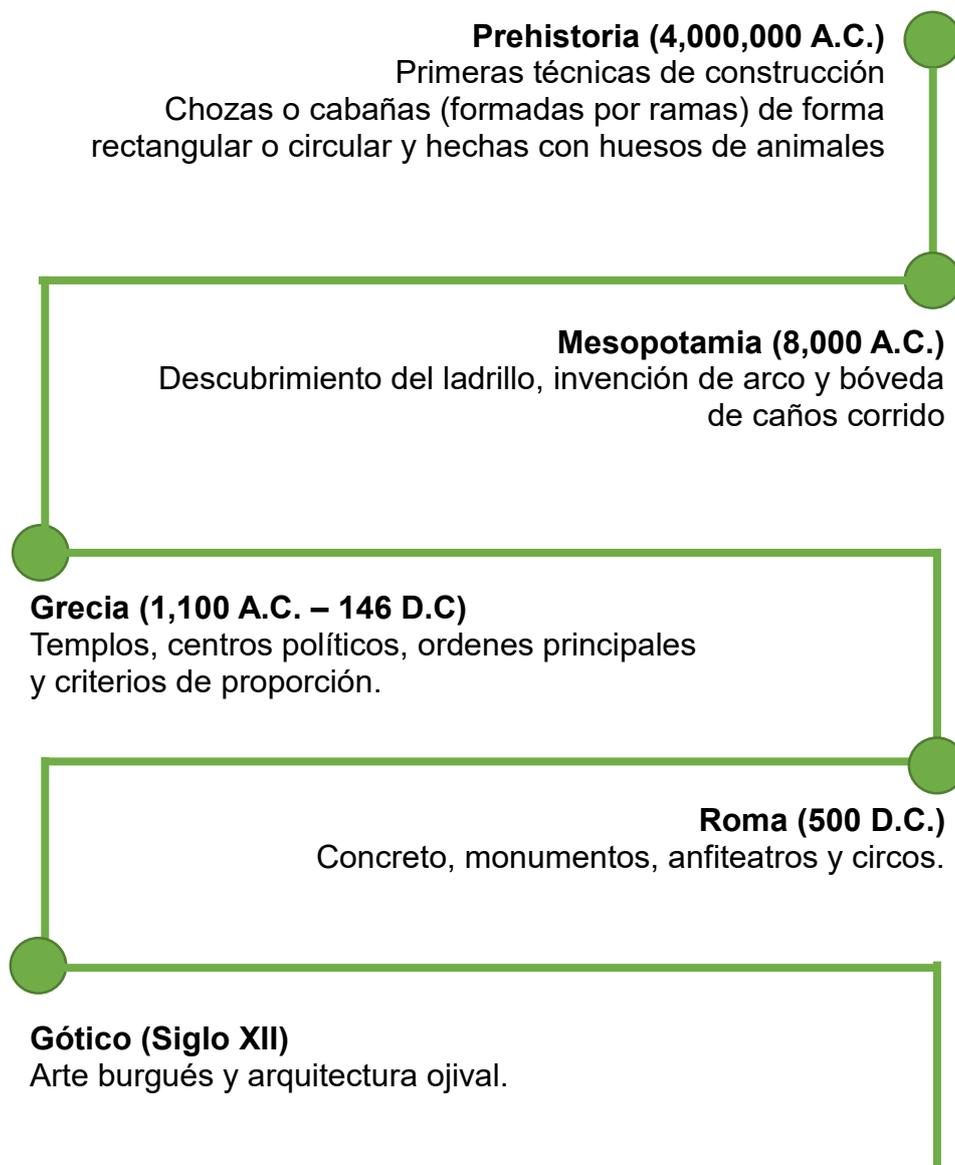
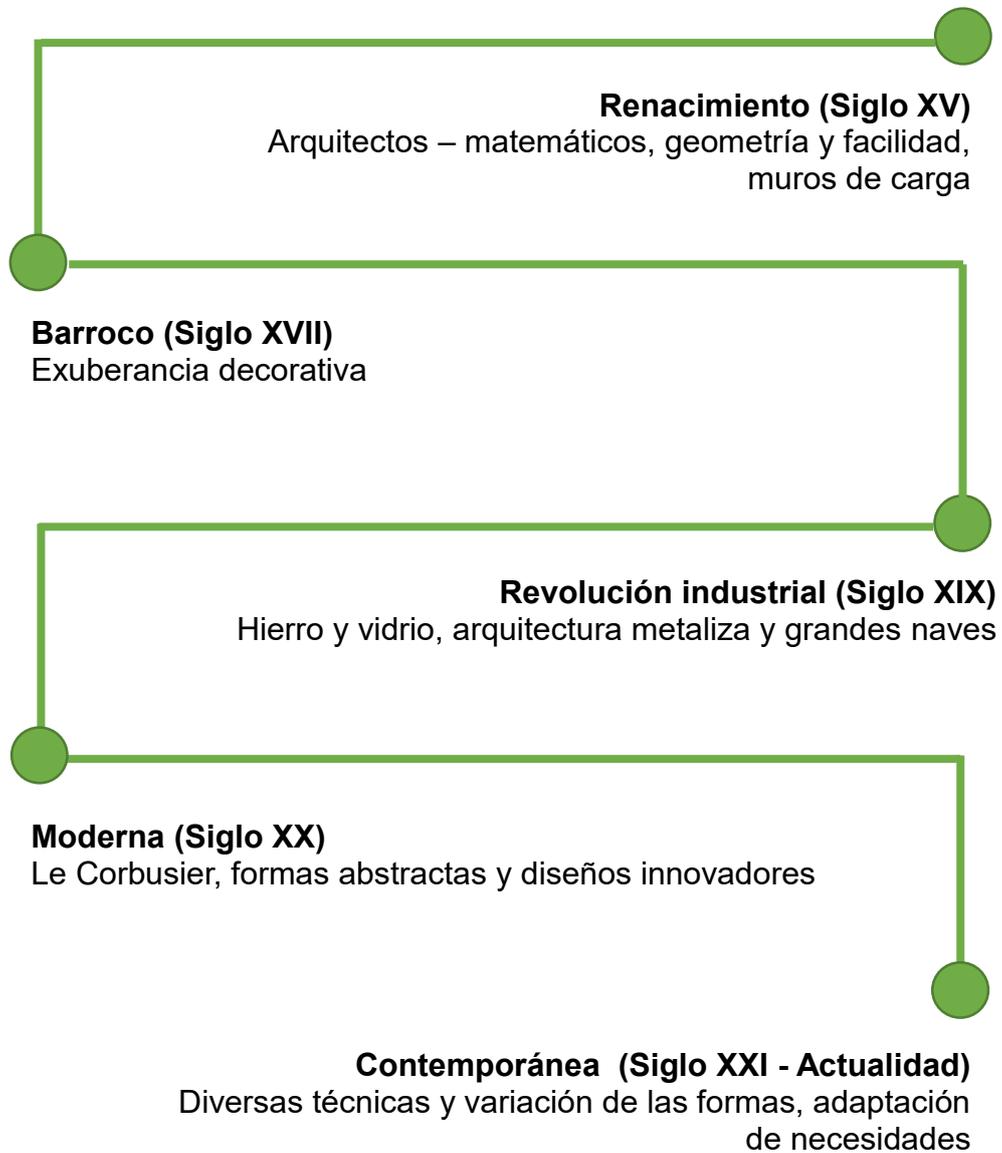


Tabla 4.

Línea de tiempo

2.2.2.2. BARROCO

Entre las propiedades de los espacios interiores que utilizan este estilo podemos encontrar una sofisticación, refinamiento característico, en si una elegancia en su aspecto. La decoración es en su mayoría obras de arte, las cuales dan al entorno un toque de estética y de lujo. El uso de papel tapiz y ornamentos es habitual en la aplicación del barroco.

Con el paso del tiempo este estilo ha sobrevivido y se ha adaptado, debido al aboengo de sus materiales y líneas, y también por el hecho de que permite la utilización de elementos modernos, siempre que estos presenten características simples y sobrias con materiales de alta calidad.



Figura 6. Barroco

Adaptado de Estilo clásico de decoración, S.f.

Nota:

- a) Decoración representativa del barroco
- b) Mueble representativo del barroco

Los materiales más utilizados son los nobles, donde aparecen maderas como el roble, el haya y el cerezo. También es muy común ver porcelanas, cristales y bronces, al tiempo que los tapizados llevan telas muy bien trabajadas como brocados, sedas, o terciopelos.

De los colores utilizados, los oscuros son los que predominan en estos ambientes, siendo los tonos cafés, rojos y dorados los principales, ya que estos ayudan enormemente a crear un ambiente sereno y lujoso.

(“Estilo clásico de decoración,” n.d.)

2.2.2.3. REVOLUCION INDUSTRIAL

En el momento que se discute el movimiento de la revolución industrial, se habla de aspectos como lo específico y lo estático de diseño que parte con los estilos tradicionales pre-industriales de la revolución. Dicho de otra manera, este estilo hace referencia a la edad de la maquinaria que está establecida entre las décadas de 1920 y 1950.

En esta tendencia se incluyen materiales como el vidrio y el hierro en altas cantidades. Además de esto es común el uso de espacios asimétricos y con cierta amplitud. Lo que busca este estilo es romper con el tradicionalismo y el ambiente monótono de la época. (Armando Arteaga, 2014)

En estos espacios donde primaba lo industrial, se busca dar un toque de simplicidad en cuanto a los ornamentos en el diseño de interior para no sobrecargar el ambiente. Habitualmente se añade color como un toque de acento.

Respecto a los muebles, los mismos suelen tener un diseño que los separa del suelo a una altura mínima con el fin de dar una sensación de espacio visual y ligereza en aspecto. Las líneas de los muebles son simples y limpias con poca decoración. En este estilo se destacan los materiales para muebles de origen natural. (“Diferencia entre estilo moderno y contemporáneo,” n.d.)



Figura 7. Revolución Industrial

Adaptado de Armando Arteaga, 2014

Nota:

- a) Mueble representativo de la revolución industrial
- b) Decoración representativa de la revolución industrial

2.2.2.4. CONTEMPORANEA

La arquitectura contemporánea se define por el término contemporáneo. Esto quiere decir que en general, se refiere a cualquier cosa simplificada a su forma más esencial y básica, removiendo elementos que pudieran verse excesivos. Es la tendencia a reducir a solo lo fundamental. Por ejemplo, una corriente artística contemporánea puede considerarse el minimalismo; se basa en la utilización de las formas más básicas de la geometría. Estas son aquellas que crean una correlación con el espacio que las rodea.

El estilo contemporáneo busca generar diseños u obras con mucha sencillez y que utilicen al mínimo o eliminen por completo cualquier alusión simbólica o

referencia. Esto con el fin de dar un enfoque a los aspectos más puros de la arquitectura como la escala, el volumen, el color y el espacio.

Cuando se refiere al movimiento contemporáneo, vemos que este se basa en la sobriedad estilística, el enfoque en las formas geométricas y la supresión de la técnica expresiva en las obras de tres dimensiones, como sus principios. Lo que se busca es que el producto final sea neutral y que no demuestre una experticia o esfuerzo excesivo en su elaboración. Las características básicas del estilo contemporáneo son:

- Precisión en los acabados de muebles y entornos.
- Uso de geometría básica rectilínea y orden.
- Obras que solo se caracterizan por formato, color y superficie.
- Uso de materiales simples.
- Utilización de adornos frugal.
- Economía de lenguaje y medios.
- Producción y estandarización industrial.
- Purismo funcional y estructural.
- Acabados de alta calidad.
- Reducción y Síntesis.

(Collins, 1970)



Figura 8. Contemporáneo

Adaptado de Diferencia entre estilo moderno y contemporáneo, S.f.

Nota:

- a) Decoración representativa del estilo contemporáneo
- b) Mueble representativo del estilo contemporáneo

2.2.2. CONCLUSIÓN

Desde el principio de los tiempos, el objetivo principal del ser humano siempre ha sido la búsqueda de la felicidad. Sin embargo, este término puede tener bastantes connotaciones al momento de indagar más específicamente.

Dentro de la búsqueda de felicidad por confort se encuentran básicamente la vivienda y el trabajo. De estos factores se pueden obtener más como, por ejemplo, la ergonomía del espacio, la comodidad, la relajación, el estímulo, la inspiración, etc.

A pesar de continuar con la búsqueda, existe un problema: el hombre ha tratado de cubrir sus necesidades de felicidad acudiendo siempre a la posición económica a la que se vea sujeto. Y como todo tiene un costo, especialmente la

creación de espacios adecuados que contengan todas las características para llegar a la perfección, hay muchas ocasiones en que la remuneración económica del usuario no es suficiente para llegar a estos índices de gusto que se está buscando.

El trabajo no fue creado para que el hombre se sienta complacido, el trabajo puede ser producto de estrés, sueño, cansancio, etc. Sin embargo, este término ha ido evolucionando y la sociedad se ha dado cuenta que para un trabajo productivo la persona debe estar motivada, por lo tanto, se empiezan a crear los espacios de trabajo que deben transmitir este incentivo en las personas.

Investigaciones recientes indican que existe un vínculo entre la felicidad de los empleados y su productividad en el trabajo. Economistas de la Universidad de Warwick, Inglaterra, encontraron que la felicidad llevó a un aumento del 12% en la productividad, mientras que los trabajadores infelices demostraron ser un 10% menos productivos. Según el equipo de investigación, se concluyó que la felicidad humana tiene efectos grandes y positivos sobre la productividad del trabajador. Las emociones positivas parecen vigorizar a los seres humanos.

(Achor, 2011, Página 36)

2.3. MARCO TECNOLÓGICO

Dentro del marco tecnológico podemos encontrar varios tipos de tecnologías que van a complementar a la oficina. A continuación, se mencionarán los factores que se implementarán en el espacio a intervenir:

2.3.1. VENTILACIÓN CRUZADA

Este tipo de ventilación es funcional para los edificios porque proporciona un flujo de aire y el confort térmico. También influyen los obstáculos como son la altura piso – techo, el mobiliario, divisiones de vidrio, etc. El objetivo de la ventilación cruzada es que el ancho del recorrido del aire sea 5 veces la altura. También es necesario que el aire entre por un espacio inferior y salga por un espacio superior, como sugerido en la figura 22.

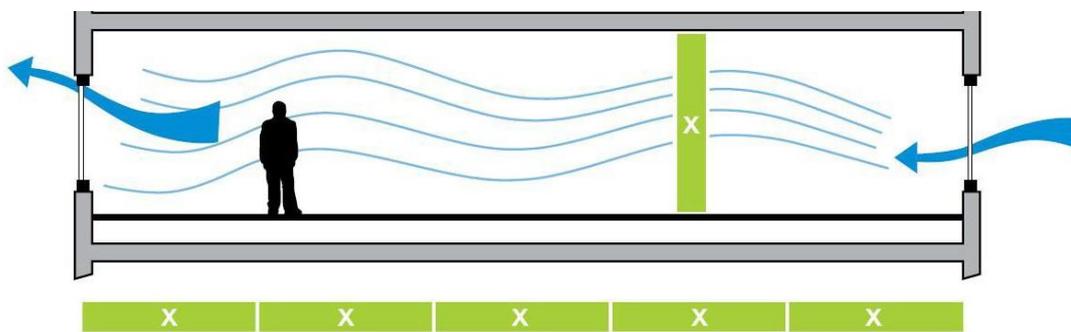


Figura 9. Ventilación Cruzada

Tomado de Gramas, 2012

El flujo a través de un edificio está relacionado con el tamaño de las aberturas (ambas entradas y salidas), además de las restricciones de flujo de ruta, mobiliario y la distancia entre las aberturas. El área de la abertura en la ingesta debe ser igual o 25% menor que el área de apertura de salida. (“Ventilación cruzada | Gramas,” 2012)

El análisis de la dirección de vientos realizado en Quito demostró que durante los últimos tres años, el viento se mueve la mayor parte desde el Norte hacia el Noreste y Sur. Por lo tanto, la ventilación cruzada del proyecto deberá trabajar en ese sentido.

