

ARQUITECTURA

Tesis previa a la obtención del título de
Arquitecto.

AUTOR: Anthony David Duarte Palacio

TUTORA: Arq. Claudia Gabriela Costa de los Reyes

Diseño arquitectónico de un equipamiento administrativo – cultural,
para fortalecer el sector El Valle aplicando criterios de mixticidad e
hibridación

Loja-Ecuador

Marzo - 2026

DECLARACIÓN JURAMENTADA

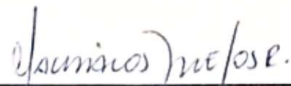
Yo, **Anthony David Duarte Palacio** declaro bajo juramento, que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional, y que se ha consultado la biografía detallada. Cedo mis derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador, para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.



Anthony David Duarte Palacio

Autor

Yo, **Claudia Gabriela Costa de Los Reyes**, certifico que conozco al autor del presente trabajo, siendo el responsable exclusivo tanto de su originalidad y autenticidad como de su contenido.



Claudia Gabriela Costa de Los Reyes

Directora de Tesis

DEDICATORIA

A mi papá y mi mamá, por ser los pilares más importantes en mi vida, la razón por la que pude estudiar lo que más me gustaba y por celebrar mis logros como si fueran propios.

A mis hermanos, Patricio y Angie, por nunca dejarme solo en el proceso, por apoyarme mental y físicamente cuando más lo necesitaba y por ser un gran ejemplo de cómo actuar frente a los retos que se me presentaban.

A mis abuelos y a mi tío, que con su sabiduría y experiencia supieron ayudarme y me vieron crecer como persona y como profesional.

AGRADECIMIENTOS

A mi familia, que me apoyó incondicionalmente en cada decisión que tomaba y en cada idea loca que se me ocurría; en cada amanecida, con sus palabras de alivio, supieron darme la motivación para acabar lo que empezaba.

A mis amigos, que a lo largo del proceso me dieron los mejores años de mi vida. Entre bromas y risas, forjamos grandes amistades y vínculos con futuros colegas.

A todos los docentes, que me brindaron, mediante anécdotas y experiencias, todo el conocimiento que estaba en su poder con el fin de crear un buen profesional.

A la ONEA, que me ayudó a conocer a grandes personas, profesionales y amigos a lo largo y ancho del país, y que me dio la oportunidad de conocer nuevos lugares y vivir nuevas experiencias.

01

01.INTRODUCCIÓN

[12-21]

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Problemática
- 1.3 Justificación
- 1.4 Pregunta de investigación
- 1.5 Hipótesis
- 1.6 Objetivos
 - 1.6.1 Objetivo General
 - 1.6.2 Objetivos Específicos
- 1.7 Metodología de la investigación

02

02.MARCO TEÓRICO

[22-39]

- 2.1 Equipamientos urbanos
- 2.2 Mixticidad e Hibridación
- 2.3 Estado del arte
- 2.4 Marco normativo

03

03.MARCO REFERENCIAL

[40-75]

- 3. Análisis de referentes
- 3.2 Selección de referentes
- 3.3 Metodología de análisis
- 3.4 Edificio del Ministerio de vivienda y desarrollo urbano
- 3.5 Edificio consorcial de Papudo
- 3.6 Edificio de Unidad de garantías penales de Ambato
- 3.7 Tabla de síntesis de referentes

04

04.ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

[76-131]

- 4.1 Metodología de análisis y diagnóstico
- 4.2 Análisis macro
- 4.3 Selección de terreno
- 4.4 Análisis meso
- 4.5 Análisis micro
- 4.6 Análisis de usuario
- 4.7 Síntesis FODA
- 4.8 Síntesis de diagnóstico



05.PROPUESTA

[132-153]

- 5.1 Metodología de diseño arquitectónico
- 5.2 Plan de necesidades
- 5.3 Resumen de datos generales para el proceso de diseño
- 5.4 Programa arquitectónico
- 5.4 Programa arquitectónico
- 5.6 Selección de opción de plan masa
- 5.7 Estrategias de emplazamiento
- 5.8 Estrategias de implantación
- 5.9 Justificación de sistemas estructurales y constructivos



06.DOCUMENTACIÓN

[154-167]

- 6.1 Emplazamiento
- 6.2 Implantación
- 6.3 Planta de cubiertas
- 6.4 Planta nivel -4.00
- 6.5 Planta nivel ±0.00
- 6.6 Planta nivel +4.50
- 6.7 Planta nivel +9.00
- 6.8 Fachadas
- 6.9 Detalles constructivos
- 6.10 Cortes perspectivados



07.VISUALIZACIÓN

[168-181]

- 7.1 Vista general del proyecto
- 7.2 Vista general del proyecto 2
- 7.3 Fotomontaje
- 7.4 Oficina tipo de jefatura
- 7.5 Oficina de pago de servicios
- 7.6 Vista de cafeterías de rooftop
- 7.7 Vista de sala de uso múltiple
- 7.8 Vista de biblioteca
- 7.9 Vista de parqueaderos subterráneo



08.EPÍLOGO

[182-207]

- 8.1 Conclusiones
- 8.2 Resultados
- 8.3 Índice de figuras
- 8.4 Índice de tablas
- 8.5 Bibliografía
- 8.6 Anexos
- 8.6.1 Transcripción de entrevistas

Resumen

Palabras Clave: Equipamiento administrativo cultural, Hibridación, Mixticidad.

El presente trabajo propone el diseño de un equipamiento administrativo-cultural para fortalecer el sector El Valle en la ciudad de Loja, aplicando principios de mixticidad e hibridación de usos.

El proyecto parte de la problemática de la hiperconcentración de servicios en el casco céntrico, la cual es reconocida por el PUGS como un fenómeno que provoca falta de funciones en los sectores en proceso de consolidación. Se busca contrarrestar esta situación mediante el fortalecimiento de dichos sectores y la implementación de espacios híbridos.

Para ello, se realizó una investigación conceptual sobre equipamientos urbanos, sectores en proceso de consolidación, hibridación y mixticidad de usos en equipamientos, complementada con un análisis de referentes, estado del arte y el análisis de normativas específicas a nivel urbano arquitectónico y constructivo. La fase diagnóstica se desarrolló por medio de un análisis multiescalar, cuyos resultados sirvieron de base para determinar la ubicación ideal, plantear las estrategias urbano arquitectónicas y la planificación del programa integral del equipamiento, de acuerdo con los requerimientos del sitio y el tipo de edificación.

El proyecto se fundamenta en estrategias clave de mixticidad e hibridación, tales como la horizontalidad, la permeabilidad, los espacios de transición y la combinación de usos. Integrar esto con la tipología de equipamiento mixto horizontal y un diseño de edificio híbrido injertado permitió correlacionar los programas, consolidando a la obra como un condensador social en la zona de intervención.

Abstract

Key Words: Cultural administrative building, Hybridization, Mixed-use.

This work proposes the design of an administrative-cultural facility to strengthen El Valle sector in the city of Loja, applying principles of mixed-use and hybridization.

The project addresses the issue of service hyper-concentration in the city center, a phenomenon recognized by the PUGS (Land Use and Management Plan) as a cause for the lack of functions in sectors undergoing consolidation. It seeks to counteract this situation by strengthening these sectors and implementing hybrid spaces.

To achieve this, conceptual research was conducted on urban facilities, sectors in the process of consolidation, and the hybridization and mixing of uses in infrastructure. This was complemented by an analysis of case studies, the state of the art, and a review of specific urban, architectural, and construction regulations. The diagnostic phase was developed through a multi-scale analysis, the results of which served as a basis for determining the ideal location, proposing urban-architectural strategies, and planning the comprehensive program of the facility according to the site's requirements and the building type.

The project is based on key strategies of mixing and hybridization, such as horizontality, permeability, transition spaces, and the combination of uses. Integrating these with a horizontal mixed-use typology and an 'engrafted' hybrid building design allowed for the correlation of programs, establishing the work as a social condenser within the intervention zone.

01

INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes

El crecimiento urbano acelerado en Latinoamérica ha desafiado los modelos tradicionales de planificación territorial, especialmente en ciudades con herencia colonial. Ya era una realidad a finales del siglo XX, y en el presente se ha extendido desde las urbes más grandes hasta llegar a ciudades intermedias, donde el incremento acelerado de la población complica la toma de decisiones sobre la planificación de las ciudades (Carrión y Cepeda, 2021; Segarra, 2018).

Tradicionalmente, la planificación del territorio en Latinoamérica ha seguido modelos europeos y norteamericanos, sin tener en cuenta las características del propio contexto, lo que ha dado lugar a una expansión, que no sólo ha sido con mucha frecuencia descontrolada o caótica, sino que además es capaz de generar segregación en el espacio social (CAF, 2019).

En Ecuador, la planificación territorial ha avanzado lentamente desde los años 70, con la implementación de planes como el Plan de Desarrollo Urbano Rural (PDURL) de 1986 y el Plan de Ordenamiento Urbano (POUL) de 2009. Sin embargo, estos planes no lograron consolidar un desarrollo equitativo, debido a su aplicación parcial y a la expansión desordenada de la ciudad. La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) en 2016 fue un hito al establecer lineamientos normativos claros y un enfoque integral para el ordenamiento territorial, incluyendo la promoción de centralidades como herramienta para reducir las desigualdades urbanas (PUGS, 2020).

Un ejemplo notable de intervención se observa en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), Ecuador, donde se ha trabajado en el fortalecimiento de las centralidades urbanas. En 2008, el DMQ solicitó la colaboración del BID para desarrollar un programa destinado a identificar y reforzar estas centralidades, con el fin de equilibrar el desarrollo urbano y mejorar la funcionalidad de la ciudad de

Quito (Cuenin y Silva, 2010).

Las ciudades de Ecuador, como Loja, tienen un modelo de expansión urbana de baja densidad, lo que las hace propensas a la aparición de problemas como congestión vehicular y una situación de concentración desigual en los niveles de acceso a los servicios (Espinosa, 2020; PUGS, 2020).

El modelo de ciudad policéntrica, propuesto por el GAD municipal de Loja (PUGS, 2020), se inscribe dentro de estas teorías, buscando mitigar los problemas mencionados mediante la creación de nuevos sectores estratégicos. Estudios previos (Espinosa, 2020; POUL, 2009) han analizado la expansión urbana en Loja y sus consecuencias, destacando la necesidad de una planificación adaptada al medio. Sin embargo, a pesar de haber sido planteadas ocho sectores en la ciudad, las actuaciones en dichos sectores se han visto afectados por la falta de normativas municipales específicas que den paso a proyectos arquitectónicos que complementen los sectores planteados.

En este contexto, el sector de El Valle que pertenece al Distrito 1, Zona 5 de la ciudad de Loja tiene como hito principal la Iglesia de El Valle, alrededor de la cual se generan viviendas y algunos equipamientos con usos poco variados, (POUL, 2009; Jaramillo, 2019). Sin embargo, se reconoce que en el Distrito 3, Zona 2 existe potencial para una intervención a nivel sectorial, debido a que cumple con características propias de un sector que puede ser potenciado, como lo son la accesibilidad, la concentración de equipamientos, las dinámicas sociales y la capacidad de atraer población (Figueroa y Rozas, 2005). Por lo que se plantea la oportunidad de intervención con el fin de consolidar el sector por medio de la implementación de un equipamiento de uso mixto.



Figura 1. Fotografía de centralidad existente en El Valle
Elaboración: Propia (2025)

1.2 Problemática

En Latinoamérica, la expansión urbana desordenada produce problemas que requieren de estrategias anticipatorias para la adecuada gestión del territorio (CAF, 2019). No obstante, las políticas urbanas en la región han estado orientadas por la conectividad centro-periferia, lo cual ha ampliado las desigualdades en el acceso a servicios (CAF, 2019). Esta situación se puede observar en Loja, donde una extrema concentración de equipamientos en el centro histórico produce un nivel de saturación de servicios y actividades, lo cual afecta su desarrollo. Esta centralización evidencia la necesidad de diversificar los nodos urbanos y fortalecer sectores en proceso de expansión como El Valle (Espinosa, 2020).

El Valle presenta un déficit de equipamientos que atiendan las necesidades administrativas y sociales (PUGS, 2021; Jaramillo, 2019). Esta situación pone de manifiesto las falencias que presenta la planificación cuando el suelo está vulnerado por un crecimiento urbano fragmentado.

En El Valle, se identifica claramente concentración de equipamientos alrededor de la Plaza San Juan del Valle, compuesta de equipamientos tipo educativo, religioso y cultural (PUGS, 2020). Sin embargo, dicha zona se encuentra desabastecida, debido a que los equipamientos se encuentran en mal estado, las actividades comerciales son poco diversas y basadas principalmente en la alimentación; por otro lado, el único equipamiento de gestión presente es deficiente debido a que fue adaptado al uso actual de Gestión Ambiental.

La insuficiencia de equipamientos, actividades y servicios en El Valle se atribuye a un modelo de desarrollo urbano que se caracteriza por un predominio de usos de suelo de carácter residencial de baja densidad y con una estructura urbana desarticulada. Según el PUGS (2020), el 52% de los lotes del sector están vacantes, pero solo el 3% son de propiedad municipal donde se puedan hacer intervenciones de equipamientos para suplir las necesidades

de la zona. La dispersión del modelo urbano ha provocado una pérdida de tejido social y dificultades para conseguir que existan espacios colectivos donde se articulen actividades barriales.

