



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

TEMA:

**Privatización de espacios públicos Sector Los Ceibos**

AUTOR:

**Nicole Eulalia Campos Estrada**

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de

**ARQUITECTO**

TUTOR:

**Arq. Jorge Antonio Alvarado Argudo**

Guayaquil, Ecuador

26 de Agosto del 2024



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por Campos Estrada, Nicole Eulalia, como requerimiento para la obtención del título de Arquitecto

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de

---

**Arq. Jorge Antonio Alvarado Argudo**

**DIRECTOR DE CARRERA:**

---

**Arq. Chunga de la Torre, Félix Eduardo; M.Sc.**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Yo, Campos Estrada, Nicole Eulalia

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación, Residencia universitaria para la UCSG previo a la obtención del título de Arquitecto, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2024Ecuador

EL AUTOR

---

Campos Estrada, Nicole Eulalia



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Yo, Campos Estrada, Nicole Eulalia

Autorizo a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, Privatización de Espacios Públicos en Ceibos, cuyo contenido, ideas y criterio son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2024 Ecuador

EL AUTOR

---

Campos Estrada, Nicole Eulalia



# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## AGRADECIMIENTO

A todas las personas que contribuyeron con su apoyo a que el proyecto salga adelante:

Irene Estrada González  
Juan Carlos Campos Flores  
Sebastián Gramajo  
Georgette Salame  
Jorge Moreira

Y muchos amigos que formaron parte de esta investigación, que me ayudó a poner el punto final a esta etapa de mi vida.

Los guardo con mucho cariño y aprecio...





UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**DEDICATORIA**

A Jehová Dios, a mi familia, y las personas que residen en la ciudadela “Las Cumbres”.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

---

**Arq. Chunga de la Torre, Félix Eduardo; M.Sc.**

---

**Arq. Pozo Urquizo, Ricardo Alberto; PhD.**

---

**Arq. Viteri Chávez, Filiberto José; Mgs.**





# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

CARRERA DE ARQUITECTURA

CALIFICACIÓN

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA  
MATRIZ TUTOR - URBANA

TRABAJO DE TITULACIÓN INDIVIDUAL/GRUPAL SEMESTRE: A-2024  
ACTA DE EVALUACIÓN DEL TUTOR FECHA: 26/8/2024  
ALUMNO(a): NICOLE ELIJAH CAMPOS ESTRADA  
TEMA: PRIVATIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SECTOR LOS CEBOS  
TUTOR: ARQ. JORGE ANTONIO ALVARADO ARGUDO

NOTA TUTOR 8.60

COMPONENTE	%	DESCRIPCIÓN	NOTA
ETAPA GRUPAL	20%	<b>Análisis y diagnóstico:</b> análisis de condicionantes, diagnóstico, tipologías, objetivos, estrategias y procesamiento de información. Observaciones:	9,00
	20%	<b>Coherencia conceptual de la propuesta en su entorno:</b> relevancia, pertinencia y relación de la solución o propuesta urbana con el contexto inmediato, alcance, fases, conexión con vías, áreas públicas y escala arquitectónica. Observaciones:	9,00
	20%	<b>Coherencia formal - espacial:</b> estrategias urbanas de solución de problemas identificados en cuanto a escala y proporción, claridad, jerarquía y organización de la propuesta, de sus espacios y de sus componentes arquitectónicos, fases de crecimiento. Observaciones:	9,00
	20%	<b>Coherencia funcional:</b> estrategias urbanas de solución de problemas identificados, compatibilidad, zonificación, conexiones, esquema de conectividad, movilidad y relaciones funcionales. Observaciones:	9,00
ETAPA INDIVIDUAL	20%	<b>Resolución individual de un componente de la propuesta con mayor nivel de detalle:</b> coherencia conceptual, formal, funcional y de contexto. Observaciones: El componente en general no se desarrolló de manera completa y detallada	7,00
TOTAL			8.60

ARQ. JORGE ANTONIO ALVARADO ARGUDO

Arq. Jorge Antonio Alvarado Argudo

# ÍNDICE GENERAL

1. RESUMEN	15
2. UBICACIÓN	18
▪ ..... Datos generales	
• ..... Sector de análisis	
2. USOS DE SUELO	19
3. ANÁLISIS DE SITIO	20
4. ANTECEDENTES	21
• ..... Ciudadela Las Cumbres	
5. VIALIDAD	22
6. CLIMA	23
▪ ..... Precipitaciones	
• ..... Topografía	
7. FRAGMENTACIÓN URBANA	25
▪ ..... Interna	
• ..... Elementos de privatización	
• ..... Ejemplos de elementos de privatización	
8. CERRAMIENTO GENERAL DE ÁREA	28
9. ESPACIOS PÚBLICOS IDENTIFICADOS	29
10. METODOLOGÍA LEVANTAMIENTO INFORMACIÓN	30
• ..... Técnicas de Observación	

11. MATRIZ DE EVALUACIÓN	31
12. RESULTADOS CUANTIFICABLES	32
13. PRIVATIZACIÓN CON EQUIPAMIENTO URBANO	33
14. INDICADORES DE PROXIMIDAD	34
15. ANÁLISIS DE ENTORNO	35
• ..... Desarrollo económico e inmobiliario	
14. PRINCIPAL VEGETACIÓN DEL ENTORNO	36
15. ENTORNO DEMOGRÁFICO	37
16. USUARIOS IDENTIFICADOS	38
• ..... Usuarios fijos	
• ..... Usuarios Transitorios	
17. RECORRIDOS USUARIOS ENTREVISTADOS EN ESPACIOS PÚBLICOS	39
14. DEFICIENCIA EN ESPACIOS PÚBLICOS	40
15. RECORRIDOS DE USUARIOS ENTREVISTADOS EN ESPACIOS PÚBLICOS	
19. PROBLEMÁTICAS EN EL SECTOR	41
• ..... Potencial del área seleccionada para intervenir	

# ÍNDICE GENERAL

<b>20. PRINCIPALES CRITERIOS</b>	<b>42</b>
• ..... Criterios y Estrategias	
<b>21. OBJETIVOS</b>	<b>43</b>
• ..... Objetivo principal	
• ..... Objetivos secundarios	
<b>22. TIPOLOGÍA: AREAS COMUNES DE PUERTO AZUL</b>	<b>44</b>
<b>23. PROPUESTA FUNCIONAL</b>	<b>45</b>
• ..... Estrategias extraídas	
• ..... Aspectos destacables	
<b>24. AREA SELECCIONADA PARA LA INTERVENCIÓN URBANA</b>	<b>46</b>
<b>25. AREA A INTERVENIR</b>	<b>47</b>
<b>26. PARTIDO URBANO: PLACEMAKING</b>	<b>48</b>
• ..... Estrategias PlaceMaking	
• ..... PLACEMAKING	
• ..... Plan de acción colaborativo	
<b>27. LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN</b>	<b>50</b>
• ..... Evaluación de sitio de interés	

<b>28. CONSULTA CON LA COMUNIDAD</b>	<b>52</b>
• ..... Mapeo colaborativo	
• ..... Mapeo colaborativo niños	
• ..... Comentarios de la comunidad	
<b>29. IDEACIÓN: GÉNESIS PROYECTUAL</b>	<b>56</b>
• ..... Sellos de interés	
• ..... Composición dinámica	
• ..... Composición reposada	
• ..... Extracción de geometría y descomposición de sello	
<b>30. COMPOSICIONES DINÁMICAS</b>	<b>58</b>
• ..... Agrupaciones a partir de composiciones dinámicas	
<b>31. COMPOSICIONES REPOSADAS</b>	<b>59</b>
• ..... Agrupaciones a partir de las composiciones reposada	
<b>32. AGRUPCIÓN ISERTADA EN AREA</b>	<b>60</b>
• ..... Geometría insertada en área de intervención	
<b>33. PROGRAMA</b>	<b>61</b>
<b>34. CO-CREACIÓN</b>	<b>62</b>
• ..... Geometría insertada en área de intervención	
<b>35. VALIDACIÓN</b>	<b>63</b>
<b>36. MASTERPLAN</b>	<b>64</b>

# ÍNDICE DE PLANOS / GRÁFICAS / TABLAS

35. PLANTA CONJUNTO Y UBICACIÓN GENERAL	65	51. RENDER 2	81
36. PLANTA DE ARQUITECTURA GENERAL	66	52. RENDER 3	82
37. PLANTA DE COTAS	67	53. RENDER 4	83
38. PLANTA DE COTAS DE JARDINERÍA Y CAMINERÍAS	68	54. RENDER 5	84
39. PLANTA DE TOPOGRAFÍA GENERAL DEL PROYECTO	69	55. RENDER 6	85
40. PLANTA DE AREAS VERDES	70	56. RENDER 7	86
41. PLANTA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS	71	57. RENDER 8	87
42. PLANTA ACOTADA PARQUEO	72	58. RENDER 9	88
43. PLANTA INDICATIVA DE VISTAS DE RENDERS	73	59. RENDER 10	89
44. PLANTA DE DETALLE DE PISOS	74	60. RENDER 11	90
45. DETALLE MOBILIARIO URBANO	75	61. RENDER 12	91
46. PLANTA CON SECCIONES Y NIVELES DE CONJUNTO	76	62. RENDER 13	92
47. SECCIONES	77	63. RENDER 14	93
48. CATALOGO DE VEGETACIÓN	78	64. RENDER 15	94
49. CATÁLOGO DE MOBILIARIO URBANO	79	65. IMAGEN	95
50. RENDER 1	80	66. BIBLIOGRAFÍA	96

## RESUMEN

En la ciudad de Guayaquil, puntualmente en el sector Ceibos, “Las Cumbres”, ha surgido una problemática que está ejerciendo un profundo impacto en el entorno urbano que está directamente relacionada con la creciente percepción de inseguridad. Este fenómeno ha desencadenado una serie de reacciones por parte de la comunidad local, y nuestro caso de estudio se concentró en el efecto de la privatización del espacio público.

La privatización del espacio público de la zona se da por medio de la colocación, instalación, construcción de elementos temporales o permanentes, móviles e inmóviles que restringen el paso peatonal y vehicular, generando el aislamiento de los usuarios que residen dentro de estas áreas y fuera de ellas, privándolos de espacios públicos a los que deberían tener acceso.

Utilizando el concepto “PLACEMAKING” se busca llegar a una propuesta que responda a las necesidades de los usuarios del sector, y consiga mitigar el efecto negativo de la privatización generando integración.

**Palabras Clave: Privatización, Placemaking, fragmentación urbana, espacio público ciudadano**

# PRIVATIZACION DE ESPACIOS PÚBLICOS

Nicole Eulalia Campos Estrada

SECTOR: CEIBOS  
ZONA: LA CUMBRE

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely in Bogotá, Colombia. The image shows a mix of residential buildings, including a prominent tall, modern skyscraper in the upper left. The streets are narrow and winding, and the overall scene is characterized by a high density of structures. The text 'SECTOR: CEIBOS' and 'ZONA: LA CUMBRE' is overlaid on the right side of the image.



# UBICACIÓN

## Datos Generales:



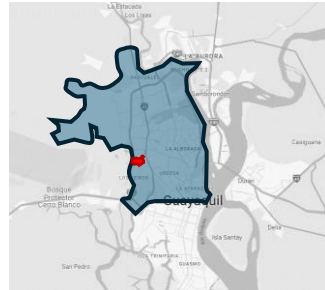
Ecuador, Guayas

Guayas Superficie:  
20.902 km<sup>2</sup>



Provincia Guayas

Población:  
2.515.146 Hab



Norte de Guayaquil

Guayaquil superficie:  
344,5km<sup>2</sup>



Fotografía con drone de la ciudadela. (Campos, 2024)

## Sector de análisis:

El presente estudio se centra en la ciudadela “Las Cumbres” ubicada al norte del cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Limita al norte con la ciudadela “**Ceibos Norte**”, sur con la ciudadela “**Santa Cecilia**”, este con “**Mapasingue**”, y oeste con la “**vía perimetral**”. Su principal acceso se encuentra al sur siguiendo la avenida Dr. Leopoldo Carrera Calvo.

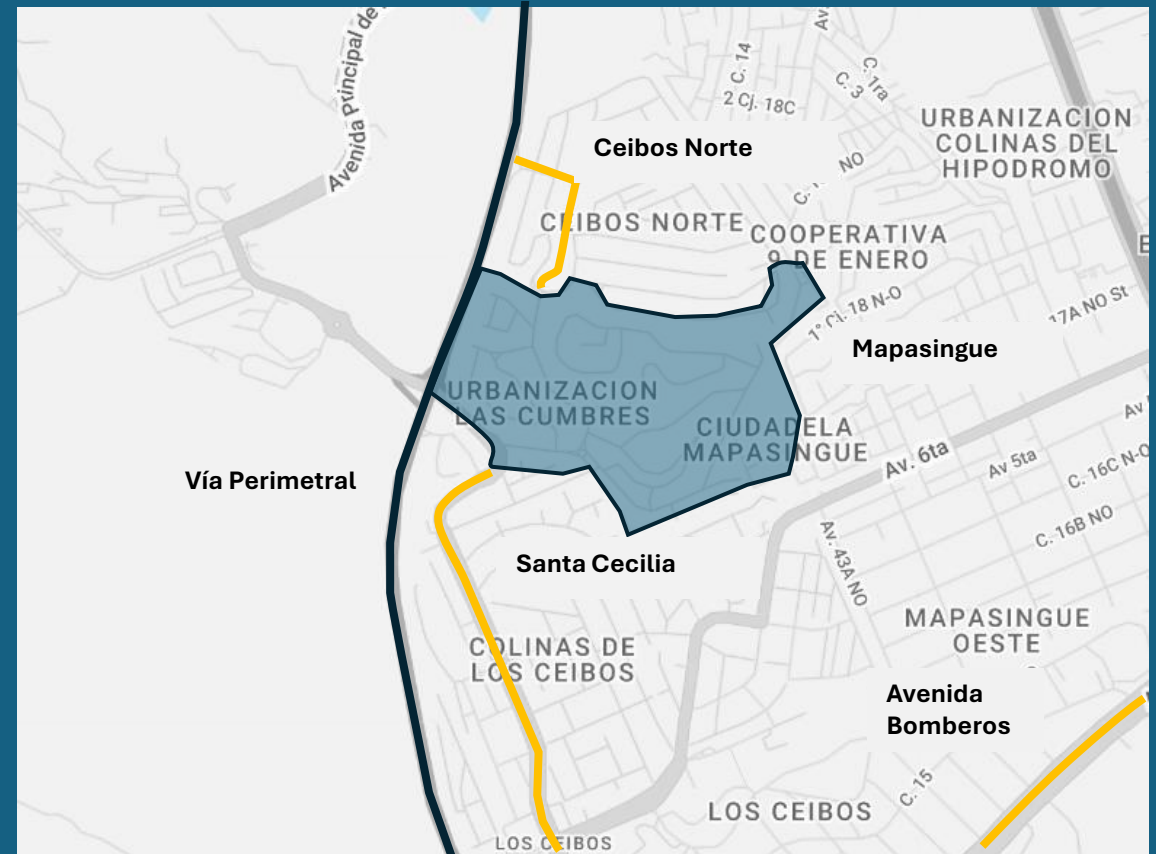
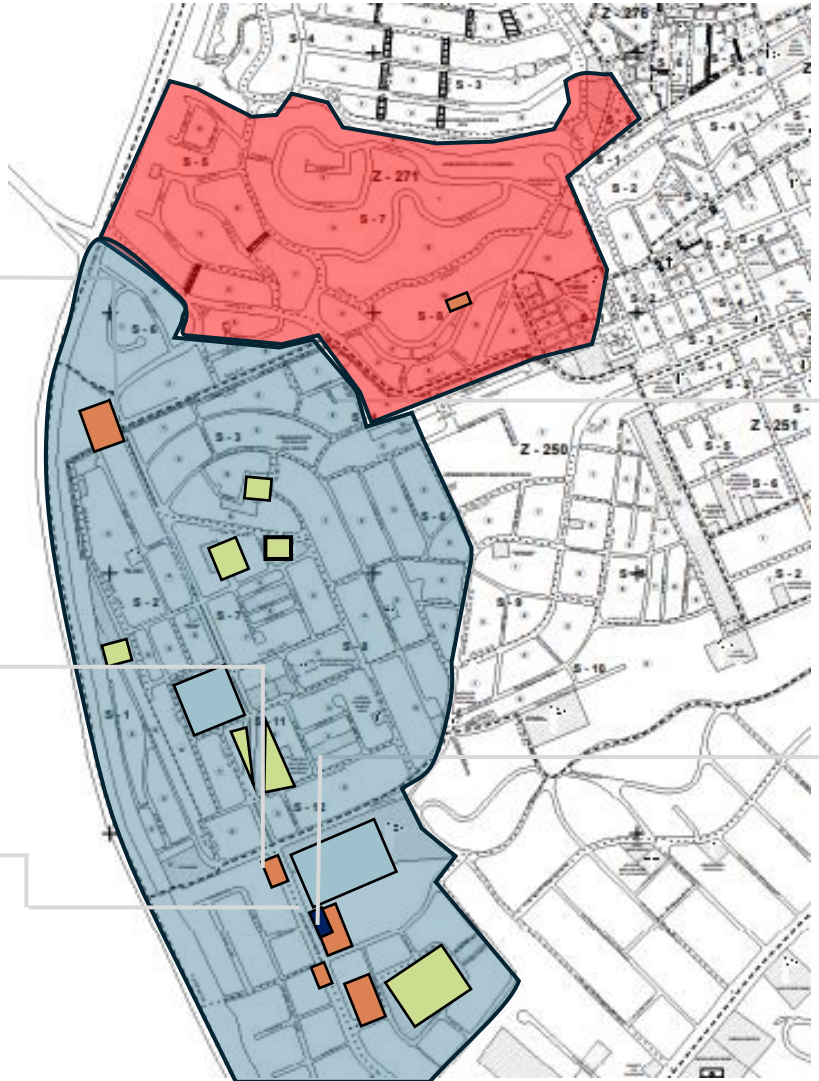


Imagen 1: Open Street Maps del sector de análisis donde se muestra el sector de estudio sombreado.



# USOS DE SUELO

El uso de suelo en el sector Ceibos es en su mayoría de uso residencial, sin embargo, también posee áreas de comercio, educación, de salud, y de recreación (las cuales están privatizadas en su totalidad).



Centro comercial Plaza Ceibos



Edificio Residencial en Santa Cecilia



The Market



Farmacia Medicity



Colegio Alemán Humboldt

- Comercial
- Educación
- Área Recreativa
- Zona Residencial
- Religioso
- Salud

Imagen 2. Equipamiento urbano y uso de suelo.

# ANÁLISIS DE SITIO



Imagen con Dron de Zona (Campos, 2024): Cdla. La Cumbre

En la ciudad de Guayaquil, en el sector Ceibos ha surgido una problemática que está ejerciendo un profundo impacto en su entorno urbano que está directamente relacionada con la creciente percepción de inseguridad.

Esto ha desencadenado una serie de reacciones por parte de la comunidad local.

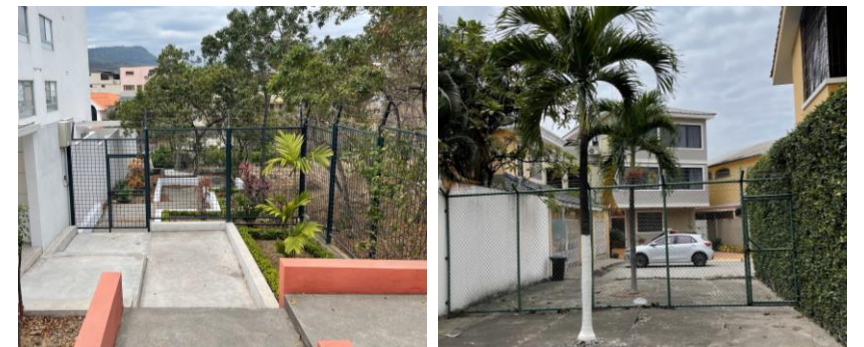
**El caso de estudio se concentró en el resultado de la privatización del espacio público y en el desarrollo de soluciones de la problemática abordada en el sector asignado.**



Fotografía de los cerramientos en Cdla. La Cumbre (Campos, 2024)

El sector se enfrenta al cerramiento temporal y permanente de calles y consigo el acceso a espacios públicos, los cuales al privatizarse dejan una población carente de estos.

Además, la calidad de espacios públicos dentro del sector muestra una gran deficiencia evidente en el mantenimiento de las áreas, el aprovechamiento de estas, elementos que no están diseñados o no son convenientes para los moradores del lugar (Bazant J.1984).



Fotografía de los cerramientos en Cdla. La Cumbre (Campos, 2024)

# ANTECEDENTES

## CIUDADELA LA CUMBRE

En relación al origen de la ciudadela, no se encontró un registro oficial publicado por el comité de la ciudadela, ni por páginas oficiales del gobierno. Por lo cual, se procuró conversar con los residentes más longevos para que estos pudiesen relatar como vivieron el desarrollo de la misma. El origen de la ciudadela remonta desde los años 60 después del auge de Urdesa, siendo una de las ciudadelas con el concepto de grandes viviendas, con amplios jardines, sin cerramientos para la clase alta de aquella época. (CITA).

Dentro de las entrevistas que se hicieron a los residentes, se obtuvo contacto con el arquitecto Marcelo Paredes (61 años), quien lleva más de 20 años morando en la ciudadela, comentó que en el transcurso de los años se han realizado mejoras al entorno urbano, e intervenciones para mejorar los espacios públicos de la ciudadela. Un ejemplo de esto es la caminería/ciclovía que se encuentra en la parte baja de la ciudadela.



Fotografía tomada con uno de los residentes mientras relataba la historia del desarrollo de la Urbanización Cumbres.

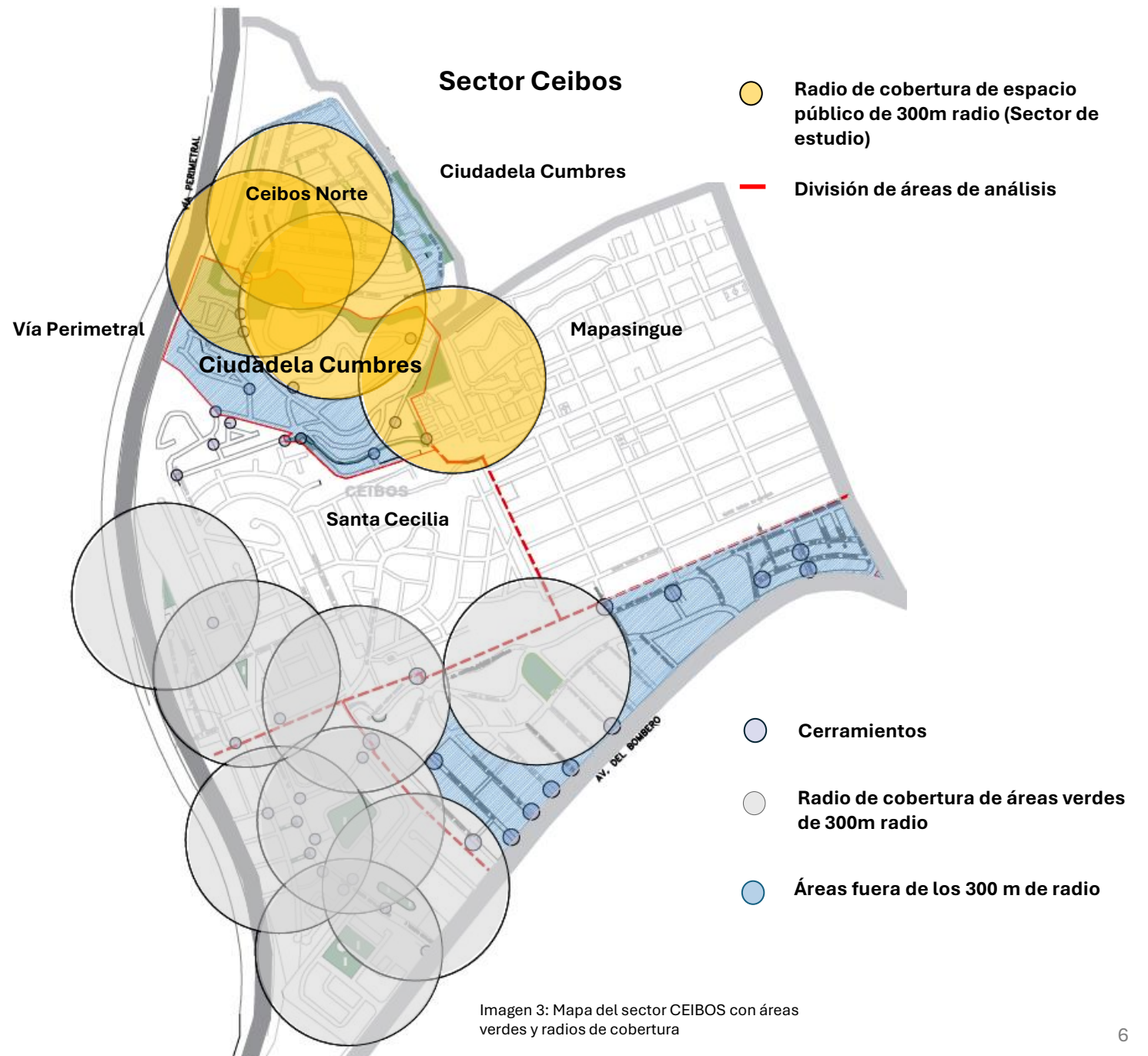


Imagen 3: Mapa del sector CEIBOS con áreas verdes y radios de cobertura

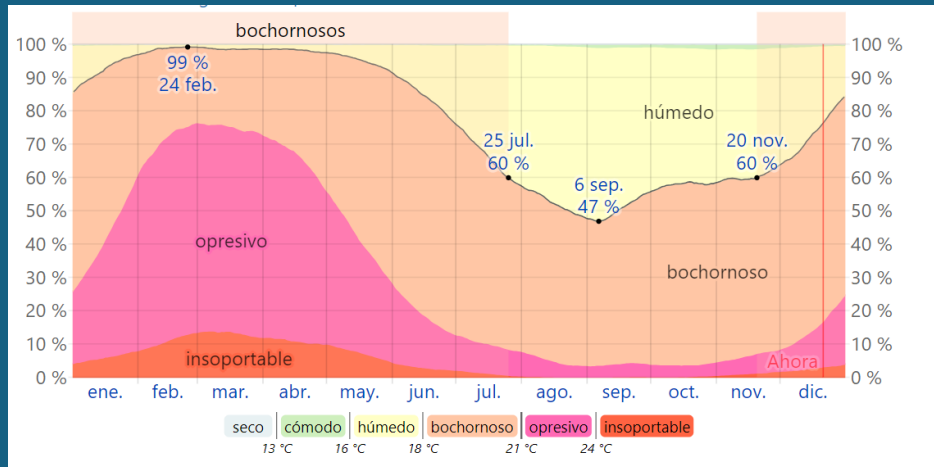


# CLIMA

Guayaquil tiene un clima cálido tropical, con precipitaciones usualmente desde los meses de Diciembre a Abril. Tiene vientos que corren desde el oeste al este con una velocidad promedio de 10 km/h.