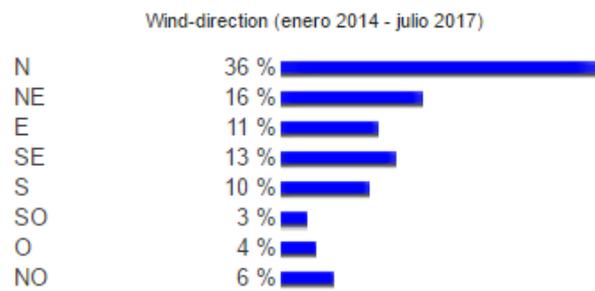


Figura 10. Dirección del viento

Adaptado de Weather Online, 2017

A continuación, se muestra una implantación interiorista del proyecto donde se muestra la dirección del viento en el lugar a trabajar.

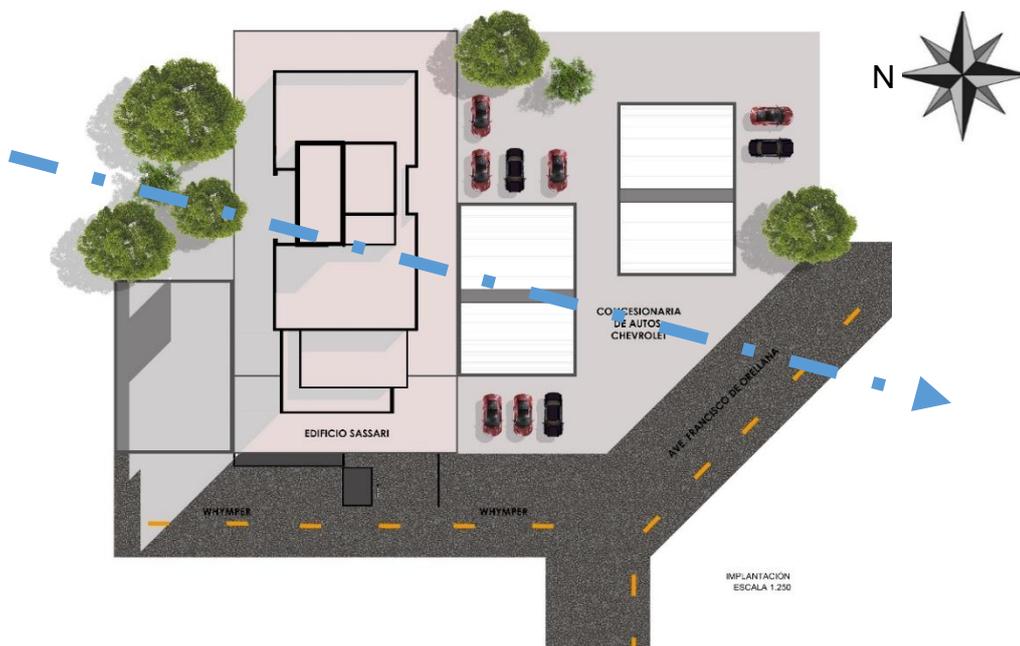


Figura 11. Implantación interiorista del lugar de trabajo

2.3.2. INTERNET INALAMBRICO

El internet inalámbrico o wifi, es un elemento fundamental en una oficina porque proporciona la conexión a la red necesaria para las tareas diarias. Se realizará un estudio de carga que demuestre cuantos puntos inalámbricos se necesita en una oficina.

2.3.3. TOMAS ELÉCTRICAS Y ELECTRÓNICAS

Cada puesto de trabajo contara con tomas eléctricas y electrónicas para la proporción de conexión de cada persona. Además, habrá tomacorrientes ubicados en la oficina para necesidades varias.

2.3.4. SISTEMAS DE DOMÓTICA

Para áreas específicas se implementará sistemas domóticos que conviertan a los espacios en áreas dinámicas e inteligentes.

2.3.4.1. ILUMINACION

La iluminación funcionara de acuerdo al estado lumínico del inmueble y del área que se esté utilizando, es decir, las luces se encenderán o apagarán automáticamente dependiendo si detectan movimiento o no en un área. Igualmente, estas se podrán dimerizar dependiendo del grado de intensidad de iluminación natural. Además, se proporcionará un sistema manual para el control de las mismas. Se utilizara un sistema LED para todo el inmueble.

2.3.4.2. SISTEMA DE AUDIO

El sistema de audio se accionará dependiendo si la persona lo desea o no en un área. Además, este sistema puede ser controlado manualmente.

2.3.5. VIDEOLLAMADAS Y PANTALLAS

El sistema de video llamadas y pantallas se implementa en gerencias, salas de reuniones y de negociación. Es importante que el personal pueda comunicarse con clientes o colegas que no se encuentran cerca de las instalaciones. Especialmente si es para la presentación o discusión de un proyecto.

2.3.6. DATA CENTER

Para la facilidad de las tareas diarias se instala una data center que cuente con todo factor necesario para crear un alcance programático de alto rango. En esta área se podrá encontrar impresoras, plotters, rack de datos, UPS, etc.

2.3.7. SISTEMAS DE SEGURIDAD

Para mayor precaución, la oficina contará con sistemas de cámaras de video y de huella digital para que los empleados puedan registrar su ingreso. Todas las cámaras estarán conectadas a la computadora de recepción y gerencias donde podrán controlar los movimientos de todo el que ingresa a la oficina.

Además, contarán con un sistema de alarmas que podrán activarla manualmente al momento de la salida de todo el personal. Este sistema de alarmas está conectado directamente a una empresa de seguridad.

2.3.8. SEÑALÉTICA

Se instalará un sistema de señalética luminosa y de lámparas de emergencia en caso de que se presente la misma. Este cuenta con un sistema recargable durante el día con la luz natural. Por lo tanto, si es que llegan a caerse los sistemas, mediante un sensor se prende automáticamente.

2.4. MARCO EDILICIO

2.4.1. NORMATIVAS Y REGULACIONES METROPOLITANAS

Todas las normativas y reglas fueron extraídas de la Ordenanza 3457, que hace referencia a las normas de arquitectura y urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito.

- Art.67 ALTURA DE LOCALES

A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.30 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.(Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

- Art.68 AREA HIGIÉNICO SANITARIA

a) Dimensiones mínimas en locales:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m.

Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m.

Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50 m.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2293:2000). (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

Urinarios:

El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

- Art.69 ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES

Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se ventilarán e iluminarán según artículos 71 y 72. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.

- Art.70 VENTANAS (referencia NTE INEN 2 312:200). (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244,. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas

piso techo interiores y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.(Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.(Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.(Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

- Art.82 ESCALERAS (Referencia NTE INEN 2 247:2000)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

USOS ANCHO LIBRE

MINIMO

Edificios públicos escalera principal 1.50 m.

(En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)

Oficinas y comercios 1.20 m

Hasta 600 m² : 1.50 m.

De 601 a 900 m² :1.80 m.

De 901 a 1.200 m² :2.40 m. o dos de 1.20 m

(Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

- Art.87 DIMENSIONES MÍNIMAS

Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referente a Protección contra Incendios. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

- Art.95 Estacionamientos

Los estacionamientos tienen diferentes características y dependiendo de la función del espacio deben cumplir con un número mínimo, además del tipo de vehículos, como: Vehículos menores como bicicletas y motocicletas. Vehículos livianos: Automóviles, jeeps, camionetas. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

Tabla 5.

Parqueaderos

USO	NUMERO DE PARQUEADEROS
Para establecimientos mayores a 600m ²	1 cada 50m ² de área útil
Para establecimientos mayores a 1200m ²	1 cada 20m ² de área útil

Consejo Metropolitano de Quito, 2003

- Circulaciones

Se tendrá que tomar en cuenta los exteriores de la edificación, tomando en cuenta el ancho mínimo y prever el espacio para la circulación de dos sillas de ruedas de 1.80m y con una calidad de piso apto para la movilidad peatonal

Si son espacios de uso Público, los pasillos deben conducir a las salidas de emergencias y con un ancho mínimo de 1.20 m para el tránsito del peatón y de sillas de ruedas. Si es que los pasillos no son concurridos, podrán disminuir su ancho. (Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

- Baterías sanitarias

Para los espacios corporativos, se utilizarán 6 inodoros, 4 lavamanos y dos urinarios por 3 urinarios por planta.

Las instalaciones sanitarias ya están definidas en el espacio a trabajar, es por eso que se va a mantener las mismas especificaciones.

(Consejo Metropolitano de Quito, 2003)

- Conclusión.

El proyecto contará con un área de 736.20m², y se utilizarán las plantas quinta y sexta. Se desarrollarán varios tipos de actividades de carácter laboral y corporativo.

El área de construcción: 736.20m²

La edificación suplirá el requerimiento de los estacionamientos, por lo que la ejecución del proyecto es viable. Además, cuenta con 2 elevadores que permite una circulación fluida entre sus pisos.

El inmueble en donde se propone crear el rediseño del estudio arquitectónico y de bienes raíces, posee el área necesaria tanto en terreno como en construcción y cumple con los retiros necesarios.

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1792115809001
Nombre o razón social:	PORTUGAL REALTY S.A. Y OTROS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	3640114
Geo clave:	170104120350016181
Clave catastral anterior:	10506 03 002 001 008 001
Alícuota:	5.7621 %
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	224.80 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	224.80 m ²
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	800.00 m ²
Área gráfica:	804.61 m ²
Frente total:	20.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 80.00 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INAQUITO
Barrio/Sector:	LA PAZ
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECOEFICIENCIA
# pisos adicionales adquiridos por suelo creado:	2
Área adicional adquirida por suelo creado:	800.00 m ²



REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A19 (A606-50)	Altura: 24 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	Número de pisos: 6	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m		Posterior: 3 m
COS total: 300 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 50 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		
Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2		

Figura 12. Informe de regulación metropolitana.

Adaptado de Consejo Metropolitano de Quito, 2003

2.5. MARCO REFERENCIAL

Mediante las siguientes referencias enumeradas a continuación, se procederá a establecer pautas para la propuesta del rediseño del estudio de arquitectura y de bienes raíces. Dichos factores han sido considerados por tener función y diseño de la misma topología de la que se está trabajando en esta investigación.

2.5.1. SOCCERMEDIA / RIMA ARQUITECTURA

Area: 500m²

Ciudad: Santa Fe

Proyecto: Oficinas RIMA Arquitectura

Características: Colores tierra, combinación de materiales, acabados rústicos y contemporáneos, iluminación para todo el lugar y especialmente para los acabados, sincronización, comodidad y dinamismo

(Ricardo Urias y Rodrigo ESpinosa, 2015)



Figura 13. Imágenes referenciales, Oficinas RIMA

Tomado de Plataforma Arquitectura. 2015

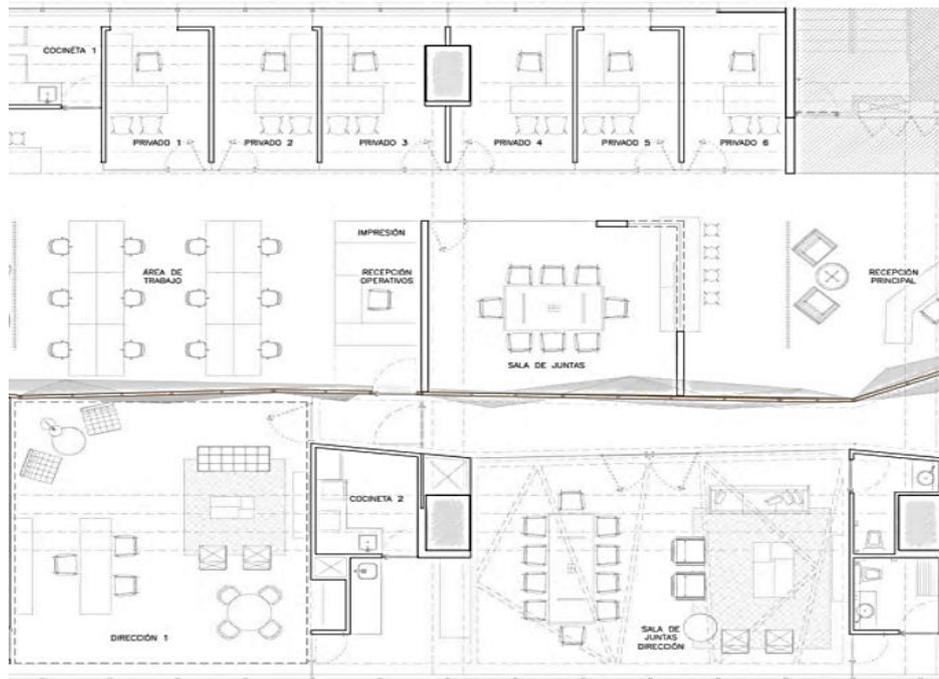


Figura 14. Imágenes referenciales, Oficinas RIMA

Tomado de Plataforma Arquitectura. 2015

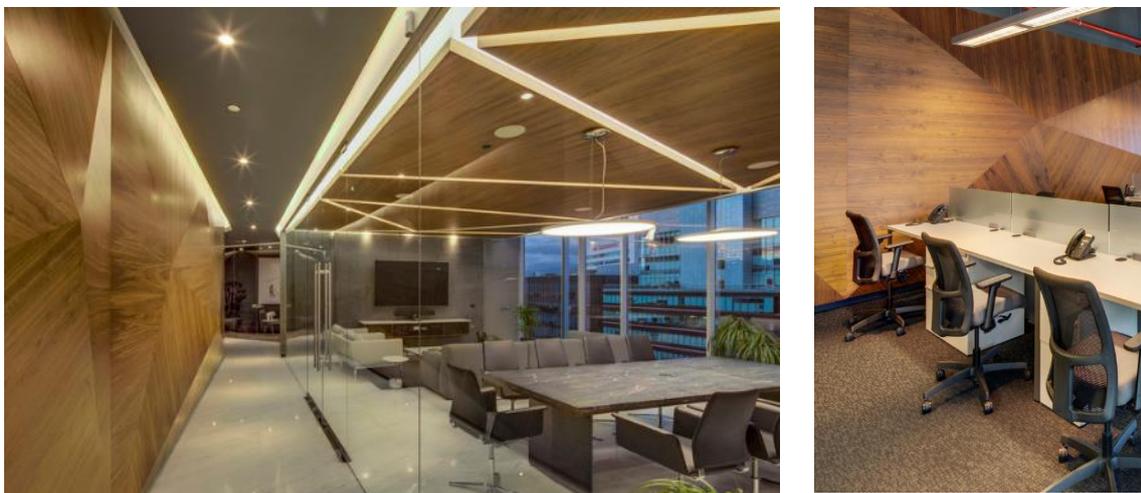


Figura 15. Imágenes referenciales, Oficinas RIMA

Tomado de Plataforma Arquitectura. 2015

Nota:

- a) Sala de reuniones
- b) Módulos de trabajo

2.5.2. OFICINAS AURUS

Area: 800m²

Ciudad: Santiago

Proyecto: Oficinas AURUS, administración de fondos

Características: Ejes de simetría, oficinas abiertas y privadas, bastante utilización del vidrio, aprovechamiento de la luz natural, cromática homogénea y colores neutrales, iluminación indirecta, aislamiento acústico y térmico.