Actualmente, la parroquia cuenta con dos espacios administrativos: la sede del Gobierno Zonal 7, que alberga instituciones como la Secretaría del Agua (DHPC), Migración de Loja y la sede del INEC; y por otro lado, un espacio improvisado para pagos de servicios ubicado cerca de la plaza de El Valle en la edificación de Dirección Ambiental, la cual presenta daños estructurales y espaciales (PUGS, 2020).

La carencia de un equipamiento que combine usos mixtos, diversidad programática, accesibilidad afecta a la zona en diversos aspectos.

En el ámbito social, obliga a la población a desplazarse a otras zonas con el fin de acceder a los servicios básicos, afectando a grupos necesitados, como adultos mayores o las personas con discapacidad (Espinosa, 2020).

Desde la perspectiva económica, implica una pérdida de beneficios financieros para la población, debido a que limita el desarrollo económico, lo cual afecta a la inversión privada y actuaciones públicas. En cuanto a la perspectiva del urbanismo, incentiva la dispersión urbana que provoca una escasa vinculación entre espacios públicos, mientras que en el ámbito administrativo disminuye la gestión pública, aumenta los tiempos para la solución de problemáticas locales y empeora la prestación de servicios (Carrión y Cepeda, 2021).

En este sentido, la implementación de un equipamiento de uso mixto en El Valle puede fortalecer las dinámicas urbanas abasteciendo a la población con espacios como bibliotecas, cafés - galería, talleres comunales, espacios administrativos, etc.



Figura 2. Fotografía de oficinas improvisadas para pagos de servicios en la Biblioteca Municipal del Valle
Elaboración: Propia (2025)

1.3 Justificación

Según Cuenin y Silva (2010), existen nodos espaciales estratégicos que concentran una diversidad de servicios y actividades a distintas escalas, satisfaciendo las necesidades poblacionales dentro de un área de influencia accesible. Para la ciudad de Loja, el fortalecimiento de estos espacios es vital para impulsar la productividad económica y dinamizar las interacciones sociales. En este contexto, el PUGS (2020) propone intervenciones urbanas estratégicas en varias parroquias, delineando la creación de equipamientos administrativos en Punzara, Sucre y El Valle, infraestructura de transporte en Carigán y desarrollo turístico-cultural en El Sagrario.

Particularmente, El Valle enfrenta desafíos urgentes debido a su estructura urbana desarticulada y una homogeneidad funcional en su planificación urbana. Esta situación subraya la necesidad de una intervención que active el sector y lo integre al sistema urbano de la ciudad. En respuesta a esta problemática, la presente investigación propone el diseño de un equipamiento que implemente los principios de mixticidad de usos e hibridación funcional, incluyendo espacios comerciales, culturales y administrativos, con el fin de incentivar el uso de espacios de la zona y complementar los servicios para que el sector El Valle funcione adecuadamente (Saavedra, 2018). El equipamiento busca no solo suplir la demanda específica de servicios en la zona, sino también articularse con el entorno físico y social de la ciudad de Loja.

A través de la propuesta arquitectónica, se pretende generar un nuevo nodo que fomente la conectividad peatonal, diversifique la oferta programática y promueva una densificación, transformando a El Valle en un polo dinámico y representativo. Se estima que su implementación podría impactar positivamente a aproximadamente 35,000 habitantes dentro de un radio de 1,000 a 1,500 metros. Este rango es catalogado como un equipamiento a nivel sectorial, la cual se enfoca en actividades particulares que no necesariamente acercan

población de sectores aledaños, pero que sí ayudan a la conectividad con otras centralidades principales o zonales. Por lo tanto, se plantea la necesidad de un equipamiento a nivel sectorial, requiriéndose aproximadamente 1050 m² (0.03 m²/habitante) para un uso de índole administrativo (POUL, 2009; Normas de Quito, 2023).

La hibridación se plantea desde la necesidad de articulación de servicios como elemento de fortalecimiento urbano del sector; por ende, se proponen, aparte de los usos administrativos que están poco presentes en la zona, usos complementarios que sirvan como parte de un solo equipamiento que supla varias necesidades importantes para el desarrollo del lugar. Por tal motivo, el impacto a mediano plazo es generar interés en el GAD municipal para que considere esta propuesta como una opción viable para revitalizar el sector El Valle, por medio de la infraestructura, el planteamiento y la ubicación de un equipamiento de uso mixto.

El proyecto parte de la existencia de predios públicos de oportunidad que puedan ser utilizados para la implementación del equipamiento y que cumplan con las necesidades del sector, como lo son: la interconexión con otros equipamientos, cumplimiento del área mínima para una escala sectorial, acceso a servicios básicos, accesibilidad pública y privada, topografía adecuada y cercanía con áreas verdes y de esparcimiento (LaGro, 2008).

En conclusión, la presente investigación se justifica desde la necesidad de transformar la estructura urbana de Loja, caracterizada por un casco céntrico saturado y la desarticulación funcional de sectores en consolidación como El Valle. Este enfoque no solo busca descentralizar servicios y optimizar la gestión pública, sino que se distinga por su articulación en el sector, que proponga funciones administrativas con espacios de cohesión social y pública.

Tabla 1. Datos de beneficiarios

Análisis de Datos de Beneficiarios del Proyecto	
Título	Contenido
Población objetivo	La población objetivo del proyecto se estima en aproximadamente 35,000 personas, quienes son los habitantes de los barrios que comprenden un radio de 1.5 kilómetros desde el terreno seleccionado. Estos barrios se encuentran específicamente en la parroquia El Valle, e incluyen: San Juan de El Valle, Las Palmas, San Cayetano, Samana, El Paraíso, El Recreo, Parra, Yanacocha, Santiago Fernández, Jipiro, La Inmaculada, La estancia, La Paz, Amable María, Parque Industrial, Zhucos, El Cascajo y Las Lajas. Adicionalmente, se incluyen barrios de la parroquia Sucre: Gran Colombia, San José y Turunuma.
Estratos socioeconómicos	La población objetivo ha sido catalogada dentro de los estratos C+ y C- (INEC, 2010).
Problemática principal a solucionar	Mediante este proyecto se articula en varios puntos clave: se ha identificado una marcada falta de equipamiento administrativo en la zona; existen aglomeraciones en el casco céntrico de la ciudad, derivadas de la concentración de servicios; se evidencia una carencia de espacios dedicados al uso recreativo, cultural y social; y los equipamientos administrativos existentes en la zona son deficientes.
Impacto esperado	El impacto esperado del proyecto es significativo y se desglosa en los siguientes beneficios: se anticipa una mejora sustancial en la calidad de vida de los 35,000 habitantes al facilitarles el acceso a servicios esenciales(INEC, 2010); se logrará la optimización de trámites y servicios mediante la centralización de distintas funciones en un único espacio; se incrementará la accesibilidad para la población al simplificar la realización de gestiones en un solo lugar; y, finalmente, se prevé una reducción de los tiempos de espera y una mejora general en la atención ciudadana, gracias a una infraestructura bien organizada.

Fuente: El autor (2025)

Figura 3. Fotografía aérea del sitio de intervención
Elaboración: Propia (2025)

1.4 Pregunta de investigación

¿Qué estrategias de diseño se pueden implementar para la planificación y diseño de un equipamiento con conceptos de hibridación y mixticidad que integre actividades administración y cultural que fortalezca el sector El Valle?

1.5 Hipótesis

El diseño de un equipamiento administrativo cultural con criterios mixticidad e hibridación en el sector El Valle permitirá diversificar los usos, potenciar la integración urbana y fortalecer su rol como núcleo articulador del territorio.

1.6 Objetivos

1.6.1 Objetivo general

Diseñar un equipamiento administrativo y cultural para el sector El Valle, mediante la aplicación de criterios de mixticidad e hibridación, con el fin de dinamizar el tejido urbano y promover la integración socio - espacial y económica del sector.

1.6.2 Objetivos específicos

1. Establecer un marco teórico-conceptual y referencial sobre mixticidad e hibridación, analizar la normativa urbana y de construcción vigente y revisión de referentes arquitectónicos.
2. Realizar el diagnóstico urbano de la parroquia El Valle para determinar las áreas de oportunidad que permitan articular el equipamiento con el tejido urbano existente.
3. Desarrollar un proyecto arquitectónico de equipamiento administrativo cultural para potenciar su uso continuo y fortalecer el sector El Valle.



Figura 4. Fotografía de centralidad del Valle - Iglesia
Elaboración: Propia (2025)

1.8 Metodología de investigación

La metodología de la investigación se estructura en tres etapas: la primera se centra en el marco teórico, mediante la recopilación, análisis e interpretación de fuentes y referentes arquitectónicos (Carbajal Amaya, 2020; ASU, 2024), empleando fichas, cuadros y esquemas; la segunda corresponde al diagnóstico de sitio, con análisis urbano a nivel de ciudad, parroquia y zona de intervención mediante

cartografías, cuadros comparativos, fotografías y sistemas GIS (Bernal, 2014; LaGro, 2008; Chong Garduño et al., 2012); y la tercera se enfocó en el diseño arquitectónico, incluyendo diagnóstico, programación, estructuración, generación espacial, anteproyecto y desarrollo, apoyándose en cartografías, esquemas, planos arquitectónicos y software de modelado y renderizado (Steven Holl, 2014).

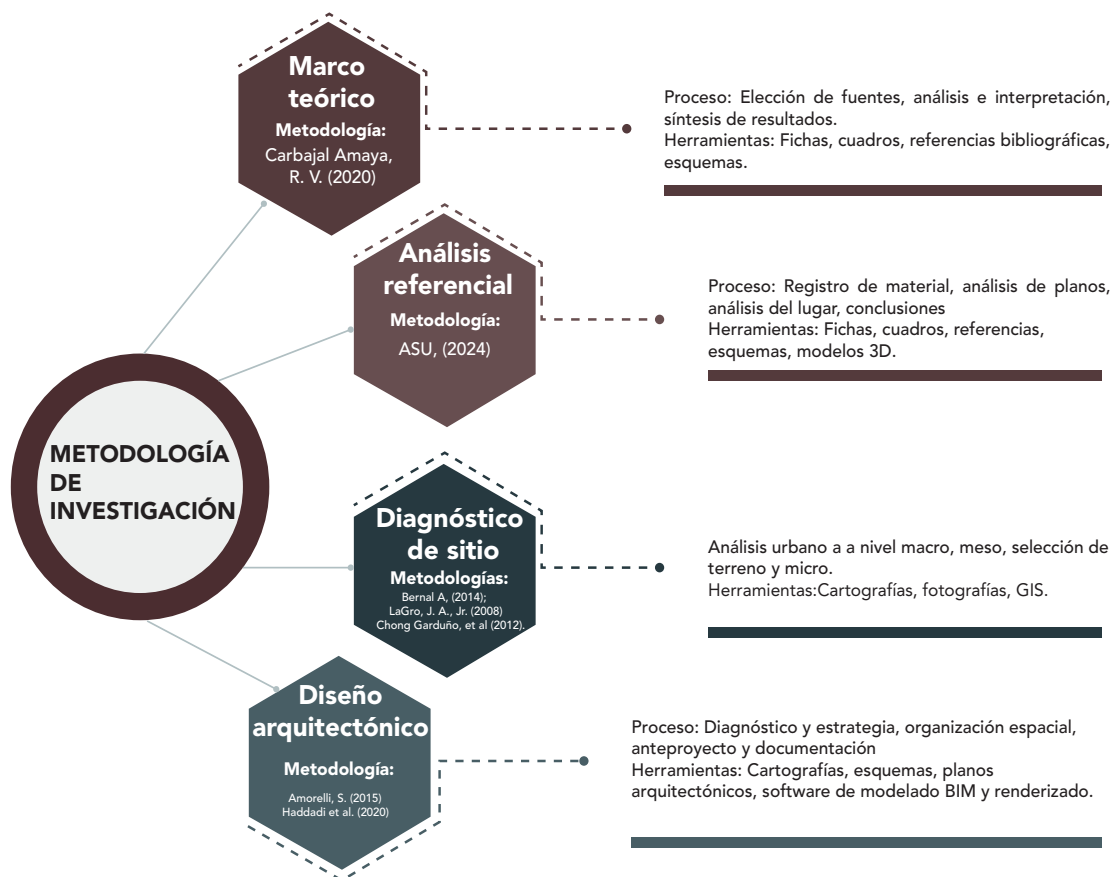


Figura 5. Diagrama de metodología de la investigación

Fuente: El autor

02

MARCO TEÓRICO

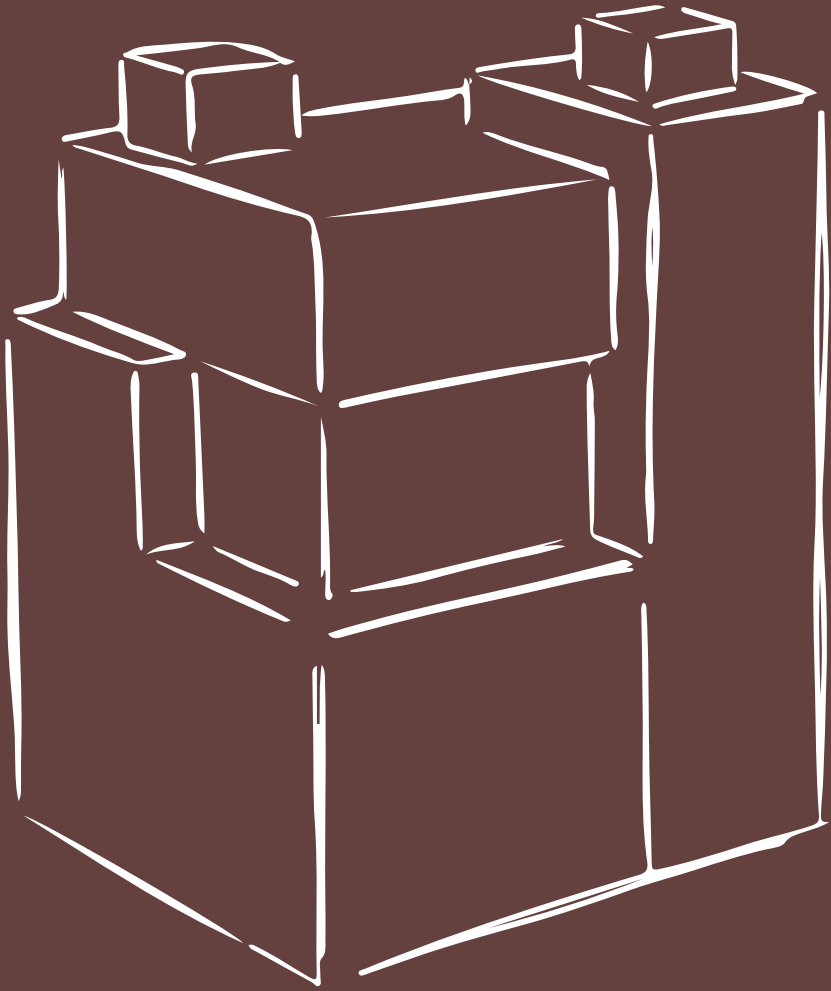


Diagrama de temas y subtemas

El marco teórico constituye la base conceptual que orienta el presente trabajo, al articular las nociones de ciudad intermedia, centralidades urbanas, equipamientos y la infraestructura híbrida, en correspondencia con el marco normativo vigente.