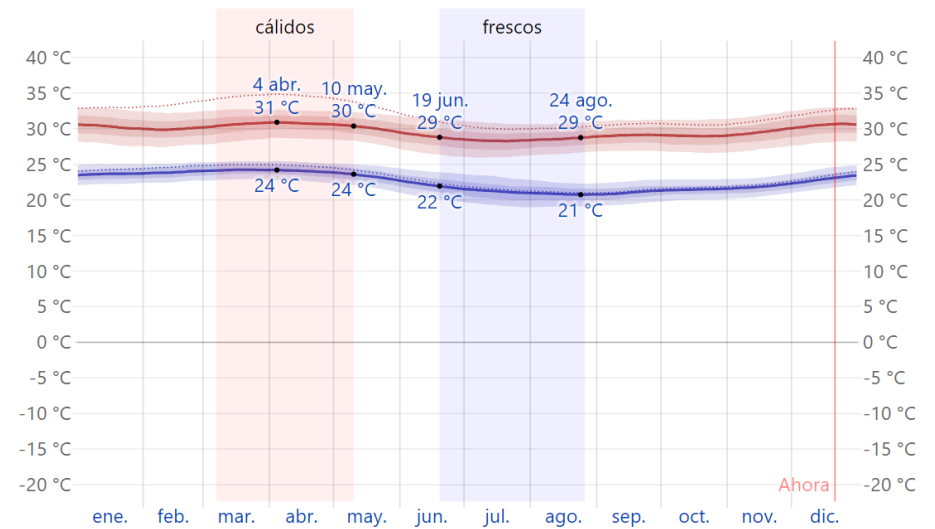
En estos diferentes gráficos tomados de Weather Spark podemos observar una serie de marcadores que nos indican la temperatura mínima y máxima, los niveles de comodidad de humedad, el promedio mensual de lluvia, las categorías de nubosidad, y el promedio de la velocidad del viento de Guayaquil. Esto nos va a ayudar a comprender qué tipo de protección ecológica podríamos utilizar para atraer a las personas a este sitio en el que vamos a trabajar, donde podemos generar un microclima específico para combatir las altas temperaturas, y la humedad presentes. Además vamos a entender por qué a ciertas horas va a haber mayor afluencia de gente, que naturalmente se entiende que es a las horas donde el Sol no estén en su máximo punto y cuando la humedad no se encuentre en su porcentaje más elevado.

## Niveles de Comodidad de la Humedad en GYE (2015 – 2023)



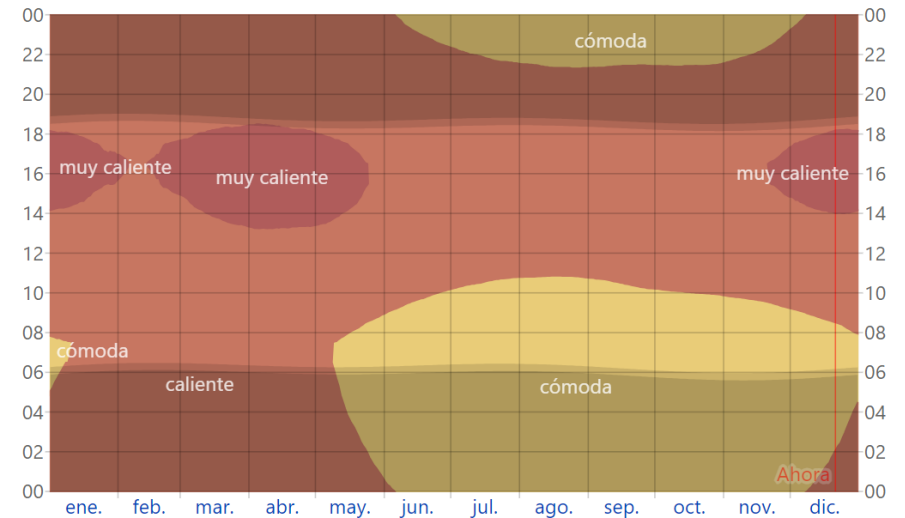
El porcentaje en varios niveles de comodidad de humedad categorizado por el punto de rocío. (Weather Spark Guayaquil Ec)

## Temperatura máxima y mínima promedio en Guayaquil (2015 – 2023)



La temperatura máxima entre paréntesis línea roja y la temperatura mínima (línea azul) (Weather Spark Guayaquil Ec)

## Temperatura promedio por hora en GYE (2015 – 2023)

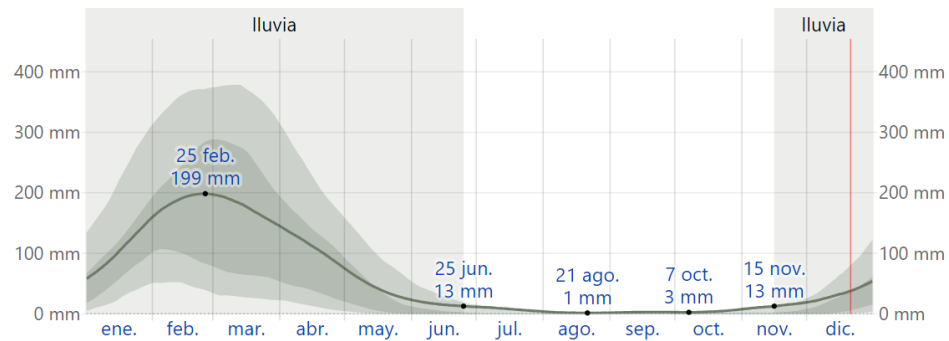


La temperatura promedio por hora, codificada por colores en bandas. Las áreas sombreadas superpuestas indican la noche y el crepúsculo civil. (Weather Spark Guayaquil Ec)

# PRESIPITACIONES Y TOPOGRAFÍA

Con estos gráficos vamos a poder observar los elementos climáticos que van a afectar el entorno de nuestro sitio de análisis. Y esto a su vez nos beneficia con datos que sirven como condicionantes para elaborar un propuesta bien pensada tomando en cuenta estos factores.

## PROMEDIO MENSUAL DE LLUVIA EN GYE (2015 – 2023)



La lluvia promedio (líneas sólida) acumulada en un periodo de 31 días (Weather Spark Guayaquil Ec)

## ELEVACIONES EN GYE (2015 – 2023)



Imagen del comportamiento de las elevaciones en el sector de estudio (Topographic-map.com)

## TOPOGRAFÍA

Guayaquil, oficialmente Santiago de Guayaquil, es una ciudad ecuatoriana, capital de a Provincia del Guayas y cabecera del cantón homónimo. Se encuentra ubicada al centro sur de la región litoral de Ecuador, a orillas del río Guayas, a unos 20 kilómetros de su desembocadura en el Océano Pacífico.

Está rodeada por el Estero Salado en su parte suroccidental y el inicio de la cordillera Chongón Colonche, una cadena de montañas de altitud baja, en el noroeste. La ciudad se divide en 16 parroquias urbanas.

La urbanización se encuentra en una pequeña montaña con un desnivel que oscila entre los 60 a 80 msnm.

## DATOS IMPORTANTES

**Nombre:** Mapa topográfico Guayaquil, altitud, relieve.

**Lugar:** Guayaquil, Guayas, Ecuador (-2.61703 -80.31236 -1.96223 -79.85635)

**Altitud media:** 26 m

**Altitud mínima:** -6 m

**Altitud máxima:** 637 m

# FRAGMENTACIÓN URBANA: INTERNA

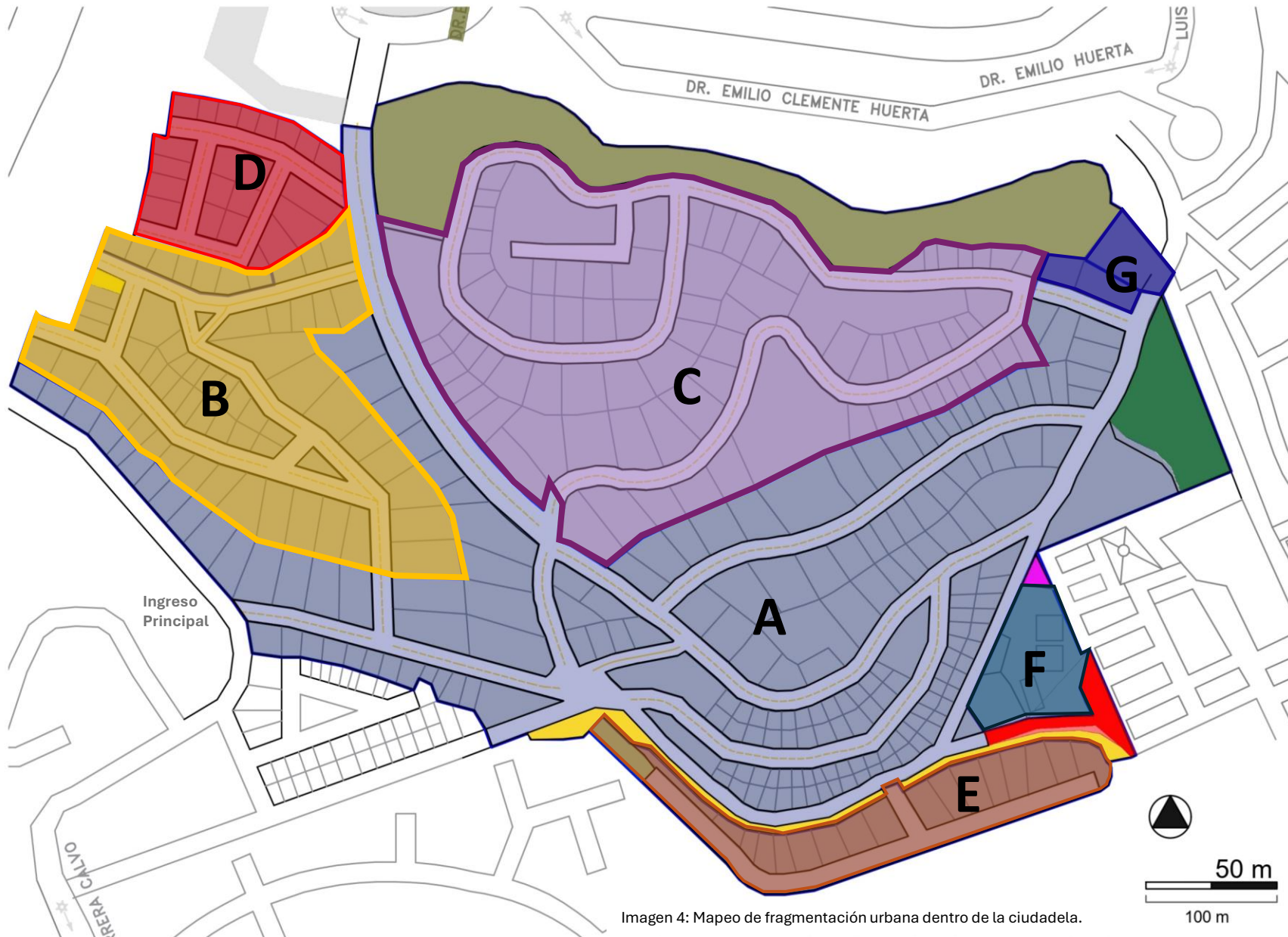
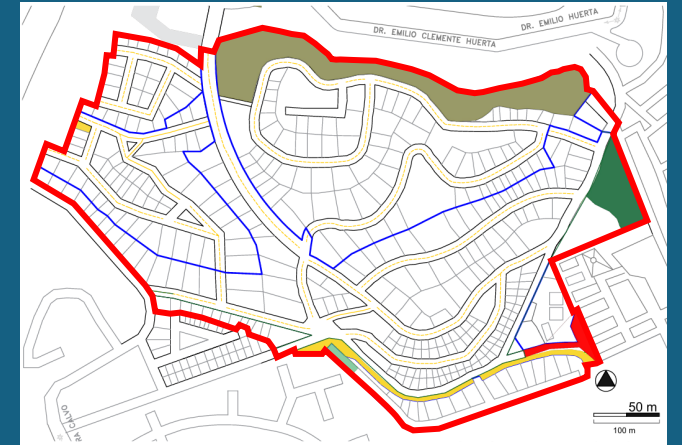


Imagen 4: Mapeo de fragmentación urbana dentro de la ciudadela.

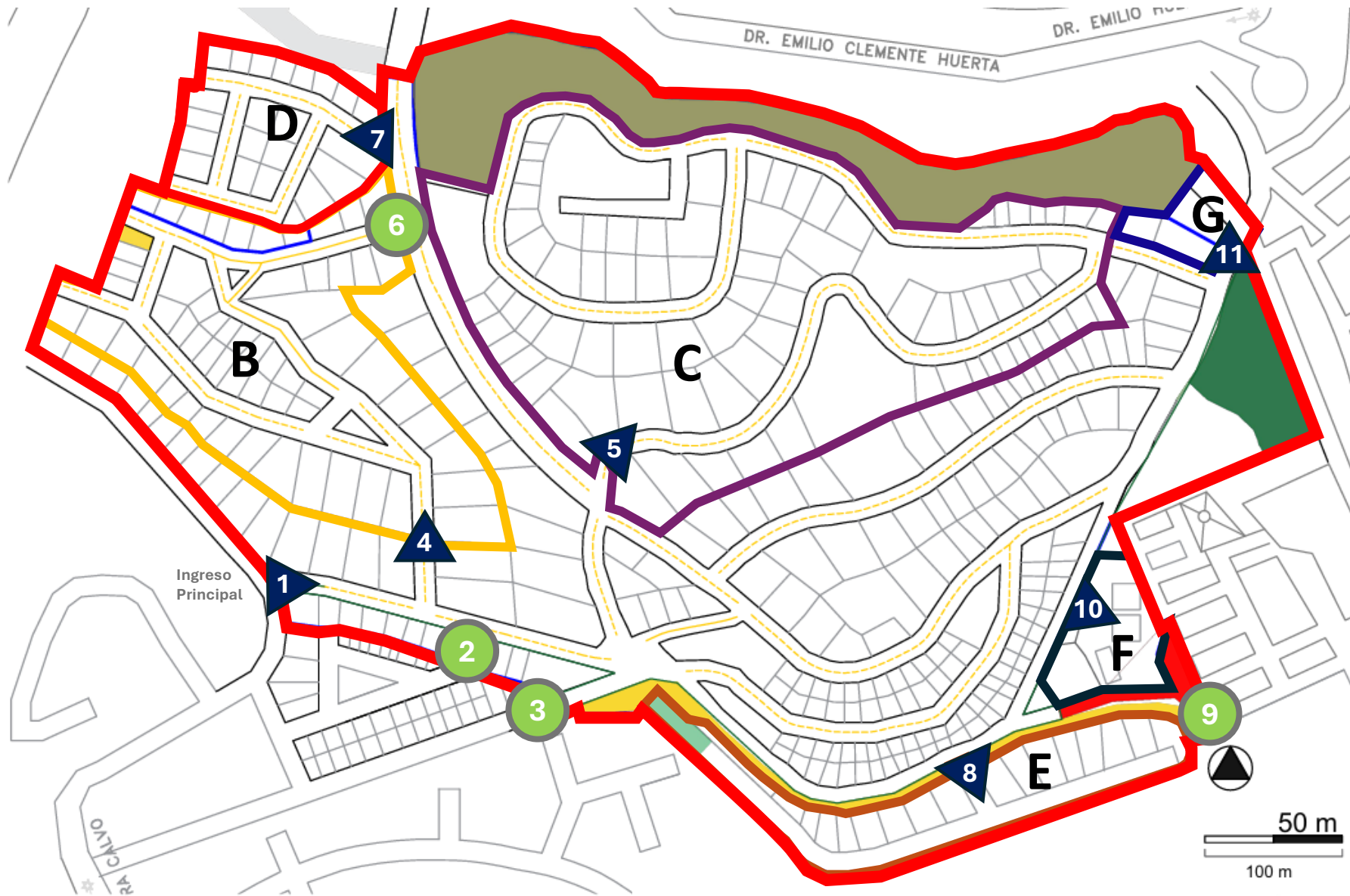


- Perímetro de zona de análisis
- Áreas Verdes
- Terreno baldío
- Comercio
- Área a intervenir

Fragmentación dentro de la propia ciudadela.

- A CIUDADELA CUMBRES
- B CIUDADELA CUMBRES MEDIA
- C CIUDADELA CUMBRES ALTA
- D AGRUPACION MANZANA 7
- E JARDINES DE LOS CEIBOS
- F TORRES DEL JARDIN
- G EDIFICIO CEIBOS ALTO

# FRAGMENTACIÓN URBANA: Elementos de privatización



## INGRESOS

- 1 ▶ Garita Ingreso Vehicular / Peatonal Cumbres Baja
- 4 ▶ Garita Ingreso Vehicular / Peatonal Cumbres Media
- 5 ▶ Garita Ingreso Vehicular / Peatonal Cumbres Alta
- 7 ▶ Garita Ingreso Vehicular / Peatonal Manzana 7
- 8 ▶ Garita Ingreso Vehicular / Peatonal Jardines de los Ceibos
- 10 ▶ Garita Ingreso Vehicular / Peatonal Torres del Jardín
- 11 ▶ Garita Ingreso Vehicular Peatonal Edificio Ceibos Alto

## ELEMENTOS DE PRIVATIZACION

- 2 ○ Reja fija
- 3 ○ Reja fija
- 6 ○ Reja fija
- 9 ○ Muro perimetral con puerta peatonal de acceso

Imagen 5: Mapeo de elementos de privatización urbana dentro de la ciudadela.

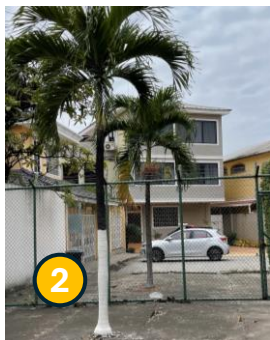


# FRAGMENTACIÓN URBANA: Ejemplos de elementos de privatización



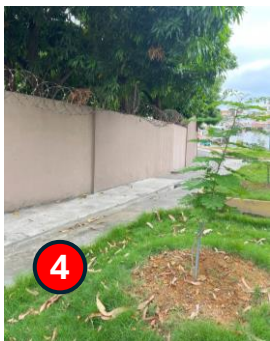
## BARRERA VEHICULAR

Las barreras vehiculares son cada vez más utilizadas en condominios y fraccionamientos, ya que optimizan el control del acceso vehicular



## REJAS METÁLICAS

Es un tipo de cerramiento rejas que integra una puerta a la reja. Únicamente pueden pasar personas.



## CERRAMIENTO FIJO

Se caracterizan por estar hechas de ladrillos y no ser permeables visualmente. Estas bloquean de manera definitiva el paso vehicular y en ciertos casos el peatonal

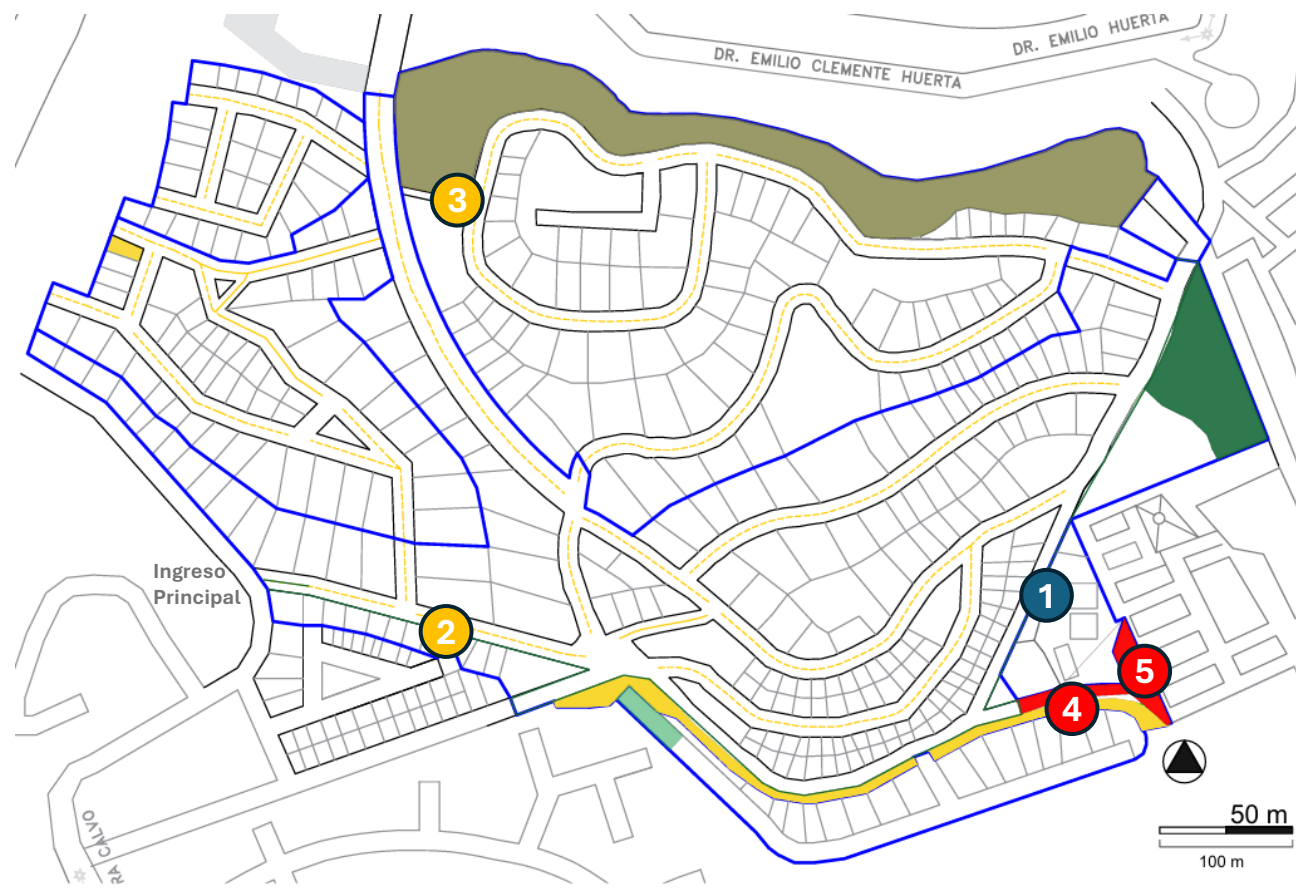
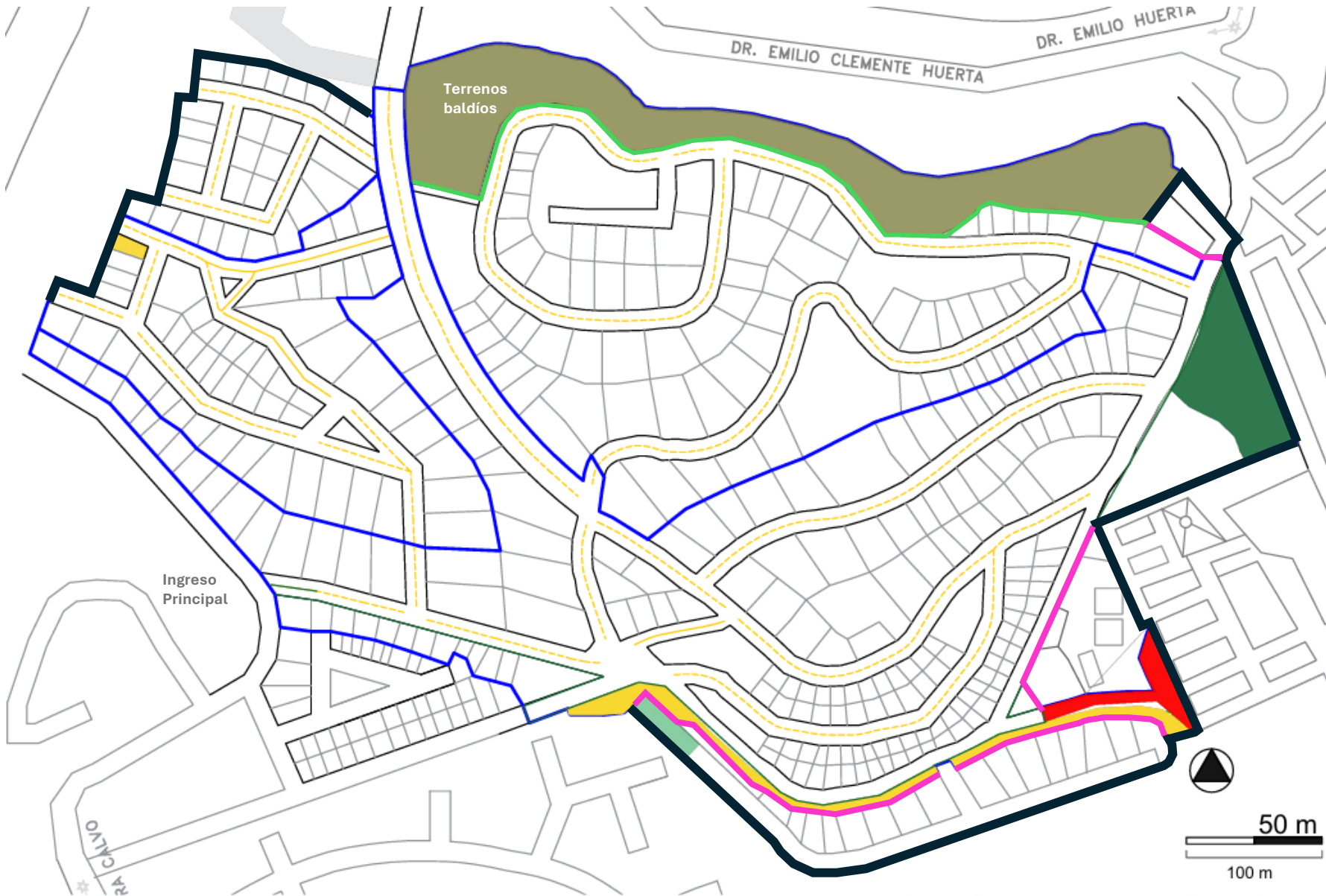


Imagen 6: Mapeo de fotografías de elementos de privatización

# CERRAMIENTO GENERAL DE AREA



## CERRAMIENTO PERIMETRAL EXTERNO E INTERNO DEL AREA

Cerramientos perimetrales externos de la ciudadela

Evidencia de la privatización dentro del área de análisis.