(Albert Tidy y Sebastián Cruz Stuvan, 2015)



Figura 16. Imágenes referenciales, Oficinas AURUS

Tomado de Plataforma Arquitectura, 2015

Nota:

- a) Lobby
- b) Salas de reuniones

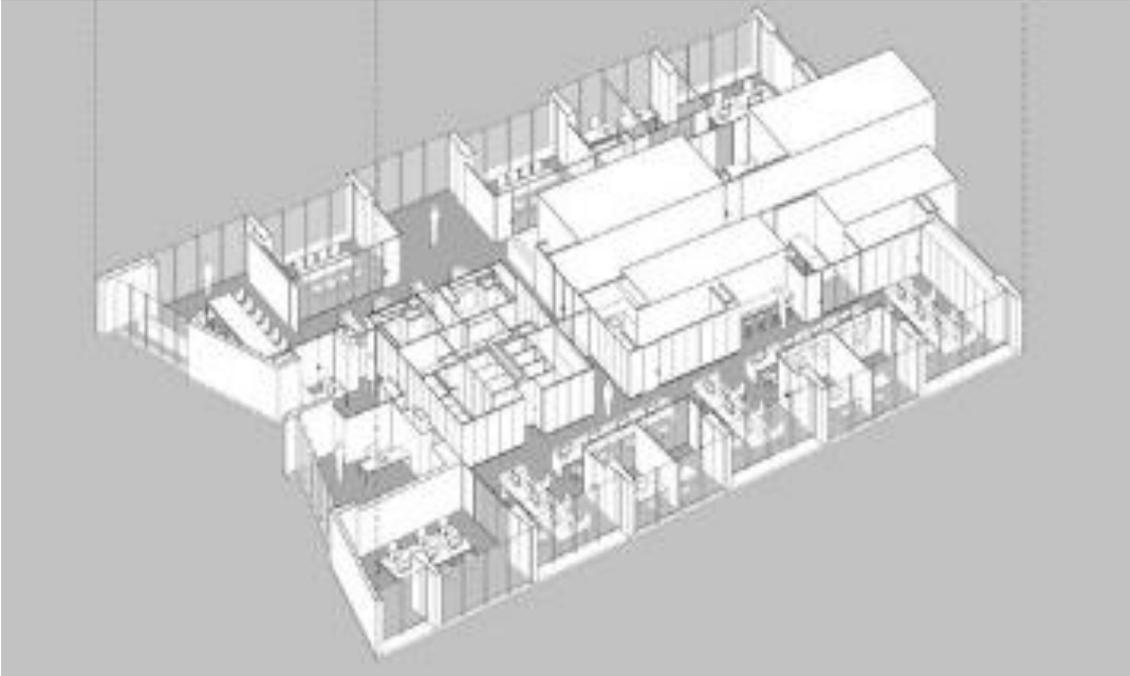


Figura 17. Imágenes referenciales, Oficinas AURUS

Tomado de Plataforma Arquitectura, 2015

2.5.3. SHOWROOM DELINEARE

Área: 400m²

Ciudad: Vitacura, galpón comercial

Proyecto: Showroom Delineare

Características: Restauración y revitalización, espacios amplios, pilares y vigas, hormigón prefabricado, características de la construcción antigua, mezcla con tendencias innovadoras.

(Cristián Irrázaval Andrews y Leonardo Eyzaguirre, 2012)

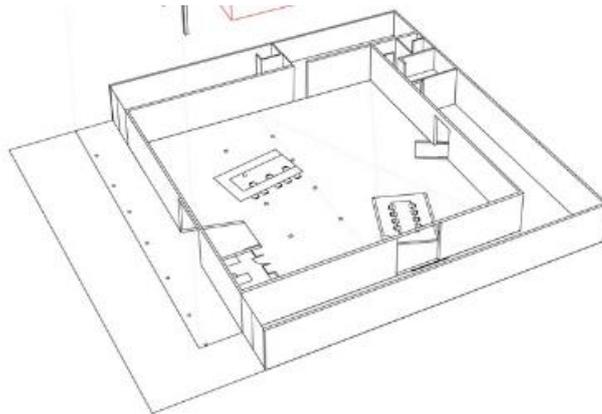


Figura 18. Imágenes referenciales, Showroom Delineare

Tomado de Plataforma Arquitectura, 2012

Nota:

- a) Showroom
- b) Showroom
- c) Isometría

2.5.4. SCHUCO SHOWROOM

Área: 94m²

Ciudad: Japón

Proyecto: Showroom

Características: Uso de materiales metálicos, vinculación de espacios, relación con el mobiliario, diseños limpios y claros, percepción de todos los objetos.

(Arq. Dorin Stefan Adam y Arq. Mădălina Iftimi, 2015)



Figura 19. Imágenes referenciales, Schuco Showroom.

Tomado de Plataforma Arquitectura, 2015

Nota:

- a) Detalle de Mobiliario
- b) Sala de exposición

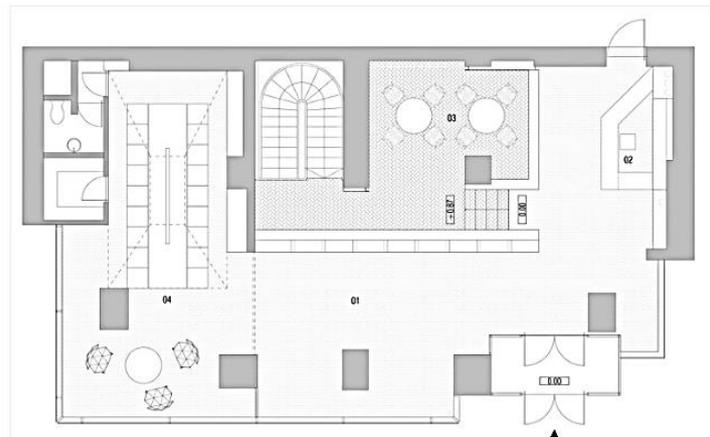


Figura 20. Imágenes referenciales, Schuco Showroom.

Tomado de Plataforma Arquitectura, 2015

2.6. CONCLUSION DE MARCOS TEORICOS

El análisis de los marcos demuestra que durante el tiempo se han ido modificando las maneras de tratar a la arquitectura y el interiorismo. La manera hoy en día de crear edificaciones y obras varía mucho de la sociedad y la tendencia que esté utilizando.

Para este proyecto de fin de carrera se experimentará con una combinación de estilos, materiales, texturas, colores, tendencias, lo que creará un espacio atractivo en donde las personas se sientan a gusto y los negocios sean fructíferos.

La conclusión a la que se ha llegado para que un espacio sea único y fuera de lo común, no es necesario utilizar solo materiales innovadores, o texturas exóticas, se debe tener armonía que cumpla con todos los requisitos, siendo esta un factor que cree un espacio con una mezcla y balance de estilos que proporcione lo mejor de cada uno.

CAPITULO 3: MATRIZ INVESTIGATIVA

3.1. SINTESIS DEDUCTIVA

Este capítulo se considera de gran importancia, debido a la creación de formulaciones teóricas basadas en el contenido aprendido a través de los años de estudio en la universidad. La demostración de los objetivos se realizará bajo un trabajo de investigación, tabulación de data y documentos con aval

3.2. PLANTEAMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Tabla 6.

Planteamiento de Objetivos

OBJETIVOS	INDICADORES	HERRAMIENTAS DE INVESTIGACION
GENERAL	INDICADOR GENERAL	HERRAMIENTA GENERAL
El rediseño interiorista tiene como objetivo la creación de un estudio arquitectónico y de bienes raíces	Antropometría	Libro de Panero
	Estilos y Tendencias	Investigación WEB
	Circulación y accesos	Investigación WEB
	Espacios y Mobiliario	Investigación WEB
	Actividades Sociales	Investigación WEB
	Actividades de descanso	Investigación WEB
ESPECIFICOS	INDICADORES ESPECIFICOS	HERRAMIENTAS ESPECIFICAS
Crear ambientes utilizando materiales, texturas, colores, etc. Que puedan transformar los espacios.	Comodidad	Encuestas realizadas, Investigación WEB
	Atracción	Encuestas realizadas, Investigación WEB

Aplicar conceptos del diseño interior para crear ambientes funcionales y acorde a las necesidades	Fines de Lucro	Encuestas realizadas, Investigación WEB
	Compra y Venta	Encuestas realizadas, Investigación WEB
Creación de mobiliario adecuado con las normas de la antropometría	Antropometría	Libro de Panero
	Mejores Resultados	Investigación WEB
Adecuar los espacios a trabajar con relación al cuadro de necesidades que requiere el cliente	Medidas acordes, espacios amplios, lugares cómodos	Encuestas realizadas, Investigación WEB
	Madera, Metal, colores neutros, colores vivos, diferentes texturas de pisos y paredes	Encuestas realizadas, Investigación WEB

3.3. ENCUESTAS

Se ha tomado como muestra a clientes reales de la constructora interesados en construcción o bienes raíces, también se lo ha hecho a los Arquitectos, abogados y profesionales.

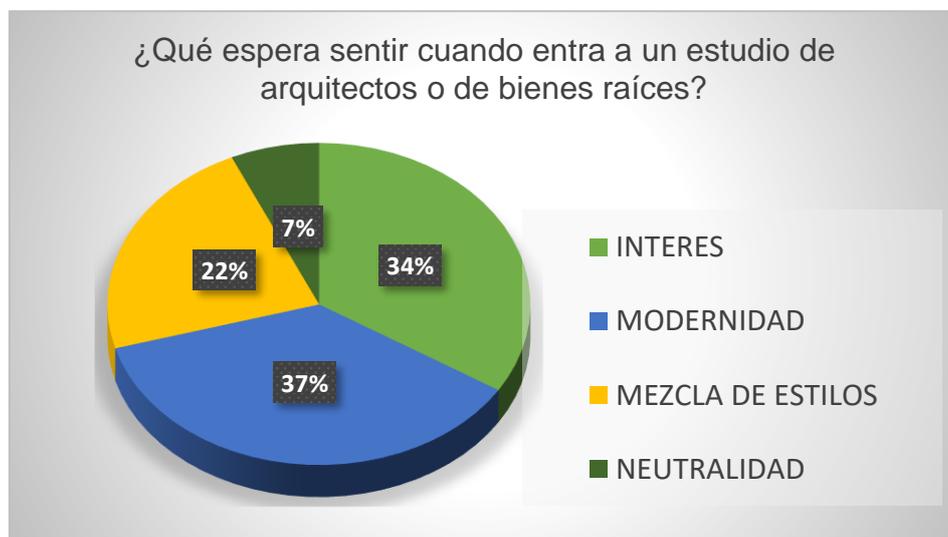
Se realizaron 25 encuestas a clientes y 20 a profesionales. Encuestas realizadas en el mes de mayo del 2017.

3.3.1. PREGUNTAS DESTINADAS A LOS CLIENTES

Tabulación 1

Tabla 7.

Tabulación



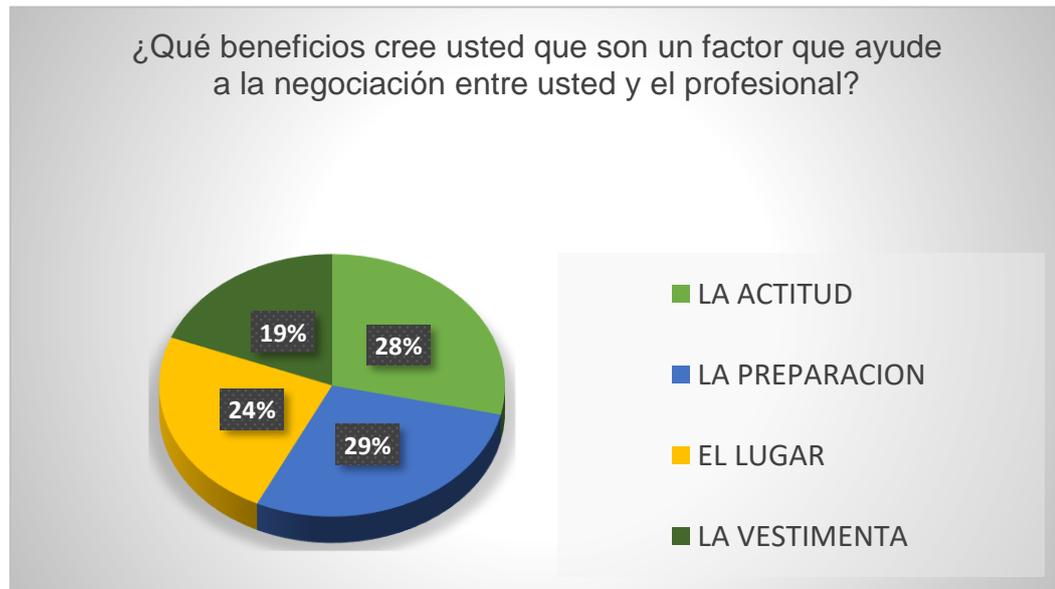
Análisis

En esta pregunta, 37% de personas recalco que cuando acuden a un estudio de arquitectura lo que más esperan que este reflejado es la modernidad que conlleva el diseño arquitectónico y el interés que esto les causa.

Tabulación 2

Tabla 8.

Tabulación



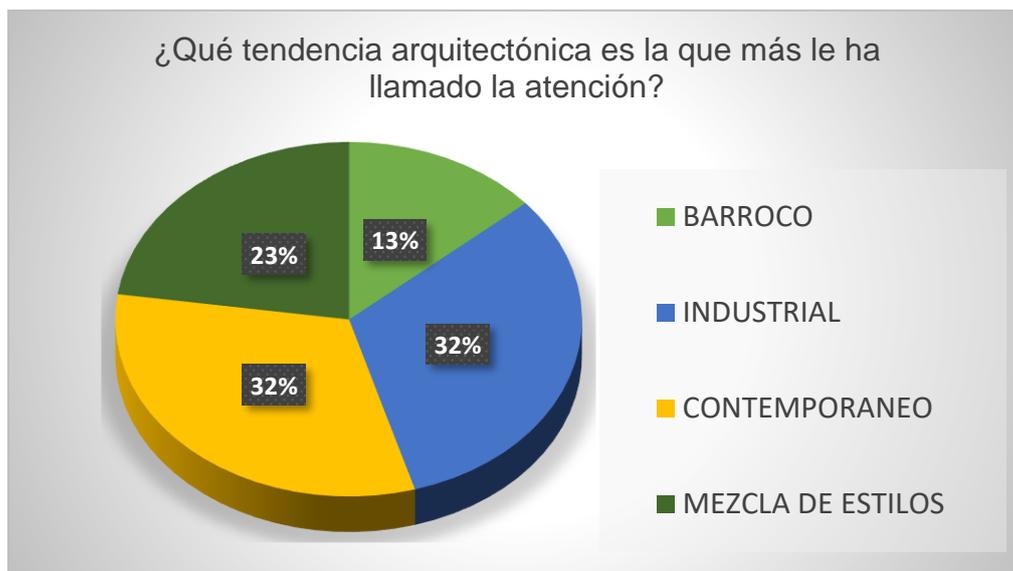
Análisis

En esta pregunta, el cliente responde que el factor que más ayuda al momento de una negociación es la preparación que el profesional tenga, al igual que la actitud. Hay que tomar en cuenta que la preparación también tiene que ver con el espacio en el que se está trabajando.

Tabulación 3

Tabla 9.

Tabulación



Análisis

En esta pregunta, se dio opciones a los usuarios de escoger entre las tendencias más llamativas de los últimos años. Con la presentación de imágenes referentes a los movimientos, entre las respuestas más comunes se reflejó el estilo contemporáneo e industrial. Con estas respuestas se puede llegar a la conclusión que la mezcla de estos dos estilos es la opción más adecuada.