En este capítulo se abordan los principales referentes teóricos que explican el rol de Loja como ciudad intermedia y el proceso de consolidación de centralidades como la parroquia El Valle, destacando la importancia de la mixticidad y la hibridación funcional en el diseño de equipamientos

públicos. Estos fundamentos permiten comprender la relación entre territorio, servicios y espacios colectivos, aportando criterios esenciales para el planteamiento de un equipamiento híbrido que responda a las demandas sociales, culturales y administrativas del contexto.

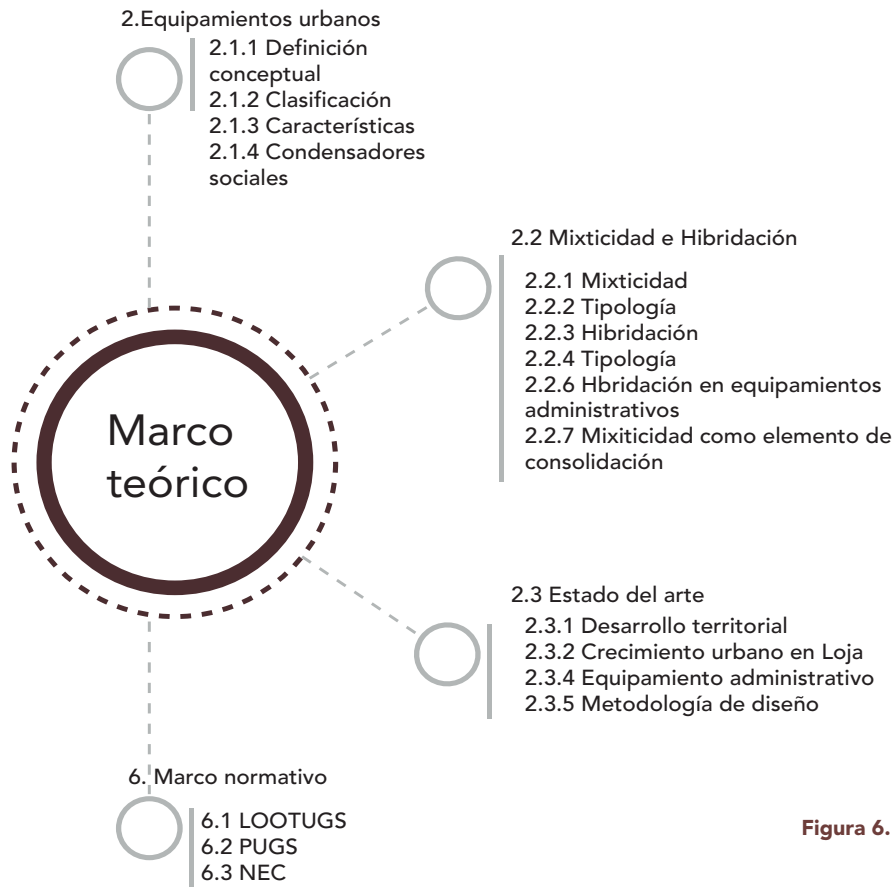


Figura 6. Diagrama de marco teórico

Fuente: El autor

2.1 Equipamientos Urbanos: Definición, Clasificación y Funciones

2.1.1 Definición

El equipamiento urbano se define esencialmente como la infraestructura de servicio, ya sea de titularidad pública o privada, dispuesta para satisfacer las necesidades de la ciudadanía (Lovon y Larota, 2020). La presencia y calidad de estos equipamientos constituyen un elemento fundamental para la ciudad, pues inciden directamente en la mejora de la calidad de vida de la población, al fomentar su desarrollo económico, social y cultural.

Una ubicación estratégica determina el éxito del equipamiento respecto a la población a la que sirve y contribuye de manera decisiva a una mejor definición y consolidación de sectores estratégicos (Lovon y Larota, 2020).

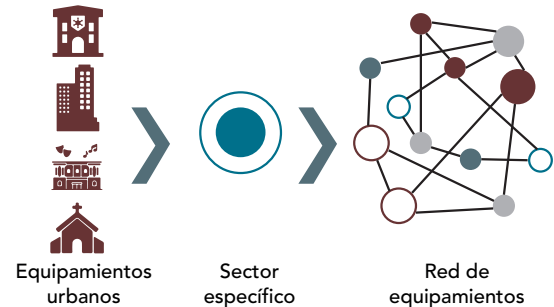


Figura 7. Diagrama de composición de red de equipamientos
Fuente: Lovon y Larota (2020)
Elaboración: Propia (2025)

2.1.2 Clasificación por Tipología y Escala

Los equipamientos urbanos se clasifican en diversas categorías (educación, cultura, salud, comercio, recreación, administración pública) para atender las necesidades funcionales de una ciudad o parroquia, facilitando servicios esenciales y promoviendo el desarrollo del sector (Normas de Quito, 2003).

La diversidad de equipamientos es un factor esencial para garantizar la vitalidad urbana, ya que su presencia fortalece un sector y contribuye al desarrollo equilibrado del territorio (Gómez-Varo et al., 2021).

Las ciudades en proceso de consolidación en Latinoamérica poseen equipamientos culturales, educativos, de salud y financieros, pero se evidencia una carencia de aquellos que integren diversas funciones y programas en un solo equipamiento.

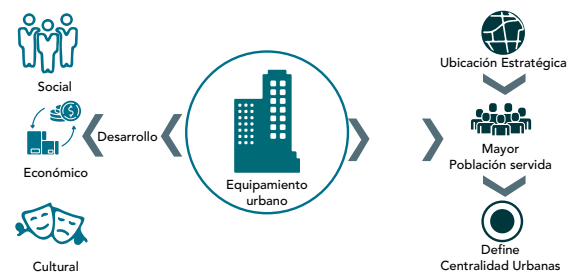


Figura 8. Diagrama equipamiento urbano como herramienta de desarrollo urbano
Fuente: Lovon y Larota (2020)
Elaborado por: El autor

Por esta razón, la incorporación de equipamientos que integren la mixtidad de usos se vuelve fundamental, pues permitiría complementar la oferta existente y consolidar sectores en proceso de consolidación. Dicha clase de equipamientos sería capaz de responder a las necesidades específicas de la población, estructurando a su vez el tejido urbano y reforzando la identidad de los barrios y comunidades.

2.1.3 Características de los Equipamientos Urbanos

Calderón y Corredor (2012) establecen un conjunto de características deseables en cualquier equipamiento, las cuales se pueden agrupar en su función social y colectiva, y, por otro lado, en sus criterios de calidad espacial y diseño. Estas características otorgan a los equipamientos la denominación de condensador urbano.

2.1.3.1 Dimensión Social y Colectiva

Como señala Calderón y Corredor (2012), su concepción debe trascender las lógicas de mercado; su vitalidad no debe depender de su capacidad para generar ingresos, asegurando así la cobertura de necesidades básicas para la población.

La localización de los equipamientos es una herramienta de la planificación para frenar la segregación, sirviendo como soporte para nuevos sectores y garantizando los mismos beneficios a las periferias y zonas con mayor déficit (Calderón y Corredor, 2012).

Más allá de su función y localización, el equipamiento tiene que ser concebido como una propiedad colectiva. Esta valoración se refuerza mediante un diseño que posea valores

Tabla 2. Tipologías de equipamientos urbanos.

Categoría	Equipamientos
Educación	Escuelas y jardines infantiles, colegios de secundaria, colegios técnicos y tecnológicos, edificios y campus universitarios.
Culturales y de culto	Cinematógrafos y teatros, Salas de reunión comunal, biblioteca y archivos históricos, museos y galerías de arte, iglesias y templos.
Recreación, deporte y ocio	Canchas de juego y atletismo, gimnasios, coliseos cubiertos, estadios, hipódromos y autódromos, parque vecinal, parque urbano, parques regionales, zonas de bosque y reservas, recreación nocturna.
Salud y asistencia social	Farmacias, centro de salud, clínicas hospitalares, salas de cunas y guarderías, hogares sustitutos, hogares para ancianos.
Comercio y mercado	Centros comerciales, almacenes y locales, bazares, tiendas especializadas, plazas de mercado, auto-servicios, centrales de abasto y mataderos.
Administración y gestión	Municipios, administración pública, oficinas de atención.

Fuente: García, 2005
Elaboración: El autor (2025)

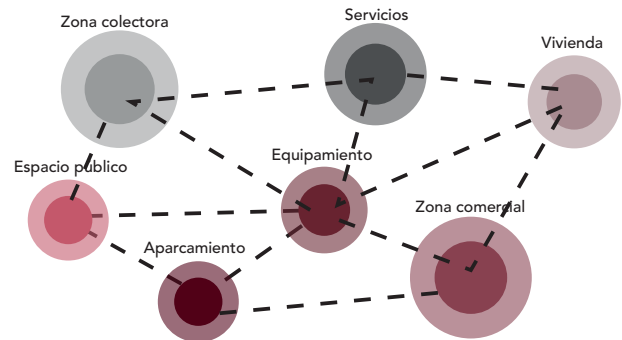


Figura 9. Diagrama de composición de equipamientos

Fuente: Muxi, 2010
Elaboración: El autor (2025)

tanto estéticos como arquitectónicos. La calidad de diseño en este caso no es un lujo, sino más bien un vehículo para generar pertenencia e identidad colectiva (Calderón y Corredor, 2012).

La dimensión social debe respaldarse en una provisión de espacios, por lo que el dimensionamiento del equipamiento debe responder adecuadamente a la demanda poblacional para evitar provocar la saturación de actividades que generen conflictos con el espacio público circundante (Calderón y Corredor, 2012).

2.1.3.2 Dimensión de calidad espacial y diseño.

Las dimensiones social y colectiva pueden materializarse a través de un diseño que responda a estándares específicos, los mismos que están definidos por características funcionales, ambientales y de inclusión.

Al proyectar equipamientos, es fundamental priorizar la flexibilidad y la capacidad de readaptación. Diseñar con una visión a largo plazo permite futuros cambios o ampliaciones, previniendo que la estructura se vuelva obsoleta.

Esta flexibilidad se potencia mediante el uso mixto, capaz de integrar diversas dinámicas en un solo lugar, dejando atrás el modelo de uso único común en Latinoamérica (Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023).

Por último, todo equipamiento debe tener la característica de complementar los servicios que se encuentran fuera del área de construcción del propio equipamiento (Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023).

Estas características derivan en un equipamiento que se inserta en el entorno para solventar las necesidades específicas del sector. Simultáneamente, actúa como un condensador urbano, articulando servicios y programas que interactúan entre sí.



Figura 10. Diagrama de composición de equipamiento híbrido
Fuente: Calderón y Corredor, 2012
Elaboración: El autor (2025)



Figura 11. Diagrama de características de un equipamiento
Fuente: SGAMB, 2023
Elaboración: El autor (2025)

2.1.4 El equipamiento como condensador social

Los condensadores urbanos son infraestructuras concebidas como instrumentos para producir interacciones sociales mediante la acumulación de diversos programas con distintas funciones espaciales (Koolhaas, 1978). Lejos de ser simplemente un edificio multifuncional, se trata de equipamientos diseñados para ejercer influencia sobre el comportamiento social a través de sus programas.

2.1.4.1 Formulación conceptual

El concepto de condensador social surge de la teoría constructivista soviética como una respuesta a los desafíos político-sociales del periodo posrevolucionario de 1917. En la conferencia de la Organización de Arquitectos Contemporáneos (OSA) en 1928, el arquitecto Moisei Ginzburg formuló el concepto de manera definitiva. En el contexto internacional, este surge como consecuencia de la tendencia de energía constructiva radical (Salvador, 2024).

