



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD



ARQUITECTURA
Y DISEÑO

TEMA:

REHABILITACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL

AUTORES:

RODAS MIRADA, JOSÉ ANDRÉS

PIZARRO MORA, MARIA JOSÉ

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ARQUITECTO (A)

TUTOR:

ARQ. PALACIOS MURILLO, JAMIL IGNACIO; MGS.

GUAYAQUIL, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD



ARQUITECTURA
Y DISEÑO

CERTIFICACIÓN

CERTIFICO QUE EL SIGUIENTE TRABAJO DE TITULACIÓN FUE REALIZADO EN SU TOTALIDAD POR

RODAS MIRANDA, JOSÉ ANDRÉS

PIZARRO MORA, MARIA JOSÉ

COMO REQUERIMIENTO PARCIAL PARA LA OBTENCIÓN DEL TITULO DE

ARQUITECTO(A)



Firmado electrónicamente por:
JAMIL IGNACIO
PALACIOS MURILLO

ARQ. PALACIOS MURILLO, JAMIL IGNACIO ; MGS.

TUTOR



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD



ARQUITECTURA
Y DISEÑO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

NOSOTROS:

RODAS MIRANDA, JOSÉ ANDRÉS / PIZARRO MORA, MARIA JOSÉ

DECLARAMOS QUE:

El trabajo de titulación **REHABILITACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL**, previo a la obtención del Título de **ARQUITECTO(A)**, ha sido desarrollado en base a protocolos de investigación y diseño, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta aclaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

GUAYAQUIL, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2024

RODAS MIRANDA, JOSÉ ANDRÉS

AUTOR

PIZARRO MORA, MARIA JOSÉ

AUTOR



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD



ARQUITECTURA
Y DISEÑO

AUTORIZACIÓN

NOSOTROS:

RODAS MIRANDA, JOSÉ ANDRÉS / PIZARRO MORA, MARIA JOSÉ

Autorizamos a la **Universidad Católica Santiago de Guayaquil** a la publicación en la biblioteca de la institución el Trabajo de Titulación, "**Rehabilitación de una edificación patrimonial en el centro de Guayaquil**", cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

GUAYAQUIL, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2024

RODAS MIRANDA, JOSÉ ANDRÉS

AUTOR

PIZARRO MORA, MARIA JOSÉ

AUTOR

A.PIZARRO.MARIA_RODAS.ANDRES TIC_A2024 TESIS

12%
Textos sospechosos

- < 1% Similitudes
 - 0% similitudes entre comillas
 - < 1% entre las fuentes mencionadas
- 0% Idiomas no reconocidos
- 11% Textos potencialmente generados por la IA

Nombre del documento: A.PIZARRO.MARIA_RODAS.ANDRES TIC_A2024 TESIS.docx
ID del documento: 4a57b7c762cf4cc583ff9c3c8eb2b74b0778f7f2
Tamaño del documento original: 93,47 kB
Autores: []

Depositante: Boris Andrei Forero Fuentes
Fecha de depósito: 27/8/2024
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 27/8/2024

Número de palabras: 6854
Número de caracteres: 47.290

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	PINCAY_SOLÓRZANO DOC.docx PINCAY_SOLÓRZANO DOC #d36139 El documento proviene de mi biblioteca de referencias 7 fuentes similares	43%		Palabras idénticas: 43% (3038 palabras)
2	www.eluniverso.com El 90 % de inmuebles patrimoniales de Guayaquil es priva... https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/el-90-de-inmuebles-patrimoniales-de-guayaquil-... 3 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (23 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	www.patrimoniocultural.gob.ec Inmuebles patrimoniales de Quito son ratificad... https://www.patrimoniocultural.gob.ec/inmuebles-patrimoniales-de-quito-son-ratificados-por-el-inpc...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (30 palabras)
2	as.com Qué es la ventilación cruzada, la mejor forma de airear la casa durante la... https://as.com/actualidad/sociedad/que-es-la-ventilacion-cruzada-la-mejor-forma-de-airaar-la-casa...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (20 palabras)
3	dspace.ucacue.edu.ec Aproximación a la rehabilitación patrimonial. Diagnóstico ... https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/1336	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (16 palabras)
4	repositorio.urp.edu.pe https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/20.500.14138/7887/1/T030_72903395_T VALDERRAMA TAS...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (18 palabras)
5	www.polodelconocimiento.com https://www.polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/download/283/pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (15 palabras)

Fuentes mencionadas (sin similitudes detectadas)

Estas fuentes han sido citadas en el documento sin encontrar similitudes.

1	https://catalogo-de-arquitectura-del-ecuador.fandom.com/es/wiki/Banco_Central_del_Ecuador
2	https://www.instagram.com/p/C71RhH2vQxI/
3	https://x.com/AntonioUbilla1/status/966292917261406208
4	https://es.everand.com/article/393124939/Guillermo-Cubillo-Renella
5	http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/4317



Firmado electrónicamente por:
JAMIL IGNACIO PALACIOS MURILLO

TUTOR: ARQ. PALACIOS MURILLO, JAMIL IGNACIO; MGS.

ESTUDIANTES: RODAS MIRANDA, JOSÉ ANDRÉS / PIZARRO MORA, MARIA JOSÉ

PORCENTAJE DE COINCIDENCIA COMPILATIO: 12%

TEMA: REHABILITACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL

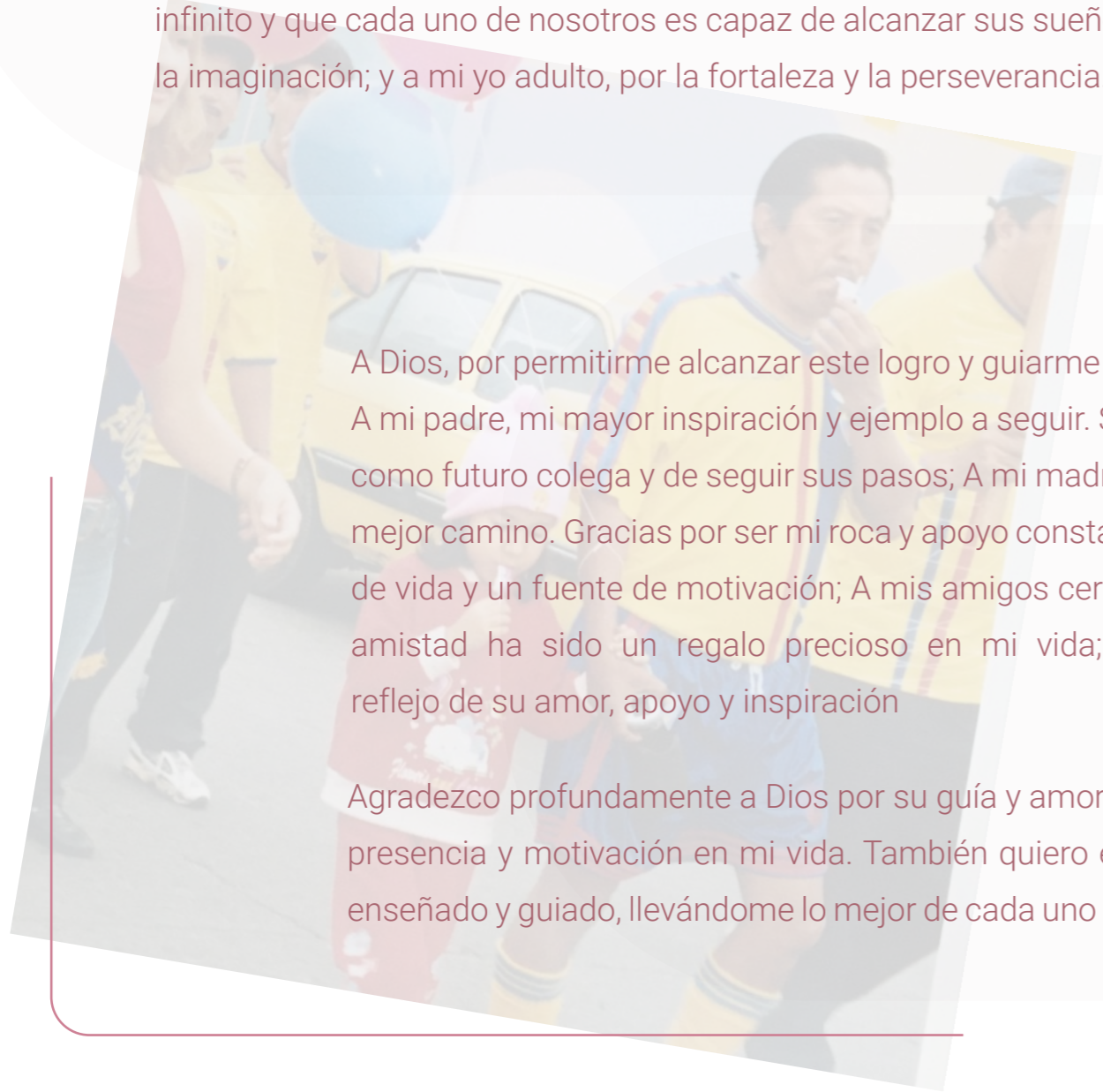
ANDRÉS RODAS

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la vida por los desafíos que me han moldeado, por las personas que han iluminado mi camino y por cada experiencia que me ha hecho crecer. Cada tropiezo ha sido un peldaño más en esta escalera hacia la sabiduría. Agradezco a mi yo futuro por las metas que aún no he alcanzado, por los aprendizajes que están por venir y por la persona en la que me convertiré.

DEDICATORIA

Dedico este logro a todos aquellos que alguna vez dudaron de sí mismos, recordándoles que el potencial humano es infinito y que cada uno de nosotros es capaz de alcanzar sus sueños. A mi niño interior, por mantener viva la chispa de la imaginación; y a mi yo adulto, por la fortaleza y la perseverancia.



A Dios, por permitirme alcanzar este logro y guiarme a través de los desafíos. Su amor y sabiduría han sido mi fuerza en este camino; A mi padre, mi mayor inspiración y ejemplo a seguir. Su dedicación y pasión han sido un faro en mi vida. Me siento honrada de tenerlo como futuro colega y de seguir sus pasos; A mi madre, el corazón de mi vida. Su amor incondicional y sabiduría me han guiado por el mejor camino. Gracias por ser mi roca y apoyo constante; A mi hermano, por su apoyo incondicional y amistad. Ha sido un compañero de vida y un fuente de motivación; A mis amigos cercanos, por estar siempre presentes en mis momentos de alegría y dificultad. Su amistad ha sido un regalo precioso en mi vida; A todos ustedes, gracias por ser parte de mi camino. Esta tesis es un reflejo de su amor, apoyo y inspiración.

Agradezco profundamente a Dios por su guía y amor; a mi familia, por su apoyo incondicional y amor; a mis amigos cercanos, por su presencia y motivación en mi vida. También quiero expresar mi gratitud a mis profesores, quienes a lo largo de mi carrera me han enseñado y guiado, llevándome lo mejor de cada uno de ellos. Gracias por ser parte de mi camino y por ayudarme a alcanzar este logro.



MARIA PIZARRO

AGRADECIMIENTO

DEDICATORIA



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD



ARQUITECTURA
Y DISEÑO

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

ARQ. MORA ALVARADO, ENRIQUE ALEJANDRO; MGS.

EVALUADOR 1

ARQ. SAN ANDRÉS LASCANO, GILDA MELLISA; MGS.

EVALUADOR 2

ARQ. COMPTE GUERRERO, FLORENCIO ANTONIO; PHD.

OPONENTE INTERNO



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD



ARQUITECTURA
Y DISEÑO

CALIFICACIÓN



Firmado electrónicamente por:
JAMIL IGNACIO
PALACIOS MURILLO

ARQ. PALACIOS MURILLO, JAMIL IGNACIO; MGS.

TUTOR

Índice general

Portada	I
Resumen / Abstract	II
Problemática	III
Justificación	IV
Introducción	V
Objetivo General / Objetivos Específicos	VI

1. Aspectos conceptuales

1.1 Patrimonio Cultural en el Ecuador	01
1.2 Patrimonio Cultural de Guayaquil	02
1.3 Espacio e Identidad	03
1.4 Valoración del patrimonio Edificado	04
1.4.1 Valor Histórico	05
1.4.2 Valor Social	06
1.4.3 Valor Tecnológico	07
1.4.4 Valor de Uso	08
1.5 Normativas Relacionadas	09
1.5.1 Niveles de Protección	10
1.5.2 Intervención Permitida	11

2. Experiencias relacionadas

2.1 Caso 1: Edificio/cada "xx" - privada/publica	11
2.2 Caso 2: Edificio/cada "xx" - privada/publica	12
2.3 Caso 3: Edificio/cada "xx" - privada/publica	13
2.4 Caso 3: Edificio/cada "xx" - privada/publica	14

3. Diagnóstico

3.1 Características Generales del objeto Patrimonial	I
3.2 Identificación del objeto de Estudio	II
3.3 Metodología para el objeto de Estudio	III
3.4 Reseña Histórica	IV
3.5 Usos Históricos de la Edificación	V
3.6 Consideraciones Analíticas	VI
3.6.1 Contexto	
3.6.1.1 Análisis de sitio / contexto	01
3.6.1.2 Estructura Geográfica	02
3.6.1.3 Estructura Ecológica	03
3.6.1.4 Infraestructura	04
3.6.1.4 Equipamiento	05
3.6.2 Objeto	
3.6.2.1 Lesiones Patológicas	11
3.6.2.2 Aspectos Materiales	12
3.6.2.3 Aspectos Formales	13
3.6.2.4 Aspectos Funcionales	14
3.6.2.5 Aspectos Estructurales	15
3.6.3 Sujeto	
3.6.3.1 Actividades	11
3.6.3.1 Necesidades básicas	12
3.6.3.2 Necesidades básicas creadas	13

4. Resultados

4.1 Estrategias	11
4.2 Programa arquitectónico	12
4.2 Espacios relevantes	13

Índice de gráficos

5. Planimetría

5.1 Plano de Contexto	01
5.2 Plano de Implantación	02
5.3 Planos ambientados / acotados	
5.3.1 Plano de Planta Baja	01
5.3.2 Plano de Primer Piso Alto	02
5.3.3 Plano de Segundo Piso Alto	03
5.3.4 Plano de Tercer Piso Alto	15
5.3.5 Plano de Cuarto Piso Alto	15
5.3.6 Plano de Quinto Piso Alto	15
5.3.7 Plano de Sexto Piso Alto / Terraza	15
5.4 Secciones	
5.4.1 Sección A - A°	01
5.4.2 Sección B - B°	02
5.4.3 Sección C - C°	03
5.4.4 Sección D - D°	15
5.5 Elevaciones	
5.5.1 Este	01
5.5.2 Norte	02
5.5.3 Oeste	03
5.5.4 Sur	15

6. Construcción

6.5 Detalle Constructivo I	01
6.6 Detalle Constructivo II	02

7. Visualizaciones

7.1 Renders Exteriores	05
7.1 Renders Interiores	06

8. Memoria descriptiva

9. Conclusión	01
---------------	----

10. Bibliografía	01
------------------	----

11. Anexos	01
------------	----

Resumen

Entre la nostalgia de los tiempos pasados y la urgencia de un futuro más habitable, se alza el Edificio Bertullo. Testigo silente de décadas de historia cuya actualidad es desalentadora.

El presente documento no contiene solo un ejercicio académico; sino un llamado a la acción. Es el eco de las voces que claman por la preservación de nuestra identidad cultural, por la dignidad de quienes en primera persona reconocen con urgencia un futuro más habitable y por la revitalización de un corazón urbano que late cada vez más con timidez; Nuestro proyecto no solo propone un edificio rehabilitado sino también será un faro de esperanza que actua como catalizador para la regeneración de toda el área. Bienvenidos al Edificio Bertullo, donde los sueños se entrelazan con la historia y la esperanza se erige como columna vertebral; Este no es solo un edificio, es un renacer, un pedazo de nuestra alma guayaquileña que busca su lugar en el tiempo.

PALABRAS CLAVE - Edificio patrimonial, Rehabilitación, Valor arquitectónico, Regeneración, Degradación, Subutilización, Identidad.

Abstract

Between the nostalgia of bygone eras and the urgency of a more habitable future, stands Edificio Bertullo. A silent witness to decades of history, its current state is disheartening.

This document is more than just an academic exercise; it's a call to action. It echoes the voices pleading for the preservation of our cultural identity, the dignity of those who recognize the urgent need for a more livable future, and the revitalization of a heart that beats with increasing timidity. Our project proposes a rehabilitated building—a beacon of hope acting as a catalyst for regenerating the entire area. Welcome to Edificio Bertullo, where dreams intertwine with history, and hope becomes its backbone; This is not merely a building, it's a rebirth, a piece of our "alma guayaquileña" seeking its place in time.

Heritage Building, Rehabilitation, Architectural Value, Regeneration, Degradation - **KEYWORDS**
Subutilization, Identity, Diversity



Casco Urbano de la ciudad, Guayaquil - Ecuador 2024

Fotografía por: Andrés Rodas / María Pizarro / Diana Pincay / Fabiola Solorzano

Problemática

Ecuador enfrenta crecientes desafíos en la conservación y rehabilitación de edificaciones patrimoniales debido a la rápida urbanización y el desarrollo económico de las últimas décadas. Este crecimiento ha hecho que muchas ciudades ecuatorianas deban encontrar un equilibrio entre la modernización y la preservación de su patrimonio arquitectónico. Sin embargo, esto se ha complicado debido a la limitada disponibilidad de recursos financieros y técnicos, así como a una conciencia insuficiente sobre el valor del patrimonio cultural. Además, la presión constante para modernizar y expandir las infraestructuras urbanas pone en riesgo la integridad de los edificios históricos, que a menudo sufren deterioro o, en el peor de los casos, son demolidos.

En Guayaquil, la rehabilitación de edificaciones patrimoniales en el centro histórico es esencial para revitalizar el entorno urbano y preservar la identidad cultural. Guayaquil, con su rica historia y patrimonio arquitectónico, enfrenta desafíos específicos en este ámbito. La presión del desarrollo económico y la expansión urbana ha resultado en el abandono y subutilización de muchos edificios históricos. Estas estructuras, que alguna vez simbolizaron la riqueza cultural y arquitectónica de la ciudad, ahora se encuentran en diferentes estados de deterioro. La falta de inversión adecuada en su mantenimiento y restauración, junto con la ausencia de un marco regulador eficaz que promueva la conservación, ha agravado este problema, dejando muchas de estas estructuras en condiciones precarias.

En el centro de Guayaquil, una zona con numerosos edificios de valor histórico y patrimonial, la situación es aún más preocupante. Este sector, que debería ser un centro de conservación y orgullo cultural, está viendo cómo muchos de sus edificios patrimoniales son progresivamente abandonados. La falta de mantenimiento continuo y la ausencia de un plan integral de rehabilitación han llevado a un rápido deterioro de estas estructuras. El abandono de estos edificios no solo compromete su integridad física, sino que también tiene un impacto negativo en el tejido urbano del centro de la ciudad. La degradación de estas edificaciones resulta en una pérdida significativa de la identidad cultural y arquitectónica de Guayaquil, afectando tanto a la comunidad local como a la percepción externa de la ciudad. Además, el abandono de estos espacios crea áreas urbanas vacías y subutilizadas, lo que puede llevar a un aumento de la inseguridad y una disminución en la calidad de vida de los residentes de la zona.

En resumen, el desafío de rehabilitar una edificación patrimonial en el centro de Guayaquil no solo reside en la necesidad de conservar el patrimonio arquitectónico y cultural, sino también en revitalizar e integrar estas estructuras en el entorno urbano. Esto implica no solo la restauración física de los edificios, sino también la implementación de criterios y estrategias que fomenten su uso sostenible e integración en la vida cotidiana de la ciudad, contribuyendo así a la revitalización general del centro histórico de Guayaquil.



Edificio Bertullo en su Estado Actual, Guayaquil - Ecuador 2024

Fotografía por: Andrés Rodas / María Pizarro / Diana Pincay / Fabiola Solorzano

Justificación

La rehabilitación de una edificación patrimonial en el centro de Guayaquil es crucial por sus beneficios culturales, sociales y económicos. Este proyecto preserva el patrimonio histórico y arquitectónico, revitaliza el tejido urbano y contribuye al desarrollo sostenible y la calidad de vida de los habitantes.

Preservar estas edificaciones mantiene viva la memoria histórica y cultural de Guayaquil, fortaleciendo el sentido de pertenencia y orgullo entre los ciudadanos. La rehabilitación puede estimular la revitalización urbana, atraer turismo cultural y mejorar la seguridad y cohesión social del centro de la ciudad.

La motivación principal es equilibrar la preservación del patrimonio con el desarrollo urbano moderno. Guayaquil puede integrar su rica herencia histórica con las demandas contemporáneas, mostrando cómo la arquitectura puede conectar el pasado y el futuro.

En conclusión, la rehabilitación de una edificación patrimonial en el centro de Guayaquil preserva la historia y cultura de la ciudad, contribuye a su desarrollo sostenible y mejora la calidad de vida de sus habitantes, creando un entorno urbano que respeta su historia mientras se adapta a las necesidades actuales.



Toma aérea del edificio Bertullo, Guayaquil - Ecuador 2024

Fotografía por: Andrés Rodas / María Pizarro / Diana Pincay / Fabiola Solorzano

Introducción

La rehabilitación de una edificación patrimonial en el centro de Guayaquil es crucial por sus beneficios culturales, sociales y económicos. Este proyecto preserva el patrimonio histórico y arquitectónico, revitaliza el tejido urbano y contribuye al desarrollo sostenible y la calidad de vida de los habitantes.

Preservar estas edificaciones mantiene viva la memoria histórica y cultural de Guayaquil, fortaleciendo el sentido de pertenencia y orgullo entre los ciudadanos. La rehabilitación puede estimular la revitalización urbana, atraer turismo cultural y mejorar la seguridad y cohesión social del centro de la ciudad.

La motivación principal es equilibrar la preservación del patrimonio con el desarrollo urbano moderno. Guayaquil puede integrar su rica herencia histórica con las demandas contemporáneas, mostrando cómo la arquitectura puede conectar el pasado y el futuro.

En conclusión, la rehabilitación de una edificación patrimonial en el centro de Guayaquil preserva la historia y cultura de la ciudad, contribuye a su desarrollo sostenible y mejora la calidad de vida de sus habitantes, creando un entorno urbano que respeta su historia mientras se adapta a las necesidades actuales.



Entorno Inmediato al edificio Bertullo, Guayaquil - Ecuador 2024

Fotografía por: Andrés Rodas / María Pizarro / Diana Pincay / Fabiola Solorzano

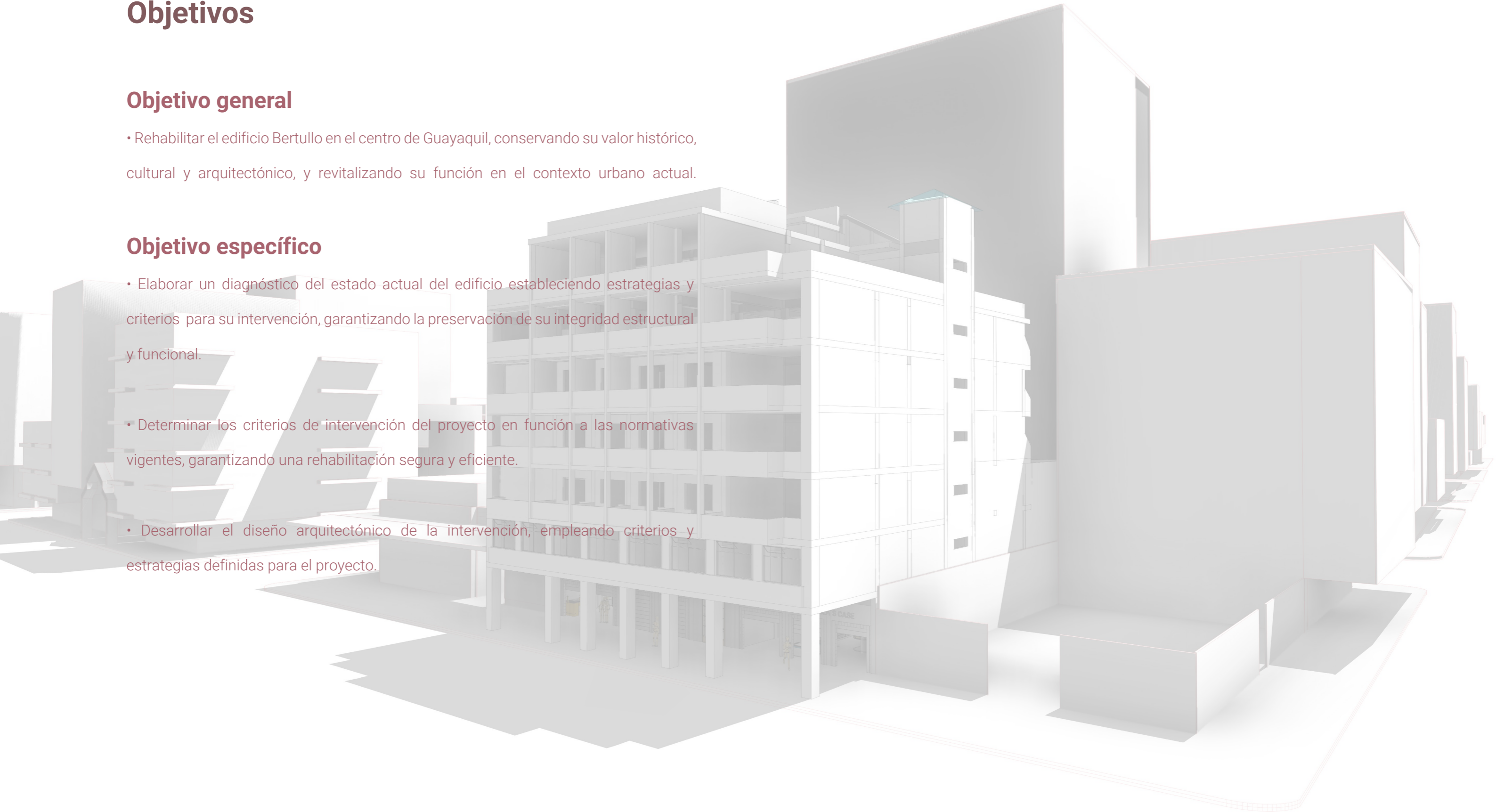
Objetivos

Objetivo general

- Rehabilitar el edificio Bertullo en el centro de Guayaquil, conservando su valor histórico, cultural y arquitectónico, y revitalizando su función en el contexto urbano actual.

Objetivo específico

- Elaborar un diagnóstico del estado actual del edificio estableciendo estrategias y criterios para su intervención, garantizando la preservación de su integridad estructural y funcional.
- Determinar los criterios de intervención del proyecto en función a las normativas vigentes, garantizando una rehabilitación segura y eficiente.
- Desarrollar el diseño arquitectónico de la intervención, empleando criterios y estrategias definidas para el proyecto.



Aspectos Culturales

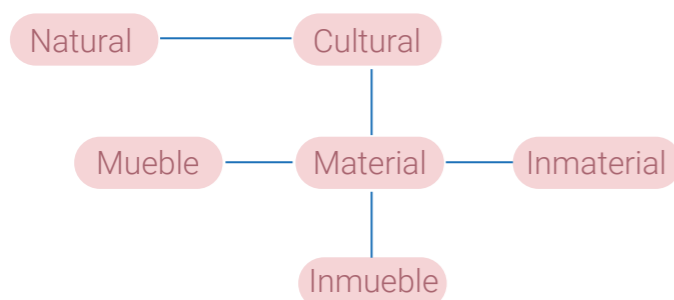
¿Qué es el patrimonio cultural?

El concepto está compuesto por edificaciones, monumentos y conjuntos culturales que constan de un gran valor histórico, social, tecnológico y de uso, siendo así significativos para la sociedad.

El propósito es identificar aquellos bienes arquitectónicos de cierta antigüedad y proporcionarles conservación y protección.

Su importancia se debe a que este sería el principal rasgo de identidad de una sociedad. Los hace conscientes de su trascendencia, brindándole cimientos a su ser. Edificaciones al no ser identificadas como tales, enfrentan un gran peligro de desaparecer ya sea por negligencia o descuido.

¿Tipos de patrimonio?



¿Qué es espacio e identidad?

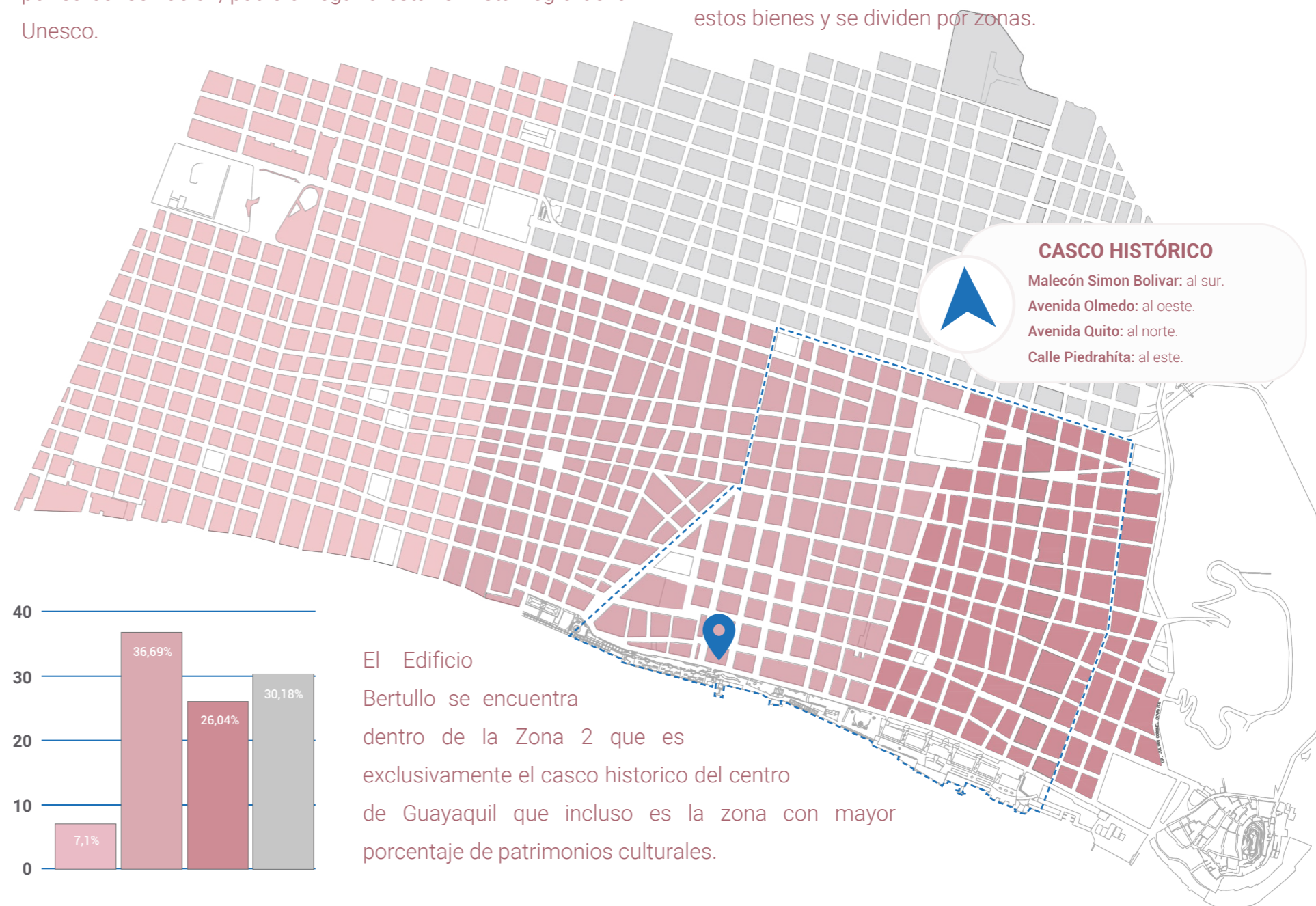
Resalta su identidad y memoria mediante legados tangibles e intangibles. Por lo tanto, no es un concepto individual, sino un bien compartido.

¿Qué carácter patrimonial tiene el Ecuador?

Este tiene un carácter histórico que es referente cultural a nivel latinoamericano. Quito, Guayaquil y Cuenca, cuentan con centros históricos que mantienen las casas, iglesias y edificaciones coloniales, pero al enfrentarse a un bajo interés por su conservación, pudiera llegar a estar en lista negra de la Unesco.

¿Cuánto patrimonio tiene Guayaquil?

Hay 520 edificaciones patrimoniales establecidas por el Instituto de Patrimonio Cultural (IPC) en la ciudad, donde se señala cuatro clases de arquitectura, estas siendo: Arquitectura Colonial, Republicanas, Neoclásicas y Modernas. El casco histórico del centro de la ciudad es donde más se encuentran estos bienes y se dividen por zonas.



Aspectos culturales

¿Valoración de patrimonio edificado?

La valoración del patrimonio edificado se da a partir del análisis de distintos criterios que se enfocan en la importancia y relevancia de los bienes inmuebles históricos. Esta valoración ayuda a desarrollar planes de gestión y conservación para asegurar la preservación del patrimonio.

Edificaciones valoradas

1. Edificio Bertullo
2. Diario El Telegrafo
3. Biblioteca Municipal
4. Club de la Unión
5. Palacio Municipal

¿Valor histórico?

La a conocer la importancia en el contexto de la historia. Esto incluye: Antigüedad, acontecimientos históricos, Estilo arquitectónico y autenticidad.

¿Valor social?

Este se relaciona con el impacto y significancia para la comunidad. Se puede evaluar mediante: Identidad y memoria colectiva, simbolismo y conexión emocional.

¿Valor tecnológico?

Se enfoca en los aspectos constructivos e innovaciones técnicas: Métodos constructivos, ingeniería y diseño, sostenibilidad y adaptabilidad

¿Valor económico?

El valor de uso se refiere a la funcionalidad actual y potencial del edificio: Funcionalidad actual, flexibilidad, conservación y mantenimiento e impacto económico

UBICACIÓN DE LOS PATRIMONIOS CULTURALES EN LA ZONA 1



Valoración de patrimonio edificado

¿Qué valor en cuanto al aspecto social aporta?

El enfoque humanista y su visión progresista contribuyeron a mejorar la calidad de vida urbana y fomentaron una mayor cohesión social. Su diseño se caracteriza por su funcionalidad y accesibilidad. Era fácil de recorrer siendo utilizada por personas de todas las edades y capacidades. Eso ayudó a hacer la ciudad más habitable y accesible para todos sus residentes, promoviendo la igualdad y la integración social. El proyecto contribuyó a transformar zonas abandonadas o subutilizadas en áreas vibrantes y activas. Al hacerlo, no solo mejoró el entorno físico, sino que también estimuló la economía local y aumentó la seguridad y la cohesión social en estas áreas.

¿Qué valor en cuanto al valor histórico se obtiene?

En su retorno a Ecuador después de realizar sus estudios en Chile, Guillermo Cubillo llegó con nuevas ideas a la arquitectura de su tiempo, integrando no solo recursos tecnológicos y constructivos innovadores, sino, lo más importante, introduciendo los principios de la modernidad. Esta obra resalta los principios del movimiento moderno. Se caracteriza la transparencia de su fachada, así como la elegancia en la simplicidad de sus líneas y la pureza de su geometría. Su diseño incorpora líneas limpias y una estructura de hormigón armado, que eran innovadoras para la época. El edificio simboliza también el crecimiento económico y la modernización del país durante ese periodo.



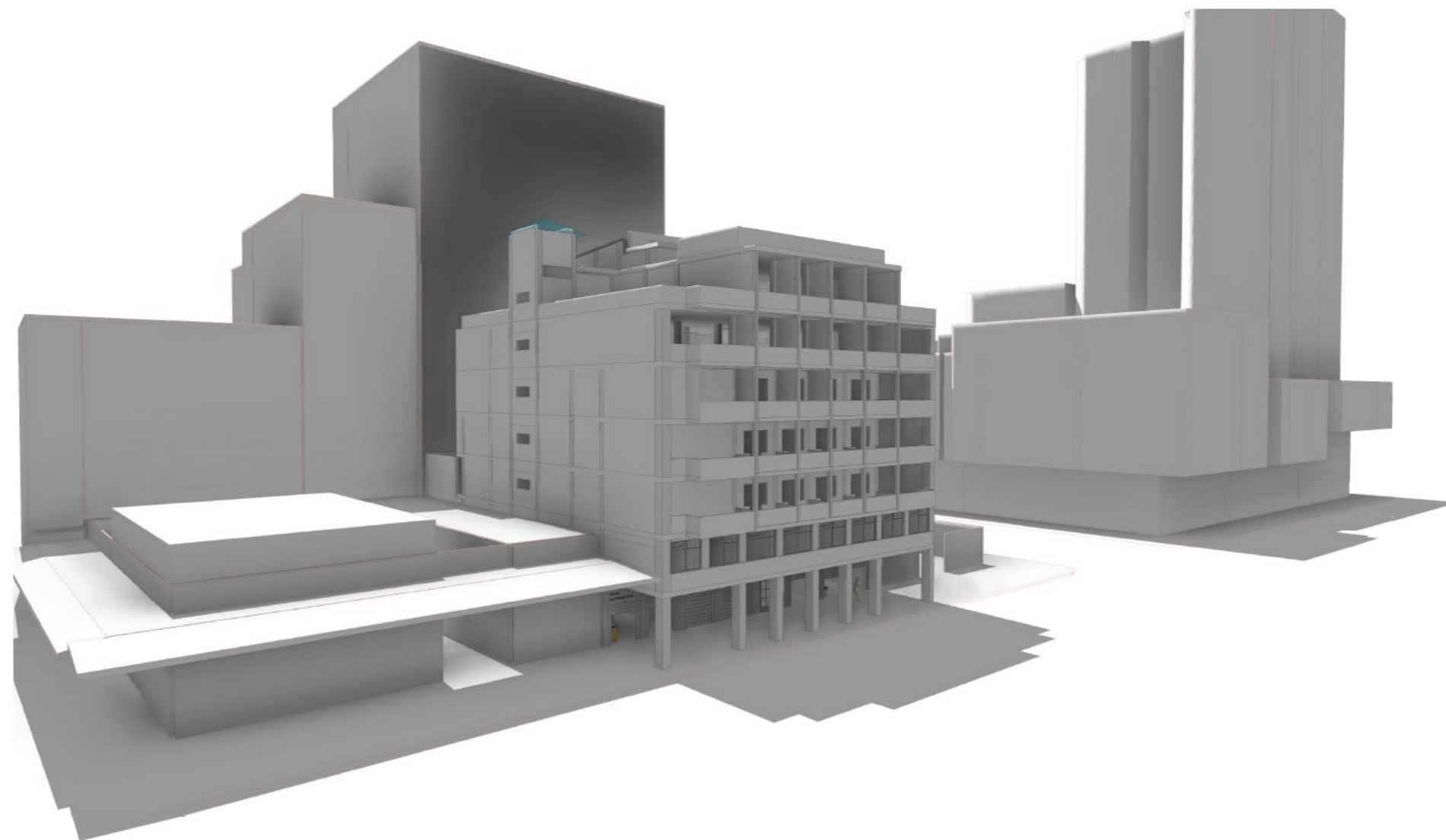
Valoración de patrimonio edificado

¿Cómo aportó en cuanto a tecnología dicha edificación?

Empleo del Hormigón Armado: Guillermo Cubillo fue uno de los primeros en utilizar el hormigón armado en Ecuador. Este material ofreció libertad en el diseño y posibilitó la construcción de estructuras más atrevidas y robustas. Además de proporcionar durabilidad y solidez estructural, el hormigón armado permitió la creación de formas más fluidas y expresivas en sus edificaciones." Incorporó principios de ventilación natural en sus diseños, utilizando patios interiores, ventanas estratégicamente ubicadas y sistemas de ventilación pasiva. Esto ayudaba a mantener los edificios frescos y ventilados, reduciendo la dependencia de sistemas de climatización artificiales.

¿Cómo aportó en el ámbito social y de uso?

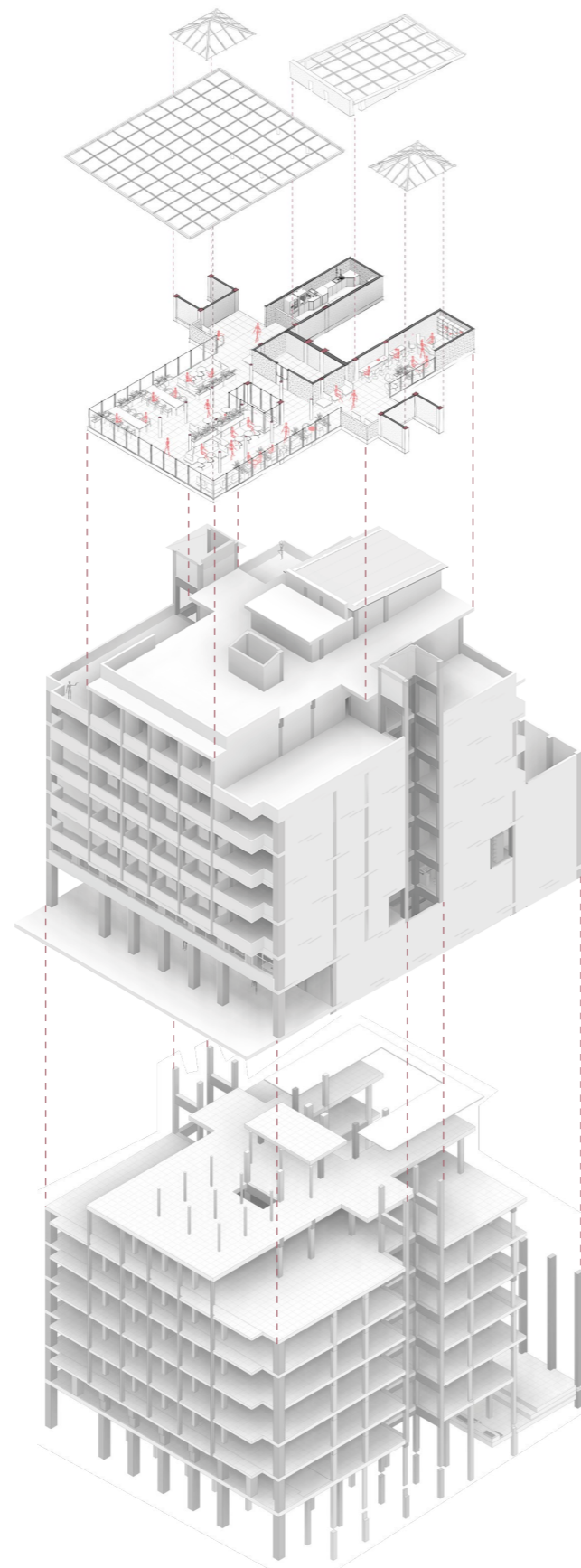
El diseño de sus espacios podían adaptarse a diferentes usos y necesidades a o del tiempo. Su enfoque modular permitía reorganizar y reutilizar los espacios sin necesidad de grandes modificaciones estructurales. Su diseño priorizaba la eficiencia en el uso del espacio, facilitando su uso para una variedad de actividades. Esta orientación hacia la funcionalidad se reflejaba en la distribución de los interiores, donde cada espacio estaba cuidadosamente planificado para cumplir con un propósito específico y optimizar la experiencia del usuario.



Niveles de protección

¿Cuáles son las directrices para la preservación patrimonial?

- **Uso de técnicas y materiales tradicionales:** Se recomienda utilizar técnicas y materiales tradicionales en las intervenciones de conservación, restauración o mantenimiento, con el fin de preservar la autenticidad del edificio.
- **Respeto a la arquitectura original:** Se debe respetar la arquitectura original del edificio, incluyendo elementos como fachadas, estructuras, materiales y detalles arquitectónicos distintivos
- **Conservación de elementos significativos:** Se deben conservar y proteger los elementos arquitectónicos, decorativos o estructurales que sean considerados significativos para la identidad y el valor del edificio patrimonial.

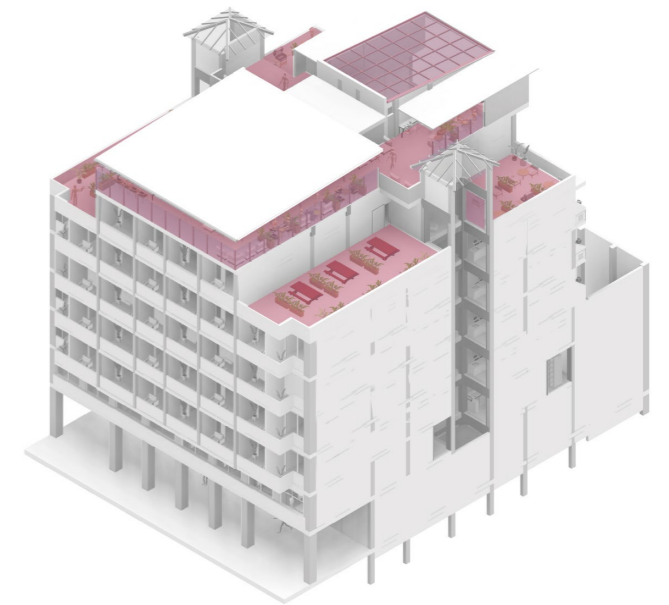


¿Cuáles son las normativas relacionadas?

Las normativas relacionadas con el bien patrimonial tienen como objetivo principal proteger, conservar y promover el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y natural de una determinada área o comunidad; Las normativas buscan garantizar la preservación de los bienes patrimoniales para las generaciones presentes y futuras, asegurando su integridad, autenticidad y valor cultural; Las normativas suelen establecer mecanismos para regular su uso, acceso, conservación, restauración y gestión de manera sostenible y respetuosa con su significado e importancia.

¿Qué acata cada valor?

-**Protección Parcial:** En este caso, el edificio patrimonial puede tener ciertas partes o elementos específicos que están protegidos, mientras que otras áreas pueden permitir modificaciones controladas.



Edificio Bertullo

Valoración	Grado de Protección	Puntaje	Resultados
A	Absoluta	36 - 50	33 PROTECCIÓN PARCIAL
B	Parcial	26 - 35	
C	Condicionada	16 - 25	
D	Sin protección	01 - 15	

Resultado obtenido según la ficha de inventario de Edificio Bertullo, INCP

Intervención permitida

Directrices para la preservación patrimonial

- **Integración armónica de nuevas intervenciones:** En caso de que sea necesario realizar nuevas intervenciones o adaptaciones, estas deben integrarse armónicamente con la arquitectura original del edificio

- **Supervisión especializada:** Todas las intervenciones en edificios protegidos deben ser supervisadas por profesionales especializados en patrimonio cultural, arquitectura histórica o conservación, garantizando que se cumplan las directrices para preservar las características principales del edificio.

¿Cuáles son los elementos a proteger?

Componentes:

Estructura, Cubierta, Fachada

Espacios interiores

Espacios exteriores

Portales, Terraza

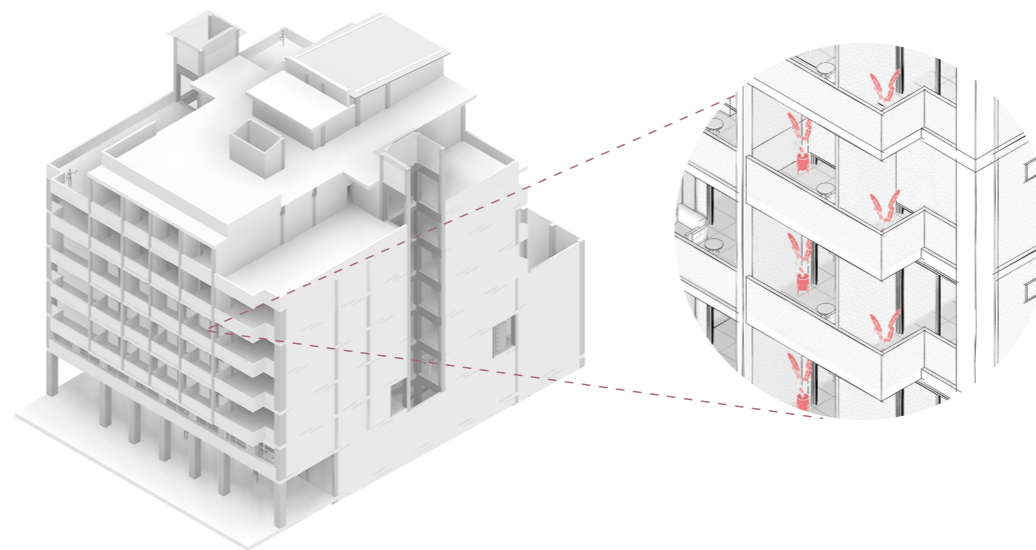


ZONA CENTRAL (ZC)

CONDICIONES DE USO		
Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda (0) Servicios prestados a las empresas (832). Finanzas (810). Seguros (820). Inmobiliarios (831). Servicios personales diversos (959, excepto 95987, 95991 y 95993). Hoteles, y otros lugares de alojamiento (632; excepto cabañas (63201), moteles, (63204), y casas de cita y otros establecimiento de alquiler de habitaciones (63207). Comercio al por menor o al detal (623, 624 y 625); excepto: 62543, 62527, 62546, 62553, 62528, 62555, 62561 y 62535), mínimo en área de 240m². Asociaciones comerciales, profesionales y laborales, (935). Bibliotecas museos y otros servicios culturales (942). Organizaciones Internacionales (960) Servicios relacionados con el transporte (71911, 71912 y 71913).	<p>En áreas planificadas y autorizadas, separadas con espacio público del uso residencial, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centros comerciales que incluyan comercio al por menor (621, 623, 624, 625, 631 y 632); servicios comerciales (951, 952 y 959, excepto 95987 y 95993). <p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recepción, conducción o despacho de información alámbrica o inalámbrica por medio mecánico, eléctrico, electrónicos u ópticos (720), si se controlan emisiones que afecten a vecinos. - Clubes de deportes, estadios y piscinas (94902), en lugares cubiertos y cerrados sin concurrencia masiva de espectadores. - Seguridad, gobierno y administración pública y defensa (910), restringido a dependencias administrativas - Servicios de educación y cultura (931), condicionados a normas de ley y Código Municipal de Arquitectura. - Estaciones de radio y tv (94121 y 94122) si se controlan emisiones que afecten a vecinos. - Organizaciones religiosas (93911), si se controlan emisiones sonoras. - Productores teatrales y servicios de esparcimiento (94131, 94133 y 94134) en solares de 1000 a 5000 m² de área y 25-50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras. - Servicios relacionados con el transporte terrestre, en solares de al menos 600 m² de área y 20 de frente, si se controlan emisiones de ruido y vibraciones que afecten a vecinos (71161 y 71162). - Servicios comerciales de diversión y turismo (949). Incluye cabarets, discotecas, etc, si se controlan emisiones que afecten a vecinos, se localicen a no menos de: 100 m de bibliotecas, museos y otros servicios culturales (942), de instalaciones de salud y asistencia social (933) y 934, servicios de educación y cultura (931) y organizaciones religiosas (93911), administración pública (91001), en locales de 10 m de frente y 240 m2 de área . <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios médicos, y odontológicos y otros servicios de sanidad, en locales de al menos 30 m² de área (933, excepto: hospitales, sanatorios, clínicas y otras instituciones similares, 93312, y clínicas veterinarias, 93321). - Restaurantes, cafés y otros establecimientos que expendan comidas y bebidas, en locales de 12 m. de frente y 240 m2 de área (631, excepto 63101). 	Industria pequeña, mediana y grande, de bajo mediano y alto impacto e industria peligrosa (3-A, 3-B, 3-M y 3-P). Estaciones de servicios o gasolineras (62543), y venta de gas (62571). Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías (71921, 71922, 71924, 71925 y 71926). Lubricadoras (95987), plomero y hojalatero (95921) y vulcanizadoras (95993). Comercio al por mayor (610). Cabañas (63201); hosterías (63202); moteles (63204); y, casa de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones (63207). Bares, cantinas (63101).