Tabulación 4

Tabla 10.

Tabulación



Análisis

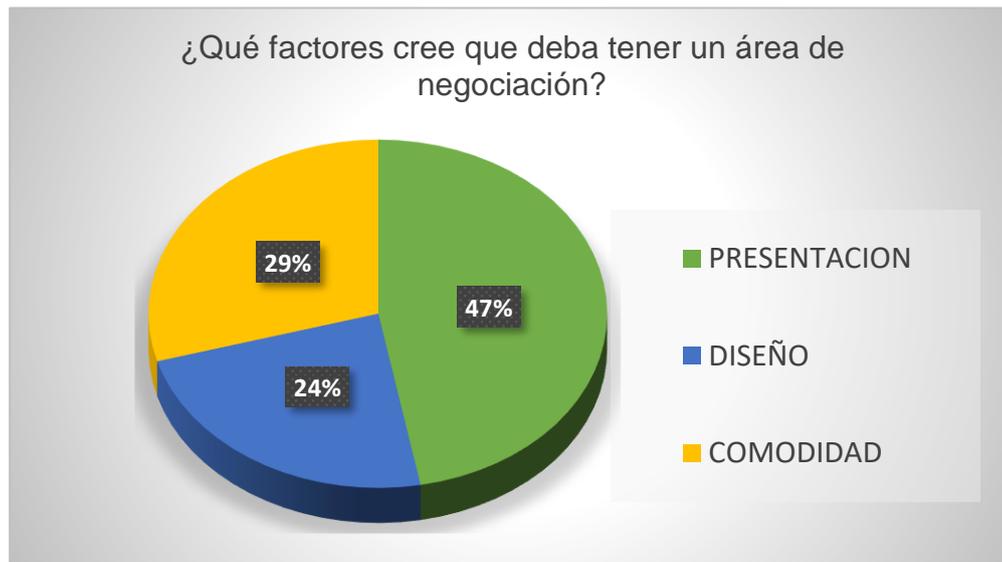
En esta pregunta, la preferencia de materialidad se inclinó más hacia la madera. Esto sucede porque es un material cálido que produce la acogida en las personas.

La opción de combinar los diferentes elementos también resulto bastante llamativa para las personas debido a que la mezcla puede resultar en un diseño audaz.

Tabulación 5

Tabla 11.

Tabulación



Análisis

Esta pregunta es importante en cuanto al cliente al ser esto lo que marca el punto de inicio en un área de negociación y la mayoría de personas respondieron: la presentación. Este factor resulta ser esencial al momento de un intercambio de ideas y negociación ya que un espacio debe reflejar la seriedad y el compromiso de una empresa o individuo hacia la confianza de un cliente.

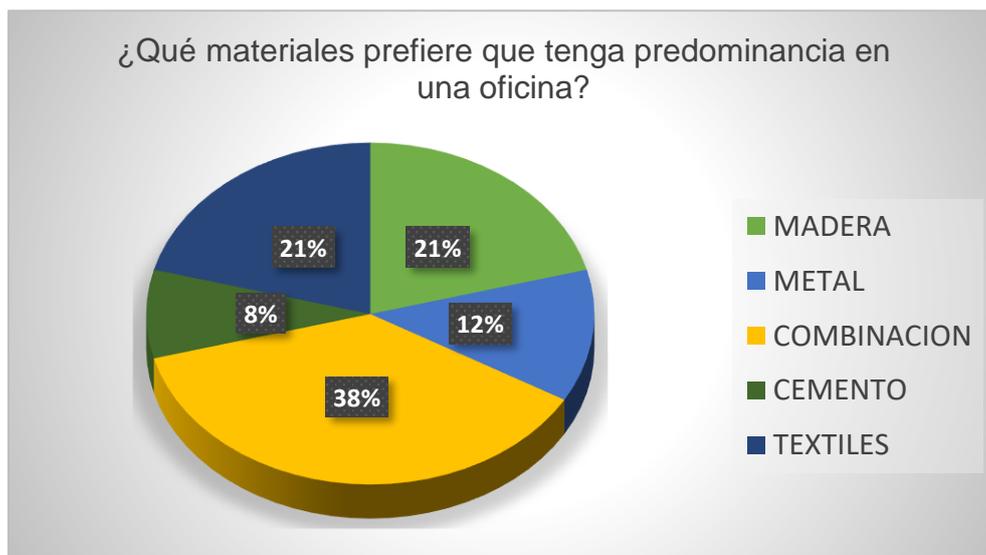
3.3.2. PREGUNTAS DESTINADAS A LOS ARQUITECTOS Y PROFESIONALES:

Hay que tomar en cuenta que las encuestadas son profesionales que se dedican a la creación, compra y venta de espacios, por lo tanto, el conocimiento de ellos en este ámbito es amplio.

Tabulación 1

Tabla 12.

Tabulación



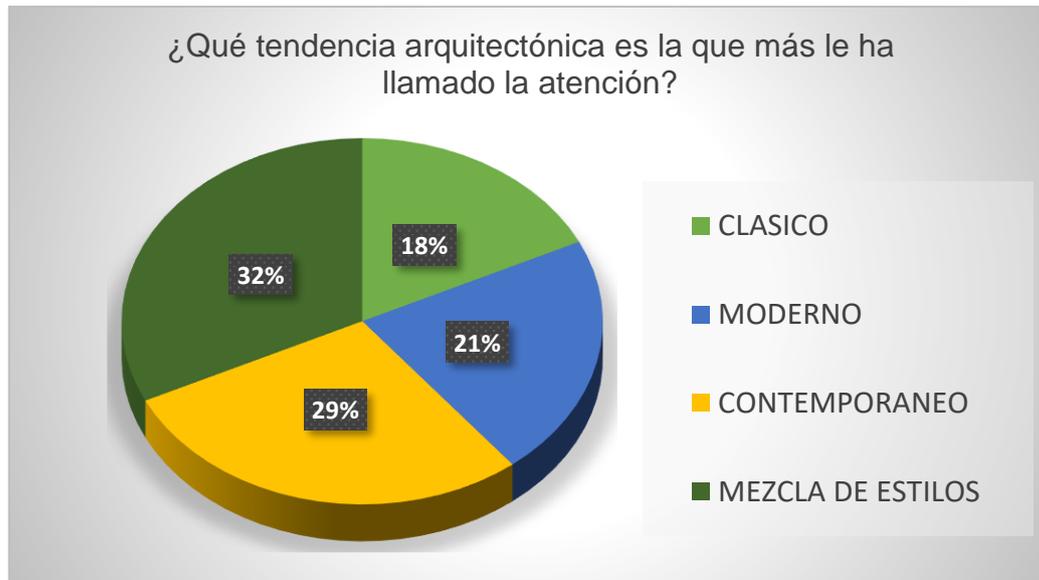
Análisis

Esta pregunta refleja que los arquitectos y profesionales piensan que la combinación de los materiales, como la madera y los textiles, es lo que crea una integración en un diseño y especialmente en un espacio corporativo.

Tabulación 2

Tabla 13.

Tabulación



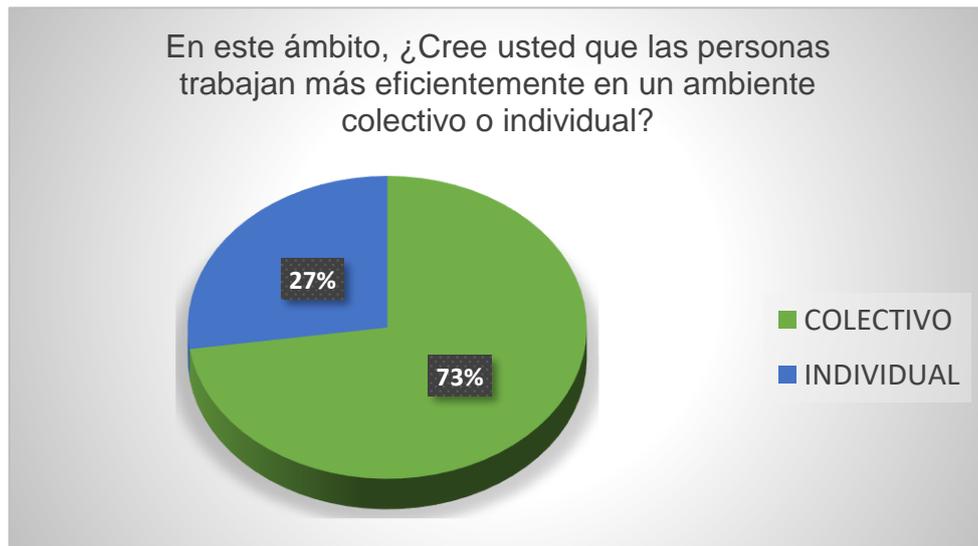
Análisis

Para los profesionales, esta pregunta refleja mucho respecto a las tendencias que han sido las más determinantes. La respuesta se inclinó más hacia lo contemporáneo. Sin embargo, muchos respondieron que una mezcla de estilos es lo que crea ambientes particulares.

Tabulación 3

Tabla 14.

Tabulación



Análisis

En esta pregunta, los profesionales se inclinaron más hacia la respuesta relacionada a que los proyectos se desarrollan mejor en ambientes colectivos. Muchas recalcaron que así es como las ideas de todos los empleados se unen para crear algo único.

Tabulación 4

Tabla 15.

Tabulación



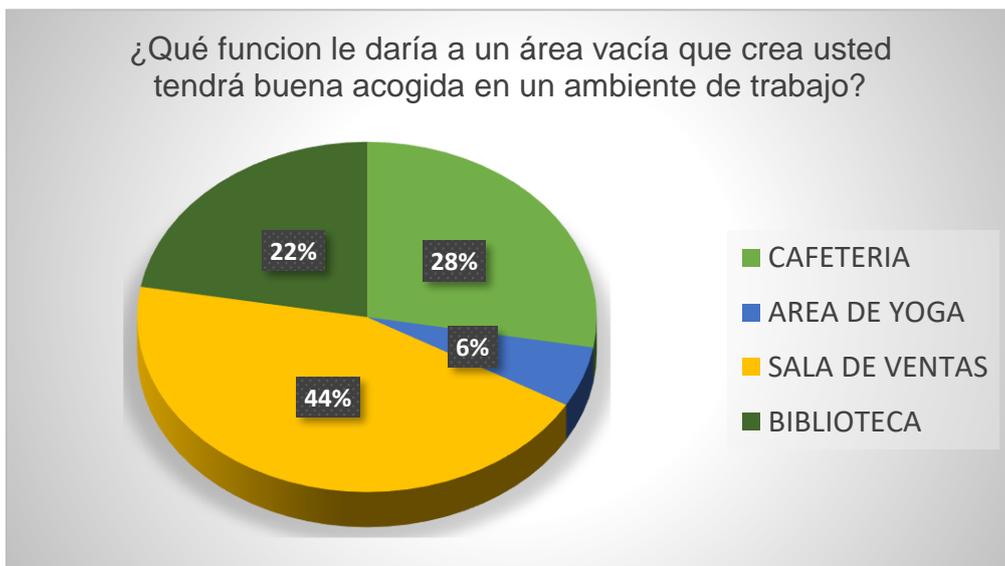
Análisis

En esta pregunta, la sala recreativa tuvo bastante acogida al ser un área de descanso de las tareas diarias; muchos dijeron que un área de TV sería ideal para despejar la mente. Sin embargo, la idea de juegos grupales también llamó bastante la atención.

Tabulación 5

Tabla 16.

Tabulación



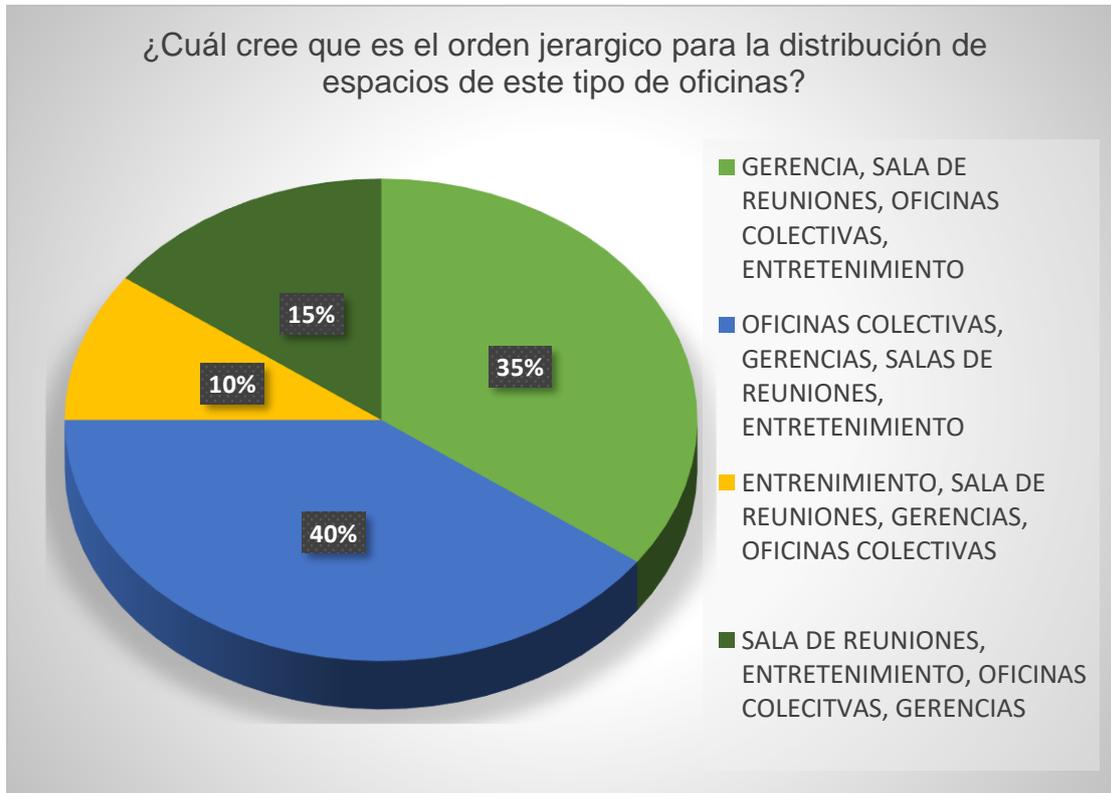
Análisis

La función que se preferiría dar a un área vacía fue una sala de ventas porque permite exhibir los proyectos que se están ofreciendo o que se han creado para la admiración de clientes o usuarios.

Tabulación 6

Tabla 17.

Tabulación



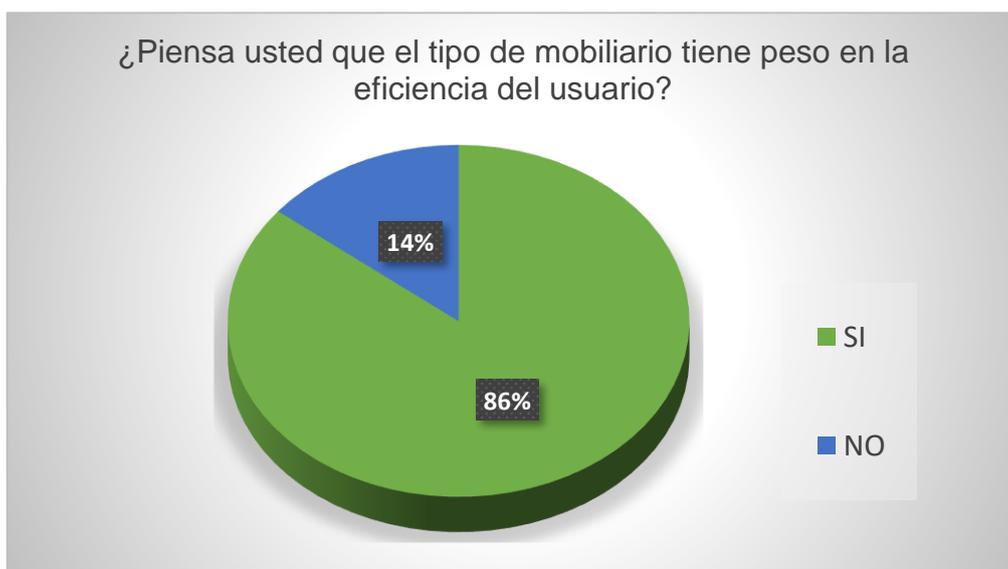
Análisis

La jerarquía de distribución es un factor importante dentro de las oficinas. Muchos arquitectos respondieron que esta debería ir en este orden: oficinas colectivas, gerencias, salas de reuniones, entretenimiento. Recalaron que no eligieron las gerencias en primer lugar porque les parece que la mayoría de ideas nace los empleados y por lo tanto las oficinas colectivas deben tener un diseño funcional, sin embargo, mantener esta importancia en las gerencias.