2.1.4.2 Características del condensador social

Programación mixta planificada: El condensador urbano no es una simple yuxtaposición arbitraria de programas, sino una complementación programática planificada para promover la coexistencia de actividades y generar dinámicas humanas (Murawski, 2017).

Nodos de circulación como generadores de encuentro: Se emplea la circulación compartida como mecanismo principal para la interacción social, creando zonas de colisión donde se reúnen las personas (Murawski, 2017).

Complementación con zonas públicas: Las zonas de convivencia deben ser parte integral de la conexión entre los programas que componen la infraestructura (Murawski, 2017).

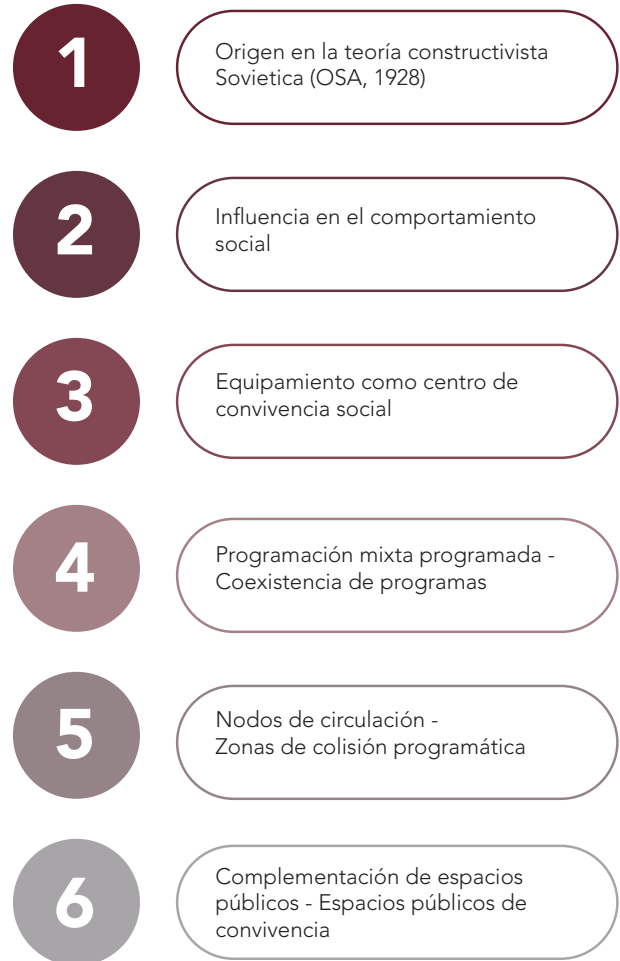


Figura 12. Diagrama condensadores sociales

Fuente: Salvador, 2024

Elaboración: El autor (2025)

2.2 Mixticidad e Hibridación

2.2.1 Definición de mixticidad

Se define como desarrollo de uso mixto a aquella intervención arquitectónica que articula diversas funciones tales como vivienda, comercio, cultura e instituciones dentro de una estructura física. Este tipo de proyecto prioriza la escala humana y la movilidad peatonal, fomentando una dinámica urbana que integra las facetas de trabajar, habitar y recrearse en un mismo entorno (Flores, Harold Murray & Juan, 2014)

2.2.2 Tipografía de infraestructura de uso mixto

1. **Uso Mixto Vertical:** Ocurre cuando un único edificio alberga múltiples funciones en distintos niveles. Ejemplos comunes incluyen rascacielos que integran oficinas y hotelería, o edificaciones de menor escala con locales comerciales en planta baja y departamentos en las plantas altas (Rigamonti, 2025).

2. **Uso Mixto Horizontal:** Se refiere a la distribución de múltiples edificios con funciones distintas dentro de un mismo predio o supermanzana. En este modelo, las viviendas, áreas recreativas, comercios y estacionamientos conviven en un conjunto planificado, pero ocupando estructuras separadas. (Rigamonti, 2025).

Los proyectos de uso mixto exitosos requieren considerar la compatibilidad programática, la gestión de flujos y circulaciones, la relación con el espacio público, y las estrategias de transición escalar entre los diferentes usos albergados.

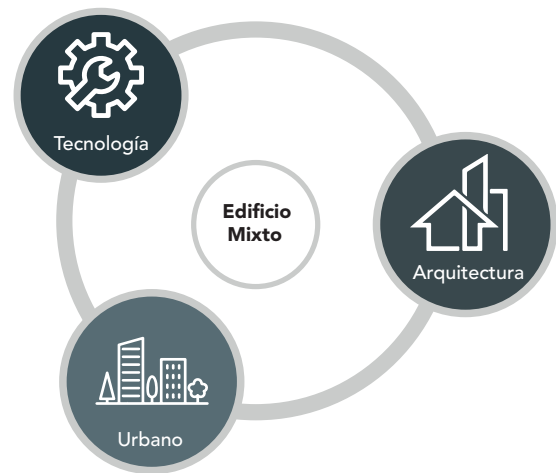


Figura 13. Diagrama del edificio híbrido
Elaboración: El autor (2025)

MIXTICIDAD VERTICAL



MIXTICIDAD HORIZONTAL



Figura 14. Diagrama de tipografías de la infraestructura mixta
Elaboración: El autor (2025)

2.2.3 Definición de Hibridación

La hibridación es una forma de intensificación del suelo que integra diversos programas en un sistema que resalta la independencia funcional, diferenciándose del uso mixto por la creación de espacios de transición formando vínculos operativos entre sus programas. Este modelo logra optimizar la densidad urbana mediante secciones complejas que resuelven la coexistencia de funciones públicas y privadas, garantizando la coexistencia de programas y reduce la dispersión territorial (Per et al., 2014).

2.2.4 Tipología de infraestructura híbrida

La obra de Joseph Fenton, es el primer desarrollo extenso que cataloga la tipología de los equipamientos híbridos, distinguiéndola a partir de una diferencia cualitativa. Fenton propone tres categorías distintas basadas en su composición morfológica y su relación con la trama de un sector: Híbridos de tejido, híbridos Injertados e Híbridos Monolíticos (Per et al., 2014).

1. El Híbrido de tejido se caracteriza por su diferencia en la textura urbana, estos edificios actúan como relleno volumétrico dentro de la ortogonalidad de un sector, priorizando la continuidad de la fachada urbana sobre el programa del edificio como tal (Per et al., 2014).

2. El Híbrido Injertado se articula mediante su diversidad funcional y la modificación de la forma general. Esta tipología en específico implica el injerto de un tipo de edificio sobre otro programa resultando una jerarquización clara de programas desde la composición, forma o material de cada uno (Per et al., 2014).

3. El híbrido monolítico se representa como una estructura de gran altura ya sea vertical campo horizontalmente, en donde se fusionan diversos programas bajo una forma en particular que generalmente causa la percepción de monumentalidad (Per et al., 2014).



Figura 15. Diagrama infraestructura híbrida

Fuente: Castro, K (2021)

Elaboración: El autor (2025)

2.2.5 Estrategias Programáticas de los equipamientos híbridos

Las estrategias programáticas constituyen el programa que va a tener el equipamiento y como se interrelacionan. El trabajo de Bernad Tschumi explica herramientas para comprender como se debe manipular el programa para generar una mezcla de usos y servicios (Waste Treatment Facility - Parth Shah Portfolio, 2019).

1. Programación cruzada: En los edificios híbridos, el cross-programming permite la reutilización adaptativa de espacios a medida que las necesidades cambian con el tiempo. Una retícula estructural diseñada para oficinas puede ser "programada cruzado" como vivienda o educación, siempre que la infraestructura lo permita.

2. Trans-programación: El Trans-programming se define como la combinación de dos programas, independientemente de sus incompatibilidades, junto con sus configuraciones espaciales. No se trata de mezclar funciones hasta que sean indistinguibles, sino de mantener sus identidades distintas mientras se les permite interactuar.

3. Des-programación: El Dis-programming ocurre cuando un programa "contamina" a otro y su posible configuración, lo que propone una estrategia de descentralización por medio de la combinación de espacios sin seguir un programa referente, sino más bien articulando un programa desde cero.

Las estrategias aportadas de Bernard Tschumi son prueba de que el programa arquitectónico deja de ser una lista de funciones fijas y se convierte de esta forma en una herramienta de diseño. Así mediante la programación cruzada, la trans-programación y la des-programación se puede llegar a generar equipamientos híbridos que además evolucionan a través del tiempo y propician dinámicas sociales, siempre por encima de lo que han sido durante tanto tiempo los recursos de la función.

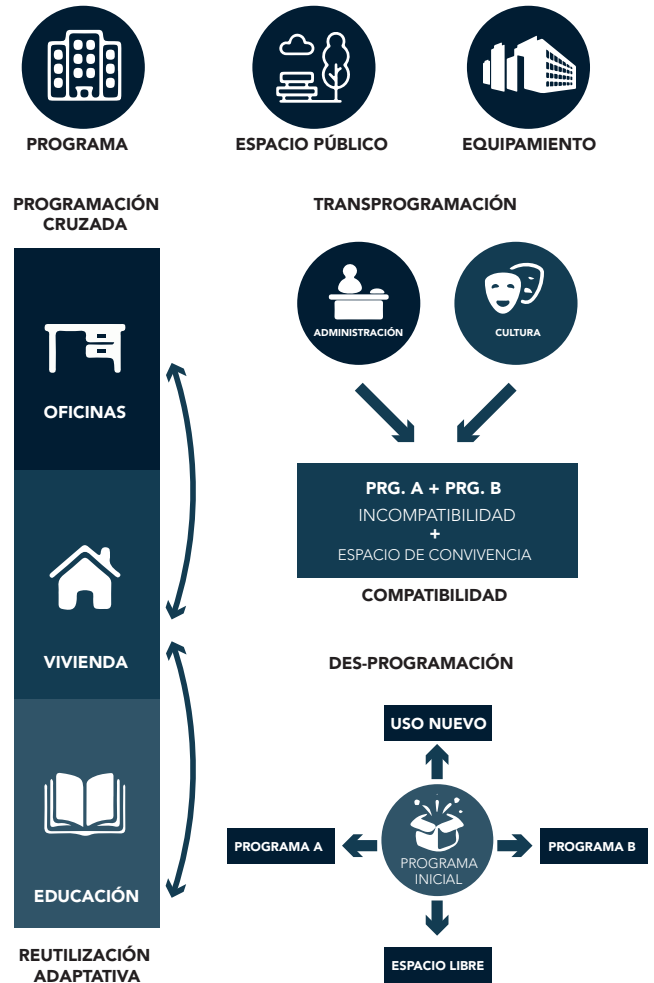


Figura 16. Diagrama del edificio híbrido

Fuente: Waste Treatment Facility - Parth Shah Portfolio, 2019

Elaboración: El autor (2025)

2.2.6 Hibridación en equipamientos administrativos

La hibridación de equipamientos en la arquitectura administrativa erige una herramienta para combinar distintas funciones sinérgicas en un mismo espacio edificado que busca mejorar la eficacia, la experiencia del usuario y la comunicación social. Apunta a la necesidad de rentabilizar el espacio en entornos urbanos densos y complejos donde la polivalencia también contribuye a la sostenibilidad y a la resiliencia de los espacios destinados a los equipamientos públicos (Caso & De los Angeles Larota Sanz, 2020).

La mezcla de áreas administrativas con complementarios como la educación, las actividades culturales o los servicios comunitarios, favorece que la infraestructura administrativa sobrepase los límites de la función de gestión para convertirse en nodos dinámicos de la vida ciudadana y social.

Reducir las distancias con lo público y mejorar la calidad del servicio público, sin duda, mediatizaría la identidad institucional y el pertenecer de la comunidad. Igualmente, la flexibilidad y la capacidad de adaptación de los espacios en diseño arquitectónico son aspectos relevantes para garantizar que los equipamientos administrativos puedan adaptarse a las nuevas demandas sociales y tecnológicas en el tiempo. La introducción de espacios modulares y polivalentes facilita poder crear y estructurar ambientes, generando su máximo aprovechamiento e introduciendo formas adaptativas del trabajo y de la atención (Amorelli & Bacigalupi, 2017).

En términos urbanos, la hibridación favorece la regeneración y revitalización de las áreas degradadas y la con déficit de servicios a partir de la integración de equipamientos administrativos junto a espacios públicos, verdes y culturales generando sinergias que enriquecen la calidad de vida y la cohesión social (Per et al., 2014), siendo este enfoque de especial relevancia en las ciudades latinoamericanas donde la desigualdad del acceso a los equipamientos públicos se traduce en un problema estructural para el desarrollo urbano.

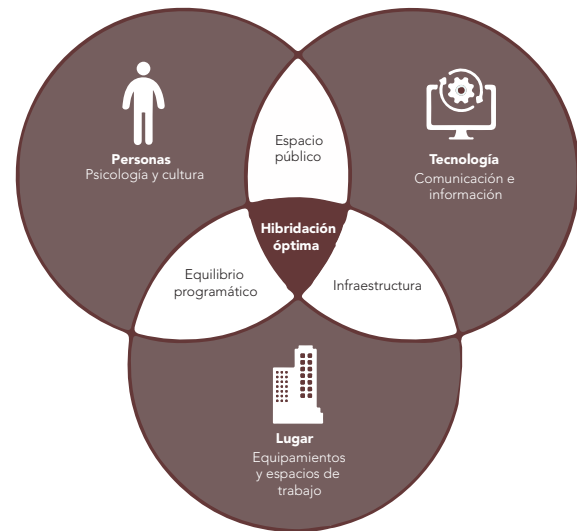


Figura 17. Diagrama de hibridación en equipamientos.