Ordenanza sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil para la Zona de Conservación Patrimonial (ZE-C)

¿Cuáles son las limitantes según el puntaje de valor patrimonial y su zona?



Art 32. Requerimiento de diseño;
32.2. Forma arquitectónica.

Art 32. Requerimiento de diseño;
32.3. Materiales.

7.3. Zonas Especiales.- Cuando, a propósito de un proyecto de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, se requieran normas singulares, los sitios relacionados con tales casos deberán tipificarse como Zonas Especiales, de acuerdo a sus tipos según la ordenanza.

Experiencias relacionadas

Edificio del Banco Central del Ecuador

Arquitecto: Francisco Durini Cáceres (fachada) y Bank Building Corporation (estructura)

Estilo: Moderno

Año: Inaugurado 24 de julio de 1968

Lugar: Avenida 10 de Agosto sector Alameda, Quito - Ecuador



Edificio Banco Central del Ecuador, 1968



Edificio Banco Central del Ecuador, 2024

En la rehabilitación de este edificio se incorporaron y habilitaron pozos de luz desde la cubierta para iluminar el patio interior y las oficinas desde el primer piso. Además, se conservaron paneles de vidrio translúcido en las fachadas, permitiendo una mayor entrada de luz natural y mejorando la eficiencia energética del edificio.

Aspectos destacables: Enfoque en la mejora de la eficiencia energética del edificio mediante elementos como: Pozos de luces, patios internos, ventanas abatibles. En 1979 se realizaron modificaciones para adaptarlo como biblioteca.

Edificio patrimonial “El telégrafo”

Arquitecto: Atribuido al arquitecto italiano Pietro Lombardi

Estilo: Neoclásico con elementos del art déco

Año: Construido en 1924

Lugar: Boyacá y calle 10 de Agosto, Guayaquil - Ecuador



Edificio de diario El Telégrafo, 1969



Edificio El Telégrafo, 2024

Edificio de estilo neoclásico del siglo XIX, que originalmente funcionaba como sede del periódico El Telégrafo. Luego, fue utilizado como oficinas y locales comerciales, y finalmente, abandonado y deteriorado. En 2016, fue rehabilitado y convertido en un hotel boutique.

Aspectos destacables: Enfoque en la conservación de elementos patrimoniales, como: fachada, ornamentación, espacios interiores. En 2016, fue rehabilitado y convertido en un hotel boutique.

Experiencias relacionadas

Nuevo edificio para Facultad de Artes Escénicas de la PUCP

Arquitecto: Barclay & Crousse

Estilo: Moderno

Año: Proyecto ganador por el equipo de la firma en el año 2022

Lugar: Avenida universitaria, Lima - Perú



Fachada hacia el edificio

vista entre el edificio proyecto y el existente

El proyecto proporcionaría un espacio moderno y funcional para la formación, además de convertirse en un referente de arquitectura sostenible y accesible en el país incluyendo la creación de plazas, jardines y pasajes peatonales generando espacios de encuentro y convivencia para la comunidad universitaria.

Aspectos destacables: Enfoque en la Integración con el entorno, espacios interiores adaptables a diferentes usos respondiendo a las necesidades cambiantes de la enseñanza, accesibilidad para personas con discapacidades.

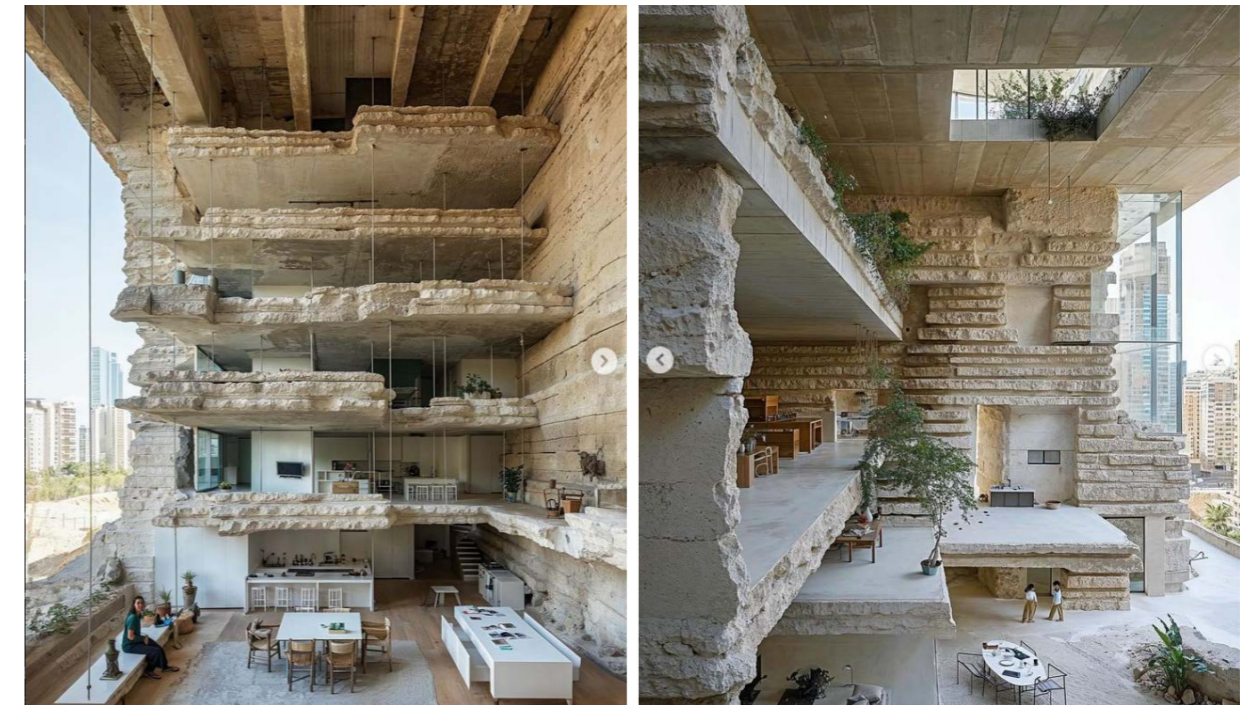
Residencia “/Imagine Villa Petrea”

Arquitecto: Carlos Bañón Blazquez

Estilo: Rústico con elementos modernos

Año: Espacios diseñados en 2024 con ayuda de inteligencia artificial

Lugar: Acantilado, Costa Blanca - España.



Vista interna de proyecto 1

Vista interna de proyecto 2

Una obra de arquitectura impresionante que se integra a la perfección en su entorno natural combinando materiales naturales y otros existentes, usando grandes ventanales y creando terrazas que no solo crean una atmósfera acogedora sino que añade un toque de lujo que permite visuales extraordinarias en el interior del edificio.

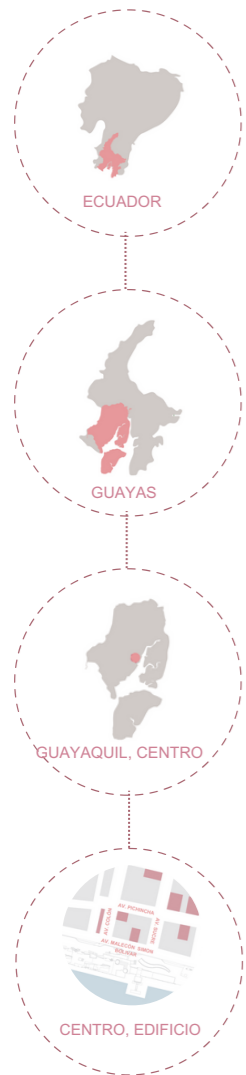
Aspectos destacables: Enfoque en la conservación de materiales naturales y elementos existentes in situ, uso de grandes ventanales por iluminación y el despoje de límites en cuanto la accesibilidad de espacios para la visualización.

Objeto de estudio

Se han identificado diferentes puntos para la obtención del diagnóstico integral del edificio patrimonial Bertullo, el cual da como resultado el estado inicial del inmueble y con los resultados obtenidos se realizarán las recomendaciones y los lineamientos para las futuras intervenciones.



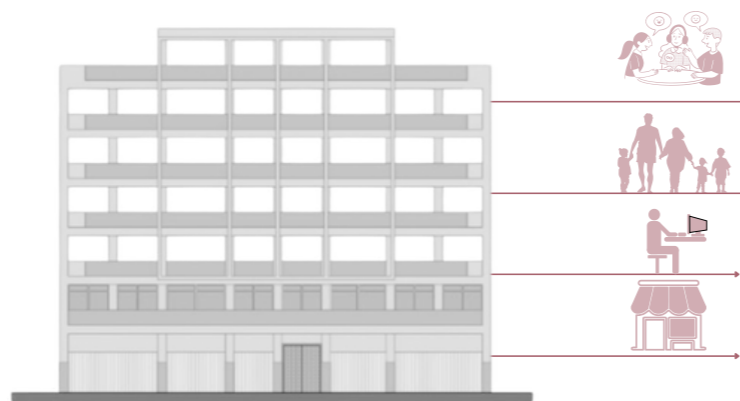
Identificación del objeto de estudio



MANZANA UBICADO EL OBJETO DE ESTUDIO

En el corazón de Guayaquil, nuestro edificio a intervenir se destaca en el gráfico por una línea negra, resaltando su posición central. Las icónicas edificaciones de la ciudad, marcadas en morado, rodean el nuestro, aportando al carácter histórico y cultural del entorno. Cada estructura emblemática lleva su nombre, destacando su relevancia. Las calles circundantes, representadas en azul, proporcionan un marco claro para la ubicación del edificio. Este análisis contextual se desarrolla sobre el fondo de la ciudad, ofreciendo una visión integral que guiará la intervención arquitectónica, integrando la historia y la identidad de Guayaquil en el diseño propuesto.

SUBUTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO



IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO

NOMBRE	EDIFICIO BERTULO
VALOR PATRIMONIAL	VALOR ARQUITECTONCO PARCIAL
PROPIETARIO	EMPADEN S.A.
UBICACIÓN	AVENIDA MALEÓN SIMON BOLIVAR ENTRE AV. COLÓN Y SUCRE
CLAVE CATASTRAL	03-07-03
ÁREA TERRENO	831.0 m2
ÁREA CONSTRUCCION	5403.0 m2
USO ORIGINAL	-----
USO ANTERIOR	-----
USO ACTUAL	-----



Metodología para el estudio del caso

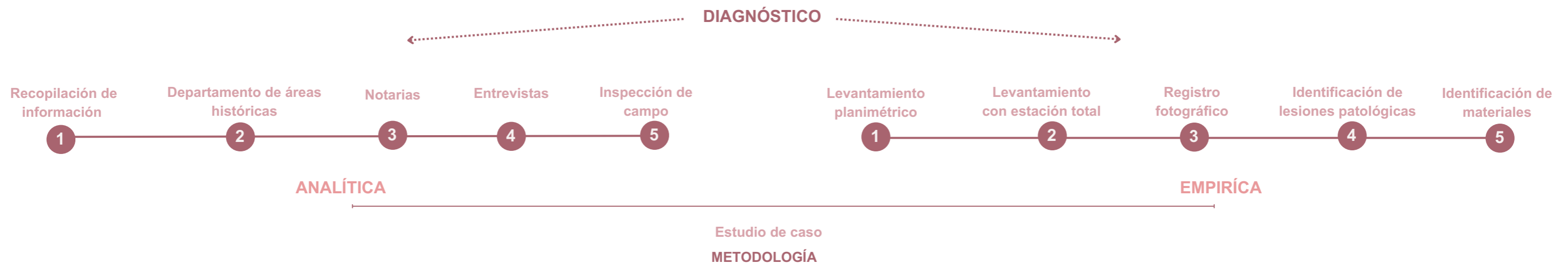
El proceso para la elaboración del diagnóstico integral para el estudio del edificio se dividió en dos metodologías.

METODOLOGÍA ANALÍTICA

Lorepa (2010) indica que este enfoque implica la recopilación de información precisa sobre el objeto de estudio, que incluye la identificación exhaustiva del bien en su estado actual. Esto abarca una revisión histórica para reconstruir los eventos relevantes desde los orígenes del inmueble hasta la actualidad, lo que facilita la evaluación de su contexto histórico. Además, se realiza una descripción detallada de la tipología, morfología y escala, lo que proporciona un entendimiento profundo de los componentes y la forma básica del bien, así como las intervenciones que ha experimentado a lo largo del tiempo. Por último, se examinan los aspectos urbanos generales, lo que brinda una visión integral del entorno inmediato, incluyendo los usos, valores arquitectónicos, número de pisos, color y estado de los inmuebles circundantes.

METODOLOGÍA EMPIRICA

Maya (2014) señala que la investigación de campo del bien proporciona datos concretos, incluyendo información sobre su materialidad, usos y circulación, los cuales pueden variar debido a las intervenciones realizadas en el inmueble. También se examinan las lesiones patológicas causadas por intervenciones inadecuadas o por el uso incorrecto del edificio a lo largo del tiempo. Para recopilar esta información, se lleva a cabo un levantamiento planimétrico utilizando cinta métrica y una hoja de ruta, utilizando triangulación para asegurar la precisión de las medidas. Además, se realiza un dibujo del edificio en programas como AutoCAD para obtener un levantamiento en 2D y en Revit para un modelo en 3D. También se emplea un escaneo del edificio y fotografías exteriores tomadas con un dron. Este registro fotográfico se utiliza para documentar todos los elementos, espacios y materiales del inmueble, lo que facilita una mejor comprensión de su estado actual. En cuanto a las lesiones patológicas, se elabora una ficha que ayuda a identificar su ubicación, tipo y proporciona descripciones para comprender mejor los daños y planificar futuras intervenciones.



Grf. Esquema conceptual metodología

Reseña histórica

El predio se localiza en las calles de Simón Bolívar Palacios entre Colón y Sucre. En la actualidad como se conoce pertenece a EMPADEN S.A.

La edificación original data de 1956, está conformada por un solo predio, cuyos linderos están fijados por: hacia el norte y oeste con paredes medianeras a una propiedad mientras que para el este a un estacionamiento privado y hacia el sur a la Avenida Malecón Simón Bolívar

El inmueble al transcurso de los años ha tenido múltiples cambios, entre los cuales tenemos: intervenciones constructivas y de uso.

Es categorizada como arquitectura civil de estilo moderno de la época republicana con un uso de vivienda según la ficha de inventario del INPC. Fachada retranqueada de textura lisa con 5.403 m² de construcción mientras que el lote es de 831 m² de terreno

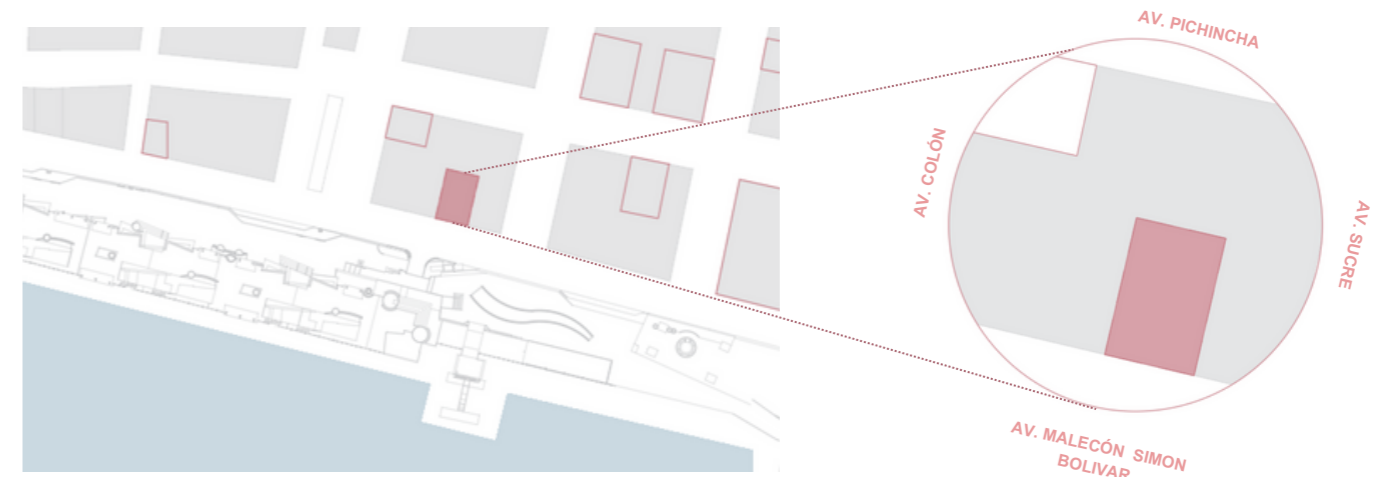


Gráfico 13: Diagrama tipológico 1 Autor: Autoría propia

USOS HISTORICOS DE LA EDIFICACIÓN

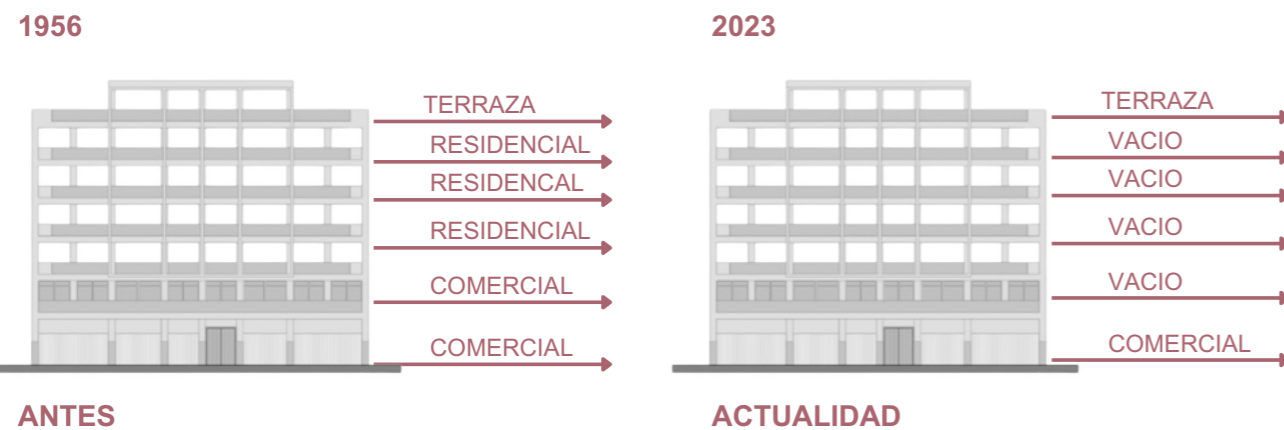
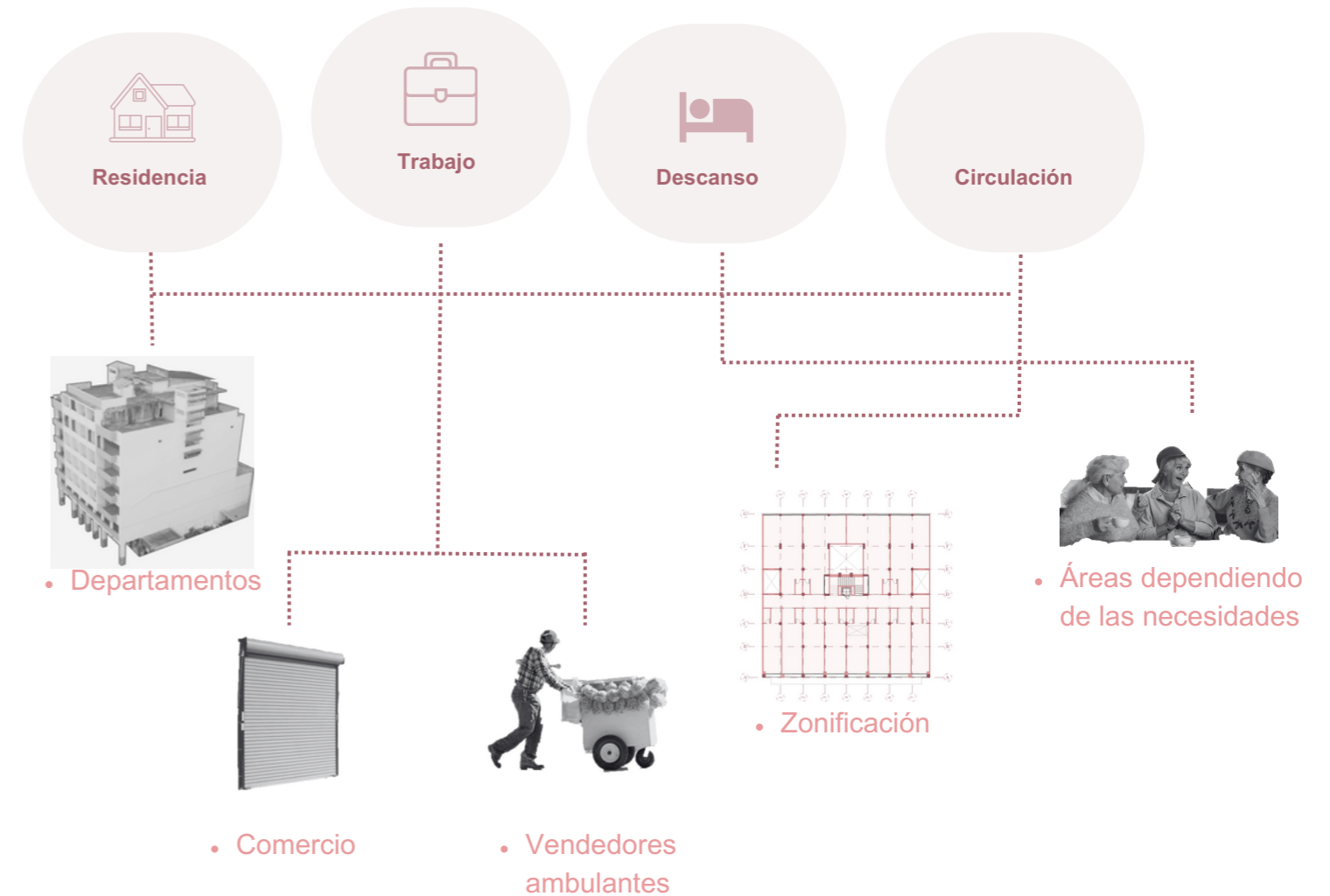
El programa arquitectónico del Edificio Bertullo se compone por x locales comerciales, x oficinas y x departamentos, en ese orden, desde la planta baja hasta la terraza; x pisos construidos en altura sobre un solar de x m². El edificio se trata de una intervención mediada, si se toma en cuenta la escala de las edificaciones, su emplazamiento, localizado en uno de los centros urbanos con mayor influencia de actividades administrativas público – privadas.

Mediante esta construcción se afianza un entorno de cuadras compactas con estructuras correspondientes al período del modernismo, en su mayoría, de variado carácter y distinto tratamiento de las envolturas en fachada; además, completa la secuencia de llenos. Los aspectos operativos se pueden discernir claramente en las fachadas compuestas por tres bloques: planta baja / comercio, niveles intermedios / oficinas, niveles superiores / vivienda; ocupando el 100% de la amplitud del terreno en implantación y en alturas. No obstante, es relevante señalar la proximidad del edificio a áreas públicas abiertas como la Plaza San Francisco y el Malecón Simón Bolívar, en contraposición con la característica compacta de su ubicación.

El Edificio Bertullo evidencia la importancia de un enfoque específico al considerar la multifuncionalidad en su diseño, lo que prolonga la relevancia de sus relaciones espaciales y permite que se adapte a los cambios a lo largo del tiempo. Se observa que, a pesar de mantener las características formales de su estructura general, las relaciones espaciales y funcionales dentro del edificio experimentan ajustes según las necesidades del entorno. La distribución de los diferentes usos en el edificio por piso se determina calculando la cantidad correspondiente en cada nivel. En la actualidad, el Edificio Bertullo cuenta con un solo tipo de uso; comercial en la planta baja, los demás pisos se encuentran abandonados debido a una rehabilitación que quedó inconclusa.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Para el edificio Bertullo el contexto determina sus usos y las variaciones del mismo en el programa arquitectónico, según le "CIAM" para 1933 en adelante estos usos se limitan a:



Análisis del edificio

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Por otro lado la fachada posee una arquitectura moderna se caracteriza por la función el orden y la simplicidad, con relaciones formales simétrica, proporción, ritmos, la carpintería de puertas y ventanas originalmente metálicas, aunque actualmente quedo a medias la intervención del edificio y únicamente cuenta con acabados en plata baja y primer planta alta, las demás plantas se encuentran en desuso sin ventanas, puertas, sanitarios, etc. a partir del segundo piso toda las habitaciones que dan a la fachada cuentan con balcones sobresalientes.

Para el análisis de la fachada se han identificado x elementos según los niveles (Véase GRF. x)

Elemento 1 - Planta baja

Posee simetría vertical y horizontal, el ingreso principal a la edificación se encuentra en el centro dos puertas equidistantes de madera para el ingreso al recibidor que dan a la calle malecón Simón Bolívar, a los lados cuenta con 2 locales independientes de cada lado, la pared esta compuesta de bloque, la carpintería de la puerta ha sido reforzada por aluminio con protección de metal en los alrededores, los 4 locales comerciales se cierran con puertas corredizas de aluminio. (Véase E-1)

Elemento 2 - Primera planta alta

Posee simetría vertical y horizontal, conformando un ritmo continuo con 8 ventanas teniendo el 80% vano y 20% lleno; existe un solo tipo de balcón, rectangular de ladrillo con un acabado moderno debido a su simpleza y funcionalidad, la materialidad de las ventanas es aluminio combinado con vidrio oscuro.(Véase E-2)

Elemento 3 - Segunda planta alta

Posee simetría horizontal, conformando un ritmo continuo con las 4 vanos (antes ventanas) centrales que cuentan con un balcón que sobresale de la fachada, y dos vanos donde anteriormente habían ventanas a los extremos iguales que cuentan con balcones individuales, ademas todos los balcones cuentan con bajantes de agua que sobresalen. (Véase E-1)

Elemento 4 - Terraza nivel 1

(Véase E-1)

Elemento 5 - Remate - Terraza nivel 2

En la fachada no se visualiza la cubierta, continua la simetría vertical que empieza en la segunda planta alta, ritmo en los 4 vanos centrales en conjunto con sus balcones el tiene diferentes alturas por los tragaluces interiores que sobresalen, en total son tres, dos laterales y uno central (Véase E-1)



E1

E1

E5

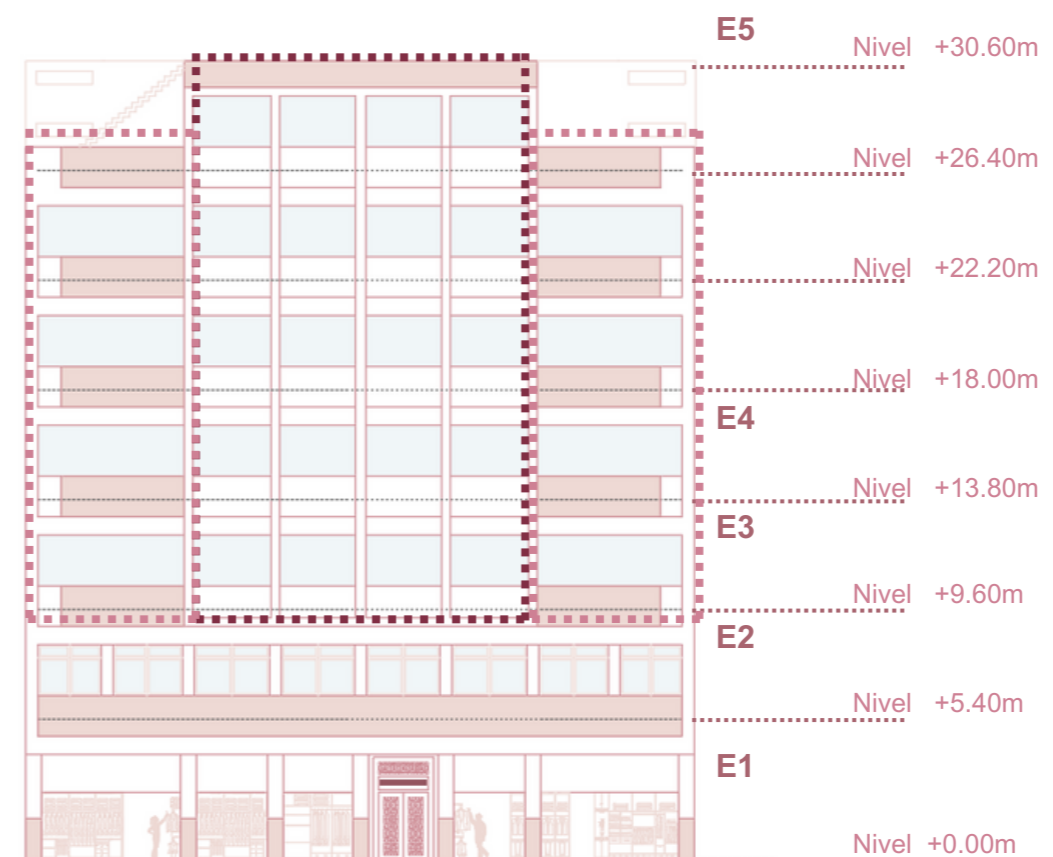


Gráfico 13: Fachada frontal Autor: Autoría propia

Bibliografía de Autor

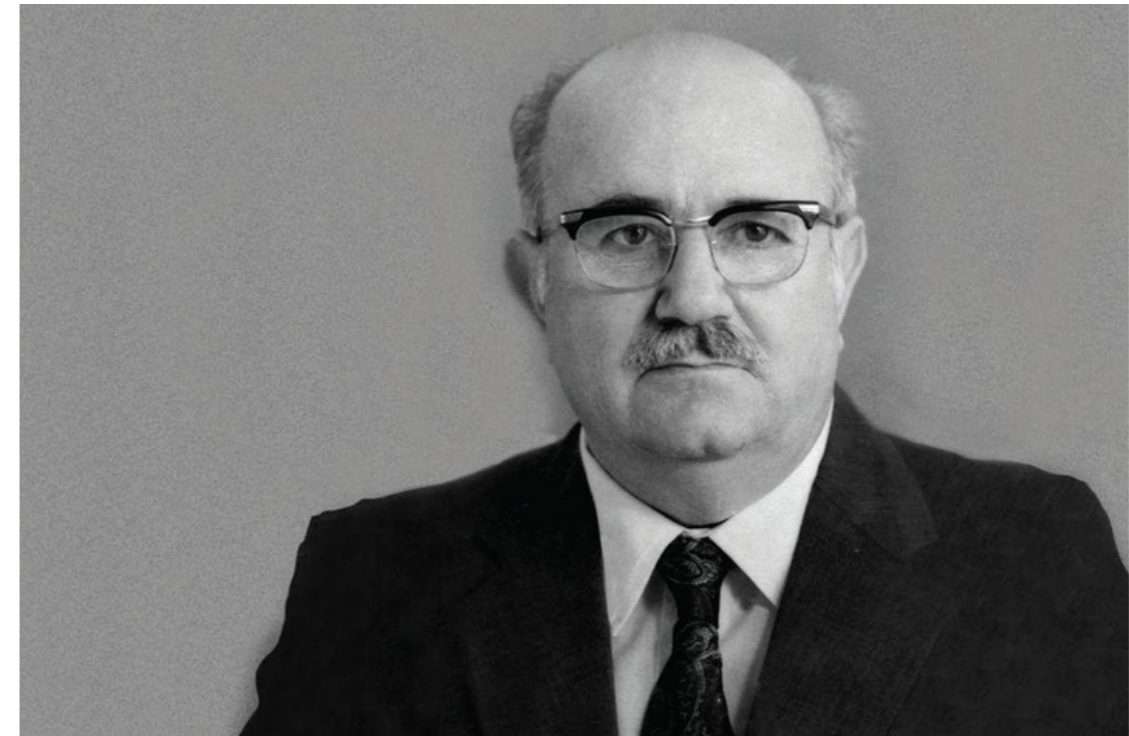
El Arquitecto Guillermo Cubillo, nació en Guayaquil el 4 de Marzo de 1919. Fue Bachiller en Humanidades y Ciencias Filosóficas del Colegio Nacional Vicente Rocafuerte en 1939. Realizó sus primeros cursos de Ingeniería en la Universidad de Guayaquil desde 1939 a 1940. En ese mismo año viajó a Santiago de Chile para estudiar arquitectura en la Universidad que lleva el nombre de la ciudad. Aquí fue alumno en la cátedra de Taller del arquitecto Roberto Dávila Carson (Decano de la universidad e importante arquitecto del país). Vale la pena revisar brevemente la formación académica de Roberto Dávila, para poder aclarar de mejor manera la aproximación que tuvo Cubillo a la arquitectura moderna. Según la revista de arquitectura moderna en Chile publicada por Chauriye, (2012), Roberto Dávila Carson (fig.32), tomó clases de arquitectura en Europa con Georges Vantongerloo y Theo Van Doesburg (Grupo De Stijl). Sus estudios de posgrado los realizó en Austria, siendo nombrado "arquitecto diplomado" por la Academia de Bellas Artes de Viena dirigida por Clemenz Holzmeister y Peter Behrens el 30 de Junio de 1932. Al mismo tiempo

CARGOS DESEMPEÑADOS

- Fundador del Departamento del Plan Regulador de la Municipalidad de Guayaquil en 1951.
- Primer Concejal del Cantón Guayaquil y electo Alcalde de la ciudad por el Consejo Cantonal en 1961.
- Alcalde de Guayaquil en 1965.
- Director Técnico de la Oficina Regional del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en 1972.
- Director Técnico del Plan Regulador de la ciudad de Guayaquil entre 1973 y 1974.

OBRAS ARQUITECTONICAS CONSTRUIDAS / PATRIMONIALES EN GUAYAQUIL

- Casa de la cultura
- Edificio Bertullo
- Banco central
- Biblioteca municipal



Fotografía del autor / Fuente: Arquitectos de Guayaquil.



Aspectos culturales



FAUNA:



Modalidad Geográfica					
Desierto	Valle	montaña	bosque	cuenca	costa

FLORA:



Museo Municipal



Biblioteca Municipal



Parque Seminario



EQUIPAMIENTO

El área de intervención dispone de una variedad de equipamientos a menos de 300 metros, situándose a una distancia caminable de 10 minutos. Esta es una excelente ubicación que destaca por contar con varios equipamientos importantes, como centros de salud, entidades de servicios bancarios, museos, iglesias, diversos comercios y educativo como la Universidad de las Artes.

USO DE SUELO

- Culto
- Comercio
- Salud
- Educación
- Institucional
- Cultural
- Recreación
- Proyecto



En el centro de Guayaquil, el peatón puede llegar al proyecto en un intervalo de 0 a 20 minutos.



Bahía de Guayaquil



Universidad de las Artes



Malecón 2000

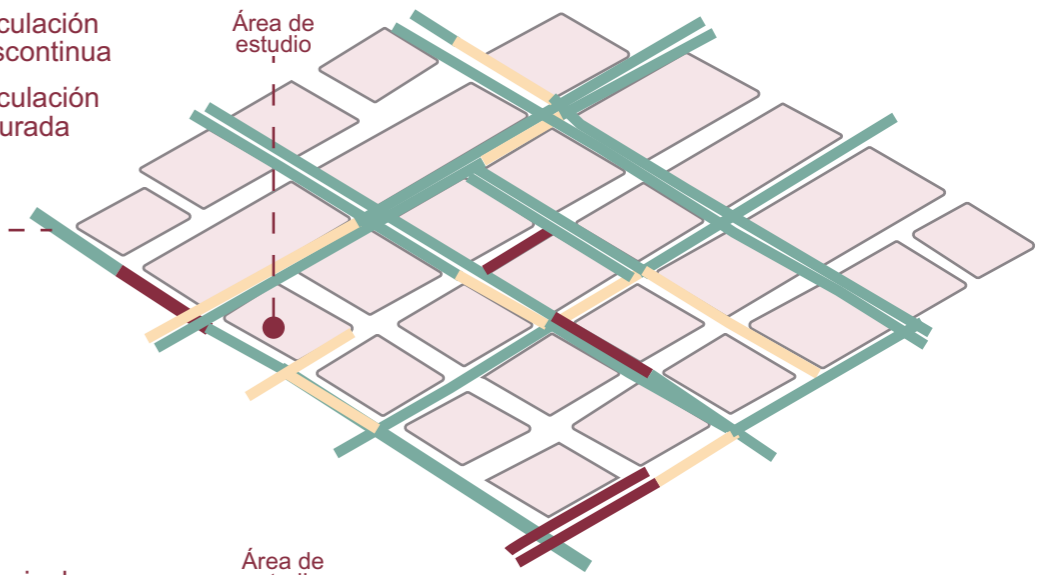


Municipio de Guayaquil

TRÁFICO

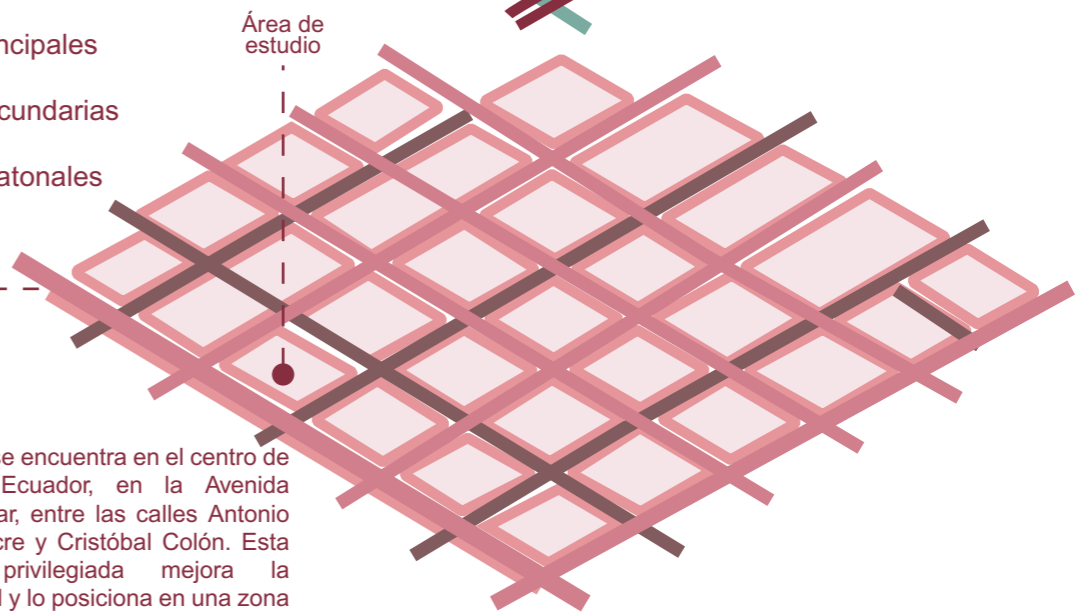
- Circulación fluida
- Circulación discontinua
- Circulación saturada

En el área del proyecto, especialmente en las avenidas Simón Bolívar y Cristóbal Colón, el tráfico varía a lo largo del día. Es más ligero entre las 12:00 y las 15:00, aumenta de 09:00 a 12:00, y alcanza su punto máximo de congestión entre las 15:00 y las 19:00, cuando la mayoría de las personas salen de sus trabajos.



VÍAS

- Principales
- Secundarias
- Peatonales



El proyecto se encuentra en el centro de Guayaquil, Ecuador, en la Avenida Simón Bolívar, entre las calles Antonio José de Sucre y Cristóbal Colón. Esta ubicación privilegiada mejora la accesibilidad y lo posiciona en una zona vital de la ciudad.

SISTEMA DE TRANSPORTE:

Transporte

- Paradas de bus Alimentador
- Estación metrovía

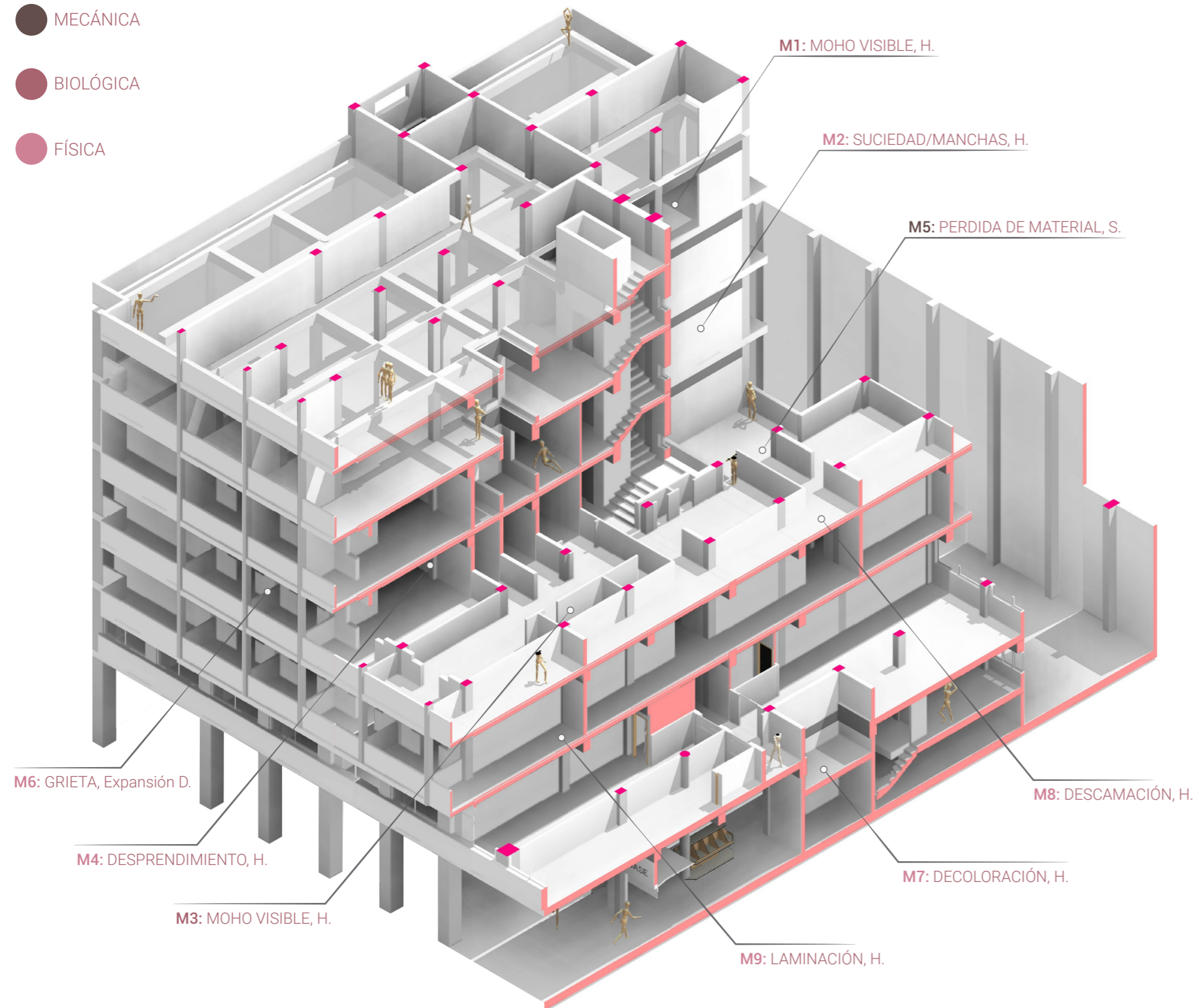
Los medios de transporte público están a solo minutos a pie del área de estudio, lo que facilita la movilidad de los usuarios que no tienen vehículo propio. Ofreciendo líneas de transporte que conectan con todas las zonas de la ciudad.

Área de estudio

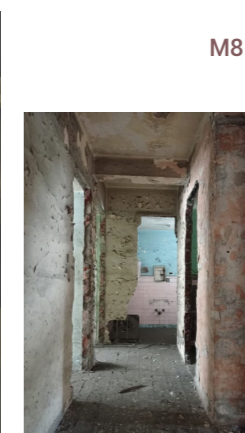
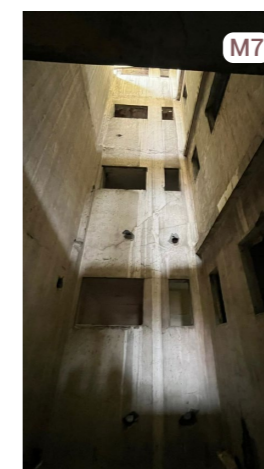
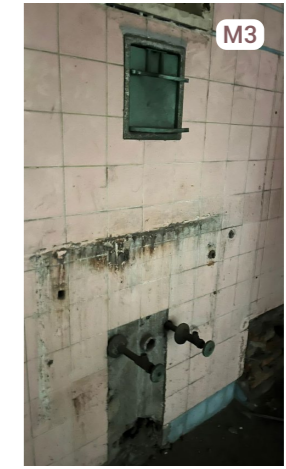


GENERALIDADES SEGÚN SU TIPO

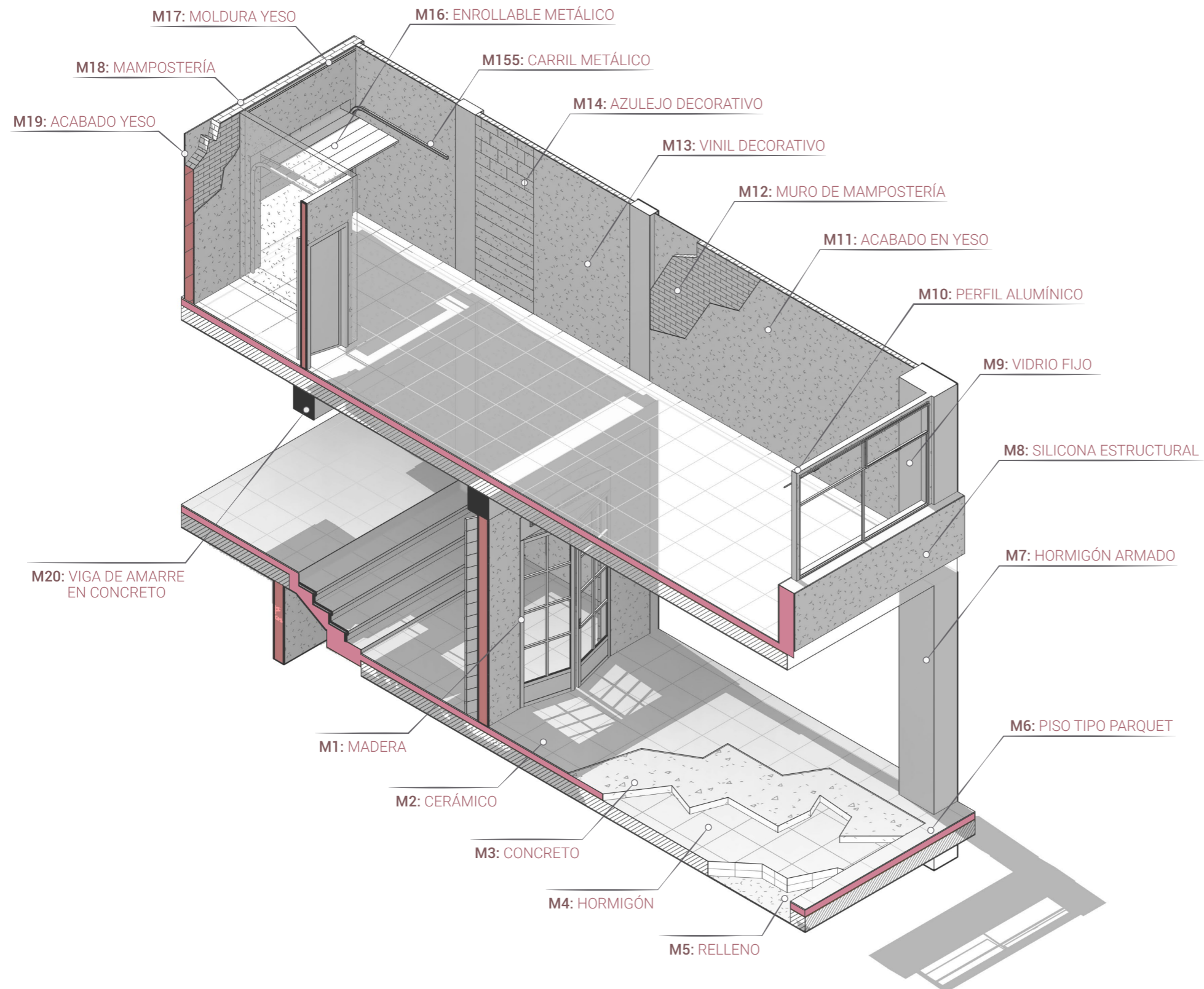
- MECÁNICA
- BIOLÓGICA
- FÍSICA



Lesiones patológicas



Materialidad



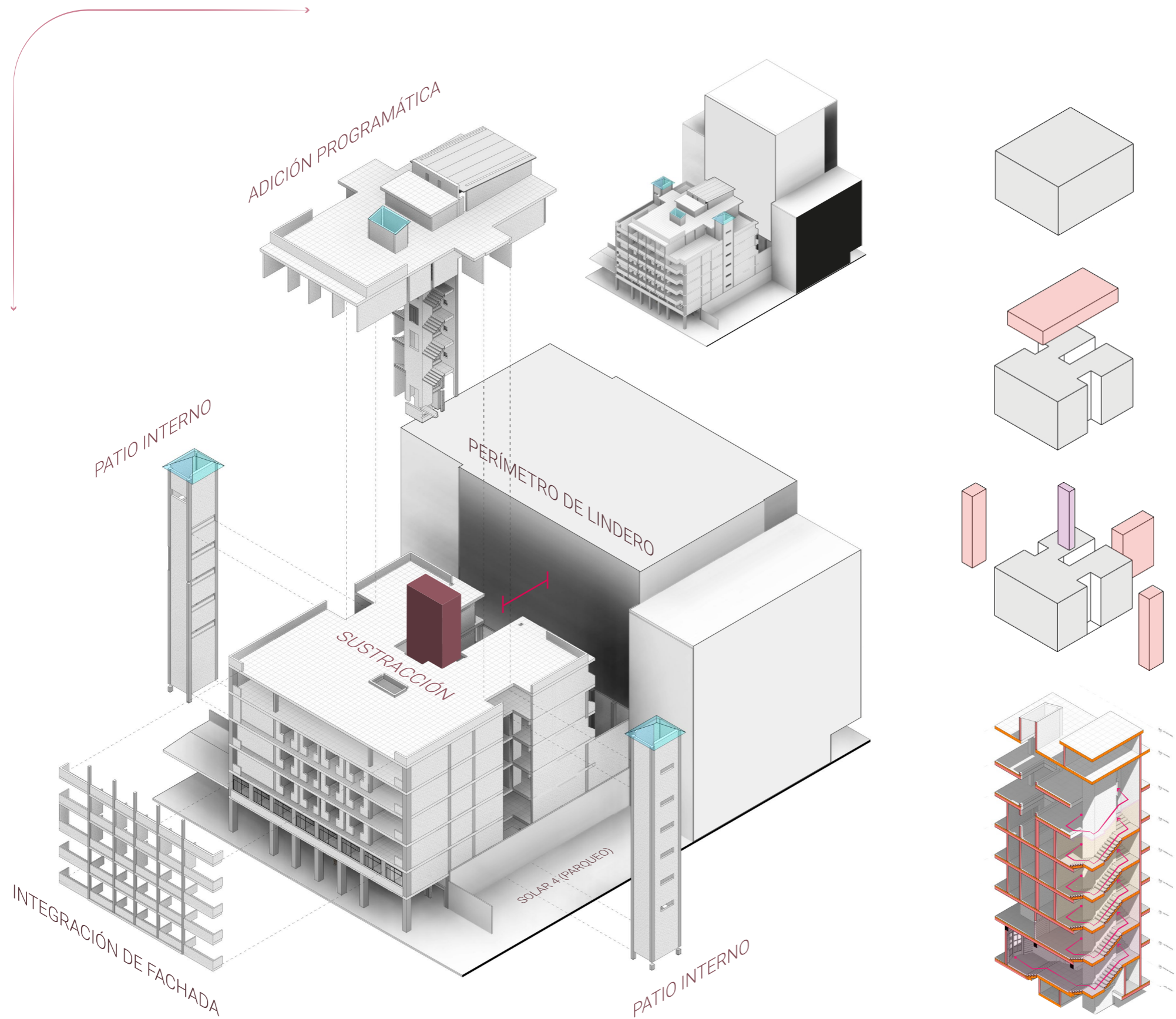
Aspectos formales

1.- Forma cuadrangular como modelo base del edificio limitado por linderos laterales.