Tabulación 7

Tabla 18.

Tabulación



Análisis

El mobiliario es una de las herramientas de trabajo de las personas en la oficina, por lo tanto, la mayoría de personas encuestadas respondieron que este si tiene un peso en la eficiencia. Muchas de las respuestas utilizaban las palabras ergonomía y comodidad.

Tabulación 8

Tabla 19.

Tabulación



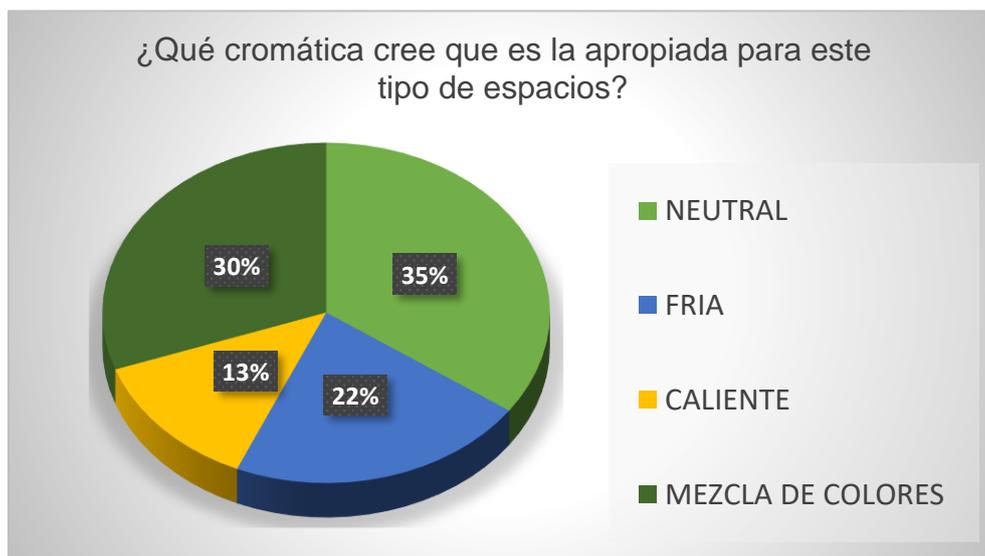
Análisis

En esta pregunta, la mayoría de personas respondió que la luz general es la más importante en un área corporativa. Sin embargo, recalcaron que todo tipo de iluminación debe tener un peso en las oficinas porque depende del tipo de uso se le esté dando.

Tabulación 9

Tabla 20.

Tabulación



Análisis

Para los espacios corporativos, se recomienda utilizar una gama de colores neutrales ya que es elegante y serio. Sin embargo, al ser una oficina de arquitectos donde existen áreas con diferentes propósitos, la mezcla de colores fue la opción que más se eligió para romper con los paradigmas diarios.

3.4. ENTREVISTA A CLIENTE

Pregunta: ¿Está usted conforme con la arquitectura ecuatoriana?

Respuesta: La arquitectura colonial es muy llamativa para la gente le agrada bastante, especialmente a los turistas. Sin embargo, hay casos en el norte-centro de la ciudad donde se están dando construcciones bastante innovadoras que llaman mucho la atención ya que es diferente.

Pregunta: ¿Sabe usted que es la arquitectura interior?

Respuesta: Es el diseño de los espacios interiores de una edificación.

Pregunta: ¿Sabía que la arquitectura interior combina una mezcla de factores que la hacen ser un elemento esencial en el diseño?

Respuesta: La verdad, no.

Pregunta: ¿Cuál es el factor que más le llama la atención dentro de una oficina?

Respuesta: La recepción, ya que es la entrada y da la primera impresión.

3.5. ENTREVISTA A PROFESIONAL

Pregunta: ¿Está usted conforme con la arquitectura ecuatoriana?

Respuesta: Pienso que debe haber una parte de la ciudad que mantenga nuestra historia viva, sin embargo, debemos aprender a evolucionar e innovar.

Pregunta: ¿Piensa usted que la gente se preocupa por el interiorismo?

Respuesta: Ahora mucho más que antes. Las personas están aprendiendo a apreciar el interior de una edificación y todo lo que este involucra.

Pregunta: Como profesional, ¿Cree usted que el ámbito de trabajo es importante?

Respuesta: Es sumamente importante para la productividad del trabajador. Si alguien trabaja en un galpón oscuro e incómodo, la calidad del trabajo no va a

ser la misma que alguien que tenga un sitio cómodo, con iluminación apropiada, y que disfrute del espacio.

Pregunta: ¿Cuál es el factor que más le llama la atención dentro de una oficina?

Respuesta: Toda la dinámica que se esté llevando, todo tiene que ser uniforme para se convierta en una oficina.

3.6. DIAGNOSTICO GENERAL

Clientes:

El diagnostico general sobre las encuestas y entrevistas que se llevó a cabo sobre los clientes, dio a conocer que estos prefieren espacios acogedores pero que a la vez llamen bastante la atención. Es muy importante el lugar en donde se lleven a cabo las reuniones corporativas porque esto dice mucho de la empresa con la que se está trabajando.

También se llegó a la conclusión que los clientes en esta ciudad están acostumbrados a ver las mismas tendencias en cuanto a diseño funcional en una oficina. Muchas de las respuestas es que nunca habían entrado a un área corporativa y haber experimentado estas sensaciones.

Arquitectos y profesionales:

En cuanto a este grupo de personas, se diagnosticó que los jóvenes de entre 20 y 40 años están en búsqueda constante de algo diferente, mientras que personas de mayor edad han entrado en una zona de confort que no les permite ver fuera del lugar en el que se han asentado.

A pesar de esto, la opinión de las personas encuestadas tiene un buen aval ya que es gente que se dedica a ello y sus respuestas van a ser bastante útiles para la confirmación de la hipótesis.

3.7. RECOMENDACIONES

Es recomendable seguir las sugerencias emitidas por las encuestas, sin embargo, no basarse completamente en ellas sino hacer un diseño que cumpla con todas estas necesidades y preferencias utilizando ideas innovadoras y diferentes.

Hay que tomar en cuenta todas las necesidades personales como son: la comodidad, el relajamiento, la alimentación, etc. Así como también las necesidades laborales como la eficiencia, la creatividad, la distribución, los espacios, etc. Y crear una mezcla en el diseño que cumpla con ambos factores para que la gente se sienta a gusto y trabaje de manera eficiente.

En cuanto a colores, se recomienda crear una mezcla que posea armonía y psicología para que esta tenga el mejor efecto en cada zona destacada de la oficina. El mismo concepto se puede utilizar en los materiales; los elementos que se usen tienen que satisfacer tanto las necesidades del usuario como del cliente.

Al estar ubicado en los niveles 5 y 6 del edificio, es recomendable que se aproveche la entrada de luz natural, sin embargo, utilizar diferentes tipos de luces para los espacios, que estos realcen en su mejor expresión y tengan una buena iluminación.

También es indispensable que el espacio tenga todas las herramientas tecnológicas como la ventilación cruzada, la domótica, el sistema de aguas lluvias, equipos electrónicos, internet, intercomunicadores, teléfonos, etc. Para que el espacio está siempre en constante dinamismo.

3.8. ASOLEAMIENTO

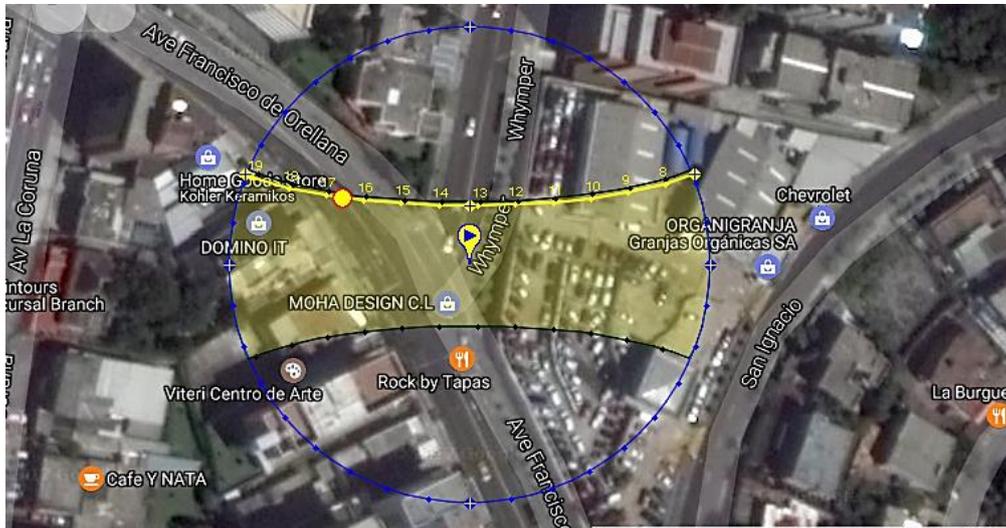


Figura 21. Asoleamiento

Tomado de SunEarth Tools, 2017

Se puede observar en el cuadro de asoleamiento que el edificio recibe sol a partir de las 7h00 de la mañana por el oriente. Esto permite que la ventanería que está en la parte posterior del edificio sea la que más va a permitir la entrada de luz natural.

A partir de las 15h00 de la tarde, el sol entra por el lado opuesto, es decir el occidente, y la luz natural accede por la parte delantera del edificio.

Como la entrada de luz es directa, es preferible tener un sistema de cortinas ligeras que aliviane la intensidad de la misma.

3.9. CUADRO DE PROS Y CONTRAS

Tabla 21.

Cuadro de pros y contras

CUADRO DE PROS Y CONTRAS		
	PROS	CONTRAS
Color	Los colores neutrales permitirán que se pueda jugar con diferentes texturas y materiales	Los colores vivos tendrán predominancia a la vista y podrán causar la distracción de lo que realmente se quiere resaltar
Materiales	La madera es un material cálido por lo que tendrá un buen efecto en las personas	La recarga de materiales puede ser agotadora a la vista.
Iluminación	Algunos espacios reciben la entrada de luz natural. Se puede crear un ahorro de energía.	Debido a la posición del sol, algunas áreas no reciben suficiente iluminación natural. Se puede jugar con diseño de iluminación
Mezcla de estilos en el diseño	Una mezcla de tendencias va a crear lugares audaces y atractivos.	Los espacios sobrecargados pueden perder el diseño propuesto y puede provocar el cansancio visual.
Áreas de entretenimiento	Lugares que la gente puede aprovechar para distraerse de las tareas diarias	Puede resultar una distracción
Mobiliario	Un diseño de mobiliario ergonómico permitirá la comodidad y la eficiencia de los empleados.	Mobiliario muy cómodo o no apto para la oficina puede tener malas repercusiones en la efectividad de los usuarios.

3.10. PSICOLOGIA DEL COLOR



Figura 22. Psicología del color

Adaptado de Kevin Allen, S.f.

El siguiente es un análisis de los colores y la psicología que estos imponen en el ser humano dependiendo del uso y el contexto en el que estén integrados.

- Rojo: Energía, audacia, acción y pasión. Este color es excelente para llamar la atención inmediata de una persona. Incrementa el apetito y ayudar al dinamismo. No obstante, es un color que no se asocia bien con la concentración y el rendimiento debido a que está relacionado con el peligro
- Amarillo: Es un color vivo y alegre, sin embargo, produce cansancio. En una oficina, no funciona bien en los espacios corporativos.
- Azul: produce productividad y eficiencia, por lo que es utilizado bastante en espacios comerciales u oficinas. También se asocia bastante con la seguridad, es recomendable para salas de negociaciones, presentaciones, etc.

- Verde: Asociado a la tranquilidad y el dinero. No obstante, depende del tono de color que se está trabajando. Los tonos oscuros en una oficina producen abundancia.
- Blanco: Relacionado con la pureza y la limpieza, es propicio para espacios reducidos ya que produce la sensación de amplitud.
- Café: Este color se asocia con la elegancia, la pureza y la confianza. Combinado con otro color puede ser ideal para una oficina.