Fuente: Caso y De los Angeles Larota Sanz (2020)

Elaborado por: El autor

2.2.7 Mixtidad e hibridación como elemento de consolidación

La mixtidad de usos representa una estrategia clave en la planificación urbana en la actualidad. En lugar de la actual zonificación segregada de las urbes latinoamericanas, que separan las áreas urbanas por funciones específicas; la mixtidad promueve la integración de diversos usos de suelo dentro de la misma área (Ferrari et al., 2020).

Uno de los beneficios más destacados de la mixtidad es la capacidad que tiene para fomentar la tratabilidad y reducir la dependencia del automóvil (Crosas & Gomez, 2024). Al ubicar servicios, lugares de trabajo, tiendas y servicios a distancias accesibles en bicicleta o a pie, se disminuye la necesidad de desplazamientos en vehículo, lo que contribuye a mitigar la congestión vehicular y la contaminación (Núñez et al., 2012).

La estrategia de mixtidad es fundamental en contextos de crecimiento urbano y escasez de uso de suelos diverso, ya que posibilita aprovechar al máximo las infraestructuras existentes y reducir la expansión de la mancha urbana (Amorelli & Bacigalupi, 2017).

La hibridación propone la combinación e interrelación de diferentes usos, actividades y tipologías espaciales dentro del tejido urbano. Esta aproximación reconoce a la ciudad como un espacio complejo y dinámico, donde se difuminan por medio de intermediación formal y diversidad programática (Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023).

Como se menciona en This is Hybrid, que las edificaciones son organismos con múltiples programas interconectados, que están preparados para acoger actividades previstas e imprevistas en una ciudad. Esta condición no se limita únicamente a la coexistencia de programas, pues la mezcla de usos que actúa metafóricamente como un sistema de vasos comunicantes favoreciendo a aquellas actividades más débiles para que todas las partes salgan beneficiadas (Per et al., 2014).

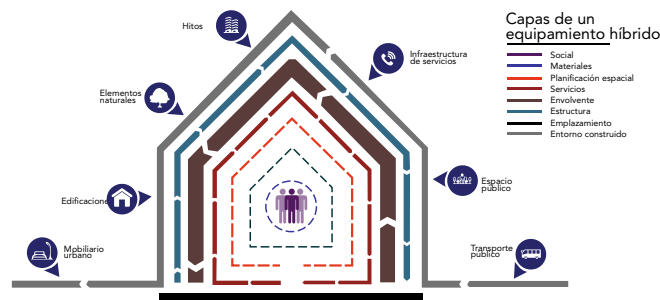


Figura 18. Diagrama de composición de equipamientos con mixtidad e hibridación urbana
 Fuente: Basado en el trabajo de Caso y De los Angeles Larota Sanz (2020)
 Elaboración: El autor (2025)



Figura 19. Diagrama de edificios híbridos y sus características
 Elaboración: El autor (2025)

2.3 Estado del arte

El presente estado del arte examina el fortalecimiento de sectores urbanos, poniendo énfasis en su relación con el diseño de equipamientos públicos.

Este análisis constituye un insumo fundamental para el objetivo principal de la investigación: el desarrollo de un equipamiento híbrido que responda a las necesidades administrativas y culturales del sector El Valle.

Tabla 3. Estado del arte.

Tipo	Título	Resumen
Artículo	El Policentrismo como modelo de desarrollo territorial y económico para la ciudad de Loja - Ecuador (Espinosa, 2020)	La presente investigación aborda la problemática de la estructura mono céntrica histórica que posee la ciudad de Loja, la cual ha provocado una hiperconcentración de servicios, comercio y actividades en una zona muy reducida de la ciudad. Espinosa (2020) propone el modelo de poli centrismo como una solución para mejorar el desarrollo territorial y económico significativamente. El estudio se enfoca en la necesidad de implementar nuevas centralidades y sub centralidades que funcionen de manera conjunta con el centro urbano principal, siendo la descentralización clave para generar dinamismo en los ámbitos económicos, de servicios y actividades.
Tesis	Crecimiento urbano disperso en la ciudad intermedia y su incidencia en el espacio público. Caso de estudio en Loja - Ecuador (Burneo, 2023)	Esta investigación permite establecer el contexto para la dinámica de crecimiento de la ciudad de Loja a partir de la expansión de sus espacios públicos. Utilizando un análisis urbano basado en casos análogos, cartografías temáticas, análisis de datos y encuestas, Burneo (2023) comprueba las causas del crecimiento, al tiempo que explica los efectos que ha tenido esta segregación de la población en los barrios periféricos al norte de la ciudad de Loja, tomando específicamente como caso de estudio la parroquia El Valle. Así, el autor presenta que El Valle posee una centralidad poco organizada que muestra varias carencias, tales como la falta de equipamientos que promuevan la cohesión social, la poca diversidad de usos de suelo y una tendencia principalmente residencial, lo cual afecta negativamente a la parroquia económica y territorialmente.
Tesis	Equipamiento municipal de administración y gestión en el sector Parada Sur del Tranvía Cuatro Ríos (Naranjo, 2018):	El análisis del diseño de equipamientos municipales de Cuenca establece criterios y necesidades básicas de este tipo de infraestructuras. Este ejercicio es una buena muestra de una integración de las funciones administrativas y de gestión en un entorno urbano consolidado como el de la presente intervención. La revisión de referentes arquitectónicos y de las variables demográficas e históricas permiten la determinación de pautas de diseño fundamentales (diferenciación programática y articulación del espacio público). La propia investigación establece el programa arquitectónico de una tipología de uso mixto, que proporciona las instrucciones compositivas y funcionales del proyecto.

Tipo	Título	Resumen
Artículo	Metodología del Diseño Arquitectónico (Beltrán, 2011)	Presenta un marco metodológico detallado para el proceso de diseño arquitectónico, desde la concepción hasta la materialización. Su metodología secuencial (análisis de contexto, generación de conceptos, desarrollo y evaluación) asegura que el diseño responda a las necesidades de los usuarios y del entorno, siendo adaptable al proyecto de El Valle para fomentar la cohesión social y la identificación con el contexto.

2.4 Marco normativo

Tabla 4. Marco normativo 1.

Normativa	Título	Contenido
Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelos - LOOTUGS	Artículo 32.- Los planes parciales	Los planes parciales tienen como objeto la determinación del régimen jurídico urbanístico y el desarrollo del suelo a nivel de polígonos de actuación urbanística, ya sean suelo urbanizado como suelo rústico destinado a la expansión urbana.
	Los planes parciales deberán recoger:	<p>a) La normativa urbanística concreta, que se ajuste a la normativa urbanística vigente.</p> <p>b) Los programas y proyectos de intervención física que se dirijan a lograr la mejora de los sistemas públicos de soporte, a los asentamientos informales, a la ejecución y adecuación de las viviendas de interés social.</p> <p>c) La determinación y aplicación de instrumentos de gestión del suelo, así como la delimitación de las unidades de actuación urbana de acuerdo con el plan de gestión y uso de suelos, con el propósito de reforzar los sistemas públicos de soporte y dar respuesta a la demanda de vivienda de interés social.</p> <p>d) La provisión de infraestructura básica para garantizar el acceso</p>
	Intervención en núcleos urbanos no consolidados	En aquellos lugares de los núcleos urbanos que aún no han sido consolidados, pueden optarse por distintas estrategias de intervención de los tejidos urbanos como puede ser el mejoramiento integral, la consolidación o el desarrollo. En este sentido, se ha decidido un tratamiento de consolidación, que se aplica en las zonas con deficiencias de plaza pública, de infraestructuras y de equipamientos que deben ser mejorados.
Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)	Art. 12	Clasifica los equipamientos administrativos como infraestructura de interés público.
	Art. 34	Establece que deben ubicarse en suelo urbano dotacional de propiedad municipal con accesibilidad universal.
	Art. 42	Al requerirse un cambio de uso de suelo, el profesional deberá proponer un espacio para trasladar el antiguo uso.

Normativa	Título	Contenido
Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-AC, 2021)	Sección 5.3.2	Requisitos técnicos para edificios administrativos (resistencia sísmica, áreas mínimas).
	Sección 8.4	Accesibilidad para personas con discapacidad (rampas, señalética).
Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU, 2021)	Eje 3	Promueve la descentralización de servicios administrativos en ciudades intermedias.
Ordenanza municipal de la ciudad de Loja 0070-2025	Artículo 40 Categorización Usos de Suelo General	Establece los usos generales en áreas urbanas, incluyendo zonas Residenciales (R1, R2, R3) de uso múltiple, donde pueden coexistir comercios, servicios y equipamientos. También define los usos de Servicios Generales para predios en ejes o áreas de centralidad que pueden incluir residencia, comercio, servicios, y equipamientos compatibles.
	Artículo 387 Marquesinas	Permite la instalación de marquesinas en edificaciones con retiro frontal destinadas a proteger el ingreso de personas y bienes. Esto aplica a usos como hoteles, cines, teatros, establecimientos educativos, iglesias, hospitales y edificios de vivienda multifamiliar.
	Artículo 486 Número de ascensores por altura de edificación	Es obligatorio instalar un ascensor en edificaciones con una altura de cinco plantas o más, o con una altura mínima de 15.00 m. La capacidad y el número de ascensores dependerán de la tipología de la edificación. En caso de dos ascensores, uno debe cumplir con la norma de accesibilidad NTE INEN 313.
	Artículo 495 Vestíbulo de acceso	En edificaciones de más de cuatro pisos, se debe planificar un vestíbulo de acceso con un área mínima de 6 m ² y un lado mínimo de 2 m. La circulación general desde este vestíbulo debe tener un ancho mínimo de 1.20 m.

Elaboración: El autor (2025)

2.4. Marco normativo

Tabla 5. Marco normativo 2.

Normativa	Título	Contenido
Ordenanza municipal de la ciudad de Loja 0070-2025	Artículo 496 Dimensiones mínimas de puertas	Las puertas de acceso a oficinas, aulas de edificios educativos, y otros espacios internos habitables deben tener un ancho libre mínimo de 1.00 m y una altura de 2.10 m. Las puertas de acceso a espacios internos habitables deben tener un mínimo de 0.90 m de ancho.
	Artículo 500 Salidas de emergencia	Las salidas y salidas de emergencia deben estar señalizadas, visibles desde cualquier punto y con iluminación permanente aun sin energía; se aplica la sección de iluminación y señalización del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.
	Artículo 501 Accesibilidad universal	Accesibilidad universal obligatoria en toda edificación de atención pública; exige suprimir barreras y cumplir normas NEC-HS-AU/ INEN aplicables. Base para rampas, ascensores, baños accesibles, etc.
	Artículo 502 - 504 Barreras urbanas	Planes municipales para eliminar barreras; adaptación gradual de edificios y espacio público; toda obra con concurrencia de público debe resultar accesible; aplicar normas INEN de accesibilidad en edificios públicos y privados.
	Artículo 511 Barreras arquitectónicas en estacionamientos	Planes municipales para eliminar barreras; adaptación gradual de edificios y espacio público; toda obra con concurrencia de público debe resultar accesible; aplicar normas INEN de accesibilidad en edificios públicos y privados.
	Artículo 610 Entradas y salidas	Los estacionamientos públicos deben cumplir con varias condiciones, incluyendo una zona de transición sin pendiente de 3.50 m en la entrada y salida, y la garantía de visibilidad para conductores y peatones. Las entradas y salidas de vehículos serán de dos carriles si el estacionamiento tiene más de 25 puestos. El ancho mínimo por carril es de 2.50 m, y debe haber una banda independiente para peatones. Las edificaciones con más de cuatro puestos deben tener una señal de alarma luminosa y sonora en la salida. Los retiros hacia la vía pública no pueden ocuparse con estacionamientos cubiertos.

Normativa	Título	Contenido
Ordenanza municipal de la ciudad de Loja 0070-2025	Artículo 611 Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos	Los estacionamientos deben tener áreas de espera cubiertas para los usuarios, con una longitud mínima de 6 m y un ancho no menor de 0.90 m.
	Artículo 612 Caseta de control	Los estacionamientos deben tener una caseta de control junto al área de espera con una superficie mínima de 2 m ²
	Artículo 613 Altura mínima de estacionamientos	Las construcciones para estacionamientos deben tener una altura libre mínima de 2.20 m bajo vigas o elementos horizontales.
	Artículo 947 Requisitos para edificaciones del grupo de uso comercial (C)	Para edificaciones comerciales con un área de hasta 60 m ² , se requiere al menos un baño con inodoro y lavamanos. Si el área es mayor a 60 m ² , deben contar con sanitarios separados para hombres y mujeres.

Elaboración: El autor (2025)

El estudio de los instrumentos legales, que va desde la normativa nacional (LOOTUGS, NEC, PNDU) hasta la regulación local, a través de la Ordenanza Municipal 0070-2025 de Loja, marcan las pautas técnicas que serán indispensables para la viabilidad del proyecto. Se considera, que la intervención arquitectónica es coherente con las estrategias de consolidación de núcleos urbanos y de descentralización de los servicios administrativos; exige cumplimientos de los parámetros de habitabilidad y seguridad, condicionando el diseño a través de varios requisitos, algunos de los cuales ya han sido mencionados: áreas de circulación, sistemas de evacuación y la dotación de parking (estacionamiento);

y finalmente, se aporta como eje principal la accesibilidad universal y la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios de uso público, permitiendo el equipamiento como una oportunidad a la inclusión y la planificación del territorio de la ciudad.