2.- Sustracciones y adiciones de elementos individuales a la forma principal del edificio.

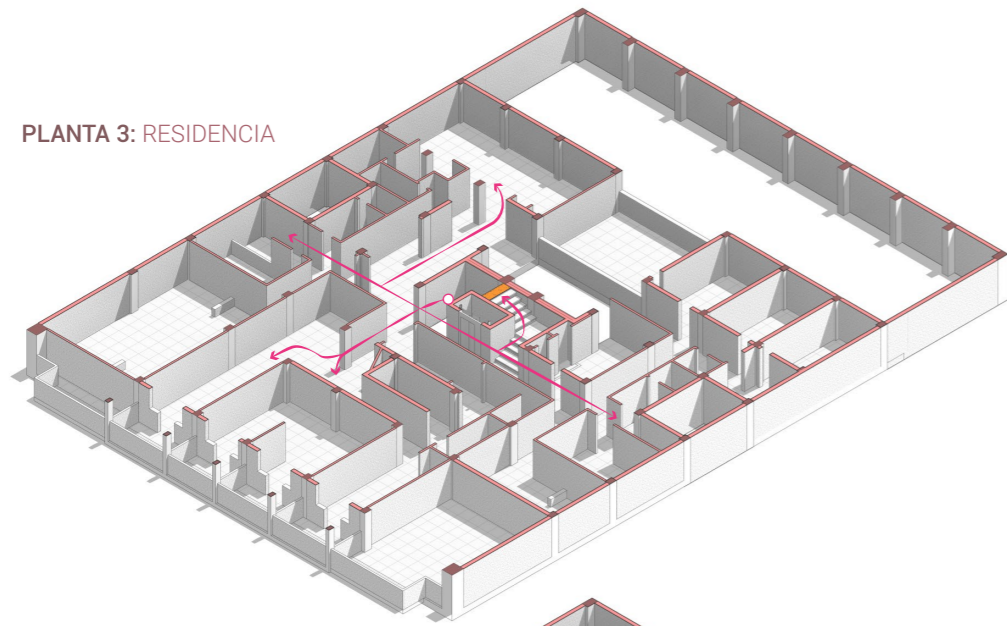
3.- Elementos clave que figuran la forma final de la edificación sin su actual fachada.

4.- Nucleo de circulación vertical, al rededor del sistema de ascensor, permitiendo direccionamiento ordenado hacia espacios internos por medio de pasillo mostrados en plantas.

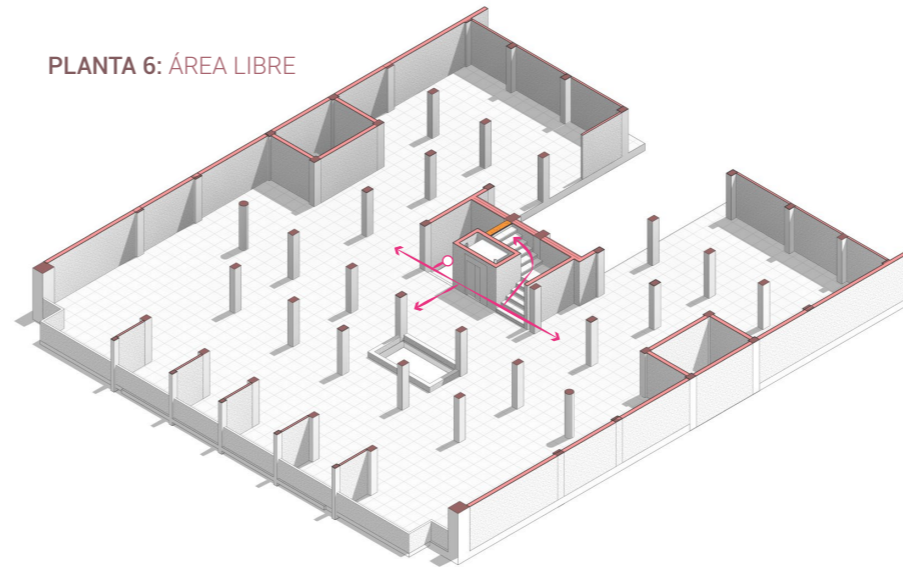


Accesibilidad

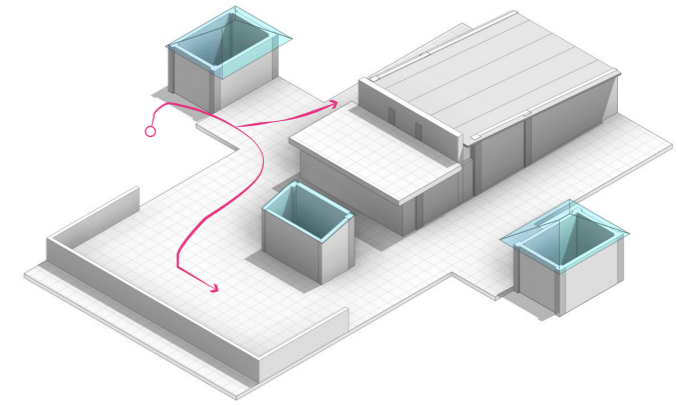
PLANTA 3: RESIDENCIA



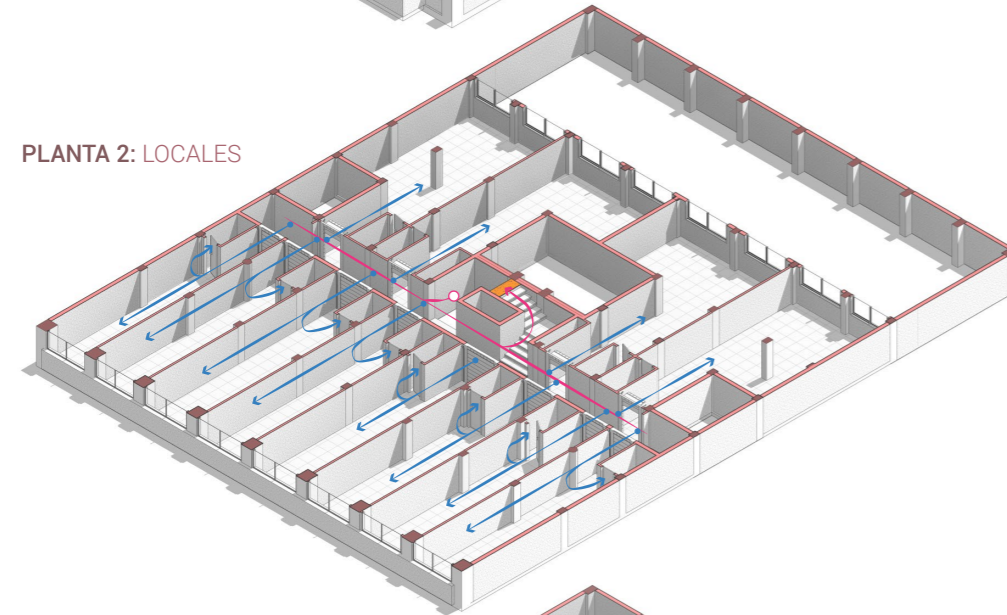
PLANTA 6: ÁREA LIBRE



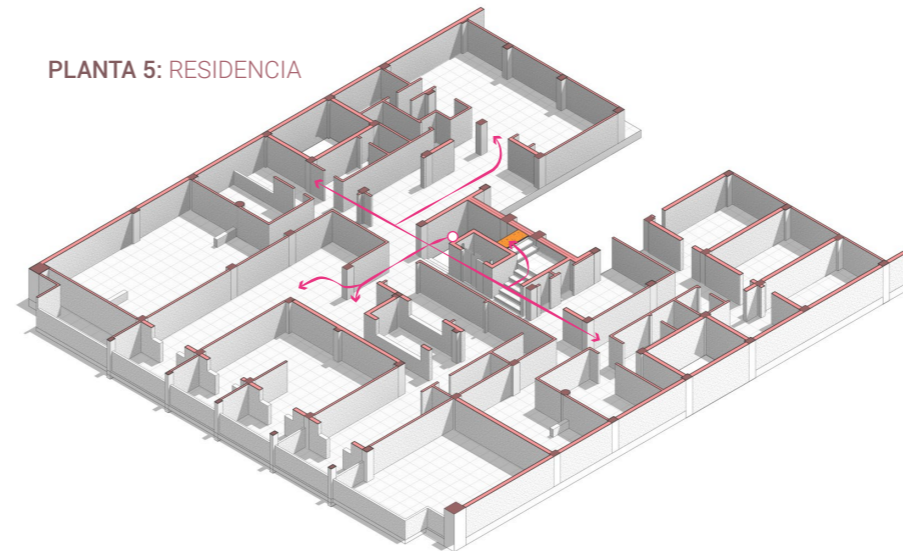
PLANTA 8: ROOFTOP LIBRE



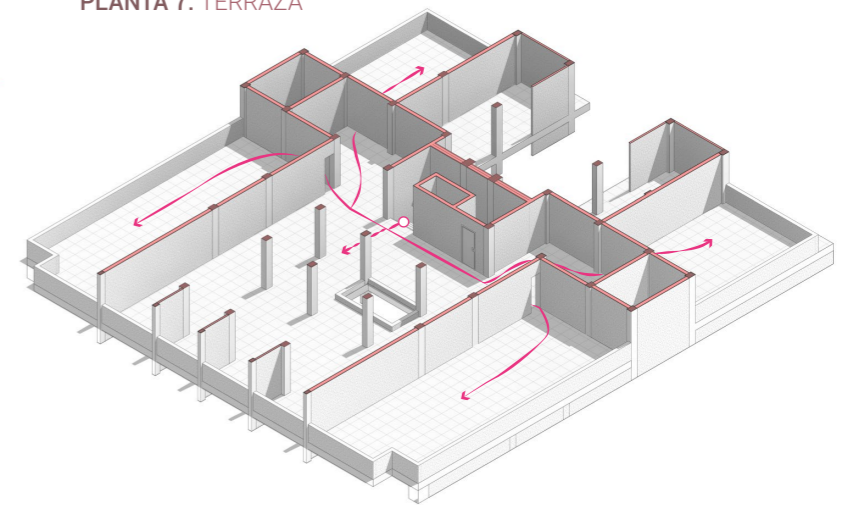
PLANTA 2: LOCALES



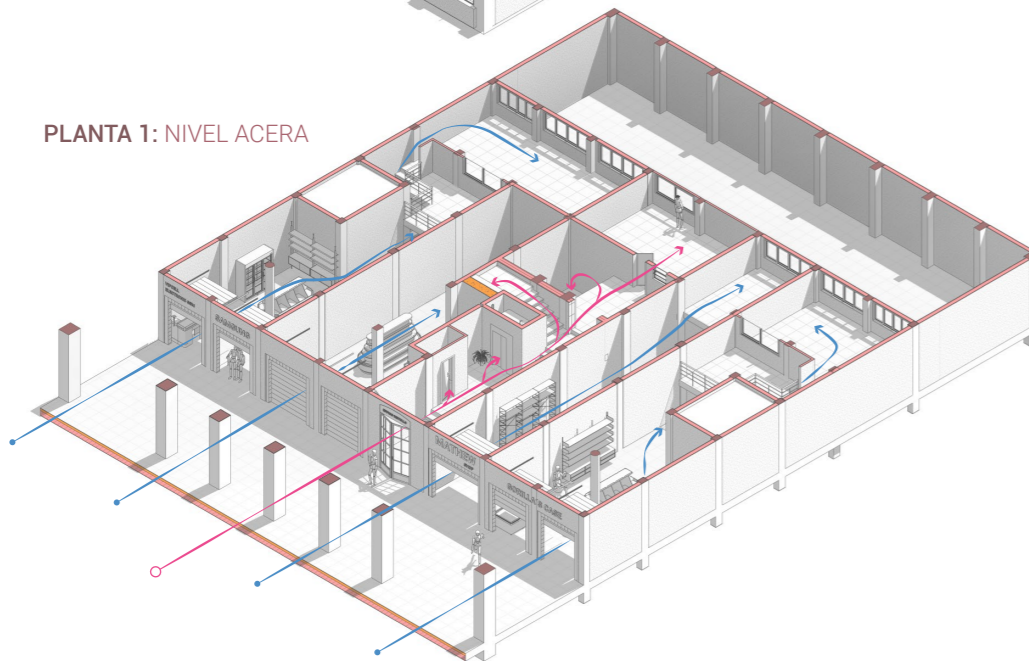
PLANTA 5: RESIDENCIA



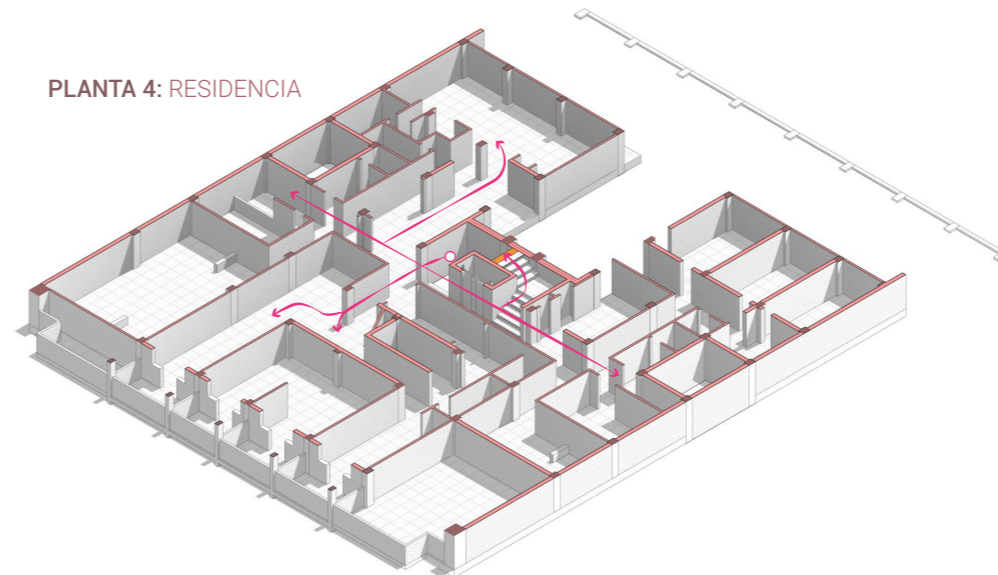
PLANTA 7: TERRAZA



PLANTA 1: NIVEL ACERA



PLANTA 4: RESIDENCIA



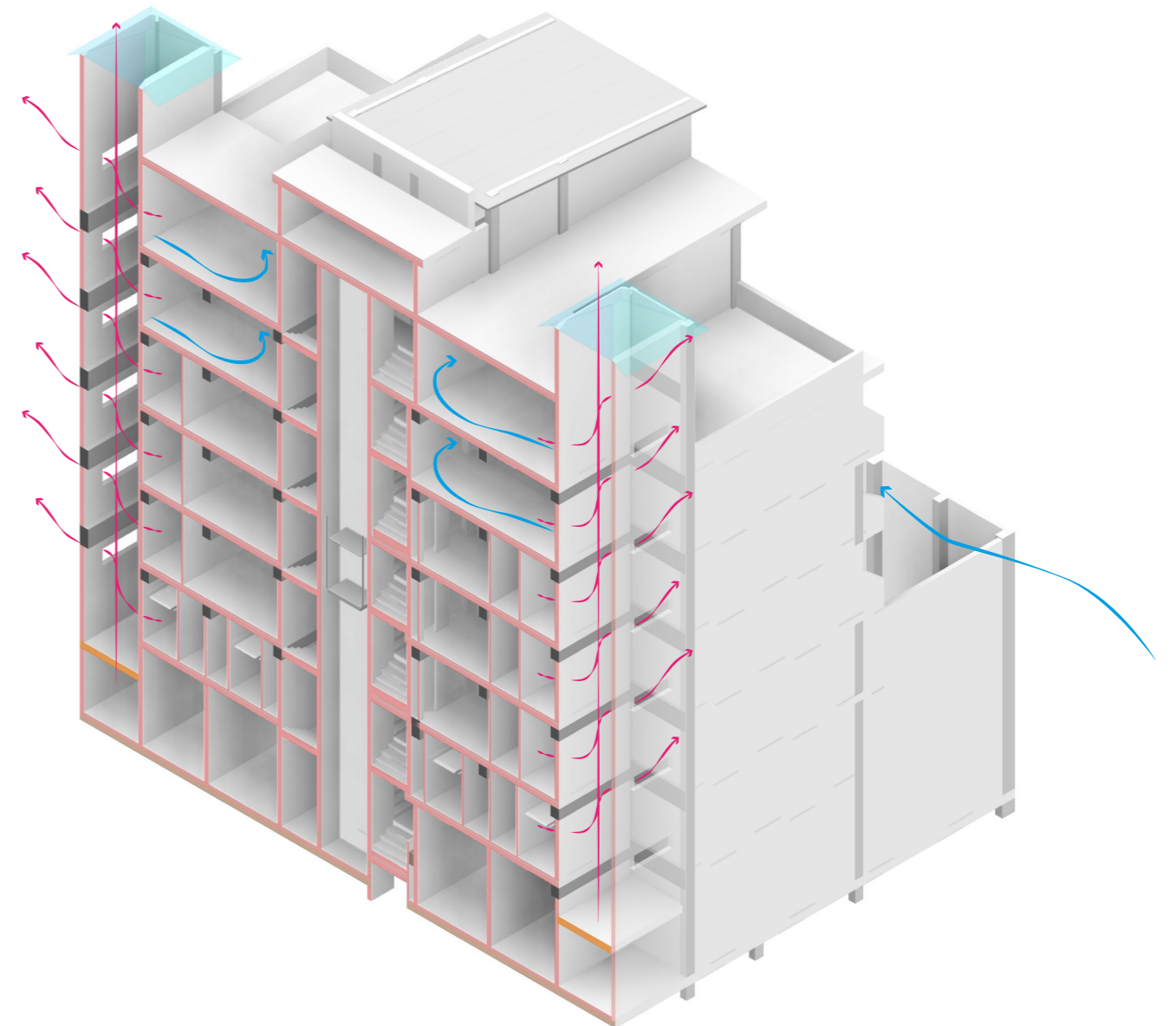
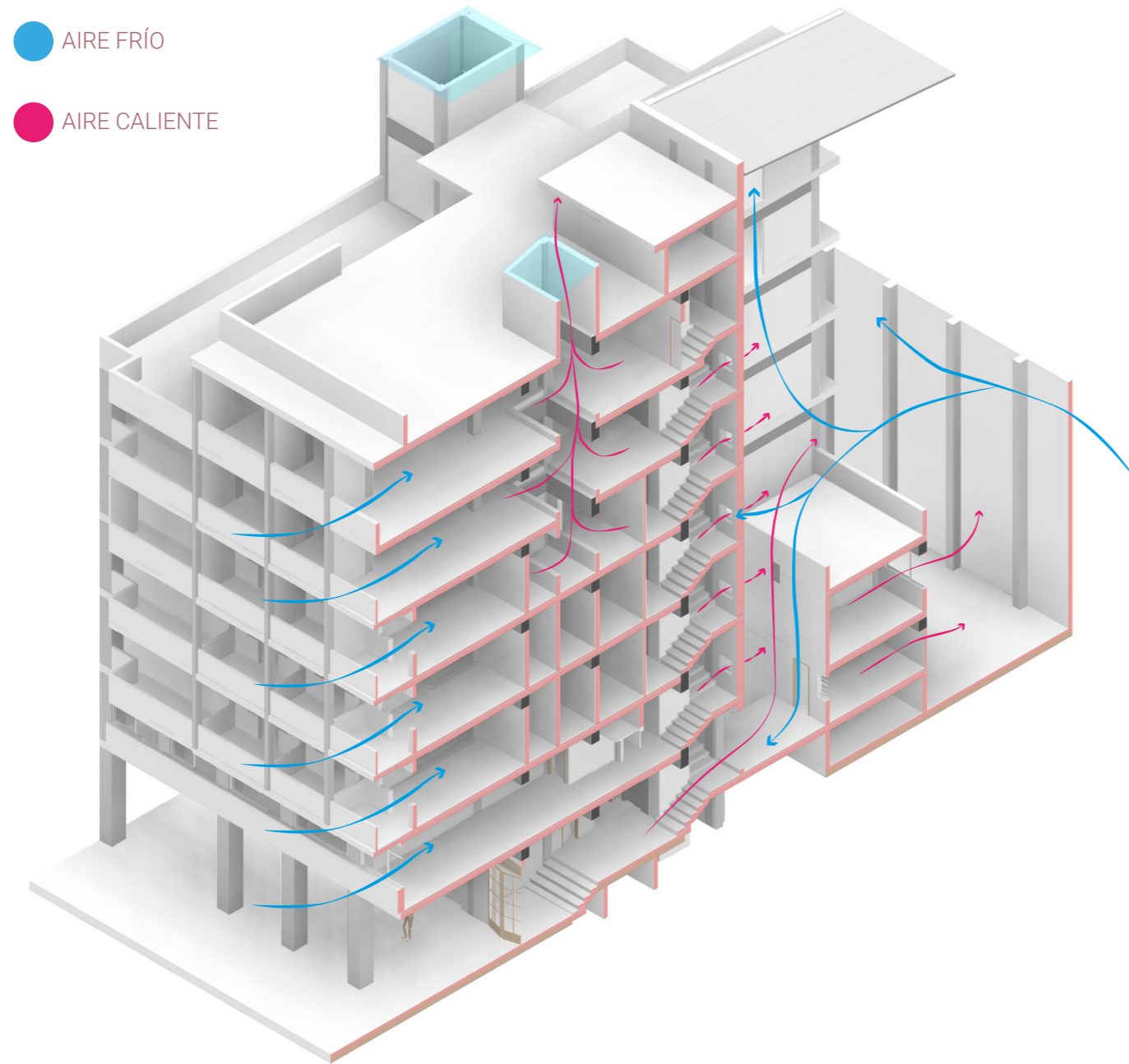
ACCESO PRINCIPAL ●

ACCESO SECUNDARIO ●

Bioclimatismo

¿Qué es la ventilación cruzada?

Es de aquel tipo que busca generar corrientes de aire natural dentro de espacios cerrados, que permitan no sólo ventilar, sino también renovar el aire.



¿Cómo funciona en el edificio Bertullo?

Corrientes de aire ingresan al edificio a través del gran vacío posterior, y de los grandes vanos en su fachada frontal expulsando el aire caliente mediante los traga luces o ductos de aire laterales renovando el aire del interior de los espacios de todo el edificio por medio de todas sus plantas.

¿Qué es el sistema constructivo aporticado?

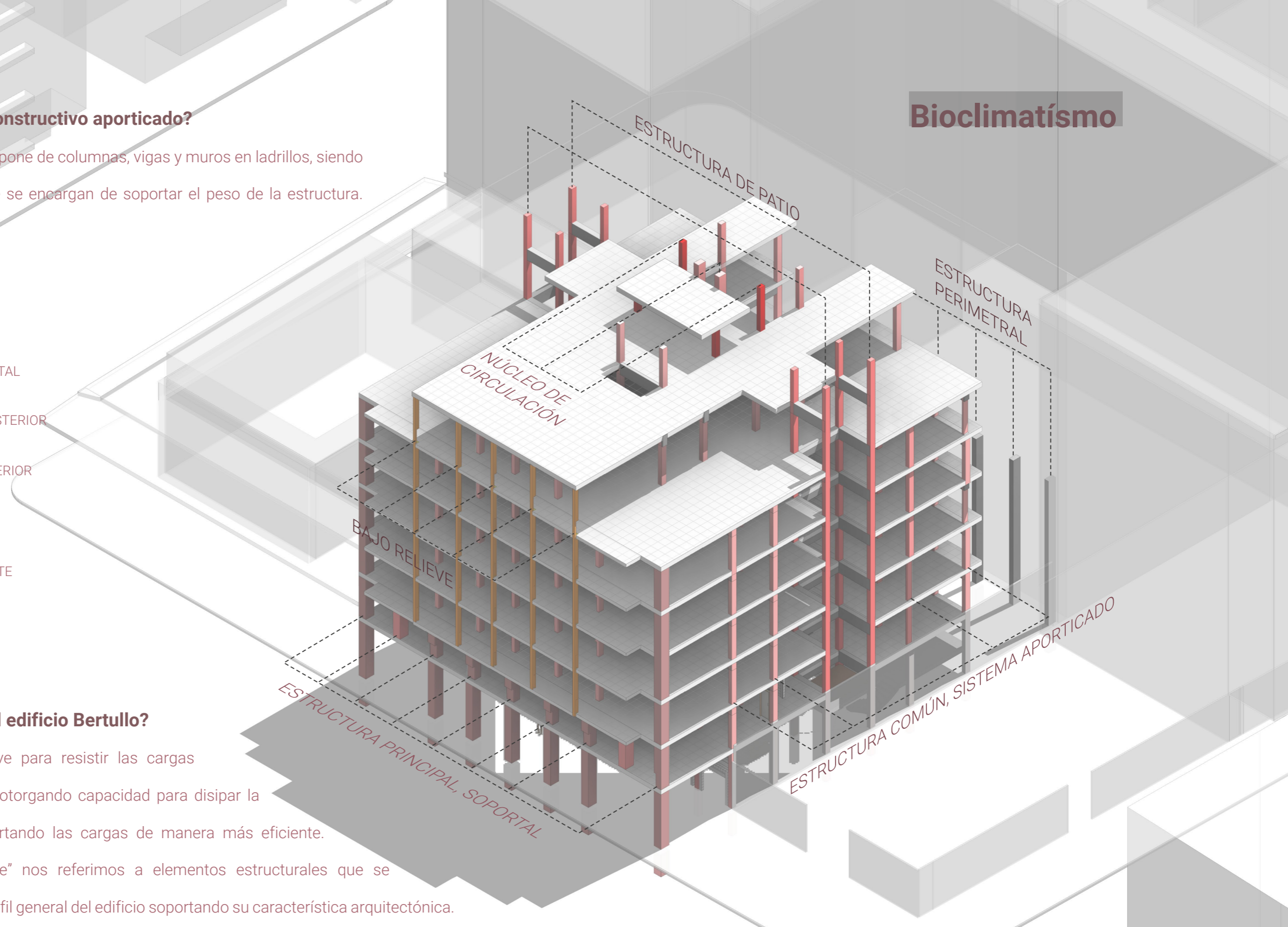
Es el sistema que se compone de columnas, vigas y muros en ladrillos, siendo los primeros dos los que se encargan de soportar el peso de la estructura.

Leyenda

- ESTRUCTURA DE SOPORTAL
- ESTRUCTURA MURO POSTERIOR
- ESTRUCTURA PATIO INTERIOR
- ESTRUCTURA COMÚN
- ESTRUCTURA EMERGENTE

¿Cómo funciona en el edificio Bertullo?

Con marcos rígidos, sirve para resistir las cargas horizontales y verticales otorgando capacidad para disipar la energía de sismos soportando las cargas de manera más eficiente. Además, con "emergente" nos referimos a elementos estructurales que se extienden más allá del perfil general del edificio soportando su característica arquitectónica.

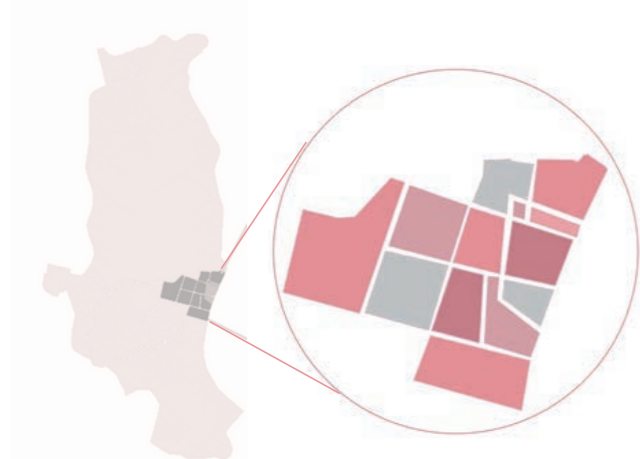


Usuario

CARECTARIZACIÓN DEL USUARIO DEL CENTRO ACTUAL

Los grupos de usuarios se beneficiarán de la ubicación del proyecto y formarán la base de la estrategia. La combinación de usuarios de oficinas ya existentes, jóvenes profesionales, comerciantes formales e informales, estudiantes de la Universidad de las Artes, artistas en general, personas del sector y sus diferentes necesidades e intereses serán la parte central del proceso de diseño de las estrategias.

La recuperación de la centralidad de la vivienda y su habitabilidad presenta un desafío en términos físicos y espaciales, y su viabilidad depende del tipo de población que la ocupe. Es crucial tener en cuenta tanto a los residentes permanentes como a aquellos que utilizan el lugar de manera temporal, adaptándose a horarios específicos para fomentar su permanencia y utilizando estrategias de activación.



SECTOR DE ESTUDIO
600.000 m2 aprox.
3.000 hab. aprox

PARROQUIAS CENTRALES		
2	10.706	10,706
2	BOLIVAR	6,758
3	9 DE OCTUBRE	5,747
4	OLMEDO	6.623
5	PEDRO CARBO	4.035
6	ROCA	5.545
7	ROCAFUERTE	6.100
8	SUCRE	11,952
9	URDANETA	22,680
TOTAL		80,146

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

TIPO DE VIVIENDA

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO



TIPO DE TENENCIA

RENTA



PROPIA



TIPOS DE COMPRA

VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

- Subsidio total
- Crédito hipotecario
- Subsidio parcial

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- Crédito hipotecario

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

NECESIDADES

- Buenas experiencias
- Educación mediante la cultura
- Emociones de alegría
- Conocimiento y conciencia sobre problemas sociales
- Apoyo a la sociedad
- Recursos económicos para vivir
- Educar a la juventud apasionada

DESEOS

- Entretenimiento
- Estar a la moda
- Educarse con información detallada
- Educar a los jóvenes con nuestras experiencias
- Contribuir a la sociedad
- Contemplar el arte
- Seguir nuestras pasiones por el arte

ACTIVIDADES

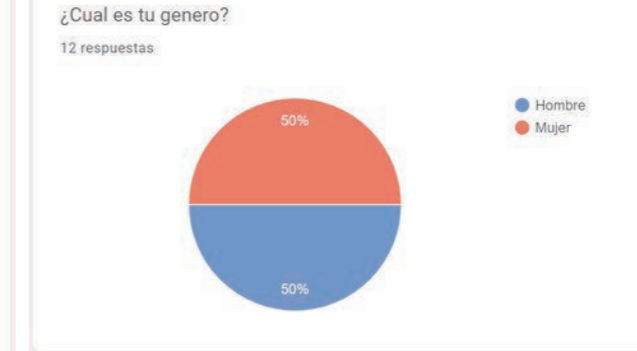
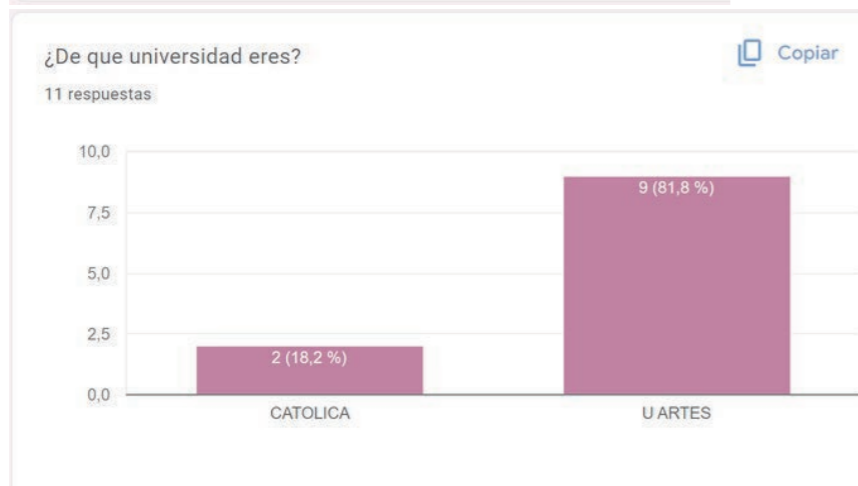
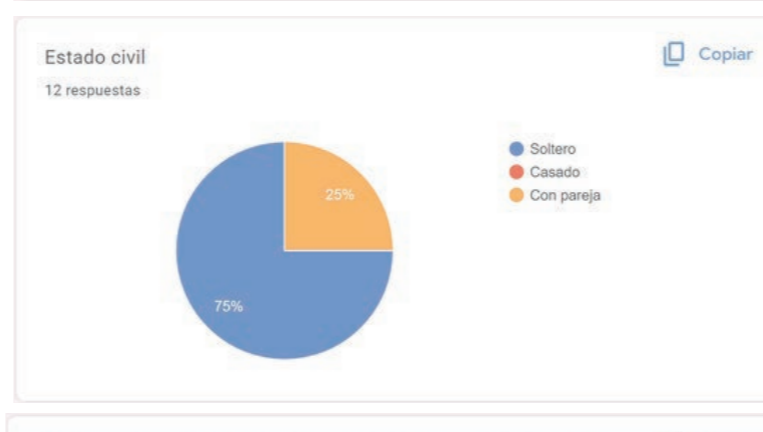
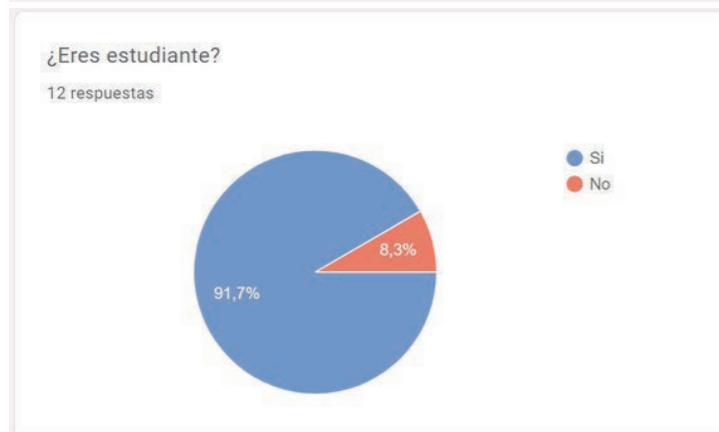
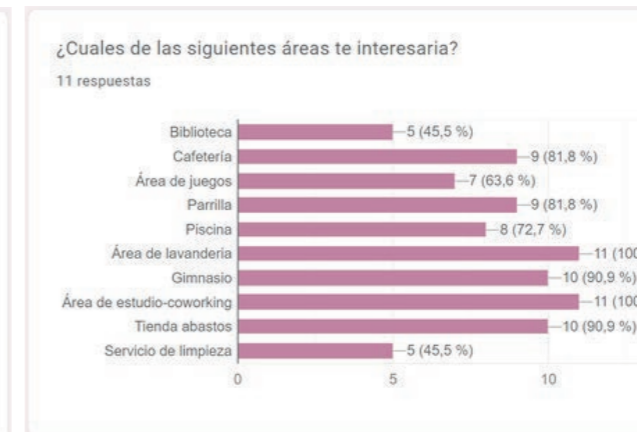
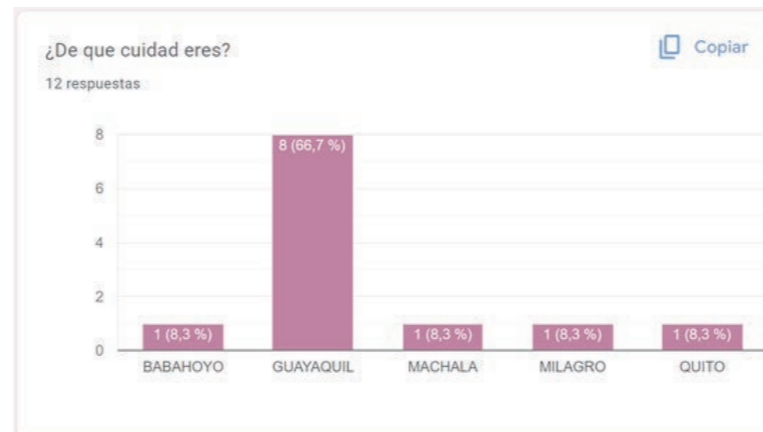
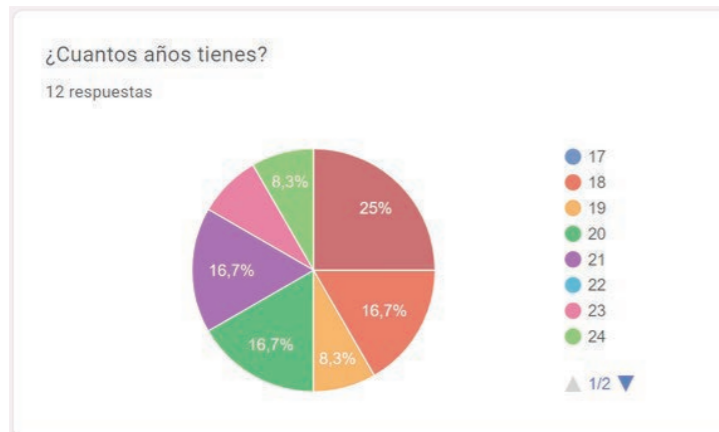
- Tomar fotos
- Compartir experiencias con amistades
- Interactuar con tecnología
- Leer información detallada
- Ir a escenografías para apoyar tradiciones
- Decidir la mejor metodología para educar a estudiantes

EMOCIONES

- Calmados
- Emocionados
- Dispuestos a aprender
- Experimentados
- Apasionados
- Concentrados
- Curiosos

Usuario

ENCUESTA



Si tu respuesta es no, explica la razon.

2 respuestas

Vivo con mis papás

NO PORQUE VIVO CON MIS PADRES PERO SI ME INTERESARIA PARA INDEPENDIZARME



RESULTADO

La encuesta demostró que los posibles residentes serian en su mayoría de la Universidad de las Artes con un rango de edad de los 18 hasta los 25 donde prefieren su espacio propio sin compartir las áreas comunes como cocina. Estos usuario en su mayoría se manejan por transporte publico no necesitan de parqueo privado. Las áreas mas necesitadas serian lavandería y área de co-working. Mientras que las menos preferidas serian biblioteca y el servicio de limpieza.

Usuario

EL CENTRO ACTUAL

Este gráfico proporciona una visión más profunda de los diferentes tipos de usuarios que ocupan las calles y cómo sus necesidades y deseos pueden influir en la densidad y la actividad en el área. Juntos, estos gráficos ofrecen una visión integral de la interacción entre la arquitectura física y la dinámica social en esta zona urbana específica.

COMERCIANTES



ADULTOS



ESTUDIANTES

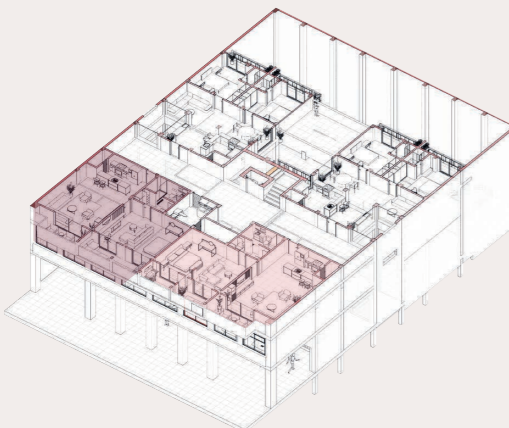
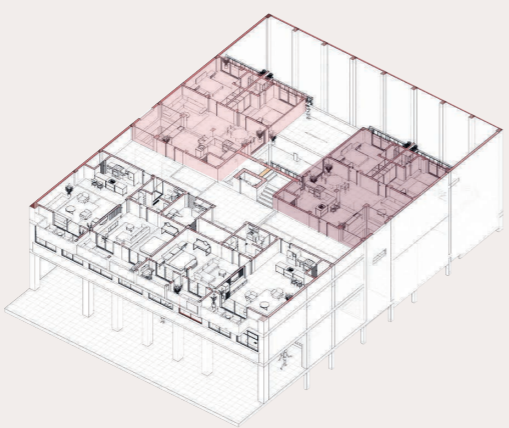


TURISTAS



TIPOS DE VIVENDA

SUITE INDEPENDIENTE	DEPARTAMENTO COMPARTIDO
Habitación Master	2 Habitaciones
SSH	2 SSH
Cocina	Cocina
Alacena/Bodega	Alacena/Bodega
Sala	Sala
Balcón	Balcón
Walking closet	

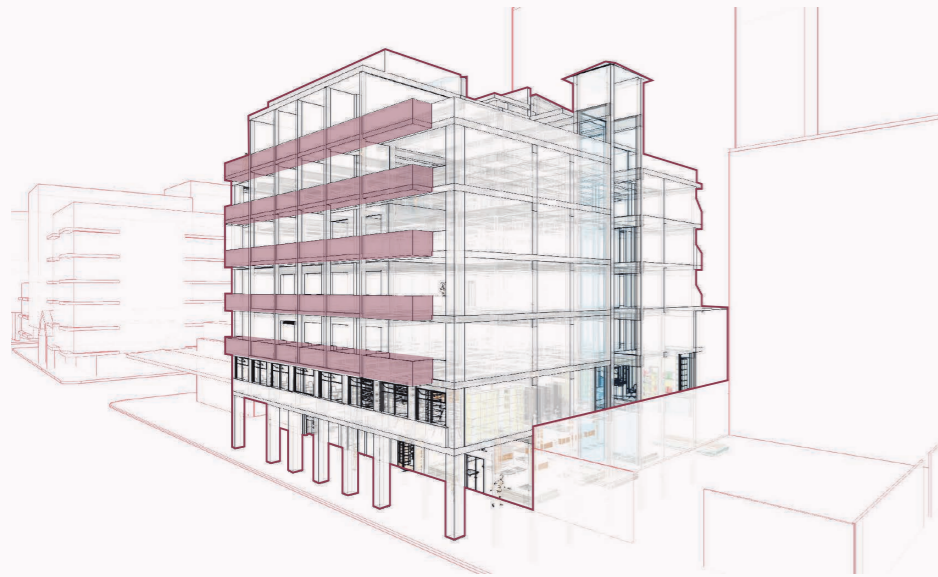
PROGRAMA DE NECESIDADES

ACTIVIDAD	ESPACIO
• Aseo y evacuación de desechos humanos	• Baño
• Comer	• Cocina / Cocina común
• Descansar	• Dormitorio
• Preparación de alimentos	• Lavandería
• Conversar / Socializar	• Sala / Sala común
• Leer / Estudiar	• Biblioteca
• Alimentarse	• Cafetería
• Estudio de artes	• Aulas especiales
• Trabajo	• Coworking
• BBQ	• Terraza

Tabla # : Programa de necesidades / Autor: Autoría propia

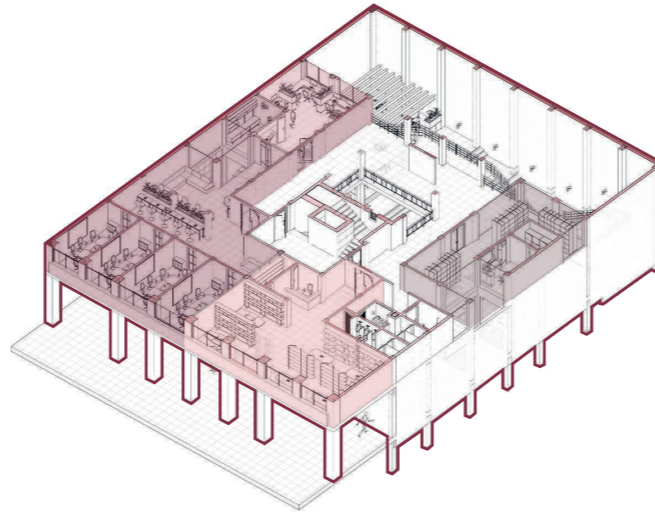
Estrategias

UTILIZACIÓN DE BALCONES



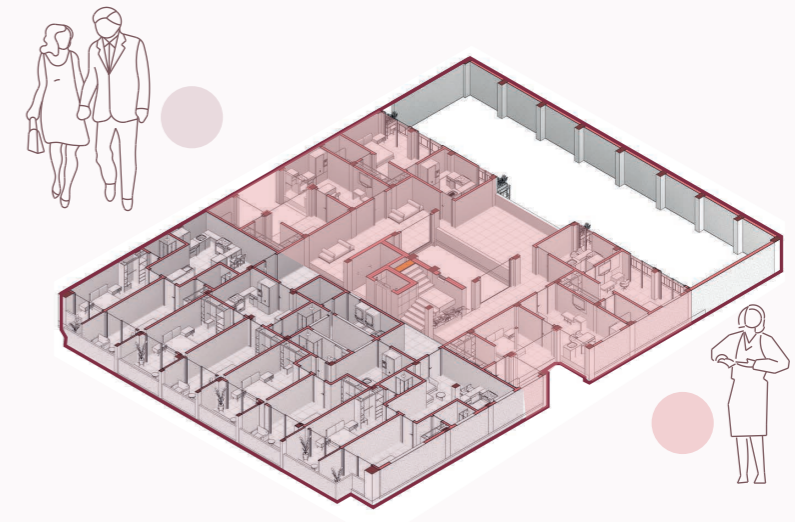
Utilización de balcones en las fachadas frontal y posterior para desarrollar una fachada permeable que permita una conexión integral entre el interior y el exterior del edificio.

IMPLEMENTACIÓN DE ÁREAS COLECTIVAS



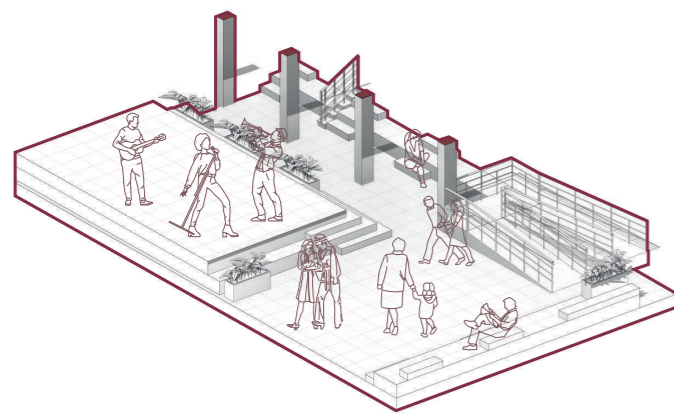
Se desarrollarán espacios colectivos con el propósito de fomentar un sentido de comunidad y fortalecer la vinculación entre los usuarios.

CREACIÓN DE PROTOTIPOS DE VIVIENDA



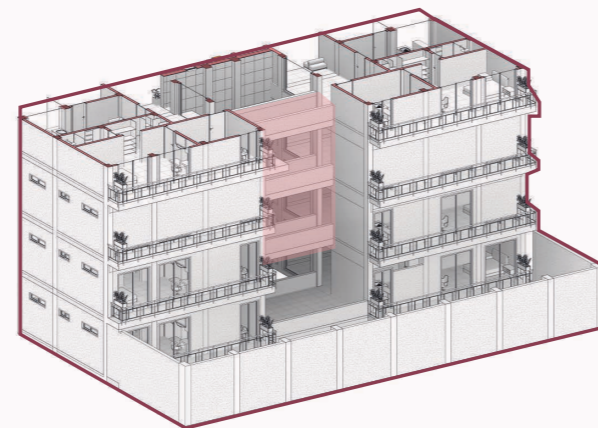
Creación de dos tipos de departamentos para garantizar diversidad tipológica y satisfacer diversas necesidades y preferencias de los residentes.

ESPACIOS FLEXIBLES



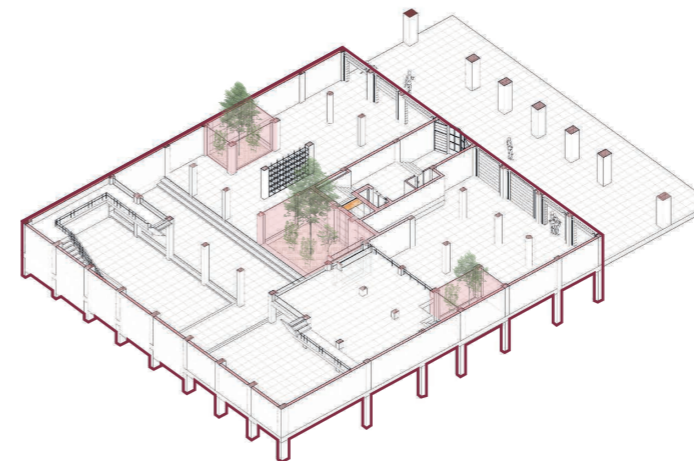
Creación de espacios flexibles para promover la interacción entre los diferentes usuarios y fortalecer el sentido de comunidad.

PUENTES CONECTORES



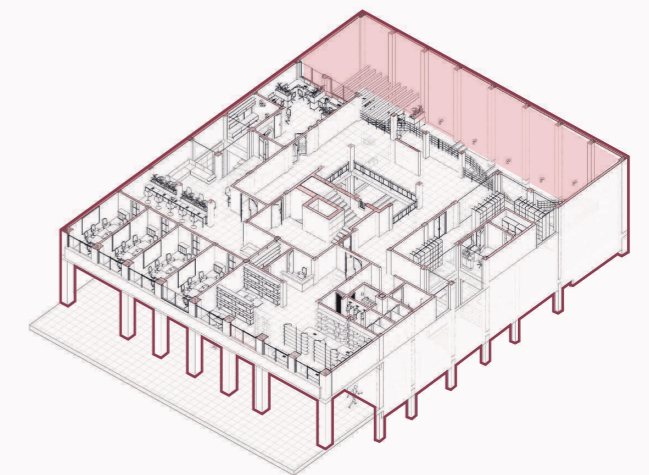
Implementación de puentes que conectan espacios entre sí, creando recorridos que faciliten la conexión del usuario con su entorno exterior.

UTILIZACIÓN DE VEGETACIÓN



Integrar vegetación en espacios abiertos del proyecto para mejorar la ventilación natural dentro del edificio.