Cerramiento interno por colindancia entre viviendas.

## IDENTIFICACIÓN EN EL MAPA





-  Cerramiento muro perimetral
-  Cerramiento reja verde
-  Cerramiento interno muro
-  Cerramiento por colindancia

Imagen 7: Mapeo de cerramientos internos y externos.

# ESPACIOS PÚBLICOS IDENTIFICADOS

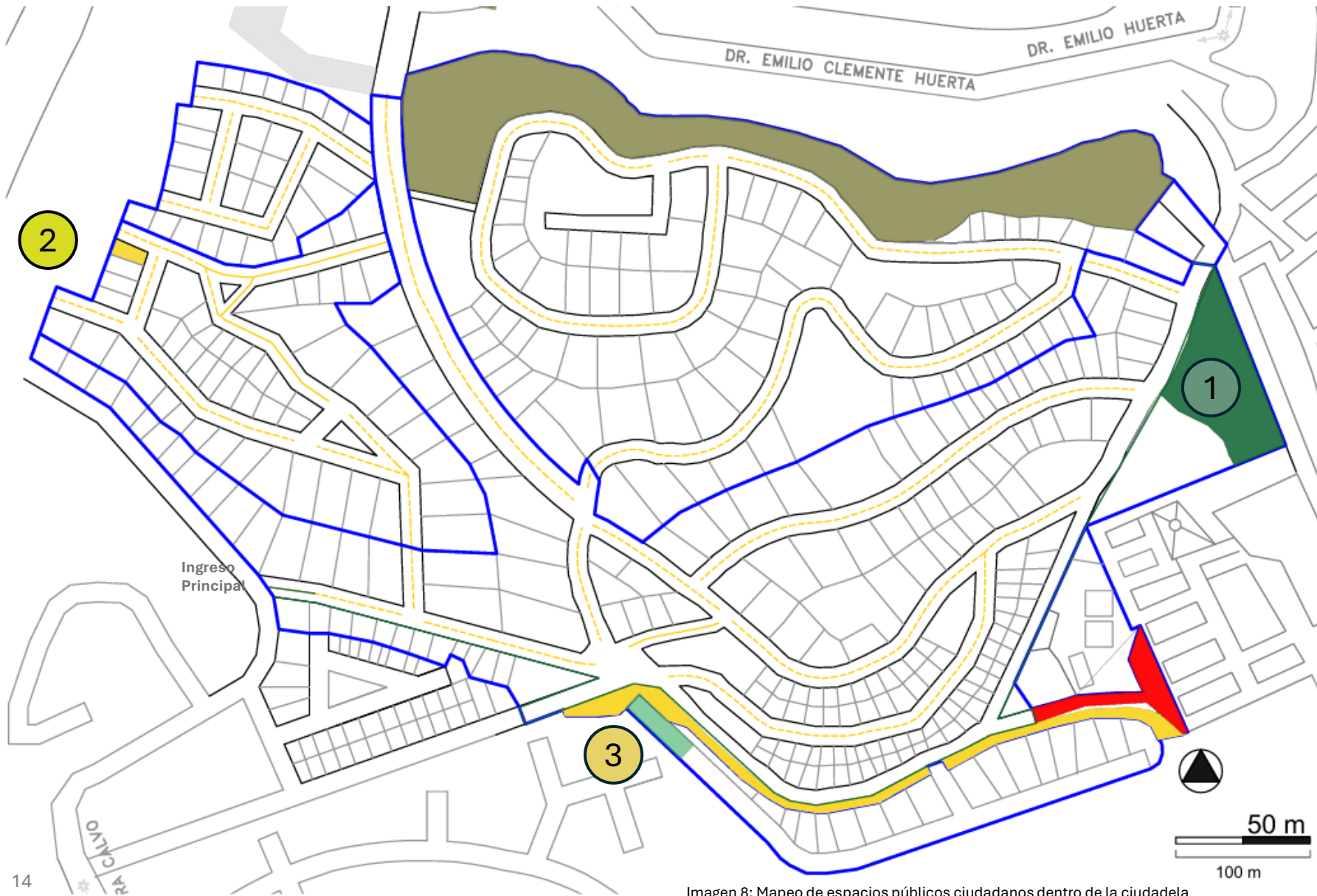


Imagen 8: Mapeo de espacios públicos ciudadanos dentro de la ciudadela

1

Parque Principal



2

Parque Secundario



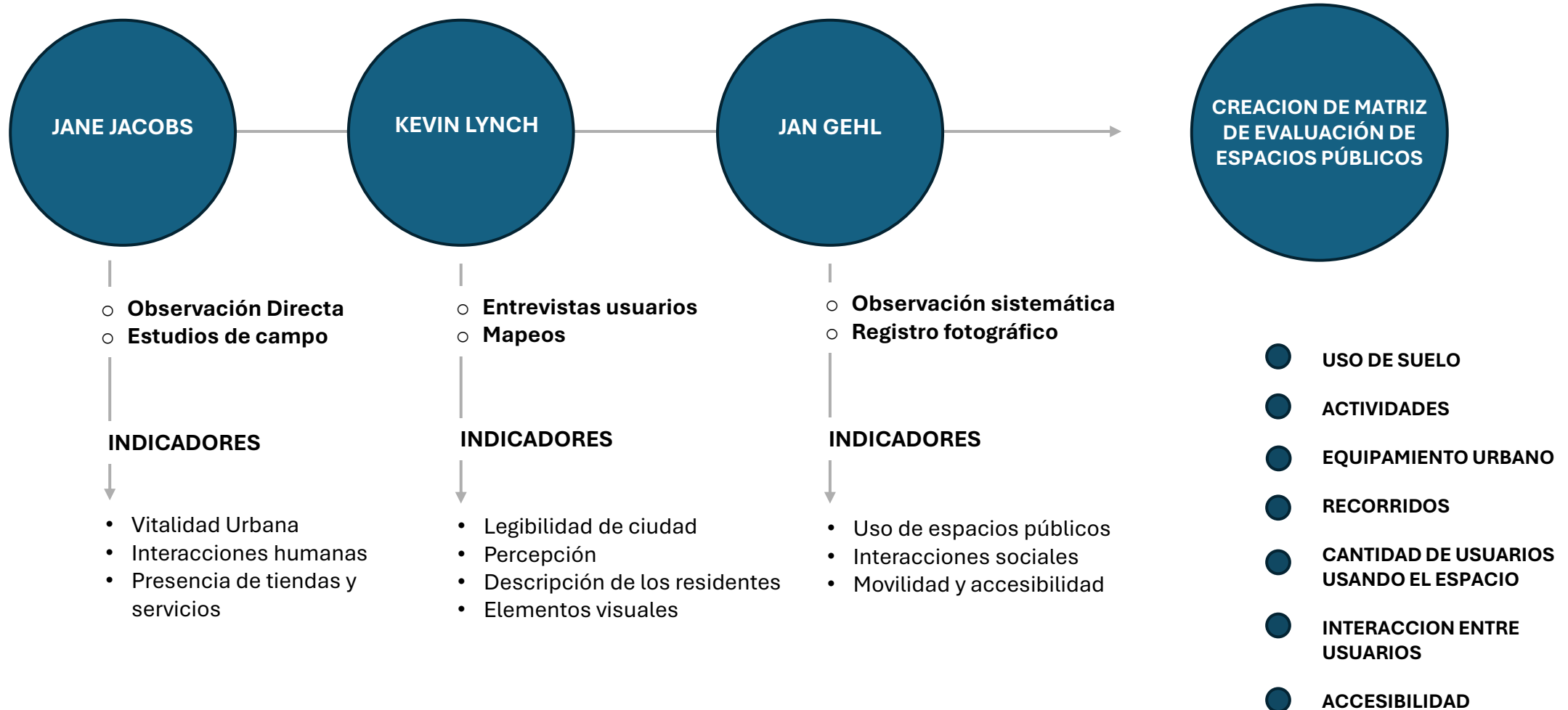
3

Ciclovía



# METODOLOGÍA LEVANTAMIENTO INFORMACIÓN

## TÉCNICAS DE OBSERVACIÓN

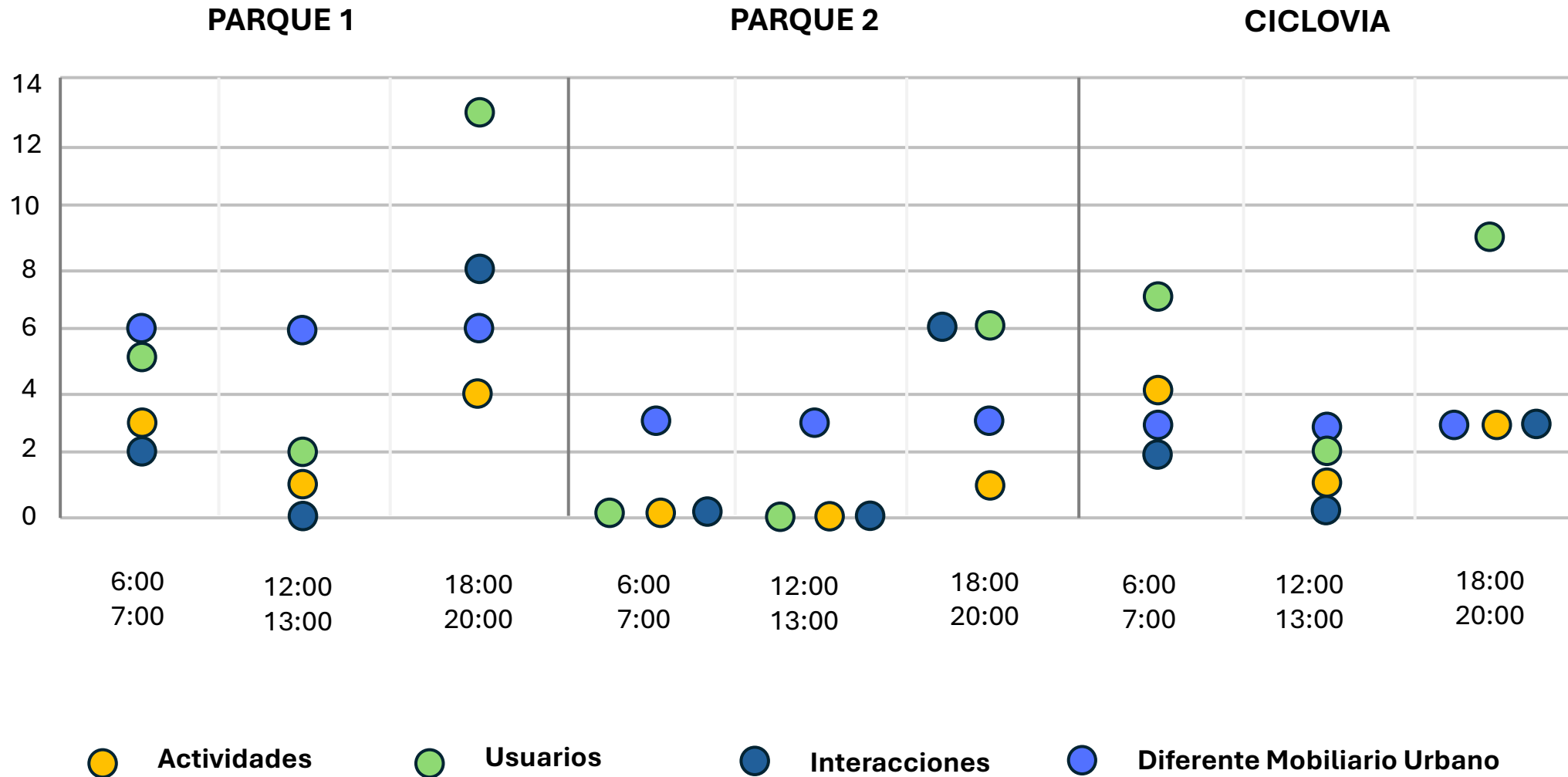


# MATRÍZ DE EVALUACIÓN

## Técnica: Observación

	1 PARQUE PRINCIPAL			2 PARQUE SECUNDARIO			3 CICLOVIA		
Horarios	6:00 – 7:00	12:00 – 13:00	18:00 – 20:00	6:00 – 7:00	12:00 – 13:00	18:00 – 20:00	6:00 – 7:00	12:00 – 13:00	18:00 – 20:00
USO DE SUELO	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo	Recreativo
ACTIVIDADES	Ejercicio Estiramiento Paseo de mascotas	Paseo de mascotas	Jugar Futbol Bailoterapia Paseo de mascotas	-	-	Futbol	Caminar Correr Sentarse a tomar sol Paseo de mascotas	Paseo de mascotas	Caminar Correr Paseo de Mascotas
MOBILIARIO URBANO	Juegos infantiles Bancas Postes de luz Cancha de Futbol Pérgola Áreas verde	Mismo	Mismo	Juegos infantiles Postes de luz Cancha de Futbol	Mismo	Mismo	Áreas verdes Postes de luz Dispensados de fundas para mascotas	Mismos	Mismos
RECORRIDOS	Viviendas – Parque - Vivienda	Exterior-Vivienda Parque - Vivienda	Viviendas – Parque - Vivienda	-	-	Viviendas – Parque - Vivienda	Viviendas – Parque - Vivienda	Transitorio	Viviendas – Parque - Vivienda
USUARIOS USANDO EL ESPACIO	5	2	13	-	-	6	7	2	9
INTERACCIÓN ENTRE USUARIOS	2	-	8	-	-	6	2	-	3
ACCESIBILIDAD	No inclusivo	No inclusivo	No inclusivo	No inclusivo Exclusivo para residentes	No inclusivo Exclusivo para residentes	No inclusivo Exclusivo para residentes	Inclusivo	Inclusivo	Inclusivo

# RESULTADOS CUANTIFICABLES



# PRIVATIZACIÓN CON EQUIPAMIENTO URBANO

Los principales espacios públicos recreativos se encuentran en polos opuestos.

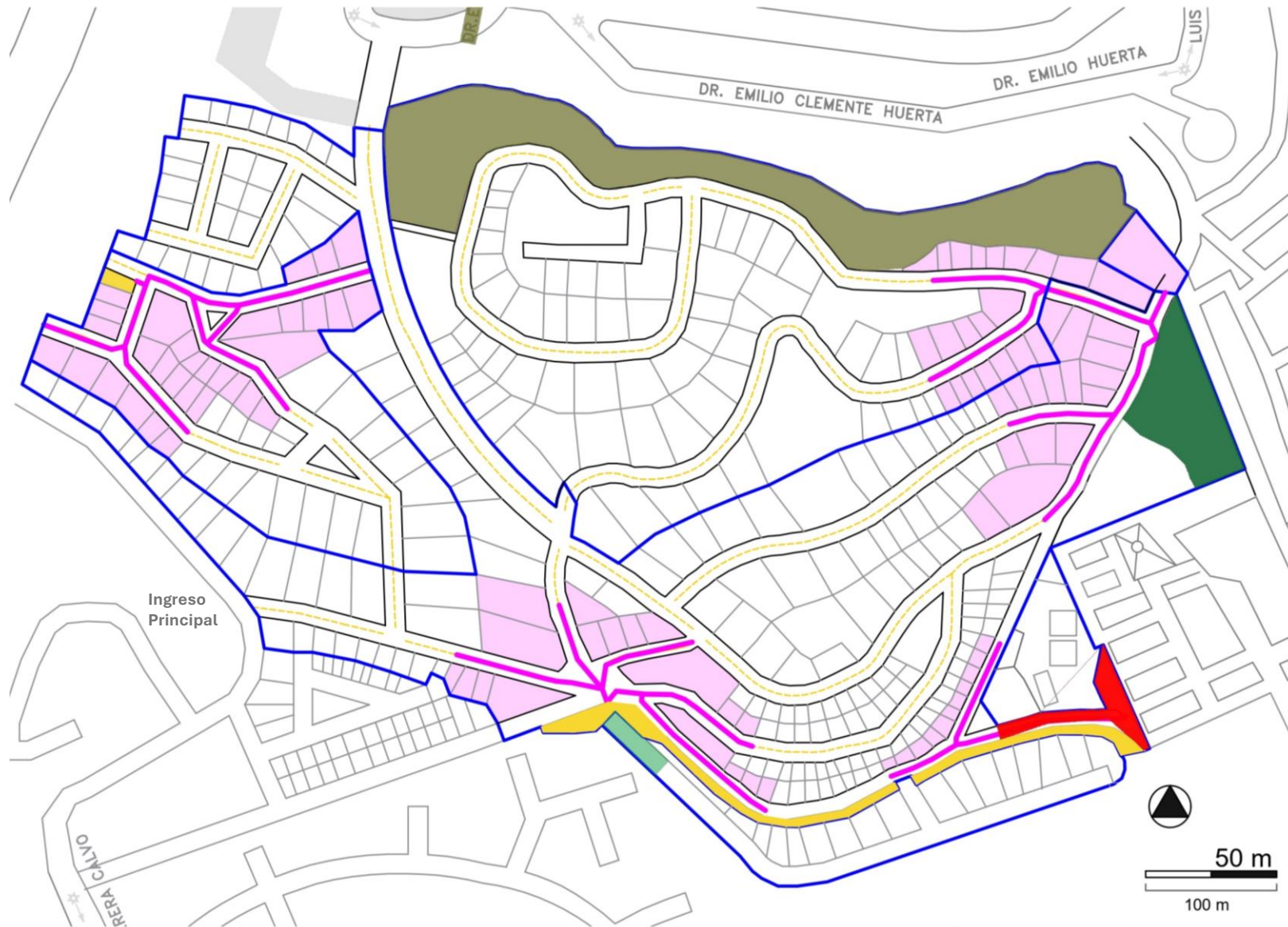
Además, el espacio público 2 con infraestructura está completamente privatizado. Siendo inaccesible para los demás residentes

- Radio de cobertura de principales espacios públicos espacio público de 300m radio
- Áreas fuera de los 300 m de radio
- Espacios Públicos con infraestructura
- Cerramientos Garitas Vehicular / Peatonal
- Cerramientos fijo
- Cerramientos fijo con puerta peatonal
- Cerramientos con muro
- Ffragmentación interna de la ciudadela



Imagen 9. Ubicación de elementos privatización dentro de la ciudadela Cumbres y fragmentación de la misma. Además radio de acción de espacios públicos a 300 m.

# INDICADORES DE PROXIMIDAD



## INFORMACION

Área de influencia de espacios públicos en las viviendas de la ciudadela.

En relación con el acceso a áreas recreativas o espacios públicos, la OMS recomienda tener acceso a una de estas áreas a no más de 250 m de distancia de la residencia.



### RECORRIDO 250 m

Ruta a pie que marca 250 m desde el espacio público ciudadano.



### VIVIENDAS DENTRO DE LOS 250 m

Viviendas que se encuentran dentro del área de influencia de 250 m desde el espacio público.

Imagen 10: Mapeo de indicadores de proximidad de los espacios públicos ciudadanos.



# ANÁLISIS DE ENTORNO

## INFRAESTRUCTURA URBANA

Se puede observar dentro de la ciudadela casas desde los 120 m<sup>2</sup> hasta más de 500 m<sup>2</sup>, de 2, 3, 4, hasta 5 cuartos, hasta condominios y departamentos de 4 a 6 pisos. La ciudadela cuenta con un edificio de más de 12 pisos que destaca por su altura.

### MATERIALIDAD

- Concreto
- Teja
- Cubierta de losa



Viviendas multifamiliares:  
Condominio



Viviendas unifamiliares: Casas

Fotografías de viviendas. (Campos, 2024)

## DESARROLLO ECONOMICO E INMOBILIARIO

La ciudadela Cumbres tiene un nivel socio económico variado esto mismo influyendo dentro del entorno arquitectónico del sector. Dentro de la Ciudadela podemos encontrar diferentes tipologías arquitectónicas e inmobiliarias.

Dentro de la urbanización se encuentran actualmente 9 proyectos en construcción, lo que implica que la demografía es creciente.

### NOTA:

**Se destaca presencia de mayor cantidad de condominios, que de casas. Además, la presencia comercial es escasa. Existe un único punto de comercio.**

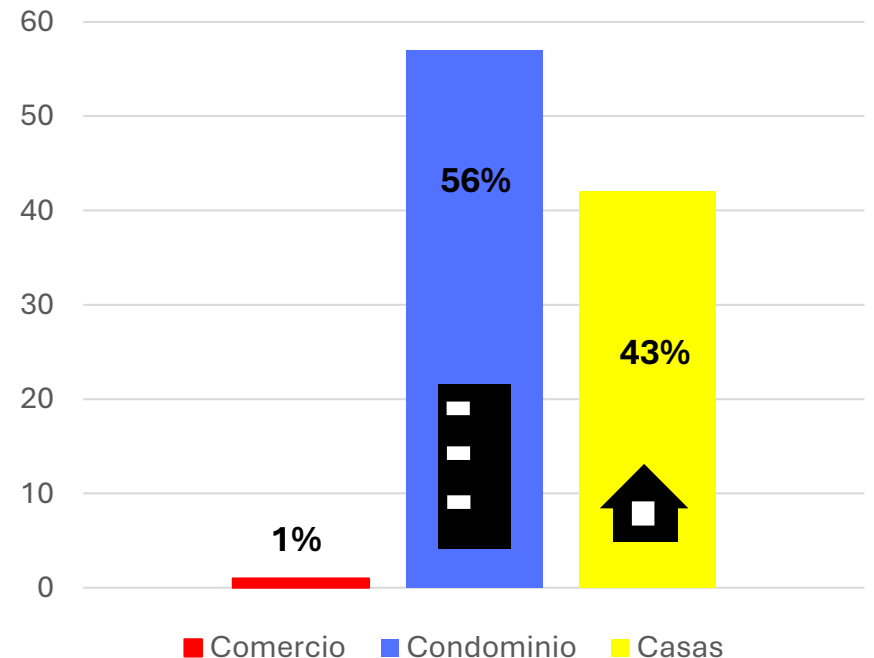


Imagen 11: Grafica con porcentaje de tipos de viviendas dentro de la ciudadela.

# PRINCIPAL VEGETACIÓN DEL ENTORNO



ARBOL CEIBO



ARBOL GUAYACAN



ARBOL DE MANGO



ARBOL DE NIM



Fotografía de Vegetación en la ciudadela

La vegetación que se encuentra en la ciudad de la Cumbres varía desde la propia decoración que han ubicado los residentes en sus casas y en las aceras, hasta lo que el comité se ha encargado de ubicar como áreas verdes, tales como arboles de mango y Nim.

Además de estos, se pueden encontrar árboles de distintas especies como Guayacán, Ficus, Almendro, Acacias, que son endémicos del sector. También diferentes tipos de arbustos tales como veraneras, flor de niño, crotos, y diferentes tipos de palmeras.



Imagen 12: Mapeo de vegetación dentro de la ciudadela

# ENTORNO DEMOGRÁFICO

La población dentro de la ciudadela es, en su mayoría, de usuarios de nacionalidad ecuatoriana. La población tiende al crecimiento, y al establecimiento longevo.

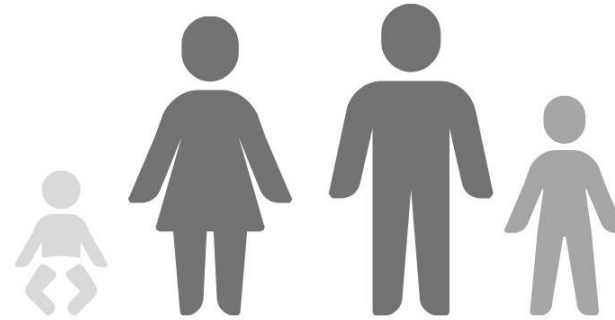
**Nivel Educativo:** El promedio indica que la población han cursado mínimo la educación secundaria. Los encuestados afirmaron haber hecho o estar en proceso de alcanzar un título de tercer y hasta cuarto nivel.