03

MARCO REFERENCIAL

3. Análisis de referentes

3.1 Introducción

El presente capítulo establece el marco referencial que sustenta la investigación. A través de la revisión de edificaciones relacionadas con los equipamientos mixtos e híbridos, con lo cual se pretende entender el funcionamiento, e identificar estrategias que puedan aportar al diseño del equipamiento.

3.2 Selección de referentes

El Edificio Institucional del MINVU en Rancagua (Chile) ideado por Sartori Arquitectos es capaz de integrarse en el tejido urbano ya consolidado a través de plazas públicas internas que articulan el exterior con las vías principales de acceso. La estética de su fachada continúa con las edificaciones preexistentes reforzando así el vínculo con el espacio público, garantizando la permeabilidad del equipamiento, así como la correlación entre lo institucional y lo urbano.

Por otro lado, el Edificio Consistorial de Papudo, de Matías Zegers Arquitectos, busca equilibrar la gestión administrativa con áreas de esparcimiento. Esta propuesta promueve la hibridación de usos al amalgamar funciones institucionales y recreativas en un mismo volumen.

Finalmente, la Unidad de Garantías Penales en Ambato (Ecuador), de Espinoza Carvajal y Arquitectura X, presenta un esquema basado en la mixticidad, articulando programas administrativos y judiciales. Este diseño incorpora una fuerte vinculación con el entorno a través de patios accesibles, zonas compartidas y plazas.

3.3 Metodología

Con respecto al análisis de las referentes, se adaptará la metodología de ASU (2023), en la que se incluyen indicadores de: estrategias del sitio, tipología edificatoria, programa, sección tipológica, masa y volumen, relación interior-exterior, collage o reflexión. El desarrollo se centrará en la relación

con el espacio público la hibridación de usos; eje central que guiará tanto la selección como la interpretación de los casos de estudio.

Posteriormente, se elaborará una matriz de síntesis que resuma las estrategias proyectuales más relevantes, con el fin de comprender las decisiones de diseño adoptadas en cada obra. Finalmente, se presentará una conclusión textual que determine qué criterios serán incorporados al proyecto tras el análisis de los tres referentes seleccionados.

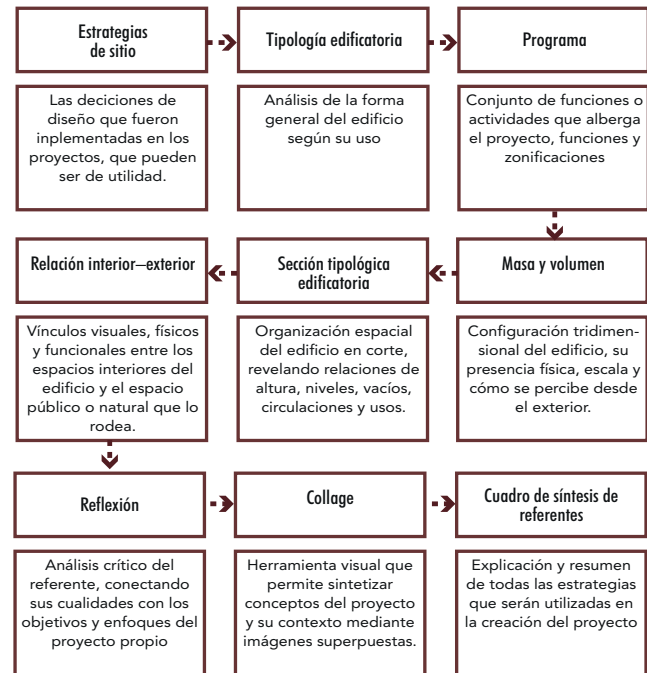





Figura 20. Diagrama de metodología de análisis de referentes
Fuente: Metodología aplicada en Arizona State University (2023).

ARC 502 Advanced Studio 2, M1: Assignment A 1.2 Precedent

Analysis 1: Site, Program, and Concep
Elaborado por: El autor (2025)

Tabla 6. Referentes seleccionados

Nombre del referente	Imagen	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3
Ministry of Housing and Urban Development Building - Carreño Sartori Arquitectos - Administrativo, municipal (2015)		Ubicación céntrica con accesibilidad a espacios públicos y comerciales internos, lo que favorece la vinculación con el espacio público.	Tres vías conectoras articulan el edificio con el entorno urbano, reforzando su rol administrativo - municipal.	La disposición horizontal libera espacio para plazas, facilitando usos mixtos y actividades sociales
Edificio Consistorial de Papudo - Primer Lugar de Concurso - Administrativo - recreativo (2015)		Reactiva las actividades sociales mediante la generación de un espacio público activo.	Incorpora biblioteca, atención municipal, administración y espacios abiertos, y promoviendo la hibridación de usos.	Integra zonas verdes y plazas, reforzando la relación entre lo público y lo municipal, dándole un carácter híbrido.
Unidad de Garantías Penales Ambato / Espinoza Carvajal Arquitectos + Arquitectura X - Legal, Administrativo (2014)		El equipamiento es abierto al entorno, con patios públicos, que fortalecen la vinculación con el espacio público.	Combina funciones judiciales y administrativas con zonas de uso comunitario, aplicando hibridación y mixtidad	La organización del proyecto permite superponer funciones en espacios compartidos, reduciendo los límites entre lo administrativo y lo comunitario.

Elaborado por: El autor (2025)



Figura 21. Bocetos de los referentes seleccionados
Elaborado por: El autor (2025)

3.4 Referente 1 - Edificio del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

Datos generales:

Arquitectos: z

Area: 5545 m²

Year: 2015

Ciudad: Rancagua

Memoria descriptiva:

El edificio institucional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en Rancagua, diseñado por Carreño Sartori Arquitectos, alberga dos entidades gubernamentales: el SERVIU (Servicio de Vivienda y Urbanización) y la SEREMI (Secretaría Regional Ministerial). Cada una cuenta con accesos independientes desde calles opuestas: SERVIU por calle Brasil y SEREMI por calle O'Carroll.

El edificio, de 110 metros de largo y 10 de ancho, se organiza en torno a un pasillo central con oficinas a ambos lados, todas iluminadas y ventiladas naturalmente. La disposición de ventanas y paneles de hormigón prefabricado permite controlar la entrada de luz solar y ofrece vistas al entorno.

Criterio de selección 1

El equipamiento se encuentra ubicado en una zona céntrica, próximo a diversos servicios e instalaciones.

Criterio de selección 2

Posee la disposición de tres vías conectoras que complementan el programa y le dan accesibilidad al mismo.

Criterio de selección 3

La configuración horizontal del equipamiento propicia la generación de espacios libres y plazas públicas, lo cual resulta idóneo para su desarrollo como equipamiento mixto.

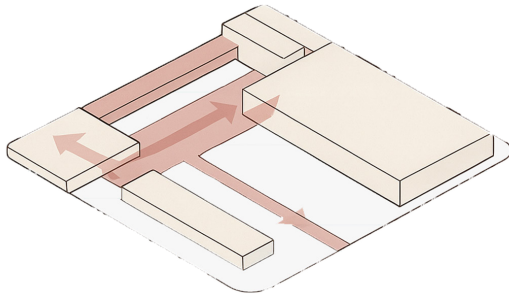




Figura 22. Vista general de edificio del ministerio de vivienda y desarrollo urbano.
Fuente: Archdaily

3.4.1 Estrategias de selección

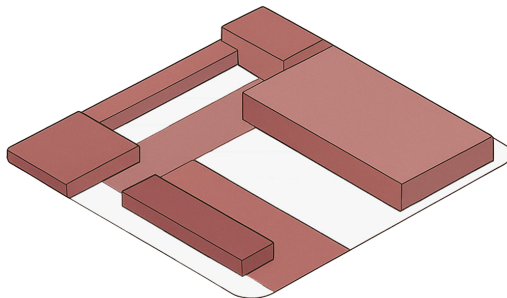
Permeabilidad y conexión con el espacio público



■ Espacio público ➔ Permeabilidad ■ Programas

El proyecto se plantea como un conjunto permeable, capaz de ser atravesado física y visualmente. Los vacíos y ejes de circulación peatonal articulan el interior con el espacio urbano circundante, generando conexiones que invitan a la apropiación ciudadana.

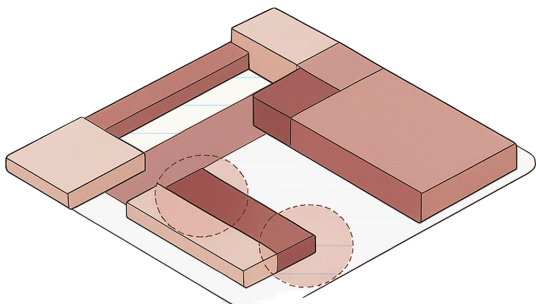
Mixticidad



■ Programa municipal ■ Programa administrativo

La propuesta se fundamenta en la mixticidad de usos, organizando programas administrativos, culturales y recreativos dentro de un mismo equipamiento. Esta coexistencia permite que las funciones institucionales se complementen con actividades de carácter comunitario, reforzando la vitalidad del conjunto. La relación entre los distintos bloques genera una dinámica de convivencia que enriquece la experiencia del usuario y diversifica los modos de habitar el espacio.

Hibridación de usos



■ Circulación vertical ■ Circulación vertical

El proyecto promueve la hibridación de usos en espacios de intersección donde lo cultural, lo administrativo y lo recreativo se solapan. Estas áreas híbridas, concebidas como zonas de encuentro y transición, potencian la interacción entre programas y actores sociales. El resultado es un equipamiento flexible, capaz de adaptarse a distintas dinámicas urbanas y fortalecer la centralidad a través de la integración funcional.

Figura 23. Estrategias de selección de referente
Elaborado por: El autor (2025)

3.4.2 Estrategias de sitio

La edificación aprovecha su ubicación central en la manzana para generar accesos desde las dos calles circundantes, lo que favorece la conectividad urbana y refuerza su vinculación con el espacio público. Esta estrategia permite una circulación fluida a través del proyecto y da lugar a dos plazas interiores de carácter público, concebidas como espacios activos destinados a actividades comerciales y de encuentro ciudadano. Además, el edificio se integra con las construcciones existentes mediante el tratamiento de las fachadas, lo que otorga continuidad al tejido urbano.

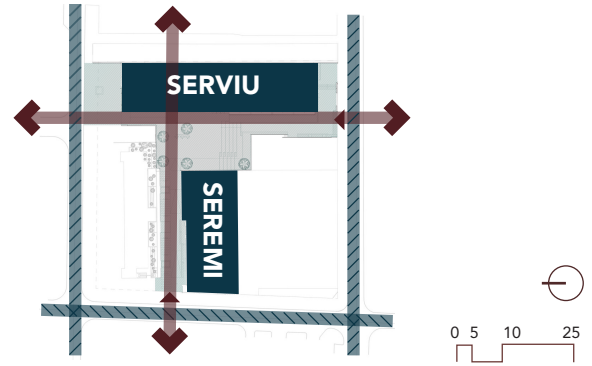






Fig 24. Emplazamiento de SERVIU (2015). Elaborado por el autor

-  Vías de acceso de acceso
-  Directrices de proyecto
-  Bloques de programa
-  Accesos a los programas

5.4.3 Planta tipológica del edificio

La edificación alberga dos programas principales de uso mixto. El primero corresponde al SERVIU, encargado de la administración del Ministerio de Vivienda. El segundo es el SEREMI, que implementa la mixticidad al integrar zonas de atención de la secretaría, áreas de atención médica familiar y oficinas administrativas.

El proyecto, diseñado por Santori Arquitectos, responde a la necesidad de concentrar servicios a través de la edificación del SERVIU, con el objetivo de ofrecer una atención más compacta para diversos trámites municipales. Las circulaciones dentro de la edificación facilitan la permeabilidad, la movilidad accesible y la conexión entre la calle principal y las secundarias, mediante plazas y corredores.