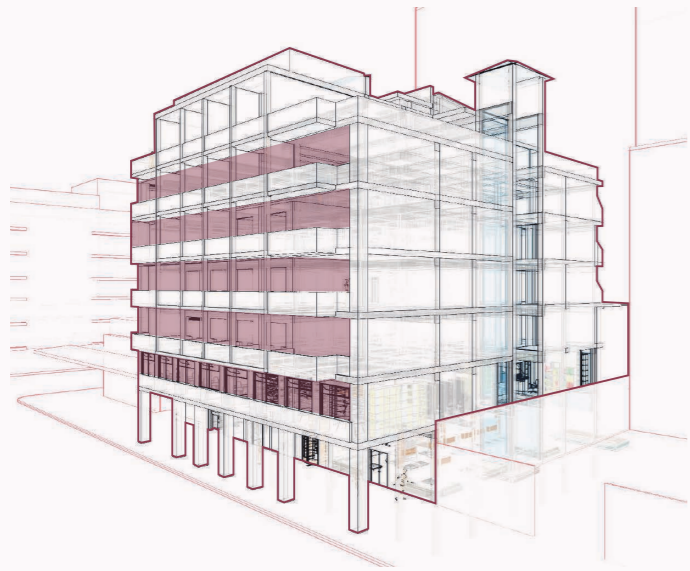
IMPLEMENTACIÓN DE JARDÍN VERTICAL



Incorporación de Jardines Verticales en Áreas Clave para Potenciar la Experiencia y el Confort del usuario

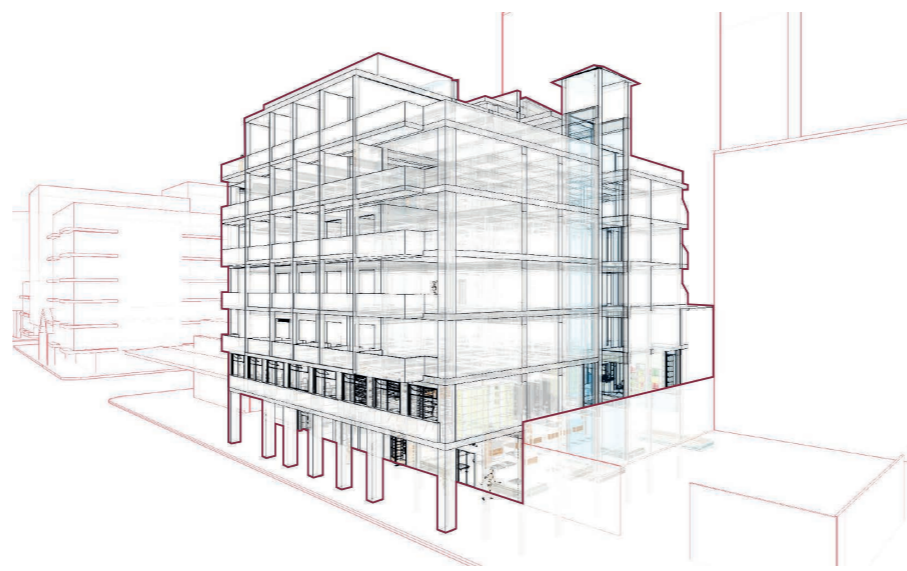
Estrategias

USO DE GRANDES VENTANALES EN FACHADA



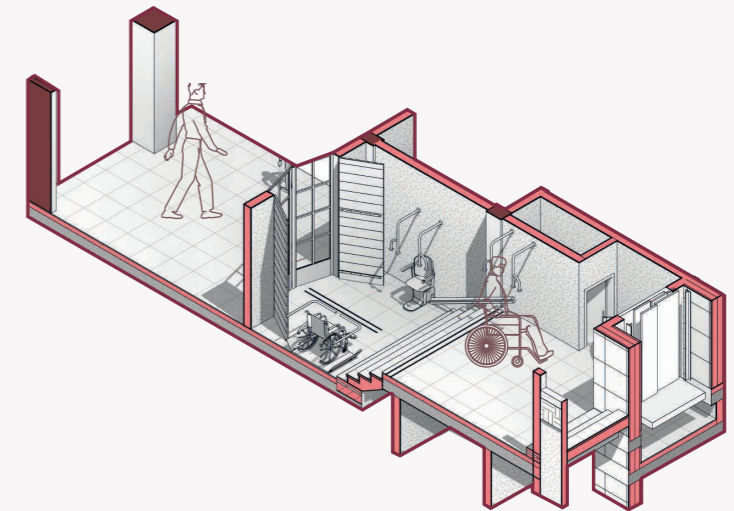
Uso de amplios ventanales en las fachadas para maximizar la entrada de luz y ventilación natural.

CONSERVACIÓN DE MATERIALES Y ELEMENTOS EXISTENTES



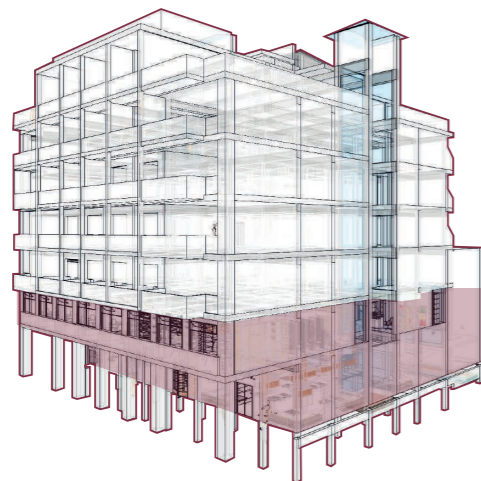
Conservación de materiales y elementos existentes, así como la habilitación de espacios utilizando los elementos actuales.

ACCESIBILIDAD



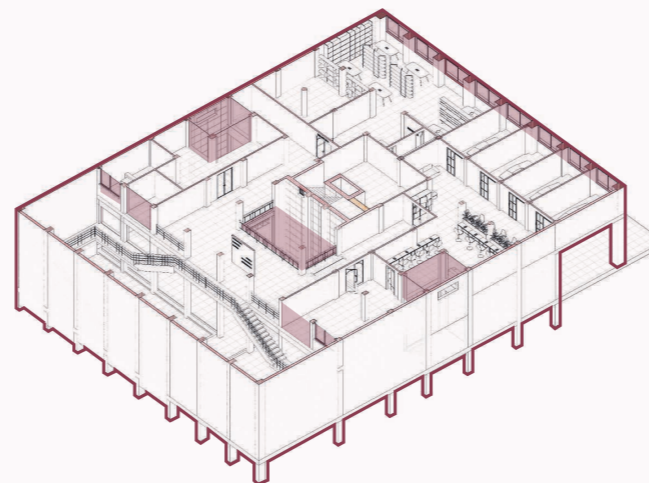
Espacios accesibles para personas con discapacidad mediante el uso de rampas y ascensor, permitiendo que puedan aprovechar y utilizar las instalaciones ofrecidas por el proyecto.

INTEGRACIÓN DE ESPACIOS COMERCIALES



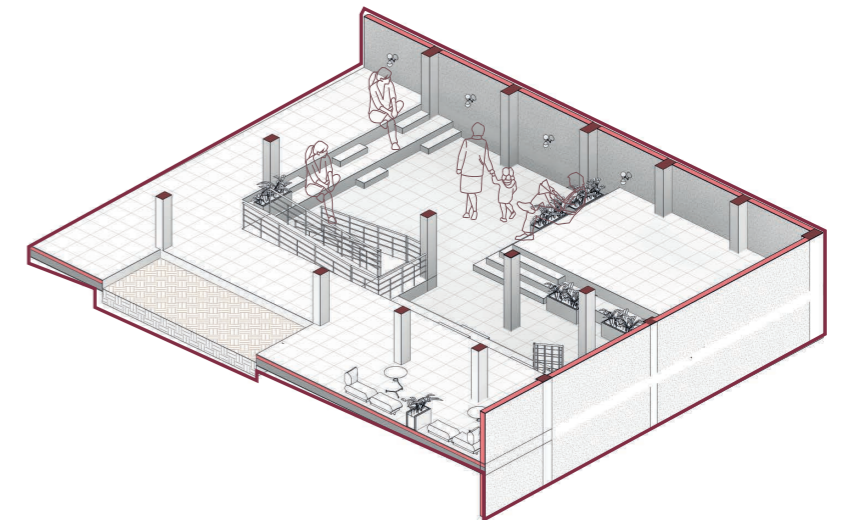
Integrar espacios comerciales dentro del proyecto para dinamizar y enriquecer la zona comercial circundante.

EFICIENCIA ENERGÉTICA



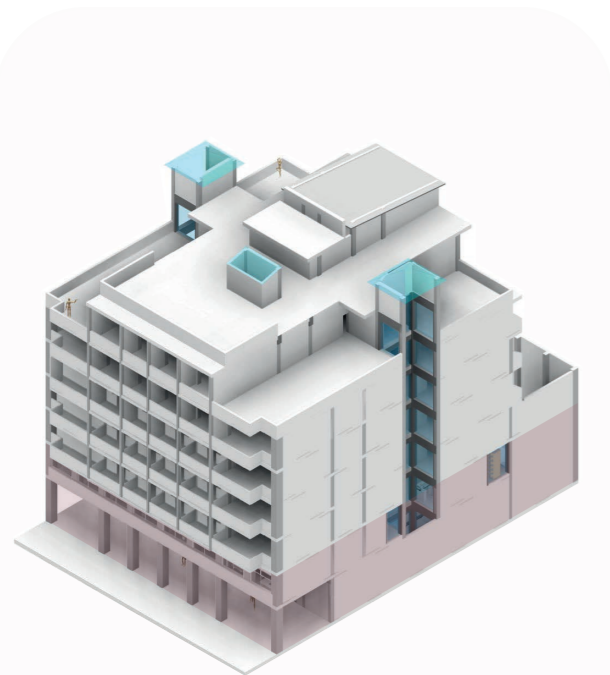
Optimización de la eficiencia energética del edificio a través de la integración de pozos de luz, patios internos y ventanas abatibles, para proporcionar iluminación y ventilación natural en los espacios del proyecto, mejorando así la calidad ambiental y el bienestar de los usuarios.

DISEÑO DE NIVELES PARA ESPACIOS DE DESCANSO

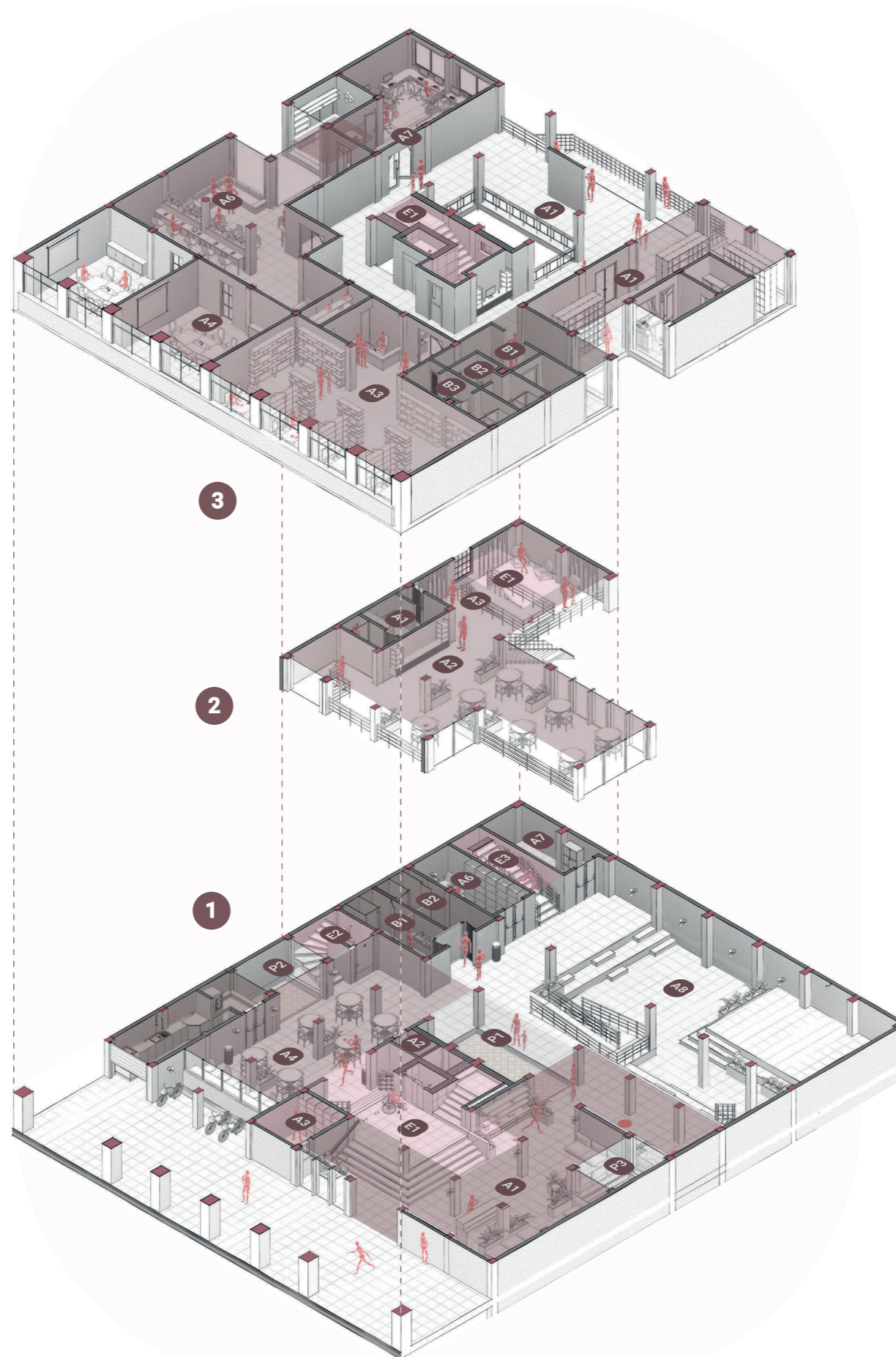


Diseño de niveles en espacio de descanso para crear áreas de asiento funcional, mejorando la interacción y vinculación entre los usuarios.

Programa arquitectónico



Referencia de niveles expuestos en lámina



PRIMER PISO:

449.63m² de Construcción

- A1 Lobby / Direcciones
- A2 Librería / Almacén / Pago
- A3 Registro / Almacén / Lectura
- A4 CoWorking 1
- A5 CoWorking 2
- A6 Estancia de estudio
- A7 Cyber de investigación / juego
- E1 Accesibilidad Principal
- B1 Baño discapacitados
- B2 Baño Hombres
- B3 Baño mujeres

PLANTA MESANINE

109,37m² de Construcción

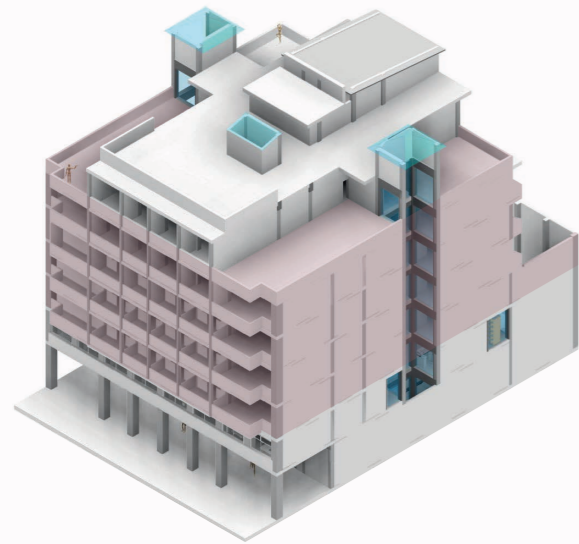
- A1 Vivienda conserje / Baño conserje
- A2 Comensales
- A3 Terraza
- E1 Accesibilidad tercera

PLANTA BAJA

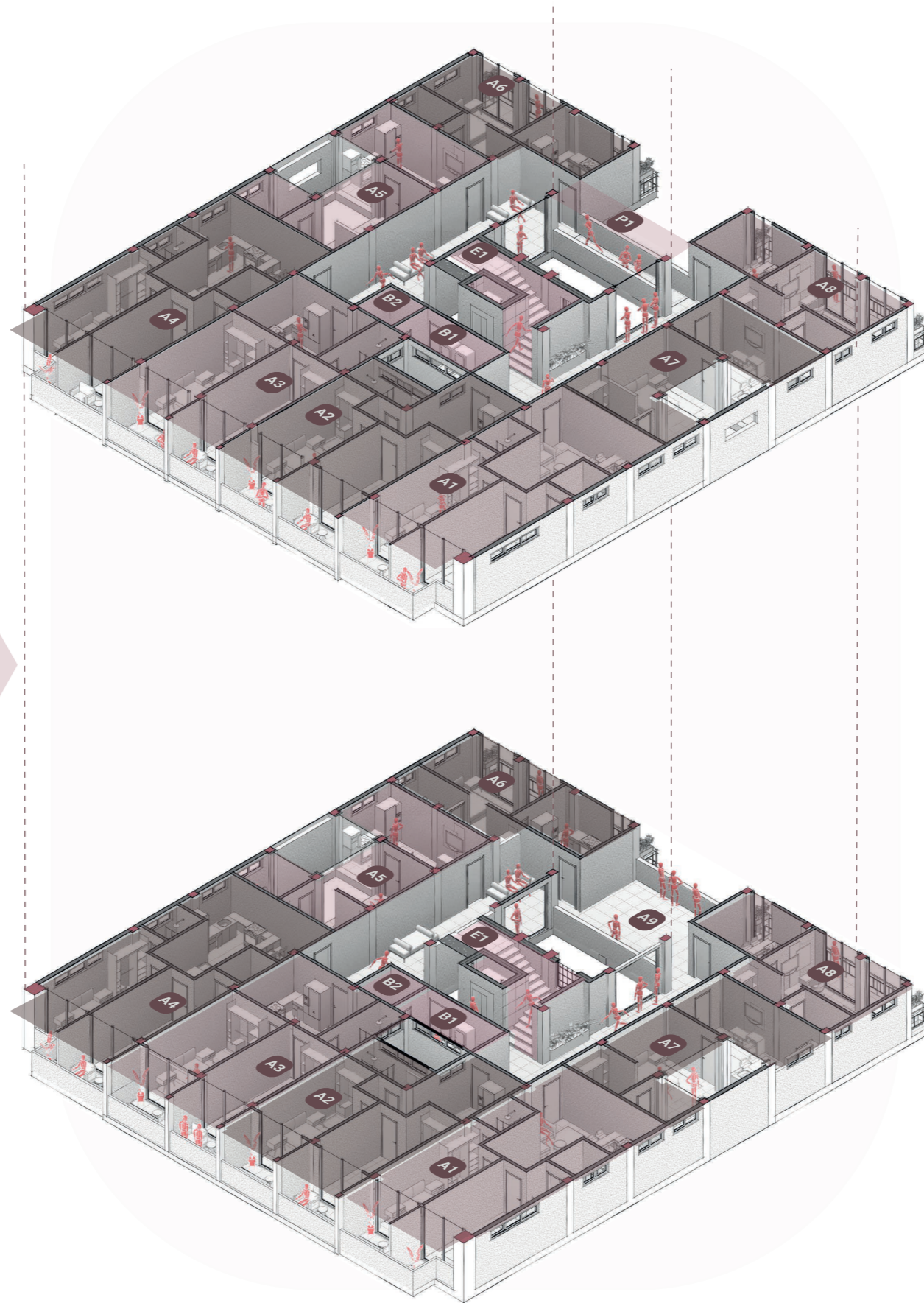
645.05m² de Construcción

- A1 Lobby / Recepción / Descanso
- A2 Espacio útil
- A3 Lockers
- A4 Comensales
- A5 Cocina / Almacenamiento / Alacena
- A6 Audio y Video
- A7 Bodega
- A8 Patio
- P1 Patio interno Central
- P2 Patio interno Izquierdo
- P3 Patio interno Derecho
- E1 Accesibilidad principal / Ascensor
- E2 Accesibilidad secundaria
- E3 Accesibilidad tercera

Programa arquitectónico



Referencia de niveles expuestos en lámina



TERCER / CUARTO / QUINTO PISO:

461,76m² de Construcción

SEGUNDO PISO:

596.46m² de Construcción

- A1 / A4 Módulo habitacional 1

Cocina
Sala
Comedor
2 Habitaciones
2 Baños

- A2 / A3 Módulo habitacional 2

Cocina
Sala
Comedor
2 Habitaciones
1 Baño

- A5 / A6 / A7 / A8 Módulo habitacional 3

Cocina
Sala
Comedor
1 Habitación Master
1 Baño Master

- A9 Terraza interna

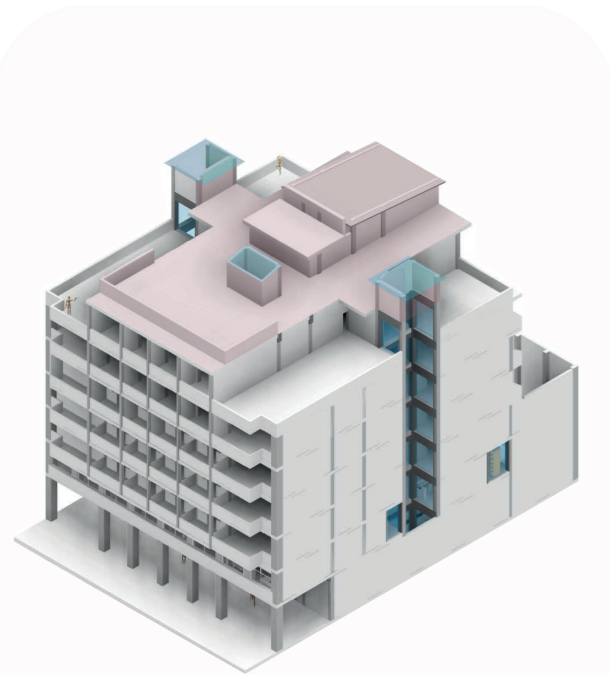
- E1 Accesibilidad Principal

- B1 Cuarto de lavado

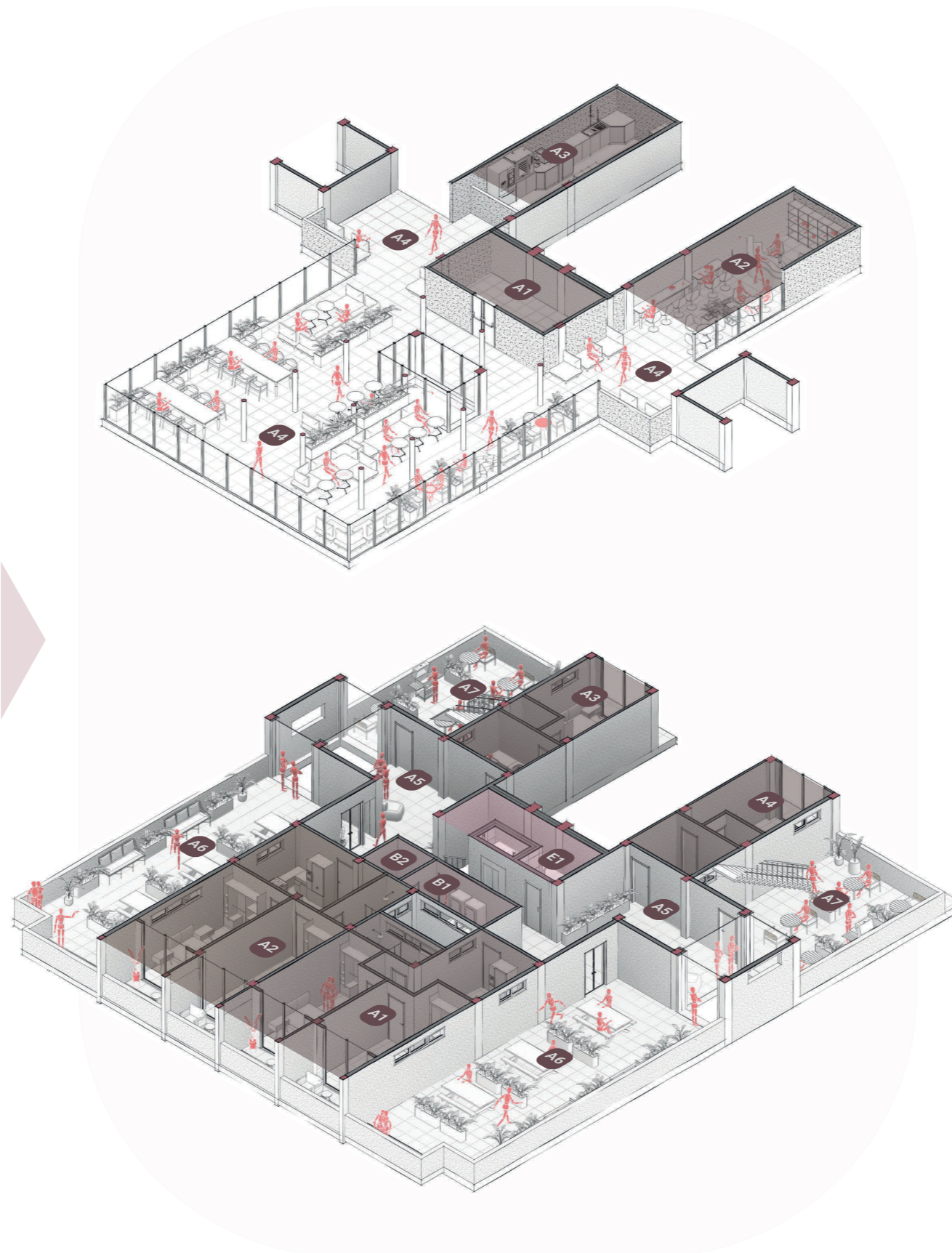
- B2 Útil de almacenamiento

- P1 Puente de rápido acceso

Programa arquitectónico



Referencia de niveles expuestos en lámina



SEPTIMO PISO: 308.97m² de Construcción

- A1 Cuarto de máquinas
- A2 Bar / almacenamiento
- A3 Cocina / almacenamiento
- A4 Rooftop

SEXTO PISO: 568.21m² de Construcción

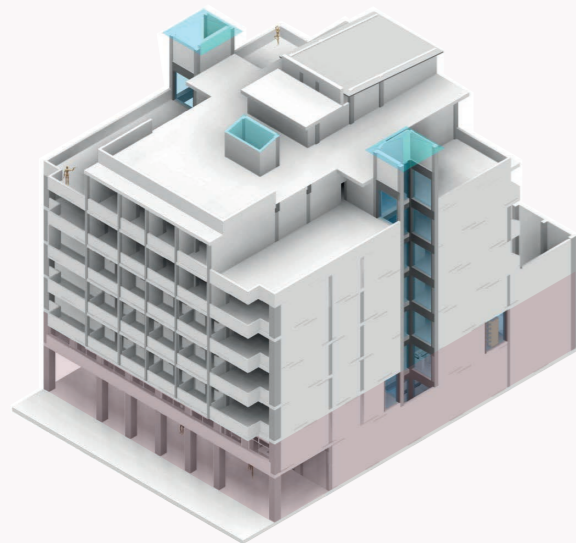
- A1 / A2 Módulo habitacional 1
Cocina
Sala
Comedor
2 Habitaciones
2 Baños
- A3 / A4 Módulo habitacional 2
Cocina
Sala
Comedor
1 Habitación Master
1 Baño Master
- A5 Estancias / áreas comunes
- A6 Terrazas frontales
- A7 Terrazas posteriores
- B2 Útil de almacenamiento
- B1 Cuarto de lavandería
- E1 Accesibilidad principal

Programa Arquitectónico

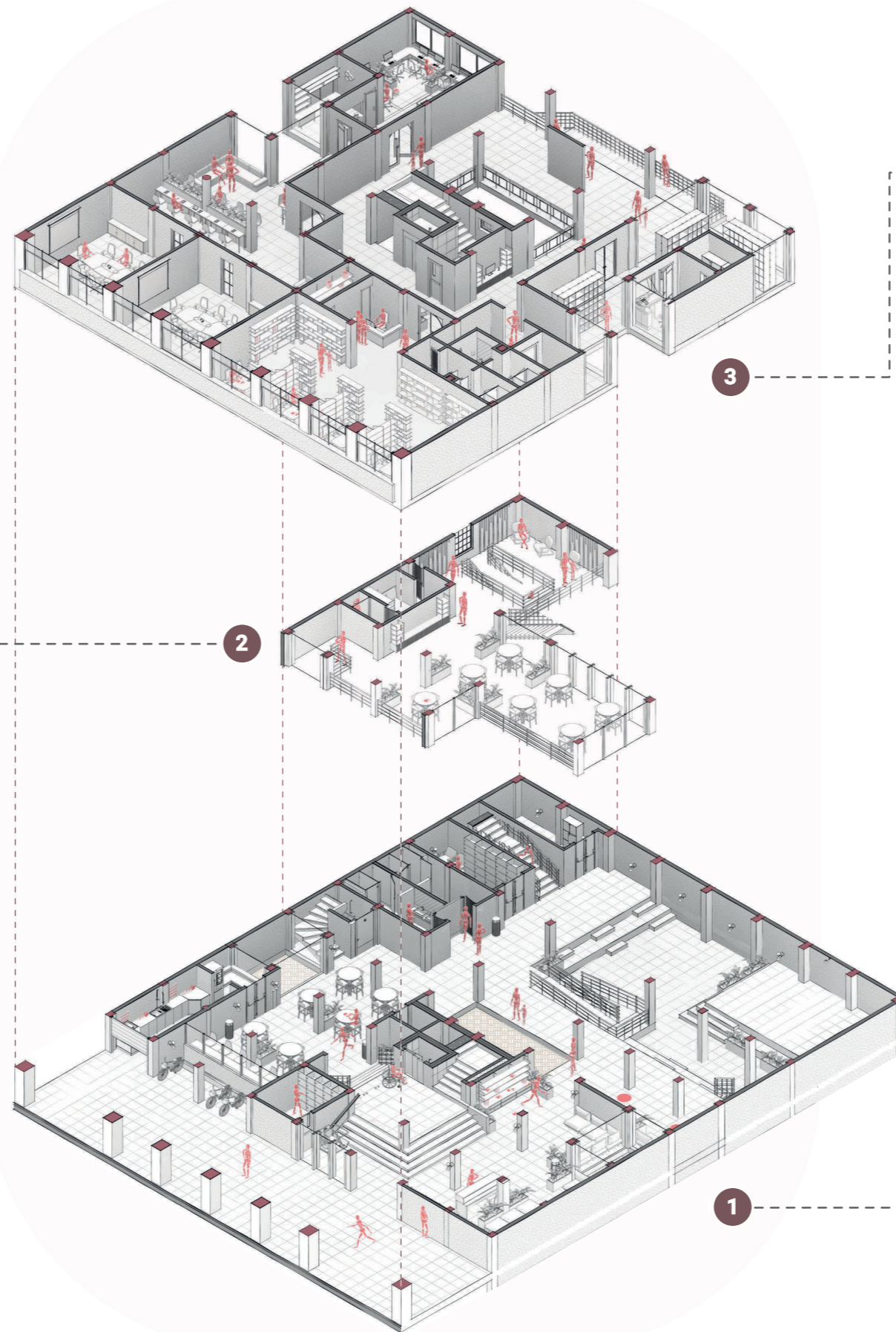
PLANTA MESANINE:

109.37m² de Construcción

- Intimidad y acogida: Escala reducida y la distribución de los elementos generan un ambiente cálido y acogedor.
- Atención al cliente: Centrado en la interacción entre el personal y los clientes.
- Eficiencia: Circulación fluida y de rápida atención.



Referencia de niveles expuestos en lámina



PRIMER PISO:

449.63m² de Construcción

- Fluidez y dinamismo: La distribución abierta genera conexiones visuales otorgando experiencias espaciales.
- Versatilidad: Adaptado a diversos usos conforme al usuario específico.
- Conexión y actividad: Concebido como un lugar de encuentro y actividades juveniles.

PLANTA BAJA:

645.05m² de Construcción

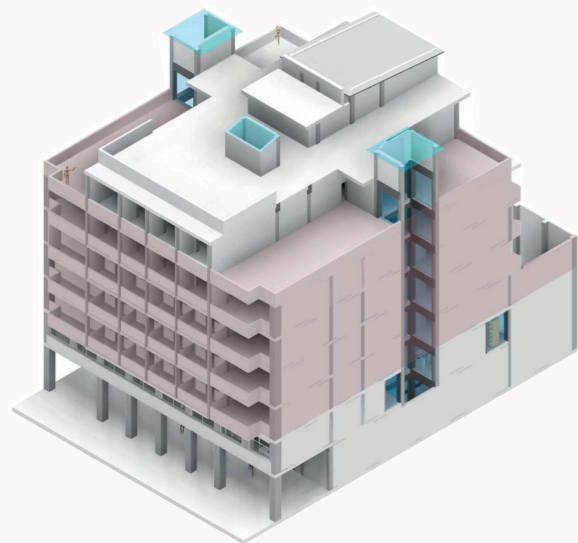
- Complejidad y dinamismo: Variedad de niveles y conexiones visuales.
- Flexibilidad: Adaptable a diversas actividades y usos.
- Interacción social y cultural: Se concibe como un lugar de encuentro y convivencia.

Programa Arquitectónico

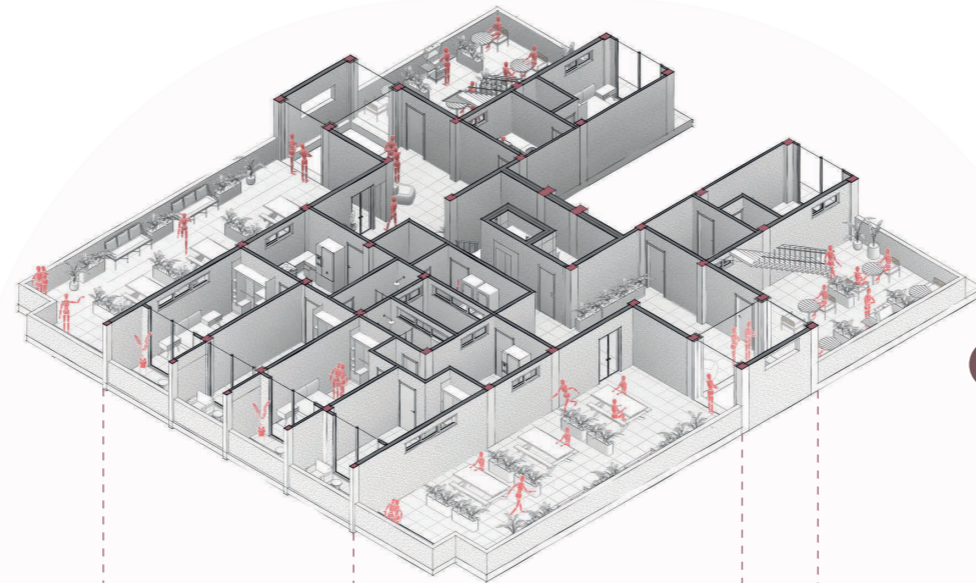
TERCER/CUARTO/QUINTO PISO:

461.76m² de Construcción

- Dinamismo espacial: Elemento dinámicos que crean un recorrido visual.
- Iluminación y ventilación: De grandes vanos y terrazas permitiendo una buena iluminación natural y ventilación cruzada.
- Integración de espacios: De fácil conexión entre diferentes áreas del edificio



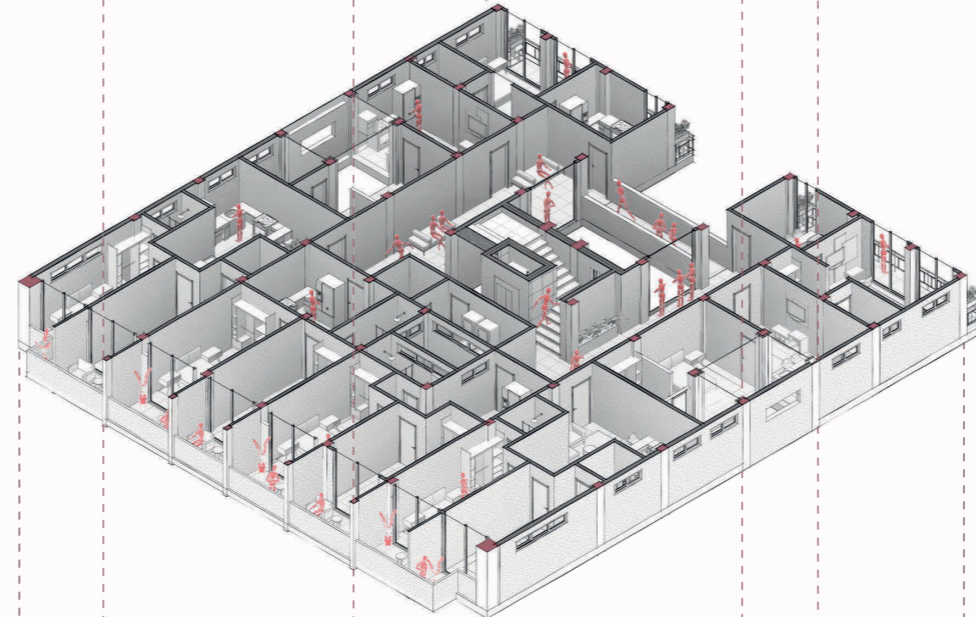
Referencia de niveles expuestos en lámina



SEXTO PISO:

568.21m² de Construcción

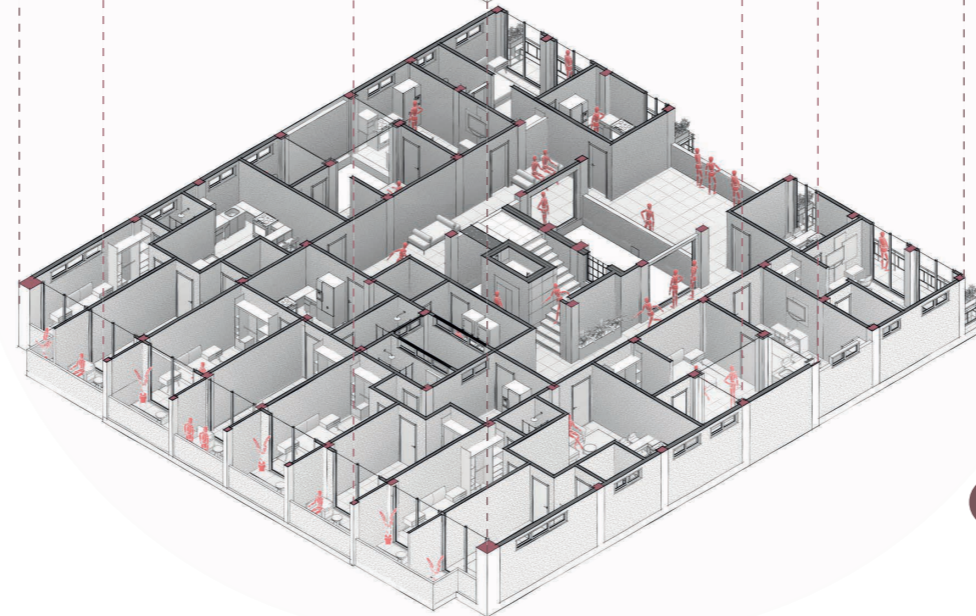
- Sostenibilidad: Grandes terrazas y vanos reducen la necesidad de iluminación artificial.
- Calidad de vida: Espacios de relajación y disfrute mejoran la calidad de vida de los residentes.
- Conexión con la naturaleza: Inclusión de balcones y terrazas fomenta la conexión de los residentes con el entorno natural



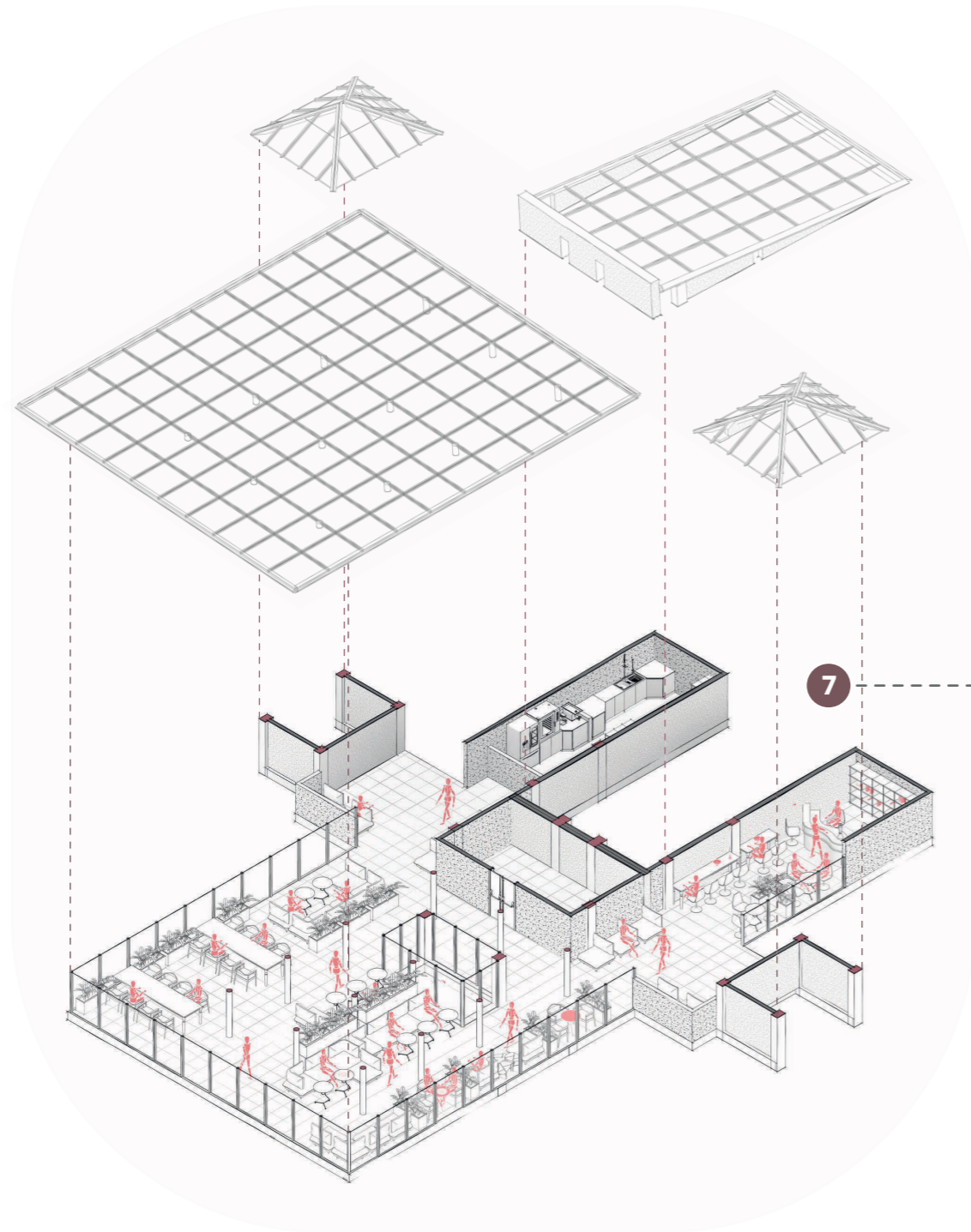
SEGUNDO PISO:

596.46m² de Construcción

- Eficiencia y funcionalidad: Distribución de espacios y la jerarquización de circulaciones optimizan el uso espacial.
- Habitabilidad: Centrado en las necesidades básicas de la vivienda.
- Adaptabilidad: Diseño permisivo de flexibilidad a distintos estilos de vida.



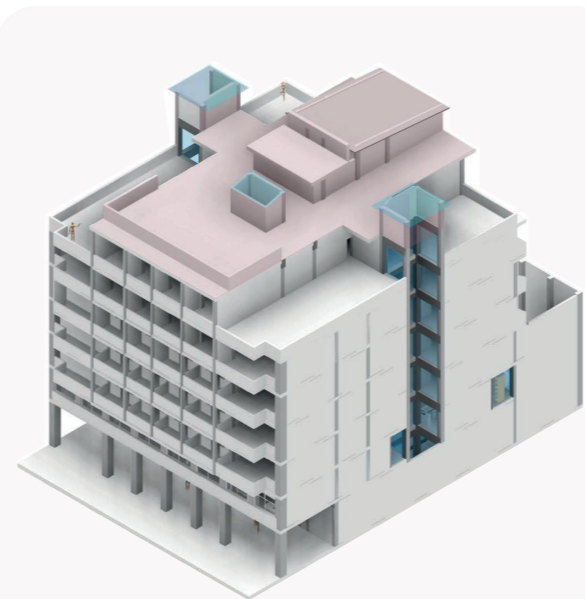
Programa Arquitectónico



SEXTO PISO:

308.97m² de Construcción

- Bienestar: El acceso a este área mejora la salud mental y física de los usuarios y residentes.
- Multifuncionalidad: Espacio diseñado para múltiples usos tales como áreas para relajarse, trabajar y socializar.
- Ubicación estratégica: El rooftop ofrece vistas panorámicas de la ciudad y una conexión directa con el cielo.



Referencia de niveles expuestos en lámina

AXONOMETRÍA DE ESPACIOS
CLAVE POR PLANTAS



Elementos significativos

Un Espacio Dinámico y Conectado

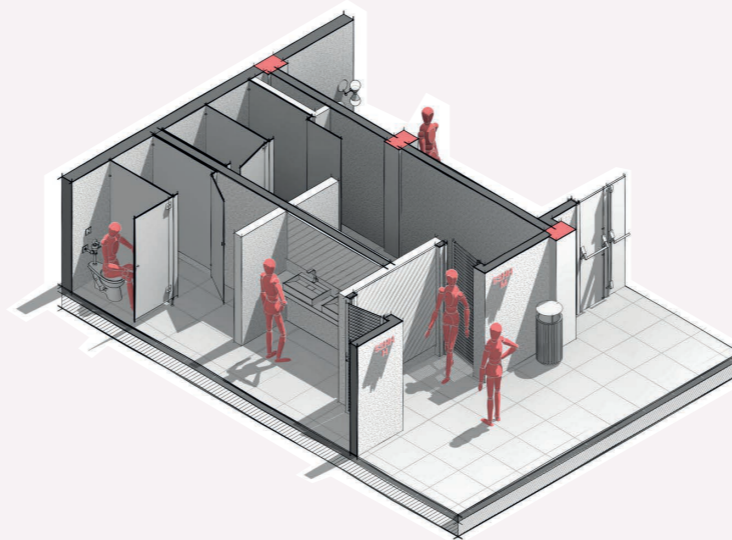


Representa un universo arquitectónico donde la verticalidad y la movilidad son protagonistas. Las escaleras, que se entrelazan y se bifurcan, invitan a explorar los diferentes niveles del espacio, cada uno con su propia identidad y perspectiva.

Este lobby sugiere un espacio dinámico y lleno de vida, donde la interacción y el encuentro son fundamentales.

La presencia de vegetación aporta un toque de frescura y vitalidad, conectando el interior con el exterior.

Un Espacio para Todos

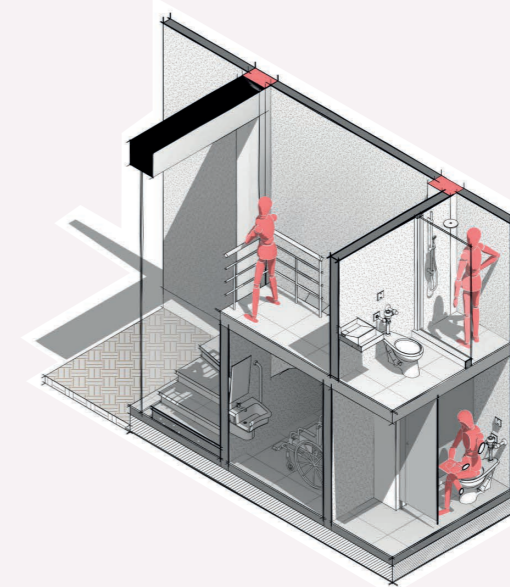


El espacio ha sido diseñado pensando en la inclusión de todas las personas, sin importar sus capacidades físicas. La presencia de un sanitario adaptado y la distribución generosa de los espacios garantizan una experiencia cómoda y segura para todos los usuarios.

Los sanitarios y lavabos están distribuidos de manera lineal, lo que facilita el acceso y la circulación.

Cada sanitario cuenta con una puerta, garantizando la privacidad de los usuarios.

Un Lugar para Conectar



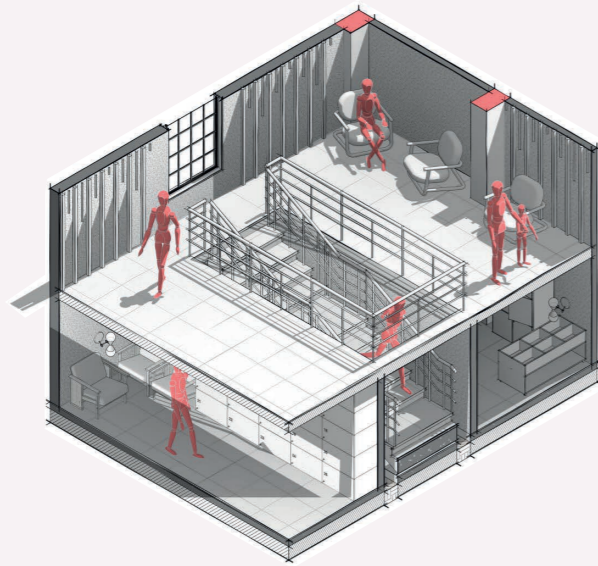
Este espacio es mucho más que un simple ingreso al mesanino. Es un lugar donde las personas pueden reunirse, compartir momentos y crear recuerdos. La distribución flexible y las vistas hacia el proyecto lo convierten en el lugar ideal para cualquier ocasión.

El espacio está dividido en diferentes zonas: un área de comedor, una zona de balcón y sus respectivos baños.

La presencia de vanos, vegetación y otros elementos decorativos sugiere un ambiente acogedor y relajado.

Elementos significativos

Un Refugio Creativo

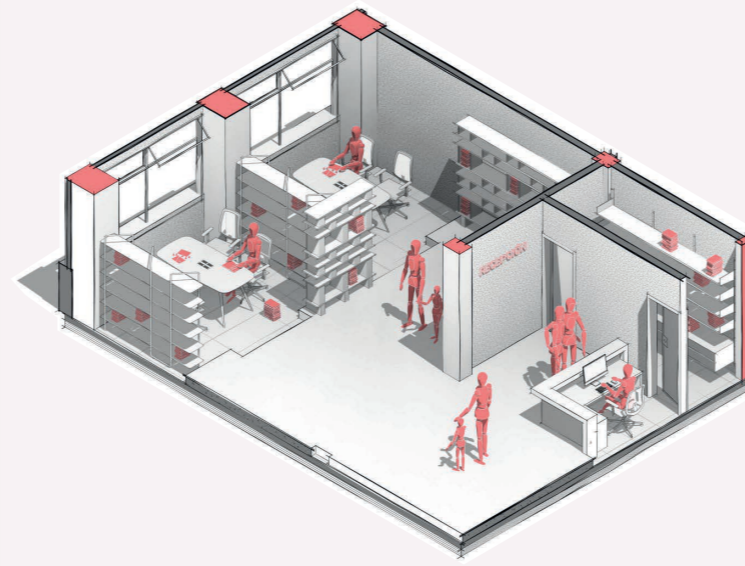


Este espacio es un lienzo en blanco para la creatividad y la expresión personal. La flexibilidad del diseño permite adaptar el espacio a diferentes estilos de vida y necesidades, creando un hogar único y acogedor

La escalera conecta visual y físicamente los diferentes niveles del espacio, creando una sensación de continuidad.