**Tipo de vivienda:** En su mayoría las viviendas son de tipo unifamiliares, y multifamiliares

**Crecimiento:** Constante. Actualmente se están construyendo 5 condominios en la ciudadela.



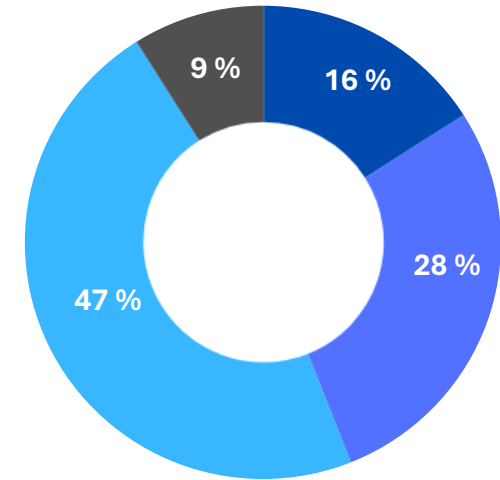
## Entorno Demográfico:



**Familias: 957**

**Miembros x familia: 4.3**

**Población: 4115 personas**



- 16 % Niños
- 28 % Adolescentes
- 47 % Adultos
- 9 % Adultos Mayores

Imagen 13: Porcentaje de niños, adolescentes, adultos, adultos mayores que residen en la ciudadela.

# USUARIOS IDENTIFICADOS

## USUARIOS FIJOS

- Residentes
- Empleados puertas adentro
- Guardias de seguridad

Los datos proporcionados por el comité de la ciudadela arrojaron los siguientes resultados.

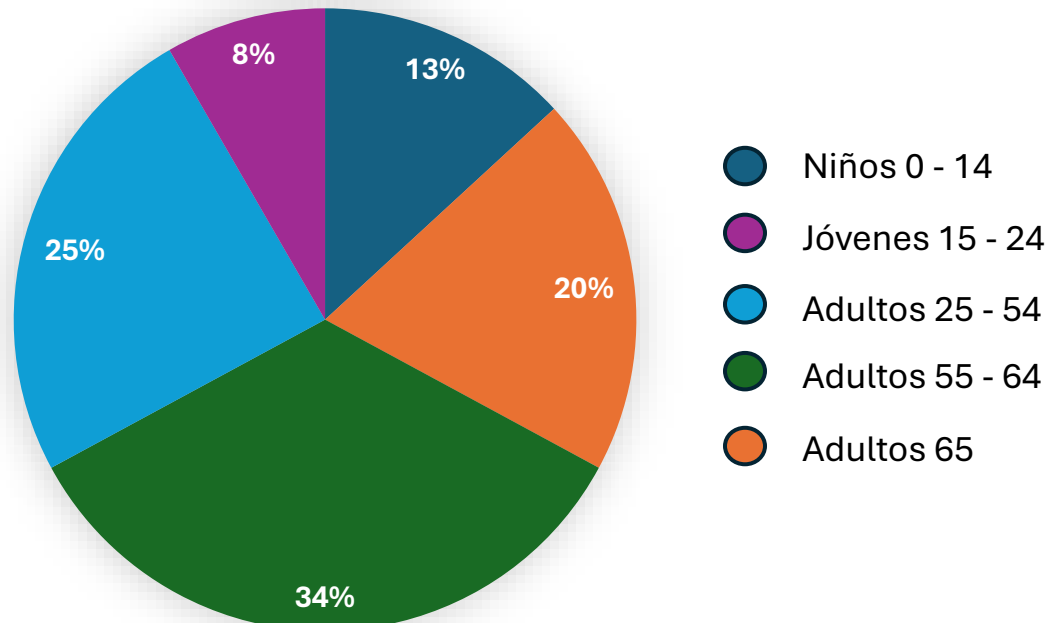


Imagen 16: Gráfico de porcentaje de usuarios fijos.

## USUARIOS TRANSITORIOS

- Empleados
- Oficiales
- Deliverys
- Trabajadores
- Maestros
- Visitas

Con el registro semanal de ingreso de la ciudadela se pudo determinar un porcentaje referencial de los usuarios transitorios.

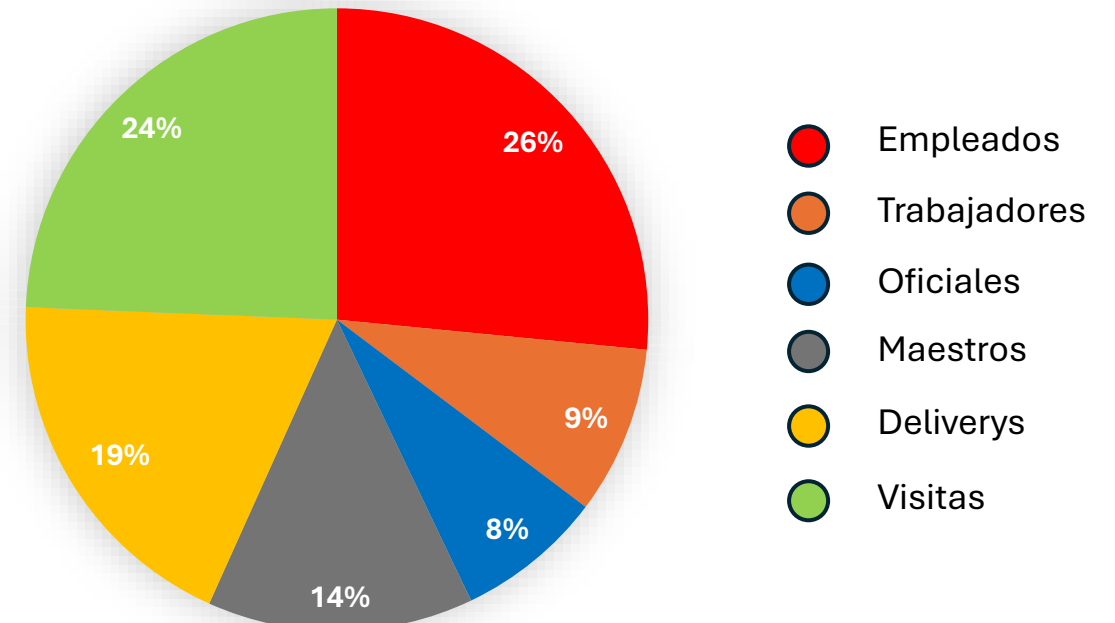
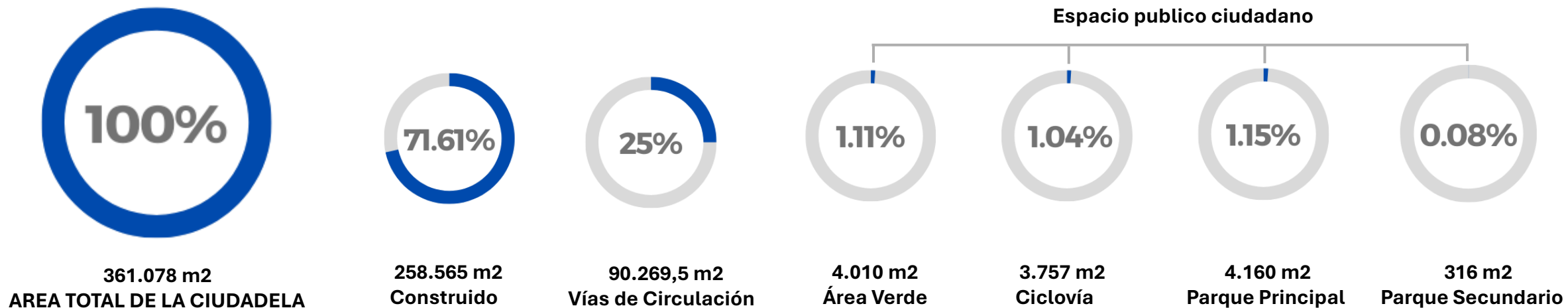


Imagen 17: Gráfico de porcentaje de usuarios transitorios.

# DEFICIENCIA EN ESPACIOS PÚBLICOS



## CIFRAS CONSIDERADAS

Área: **361.078 m2**

Familias: **957**

Miembros: **4.3**

Demografía: **4115 personas aprox**

OMS: **9 m2 (Espacio público x habitantes)**

Existe solamente **12.243 m2** de espacio público ciudadano. Eso es el **33%** de los **37.035 m2** que deberían existir según el cálculo que se realizó, siguiendo lo propuesto por la OMS de 9 m2 de espacio público por habitante.

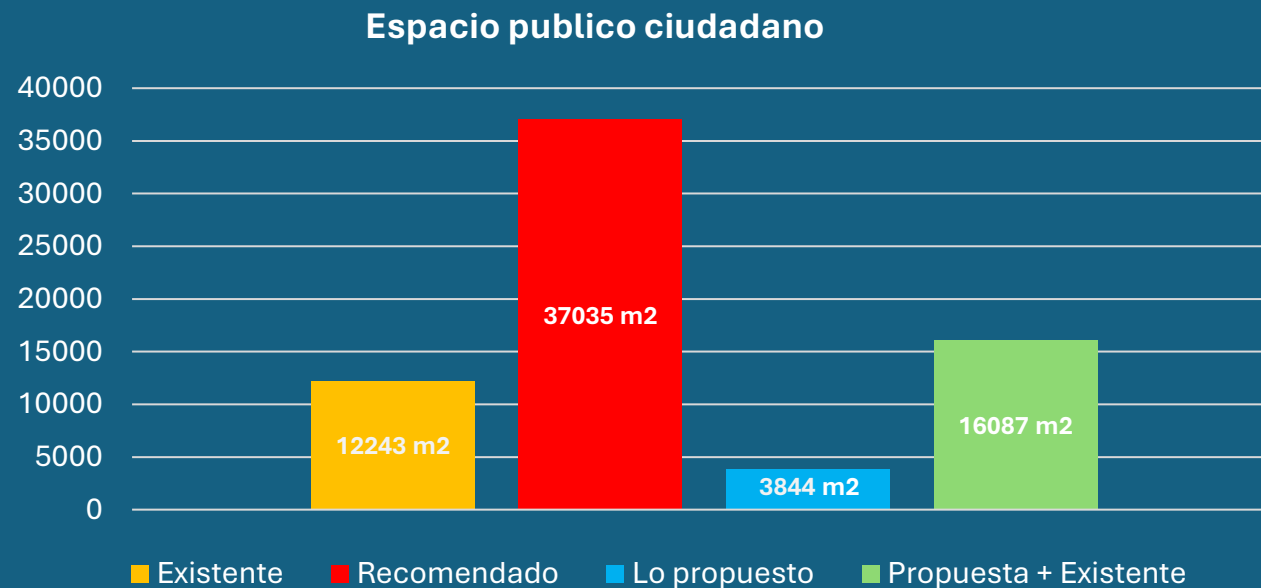
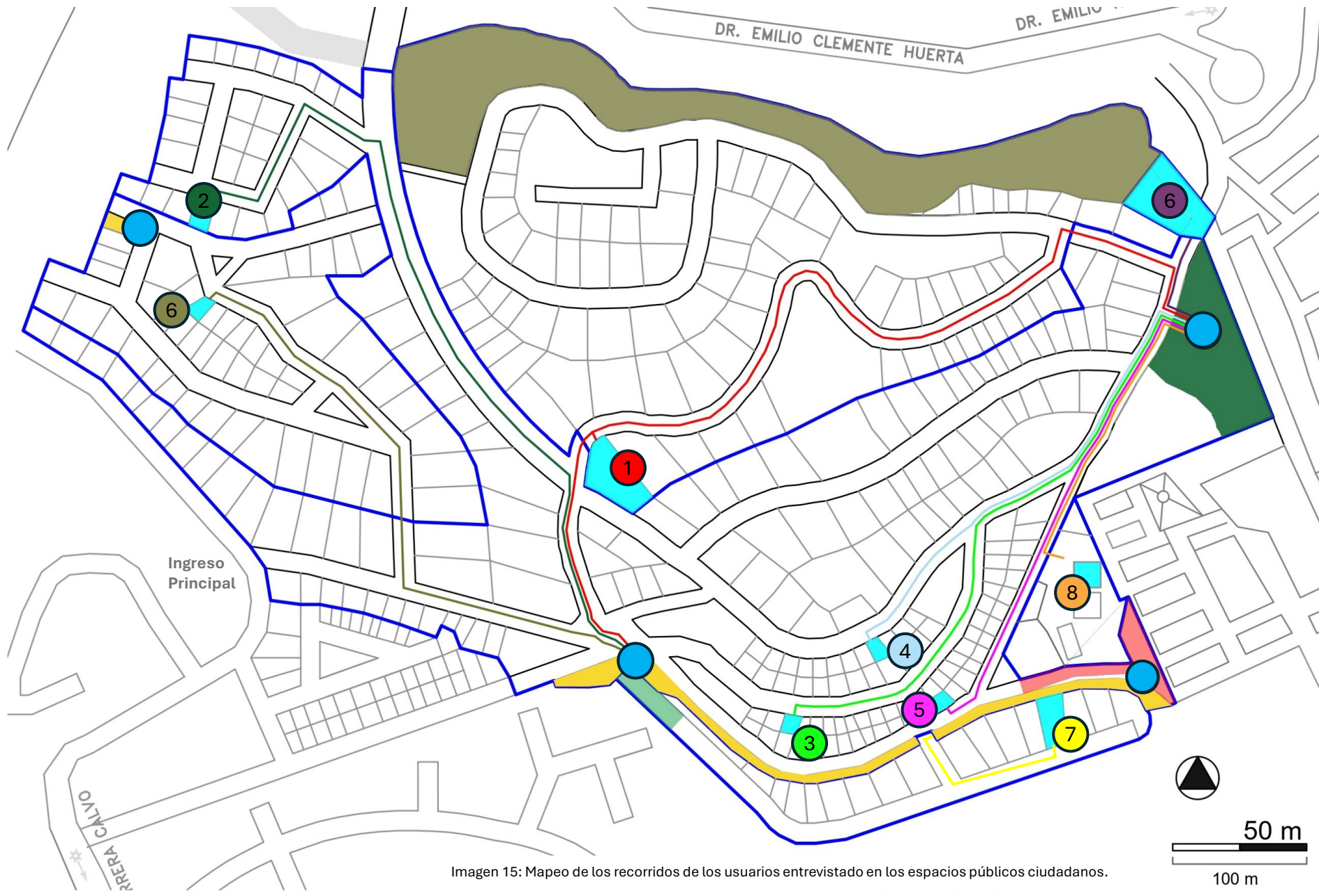


Imagen 14: Gráfica con metraje cuadrado del espacio público existente, el recomendado según Jan Bassant, la nueva área propuesta, y finalmente el área de intervención propuesta sumado a lo existente.

# RECORRIDOS DE USUARIOS ENTREVISTADOS EN ESPACIOS PÚBLICOS



Espacios públicos donde se entrevistaron usuarios para observar su recorrido desde su vivienda.

- 1 Usuario
- 2 Usuario
- 3 Usuario
- 4 Usuario
- 5 Usuario
- 6 Usuario
- 7 Usuario
- 8 Usuario
- Espacios públicos
- Ubicación de residentes entrevistados

Imagen 15: Mapeo de los recorridos de los usuarios entrevistado en los espacios públicos ciudadanos.

# PROBLEMÁTICAS EN EL SECTOR

En los varios recorridos hechos en la ciudadela se pudieron identificar muchos puntos problemáticos en relación con los espacios públicos.

Además, durante las entrevistas con los residentes se hicieron evidentes muchas falencias del espacio público.

- Inexistencia de S.S.H.H
- Canchas de futbol no adecuadas
- Carencia de lugares para suministros básicos
- Carencia de lugares para sentarse bajo sombra
- Carencia de espacios para que grupos de personas se reúnan a realizar actividades de recreación e interacción.
- Carencia de elementos que protejan a los usuarios del sol
- Falta de Iluminación
- Falta de puntos Significativos
- Falta de Puntos de Hidratación



Fotografía que evidencian la problemática del sector.

## POTENCIAL DEL AREA SELECCIONADA PARA INTERVENIR

El área seleccionada para intervenir puede cubrir las necesidades de los usuarios residentes y los transitorios.

El área seleccionada posee características adecuadas como para generar diversos espacios sin mayor dificultad, debido a sus características topográficas, la presencia de vegetación, y su condición de ser una vía sin incurrancia de circulación, además de un entorno propicio para el desarrollo de este tipo de intervención.



- Área seleccionada para intervenir

Fotografía con drone del área a intervenir (Campos, 2024)

# PRINCIPALES CRITERIOS

En base a las encuestas, el mapeo colaborativo, la participación de los residentes y usuarios transitorios, se pudo llegar a los siguientes criterios.

## CRITERIOS

Reactivación de áreas

Incrementar calidad de espacios públicos

Integración

Movilidad y Accesibilidad

Identidad y apropiación

Adaptación

## ESTRATEGIAS

- 1 La intervención del área seleccionada, mediante un diseño participativo con los usuarios responderá de manera focalizada a las necesidades del barrio.
- 2 Implementar equipamiento y mobiliario urbano
- 3 Mediante el comercio se buscará la integración de los residentes y de los usuarios transitorios. Se implementará espacios deportivos.
- 4 La ubicación del área de intervención responde directamente a la problemática de accesibilidad. Uso de leves pendientes y relieves para limitar el acceso de autos.
- 5 El diseño participativo. Aporte cultural del usuario con el espacio a intervenir.
- 6 Actividades relacionadas con el entorno que se ajusten a la vegetación existente.



# OBJETIVOS

Determinando el objetivo de este caso de estudio se entenderá el propósito de realizar una intervención y las herramientas que se utilizaran propuesta con propósito que beneficie a esclarecer.

## ▶ OBJETIVO PRINCIPAL :

De acuerdo con las necesidades que se identifiquen en el sector de análisis, generar una propuesta que mejore la calidad de los espacios públicos del sector, y con esto provocar la activación e integración de la comunidad de la ciudadela y la zona, y con esto mitigar la creciente problemática de privatización de espacios públicos

## ▶ OBJETIVOS SECUNDARIOS :

Generar una apropiación por parte de los residentes y usuarios transitorios.

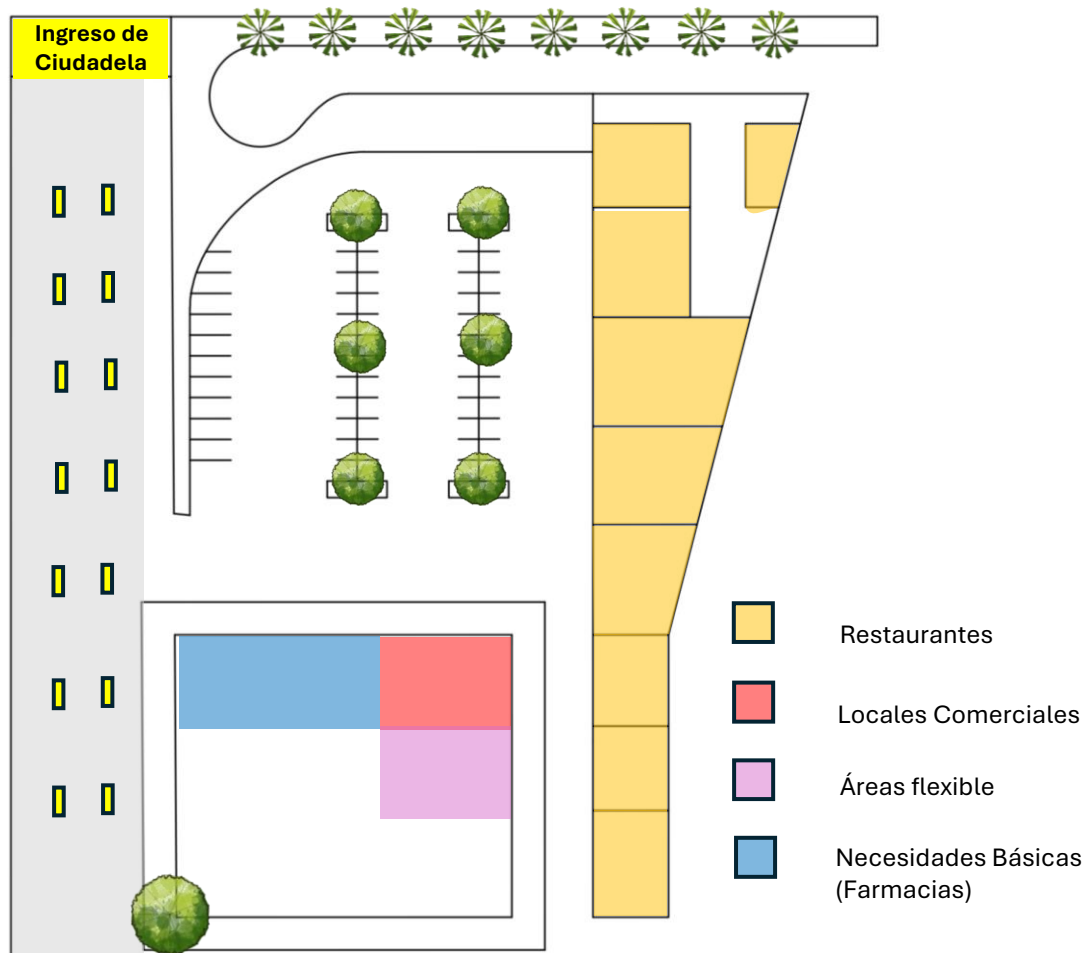
Fortalecimiento comunitario mediante las actividades de participación colaborativa que se realizaran para entender la visión tanto de los residentes como de los usuarios transitorios.

Beneficiar a las ciudadelas aledañas con espacios seguros para recreación.



# TIPOLOGÍA : Áreas Comunes “Puerto Azul”

La ciudadela Puerto Azul dentro de su área cuentan con espacios públicos que promueven la integración mediante diversas actividades.



## PROPUESTA FUNCIONAL

La Ciudadela “Puerto Azul” y “La Cumbre” comparten un similar comportamiento en cuanto a la fragmentación interna, y la privatización de áreas. Además, de infraestructura social, y constructiva.

Esta ciudadela integró un modelo estratégico y exitoso, donde reúnen el comercio, variadas actividades deportivas dentro de sus muros para generar integración.

Incluso, usuarios transitorios que no pertenecen a la ciudadela, hacen uso de estos espacios.

## UBICACIÓN

Guayaquil, Ecuador  
Área: 250 Hectáreas

## ACTIVIDADES

Recreación  
Deporte  
Reuniones

## COMPONENTES DE LA PROPUESTA

Parqueo  
Comercio  
Infraestructura flexible  
Recursos de necesidad básica



# PROPUESTA FUNCIONAL

## ESTRATEGIAS EXTRAÍDAS

Para mitigar la el fenómeno de la privatización, se implementó puntos de compra de insumos médicos básicos, como farmacias, áreas flexibles deportivas, puntos de encuentro, y establecimientos gastronómicos. Esto logra reunir a los residentes de las áreas privatizadas, y a muchos otros usuarios fijos como transitorios.



# ASPECTOS DESTACABLES

## ILUMINACIÓN

La iluminación permite que exista actividad nocturna en el sitio, además brinda calidez y una sensación de seguridad y protección.

## PARQUEOS

Contribuye a que los usuarios transitorios tengan facilidad de acceso al uso de los espacios.

## VARIEDAD DE SERVICIOS

La variedad de servicios que se ofrecen en este espacio permite que los usuarios fijos no requieran de movilizarse lejos de sus hogares, minimizando la huella de carbono de los mismos. Y contribuye a que los usuarios transitorios tengan acceso a espacios seguros para recreación.

# AREA SELECCIONADA PARA LA INTERVENCIÓN URBANA



Imagen 18: Área seleccionada para la intervención urbana remarcada con rojo en el plano.



25 m



## ASPECTOS TOMADOS EN CONSIDERACIÓN

Topografía amigable con los usuarios de 3ra edad.

Es el área con mayor potencial de mejora según los usuarios encuestados en el mapeo colaborativo.

Acceso desde la vía principal de la ciudadela.

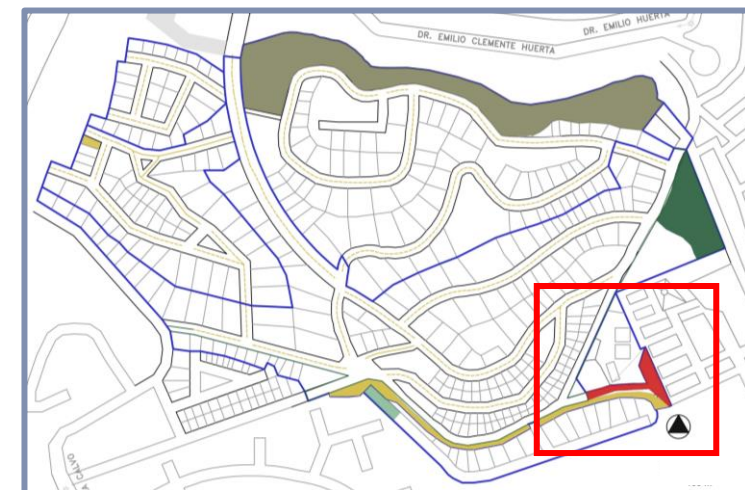
Zona sin salida vehicular.

Actualmente genera un bajo índice de interacción entre los usuarios.

Mal estado del mobiliario urbano

Mayor protagonismo de la vegetación existente.