3.9. MEDIDAS ANTROPOMETRICAS EN LOS ESPACIOS

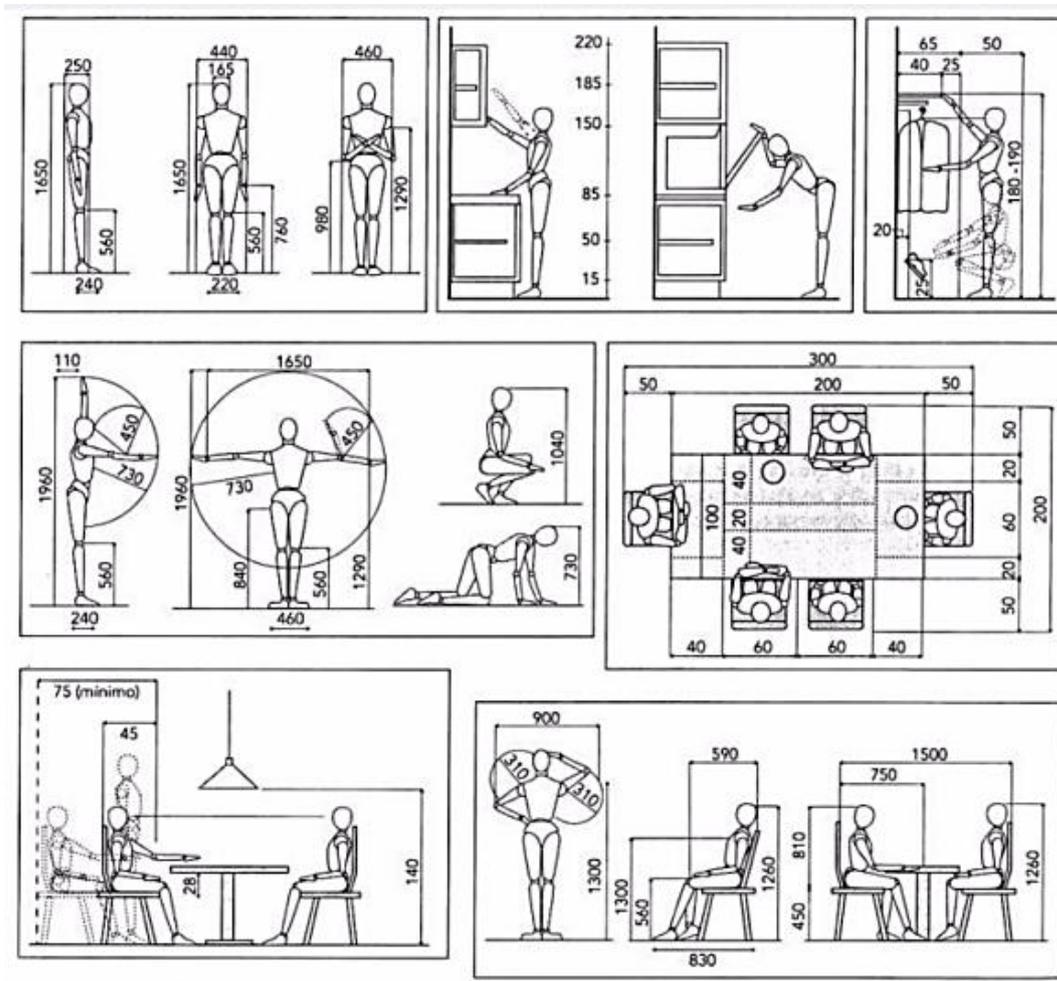
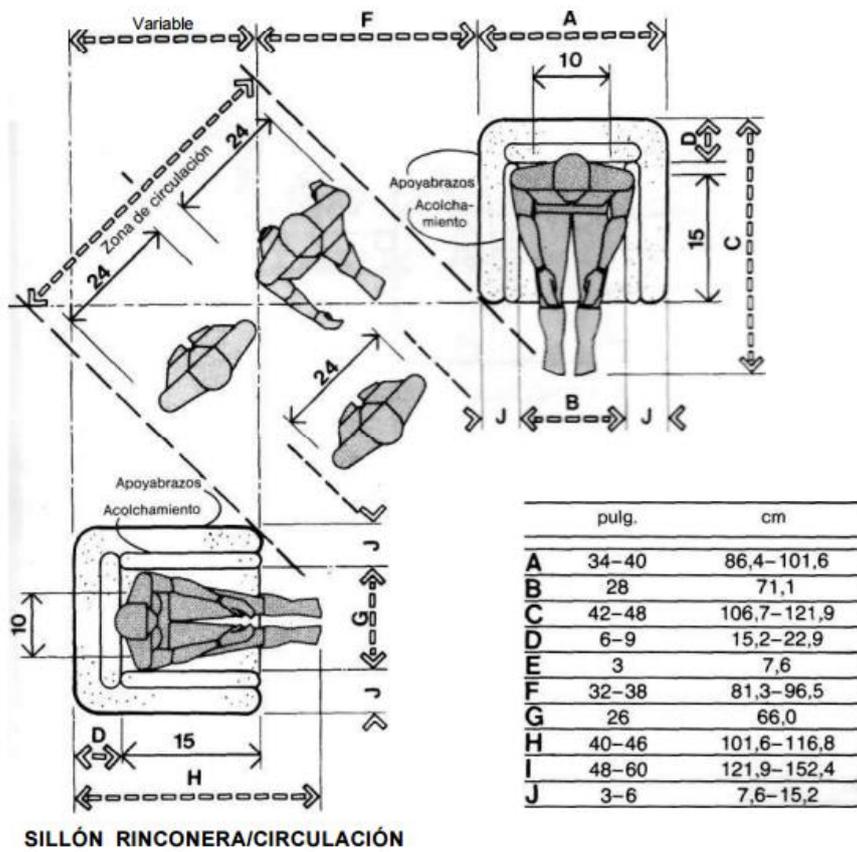


Figura 23. Medidas Antropométricas

Adaptado de Manual de Medidas antropométricas, 2014



	cm
A	45,7-61,0
B	121,9-147,3
C	91,4-101,6
D	116,8-132,08
E	76,2-91,4
F	182,9
G	175,3
H	106,7-127,0
I	30,5-40,6
J	45,7
K	61,0-81,3
L	99,1-106,7
M	91,4-99,1

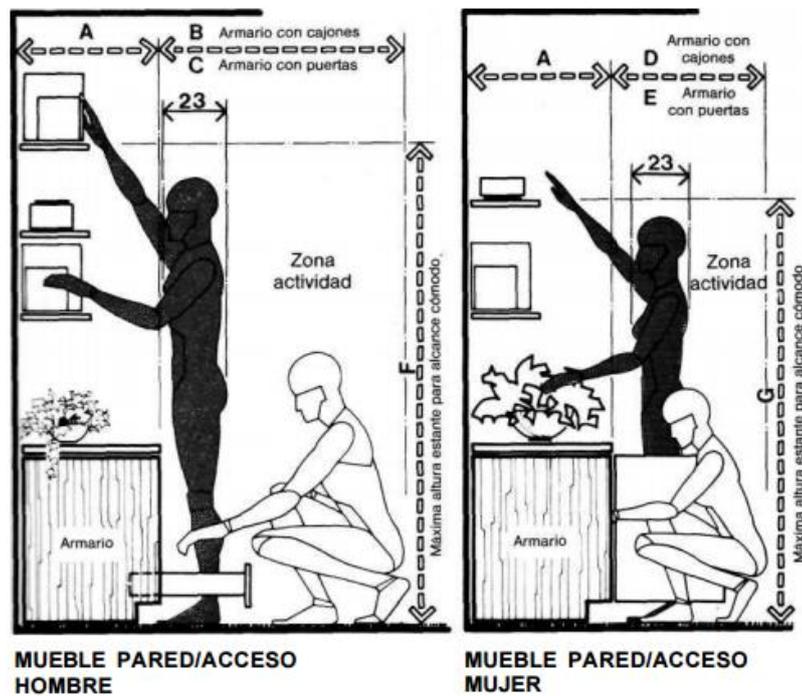
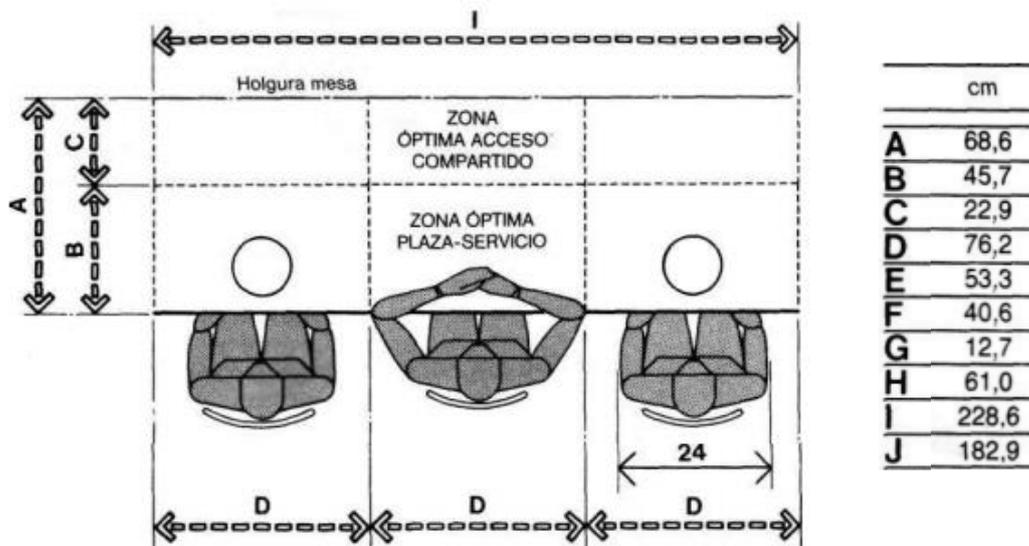


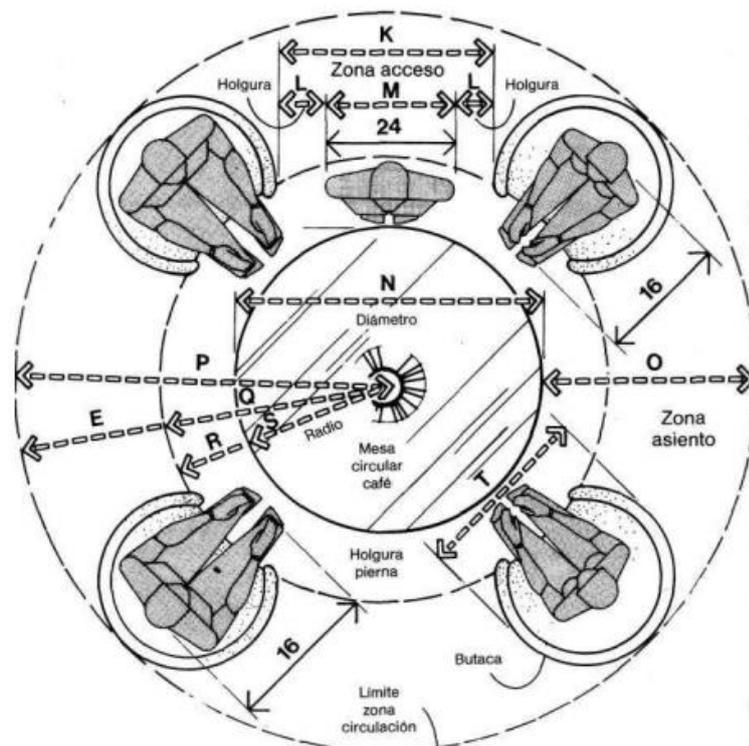
Figura 24. Medidas Antropométricas

Adaptado de Manual de Medidas antropométricas, 2014



PLAZA DE SERVICIO ÓPTIMA PARA TRES PERSONAS

	cm
A	195,6–223,5
B	76,2
C	116,8–147,3
D	55,9–71,1
E	61,0–91,4
F	61,0–71,1
G	5,1–7,6
H	50,8–55,9
I	121,9–152,4
J	233,7–294,6
K	91,4–106,7
L	15,2–22,9
M	61,0
N	106,7–152,4
O	91,4–121,9
P	144,8–198,1
Q	83,8–121,9
R	30,5–45,7
S	53,3–76,2
T	61,0–81,3



AGRUPACIÓN CIRCULAR EN SALÓN SOCIAL

Figura 25. Medidas Antropométricas

Adaptado de Manual de Medidas antropométricas, 2014

CAPITULO IV: PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA

4.1 INTRODUCCION

El proyecto del rediseño de un estudio arquitectónico y de bienes raíces se basa en el planteamiento de un espacio que va a marcar una tendencia en el diseño de los lugares. Esta propuesta estará avalada por toda la información necesaria que va desde detalles constructivos hasta la psicología que causa a los clientes y usuarios.

Además de ser un espacio que brinde servicios corporativos a los empleados y clientes, este espacio también va a tener un área multiusos que brinde servicios que generalmente las oficinas no acostumbran a tener. Esto, como recalcado en capítulos anteriores está demostrado ser un factor que ayuda a los empleados a rendir mejor en sus labores diarias.

La propuesta estará centrada en brindar servicios en conjunto con la distribución de los espacios que mejorará las actividades diarias de las personas y ayudará a las negociaciones entre los clientes y profesionales.

4.2. CONCEPTUALIZACION DEL PROYECTO

4.2.1. SEMIOTICA DEL DISEÑO

La semiótica es el estudio de los signos. Con este estudio se logra la abstracción conceptual de cualquier objeto, lo que permite obtener un fondo del mismo y de este se obtienen más figuras conceptuales. El signo cumple con tres características: sintáctico, semántico y pragmático para adquirir la connotación necesaria.

Ejemplo:

A nivel sintáctico: una botella de perfume (Estructura)

A nivel semántico: Líquido con aroma que la persona utiliza para destacar su olor. (Significado)

A nivel pragmático: el perfume puede indicar lujo, elegancia, sensualidad. (Connotación)

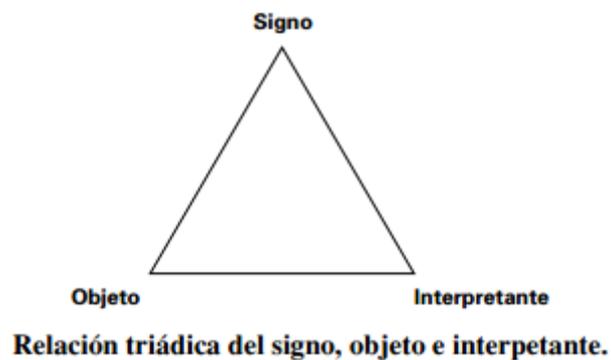


Figura 26. Semiótica del Diseño

Tomado de Aplicación de la Semiótica, 2016

4.2.2. CONCEPTO

El concepto interiorista es uno de los aspectos más importantes dentro de un diseño, es el punto de partida que le va a dar la pauta a todo factor que entre en el desarrollo del proyecto.

Para la realización de este proyecto se propone crear áreas para los usuarios que tengan un fin específico en su utilización, por lo tanto, se debe diferenciar los espacios, pero manteniendo la unificación y la esencia.

A lo largo del trabajo de titulación final se ha recalcado cómo estos espacios funcionan a modo de la transformación de un hogar para los individuos e

importancia para los clientes. El rediseño abarca varios factores principales y uno de esos es el tiempo que las personas pasan en las áreas designadas. Debido a que el tiempo de las personas es uno de los elementos más sobresalientes dentro de estos espacios se decidió tomar como conceptualización de todas nuestras ideas al RELOJ Y SU FUNCIONAMIENTO.

El reloj es la herramienta que nos demuestra el paso del tiempo, y el tiempo es la esencia de la existencia del ser humano. Muchas personas caracterizan al tiempo como el factor principal de la vida humana ya que cada segundo, minuto u hora que pasa una persona en vida, siempre va a estar marcada con el tiempo.

La frase "El tiempo es oro" proviene de la expresión que refiere a que las personas no deben desperdiciar el tiempo y el espacio en cosas que no van a representar algo significativo. Es por esta razón que se desea implementar este concepto al diseño integral del rediseño del estudio de arquitectura y bienes raíces. Lo que se pretende demostrar es que cada momento que una persona pase dentro de las instalaciones, es un momento totalmente aprovechado y eficaz de la vida del usuario.