La ventana de gran tamaño proporciona una abundante luz natural, iluminando todo el espacio.

Un Ambiente Creativo e Innovador

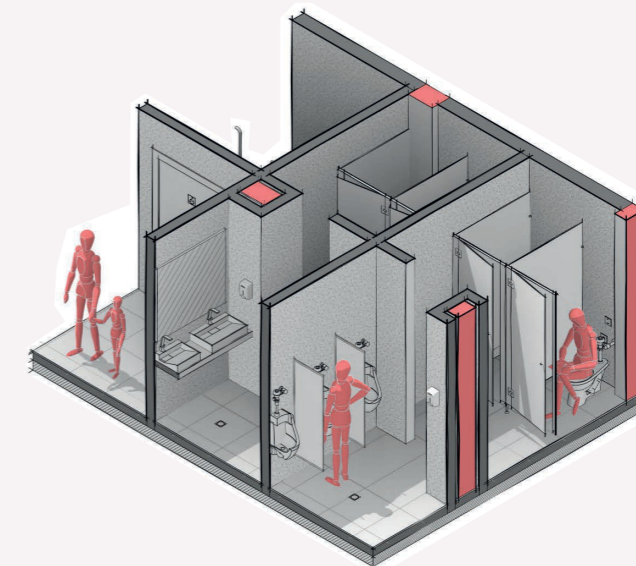


Este espacio fomenta la colaboración y la creatividad. La distribución abierta y el mobiliario versátil permiten a los usuarios trabajar de manera eficiente y flexible.

El espacio está dividido en diferentes zonas: un área de estudio y lectura, una zona de recepción y un pequeño almacén o archivo.

La iluminación natural, a través de los ventanales originales, lo que crea un ambiente luminoso y agradable.

Oasis Urbano



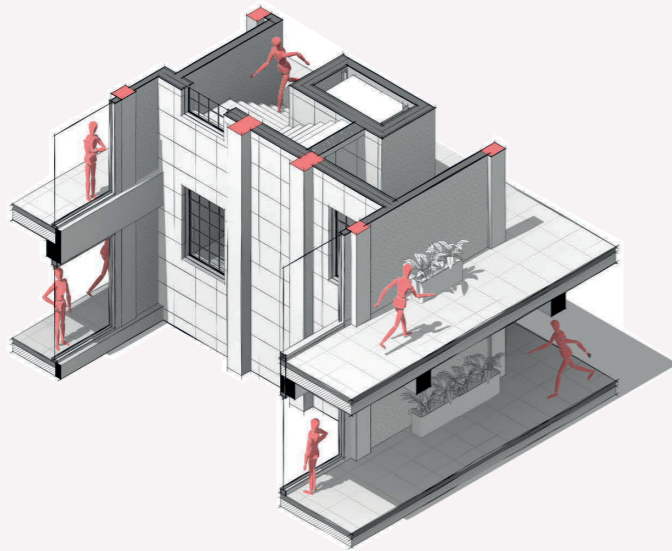
Este espacio está diseñado para satisfacer las necesidades de higiene de un gran número de personas. La distribución lineal de los sanitarios y lavabos facilita el acceso y la circulación.

Los materiales utilizados son resistentes a la humedad y facilitan el labor de limpieza.

La iluminación, a pesar de ser artificial, proporciona una luz uniforme en todo el espacio haciendo del mismo uno lujoso y confortable.

Elementos significativos

Una Experiencia Única

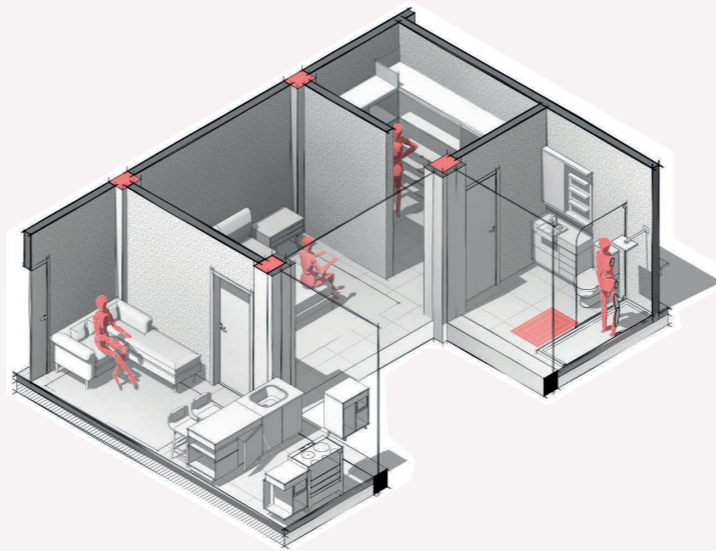


Este edificio ofrece un oasis de tranquilidad en medio de la ciudad, para sus residentes. La distribución en múltiples niveles y las terrazas permiten disfrutar de vistas panorámicas y de espacios al aire libre.

La distribución en múltiples niveles crea una sensación de altura y dinamismo,

La presencia de ventanas sugiere una buena iluminación natural en los espacios interiores, creando un ambiente relajado y acogedor.

Diseño Funcional y Estético

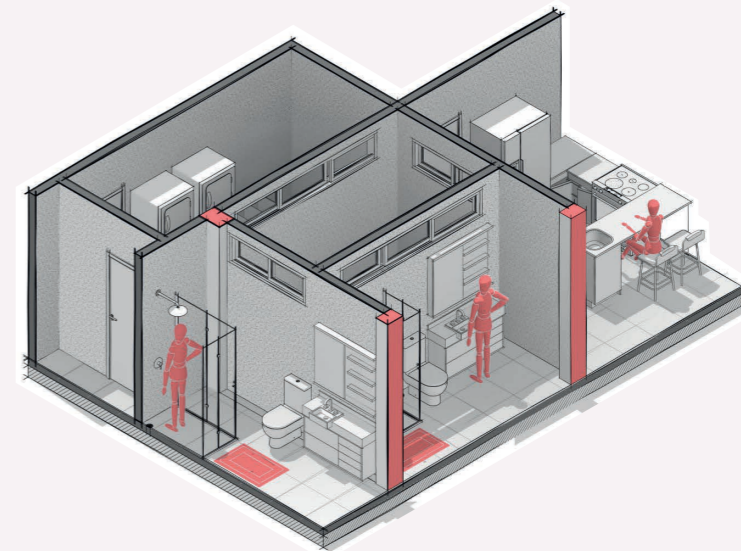


Combinan funcionalidad y estética en un diseño moderno y elegante. La distribución del espacio maximiza la eficiencia, mientras que los elementos decorativos añaden su toque de personalidad.

El espacio está dividido en diferentes zonas: un área de cocina, comedor, baño, walkInCloset, balcón y los grandes ventanales.

El mobiliario es funcional y específico para cada área.

Máximo confort en mínimo espacio



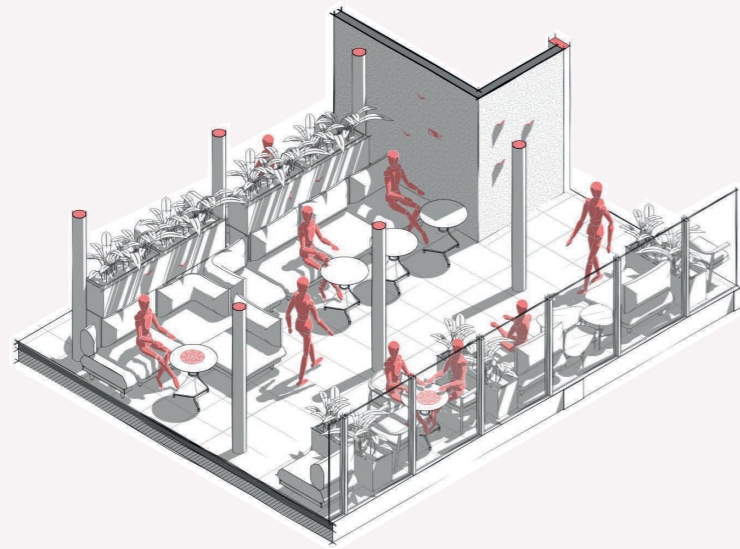
Este micro-apartamento demuestra que es posible vivir cómodamente en un espacio reducido. La distribución inteligente y el mobiliario multifuncional maximizan el uso del espacio, creando un hogar acogedor y funcional.

El espacio está dividido en zonas compactas, maximizando el uso del área disponible.

El mobiliario es funcional y adaptable, permitiendo diferentes configuraciones del espacio.

Elementos significativos

Un escape de la ciudad



Este espacio es un oasis urbano que ofrece un refugio tranquilo y relajante en medio de la ciudad. La exuberante vegetación, el mobiliario cómodo y la iluminación natural crean un ambiente perfecto para relajarse y socializar.

La presencia de plantas y vegetación crea un ambiente natural y relajante, además de los vientos refrescantes.

Al ser un rooftop, este genera visuales directas hacia el río y toda la ciudad exceptuando la fachada posterior.

Una experiencia de compra única

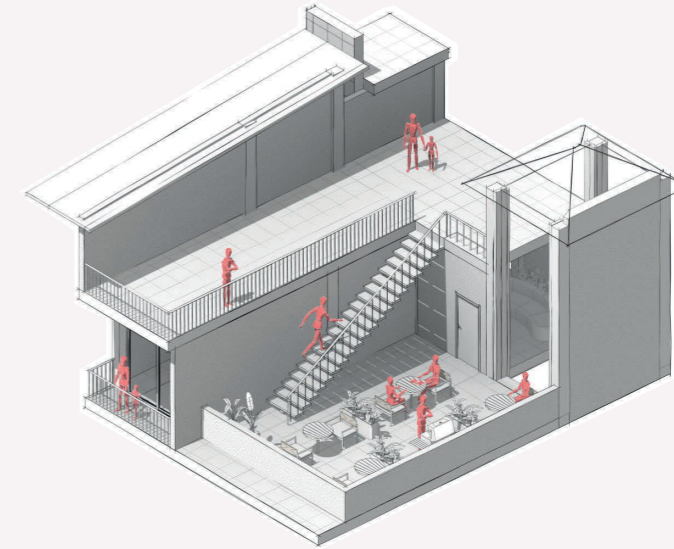


Este espacio ofrece un ambiente acogedor y relajado para disfrutar de una taza de café. La distribución del espacio y el mobiliario invitan a la conversación y al encuentro con amigos.

El espacio está dividido en diferentes zonas: una zona de atención al cliente, una zona de espera y una posible zona de exhibición de productos (estanterías).

El estilo del espacio parece ser moderno y minimalista, con líneas limpias y colores neutros.

ESPACIALIDAD



Este espacio está diseñado para fomentar la interacción social y la conexión con la naturaleza. Las terrazas y los espacios abiertos invitan a los usuarios a disfrutar de actividades al aire libre y a compartir momentos con otros.

Las terrazas ofrecen vistas y permiten disfrutar del aire libre.

Los espacios están semi-privados, lo que permite la interacción social y al mismo tiempo ofrece cierta intimidad.

1 CONTEXTO
A106 1: 1700



PROPIETARIO
Maria José Pizaroo y José Andrés Rodas

TUTOR
Arq. Jamil Palacios Murillo

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
Maria José Pizaroo y José Andrés Rodas

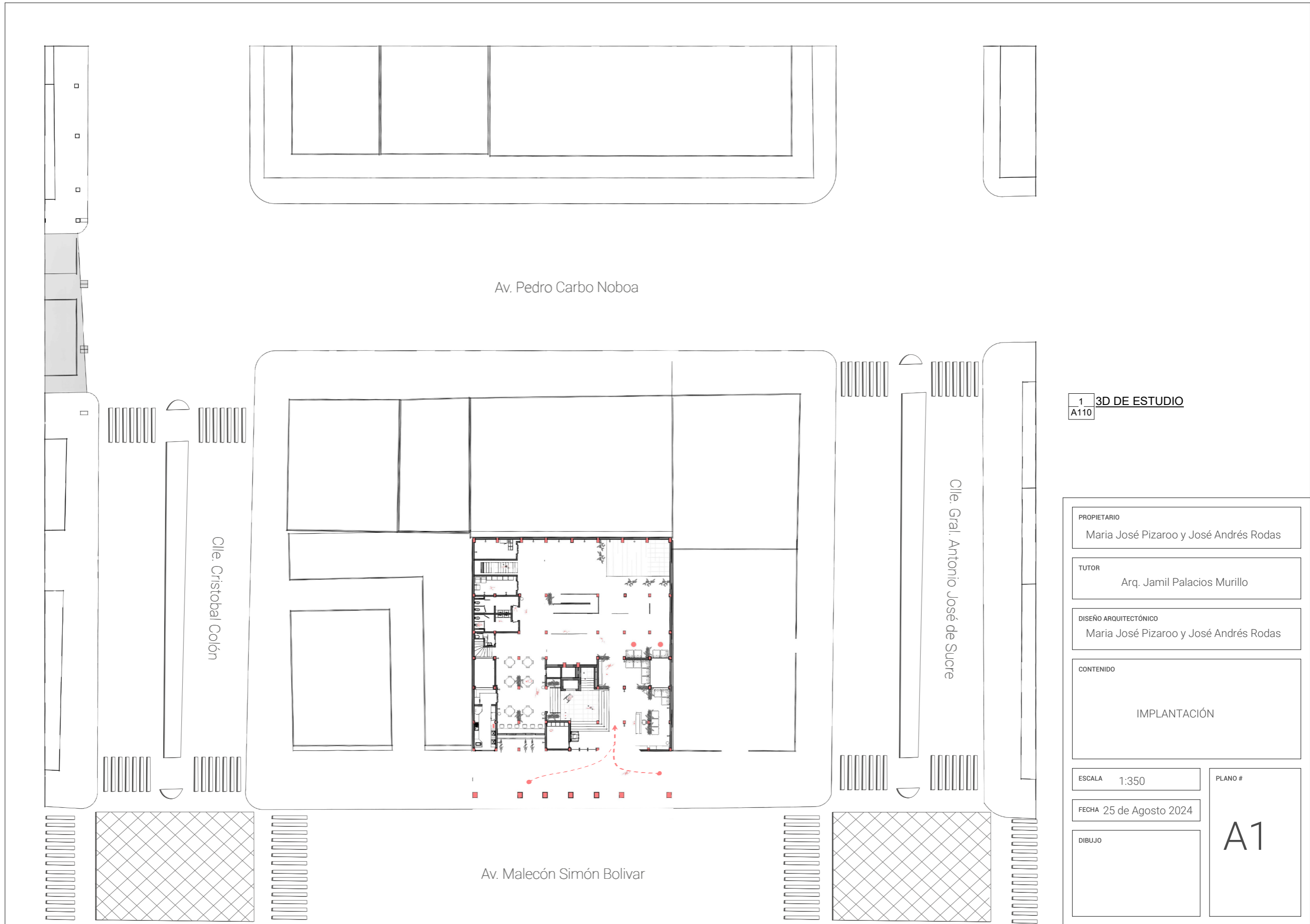
CONTENIDO
CONTEXTO

ESCALA 1:350

FECHA 25 de Agosto 2024

DIBUJO

PLANO #
A0



Av. Pedro Carbo Noboa

Calle Cristóbal Colón

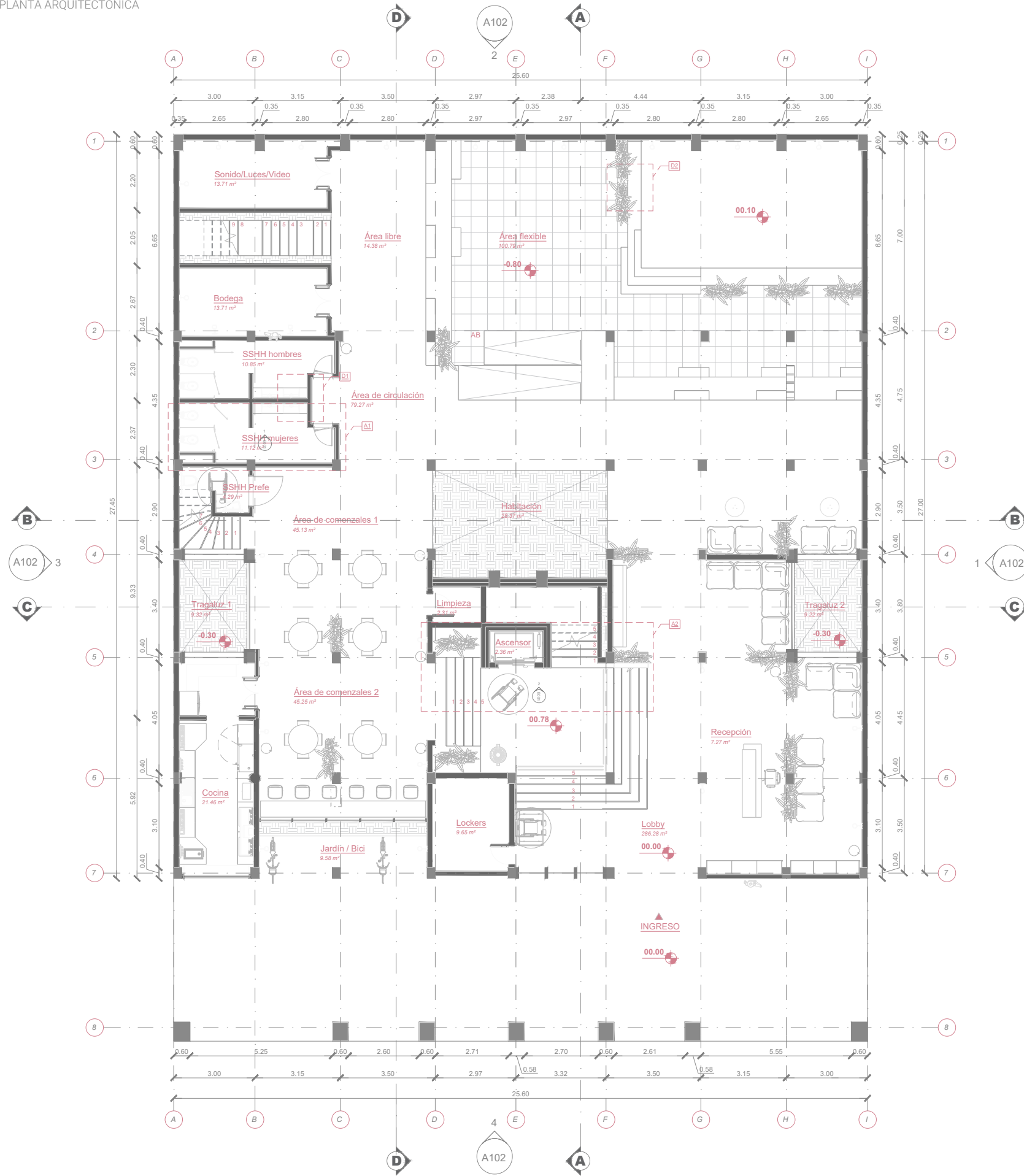
Calle Gral. Antonio José de Sucre

Av. Malecón Simón Bolívar

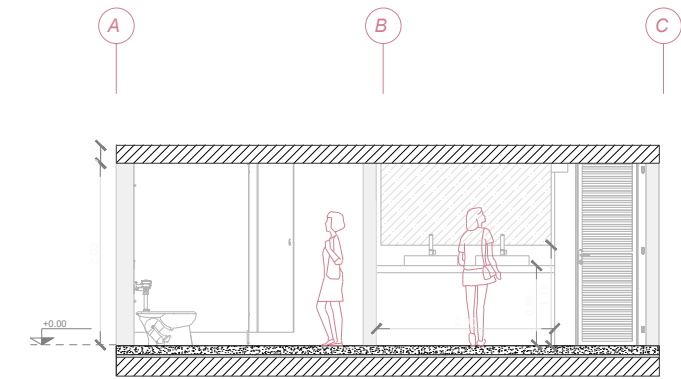
1 3D DE ESTUDIO
A110

PROPIETARIO	María José Pizaroo y José Andrés Rodas	
TUTOR	Arq. Jamil Palacios Murillo	
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	María José Pizaroo y José Andrés Rodas	
CONTENIDO	IMPLANTACIÓN	
ESCALA	1:350	PLANO #
FECHA	25 de Agosto 2024	A1
DIBUJO		

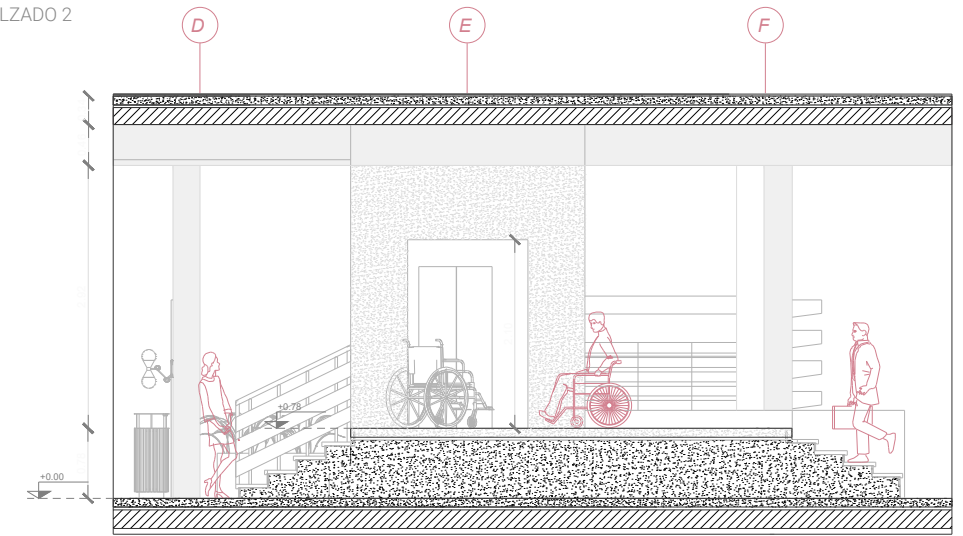
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 1



ALZADO 2



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:

Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Baja-

ALZADOS
-1 / 2-

ESCALA:

1:150

FECHA:

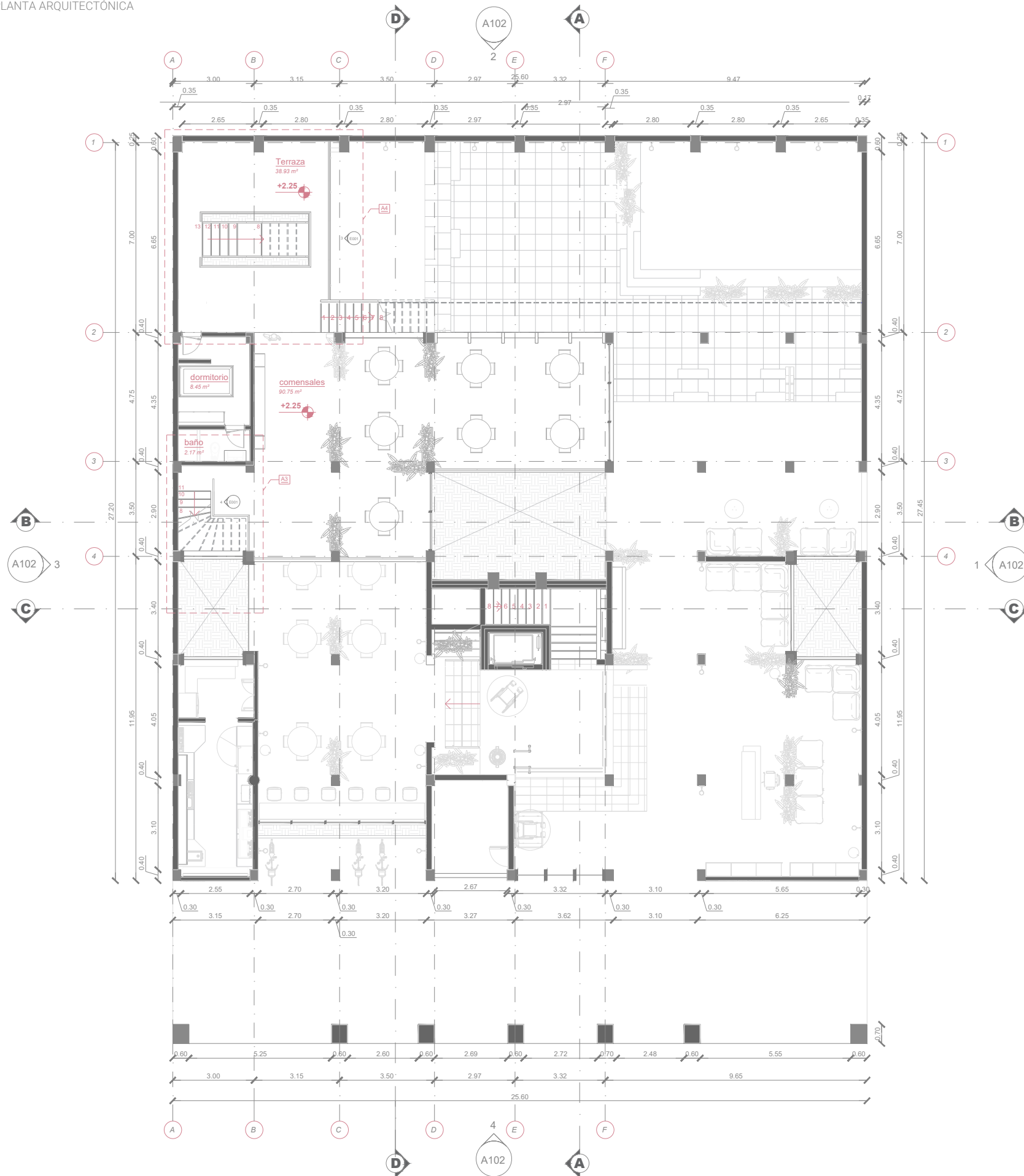
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

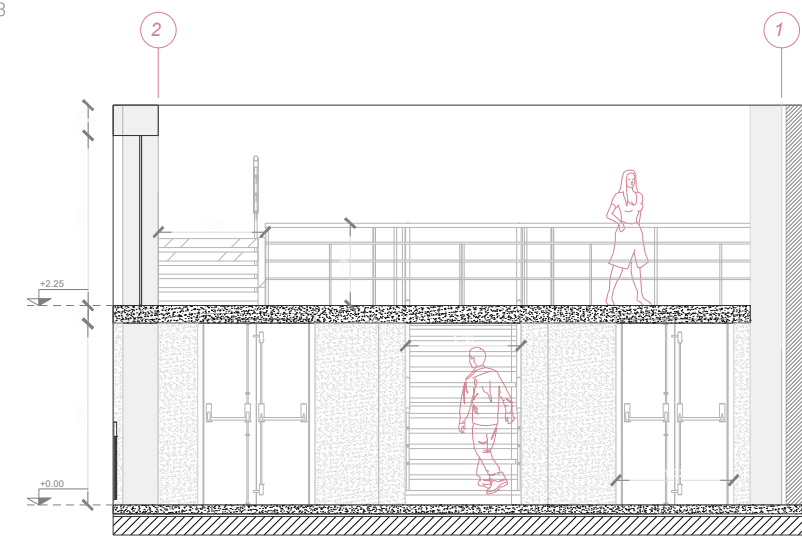
PLANO #

A3

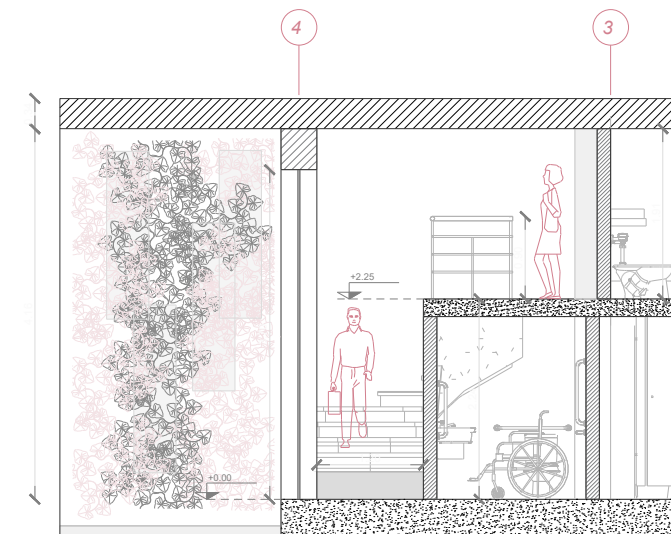
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 3



ALZADO 4



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:

Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Mesanine-

ALZADOS
-3 / 4-

ESCALA:

1:150

FECHA:

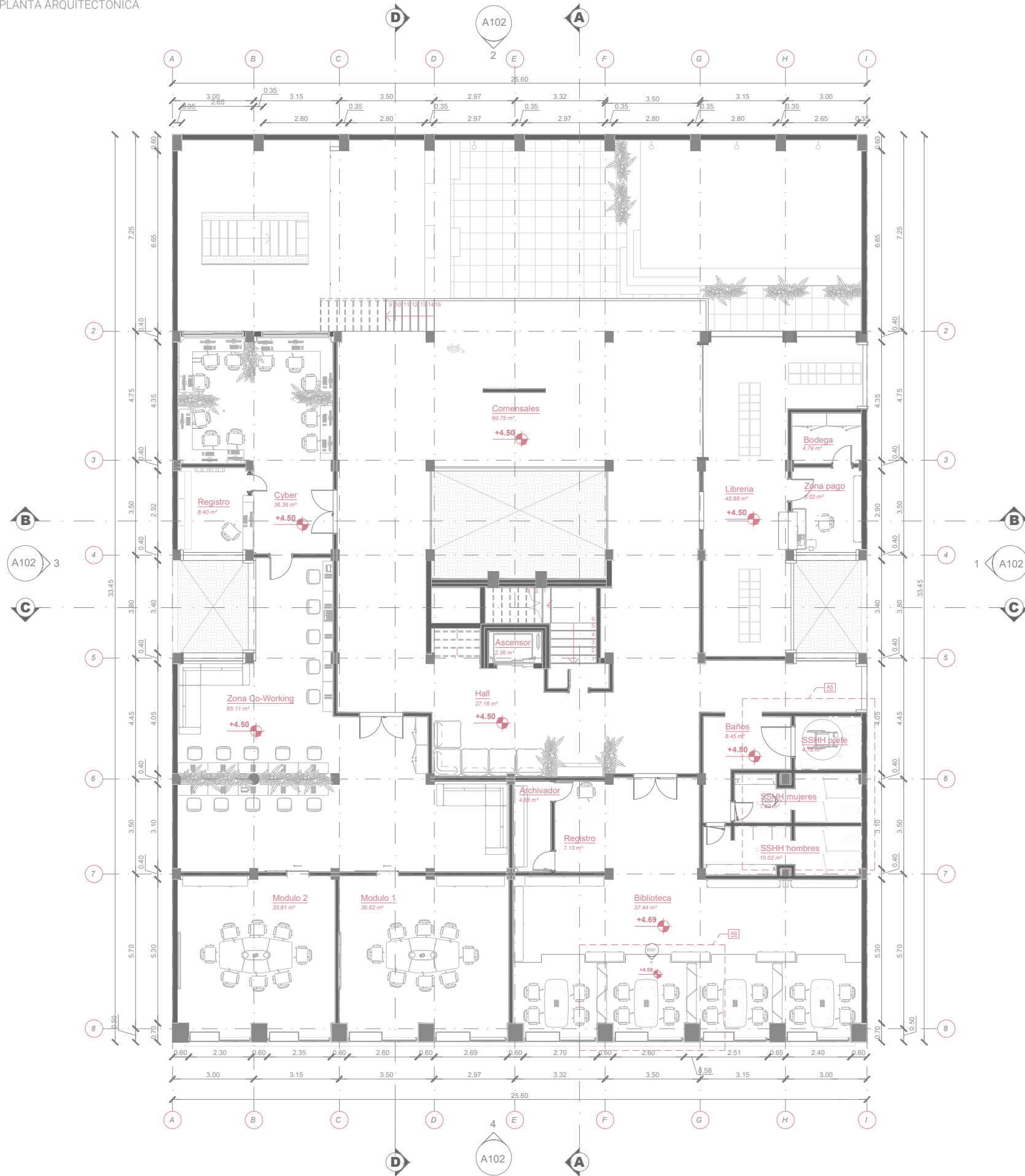
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

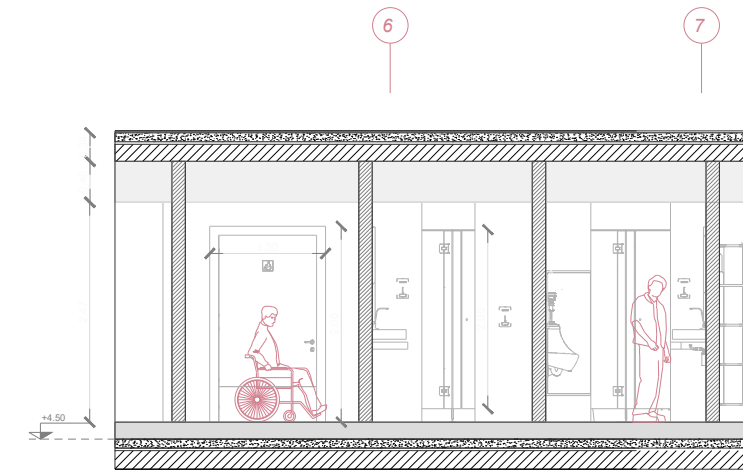
PLANO #

A4

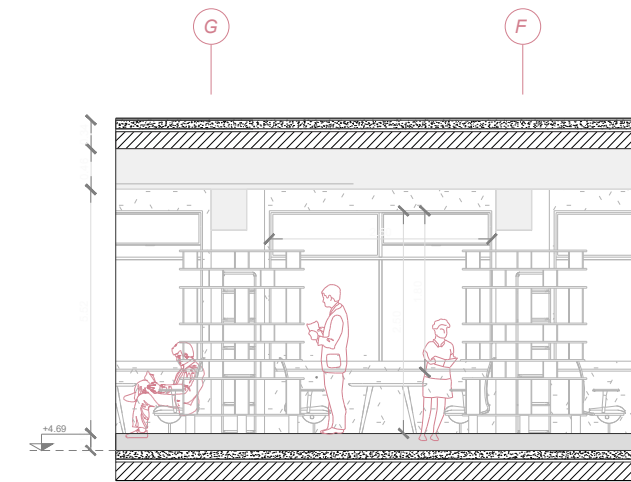
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 5



ALZADO 6



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:

Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Primer Piso Alto-

ALZADOS
-5 / 6-

ESCALA:

1:150

FECHA:

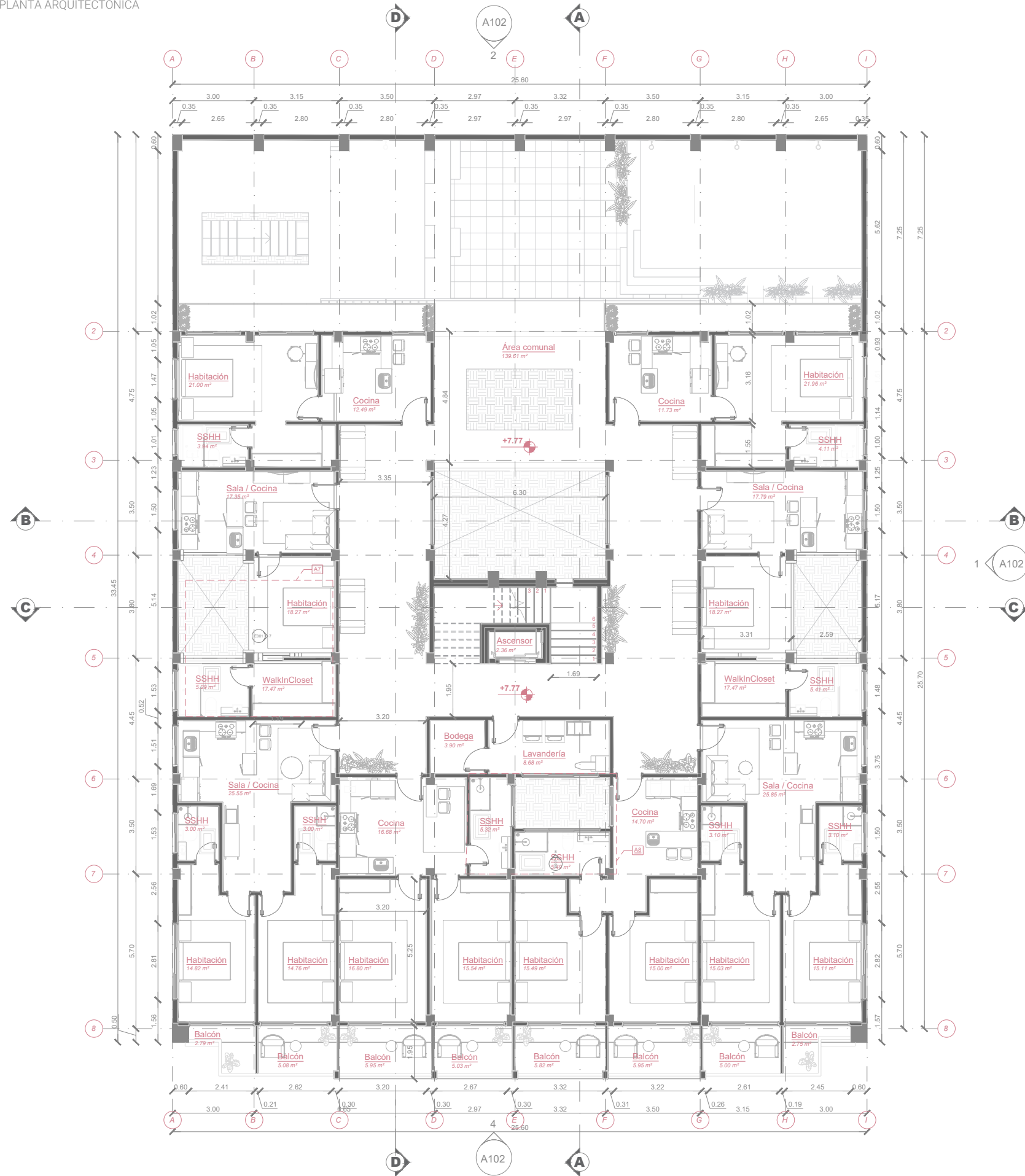
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

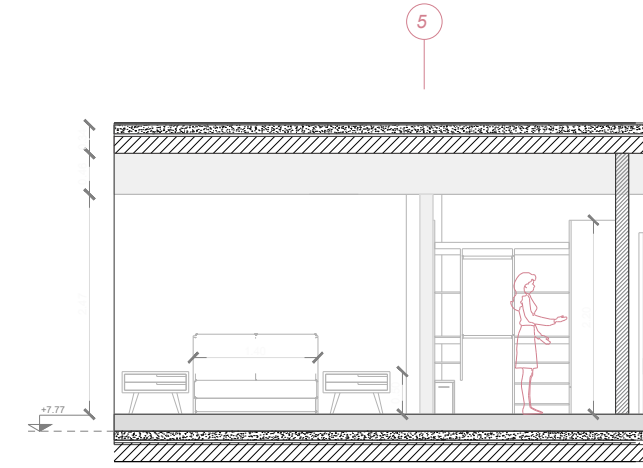
PLANO #

A5

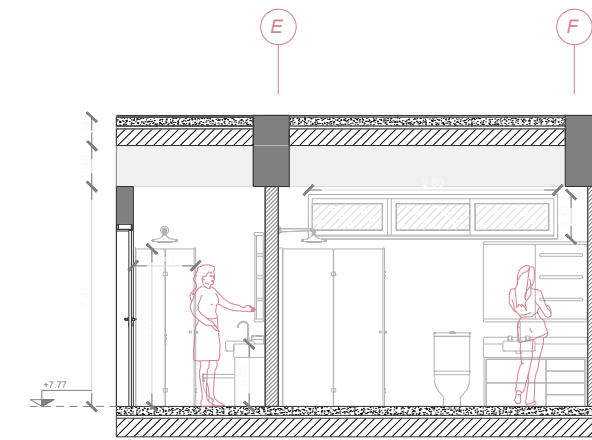
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 7



ALZADO 8



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Segundo Piso Alto-

ALZADOS
-7 / 8-

ESCALA:
1:150

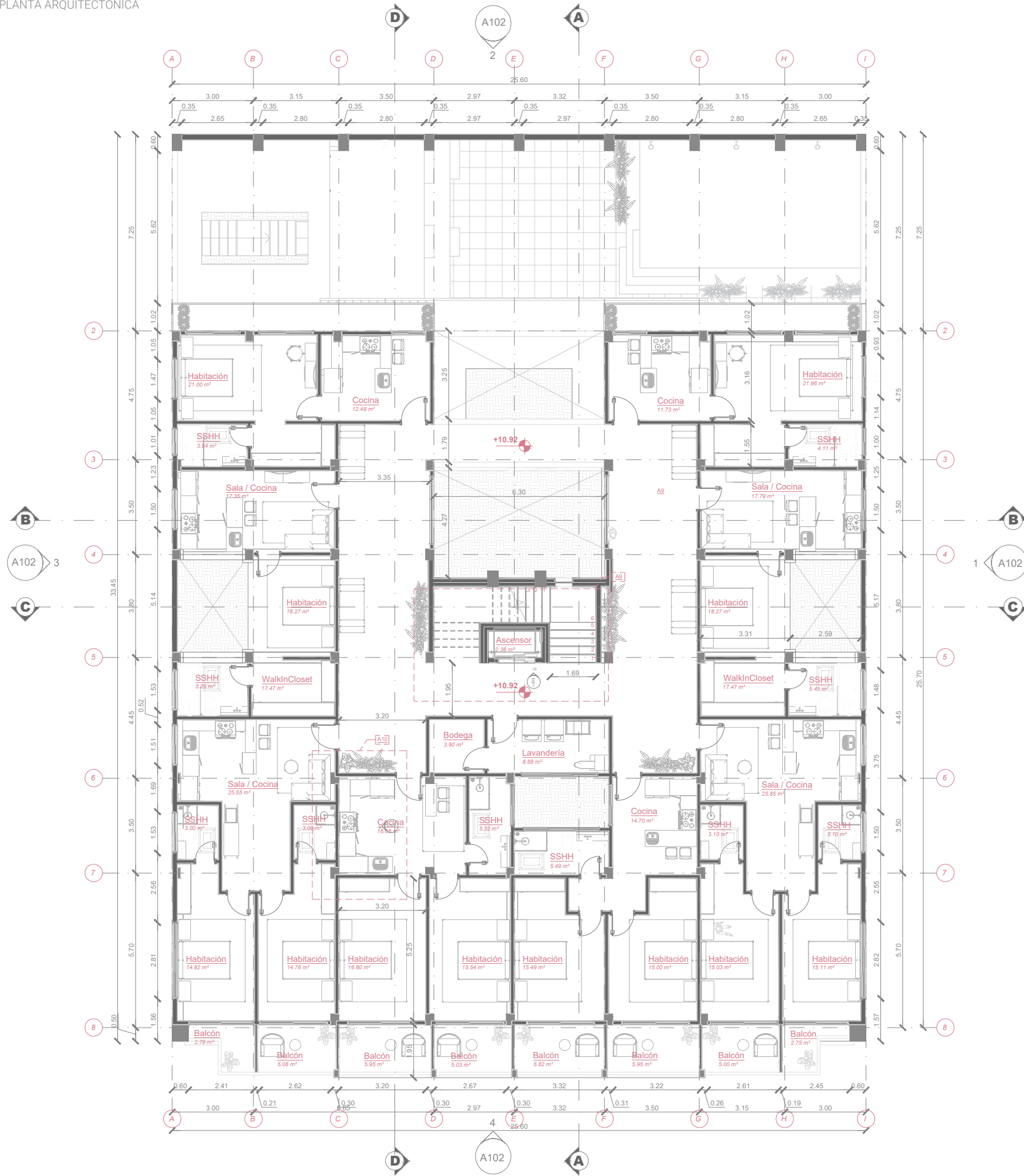
FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

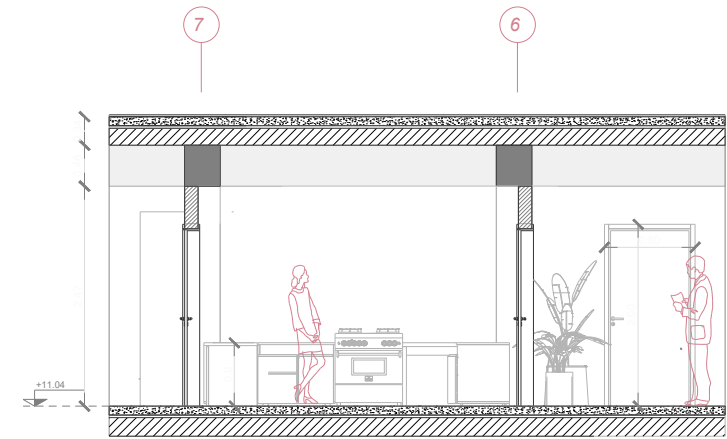
PLANO #

A6

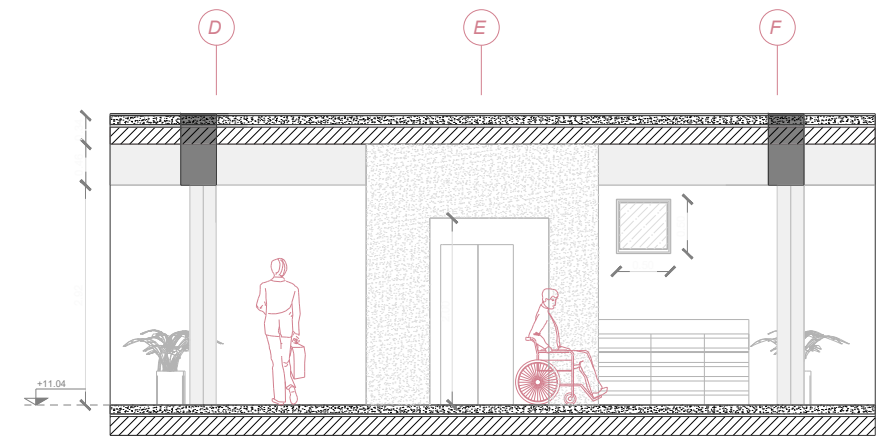
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 9



ALZADO 10



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Tercer Piso Alto-

ALZADOS
-9 / 10-

ESCALA:
1:150

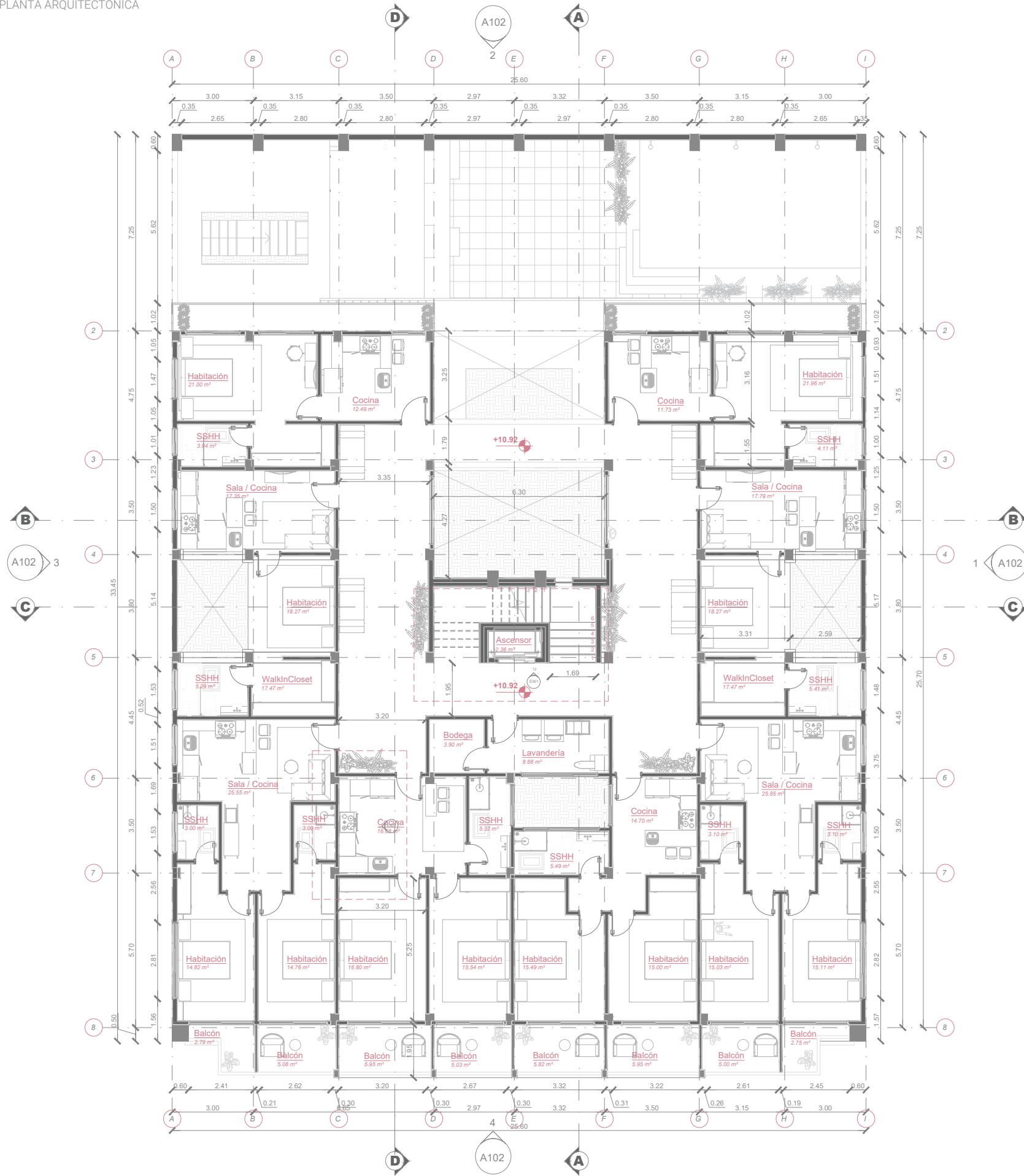
FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