## UBICACIÓN DEL AREA SELECCIONADA





AREA A INTERVENIR

# Partido Urbano: PLACEMAKING

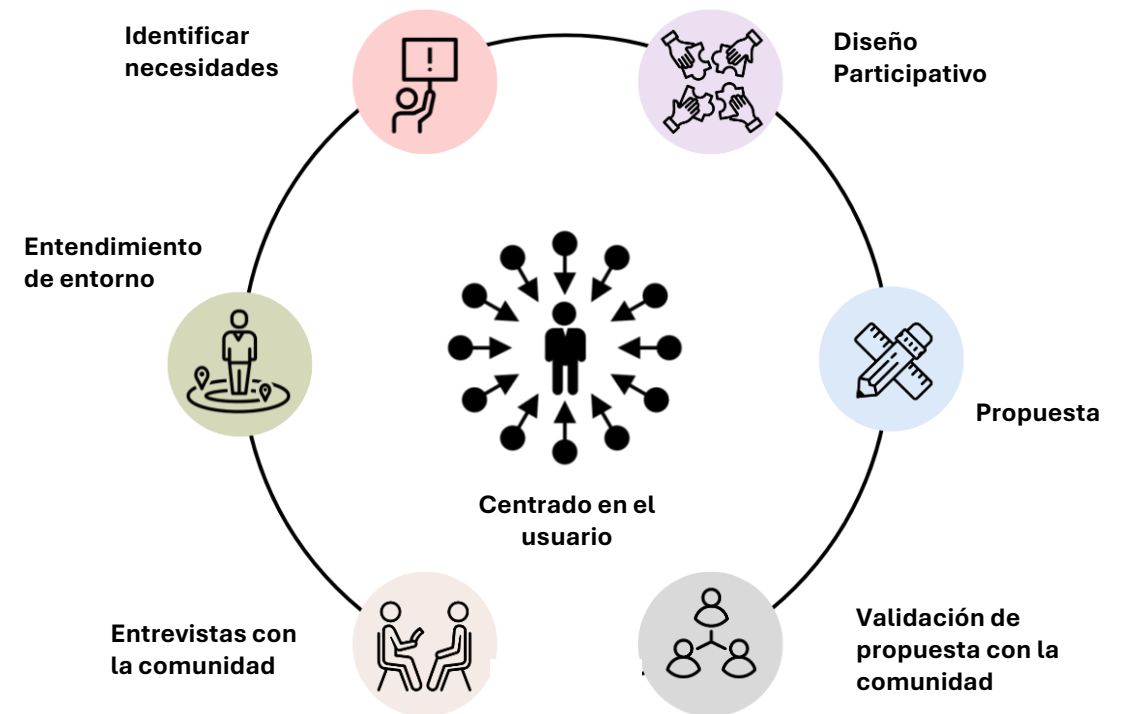
“De la gente para la gente”



## BENEFICIOS:

- Acentuar ideas en base a la necesidad focalizada de la comunidad.
- Fortalecimiento comunitario mediante los procesos participativos
- Mejorar la calidad del espacio público
- Activación del espacio público con el fin de aumentar el uso y su apropiación
- Propuesta concentrada en las necesidades de la comunidad. (GIEP, 2022)

## Estrategias de PlaceMaking



## PLAN DE ACCION CENTRADO EN EL USUARIO:

1. CONSULTA
2. INFORMACIÓN
3. IDEACIÓN
4. CO – CREACIÓN
5. VALIDACION

# PLACEMAKING: Plan de acción colaborativo



## INFORMACION

Levantamiento de información de actividades que se desarrollan en el sitio.



## CONSULTA

Múltiples conversaciones con los usuarios residentes y transitorios (consulta de necesidades)



## IDEACION

Propuesta en base a la colaboración de los residentes y usuarios transitorios



## CO - CREACION

Continuar el contacto con los usuarios durante la elaboración de la propuesta



## VALIDACION

Que cada usuario aporte al desarrollo de la propuesta.



# 1

## LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN

### REGISTRO FOTOGRÁFICO ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLAN EN EL SITIO A INTERVENIR



#### BICICLETA

Tiempo de calidad en familia, haciendo actividades.



#### PASEO A MASCOTAS

Residentes y empleados pasean a las mascotas durante diversos horarios del día.



#### EJERCICIO

Residentes del sector y externos utilizan las caminerías para hacer deporte.

#### METODOLOGÍA DE RECOPIACIÓN DE DATOS:

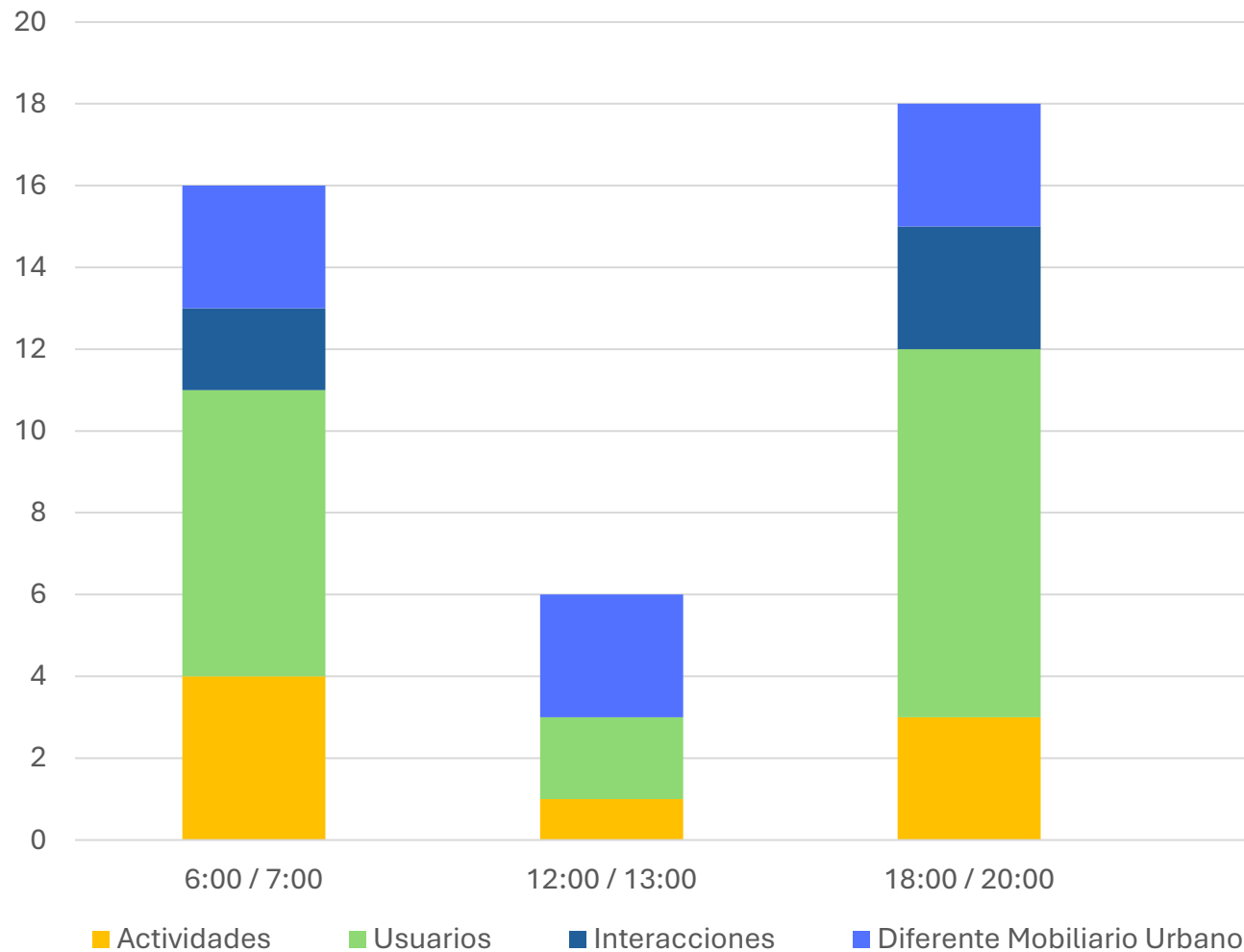
Para el estudio del área a intervenir se utilizó la matriz elaborada anteriormente (Pag.28), basada en la metodología de observación de Jan Gehl, Jane Jacobs, y Kevin Lynch.

Los datos permiten evaluar el área, su uso, su mobiliario urbano, y las diferentes actividades que se realizan.



# EVALUACIÓN DE SITIO DE INTERÉS

## Datos recopilados en matriz



## DATOS DEL AREA DE INTERÉS

### USO DE SUELO :

Recreación

### ACTIVIDADES :

Recreación: Actividades deportivas y pasivas

### MOBILIARIO URBANO :

Áreas verdes, Postes de luz, dispensadores de fundas para mascotas.

### RECORRIDOS :

Usuarios fijos: Viviendas – Parque – Vivienda

Usuarios Transitorios: Exterior – parque - exterior

### ACCESIBILIDAD :

Inclusivo: Es accesible para personas de tercera edad

Imagen 19: Gráfica de columnas de las actividades, usuarios, interacciones, y diferente mobiliario urbano del sitio de interés.

## 2

# CONSULTA CON LA COMUNIDAD

Entrevista a los usuarios fijos, padres de familia, niños, adolescentes, adultos mayores y transitorios, personal de trabajo, empleados, etc.

## MAPEO COLABORATIVO

### PROCESO DE TRABAJO:

Se realizó una solicitud formal a los residentes de Cumbres para poder realizar el mapeo en sus casas.

Fueron un total de 17 familias con las que se logró realizar la encuesta, un total de 74 personas.



Fotografía de los mapeos colaborativos con los residentes, y las actividades con los niños.

# MAPEO COLABORATIVO

Se realizó un mapeo colaborativo donde se identificaron las áreas de recreación, las áreas que los usuarios visitaban con frecuencia, las áreas que consideraban muertas o peligrosas, las áreas con potencial para mejorar y las que no les agradaba.

- RECREACION
- ÁREA MUERTA
- ÁREA CON POTENCIAL PARA MEJORAR
- RECURRENTE
- NO ME GUSTA

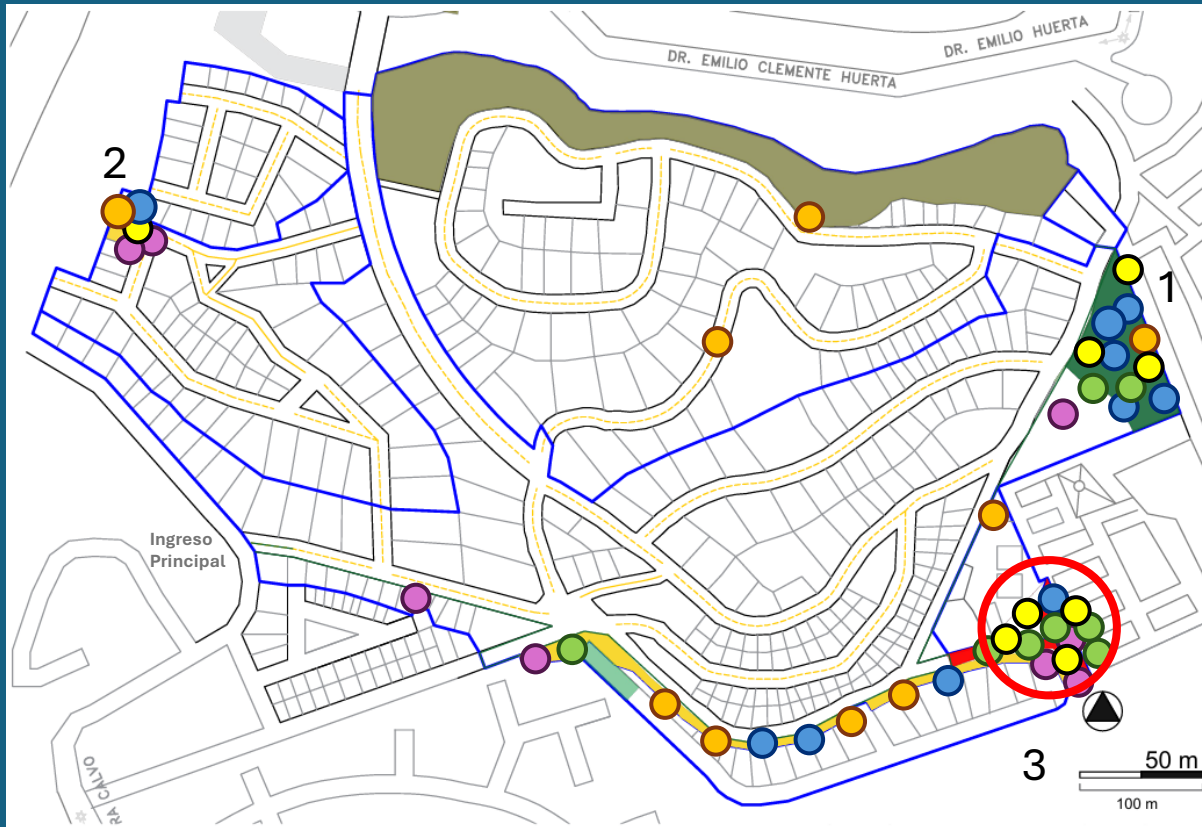


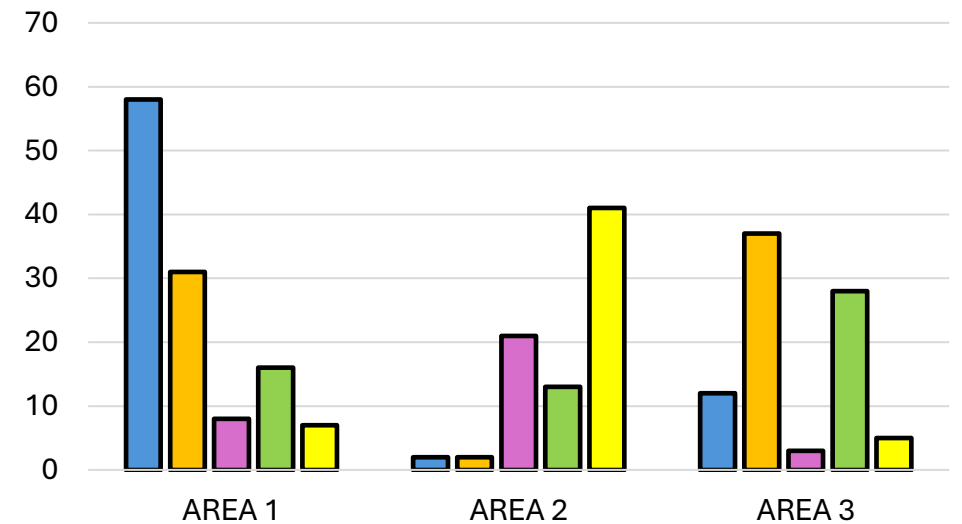
Imagen 20: Mapeo colaborativo digitalizado. (Campos, 2024)



**USUARIOS ENCUESTADOS: 74**

Adultos Mayores : 16  
 Adultos Hombres : 18  
 Adultos Mujeres : 23  
 Adolescentes : 8  
 Niños : 9

○ **AREA DE INTERÉS PARA INTERVENIR**



■ Recreación ■ Recorrente ■ Área muerta ■ Potencial ■ No gusta

Imagen 21: Gráfico de los datos recogidos en el mapeo colaborativo.

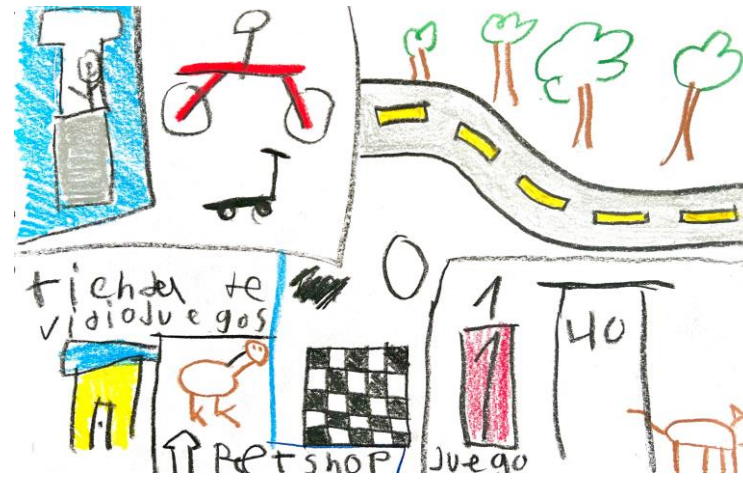
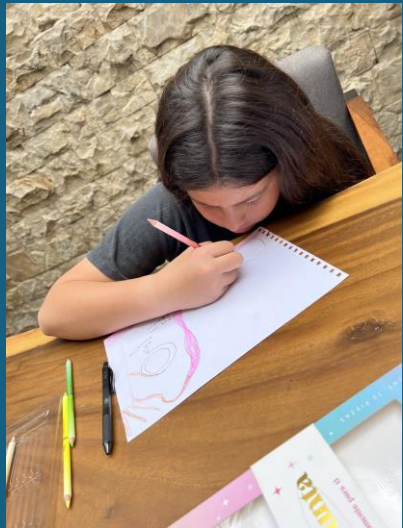
# MAPEO COLABORATIVO: NIÑOS

PEQUEÑAS IDEAS PUEDEN HACER GRANDES CAMBIOS

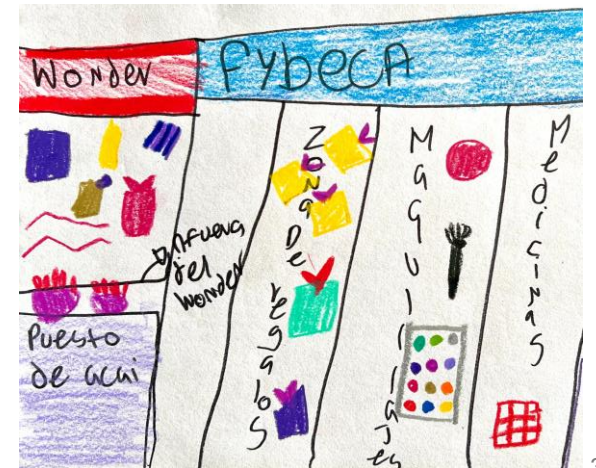
## NOTA PERSONAL:

Fue impactante las sugerencias que aportaban los niños, en cuanto a lo que esperaban de un área de recreación, o las posibilidades que se podrían desarrollar en el sitio.

Las ideas fueron tan buenas, que puntualmente, dos de ellas fueron utilizadas para la propuesta de Diseño.



## RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS NIÑOS



Fotografía de las actividades realizadas con los niños (Campos, 2024)

# COMENTARIOS DE LA COMUNIDAD

Entrevista a los usuarios hijos, padres de familia, niños, adolescentes, adultos mayores y transitorios, personal de trabajo, empleados, etc.



- ▶ **Jorge Merchán (42 años):** “Tengo 12 años viviendo en las Cumbres y no conocía a nadie hasta que llegó la pandemia, y nos obligó a salir y a utilizar lo que teníamos aquí”

Andrés Orellana (53 años): “Hicimos amigos y formamos un grupo de padres con más de 15 niños que se reunían a jugar.”



- ▶ Luz María Cedeño (39 años): “Quisiera que no sea necesario salir de la ciudadela para comprar remedios, y dejar solos a mis hijos pequeños.”

Giulianna Rivadeneira (65 años): “Quisiera ver desarrollarse lugar donde vivo, y poder aportar en algo”



- ▶ José Mariño (24 años): “Uno de mis vecinos hizo la gestión con municipio de GYE para darle mantenimiento y equipamiento al parque”.

Carlos Castillo (36 años): “Cuando me hice amigo de mis vecinos, empezamos a reunirnos todos los viernes en la tienda de la ciudadela de 18:00 – 20:00 . Los niños juegan y los adultos nos tomamos una cerveza



- ▶ Oscar Rivadeneira (38 años): “Sería excelente tener un espacio para poder comer si necesidad de salir de la ciudadela

Rafaela Salame (12 años): “Me gustaría poder comprar helados cuando mi mami no está”

**Daniel Salame (8 años):** “Quisiera no tener que correr a mi casa cuando quiero ir al baño en mis clases de futbol en el parque... queda lejos”

### 3

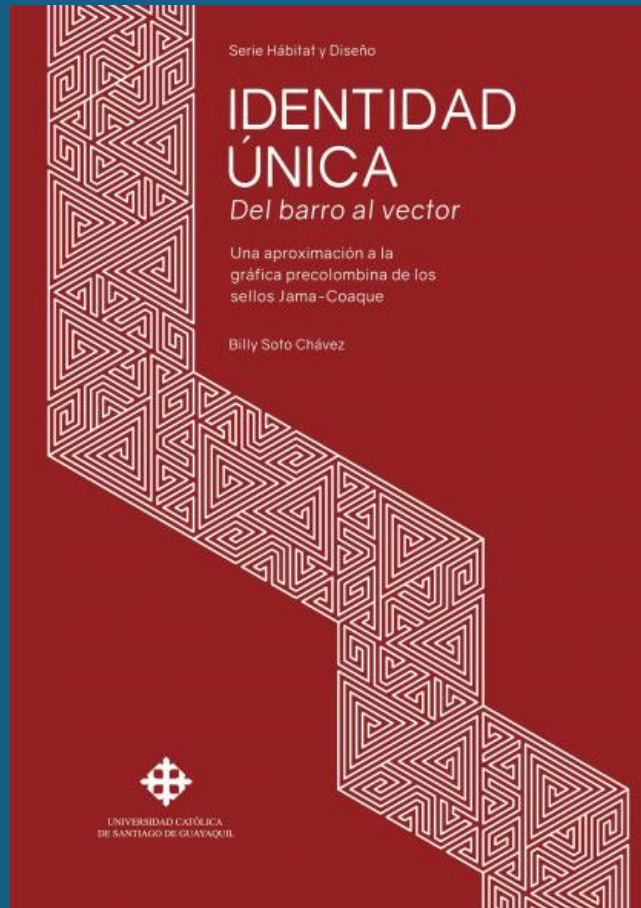
## IDEACIÓN: GENESIS PROYECTUAL

### Estrategia personal de diseño

“IDENTIDAD ÚNICA” del autor Billy Soto, muestra la riqueza estética, manifestada en las formas, trazos, diseños, símbolos, estilos y sellos de la cultura Jama - Coaque. Además aborda la infinidad de aplicaciones que se pueden dar a partir de la extracción de la geometría de los mismos.

### CULTURA JAMA - COAQUE

La cultura costeña pre - colombina Jama Coaque se la reconoce por su gran aporte en la cerámica detallada y elabora, y el uso de sellos en las mismas.



Portada del libro “Identidad Única” de Billy Soto (Universidad Católica Santiago de Guayaquil)

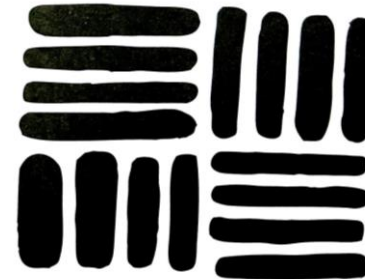
### SELLOS DE INTERÉS

1



Composición reposada conseguida a través de un elemento completo de grafica de sello Jama - Coaque.

2



Composición reposada conseguida de grafica de sello precolombino Jama - Coaque

3

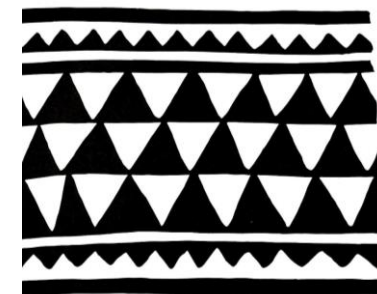


Figura geométrica. Fuente: Huellas del pasado, los sellos de Jama - Coaque.