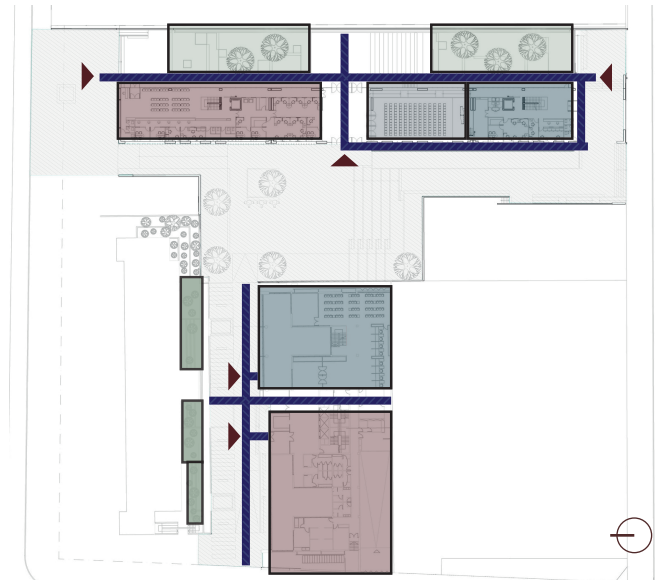








Fig 25. Análisis de espacios SERVIU (2015). Elaborado por el autor

-  Eje de circulación
-  Programa administrativo
-  Programa de atención
-  Áreas verdes
-  Auditorio
-  Accesos a los programas

3.4.4 Programa

Planta nivel ± 0.00

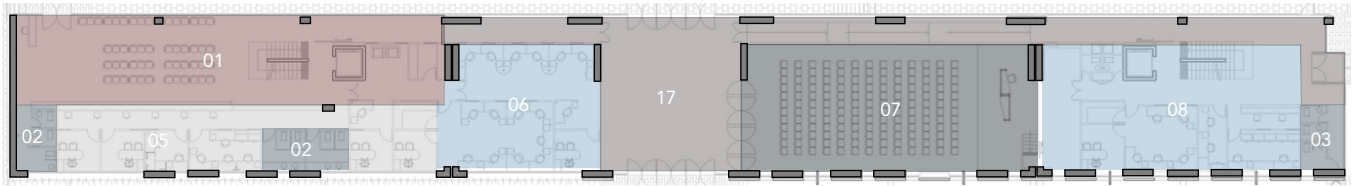


Fig 26 Distribución de áreas planta baja de SERVIU (2015). Elaborado por el autor

Planta tipo

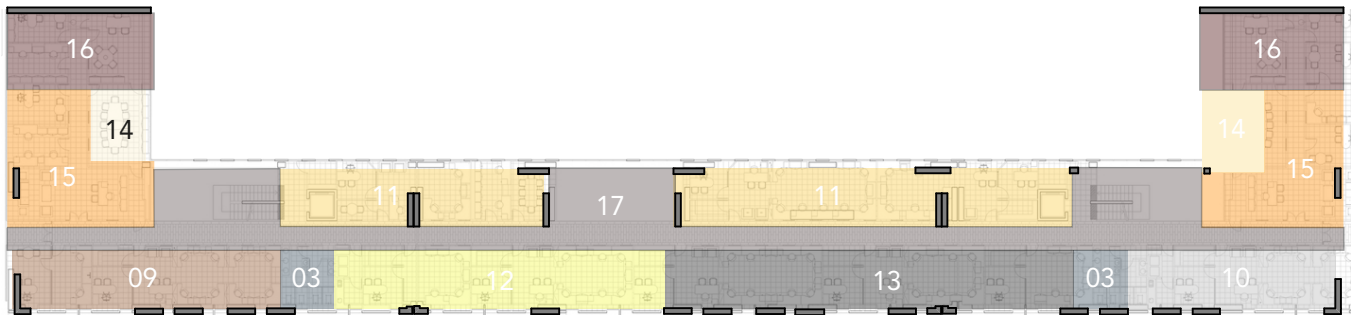


Fig 27 Distribución de áreas planta tipo de SERVIU (2015). Elaborado por el autor

La distribución programática del edificio del SERVIU se organiza a partir de un esquema funcional que integra tanto áreas de atención al público como espacios administrativos especializados.

En planta baja se concentran los servicios de uso frecuente, tales como sala de espera, baños, atención al cliente y cubículos, lo que facilita el acceso directo de los usuarios. En los niveles superiores se localizan las direcciones específicas (vivienda, judicial, tributaria, medio ambiente y regulación urbana), complementadas con áreas de apoyo como salas de juntas, secretarías y gerencia.

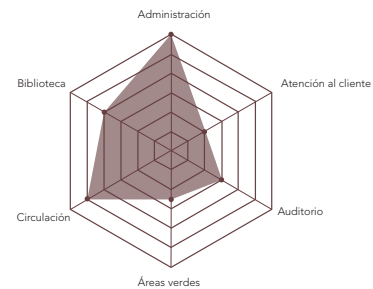


Fig 28. Gráfico radial de análisis de programa referente 1. Elaborado por el autor

3.4.5 Sección tipología edificatoria

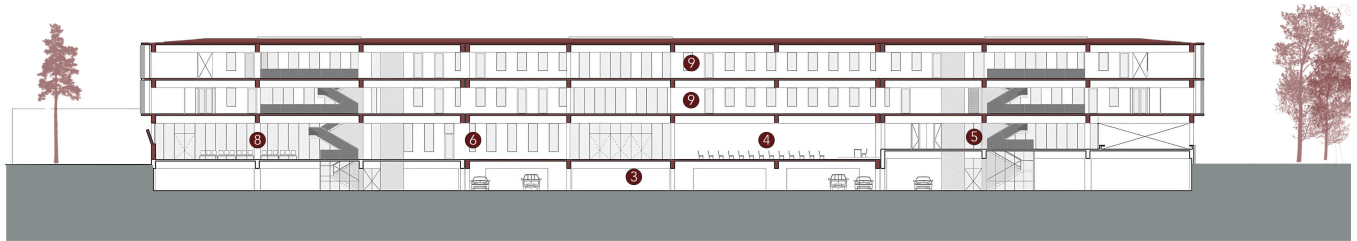


Fig 29. Corte longitudinal SERVIDU (2015). Elaborado por el autor

- | | | | | |
|------------|--------------|------------|-----------------------|-----------------|
| 1 Terrazas | 3 Parquadero | 5 Terrazas | 7 Atención al cliente | 9 Oficinas adm. |
| 2 Bodega | 4 Auditorio | 6 Pagos | 8 Sala de espera | |

Tabla 7. Programa del referente 1

Cuadro de áreas		
Número de Zona	Nombre de Zona	Área en m2
001	Sala de espera	347.93
002	Baños	8.50
003	Baños	123.28
005	Atención al cliente	194.44
006	Cubículos	178.57
007	Sala de reuniones	343.66
008	Cubículos	293.26
009	Dirección de vivienda	175.35
010	Dirección judicial	135.23
011	Atención tributaria	512.06
012	Dirección de medio ambiente	215.74
013	Dirección de regulación urbana	268.45
014	Salas de juntas	102.83
015	Secretarías	325.54
016	Gerencia	153.36
017	Circulación	1120.36

Elaborado por el autor

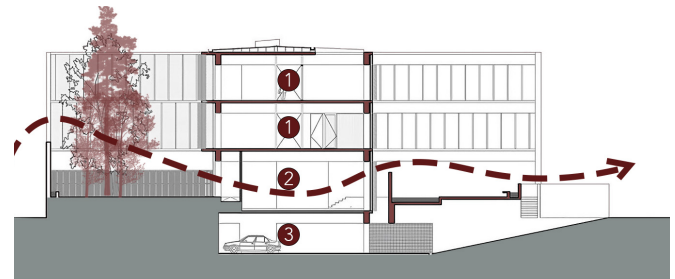


Fig 30. Corte transversal SERVIDU (2015). Elaborado por el autor

- Corte
 Corriente de aire

El diseño del Edificio Institucional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo muestra jerarquía entre los espacios de circulación y los espacios programáticos.

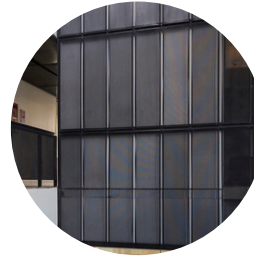
Los corredores, escaleras y patios se integran con naturalidad al programa, permitiendo una fluida transición entre oficinas, salas de reunión y espacios comunes. Esta relación se traduce en un sistema organizativo que promueve la claridad espacial, la ventilación cruzada y el acceso a luz natural.

3.4.5 Materialidad

La materialidad del edificio es hormigón armado, madera aglomerada con chapa de coigüe, vidrio, piedra pizarra y metal perforado refuerza una estrategia de apertura y conexión con su entorno.

La combinación de elementos opacos y transparentes permite una lectura clara de los espacios, fomentando la interacción entre lo público y lo institucional. Esta elección no solo responde a criterios estéticos y funcionales, sino que también potencia la hibridación de usos, al permitir que áreas administrativas se entrelacen con zonas de encuentro y circulación abiertas a la comunidad.

Paneles perforados



Madera



Hormigón



Vidrio



Fig 31. Materialidad de SERVIU (2015). Elaborado por el autor

3.4.6 Masa y Volúmen

El volumen global se descompone en una serie de cuerpos escalonados que, con una marcada horizontalidad, se adaptan a la inclinación del terreno y a las condiciones del entorno inmediato.

La fragmentación volumétrica y permeable no solo atenúa el impacto de las construcciones en el paisaje urbano, sino que también favorece la creación de espacios intermedios terrazas, patios, plazas de acceso público que actúan como extensiones habitables, vinculando el espacio edificado con los espacios libres adyacentes. Estos se transforman en áreas de transición y relación directa con el entorno natural y urbano con el que cohabitan.

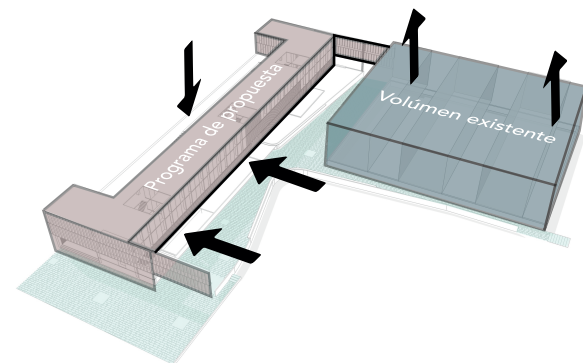
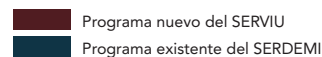


Fig 32. Volumetrías de SERVIU (2015). Elaborado por el autor



3.4.7 Relaciones interior - exterior

Es la relación entre los espacios interiores y exteriores mediante visuales que se abren desde los distintos niveles del edificio, manteniendo una percepción constante entre el interior y el entorno.

El patio interior podría ser considerado como el núcleo articulador, ya que se conecta directamente con la plaza central mediante una circulación interior de tres metros de anchura, la cual no solo integra los espacios, sino que además promueve un tránsito fluido entre los dos edificios que forman el conjunto del SERVIU y el SEREMI.

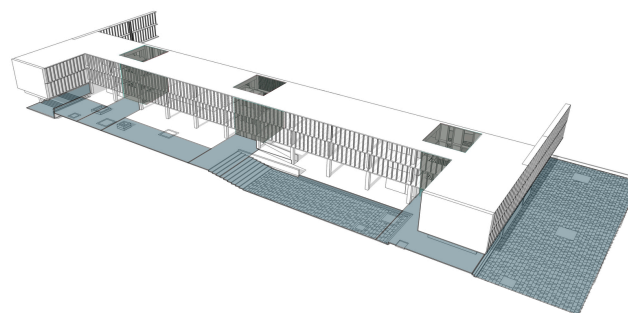
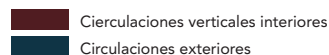


Fig 33. Volumetrías de SERVIU (2015). Elaborado por el autor



3.4.8 Reflexión

El proyecto redefine el rol de los equipamientos administrativos al integrar espacios públicos dentro del edificio, generando una relación más estrecha con la ciudad y fomentando la interacción social.

Su organización en torno a una plaza interior accesible permite combinar funciones institucionales con áreas abiertas al ciudadano, evidenciando una estrategia de mixticidad e hibridación de usos. La transparencia controlada de la fachada refuerza esta apertura sin comprometer la seguridad, consolidando un modelo de equipamiento que enriquece la vida urbana.

Además, estas decisiones proyectuales muestran cómo la articulación entre programa, espacio y entorno urbano puede transformar un edificio institucional en un catalizador de experiencias sociales y culturales. La incorporación de jardines interiores, zonas de permanencia y recorridos abiertos no solo mejora la calidad espacial del equipamiento, sino que también fortalece su conexión con la ciudadanía, promoviendo un uso activo y participativo del espacio urbano.

3.4.9 Collage

Uno de los aspectos más destacables del proyecto es la implementación de las fachadas, cuya composición no solo responde a criterios estéticos, sino que también permite una articulación armónica entre el interior y el exterior.

Estas fachadas integran aperturas estratégicas y elementos modulados que favorecen la entrada de luz natural, la ventilación cruzada y la generación de espacios interiores ajardinados que enriquecen la experiencia espacial y promueven una relación directa con el entorno.