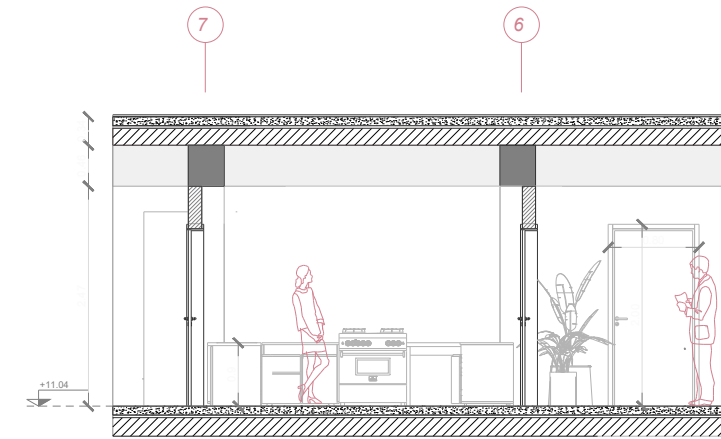
PLANO #

A7

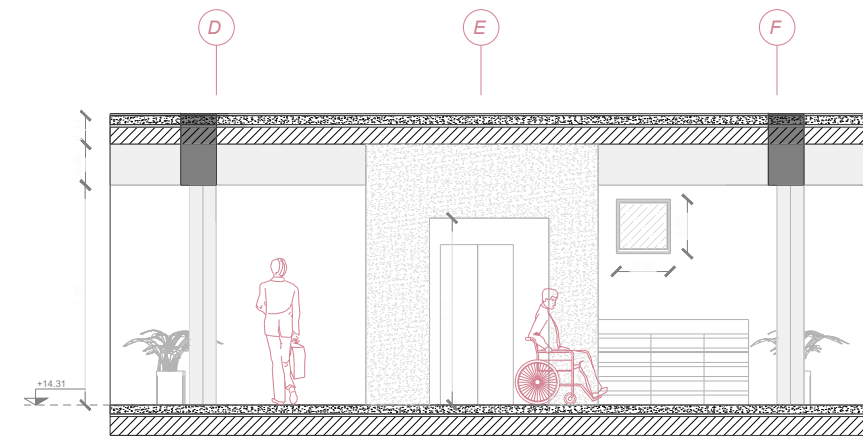
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 11



ALZADO 12



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Cuarto Piso Alto-
ALZADOS
-11 / 12-

ESCALA:
1:150

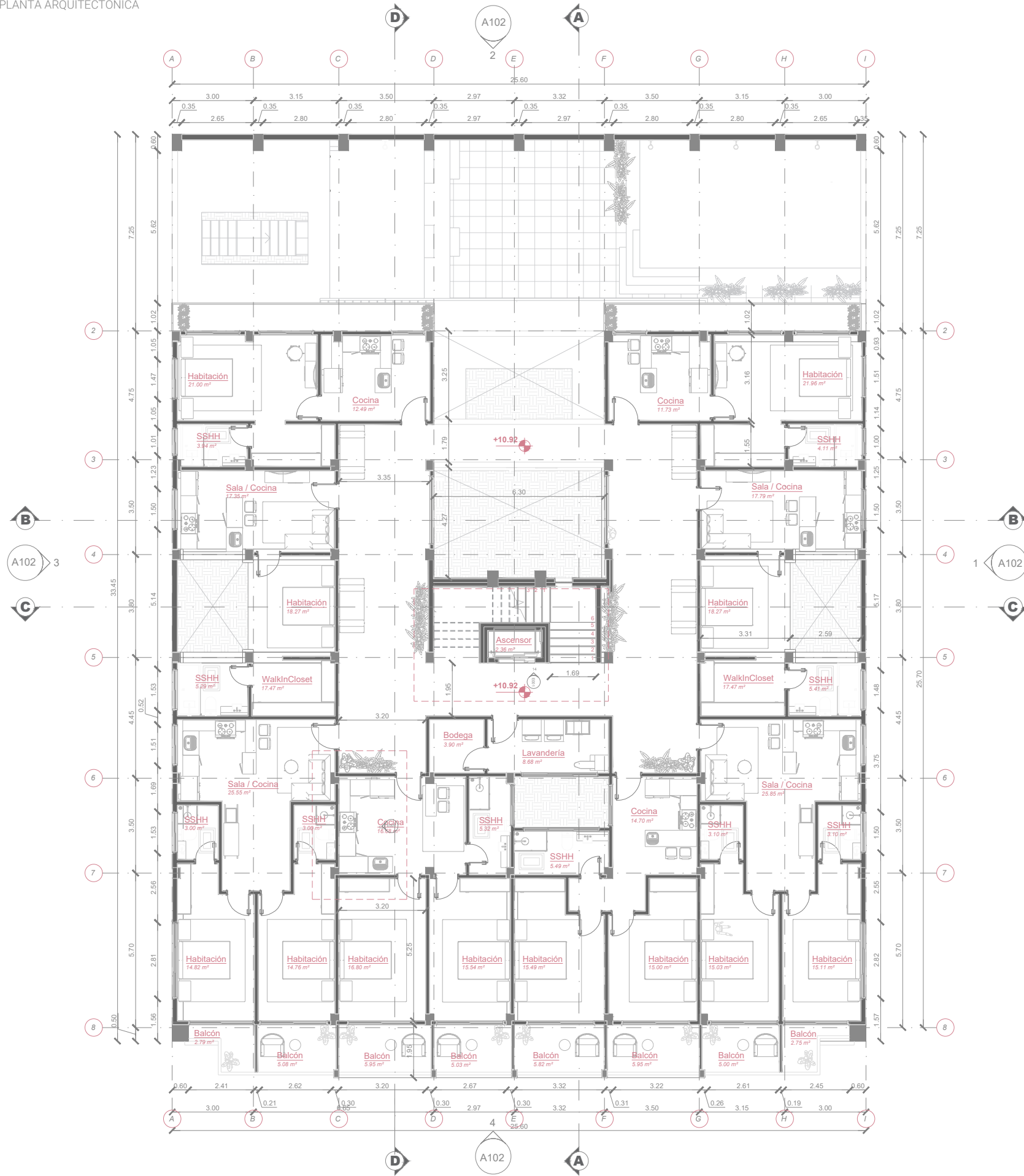
FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

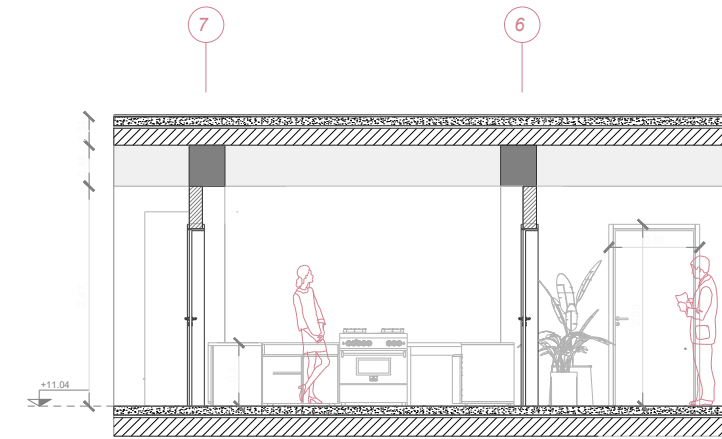
PLANO #

A8

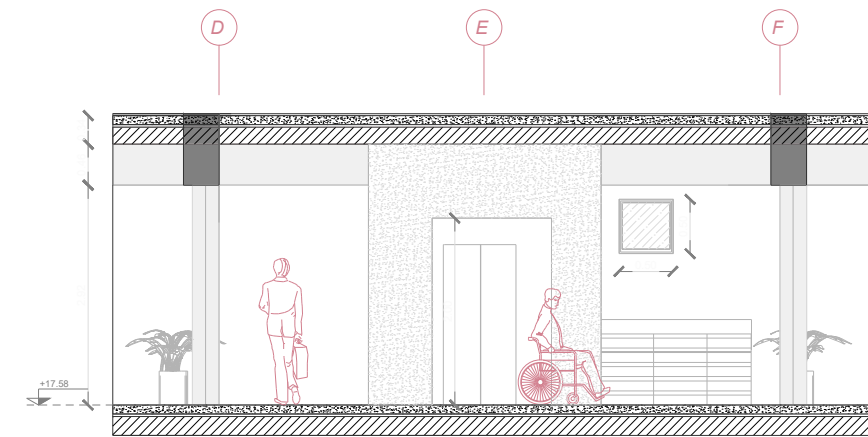
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 13



ALZADO 14



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Quinto Piso Alto-
ALZADOS
-12 / 14-

ESCALA:
1:150

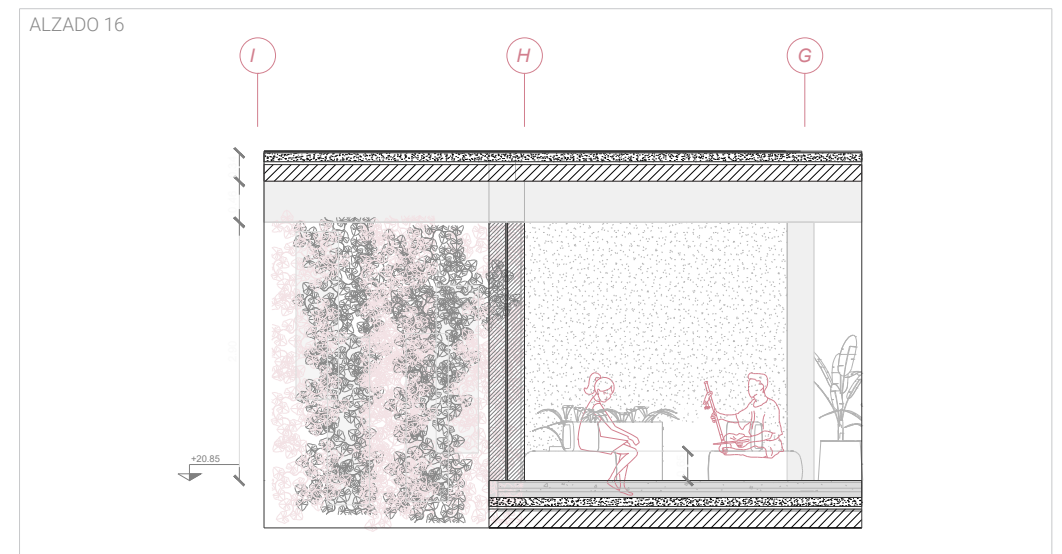
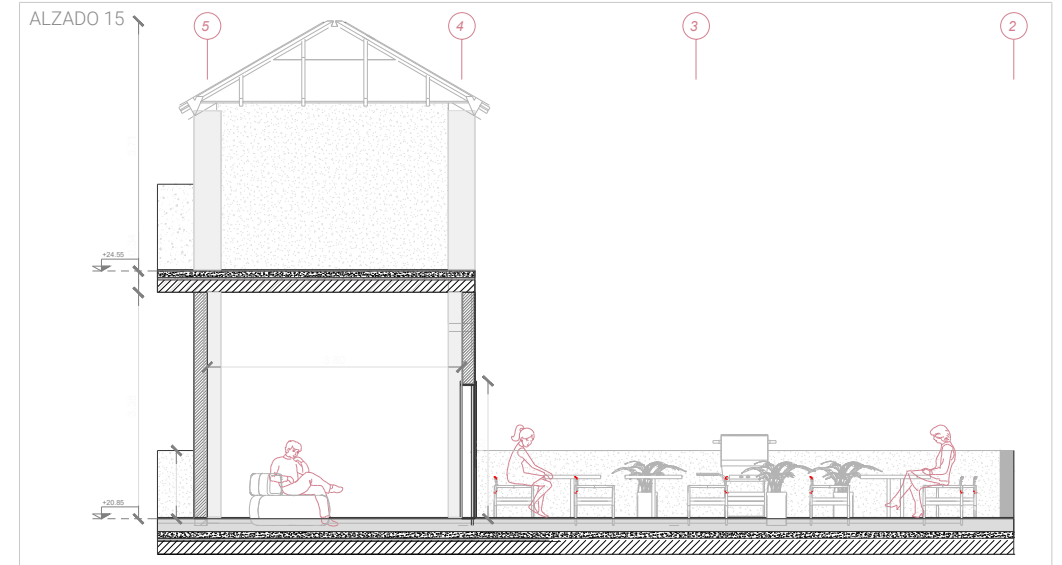
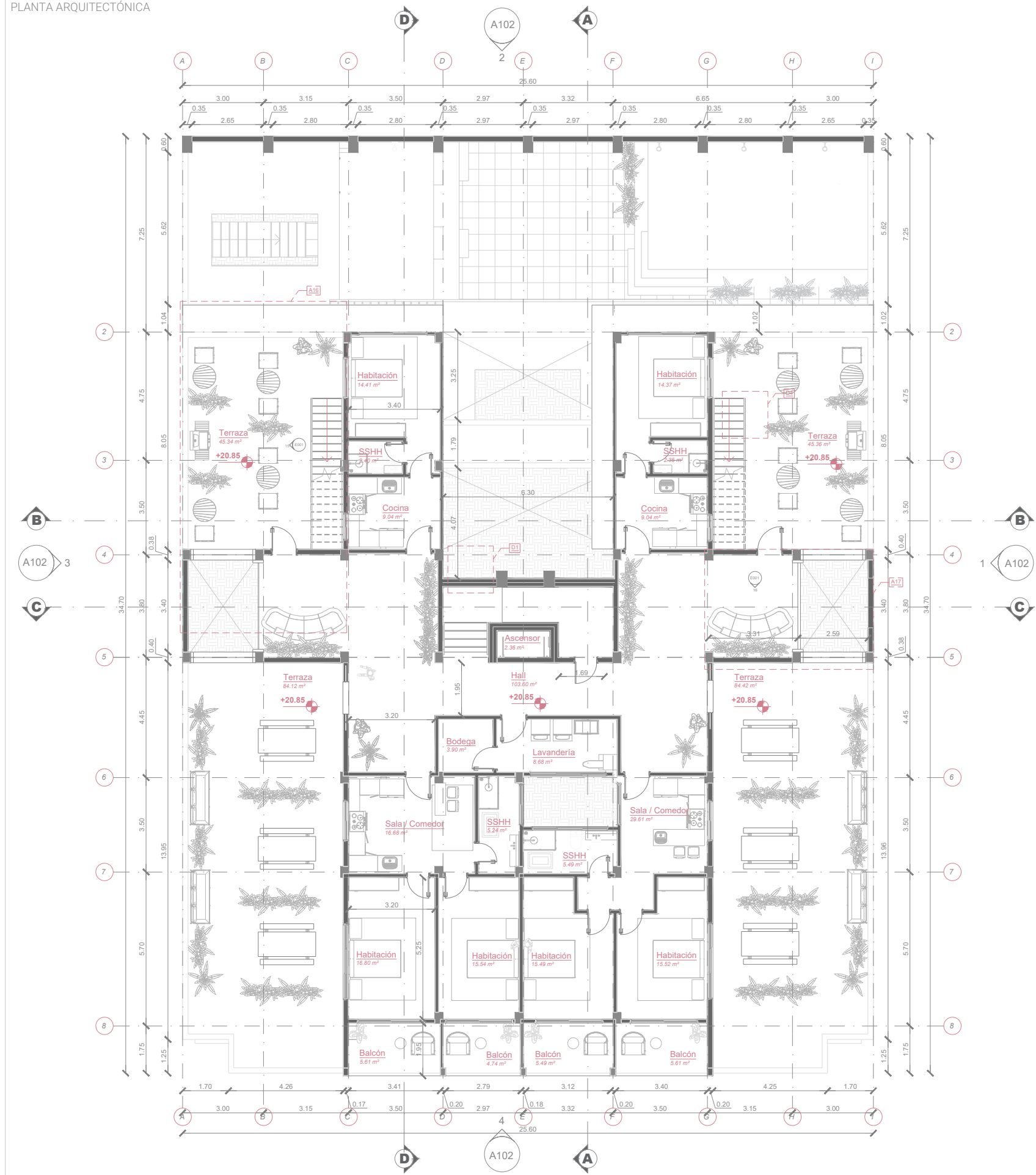
FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

PLANO #

A9

PLANTA ARQUITECTÓNICA



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Sexto Piso Alto-
ALZADOS
-15 / 16-

ESCALA:
1:150

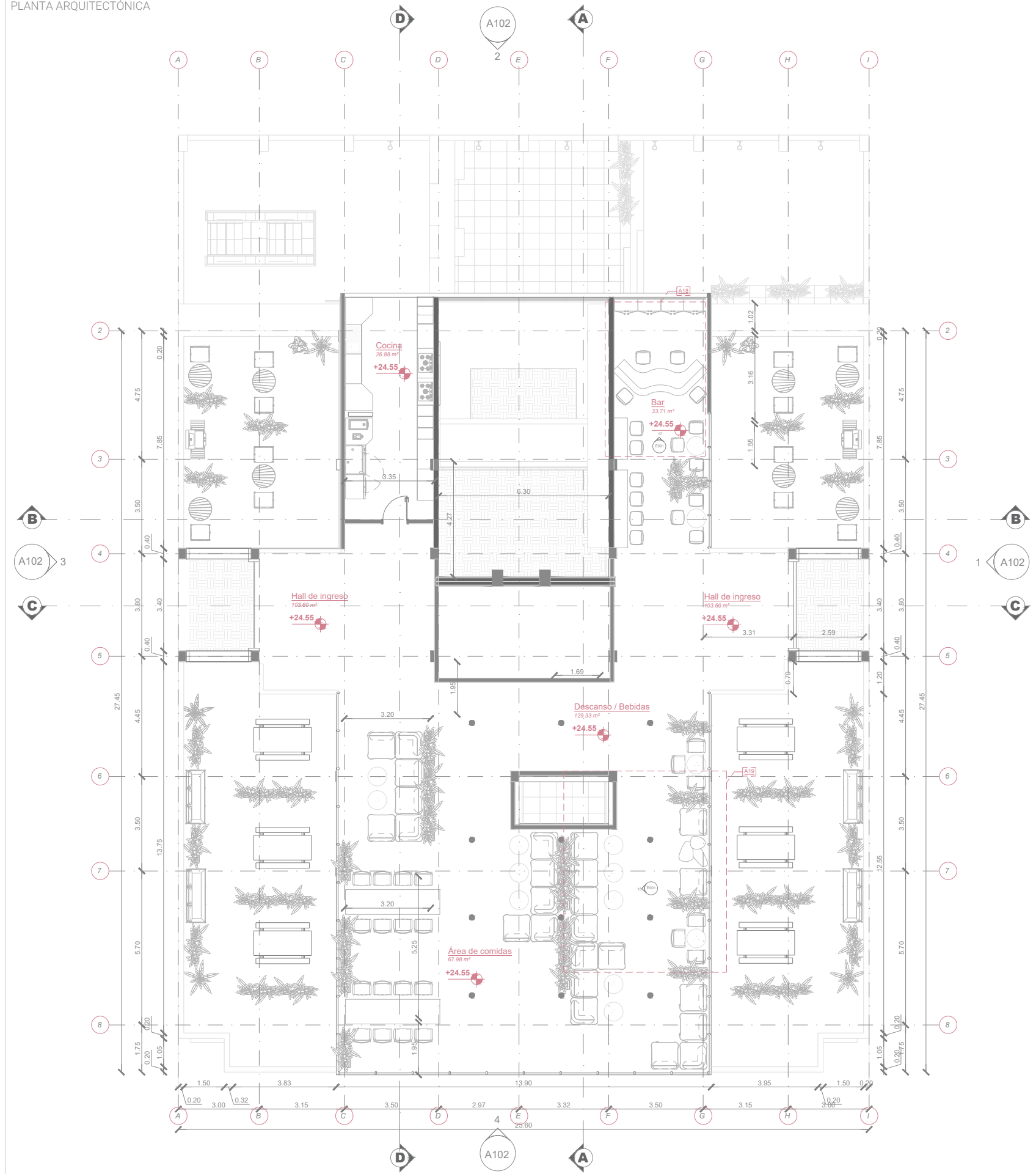
FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

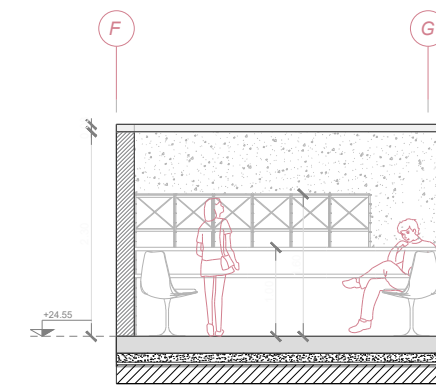
PLANO #

A10

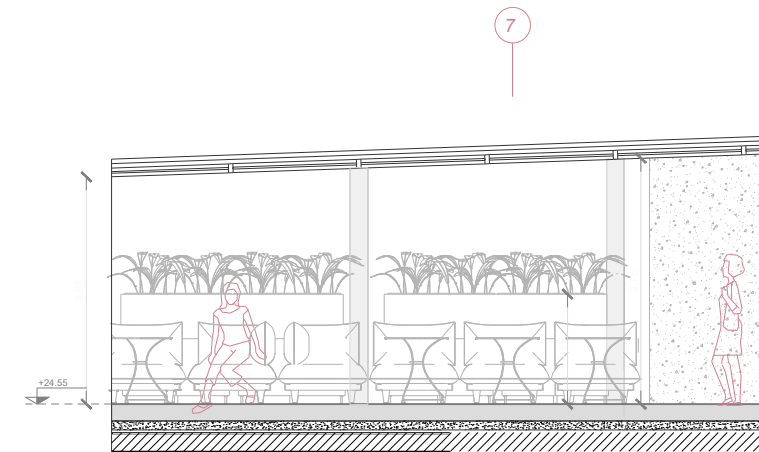
PLANTA ARQUITECTÓNICA



ALZADO 17



ALZADO 18



LEYENDA

- Símbolo de elevación
- Rango de visión en axonometría
- Ingreso
- Cota de nivel en piso
- Eje de construcción
- Línea de corte

PROPIETARIOS:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:

Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Séptimo Piso Alto-

ALZADOS
-17 / 18-

ESCALA:

1:150

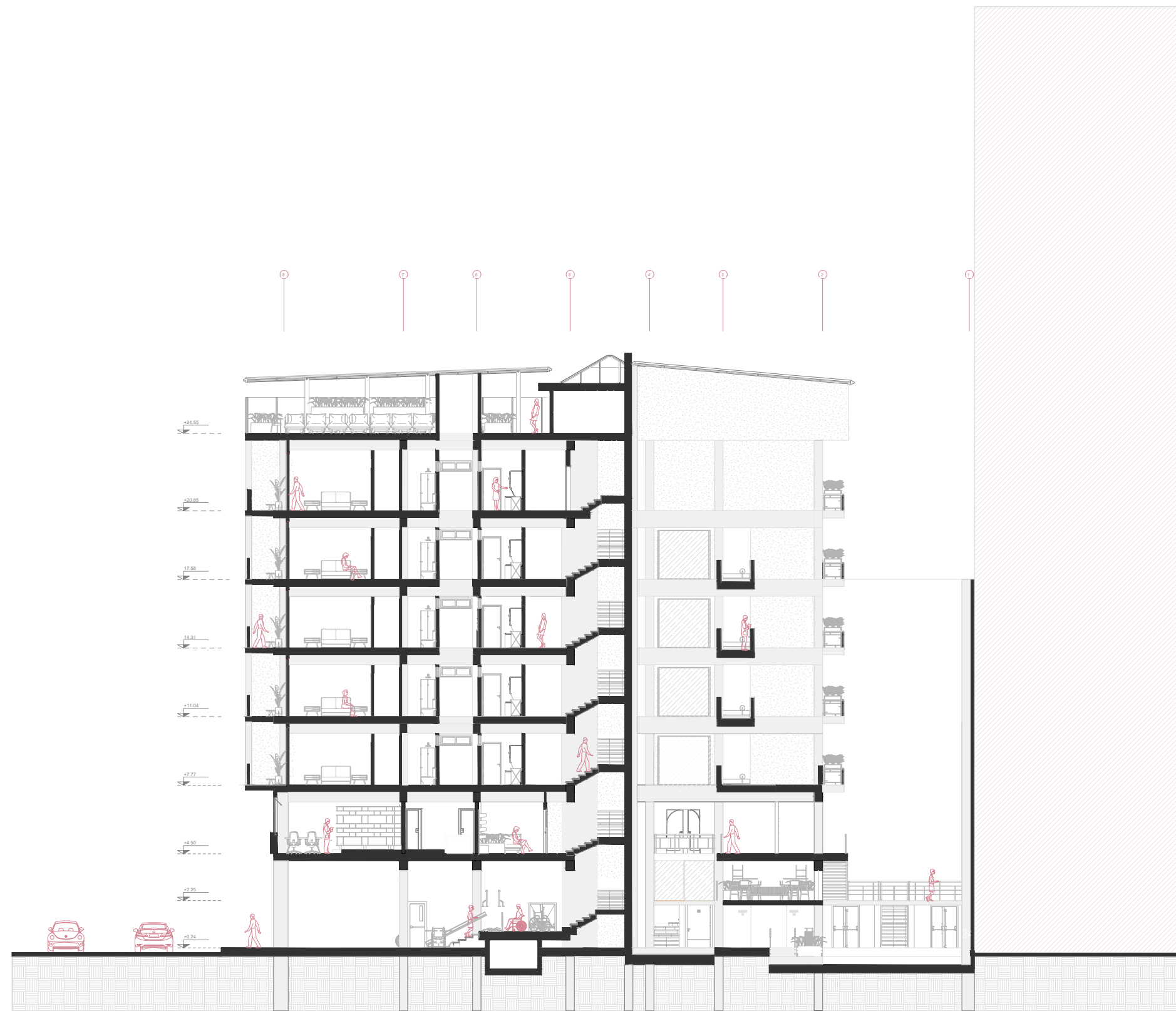
FECHA:

26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

PLANO #

A11



SECCIÓN AA'
ESCALA 1:200

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Baja-
SECCIONES
-1 / 4-

ESCALA:
1:200

FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

PLANO #



SECCIÓN BB'
ESCALA 1:200

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Baja-
SECCIONES
-2 / 4-

ESCALA:
1:200

FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

PLANO #



SECCIÓN CC'
ESCALA 1:200

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Baja-
SECCIONES
-3 / 4-

ESCALA:
1:200

FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

PLANO #

SECCIÓN ARQUITECTÓNICA



SECCIÓN DD'
ESCALA 1:200

PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Planta Baja-
SECCIONES
-4 / 4-

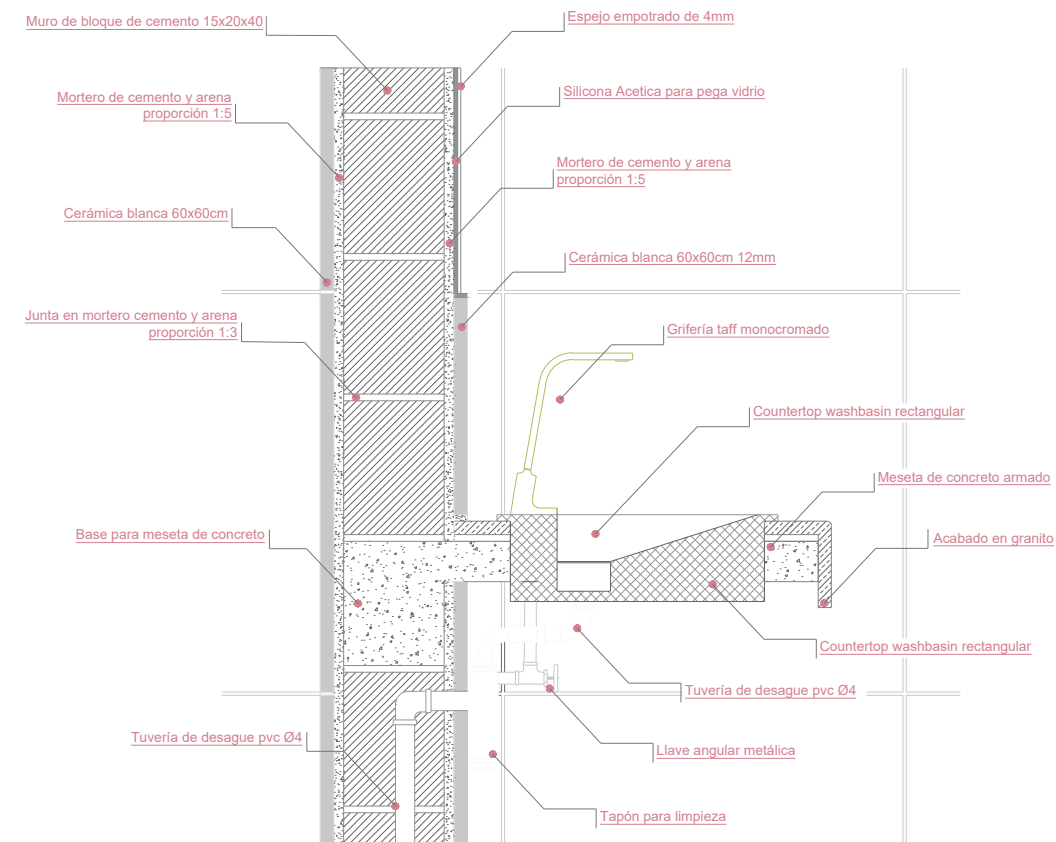
ESCALA:
1:200

FECHA:
26 de Agosto de 2024

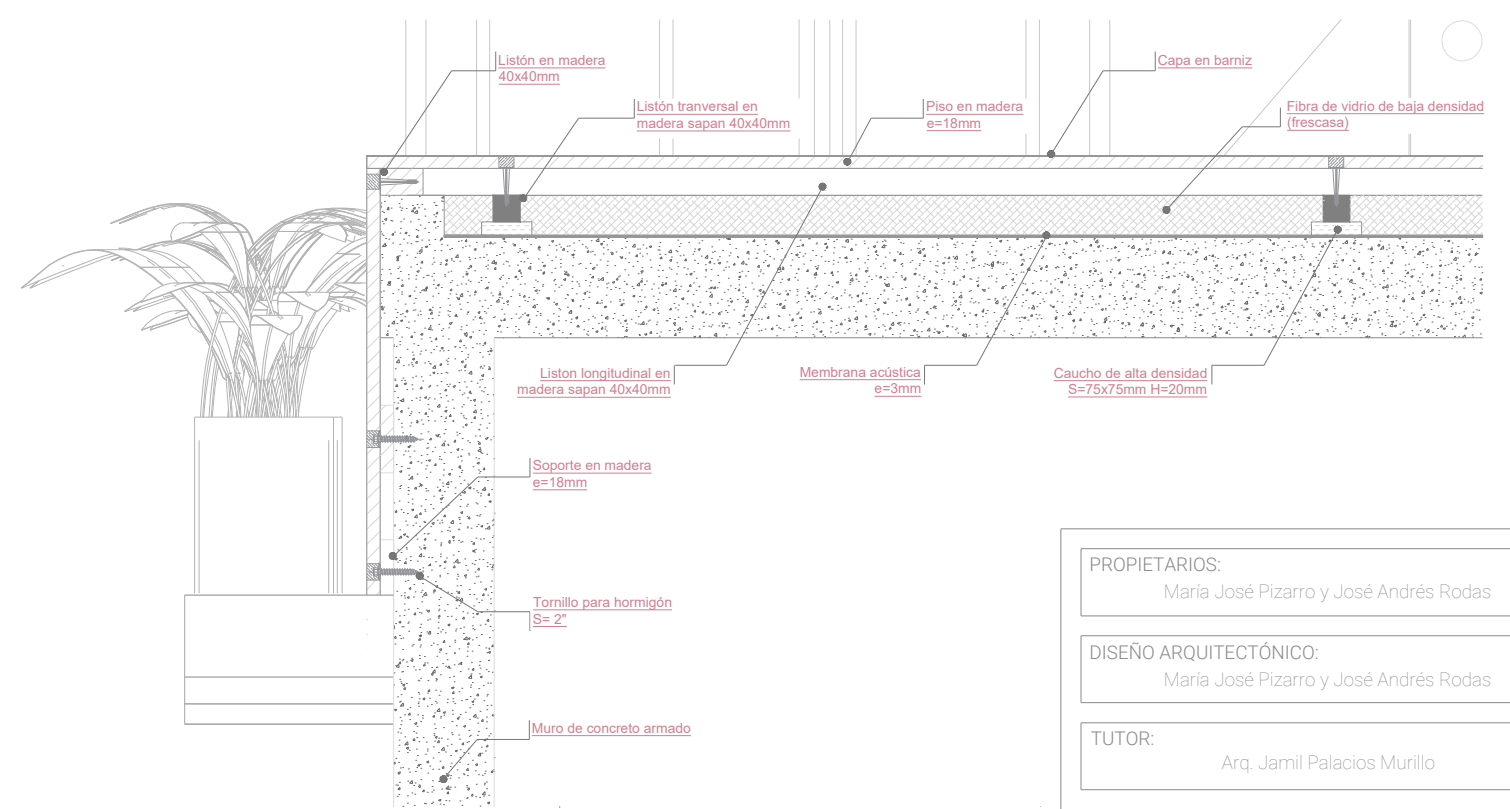
DIBUJO:

PLANO #

1 Detalle Constructivo 1
D001 1:10



2 Detalle Constructivo 2
D001 1:10



PROPIETARIOS:
 María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
 María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
 Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
 PLANOS ARQUITECTÓNICOS
 -Detalle Constructivo-
 -1 / 2-

ESCALA:
 1:150

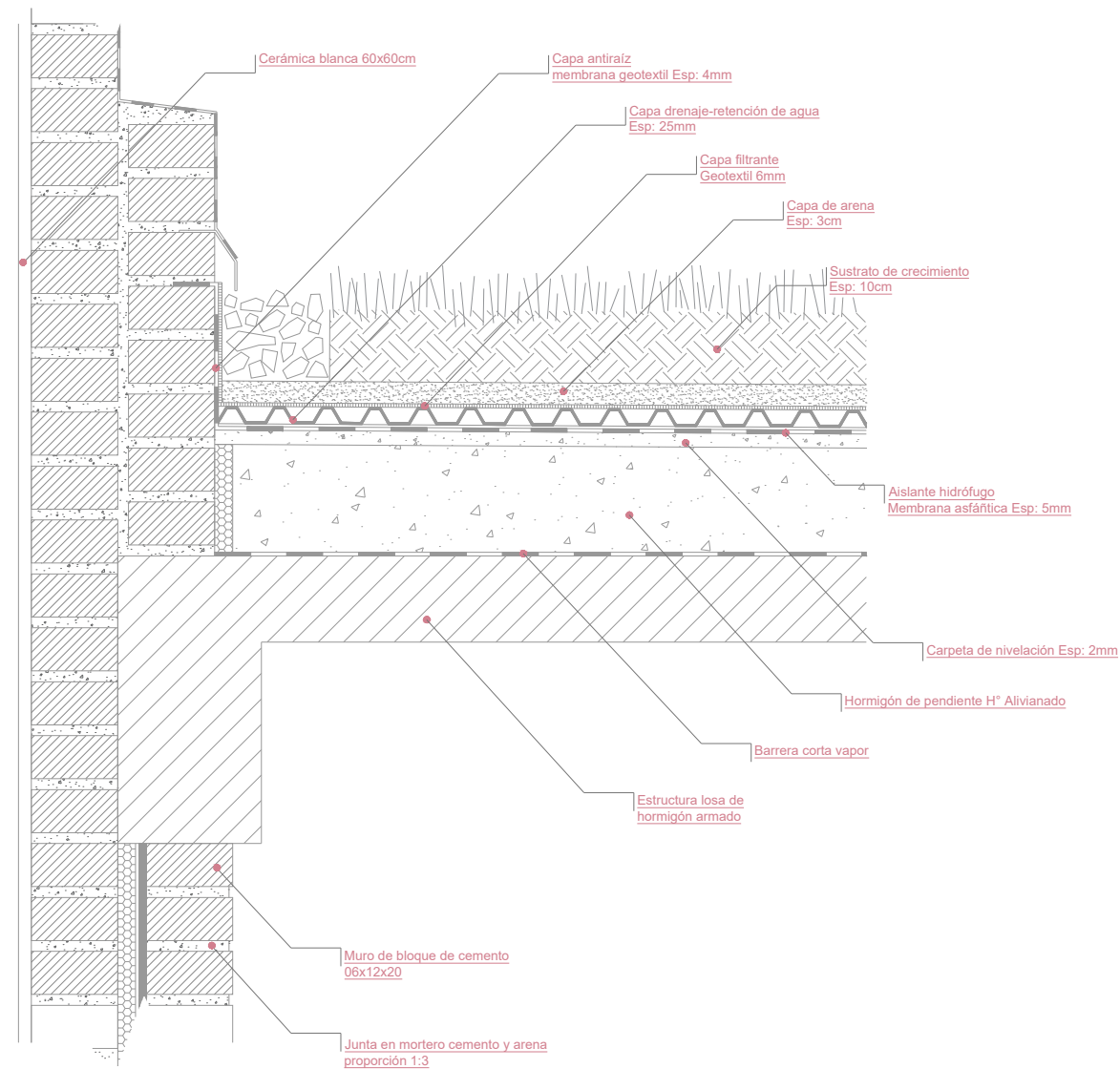
FECHA:
 26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

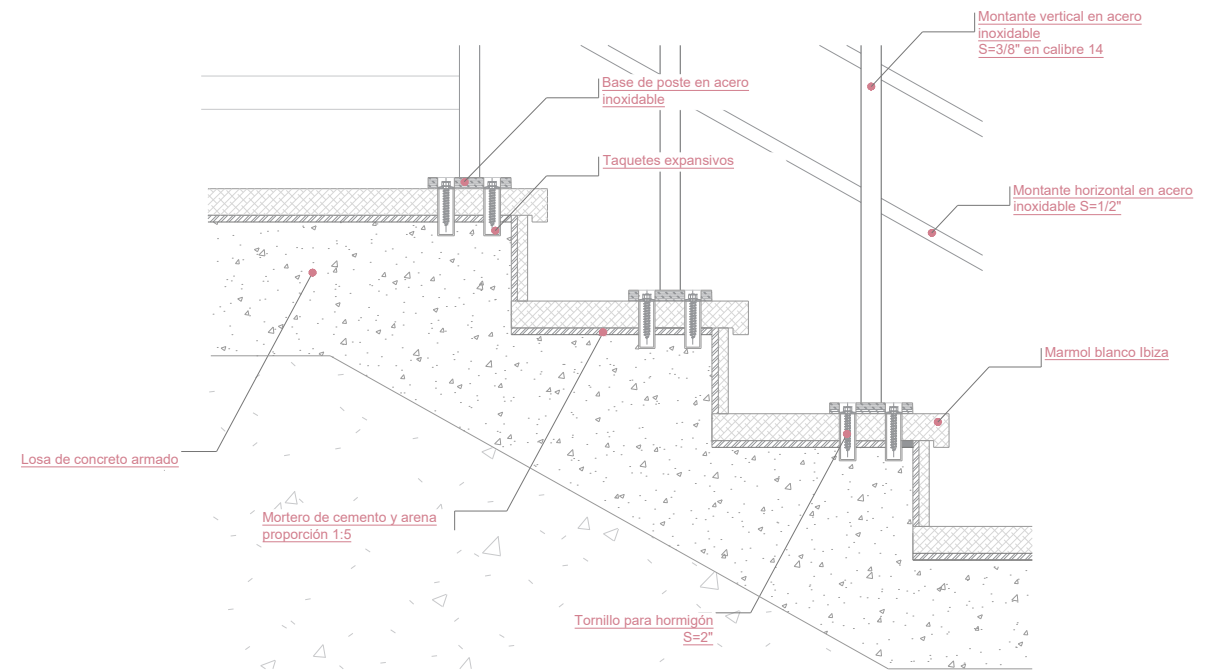
PLANO #

A12

4 Detalle constructivo 4
D001 1:10



3 Detalle constructivo 3
D001 1:10



PROPIETARIOS:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR:
Arq. Jamil Palacios Murillo

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
-Detalle Constructivo-
-3 / 4-

ESCALA:
1:150

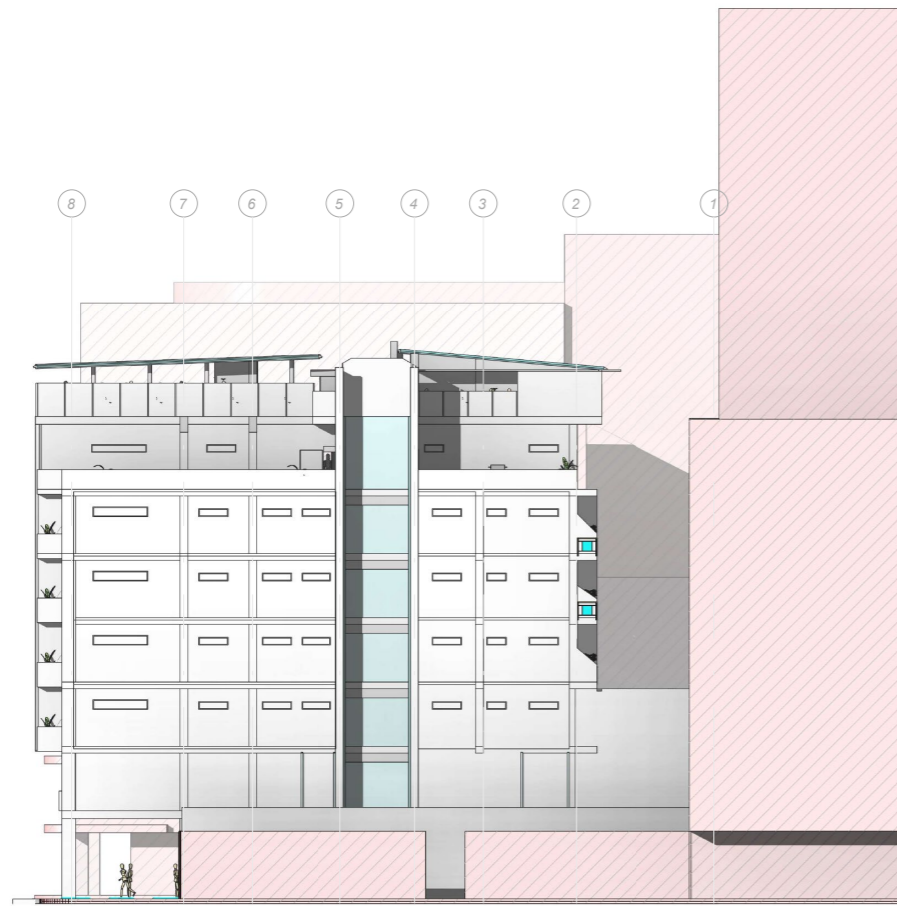
FECHA:
26 de Agosto de 2024

DIBUJO:

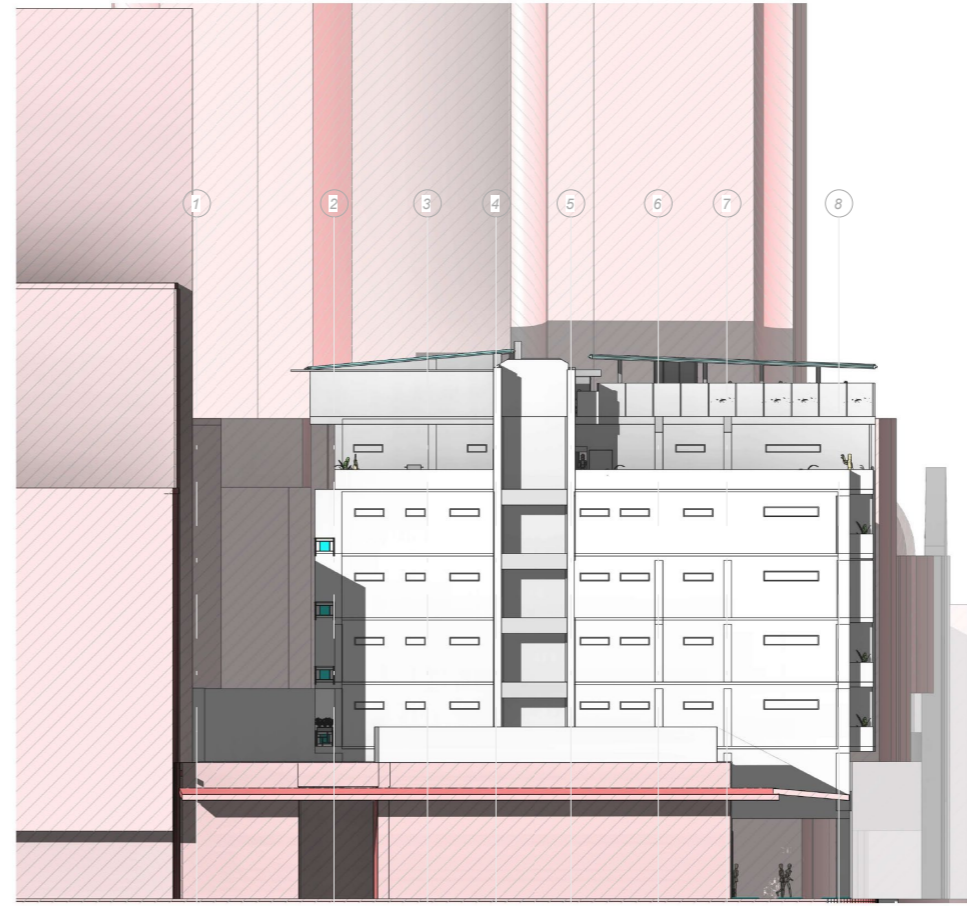
PLANO #

A13

1 Este
A102 1:350



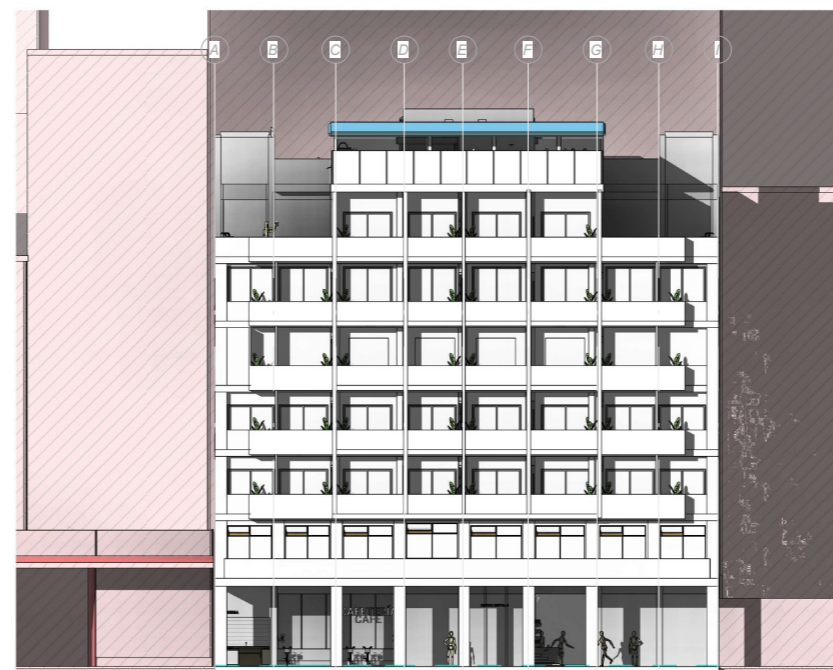
3 Oeste
A102 1:350



2 Norte
A102 1:350



4 Sur
A102 1:350



PROPIETARIO
María José Pizarro y José Andrés Rodas

TUTOR
Arq. Jamil Palacios Murillo

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
María José Pizarro y José Andrés Rodas