Imagen 22: Gráficos del libro de “Identidad Única” (2016)

## COMPOSICIÓN DINÁMICA

- INCONSTANTES
- ASIMÉTRICOS
- OBLICUOS
- CENTRIFUGOS
- INCOMPLETOS
- DESCENTRADOS

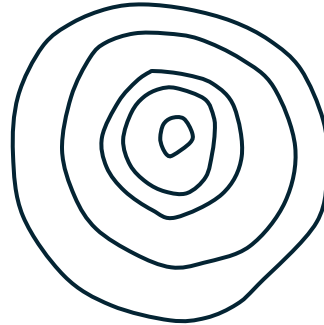
## COMPOSICIÓN REPOSADA

- CONSTANTE
- SIMÉTRICOS
- RECTOS
- CENTRÍPEDOS
- COMPLETOS
- CENTRADOS

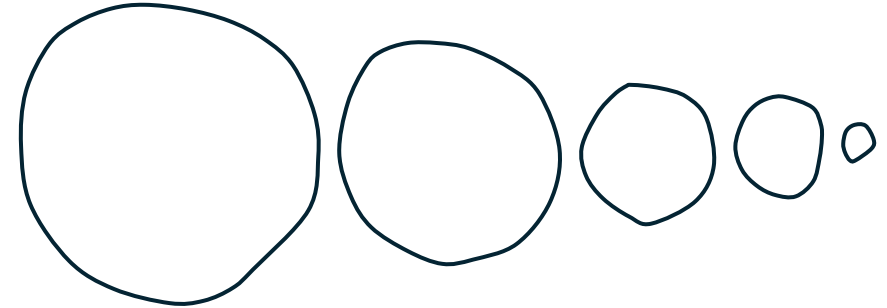
## EXTRACCIÓN DE GEOMETRÍA Y DESCOMPOSICIÓN DE SELLO

1

Extracción de geometría

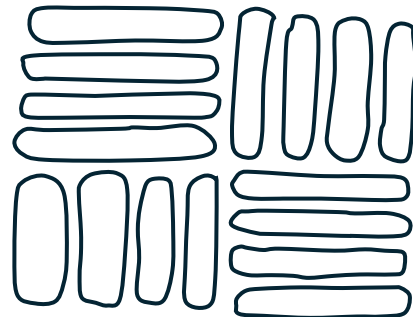


Descomposición

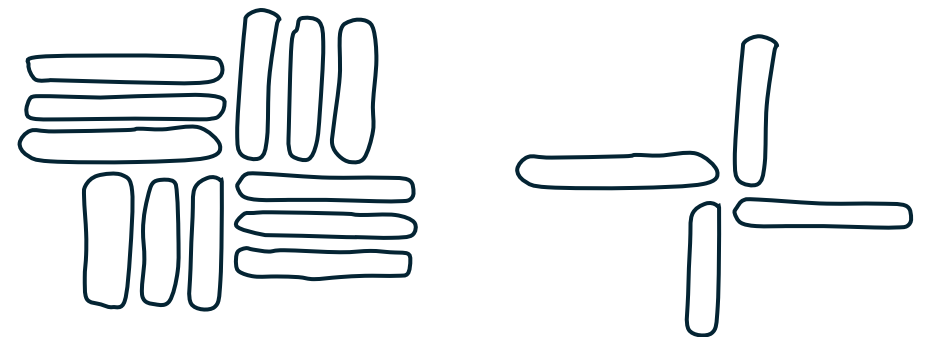


2

Extracción de geometría



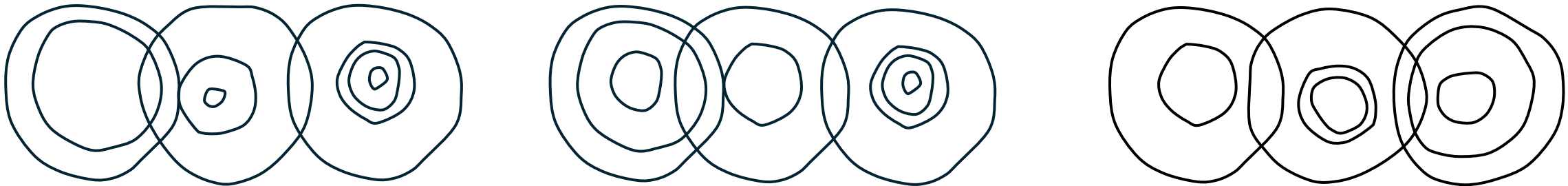
Descomposición



# COMPOSICIONES DINÁMICAS



## AGRUPACIONES A PARTIR DE COMPOSICIONES DINÁMICAS

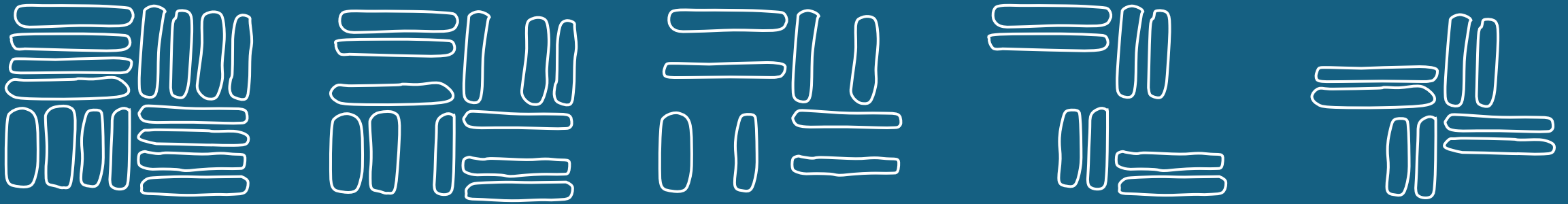


## APLICACIONES

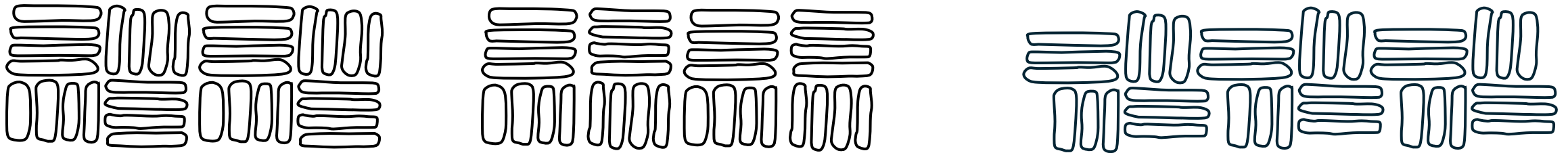
- Distribución en planta
- Intersecciones
- Creación de nodos
- Delimitación de áreas



## COMPOSICIONES REPOSADAS



## AGRUPACIONES A PARTIR DE LAS COMPOSICIONES REPOSADAS

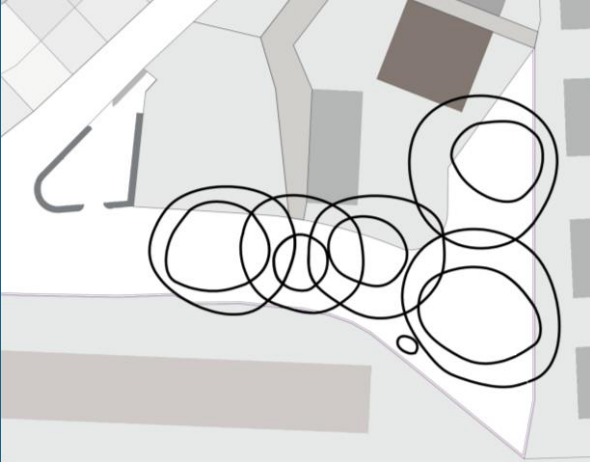


## APLICACIONES

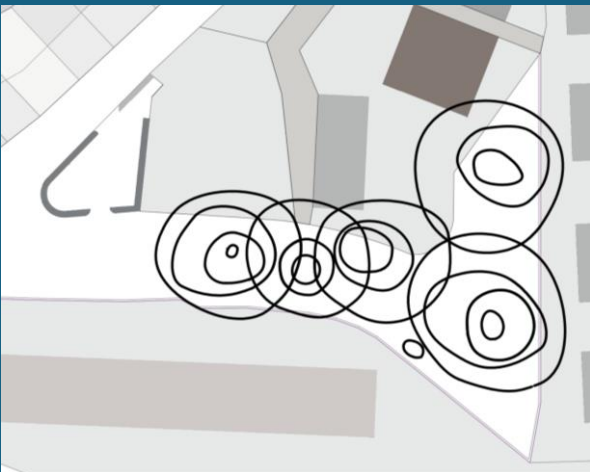
- Patrones para caminerías
- Pasos peatonales
- Indicación de sendero

# AGRUPACIÓN INSERTADA EN AREA

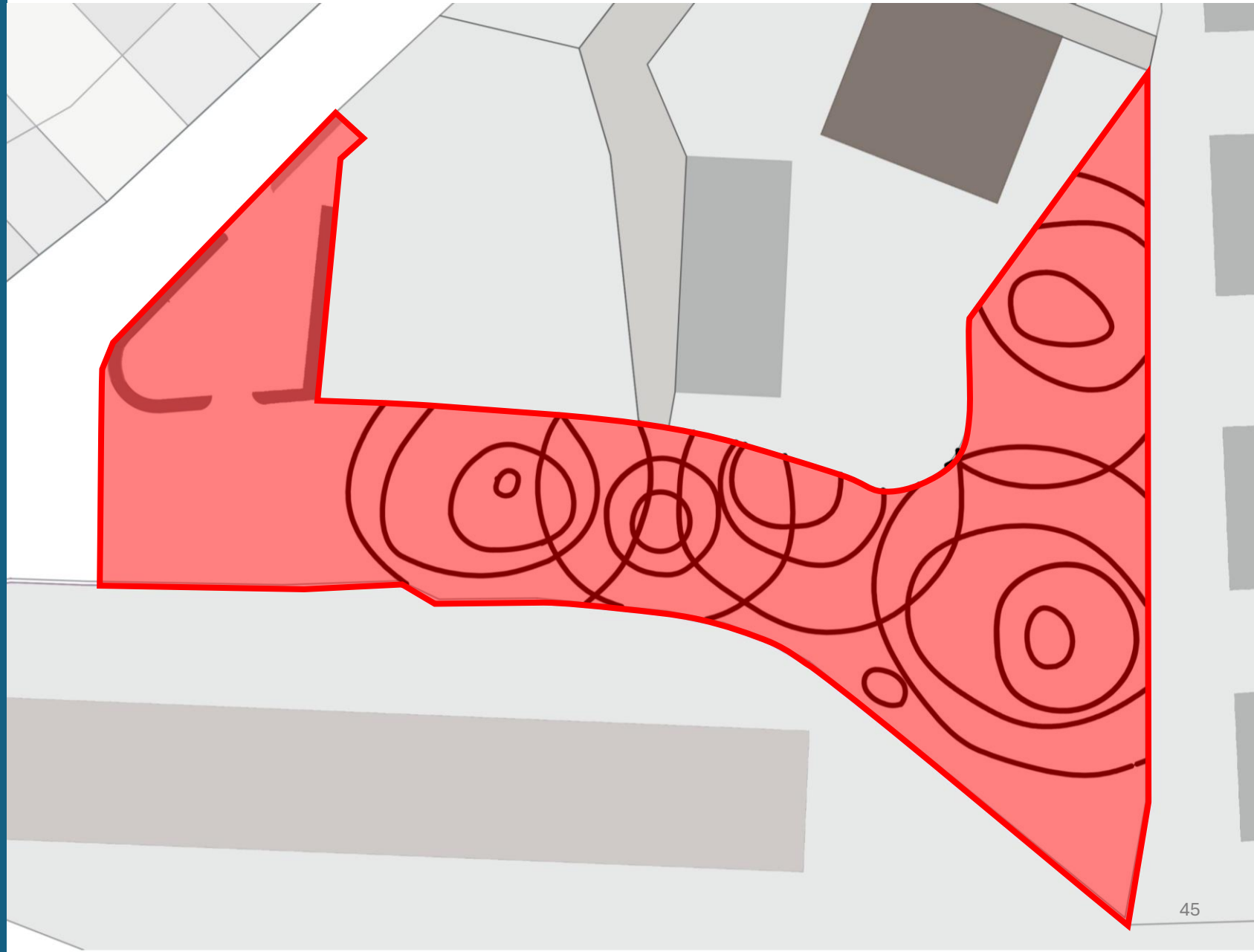
## GEOMETRÍA INSERTADA



Delimitación de áreas, división e intersecciones y creación de nodos.



## INSCRIPCIONES DE GEOMETRÍA



# PROGRAMA

El programa de actividades que se desarrollaran en el sitio a intervenir se armó según las observaciones hechas en el sitio, de la calidad de espacios públicos existentes dentro del sector, y la interacción con los residentes y usuarios transitorios.

AREAS VERDES	300 m2
DECK DEPORTIVO	205 m2
DECK PLAZA PRINCIPAL	55 m2
DECK CANCHA DE FUTBOL	85 m2
CANCHA DE FUTBOL	330 m2
AREA DE JUEGOS INFANTILES	175 m2
SSHH	40 m2
ILUMINACION	46 Unidades
PARQUEO	260 m2
MOBILIARIO URBANO	19 unidades
PUNTOS DE REUNION	375 m2
PATIO DE COMIDAS	245 m2
AREAS DE COMERCIO	30 m2
PUNTOS PET	8 Unidades

• AREA TOTAL DE INTERVENCIÓN

• **3800 m2**

## FASES MASTERPLAN

**FASE 1**  
Comenzar con el área de caminerías para dar acceso a las personas

**FASE 2**  
Mobiliario Urbano y vegetación

**FASE 3**  
Feedback de la comunidad

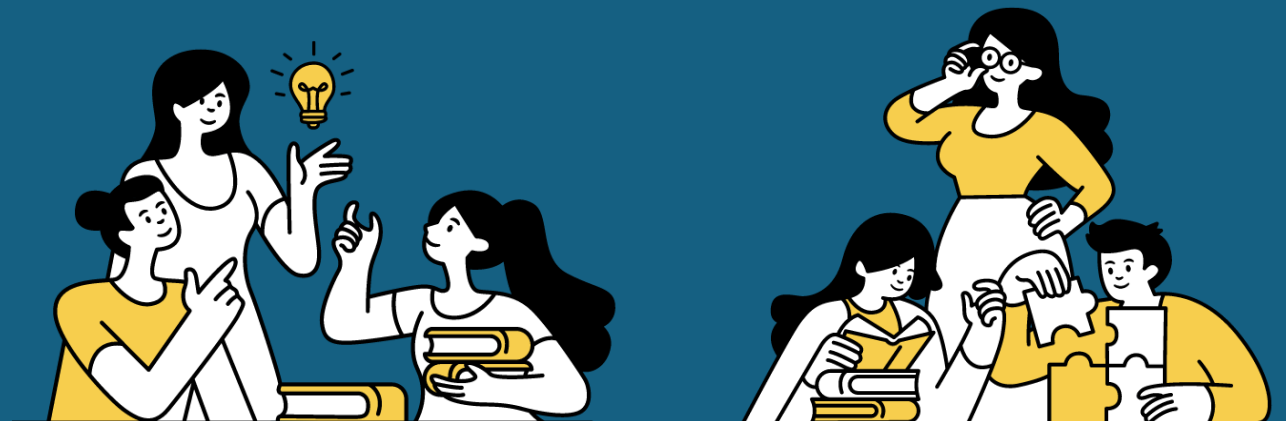
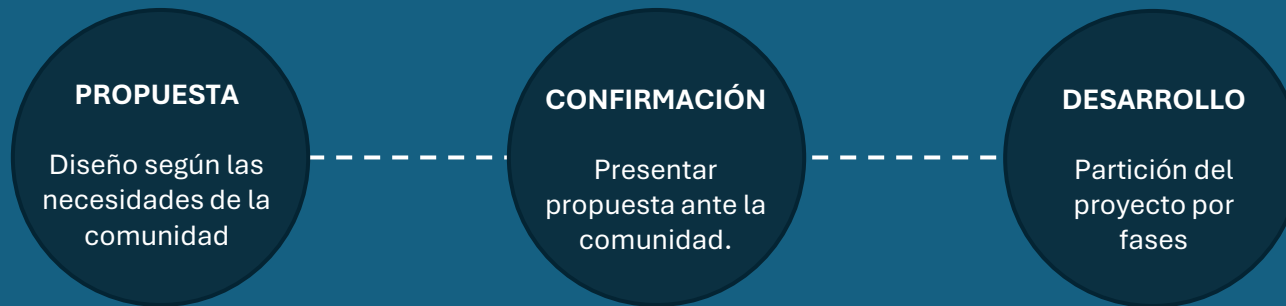
**FASE 4**  
Desarrollo de comercio

**FASE 5**  
Áreas deportivas

# 4

## CO – CREACIÓN

ESTRATEGIA 6 : Continuar el contacto con los usuarios durante la elaboración de la propuesta.



### DESARROLLO DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO

**FASES 1** : Conexión de ciclovía con redondel.

**FASES 2** : Áreas verdes, delimitaciones de jardineras.

**FASES 3** : Fundición de hormigón permeable, instalación de mobiliario urbano.

**FASES 4** : Construcción de pérgolas de concreto, y baterías sanitarias.

**FASES 5** : Cancha de futbol, y juegos infantiles, parqueo.

# 5

## VALIDACIÓN

Aporte de usuarios al desarrollo de la propuesta, y a la integración de los residentes por medio de actividades colaborativas:

EMPRENDIMIENTOS

FERIAS

FECHAS IMPORTANTES

FECHAS CÍVICAS

DÍAS DEPORTIVOS

DÍA DE CAMPO

FECHAS DE INTEGRACIÓN

FESTIVAL DE COMIDAS



### **APORTE SOCIAL DE LA COMUNIDAD COMO MUESTRA DE VALIDACIÓN**

EL COMITÉ DE LA CIUDADELA COMO ENTE REGULADOR SE DEBERÁ COMPROMETER AL MANTENIMIENTO Y GENERACIÓN DE ACTIVIDADES, FECHAS FESTIVAS, Y USO DEL ESPACIO INTERVENIDO.



1. Redondel

2. Parqueos

3. Ciclovía

4. Zona de Juegos infantiles

5. Punto de encuentro

6. Zona Comercial

7. Baterías Sanitarias

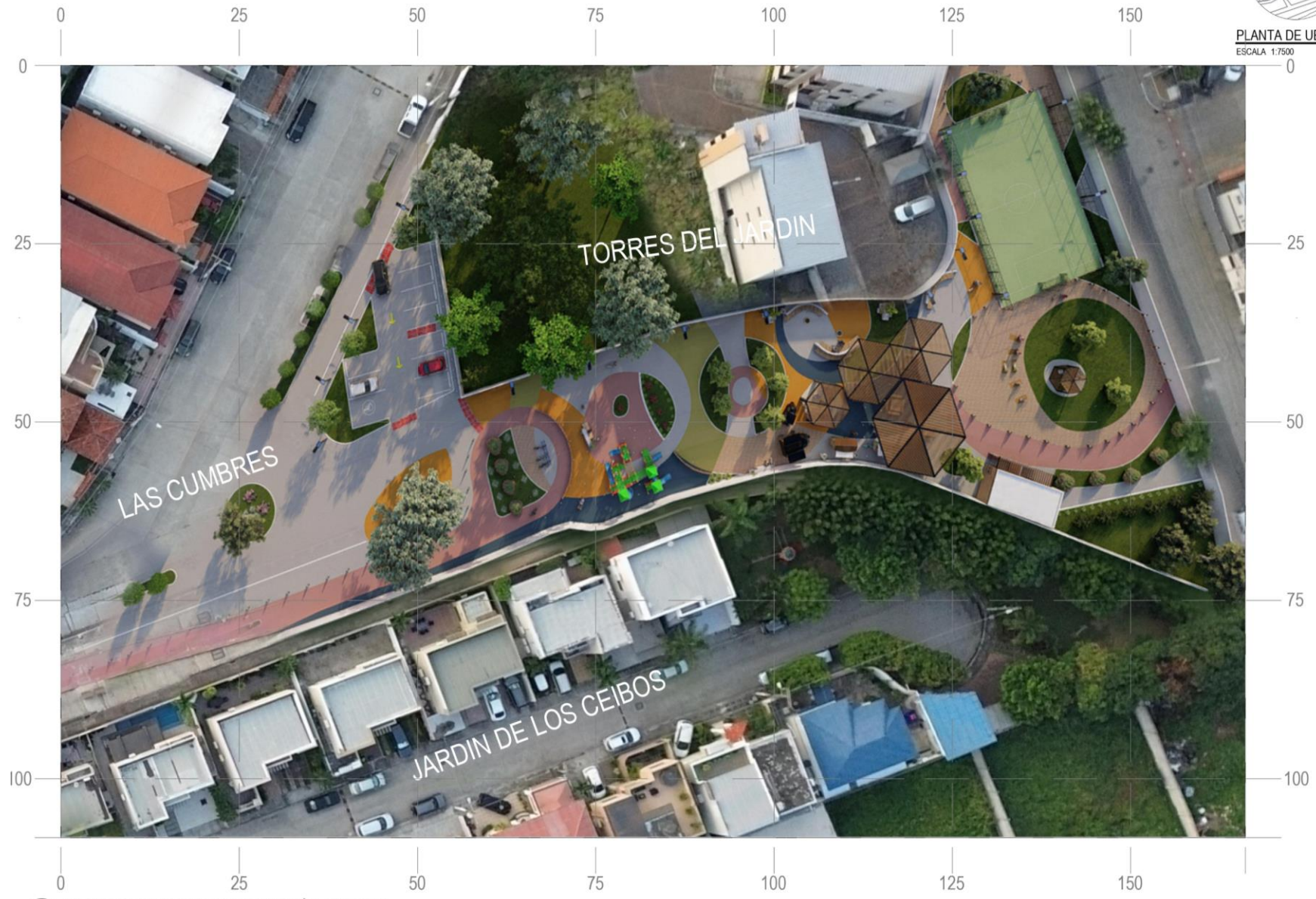
8. Planta de tratamiento

9. Área Flexible

10. Cancha de futbol

11. Caminería / Área Flexible

# MASTERPLAN



COORDENADA DE REFERENCIA (m)	
(X)	(Y)
2°09'29.2"S	79°56'27.8"W



PLANTA DE UBICACIÓN  
ESCALA 1:7500



Autorización de ubicación Aprobación UTE
---

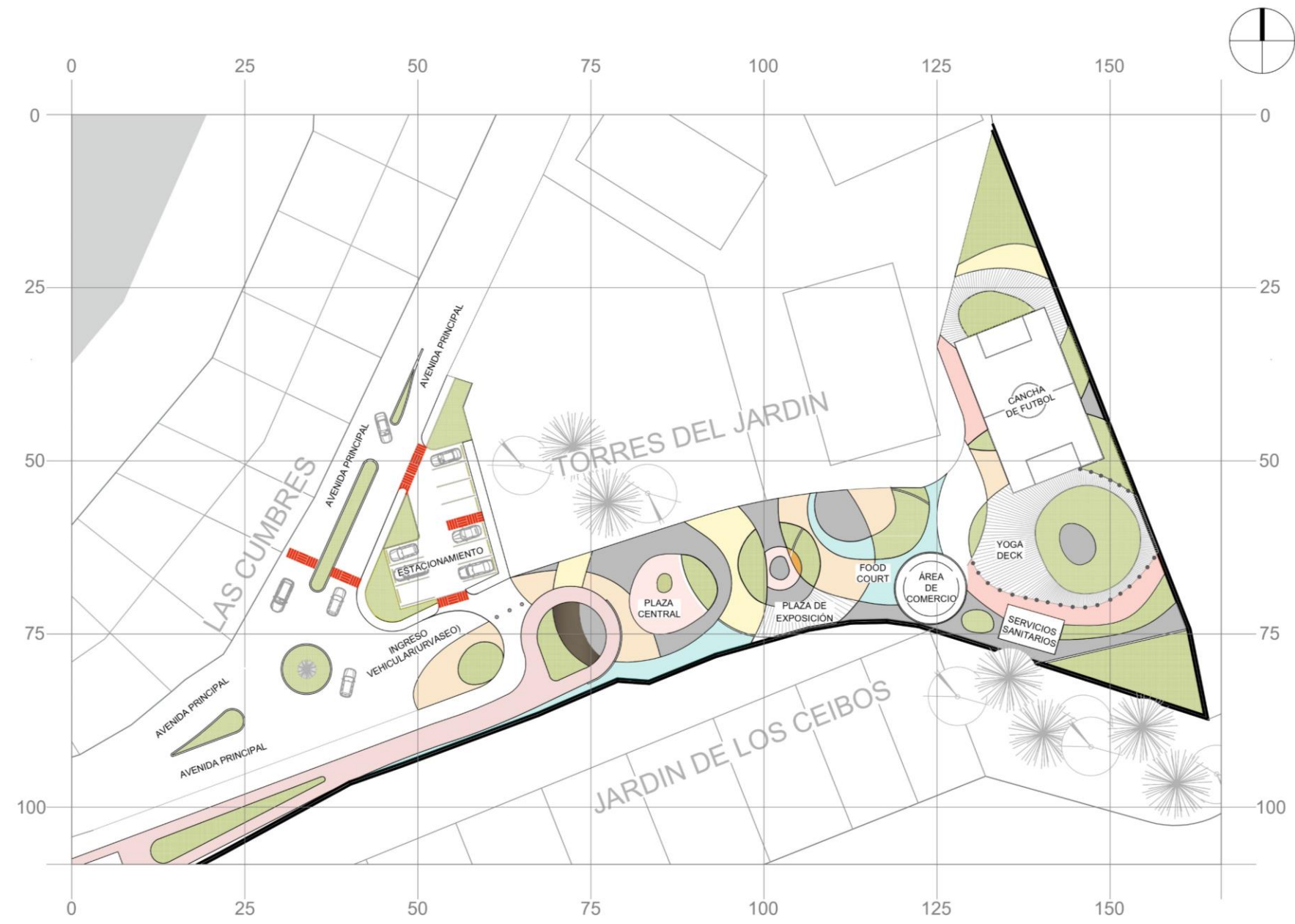
REVISIONES	
Descripción	Fecha
01 UBICACIÓN ORIGINAL 02 DISEÑO	15/08/2014 MEZ