Figura 27. Concepto: El Reloj

Tomado de: Relojes de Pared y Mesa, 2016

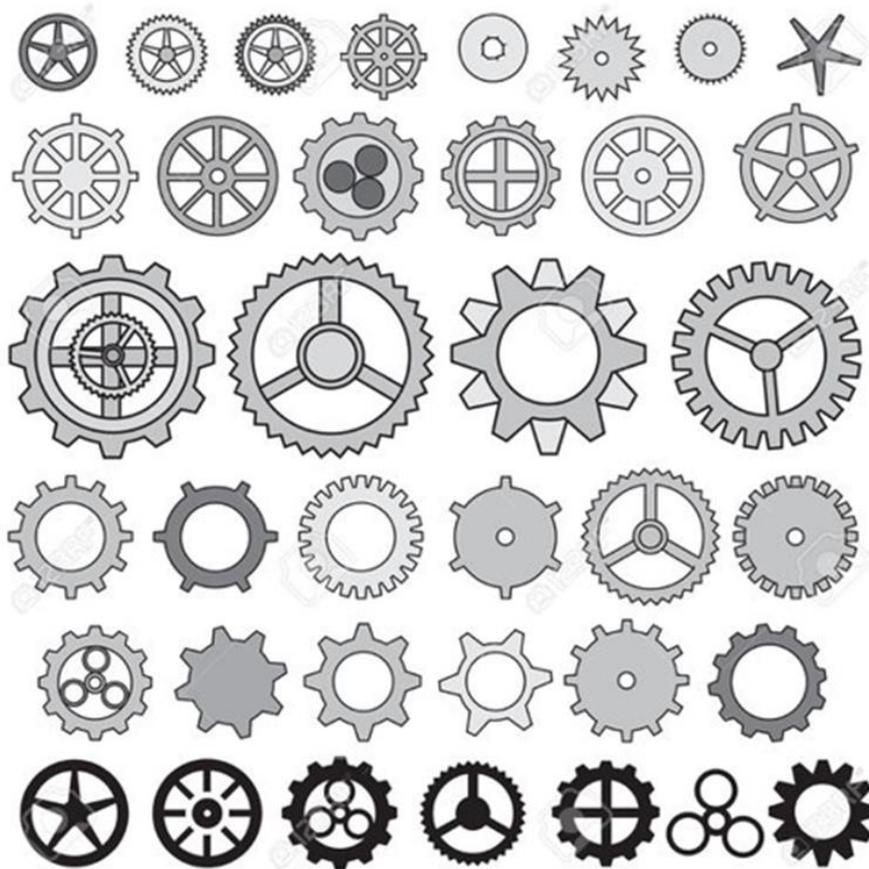


Figura 28. Concepto, Fondo y forma

Adaptado de Funcionamiento del reloj, S.f

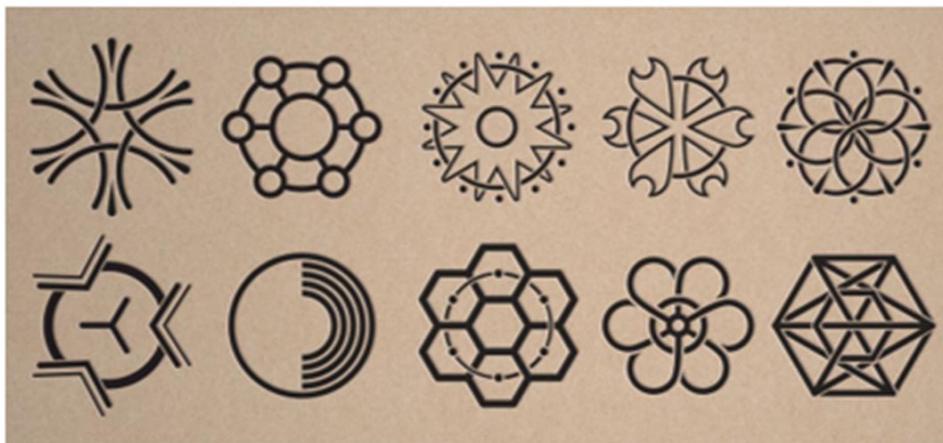


Figura 29. Concepto, Fondo y forma

Adaptado de Funcionamiento del reloj, S.f

4.3. DETERMINANTES Y CONDICIONANTES

4.3.1. DETERMINANTES

Dentro de las determinantes del proyecto se encuentran:

- La ubicación del proyecto, se aprovechará el lugar de intervención y su relación del interior con el exterior.
- Las columnas que se encuentran dentro del establecimiento no pueden ser movidas o derrocadas porque afectan la estructura de la edificación.
- El lugar tendrá que acoplarse al asoleamiento debido a que en la mañana el sol entra por el oriente y en la tarde por el occidente. Esto genera calor que podría producir incomodidades.
- La normativa de construcción es una determinante ya que hay que apegarse a esta.

4.3.2. CONDICIONANTES

Dentro de las condicionantes del proyecto se encuentran:

- Las necesidades de los usuarios están consideradas como un condicionante en el proyecto, pero habrá que modificar los espacios para que las exigencias no se vean comprometidas.
- Es recomendable que las instalaciones sanitarias se mantengan apegadas hacia el lugar original para no mover tuberías y bajantes.
- Las alturas limitan el diseño de cielos rasos ya que corresponden a 3.00m.
- La implementación de nuevos materiales
- Ascensores

4.3.3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como conclusión se pudo obtener que las determinantes del proyecto son factores que hay que saber trabajar debido a que, implementados de forma errónea, pueden representar un riesgo para la distribución y diseño del proyecto de intervención.

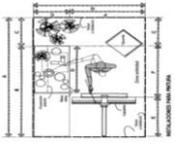
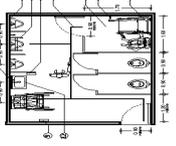
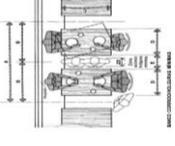
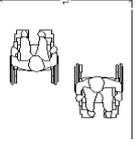
También se llegó a la conclusión que las condicionantes del análisis representan una limitación hasta cierto punto en cuanto a la implementación de las soluciones para las demandas requeridas. Se debe trabajar un conjunto de ideas que logren mezclar todos los aspectos de diseño y de necesidad.

El área a trabajar debe ser un espacio accesible para todas las personas que lo van a utilizar. El diseño del lugar representará lo que la empresa es capaz de hacer y será apropiado para todo target al que se esté apuntando.

El mobiliario será ergonómico e innovador, los espacios tendrán buena circulación y los materiales y colores cumplirán con la armonía del lugar.

Las personas que deseen despejar su rutina diaria contarán con una sala multiusos donde podrán disipar su mente y relajarse. Según las encuestas realizadas, la gente apreciaría un lugar donde divertirse y relajarse diariamente.

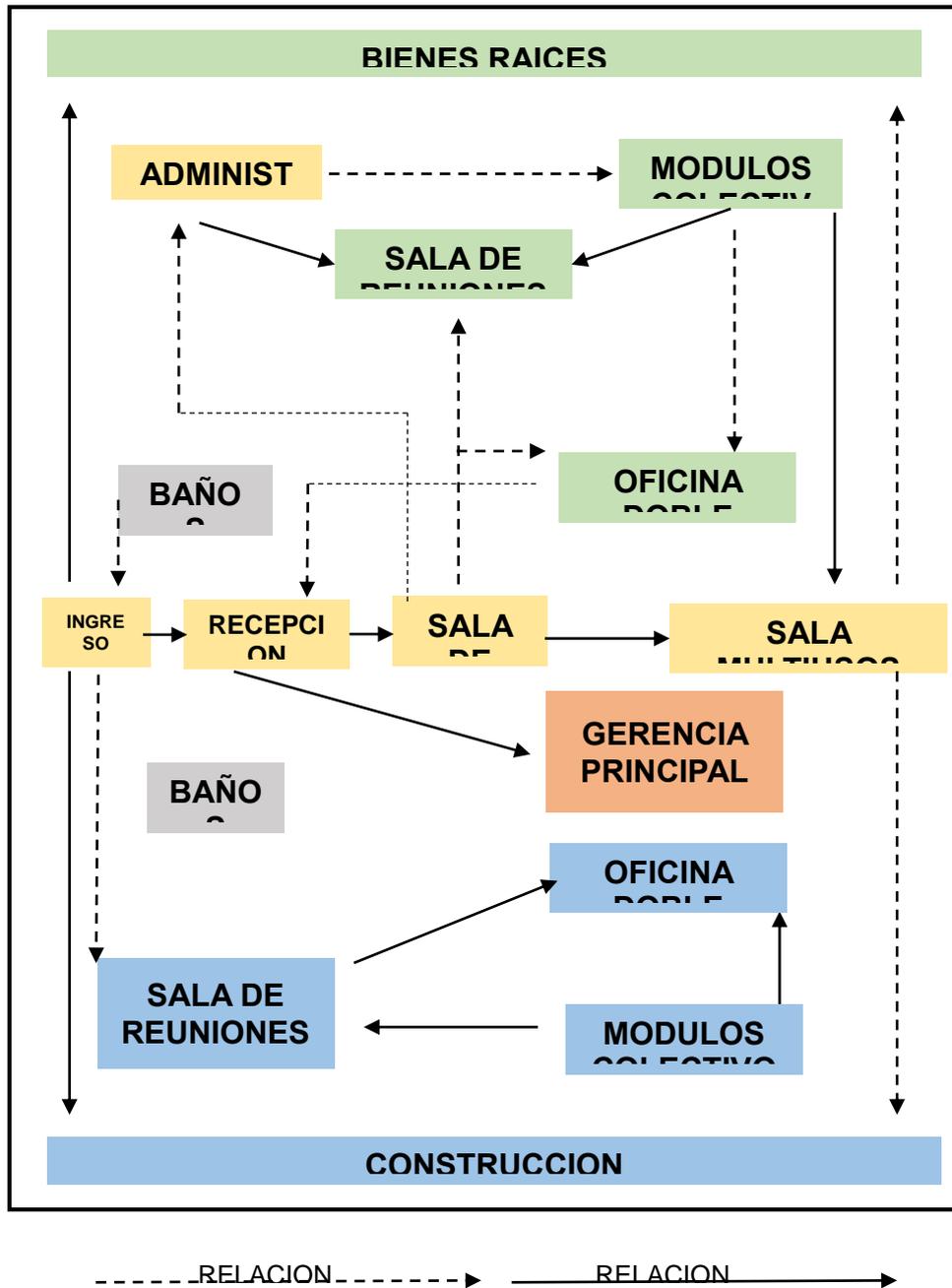
Es recomendable que se tome en cuenta todos los factores analizados en este estudio ya que estos permitirán que el diseño de las oficinas cuente con factores que satisfagan las necesidades requeridas.

MULTIUSOS	Intereses sociales, relajamiento, actividad grupal, dispersion de tareas diarias.	Area de TV	de 5 a 10	Pantalla	Sillones	Mueble TV	Luz, fuerza	Datos	Todos		1	35	85
		Biblioteca	de 5 a 10	Libros, Revistas, etc	Sillas	Estanteria	Luz, fuerza	Datos	Todos		1	25	
		Area de relajación y socialización	de 10 a 20	—	Sillones, Mesas	—	Luz, fuerza	Datos	Todos		1	25	
SERVICIO	Servicios Higienicos	Baños	de 1 a 8	—	Secadores y espejos	Inodoros, lavamanos y urinarios	Luz, fuerza	—	Todos		5	75	175
		Area de Rack	de 2 a 4	Equipos	—	Estanterias	Luz, fuerza	Datos	Personal		1	10	
	Servicios de comida y relajación	Comedor	de 10 a 15	Refrigeradora y Fregadero	Sillas y Mesas	Mesones	Luz, fuerza	Datos	Todos		1	90	
Caminar, circular	Circulación general	—	—	—	—	Luz	Datos	Todos			1	30%	169,5
AREA TOTAL INTERVENCIÓN (m2)											734,5		

5.2. DIAGRAMA DE RELACION

Tabla 23.

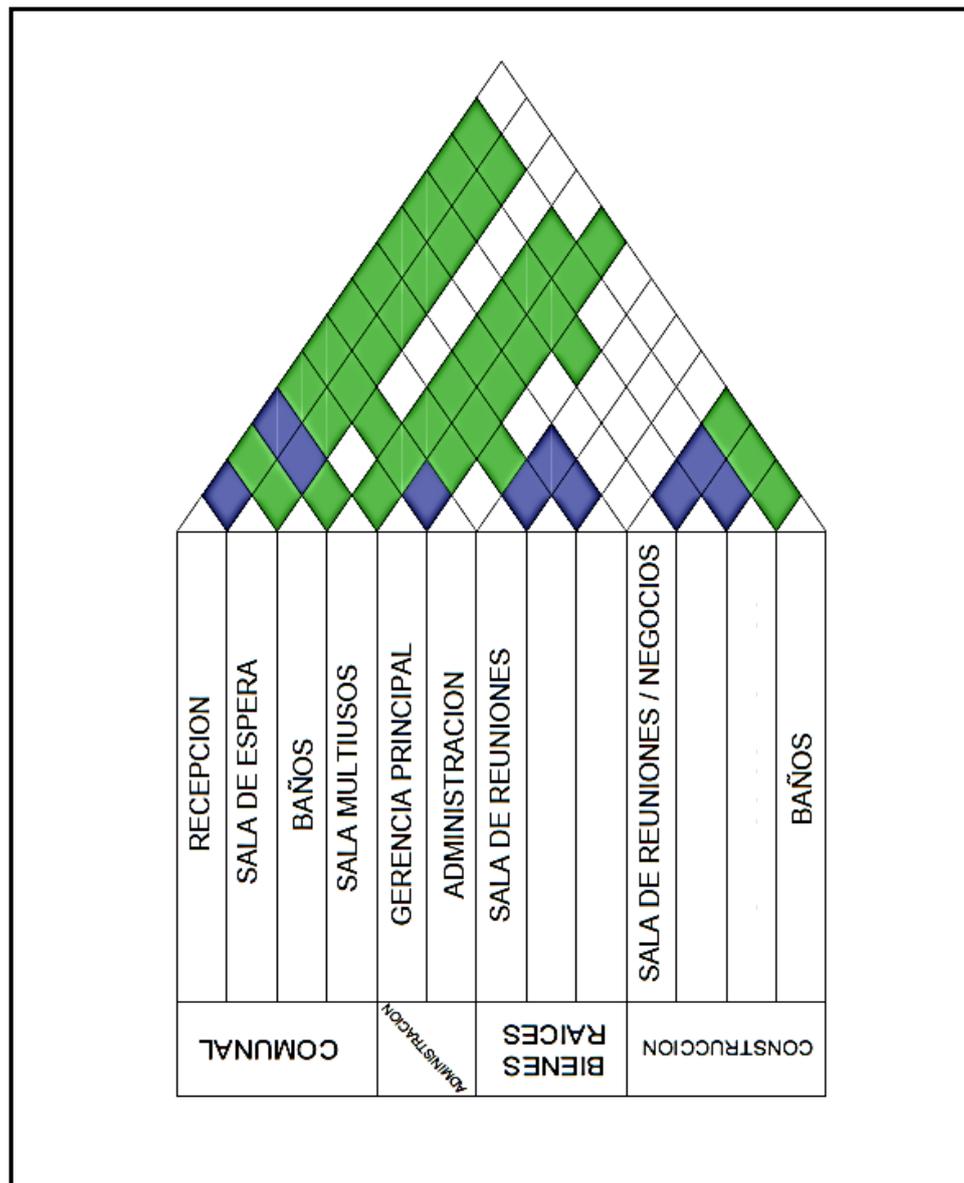
Diagrama de relación



5.3. GRILLA DE RELACION

Tabla 24.