CONTENIDO
FACHADAS ARQUITECTÓNICAS

ESCALA 1:350

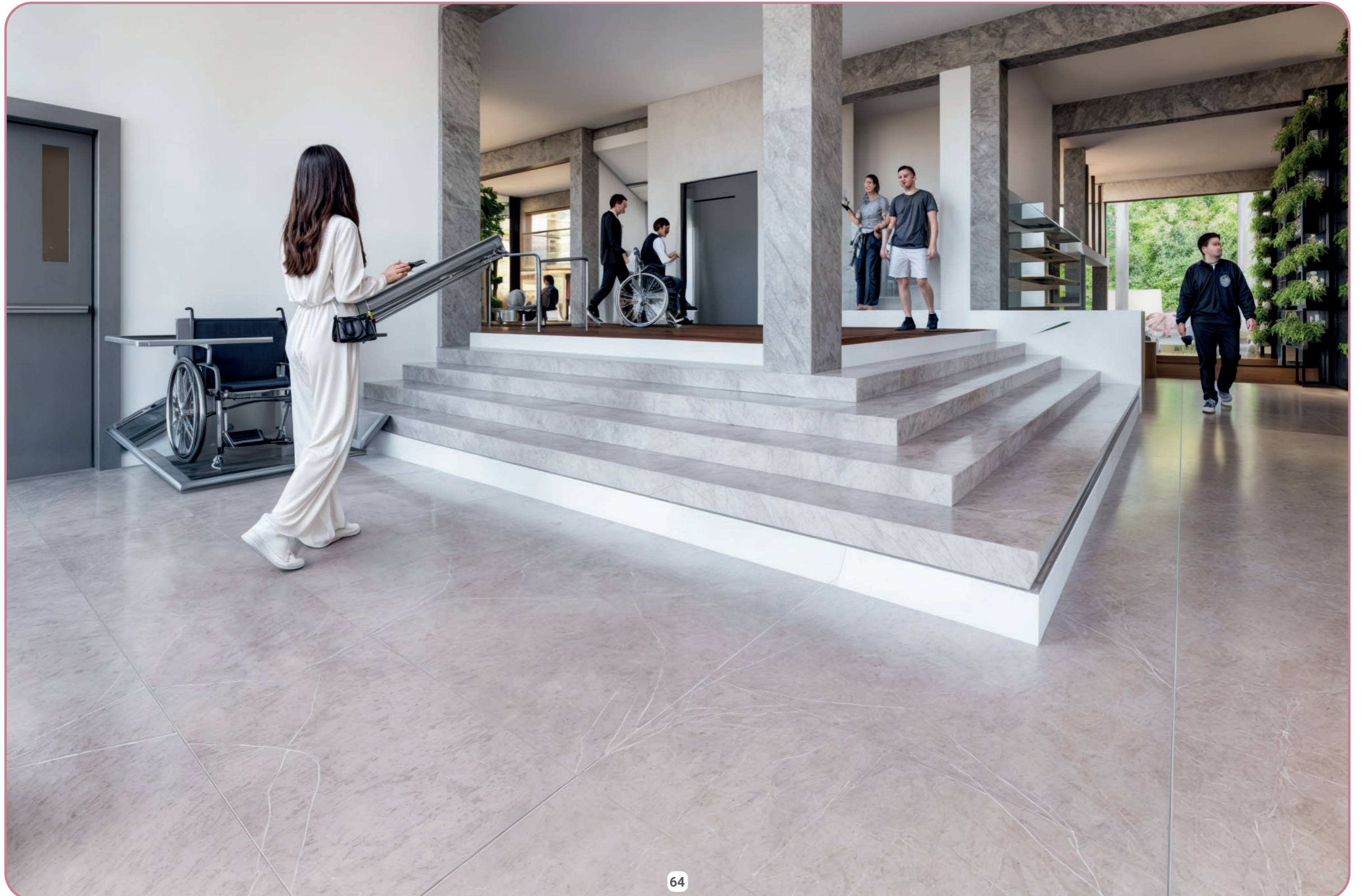
FECHA 25 de Agosto 2024

DIBUJO

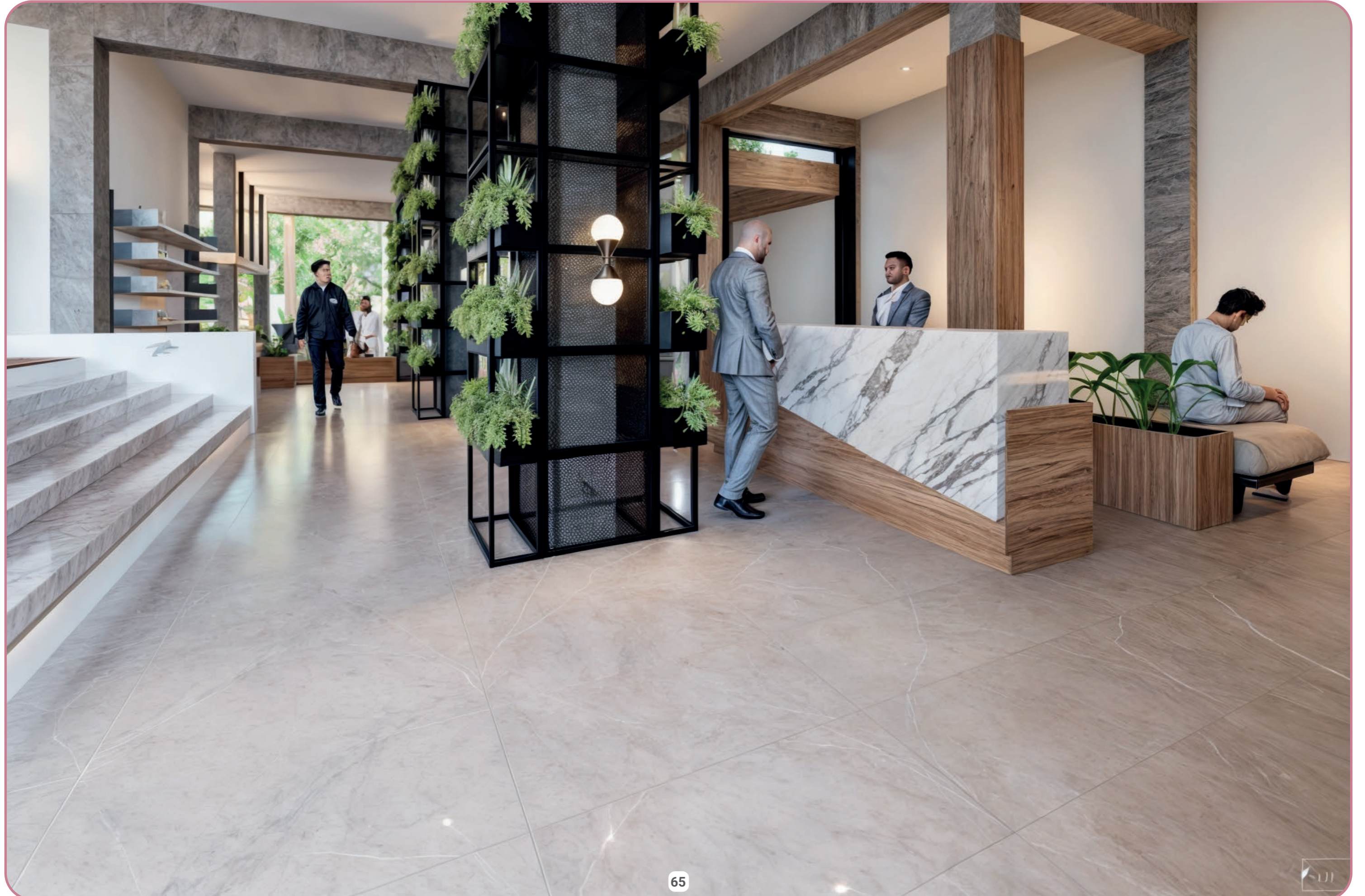
PLANO #

A10

Visualizaciones



Visualizaciones



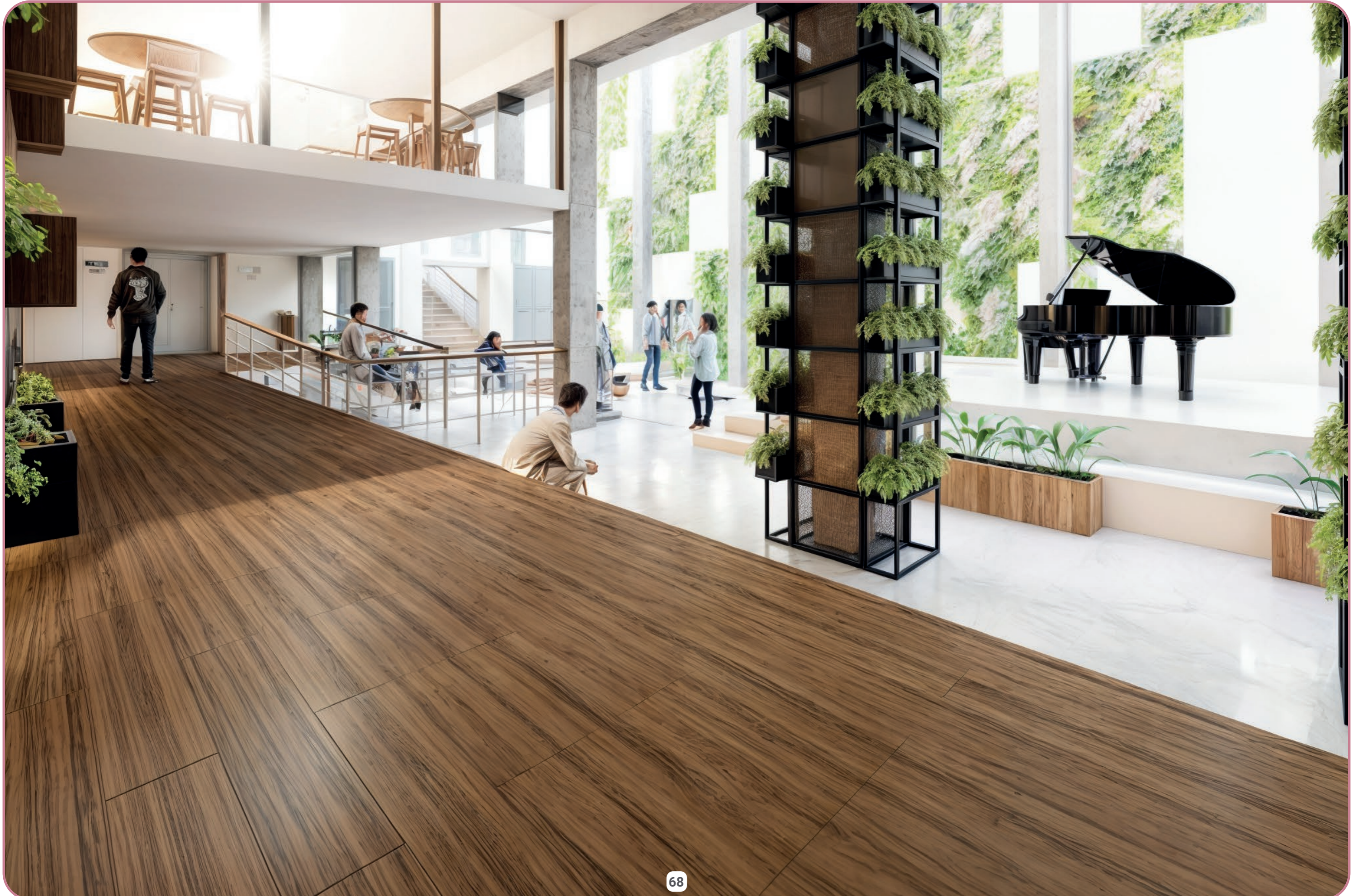
Visualizaciones



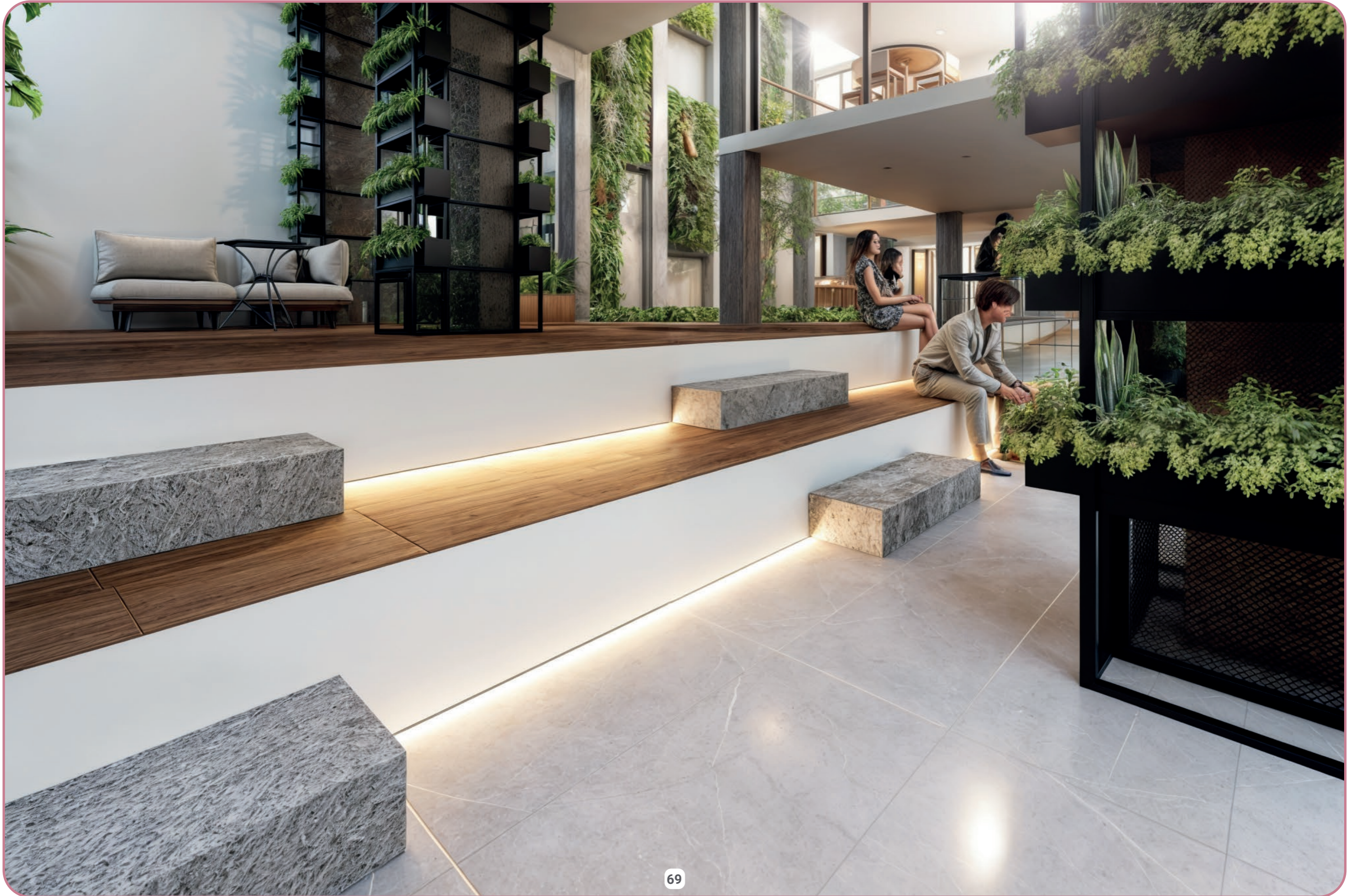
Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



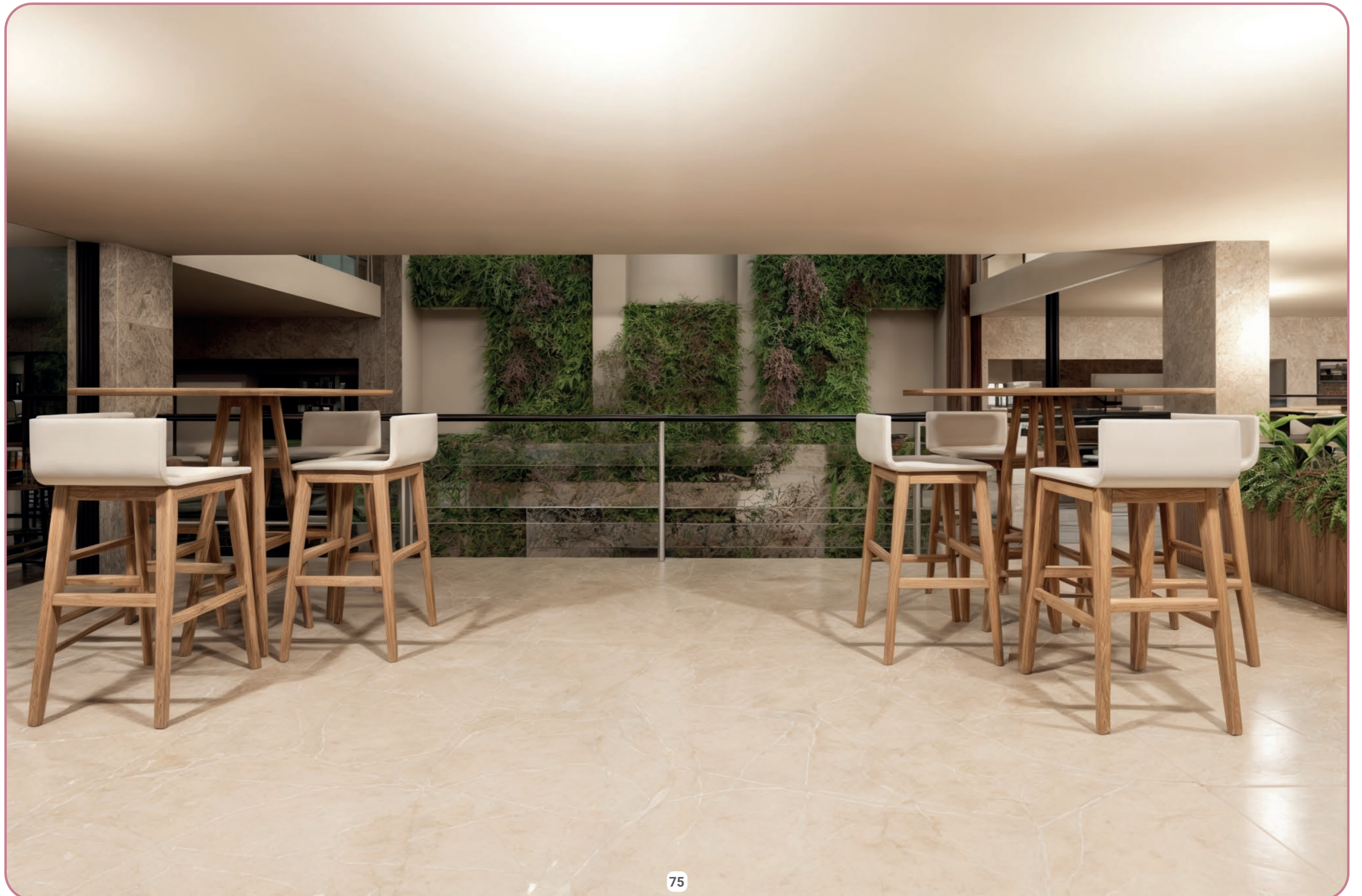
Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



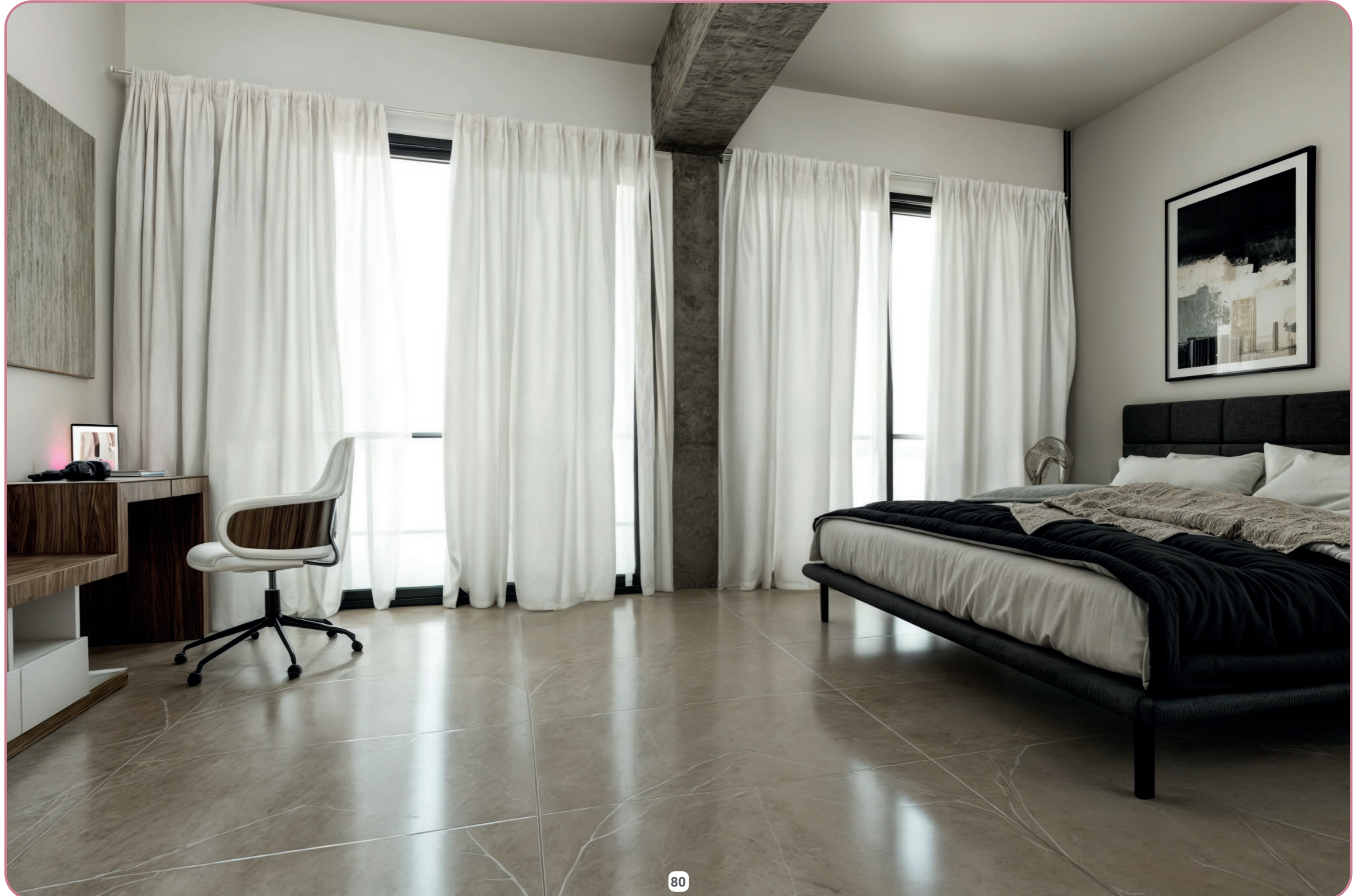
Visualizaciones



Visualizaciones



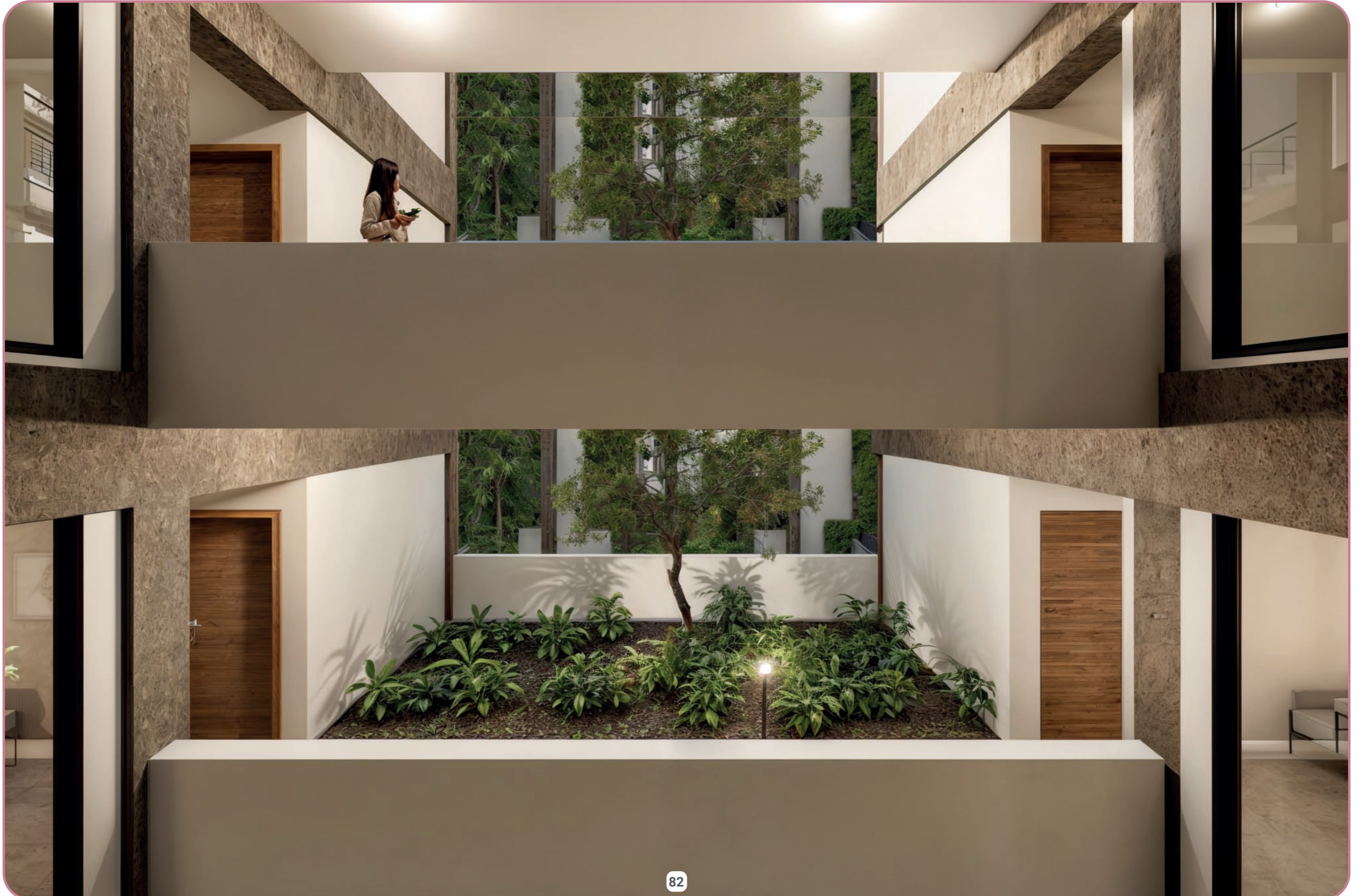
Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Visualizaciones



Memoria descriptiva

1. Introducción

Este proyecto aborda la rehabilitación de un edificio patrimonial en el centro de Guayaquil, con el objetivo de preservar su valor histórico y fomentar la revitalización del área urbana. El edificio, significativo para el legado arquitectónico de la ciudad, ha sido restaurado para integrarse en el contexto contemporáneo mientras mantiene su carácter histórico.

2. Objetivos

Rehabilitar el edificio Bertullo en el centro de Guayaquil, conservando su valor histórico, cultural y arquitectónico, y revitalizando su función en el contexto urbano actual.

3. Metodología

Investigación: Revisión histórica y normativa del edificio.

Evaluación: Inspección y documentación del estado del edificio.

Diseño: Planificación de la rehabilitación con enfoque en preservación y sostenibilidad.

Implementación: Ejecución de las obras y monitoreo.

Evaluación de Impacto: Recolección de datos para medir la efectividad del proyecto.

4. Resultados

Preservación: El edificio ha sido restaurado manteniendo sus características originales.

Adaptación: Nuevos usos han sido incorporados sin comprometer su valor histórico.

Revitalización: El proyecto ha impulsado la revitalización del centro de Guayaquil y mejorado el entorno urbano.

Impacto Social: La comunidad ha acogido positivamente la rehabilitación.

5. Conclusiones

La rehabilitación ha logrado equilibrar la conservación del patrimonio con la revitalización urbana, demostrando que es posible integrar elementos históricos en el desarrollo contemporáneo. El proyecto sirve como modelo para futuros esfuerzos de restauración y desarrollo en contextos similares.

6. Recomendaciones

Futuros Proyectos: Adoptar enfoques que equilibren preservación histórica y necesidades urbanas.

Conclusión

El proyecto de rehabilitación del edificio patrimonial en el centro de Guayaquil ha logrado cumplir con sus objetivos fundamentales, transformándose en un ejemplo de preservación y revitalización urbana. A través de la implementación de estrategias cuidadosamente diseñadas y adaptadas a las características únicas del edificio, se ha conseguido no solo restaurar su valor arquitectónico e histórico, sino también inyectar nueva vida al entorno urbano circundante.

La rehabilitación ha servido como catalizador para la revitalización del centro de Guayaquil, promoviendo un renovado interés en el área y fomentando la recuperación del patrimonio cultural local. Este esfuerzo ha demostrado que es posible combinar la preservación del pasado con las necesidades del presente, creando un espacio que respeta su historia mientras se integra plenamente en la dinámica urbana contemporánea.

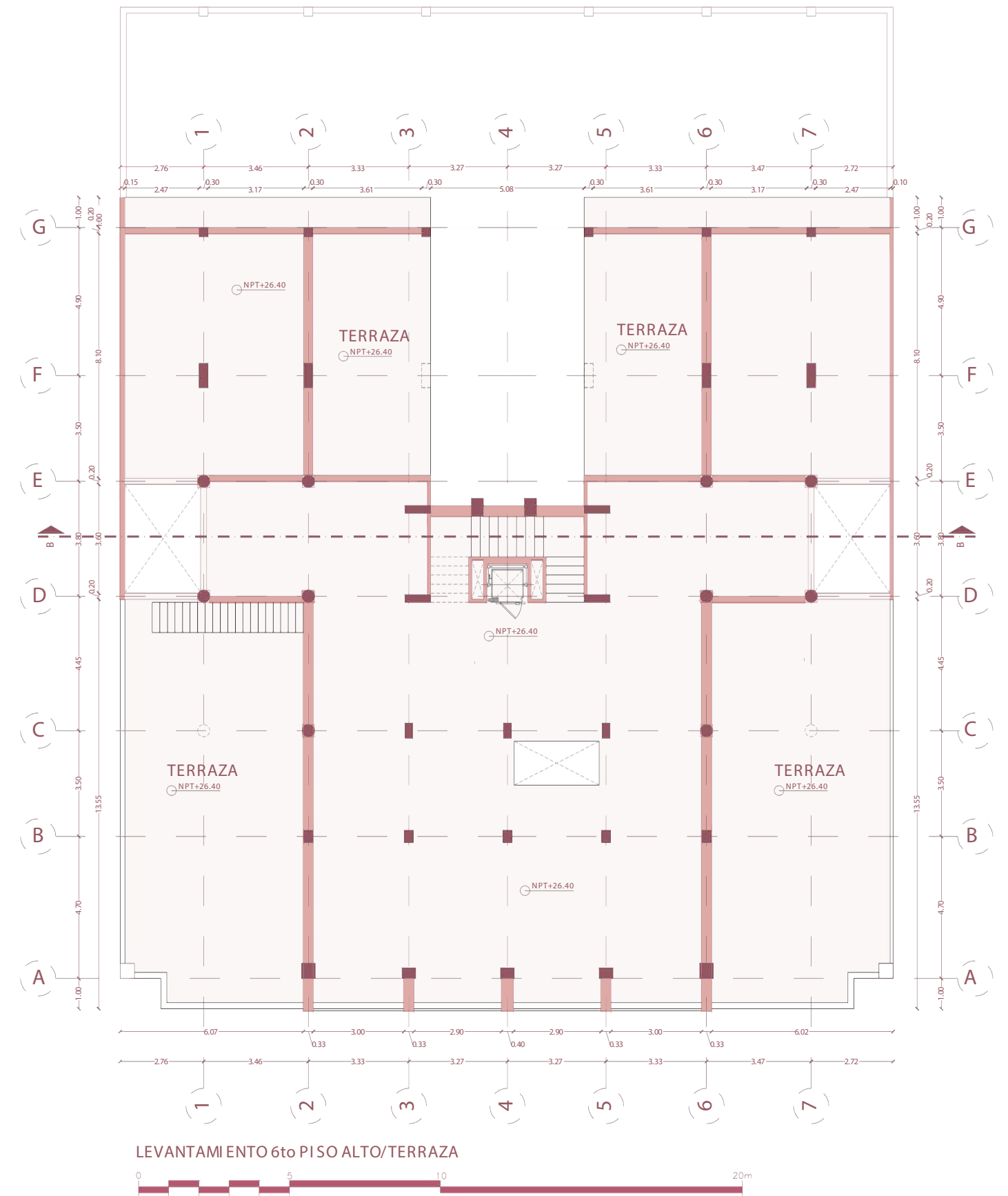
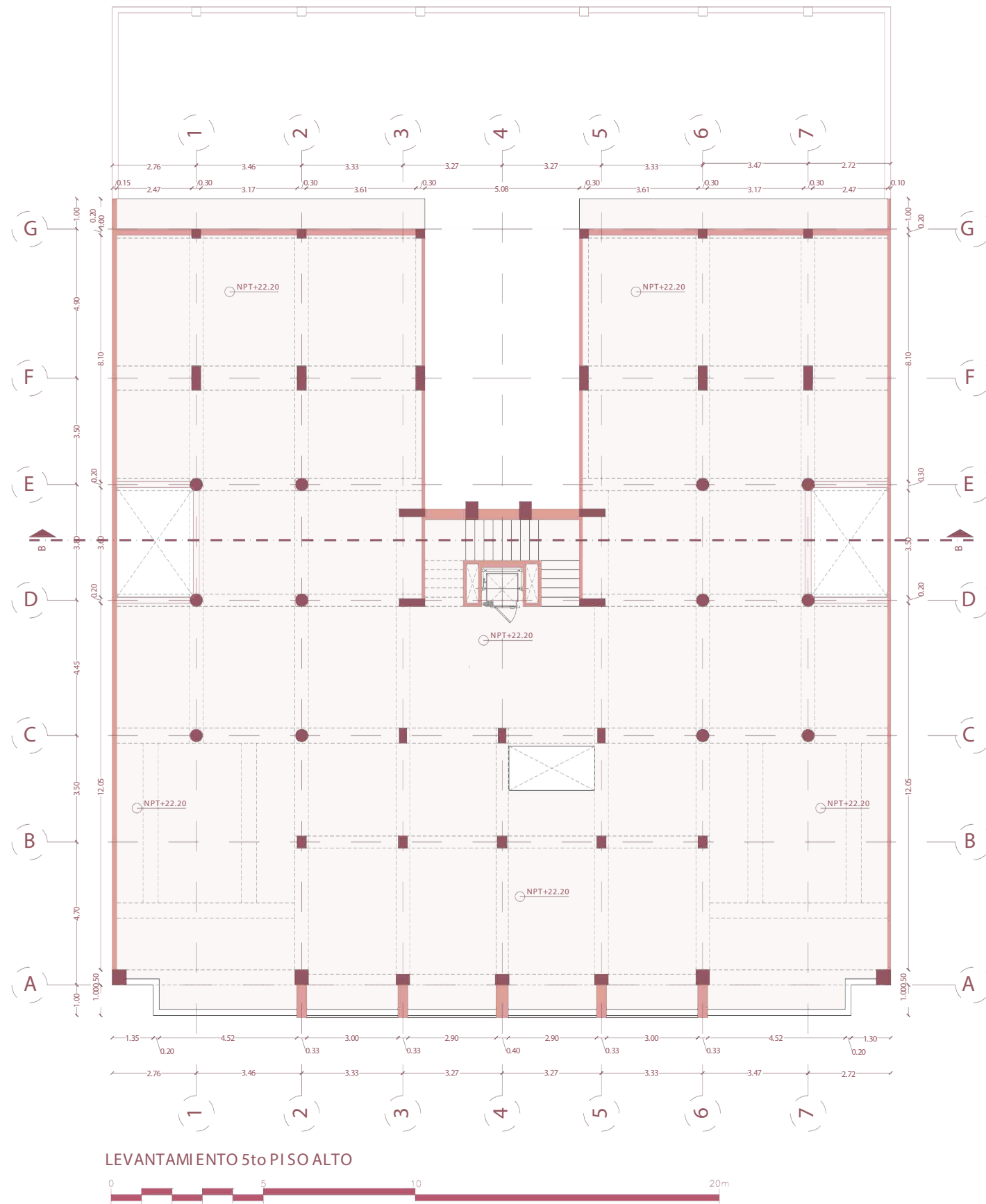
Además, el proyecto ha destacado la importancia de abordar la rehabilitación de edificios patrimoniales con un enfoque estratégico que considere tanto el valor histórico como el impacto social y económico en la comunidad. Los resultados obtenidos no solo reafirman la viabilidad de tales iniciativas, sino que también subrayan el potencial de la rehabilitación patrimonial como una herramienta para el desarrollo sostenible y la revitalización urbana.

En resumen, la rehabilitación del edificio ha sido un éxito en todos los aspectos, demostrando que la conservación del patrimonio es fundamental para el desarrollo integral de las ciudades y ofreciendo un modelo replicable para futuros proyectos de restauración en contextos similares.

BIBLIOGRAFÍA

- Alfonso. (2023, agosto 25). *Guayaquil En Transformación: Renovación Urbana*. Guayaquil. <https://guayaquil.tourdelviajero.com/guayaquil-en-transformacion-renovacion-urbana/>
- Arévalo del Pozo, C. M. (2017). *APROXIMACIÓN A LA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL. DIAGNÓSTICO ARQUITECTÓNICO Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DE UN EDIFICIO DE VALOR ARQUITECTÓNICO B EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA*. Universidad Católica de Cuenca. Carrera de Arquitectura. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/1336>
- Banco Central del Ecuador. (s/f). Catálogo de Arquitectura del Ecuador Wiki; Fandom, Inc. Recuperado el 27 de agosto de 2024, de https://catalogo-de-arquitectura-del-ecuador.fandom.com/es/wiki/Banco_Central_del_Ecuador
- García, R. (2020). *Investigación sobre el patrimonio cultural: Un estudio de casos en la región de Cuenca [Tesis de maestría, Universidad de Cuenca]*. DSpace. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/4317>
- Guillermo Cubillo Renella. (2018, mayo 21). Revista Trama. <https://es.everand.com/article/393124939/Guillermo-Cubillo-Renella>
- Instagram. (s/f). Instagram. Recuperado el 27 de agosto de 2024, de <https://www.instagram.com/p/C71RhH2vQxl/>
- *Inmuebles patrimoniales de Quito son ratificados por el INPC como bienes del patrimonio cultural nacional – Instituto Nacional de Patrimonio Cultural*. (s/f). Gob.ec. Recuperado el 27 de agosto de 2024, de <https://www.patrimoniocultural.gob.ec/inmuebles-patrimoniales-de-quito-son-ratificados-por-el-inpc-como-bienes-del-patrimonio-cultural-nacional/>
- *Municipalidad de Guayaquil*. (s/f). Gob.ec. Recuperado el 27 de agosto de 2024, de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/13-7-2000.-Ordenanza-sustitutiva-de-edificaciones-y-construcciones-del-Canton-Guayaquil.pdf>
- *Recuperación del centro de Guayaquil*. (2017, junio 23). Expreso. <https://www.expreso.ec/actualidad/recuperacion-centro-guayaquil-83012.html>
- Solís, J. (2022, julio 20). *El 90 % de inmuebles patrimoniales de Guayaquil es privado, y parte de ellos requiere intervención; otros públicos se deterioran por falta de recursos*. El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/el-90-de-inmuebles-patrimoniales-de-guayaquil-es-privado-y-parte-de-ellos-requieren-intervencion-otros-publicos-se-deterioran-por-falta-de-recursos-nota/>
- Sotomayor-Navarro, M. C., Sánchez-Lascano, M. N., Piñeira-Mantiñán, M. J., & Tisalema-Saenz, S. F. (2017). Estudio para el rescate de edificios que son clasificados como patrimonio arquitectónico histórico de la ciudad de Guayaquil. *Dominio de las Ciencias*, 3(3), 1086–1102. <https://doi.org/10.23857/dc.v3i3.523>
- Vivas, D. (2022, octubre 19). *Barclay & Crousse gana concurso para el nuevo edificio de la Facultad de Artes Escénicas de la PUCP*. ArchDaily en Español. https://www.archdaily.cl/cl/989905/barclay-and-crousse-gana-concurso-para-el-nuevo-edificio-de-la-facultad-de-artes-escenicas-de-la-pucp?ad_campaign=normal-tag
- *x.com*. (s/f). X (formerly Twitter). Recuperado el 27 de agosto de 2024, de <https://x.com/AntonioUbilla1/status/966292917261406208>

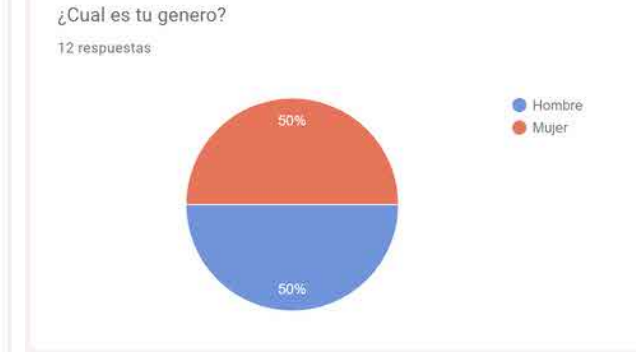
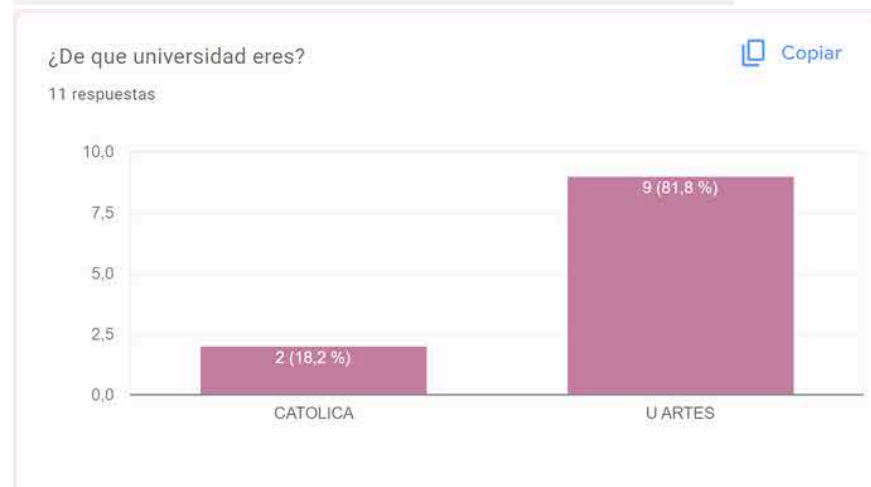
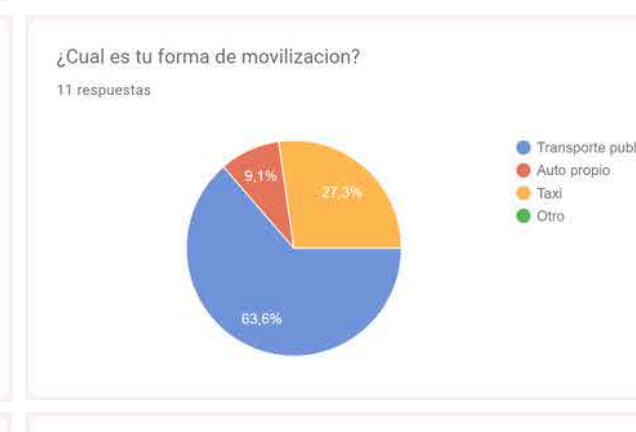
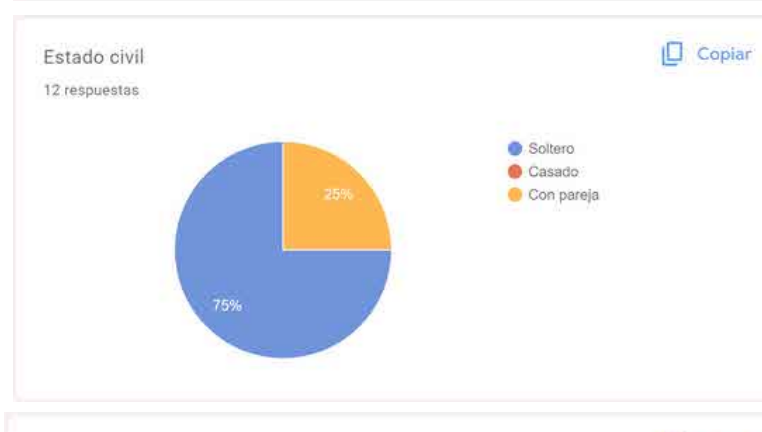
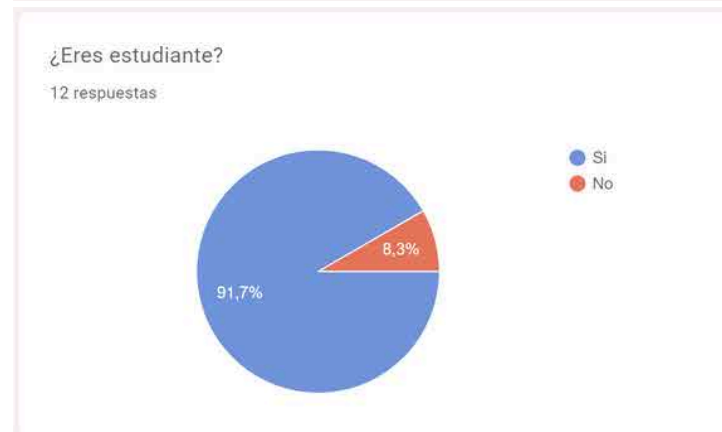
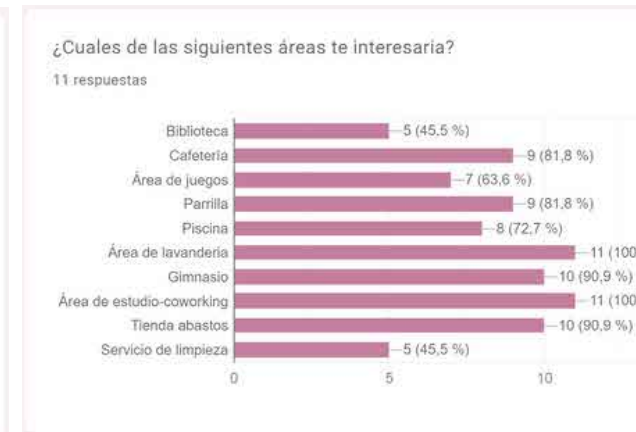
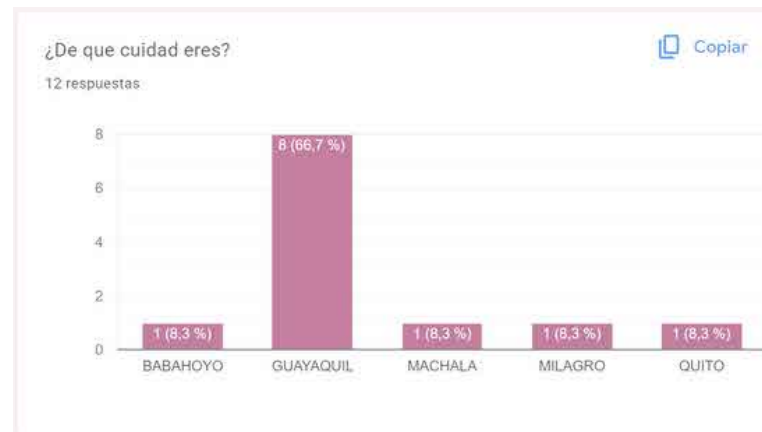
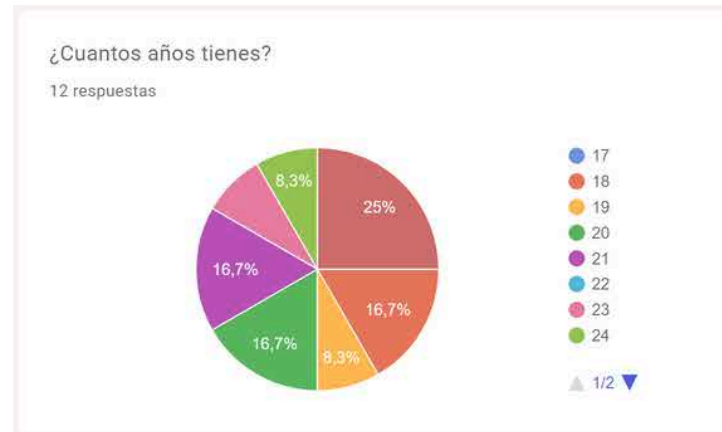
ANEXOS



ANEXOS

USUARIO

ENCUESTA



Si tu respuesta es no, explica la razon.