**INTERVENCIÓN URBANA CIUDADELA "LAS CUMBRES"**

**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

1 PLANTA DE CONJUNTO Y UBICACIÓN GENERAL  
ESCALA 1:500

Proyecto: NICE Casaparc TESIS	<b>C1-01</b>
--	--------------

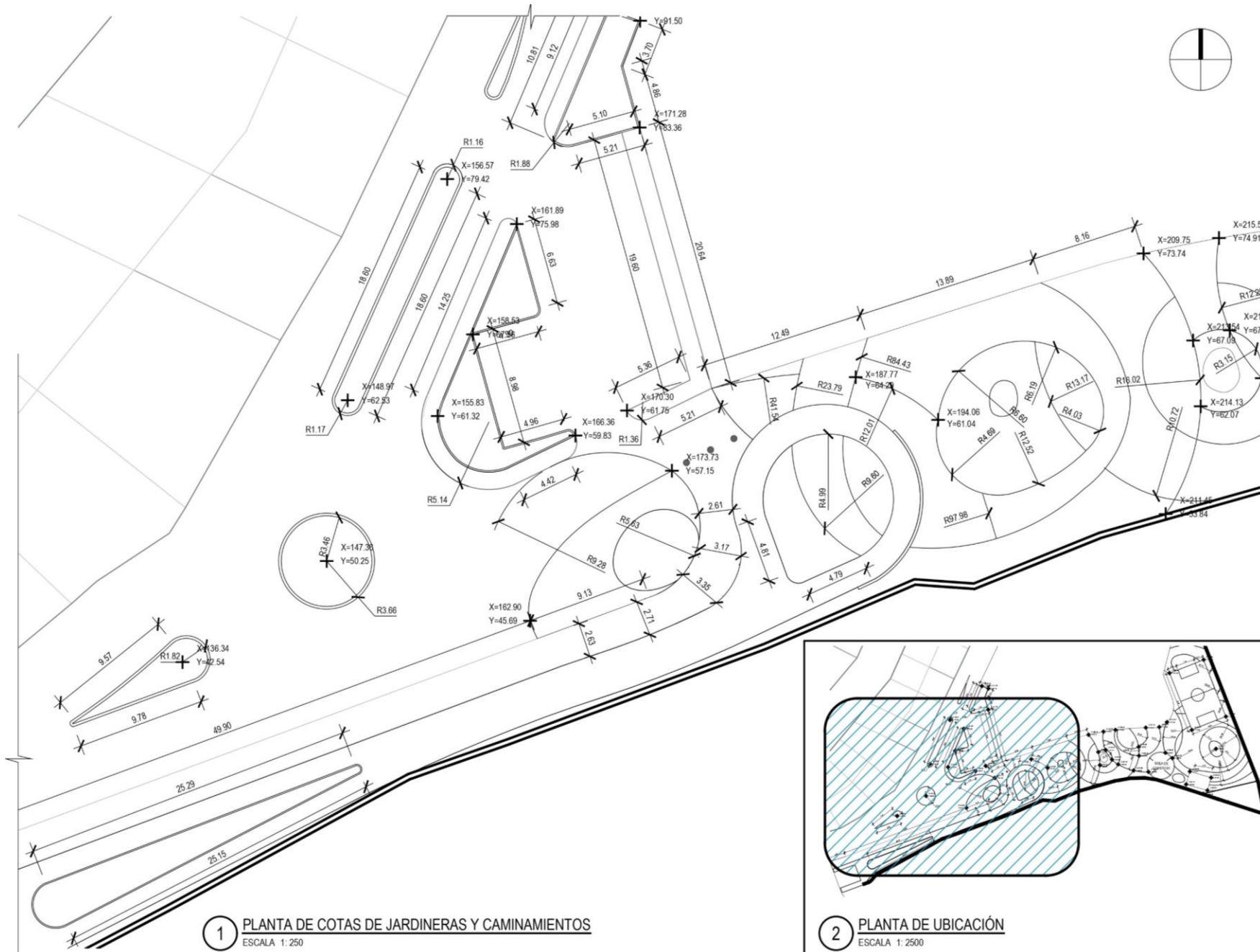


1 PLANTA DE ARQUITECTURA GENERAL  
ESCALA1: 250

REVISIONES	
Descripción	Fecha
00 VISUALIZACIÓN GENERAL	17/04/2024
01	
02	
03	
04	
05	
06	
07	
08	
09	
10	

PLANTA DE ARQUITECTURA GENERAL





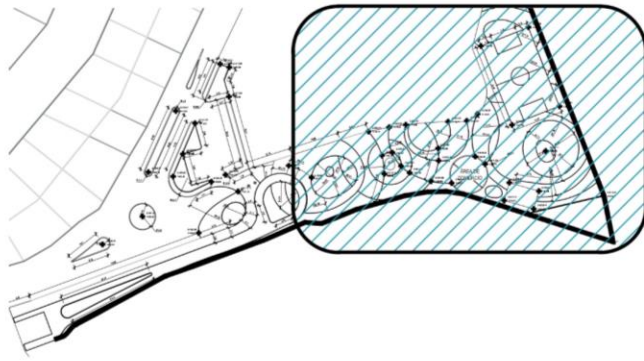
REVISIONES		DISEÑO	
FECHA	COMENTARIO	FECHA	HECHO

**PLANTA DE COTAS Y TRAZO DE CAMINAMIENTOS**

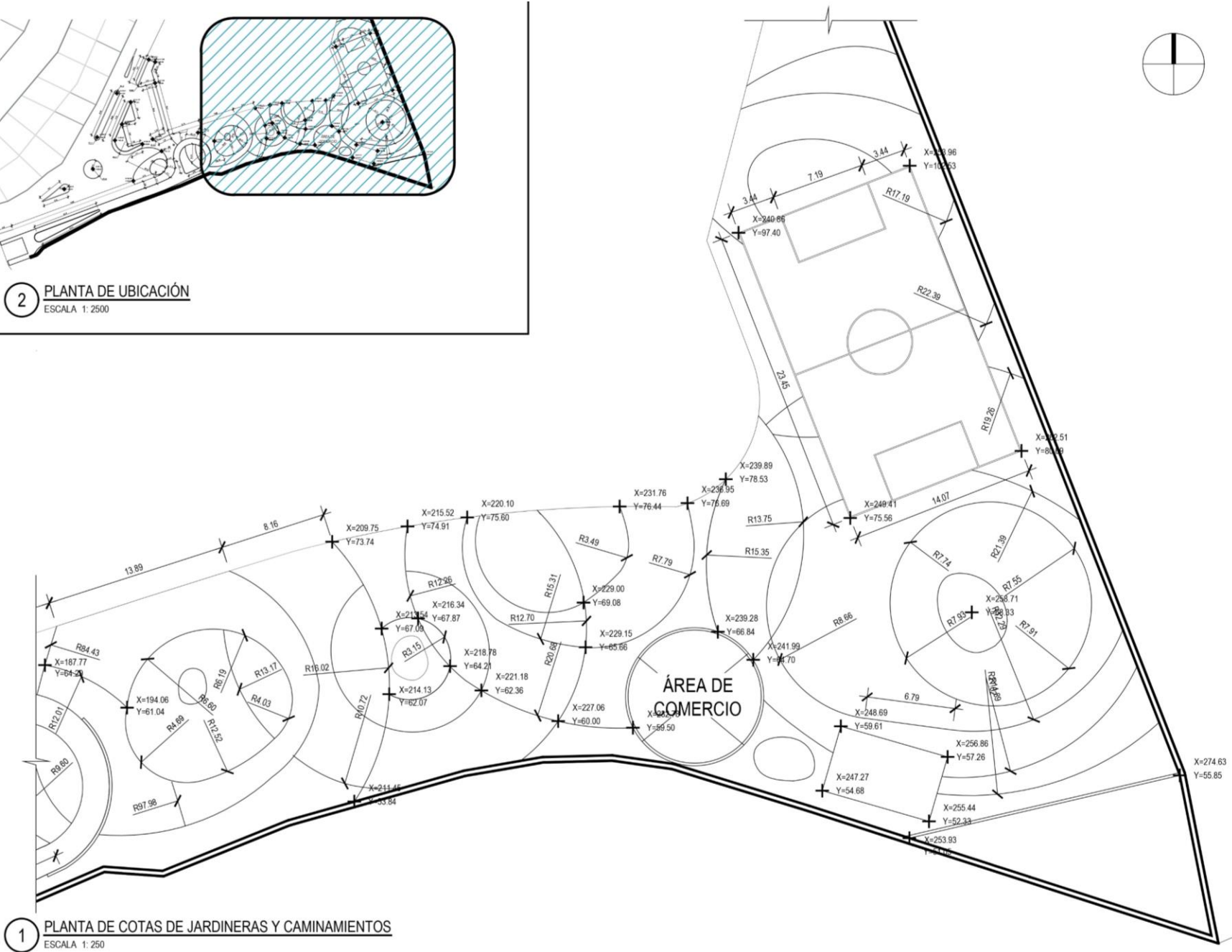
**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

REVISOR: INCE  
DISEÑADOR: INCE  
CÓDIGO: TESIS

**A1-01**



**2 PLANTA DE UBICACIÓN**  
ESCALA 1: 2500



**1 PLANTA DE COTAS DE JARDINERAS Y CAMINAMIENTOS**  
ESCALA 1: 250



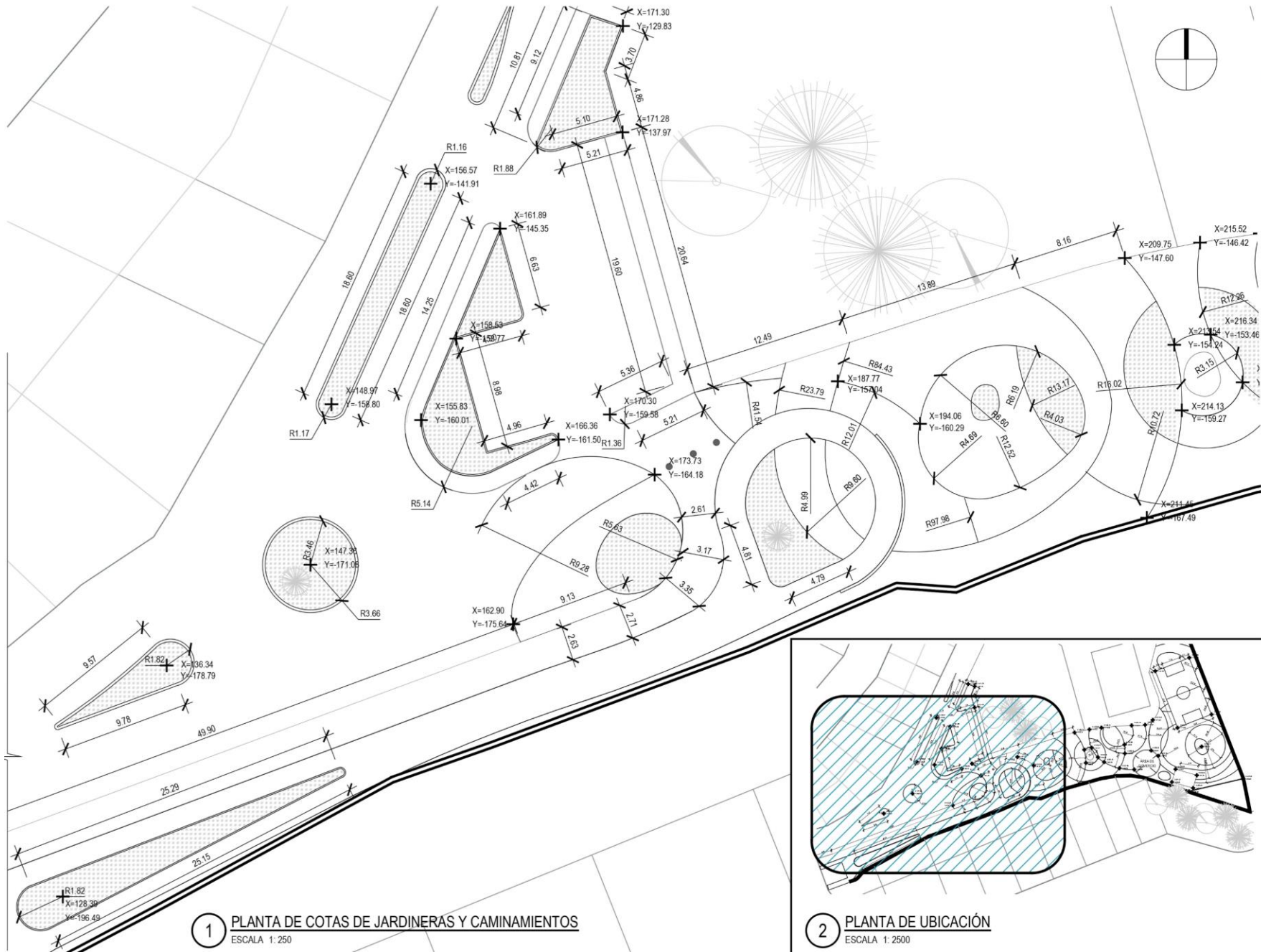
UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

REVISIONES	
FECHA	DESCRIPCION

**PLANTA DE COTAS Y TRAZO DE CAMINAMIENTOS**

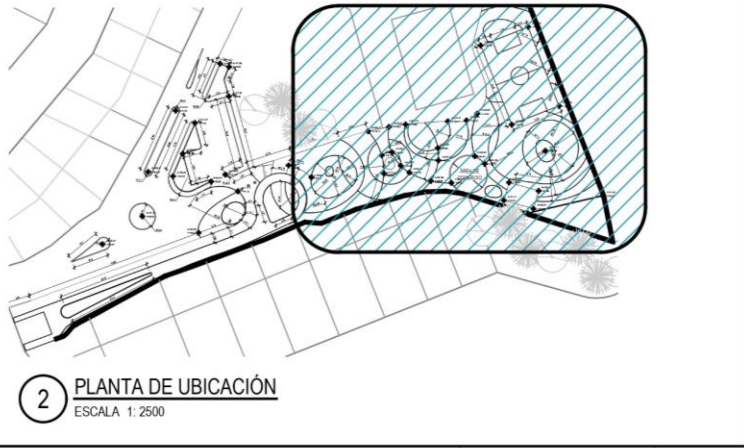
Intervención urbana, Ciudadela Cumbres  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

A1-02

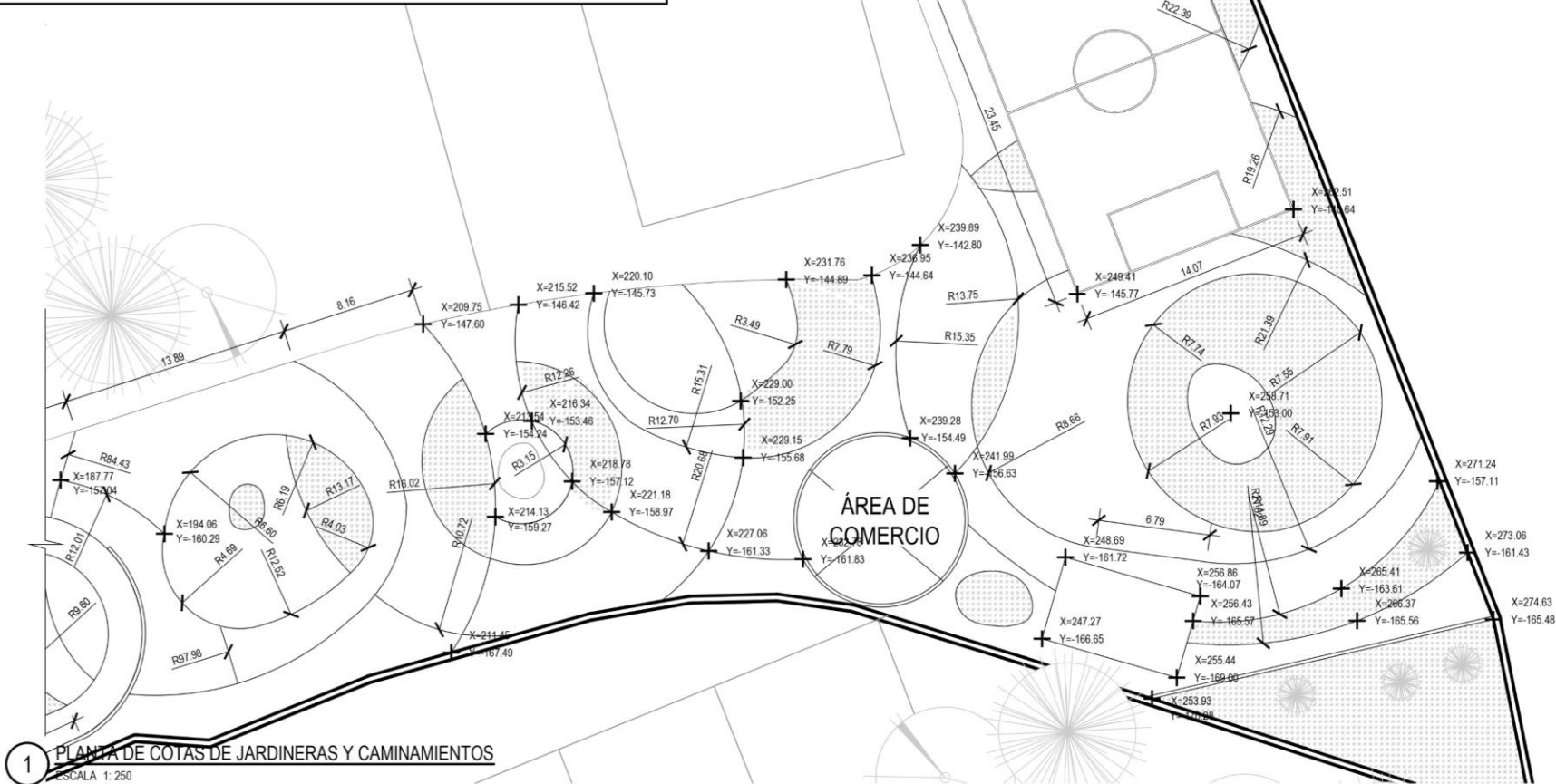


REVISIONES	
FECHA	DESCRIPCION

**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"



**2 PLANTA DE UBICACIÓN**  
ESCALA 1: 2500

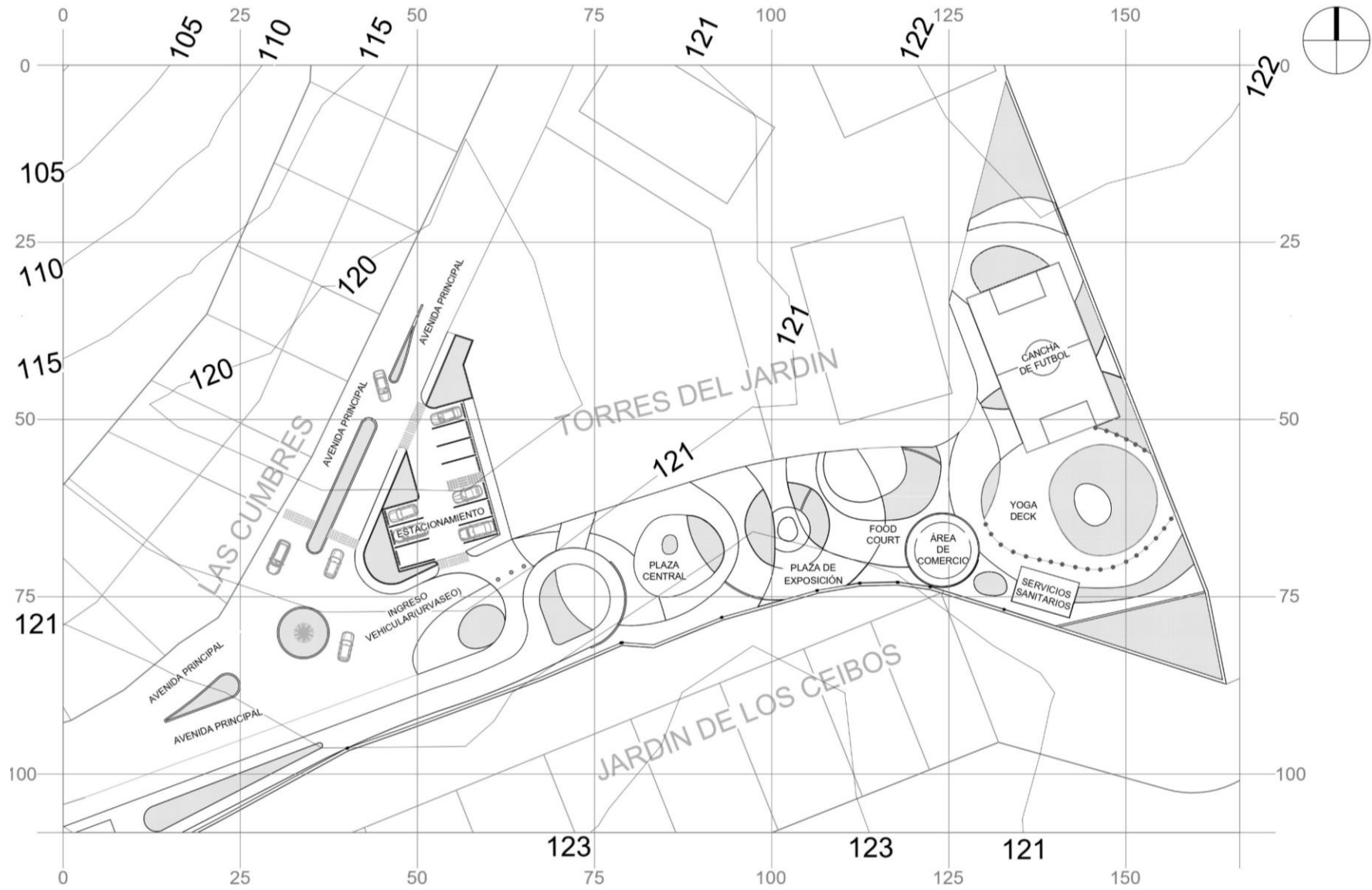


**1 PLANTA DE COTAS DE JARDINERAS Y CAMINAMIENTOS**  
ESCALA 1: 250

REVISIONES	
FECHA	DESCRIPCION

**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

**PLANTA DE COTAS Y TRAZO DE CAMINAMIENTOS**



1 PLANTA DE TOPOGRAFIA GENERAL DEL PROYECTO  
 ESCALA: 1: 250



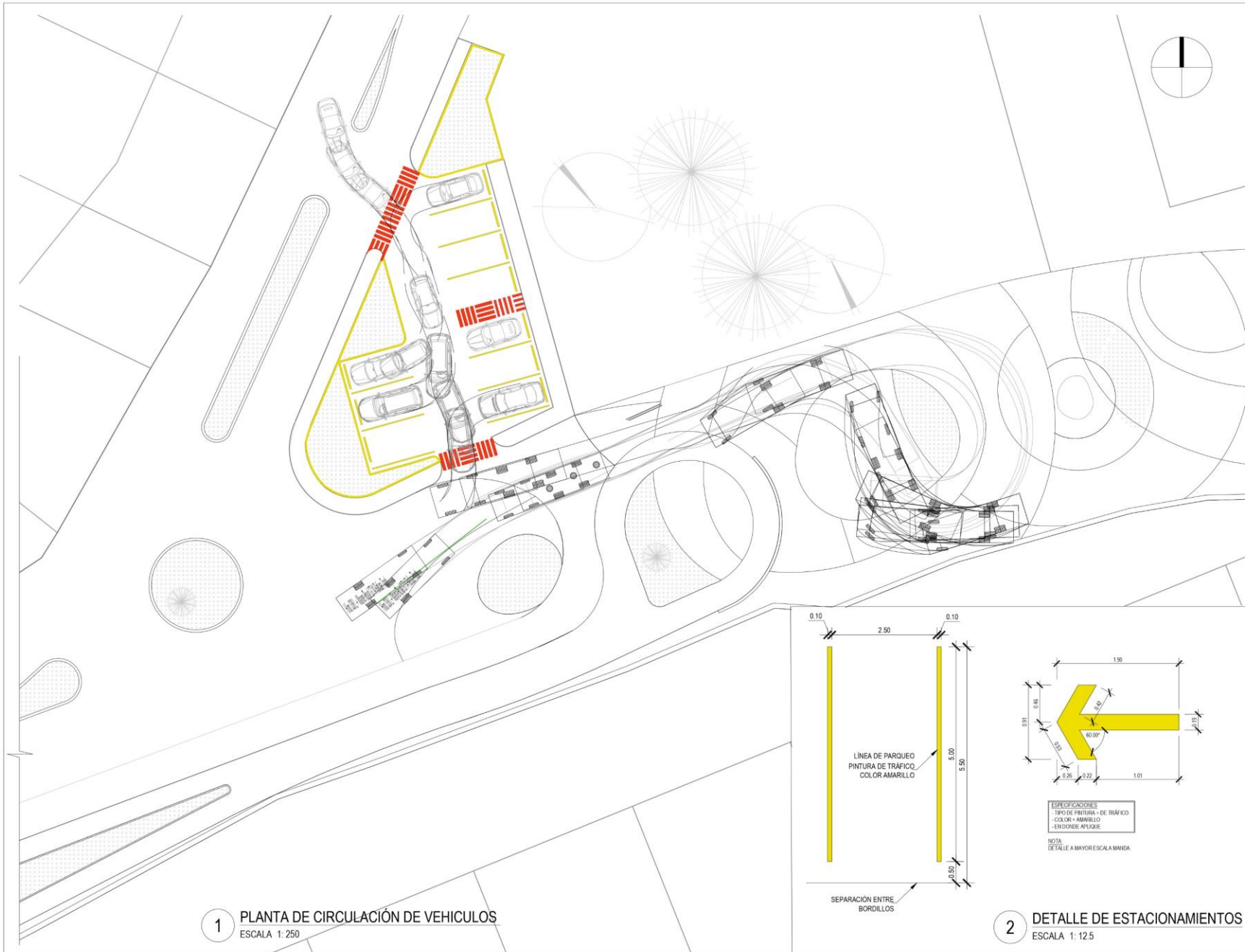
Asesoría Académica  
 Agosto 2012

REVISIONES	
Fecha	Descripción

PLANTA DE TOPOGRAFIA GENERAL DEL PROYECTO

**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
 CIUDADELA "LOS CEIBOS"

Revisión: INCE  
 Cargo: TESIS  
**A1-05**



1 PLANTA DE CIRCULACIÓN DE VEHICULOS  
ESCALA 1: 250

2 DETALLE DE ESTACIONAMIENTOS  
ESCALA 1: 125



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Aplicación académica  
Arquitectura UCE