Grilla de relación



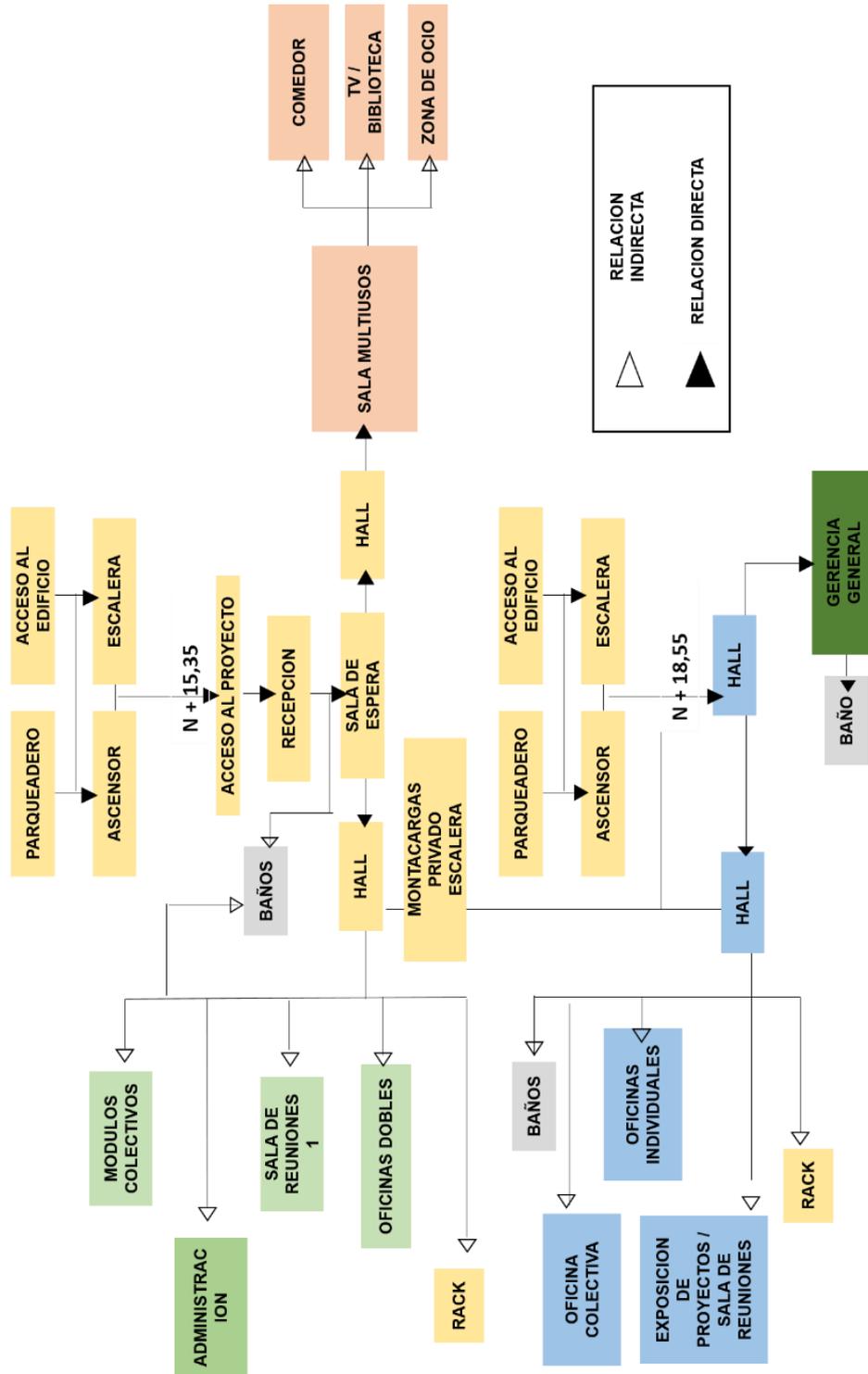
RELACION

RELACION

5.4. DIAGRAMA FUNCIONAL

Tabla 25.

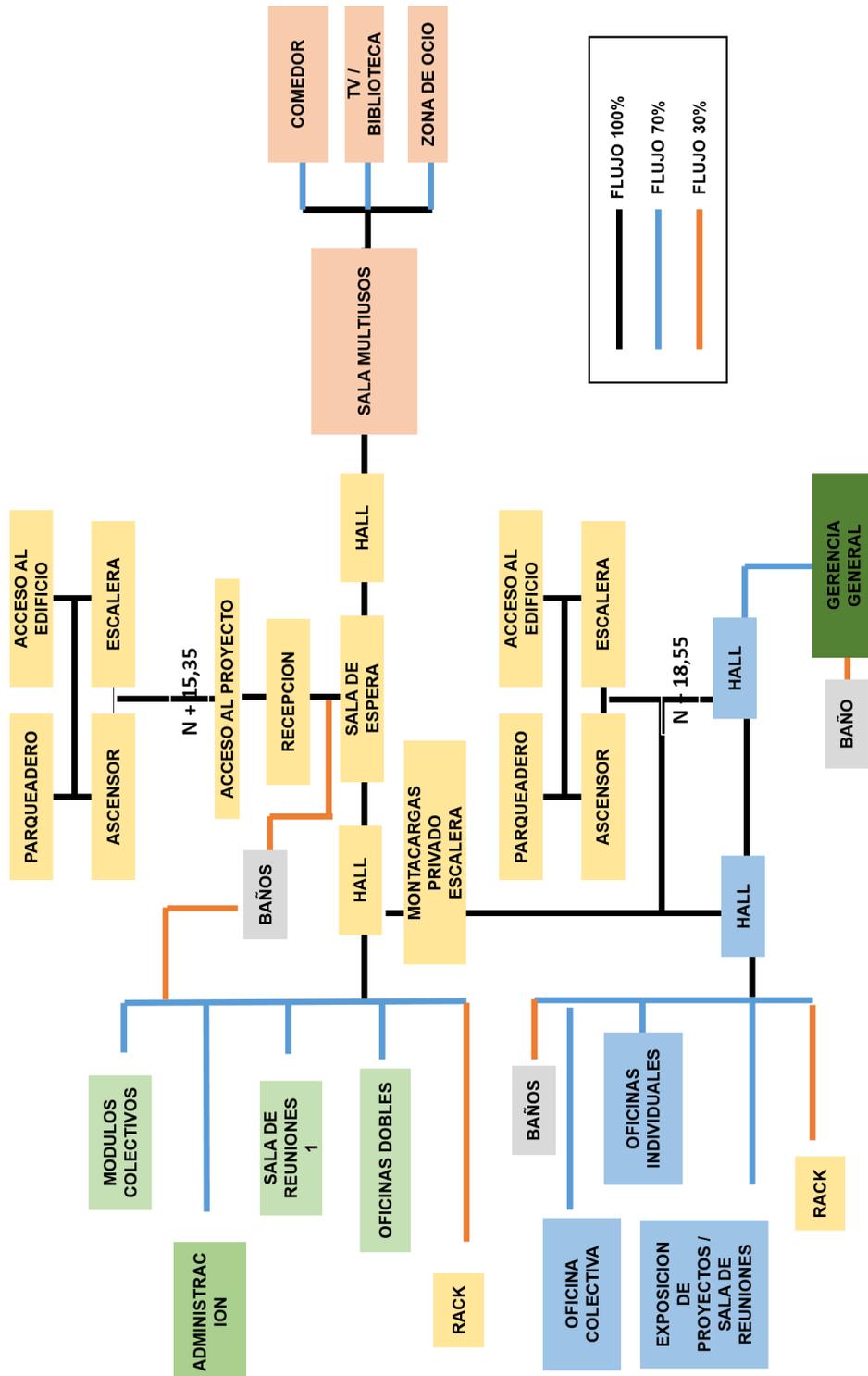
Diagrama Funcional



5.5. DIAGRAMA DE FLUJOS

Tabla 26.

Diagrama de flujo



5.6. ZONIFICACION

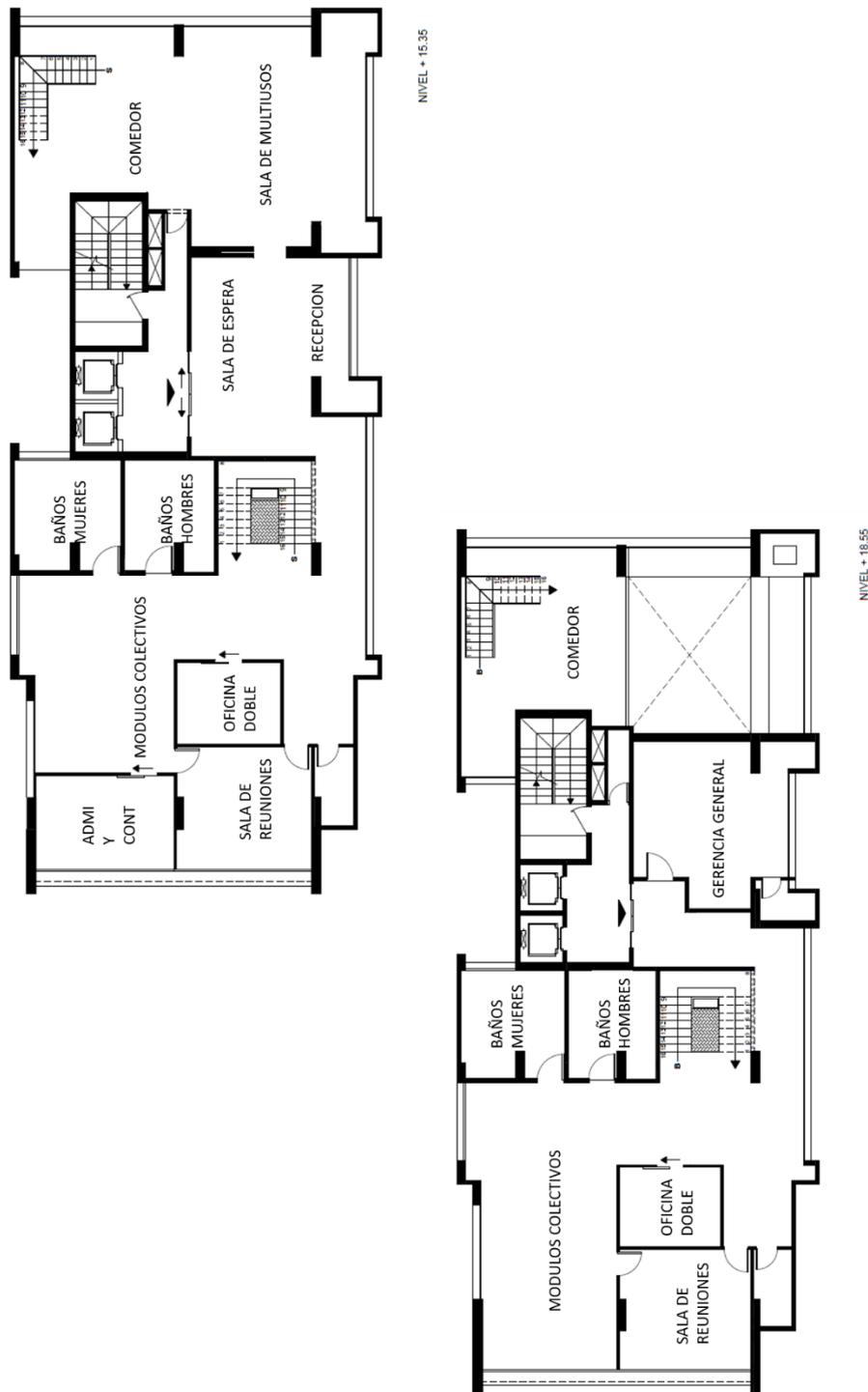
Tabla 27.

Zonificación



5.7. PLAN MASA

Tabla 28.

Plan masa

REFERENCIAS

- Adam D. y Iftimi M. (2015). *Schuco Showroom / Mânadelucru | Plataforma Arquitectura*. Recuperado el 3 de mayo del 2017 de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/776901/schuco-showroom-manadelucru>
- Aizpun C. (2013). *Espacios de trabajo: evolución de la oficina*. Recuperado el 4 de mayo del 2017 <http://carlosaizpun.blogspot.com/2011/02/evolucion-de-la-oficina.html>
- Allen K. (s.f). *Infografía: La psicología de los colores*. Recuperado el 1 de Junio del 2017 de: <https://www.entrepreneur.com/article/269009>
- Arkiplus (S.f). *Historia de la arquitectura*. Recuperado el 4 de mayo del 2017 <http://www.arkiplus.com/historia-de-la-arquitectura>
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza.
- Blasco F. (S.f). *Minimalismo: el arte nihilista, el arte de la nada*. Recuperado el 1 de Junio del 2017 <http://artenihilista.blogspot.com/2010/01/introduccion.html>
- Ching, F. D., Jarzombek, M. M., y Prakash, V. (2017). *A global history of architecture*. John Wiley & Sons.
- Collins, P. C. (1970). *Los ideales de la arquitectura moderna: su evolución (1750-1950)* (No. 72.035). Gustavo Gili,
- Diseño de Interiores (S.f). *Estilo clásico de decoración*. Recuperado el 4 de mayo del 2017 de: <http://www.diseño-de-interiores.com/estilo-clasico-de-decoracion/>
- Eguia A. (2015). *Línea del tiempo Arquitectura | Line.do - Discover stories through timelines and tell yours, too!* Recuperado el 25 de mayo del 2017 de: <https://line.do/es/linea-del-tiempo-arquitectura/d8h/vertical>

- ENNE Arquitectos. (s.f.) *Primera oficina certificada LEED en Ecuador* | Recuperado el 8 de Junio del 2017 <http://www.ennearquitectos.com/portafolio/enne.html>
- Gramas. (2012). *Ventilación cruzada*. Recuperado el 8 de Junio del 2017 <https://gramaconsultores.wordpress.com/2012/06/25/ventilacion-cruzada/>
- Irarrázaval C. y Eyzaguirre L. (2012). *Showroom Delineare| Plataforma Arquitectura*. Recuperado el 3 de mayo del 2017 de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/784369/showroom-delineare-cristian-irrazaval-leonardo-eyzaguirre>
- Keenan, J. M. (2015). *Real Estate and Property Rights in Humanitarian Design*. AD Reader Ground Rules for Humanitarian Design.
- Maram L. (2014). *¿Qué es la semiótica?: un caso para la publicidad y el diseño* Recuperado el 8 de Junio del 2017 de: <http://www.luismaram.com/2010/04/30/que-es-la-semiotica-publicitaria/>
- Medidor del clima Ecuador. (S.f.). *Dirección del viento – Quito*. Recuperado el 2 de junio del 2017 <http://www.woespana.es/weather/maps/city?FMM=1&FYY=2017&LM=7&LYY=2017&WMO=84071&CONT=samk®ION=0021&LAND=EQ&ART=WDR&R=0&NOREGION=0&LEVEL=162&LANG=es&MOD=tab>
- Mondelo, P. R., Torada, E. G., y Bombardo, P. B. (2010). *Ergonomía I. Fundamentos*. Univ. Politèc. de Catalunya. Mutua Universal
- Montalvo R. (2010). *Fortaleza - Constructores - Quito, Ecuador*. (n.d.). Recuperado el 20 de Abril del 2017 de <http://www.fortalezaconstructores.ec/>
- Quito. C. M. (2003). *Normativas del Concejo Metropolitano de Quito*. Recuperado el 27 de mayo del 2017 de:

http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS AÑOS ANTERIORES/ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.pdf

Rice, C. (2006). *The emergence of the interior: Architecture, modernity, domesticity*. Routledge.

Sailer, K., Budgen, A., Lonsdale, N., Turner, A., & Penn, A. (2009). *Evidence-based design: theoretical and practical reflections of an emerging approach in office architecture*.

Tidy A. y Cruz S. (2015). *Oficinas Aurus | Plataforma Arquitectura*. Recuperado el 3 de mayo del 2017 de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/805970/oficinas-aurus-aurus-headquarters>

UnComo. (2012). *Diferencia entre estilo moderno y contemporáneo*. Recuperado el 4 de Mayo del 2017 de <http://interiorismos.com/diferencia-entre-estilo-moderno-y-contemporaneo/>

Urbanismo (S.f.) *Una breve historia de la arquitectura y la construcción* |. Recuperado el 4 de mayo del 2017 de: <http://www.urbanismo.com/una-breve-historia-de-la-arquitectura-y-la-construccion/>

Urias R. y Espinosa R. (2015). *Soccermedia / RIMA Arquitectura | Plataforma Arquitectura*. Recuperado el 3 de mayo del 2017 de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/805743/soccermedia-rima-arquitectura>

ANEXOS

Anexo 1

Preguntas realizadas para encuestas

Destinadas a clientes

Pregunta: ¿Está usted conforme con la arquitectura ecuatoriana?

Pregunta: ¿Sabe usted que es la arquitectura interior?

Pregunta: ¿Sabía que la arquitectura interior combina una mezcla de factores que la hacen ser un elemento esencial en el diseño?

Pregunta: ¿Cuál es el factor que más le llama la atención dentro de una oficina?

Destinadas a profesionales

Pregunta: ¿Está usted conforme con la arquitectura ecuatoriana?

Pregunta: ¿Piensa usted que la gente se preocupa por el interiorismo?

Pregunta: Como profesional, ¿Cree usted que el ámbito de trabajo es importante?

Pregunta: ¿Cuál es el factor que más le llama la atención dentro de una oficina?