2 respuestas

Vivo con mis papás

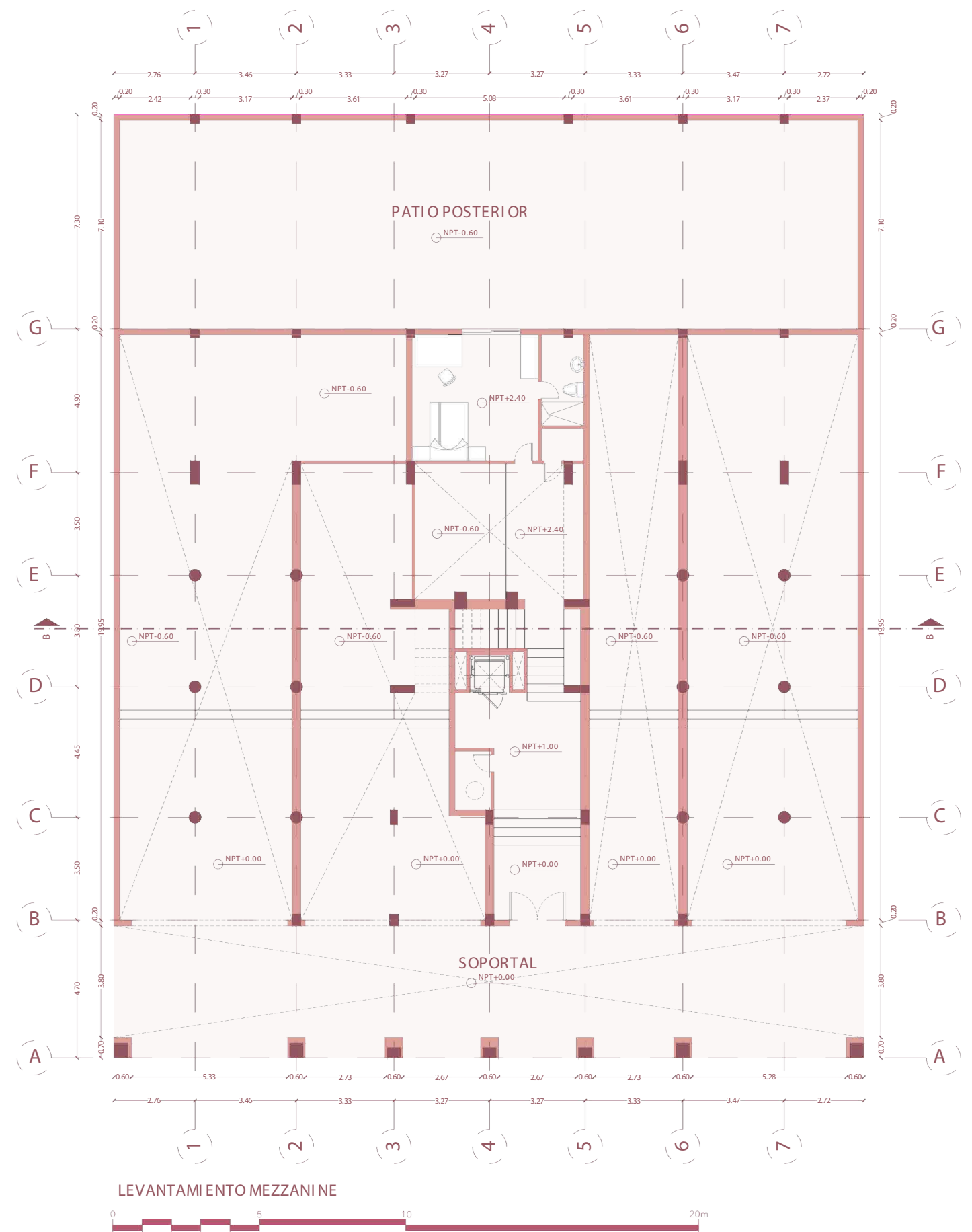
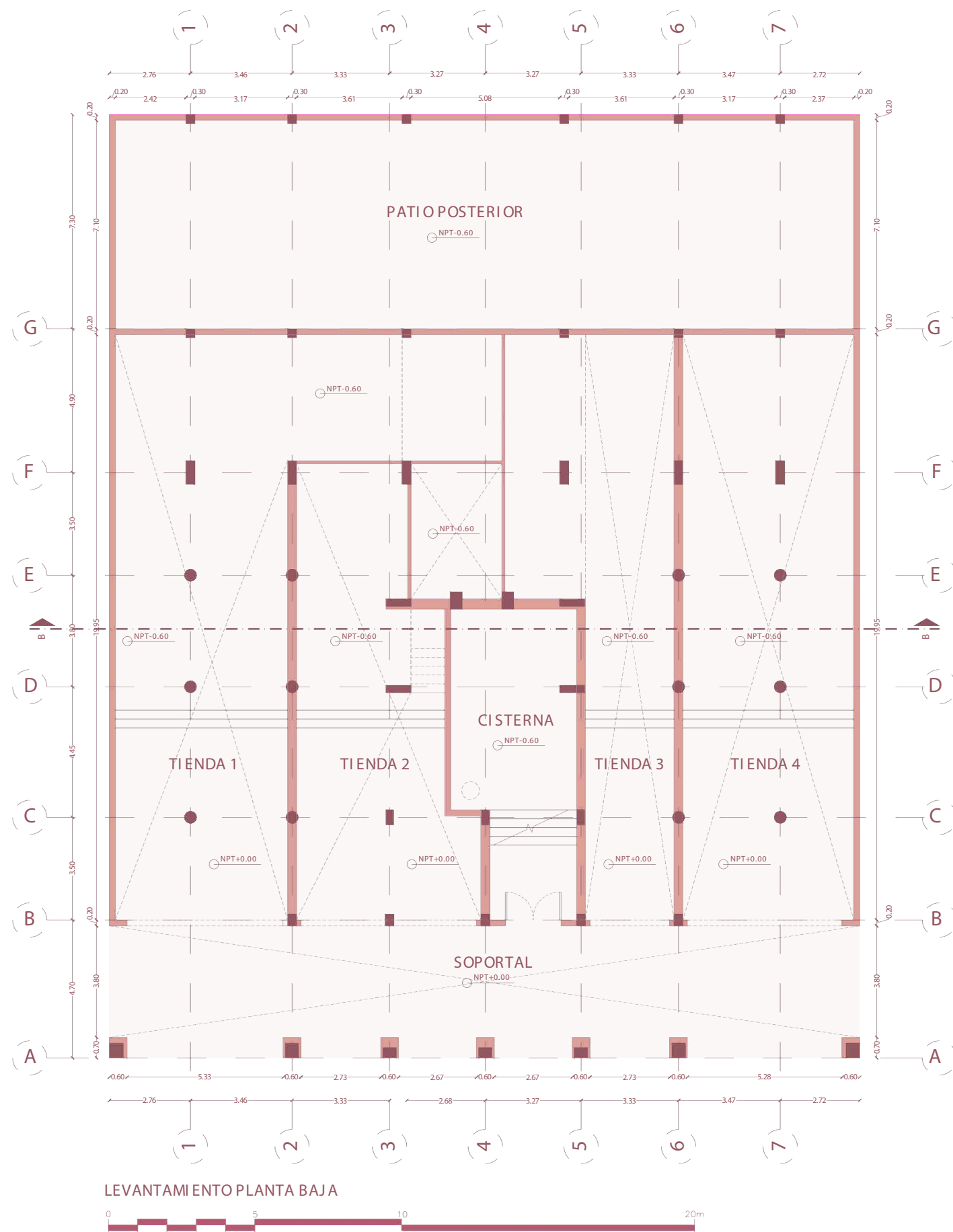
NO PORQUE VIVO CON MIS PADRES PERO SI ME INTERESARIA PARA INDEPENDIZARME



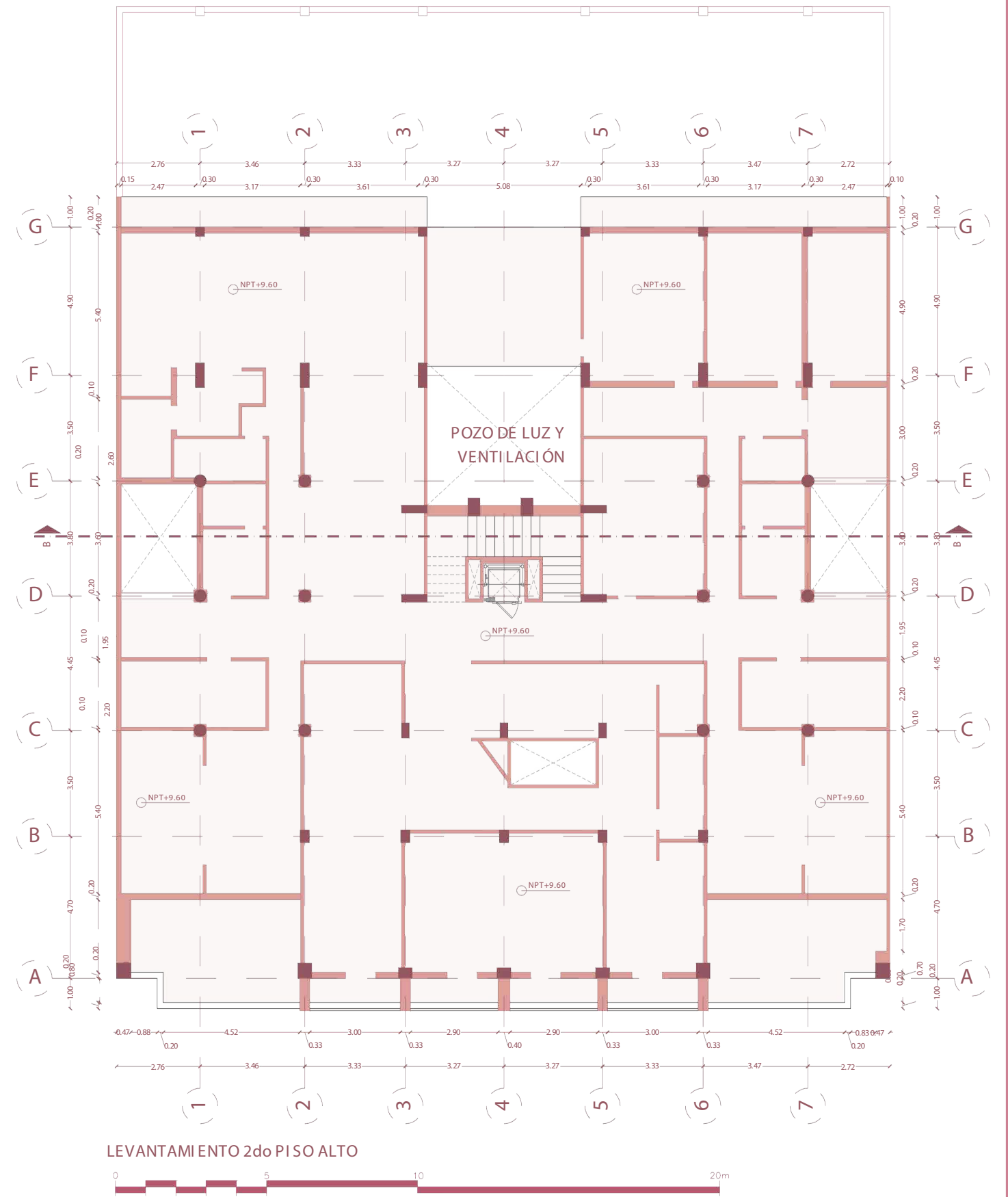
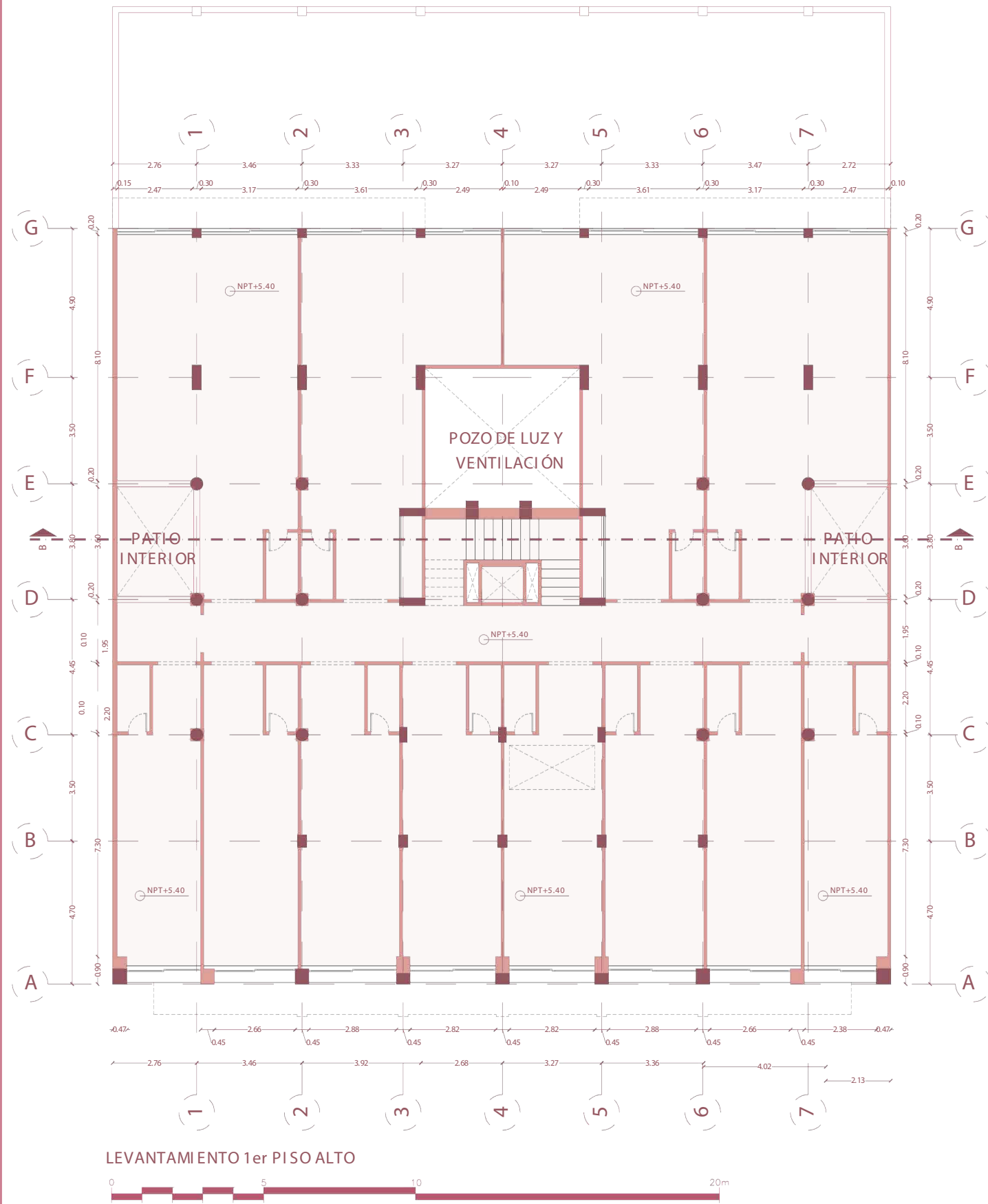
RESULTADO

La encuesta demostró que los posibles residentes serian en su mayoría de la Universidad de las Artes con un rango de edad de los 18 hasta los 25 donde prefieren su espacio propio sin compartir las áreas comunes como cocina. Estos usuario en su mayoría se manejan por transporte publico no necesitan de parqueo privado. Las áreas mas necesitadas serian lavandería y área de co-working. Mientras que las menos preferidas serian biblioteca y el servicio de limpieza.

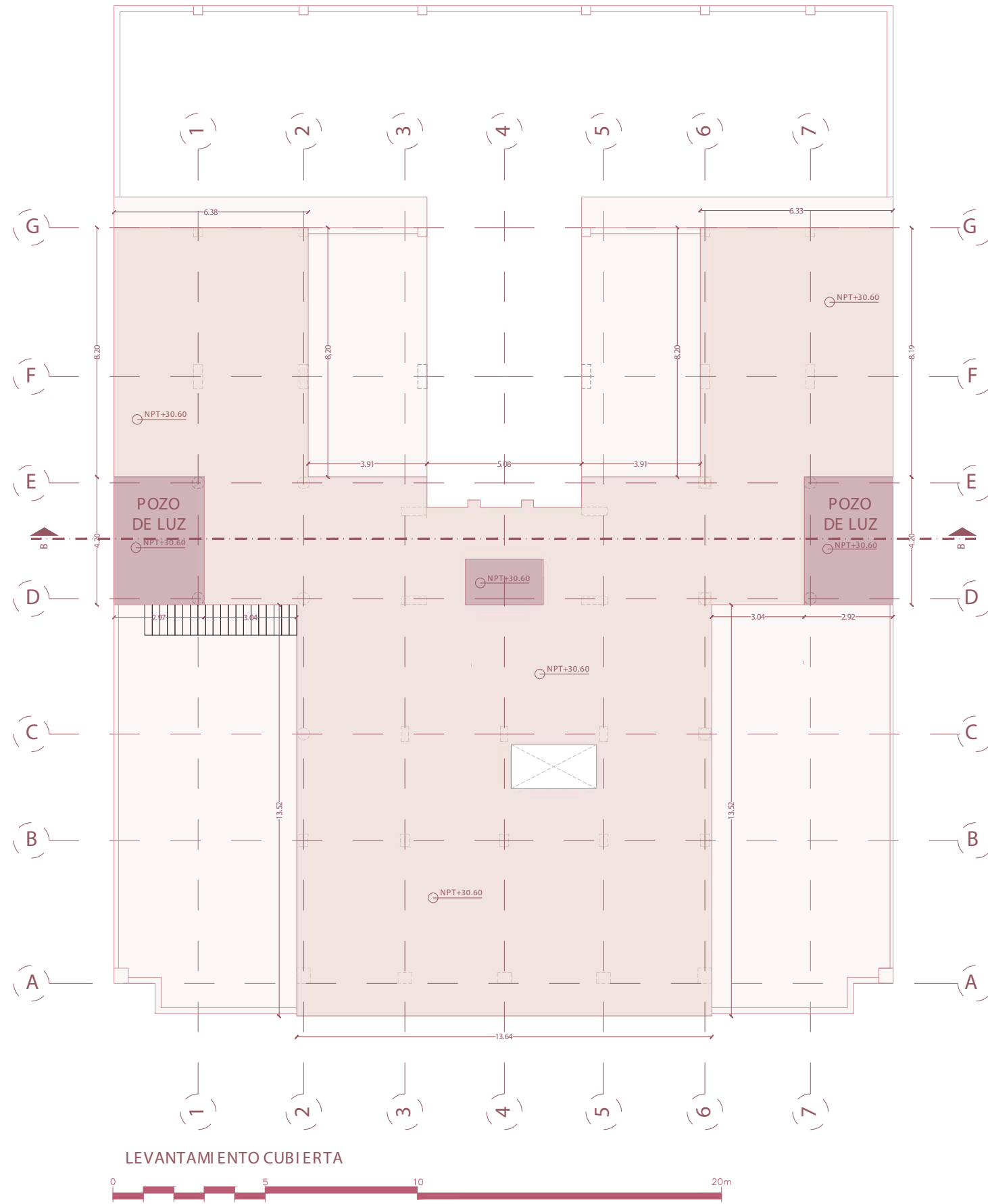
ANEXOS



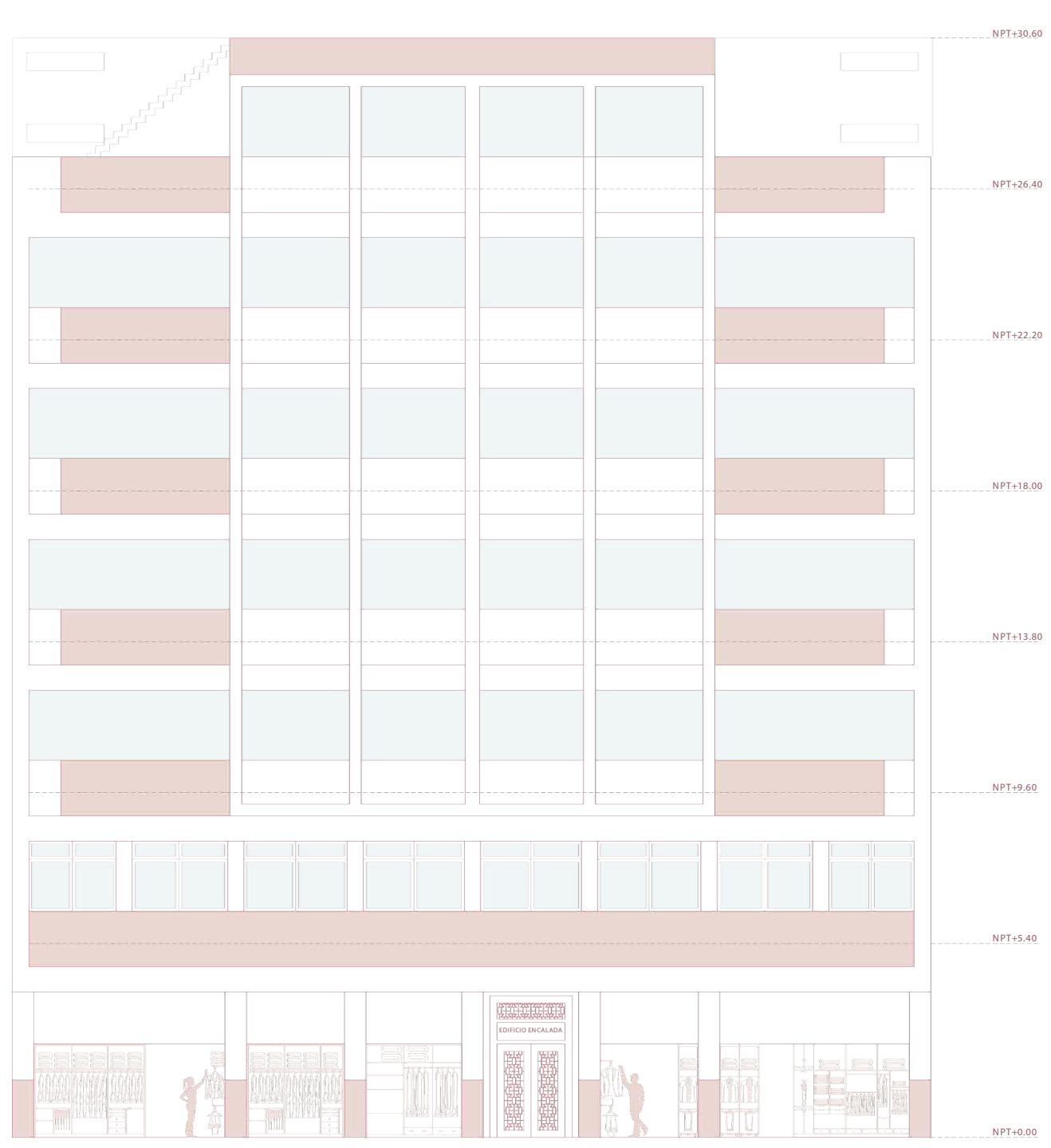
ANEXOS



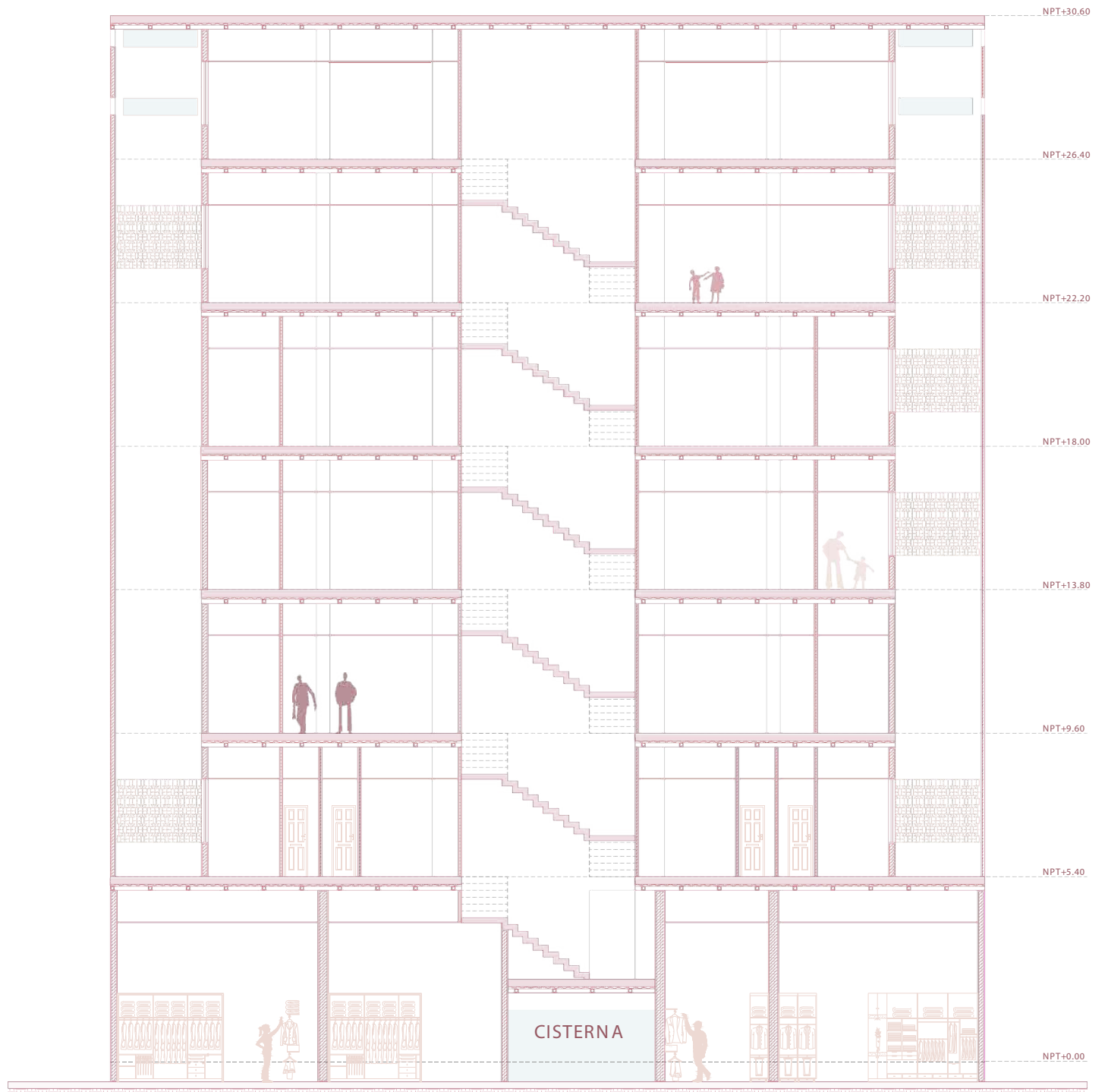
ANEXOS



ANEXOS



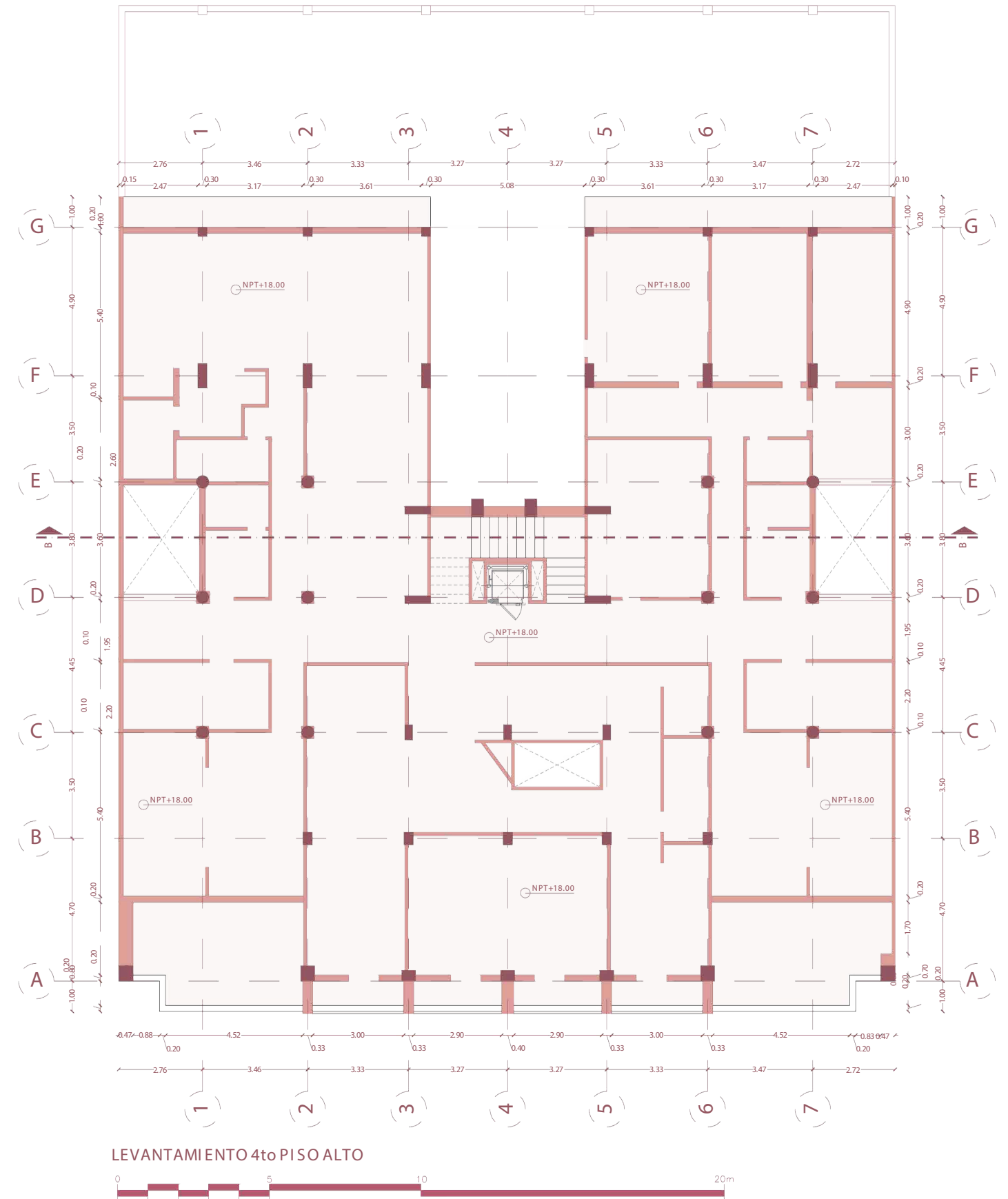
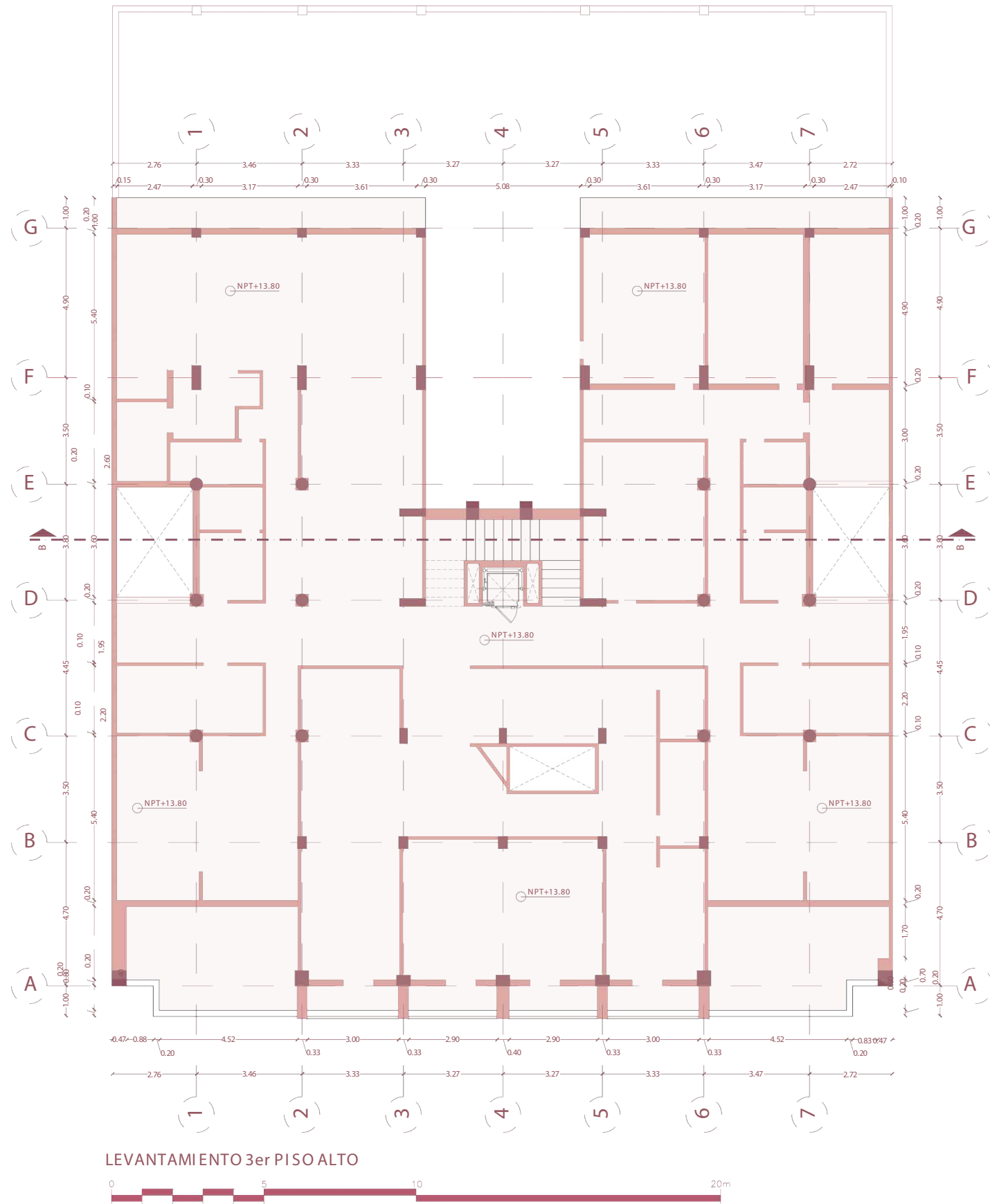
FACHADA PRINCIPAL

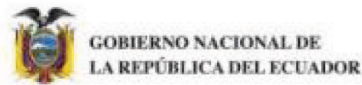


CORTE B-B



ANEXOS





INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR
DIRECCION INVENTARIO PATRIMONIAL
BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES
FICHA DE INVENTARIO



Código
IBI-09-01-10-000-000032

1. DATOS DE IDENTIFICACION

Denominación: EDIFICIO BERTULLO
Clave catastral: 03-07-03 Registro N°: 000032
Nombre propietario: EMPADEN S.A.

2. DATOS DE LOCALIZACION

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Ciudad: GUAYAQUIL
Parroquia: ROCAFUERTE Urbana: Rural: Mz. 07
Calle principal: MALECÓN SIMÓN BOLIVAR N°: 1805 Intersección: COLÓN Y SUCRE
Recinto: N/A Comunidad: N/A Sitio: N/A

Coordenadas WGS84	Norte	Este	Altura	Zona	Norte	Este	Altura	Zona
	9757121,00	624433,00	9,00	17 SUR	9757146,00	624439,00	9,00	17 SUR
9757154,00	624408,00	9,00	17 SUR	9757129,00	624402,00	9,00	17 SUR	

Inventario Anterior: Si No Acto Administrativo: ACUERDO MINISTERIAL 234 DEL 26/10/2011

4. TIPOLOGIA Y USOS

ARQUITECTURA	CATEGORIA	SUBCATEGORIA	USOS	
			ORIGINAL	ACTUAL
CIVIL	<input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA	VILLA	
VERNACULA				
INDUSTRIAL				
RELIGIOSA				
OTRO				
SERVICIOS				
COMERCIO				
MILITAR				
INSTITUCIONAL				

5. REGIMEN DE PROPIEDAD

Ocupado por	Propietario	Otra Per/Inst
Propiedad		
Publico:		
Estatal		
Privado:		
Religioso		
Particular		<input checked="" type="checkbox"/>

6. ESTADOS DE CONSERVACION

Evaluación de la edificación	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Estado General
Estructura	<input checked="" type="checkbox"/>			Sólido
Cubierta	<input checked="" type="checkbox"/>			
Fachadas	<input checked="" type="checkbox"/>			
Pisos -entrepisos	<input checked="" type="checkbox"/>			
Acabados	<input checked="" type="checkbox"/>			
Esp. Exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>			
Escaleras	<input checked="" type="checkbox"/>			
Instalaciones	<input checked="" type="checkbox"/>			

8. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Trama Urbana
 Damero Radial Lineal Disperso

Caracterización de la Edificación

Emplazamiento Mz.: Esquinera Intermedia Interior Total

Predio en Trama: Aislada Pareada Aislada en trama Continua en trama

Pacios: 1 Patio Susección de patios Irregular Sin patio

Crujía: Un tramo En L En C Total

Galerías: En U En L Total Un tramo

Zaguán (Ingresos): Central Lateral Esquinero Asimétrico

Escaleras: Central Lateral Izquierdo Lateral Derecho Exterior

Jardín/A. Verdes/Huertos: Frontal Posterior Envolverte Lateral

N° de Pisos: 1 Piso 2 Pisos 3 o mas Pisos Desnivel

9. DESCRIPCIÓN VOLUMÉTRICA DOMINANTE

Estilo: Moderno Época: Republicana

FACHADA: Recta Retranqueada Curva Ochavada

TEXTURA: Liso Rugoso Lisa-Rugosa

Color: CREMA Y CAFÉ

PORTADA: Simple Monumental Compuesta Inscripciones

Zócalo: LISO

VANOS: Puertas No. 4 PB, 0 PA; Ventanas No. 0 PB, 28 PA

BALCONES: Volado 8, Incluidos No. 0

HERRAJES: Forjados Colado

MOLDURAS Y ORNAMENTACIÓN: N/A

PORTAL: Portal PB Soportal PA Portal y Soportal

ARCOS: Adintelado Medio punto Rebajados Ojival Carpanel Lobulado

REMATES DE FACHADA: Alero simple Alero canecillos Antepecho Cornisa Balaustrada Frontón Antefija Espadaña Almenas Arquería

Otros: N/A

7. FOTOGRAFÍA



Descripción:
VISTA EN PERSPECTIVA DE LA FACHADA DEL EDIFICIO BERTULLO

10. RIESGOS

Riesgos Naturales

ACCIÓN BIOLÓGICA ERUPCIONES REMOCIONES EN MASA

SISMOS METEORIZACIÓN

INUNDACIONES FALLAS GEOLÓGICAS

Otras: N/A

Riesgos Antrópicos

INTERVENCIONES INADECUADAS ABANDONO CONFLICTO TENENCIA FALTA DE CONTROL

FALTA DE MANTENIMIENTO CONTAMINACION ZONA TUGURIZADA EDIFICIO TUGURIZADO

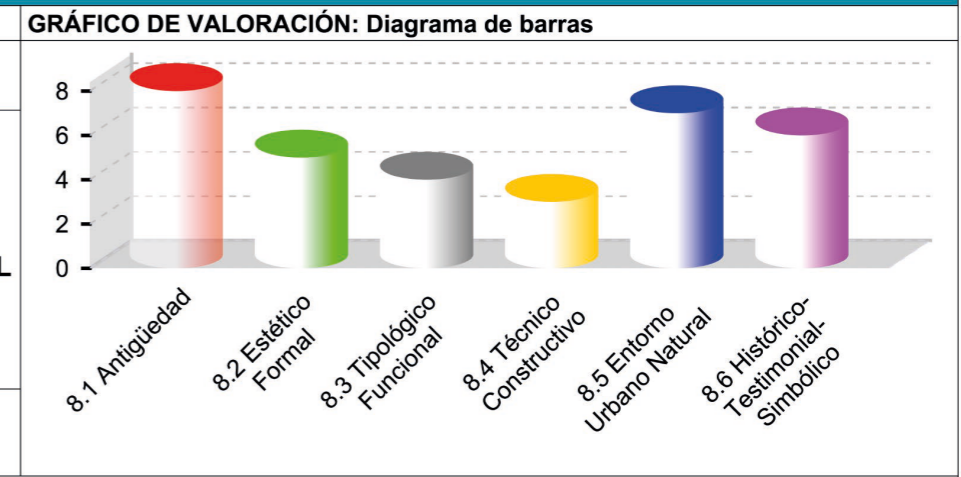
INCENDIOS DESARROLLO URBANO EXPLOSIONES

Otras: N/A

18. VALORACION DEL INMUEBLE: BAREMO

8.1 Antigüedad					Puntuación	
Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15		
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1829)	CO	15	CO	15		
Republicana 1 - Siglo XIX (1830-1900)	RP1	12	RP1	12		
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	8	RP2	8	X	8
Republicana 3 - Siglo XX (1961-1980)	RP3	4	RP3	4		
					8	
8.2 Estético Formal					Puntuación	
Identificación Estilística	IE	1 A 3	IE+CF	5	X	5
Composición Formal	CF	1 A 2	IE+CF+AM	3		
Alteraciones Altas	AA	-3	IE+CF+AA	2		
Alteraciones Medias	AM	-1	IE+AM	2		
		-2	CF+AM	1		
					5	
8.3 Tipológico Funcional					Puntuación	
Conserva Identificación Tipológica	CIT	2 A 4	CIT+COU	5		
Conserva Uso Original	COU	1	CIT+CUO+A	4	X	4
Nuevo Uso	UN	-1	CIT+CUO+A	2		
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-3	CIT+AM	3		
Alteraciones Medias	AM	-1	CIT+AA	1		
Alteraciones Altas	AA	-3	CIT+NUNC	1		
			CIT+NUNC+	1		
			CIT+UN	3		
					4	
8.4 Técnico Constructivo					Puntuación	
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5		
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4		
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	2		
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	TMT+SMTM	3		
Estado de Conservación Malo	ECM	-3	TMT-SMTA	1		
Sustitución. Materiales .y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+STMM	2		
Sustitución. Materiales .y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3	X	3
			TMC+ECR	2		
			TMC+SMTM	1		
			TMX	2		
			TMX+ECR	1		
					3	
8.5 Entorno Urbano Natural					Puntuación	
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	10	ITHOV	10		
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	8	ITHO	8		
Tramo Homogéneo	THO	7	THO	7	X	7
Tramo Heterogéneo	THE	3	THE	3		
Destaca en Tramo	DT	3	THO+NINT	5		
No Integrada al Tramo	NINT	-2	THE+NINT	1		
Integrada Entorno Natural	IEN	3	IEN+CAUM	5		
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	2	CAUMT+IE	5		
			IEN	3		
					7	
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico					Puntuación	
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VHSC	10	VHSC	10		
Inmueble de Interés Histórico Testimonial	IIHT	8		8		
Hito Urbano	HU	6		6		
Autor Representativo	AR	4		4	X	4
Distinciones del Inmueble	DI	6		6	X	6
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4		4		
					6	

VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN			
Valoración	Grado de Protección	Puntaje	Resultados
A	Absoluta	36 - 50	33 PROTECCIÓN PARCIAL
B	Parcial	26 - 35	
C	Condicionada	16 - 25	
D	Sin protección	01 - 15	



DE VALOR PATRIMONIAL

CRITERIOS DE VALORACIÓN

ANTIGÜEDAD

Fue construida en la época Republicana, en el tercer cuarto del siglo XX, en el año de 1956.

ESTÉTICO FORMAL

Importante porque conserva sus valores estilísticos y su composición formal propios de la arquitectura moderna, donde se prioriza la simplificación de formas.

TIPOLOGÍA FUNCIONAL

En la actualidad las plantas altas están deshabitadas, pero mantiene su organización interna, estructurada originalmente conforme a las funciones tipológicas requeridas para un edificio de departamentos y locales comerciales en planta baja, concerniente a la arquitectura civil.

TÉCNICO CONSTRUCTIVO

La edificación presenta el sistema constructivo de pórticos de hormigón armado, propio de la arquitectura moderna, con la implementación de materiales para acabados vigentes de la época.

ENTORNO URBANO-NATURAL

Esta propiedad se encuentra dentro de la zona comercial y céntrica de la ciudad, donde se incorpora armónicamente a la trama urbana del sector.

HISTÓRICO-TESTIMONIAL-SIMBÓLICO

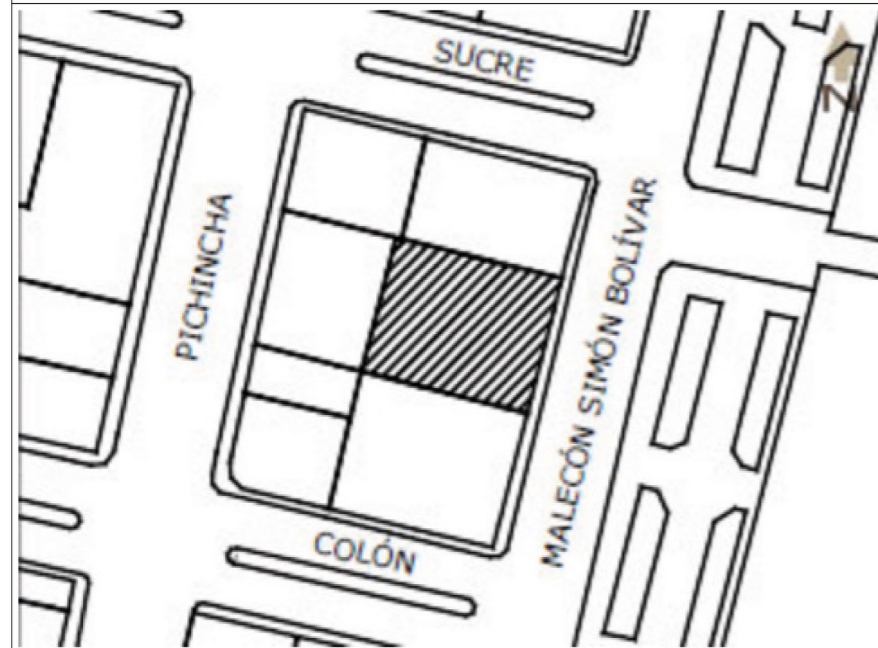
Este inmueble ha sido diseñado por un arquitecto reconocido en el medio y ha recibido el Premio al Ornato que otorga la M. I. Municipalidad de Guayaquil, pero no constituye un hito urbano y no está relacionado con acontecimientos históricos importantes.

19. DATOS DE CONTROL

Entidad Ejecutora:	Z5_GUAYAQUIL_GADM_INMUEBLE	Fecha:	24/07/2012
Inventariado por:	GUERRERO FERRECCIO CARLOS	Fecha:	29/10/2013
Revisado por:	GUERRERO FERRECCIO CARLOS	Fecha:	01/08/2014
Aprobado INPC:	JARAMILLO ARMAS MARÍA GABRIELA		

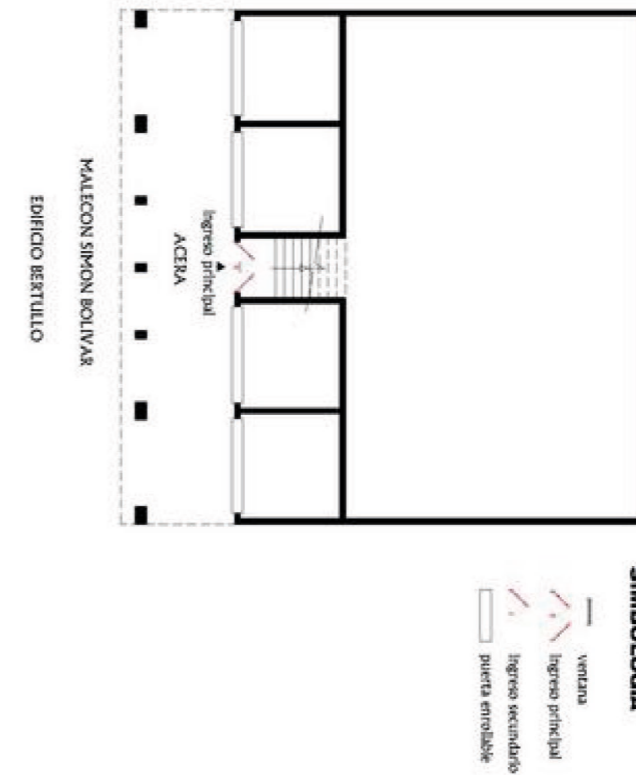
14. UBICACION Y PLANA DEL INMUEBLE

Ubicación:



Datos del Inmueble	
Área del Lote (m2):	831.0
Frente(ml):	25.00
Área Construida	
Subsuelo (m2):	0.00
Planta Baja (m2):	656.0
Planta Alta (m2):	791.0
Otros pisos (m2):	3956.
Área Total Construida (m2):	5403.
Espacios Abiertos (Nº)	
Estacionamientos No:	0
Otro:	
Servicios (Nº)	
Baños Particular No:	10
Baños Comunal No:	0
Lavanderías particular No:	0
Lavanderías comunal No:	0
Instalaciones (SI) (NO)	
Agua potable:	SI
Alcantarillado:	SI
Energía eléctrica:	SI
Telefonos:	SI
Otros:	n/A

Plantas Esquemática:



15. Fotografías Complementarias



16. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA

Conservación		Restauración		Reestructuración	
MANTENIMIENTO	X	LIBERACIÓN		REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN	
PREVENCIÓN	X	CONSOLIDACIÓN		DEMOLICIÓN	
PRESERVACIÓN	X	RESTITUCIÓN		DERROCAMIENTO	
		RECONSTRUCCIÓN			

Descripción: Se debe realizar un mantenimiento periódico continuo a nivel de limpieza y reparaciones menores. Es necesario implementar al edificio con sistemas emergentes para la prevención de daños o destrucción de los elementos arquitectónicos del inmueble, según las normas de edificación para edificios patrimoniales.

17. OBSERVACIONES

PREMIO ORNATO M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, AÑO 1956.

Las plantas altas del presente edificio se encuentran abandonadas, deshabitadas.



Percepción Urbana del Centro de Guayaquil: Edificio Bertullo y alrededores

Análisis de la situación actual en el sector centro de guayaquil para rehabilitación del edificio Bertullo

joseandresrodasmiranda@gmail.com [Cambiar de cuenta](#)

No compartido

* Indica que la pregunta es obligatoria

Edificio Bertullo - actualidad (ENCALADA)



Rango de edad *

- Infante 6 - 11
- Adolescente 12 - 18
- Jovenes 18 - 26
- Adultos 27 - 59
- Adultos mayores 60 +

Cuánto tiempo haz vivido en el centro del guayaquil? *

Tu respuesta

Conoces el edificio Bertullo? *

- SI
- NO

¿Consideras que el Edificio Bertullo es importante para la comunidad? *

- Sí
- No

Argumenta el porqué de la respuesta anterior

Tu respuesta

¿Has utilizado el Edificio Bertullo para alguna actividad, Cuál? *

Tu respuesta

¿Cómo describirías el estado actual del Edificio Bertullo? *

- Buen estado
- Desuso
- Abandonado
- En deterioro

¿Te parece buena idea rehabilitar el edificio?

Tu respuesta

ANEXOS

¿Crees que la rehabilitación contribuirá a la revitalización del centro de Guayaquil? *

- Sí
 No
 Tal vez

¿Cómo describirías el entorno urbano del centro de Guayaquil?

Tu respuesta

¿Consideras que hay suficientes opciones de vivienda en el centro de Guayaquil?

- Sí
 No

¿Cuáles son tus expectativas para el futuro del centro de Guayaquil?

Tu respuesta

¿Qué te gustaría ver en términos de desarrollo urbano y cultural?

Tu respuesta

Enviar

Borrar formulario

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google. [Notificar uso inadecuado](#) - [Términos del Servicio](#) - [Política de Privacidad](#)

Google Formularios

REHABILITACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL
 VIVIENDA COLECTIVA DE ALTA CALIDAD
 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO (borrador)

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO									
ÁREA (zona)	DESCRIPCIÓN (espacios)	Nº De espacios	ÁREA (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	USUARIOS FIJOS	USUARIOS EVENTUALES	Climatización artificial	OBSERVACIONES	
EXTERIORES	Atrio (soportal)	1	90,00	90,00	-	-	NO		
	Recepción + Hall de ingreso	1	40,00	40,00	-	-	SI		
ÁREAS COMUNES	Vestibulo	1	150,00	150,00	-	-	SI		
	Cafetería	1	45,00	45,00	-	30	SI		
	Área mesas interiores	1	30,00	30,00	-	3	SI		
	Área preparación (cocina)	1	15,00	15,00	-	2	SI		
	Área atención (venta)	1	0,00	0,00	-	-	SI		
	SSHH mujeres (en baterías distribuido conforme el diseño)	1	0,00	0,00	-	-	SI		
	SSHH hombres (en baterías distribuido conforme el diseño)	1	0,00	0,00	-	-	SI		
	SSHH Accesible	1	15,00	15,00	-	-	SI		
	Ascensores	2	-	-	-	-	NO		
	Área de investigación	1	120,00	120,00	-	-	SI		
SALONES DE EXPOSICIONES	Exposición patrimonial	1	200,00	200,00	-	-	SI		
	Salón de conferencias	1	100,00	200,00	-	500	SI		
	Sala de estar - ingreso ponentes	1	20,00	20,00	-	-	SI		
	Camerino	1	30,00	30,00	-	-	SI		
	Cuarto de control de luces	1	15,00	20,00	-	2	NO		
	Bodega general	1	80,00	80,00	-	2	NO		
	Salón de restauración	1	100,00	100,00	-	-	SI		
ADMINISTRACIÓN	Recepción secretaria	1	0,00	0,00	1	5	SI		
	Sala de reuniones	1	0,00	0,00	-	10	SI		
	Administrador	1	0,00	0,00	1	-	SI		
	Coordinadores de eventos	1	0,00	0,00	-	-	SI		
	Archivo	1	0,00	0,00	-	-	SI		
	Cuarto de rack	1	0,00	0,00	-	-	SI		
	SSHH Administración	1	13,00	13,00	-	-	SI		
ÁREA DE SERVICIO	Hall de ingreso de servicio	1	10,00	10,00	-	-	NO		
	Baño vestidor empleadas	1	15,00	15,00	-	-	NO		
	Baño vestidor empleados	1	15,00	15,00	-	-	NO		
	Utillerías de limpieza	1	5,00	5,00	-	-	NO		
	Cuartos para equipos de AACC	1	-	-	-	-	NO		
	Cuarto de transformadores	1	15,00	15,00	-	2	NO		
	Cuarto de tableros eléctricos	1	10,00	10,00	-	3	NO		
	Cuarto de generador de emergencia	1	25,00	25,00	-	1	NO		
	Cuarto de Bombas (incluye SCI)	1	20,00	20,00	-	-	NO		
ÁREA RESIDENCIAL Y DE VIVIENDA	Vivienda para investigadores/personal	1	80,00	80,00	-	360 vehiculos	SI		
	Alojamiento para artistas/ponentes	1	90,00	90,00	1	4	SI		
	Vivienda de alquiler (Airbnb)	1	70,00	70,00	-	9	SI		
	Alojamiento para visitantes	1	70,00	70,00	-	-	SI		
	Vivienda Social	1	90,00	90,00	-	-	SI		

ÁREAS ÚTILES INTERIORES: (sin circulación entre espacios): 1.683,00
 CIRCULACIÓN, PAREDES Y DUCTOS: 0
 TOTAL ÁREA ESTIMADA DE CONSTRUCCIÓN (m2 interiores): 1.683,00
 ÁREAS EXTERIORES CUBIERTAS: 90,00
 PORCENTAJE TEÓRICO CIRC.: 0,00%

Área de circulación referencial: X% (Valor a ser estimado por estudiantes de acuerdo a metodología que se establezca en cada proyecto)



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **PIZARRO MORA MARÍA JOSÉ**, con C.C: **0707109807** autor/a del trabajo de titulación: **Rehabilitación de una Edificación Patrimonial en el Centro de Guayaquil** previo a la obtención del título de **Arquitecta** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **16 de Septiembre de 2024**

f. _____

Nombre: **Pizarro Mora, María José**

C.C: **0707109807**



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **RODAS MIRANDA, JOSÉ ANDRÉS**, con C.C: # **0931104681** autor/a del trabajo de titulación: **Rehabilitación de una Edificación Patrimonial en el Centro de Guayaquil** previo a la obtención del título de **Arquitecto** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **16 de Septiembre** de **2024**

f. _____

Nombre: **Rodas Miranda, José Andrés**

C.C: **0931104681**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	Rehabilitación de una Edificación Patrimonial en el Centro de Guayaquil		
AUTOR(ES)	María José Pizarro Mora & José Andrés Rodas Miranda		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Arq. Jamil Palacios Murillo		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Arquitectura		
CARRERA:	Arquitectura		
TÍTULO OBTENIDO:	Arquitecto		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	16 de Septiembre de 2024	No. PÁGINAS:	DE 103
ÁREAS TEMÁTICAS:	Rehabilitación patrimonial, Diseño arquitectónico, Historia, Intervención de diseño		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Rehabilitación, Patrimonio, Vivienda, Comercio, Intervención, Integración, Conservación		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
<p>Este proyecto aborda la rehabilitación de un edificio patrimonial en el centro de Guayaquil, con el objetivo de preservar su valor histórico y fomentar la revitalización del área urbana. El edificio, significativo para el legado arquitectónico de la ciudad, ha sido restaurado para integrarse en el contexto contemporáneo mientras mantiene su carácter histórico.</p> <p>El proyecto contará en su planta baja con un espacio público equipado con diversas instalaciones que faciliten la integración de los usuarios y fomenten actividades variadas, como cine y arte, entre otras. El primer piso albergará una gama de comercios diseñados para satisfacer las necesidades específicas de los usuarios, identificadas mediante un análisis detallado. Los pisos superiores se destinarán a la residencia de jóvenes de entre 18 y 30 años. La rehabilitación y el diseño del edificio buscan ser una fuente de esperanza para revitalizar el centro urbano e incentivar el uso de edificios actualmente en desuso, promoviendo así la reactivación y el pulso del corazón de la ciudad.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0982945497-0960624210	E-mail: maria.pizarro02@cu.ucsg.edu.ec - jose.rodas02cu.ucsg.edu.ec	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: FORERO FUENTES, BORIS ANDREI		
	Teléfono: +593-995712823		
	titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			