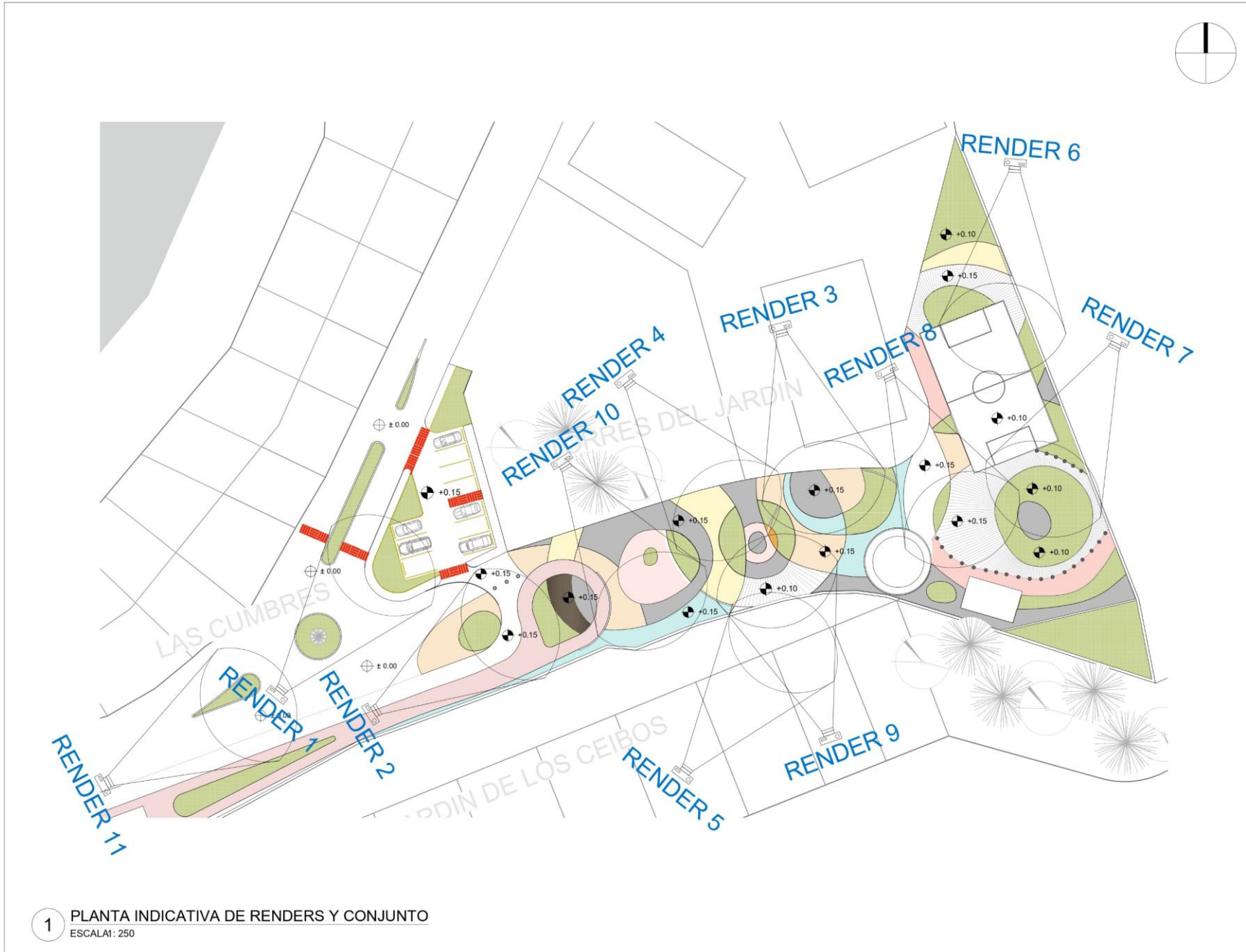
Revisión	NO	FECHA	12/08/2024	DESIGNO	NCE
Elaboración		FECHA		DESIGNO	
Revisión		FECHA		DESIGNO	

PLANTA DE CIRCULACIÓN DE VEHICULOS

Intervención urbana Ciudadela Cumbres  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

Revisión: NCE  
NCE  
Diseño: NCE  
Código: TESIS  
A1-03  
VF 08





1 PLANTA INDICATIVA DE RENDERS Y CONJUNTO  
ESCALA: 1:250



Asesoría académica  
Asesoría NCE

REVISIÓN		FECHA	
DESCRIPCIÓN	ELABORADO	ELABORADO	REVISADO

PLANTA INDICATIVA DE RENDERS Y CONJUNTO

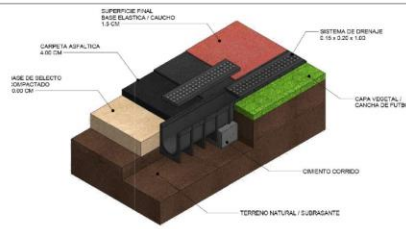
**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

Render: NCE  
NCE  
Codigo: TESIS  
A2-02

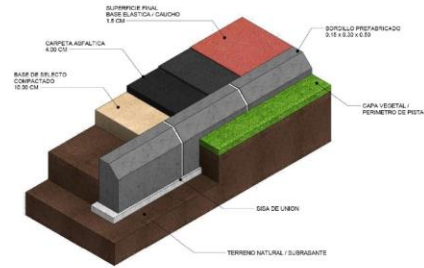




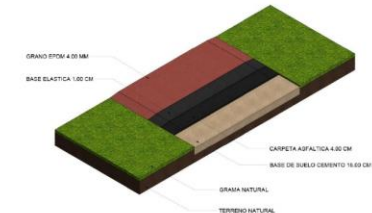
**1 PLANTA DE DETALLE DE PISOS**  
ESCALA1: 250



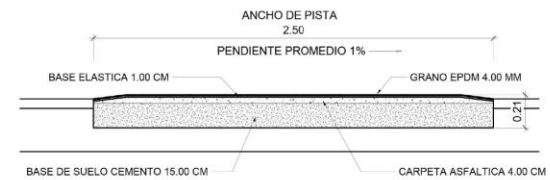
**2 DETALLE 1 CONSTRUCTIVO DE CANCHA DE FUTBOL Y DRENAJE**  
ESCALA1:20



**3 DETALLE 2 PARA BORDILLO PREFABRICADO / CONCRETO**  
ESCALA1:20



**4 DETALLE 3 DE CAMINERIAS EN AREAS VERDES**  
ESCALA1:20



**5 DETALLE 5 DE CAMINERIAS Y PENDIENTES**  
ESCALA1:20



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

PROFESOR GUAYAS  
AVALUADO ECE

FECHA:	15/07/2024	INICIO:	
PROYECTO:		FIN:	
DISEÑO:		EDIFICIO:	
PROYECTADO POR:		ESTADO:	
DIRECCION:		REVISADO POR:	
REVISADO POR:		REVISADO POR:	
REVISADO POR:		REVISADO POR:	

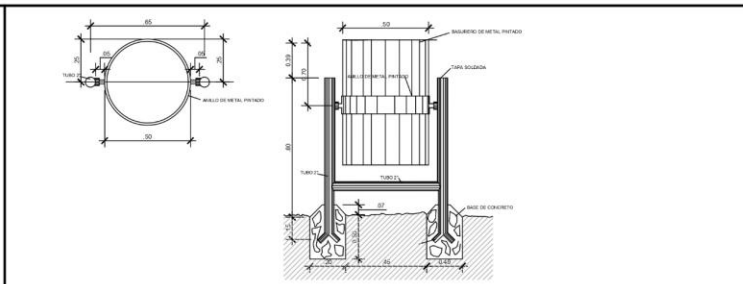
PLANTA DE DETALLE DE PISOS

**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

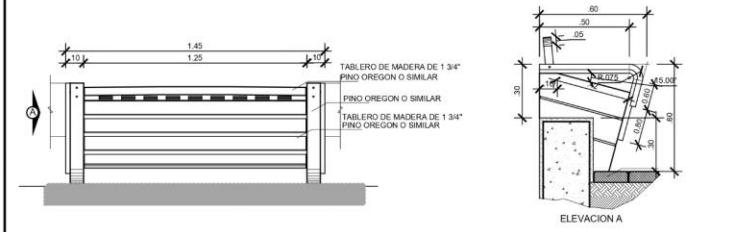
INVESTIGACIÓN  
INCE  
CASOS  
TESIS  
A3-01  
V.F.O.H.



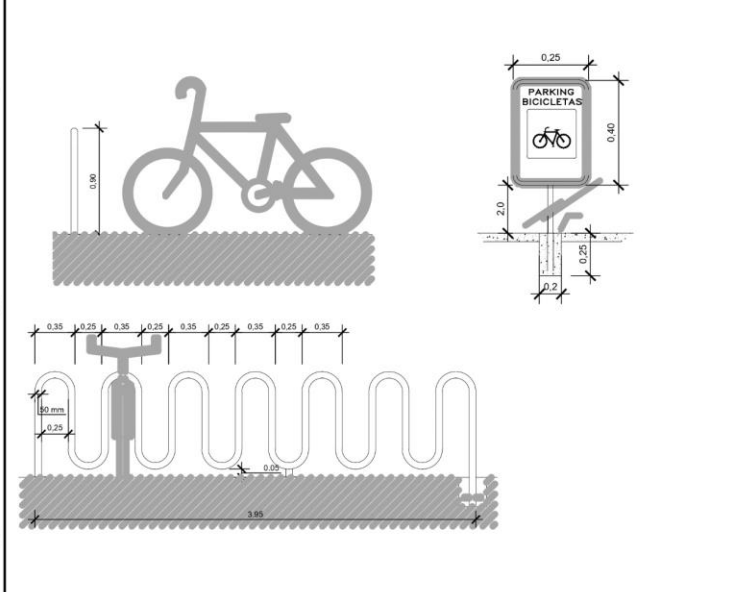
1 PLANTA DE DETALLE DE PISOS  
ESCALA1: 250




2 DETALLE 3 DETALLE DE BASURERO  
ESCALA1:20





3 DETALLE 4 DETALLE TIPICO DE BANCAS  
ESCALA1:20

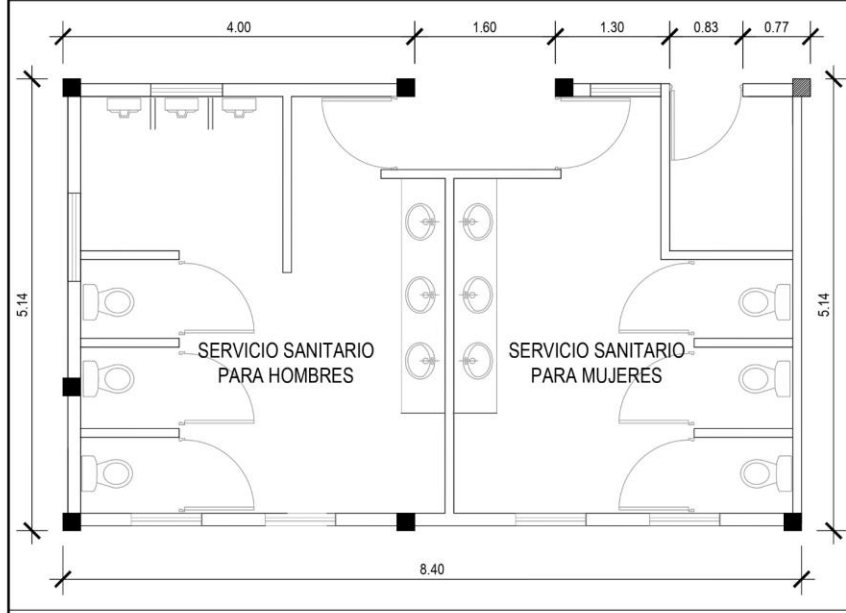


4 DETALLE 5 ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS  
ESCALA1:20

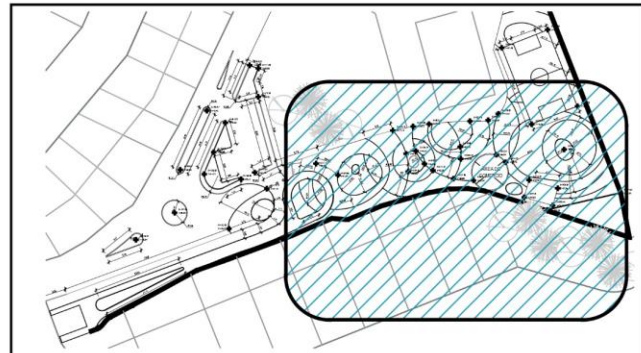


UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE GUAYAQUIL

APROBACION: 	AUTORIZACION: 
Diseñó: NICE	Fecha: 15/09/2014
PLANTA DE DETALLE DE PISOS	
Intervención urbana, Ciudadela Cumbres CIUDADELA "LOS CEIBOS"	
Diseñó: NICE	TESIS
<b>A3-01</b>	



1 **PLANTA DE SERVICIOS SANITARIOS**  
ESCALA 1:50



2 **PLANTA DE UBICACIÓN**  
ESCALA 1:2500

Proyecto: **NCE**  
Código: **TESIS**  
**A1-06**  
V.F.O.H.

**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

REVISIONES	
Descripción	Fecha

Autor: **ESCALÓN, PATRICIA**  
 Escala: **1:50**  
 Fecha: **2023**  
**PLANTA DE SERVICIOS SANITARIOS**

Nombre de la materia:  
 Asignatura: **UCE**





1 PLANTA DE SECCIONES Y NIVELES DE CONJUNTO  
ESCALA: 1: 250



Arquitecto responsable:  
Arquitecto

REVISIONES	
Fecha	Descripción

PLANTA DE SECCIONES Y NIVELES DEL CONJUNTO

**Intervención urbana, Ciudadela Cumbres**  
CIUDADELA "LOS CEIBOS"

Revisión: Dibujo: NCE  
NCE  
Código: TESIS  
**A2-01**  
V.F.O.H.



1 PLANTA DE SECCIONES A-A  
ESCALA1: 500



2 PLANTA DE SECCIONES B-B  
ESCALA1: 500



3 PLANTA DE SECCIONES C-C  
ESCALA1: 500



4 PLANTA DE SECCIONES D-D  
ESCALA1: 500



5 PLANTA DE SECCIONES E-E  
ESCALA1: 500



6 PLANTA DE SECCIONES F-F  
ESCALA1: 500

REVISIONES	
NO	FECHA
1	15/08/2024
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

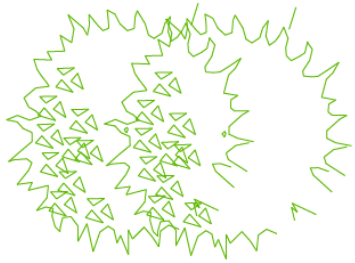
SECCIONES DEL CONJUNTO

# CATALOGO DE VEGETACIÓN

Se identificaron las plantas presentes en el entorno, y las que por, sus características y ornamentación, sean las más adecuadas para sembrar en el área a intervenir.

## Representación grafica en la planta

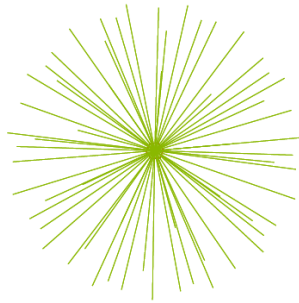
Lengua de Suegra



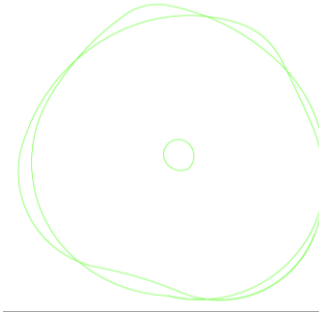
Crotón



Palma Raphy



Árbol de Mango



Césped San Agustín



Foto Especie Agronómica



# MEMORIA TÉCNICA

- El proyecto de intervención urbana en el sector Ceibos, la ciudadela las Cumbres cuenta con un área de 3800 m<sup>2</sup> de diseño focalizado en los usuarios fijos y transitorios del sector. El terreno posee la ventaja de tener una topografía regular lo cual permite generar espacios adecuados para los usuarios de tercera edad y con discapacidades.
- El concepto del proyecto es utilizar el PlaceMaking como partido urbano para poder decir diseñar áreas que respondan a las necesidades de los usuarios estudiados a lo largo de análisis. Para poder comprender las necesidades de los usuarios se realizaron varias actividades colaborativas como mapeos, entrevistas, propuestas de dibujo hechas por los propios usuarios, y el recorrido que cada uno de ellos seguía para poder hacer uso de las áreas ya existentes de espacios públicos dentro de la ciudadela. Como estrategia personal de diseño para este espacio se utilizó la descomposición de los sellos de la cultura Jama Coaque. Un estudio hecho por el diseñador gráfico Billy Soto en el libro identidad única explica las diferentes aplicaciones que tienen los sellos, y su potencial al momento de generar agrupaciones con la geometría abstraída. Se utilizaron los sellos dinámicos para la distribución en planta y la bonificación, y esto subgénero intersecciones, nodos, y delimitación de áreas. La agrupación de los sellos reposados se utilizó para patrones de caminarias y pasos peatonales.
- El proyecto se desarrolla integrándose con el entorno ya construido, y adaptando su forma de tal manera que se generen puntos de reunión. Como proceso de desarrollo se inició con la conexión de la ciclovía ya construida con un redondel lo que limitaría la entrada de usuarios a sólo peatones. Después se continúa con áreas verdes limitadas por jardinerías y un bordillo de 10 cm que continúa con la forma extraída de los sellos.
- Gracias a la estrategia personal de diseño todas las áreas están relacionadas entre sí desde la forma que adoptan, hasta el diseño del mobiliario. La materialidad empleada en el proyecto responde al criterio de permeabilidad de agua con el que se evitó la creación de cunetas y menos invasión al terreno.
- Se utilizó hormigón permeable y materiales amigables con el medio ambiente como la HYDROMEDIA, que es concreto especial que permite la captación y drenaje de hasta el 100% de aguas lluvias. Con una tecnología de vacíos interconectados internamente en forma de red, logramos la percolación e infiltración del agua hacia el suelo. De esta forma se reducen los riesgos de empozamiento de agua, mejorando la escorrentía y disminuyendo la erosión. Otro material utilizado fue el EPDM, que es un caucho de etileno propileno dieno. Posee una superficie amortiguada bicapa flexible sin juntas para área de juegos de niños que brinda mayor seguridad para los niños, diseños únicos, más y mejor amortiguación, Hule de colores y mejor resistencia. Ofrece una superficie drenante por lo que evita la formación de charcos. Este proyecto incluye áreas verdes un Deck deportivo, un Deck que funciona como punto de encuentro Principal, una cancha de fútbol, un área de juegos infantiles, baterías sanitarias, parqueo, mobiliario urbano, diversos puntos de reunión a lo largo de todo el proyecto, un patio de comidas, áreas de comercio de artículos de necesidad básica, y puntos Pet friendly.
- El proyecto responde directamente a la problemática analizada de privatización con el mejoramiento de la calidad de espacios públicos ciudadanos del sector, ya que no sólo que aporta con la suma de más áreas recreativas, sino a la integración de la propia comunidad de la ciudadela y de los alrededores.

































# GLOSARIO

## ESPACIO PÚBLICO:

Según Borja, el espacio público es "el lugar donde se expresa la vida pública, donde se promueve la convivencia y se desarrolla la democracia" (Borja, 2003, p. 45).

---

## ESPACIO PÚBLICO CIUDADANO:

Para Borja, el espacio público ciudadano es "una esfera de interacción social que pertenece y es utilizada por los ciudadanos como expresión de sus derechos" (Borja, 2003, p. 78).

---

## AREA VERDE:

Bassant describe las áreas verdes como "espacios que contribuyen a la sostenibilidad ecológica y al bienestar social dentro del entorno urbano" (Bassant, 2015, p. 112).

---

## PARQUE VECINAL:

Los parques vecinales son áreas verdes de menor escala diseñadas para servir a la población local, proporcionando espacios para el ocio y la recreación diaria (Borja, 2003, p. 123).

---

## RADIO DE ACCIÓN:

El radio de acción de un espacio público es la distancia máxima a la que este es accesible y utilizado por la población circundante (Bassant, 2015, p. 86).

## FRAGMENTACIÓN URBANA:

La fragmentación urbana se refiere al proceso por el cual las áreas urbanas se dividen en secciones aisladas, limitando la cohesión social y la conectividad funcional (Borja, 2003, p. 200).

---

## USUARIOS TRANSITORIOS:

Los usuarios transitorios son personas que utilizan un espacio público de manera temporal, como turistas o trabajadores que no tienen un vínculo permanente con el lugar (Bassant, 2015, p. 65).

---

## USUARIOS FIJOS:

Los usuarios fijos son aquellos que frecuentan regularmente un espacio público, como residentes o comerciantes, estableciendo una conexión duradera con el lugar (Borja, 2003, p. 140).

---

## HITOS:

Los hitos son elementos destacados dentro de la ciudad que sirven como puntos de referencia visuales y simbólicos, facilitando la orientación en el espacio urbano (Lynch, 1960, p. 48).

---

## NODOS:

Los nodos son puntos clave en la red urbana donde convergen múltiples flujos de tráfico y actividades, actuando como centros de interacción social y comercial (Lynch, 1960, p. 72).

# GLOSARIO

## **INTEGRACION URBANA:**

La integración urbana se refiere a la capacidad de un espacio urbano para incluir y conectar diferentes áreas y comunidades, asegurando que los procesos de desarrollo urbano sean inclusivos y equitativos. Implica la creación de redes y vínculos entre distintas partes de la ciudad para promover una cohesión social y funcional. (Bassant, J., & Borja, J. (2004)).

---

## **IDENTIDAD URBANA:**

La identidad urbana se construye a través de la interacción entre el espacio y sus usuarios, reflejando la memoria colectiva y las dinámicas culturales de la ciudad. Borja, J., & Muxí, Z. (2003)

---

## **APROPIACION URBANA:**

La apropiación urbana es el proceso mediante el cual los ciudadanos se adueñan y dan significado a los espacios públicos y privados en su entorno urbano. Esto incluye la forma en que los residentes utilizan, transforman y se relacionan con el espacio urbano para satisfacer sus necesidades y expresar su identidad. Bassant, J., & Borja, J. (2004)

---

## **PLACEMAKING:**

La creación de espacios inspira a las personas a reinventar colectivamente los espacios públicos como el corazón de cada comunidad. Al fortalecer la conexión entre las personas y los lugares que comparten, la creación de espacios se refiere a un proceso colaborativo mediante el cual podemos dar forma a nuestro ámbito público para maximizar el valor compartido. (Project for Public Spaces)

---

## **REACTIVACION URBANA:**

La reactivación urbana se refiere al proceso de revitalización de áreas urbanas deterioradas o subutilizadas mediante intervenciones planificadas que buscan mejorar la calidad de vida, atraer inversiones y fomentar la actividad económica y social en esas zonas. Borja, J., Muxí, Z.(2003)

---

# BIBLIOGRAFÍA

- Bassant, J. (2015). *Urban Dynamics and Public Spaces*. Urban Studies Press.
- Bassant, J. (2015). *Urban Green Spaces and Their Role in Cities*. Urban Studies Press.
- Borja, J. (2003). *El espacio Público, la ciudad y la ciudadanía*. Ed. Electa.
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Alianza Editorial.
- Coello, C. (2019) *PLACEMAKING – Transformación de un lugar en el asentamiento humano Santa Julia, Piura, Perú*. SClelo.
- Comité de Puerto Azul. *Ciudad Satélite de Puerto Azul*. Puerto Azul
- Gehl, J. (2006). *Live between Buildings: using Public Space*. Danish Architectural Press
- Florian, M. (2023). *La seguridad de la luz: una breve historia de la iluminación en los espacios públicos*. ArchDaily
- Lynch, K. (2008). *The Image of the City*. Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona
- Moreira, S. (2021). *What Is Placemaking?*. ArchDaily.
- OMS (2016). *Urban green spaces and health*. IRIS.
- Pozo, R. (2023). *Accesibilidad multiescalar a los espacios públicos de Guayaquil*. UCSG  
(Privatización de espacios públicos, y espacio público)
- Project for Public Spaces. *What is PlaceMaking*. Project for Public Spaces.
- Resler, M. (2023). *Transitioning beyond urban green space accessibility indicators*. University of Helsinki.
- Soto, B. (2016). *Identidad Unica, del Barro al Vector*. UCSG.
- Weather Spark. (2024). *El clima y el tiempo promedio en todo el año en Guayaquil*. Weather Spark.



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Campos Estrada, Nicole Eulalia**, con C.C: # **0928663749** autor/a del trabajo de titulación: **Privatización de espacios públicos Sector Los Ceibos** 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: **Campos Estrada, Nicole Eulalia**

C.C: **0928663749**

<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN</b>			
TEMA Y SUBTEMA:	Privatización de espacios públicos Sector Los Ceibos		
AUTOR(ES)	Nicole Eulalia Campos Estrada		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Jorge Antonio Alvarado Argudo		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Arquitectura y Diseño		
CARRERA:	Arquitectura		
TÍTULO OBTENIDO:	Arquitecta		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	16 de Septiembre de 2024	No. PÁGINAS:	83
ÁREAS TEMÁTICAS:	Intervención de espacios públicos, mapeos colaborativos, fragmentación urbana.		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Privatización, Placemaking, fragmentación urbana, espacio público ciudadano, intervención urbana, espacios públicos.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
<p>En la ciudad de Guayaquil, puntualmente en el sector Ceibos, "Las Cumbres", ha surgido una problemática que está ejerciendo un profundo impacto en el entorno urbano que está directamente relacionada con la creciente percepción de inseguridad. Este fenómeno ha desencadenado una serie de reacciones por parte de la comunidad local, y nuestro caso de estudio se concentró en el efecto de la privatización del espacio público.</p> <p>La privatización del espacio público de la zona se da por medio de la colocación, instalación, construcción de elementos temporales o permanentes, móviles e inmóviles que restringen el paso peatonal y vehicular, generando el aislamiento de los usuarios que residen dentro de estas áreas y fuera de ellas, privándolos de espacios públicos a los que deberían tener acceso.</p> <p>Utilizando el concepto "PLACEMAKING" se busca llegar a una propuesta que responda a las necesidades de los usuarios del sector, y consiga mitigar el efecto negativo de la privatización generando integración.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR(ES):	CON	Teléfono: +593 993101149	E-mail: nicole.campos.e@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	LA	Nombre: FORERO FUENTES, BORIS ANDREI Teléfono: +593-995712823 titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec	
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			