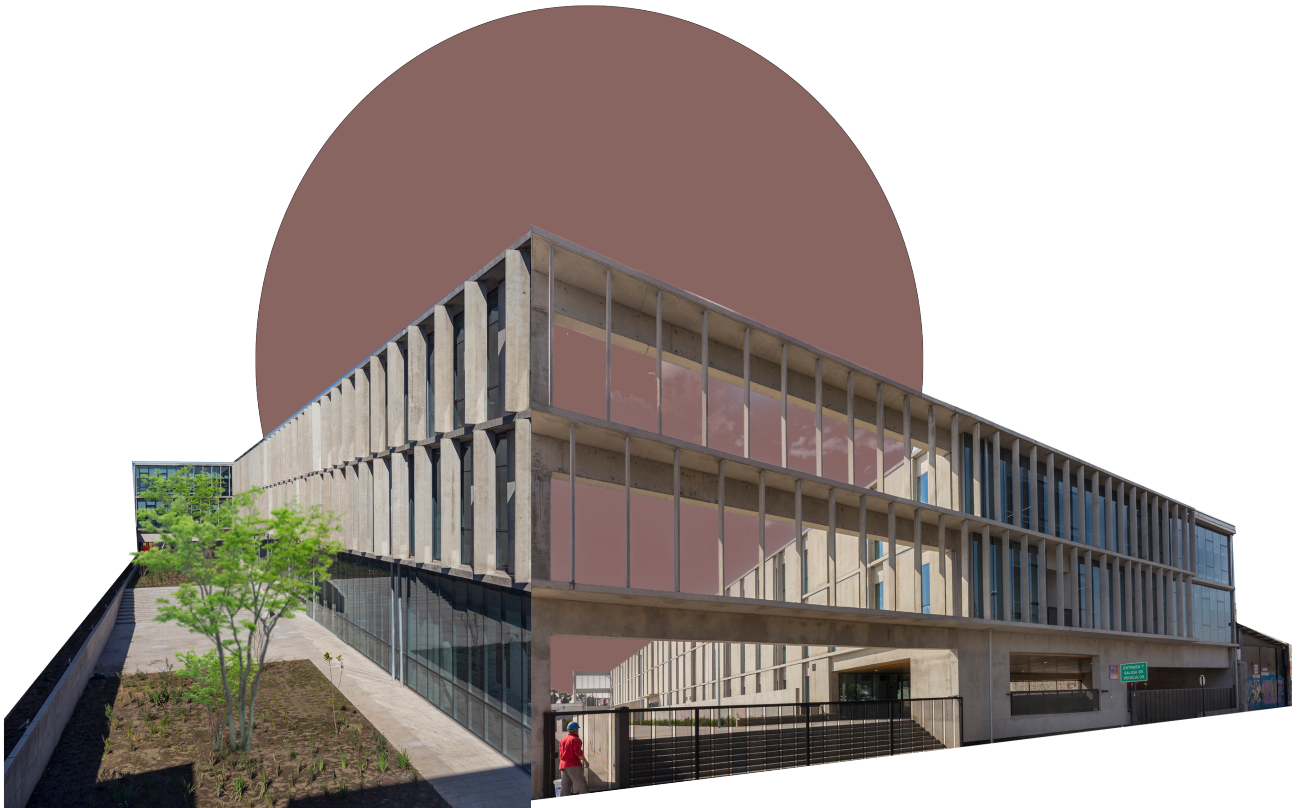


Fig 34. Collage de SERVIU (2015). Elaborado por el autor



Figura 35. Vista general de edificio del ministerio de vivienda y desarrollo urbano. Fuente: Archidaily

3.5 Referente 2 - Edificio Consistorial de Papudo

Datos generales:

Arquitectos: Matías Zegers Arquitectos, Matías Zegers

Area: 1970.0 m²

Año: 2015

Ciudad: Papudo

País: Chile

Memoria descriptiva:

La iniciativa se desarrolla en la manzana de la Plaza de Armas de Papudo para consolidar dicho espacio como el centro cívico y simbólico de la ciudad de Papudo. La propuesta se entiende como una oportunidad para reordenar los usos y disparar nuevas relaciones y circulaciones en la plaza y su entorno. Desde la playa se detectan flujos dominantes por la calle Chorrillos y potenciales desde la costanera, con la escalera al fondo de la calle Miraflores y la reconstitución de la manzana en la calle Esperanza. Estos flujos determinan la ubicación de los distintos programas de la plaza-parque y del Edificio Consistorial.

Criterio de selección 1

Reactiva las actividades sociales mediante la generación de un espacio público activo.

Criterio de selección 2

Incorpora biblioteca, atención municipal, administración y espacios abiertos, y promoviendo la hibridación de usos.

Criterio de selección 3

Integra zonas verdes y plazas, reforzando la relación entre lo público y lo municipal, dándole un carácter híbrido.

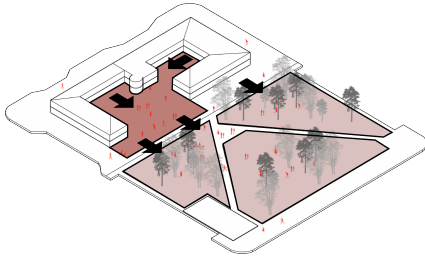




Figura 36. Heroshot de Edificio Consistorio de Papudo Fuente: Archidaily

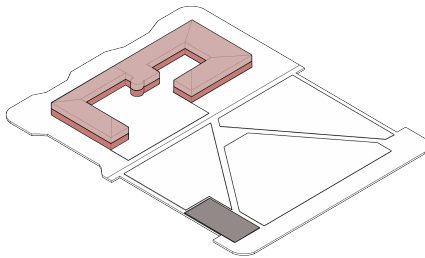
3.5.1 Estrategias de selección

Áreas verdes y zonas de transición



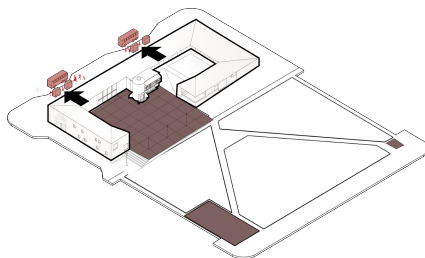
- Espacio público existente ➔ Conexión con espacios públicos
- Plaza cívica enlace

Mixticidad



- Programa municipal ■ Programa mixto
- Programa comercial

Integración de servicios



- Transporte público ■ Plazas de uso mixto

El equipamiento se encuentra emplazado en una zona consolidada, el diseño del mismo, prioriza la relación con los espacios públicos existentes como las zonas verdes y crea una plaza cívica en el centro e incluye un programa diverso lo que le dá al espacio la característica de híbrido.

La edificación presenta una mixtura de usos, conteniendo en el mismo edificio el programa municipal, el programa recreativo, administrativo y comercial, en una sola zona.

La proximidad a paradas y recorridos de buses hacia el norte facilita la llegada de usuarios desde distintos sectores de la ciudad, mientras que las plazas funcionan como espacios de transición y encuentro que prolongan la experiencia urbana hacia el interior del equipamiento.

Fig 37. Diagramas de estrategias referente 2 Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

3.5.2 Estrategias de sitio

El Edificio Consistorial de Papudo implementa estrategias de sitio que buscan articular el edificio con su contexto urbano y natural, reorganizando flujos peatonales clave desde calles como Chorrillos, Miraflores y Esperanza para activar la plaza y sus bordes mediante nuevos accesos, equipamientos y programas públicos. Se implementan diversos servicios que colaboran con el desarrollo de las actividades de la zona, como pagos de servicios, accesibilidad por transporte público y espacios comerciales, dando el carácter híbrido al equipamiento.

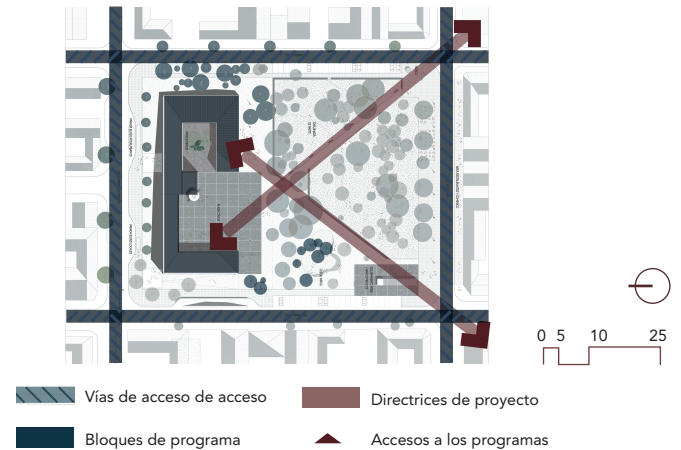


Fig 38. Emplazamiento de Edificio Consistorial de Papudo (2015).
Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

5.5.3 Planta tipológica del edificio

Los programas del proyecto se organizan en dos grandes grupos: aquellos destinados a funciones administrativas internas y los orientados a la atención al público. Ambos se disponen en un volumen de dos niveles que enmarca la plaza cívica, dicha generación de programas mejora la relación entre las actividades programáticas y públicas.

Las circulaciones que dispone la edificación permiten la permeabilidad de la misma, conectando los espacios públicos con el programa. De la misma manera las circulaciones internas permiten un recorrido ordenado a través de las instalaciones y de los distintos programas aportando a la mixtidad y transpirabilidad del equipamiento.

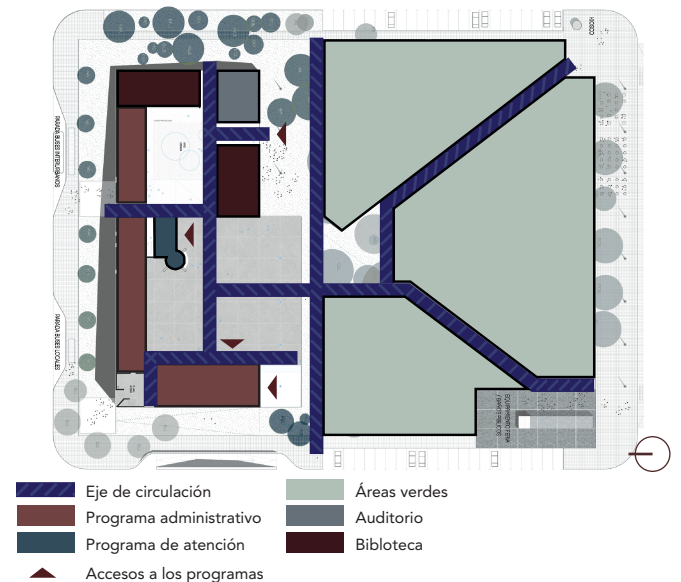


Fig 39. Análisis de espacios de Edificio Consistorial de Papudo (2015)
Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

3.5.3 Programa

Planta nivel ±0.00

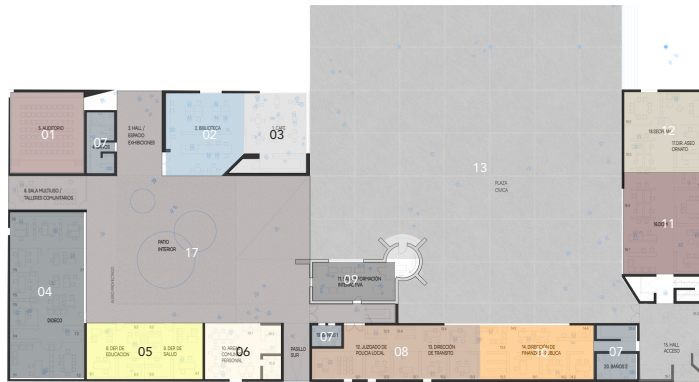


Fig 40 Distribución de áreas planta baja edificio consorsial de Papudo (2015). Fuente: Archdaily Elaborado por el autor

Planta +4.00

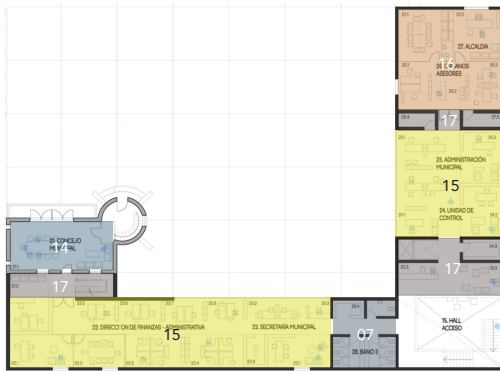


Fig 41 Distribución de áreas planta baja edificio consorsial de Papudo (2015). Fuente: Archdaily Elaborado por el autor

El edificio consorsial de Papudo presenta una distribución de áreas que combina funciones comunitarias, culturales y administrativas en un mismo espacio.

En la planta baja se integran equipamientos abiertos a la ciudadanía como auditorio, biblioteca, café, mediateca, talleres y dependencias de educación y salud, configurando un carácter participativo y de servicio público. A nivel institucional se disponen áreas de gestión municipal, entre ellas finanzas, ornato, administración y alcaldía, acompañadas de espacios de atención al cliente e información.

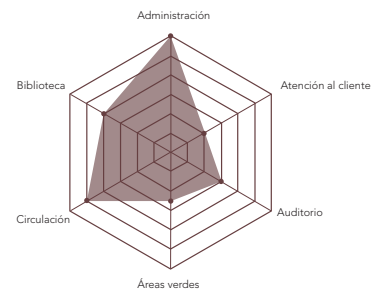


Fig 42. Gráfico radial de análisis de programa. Elaborado por el autor

3.5.4 Sección tipología edificatoria

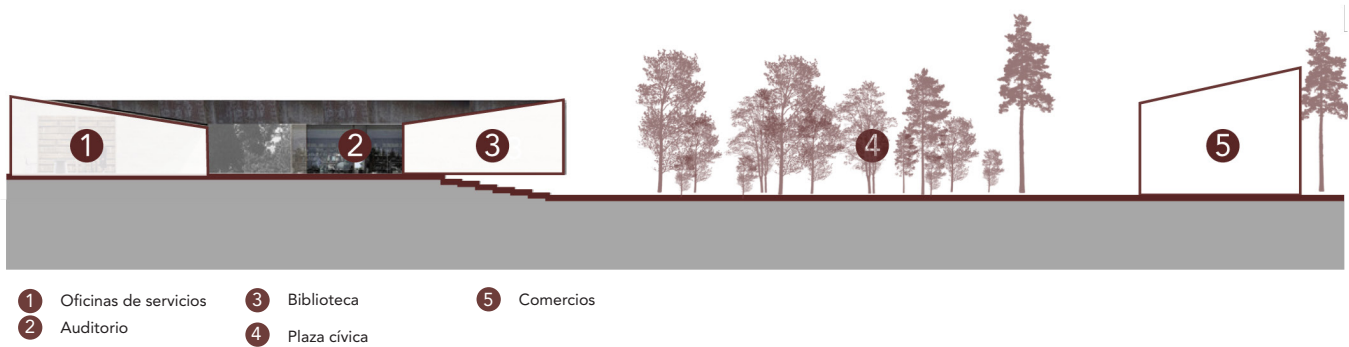


Fig 43. Corte longitudinal de Edificio Consistorial de Papudo (2015).
Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

Tabla 8. Programa del referente 2

Cuadro de áreas		
Número de Zona	Nombre de Zona	Área
1	Auditorio	71.46
2	Biblioteca	75.72
3	Café	61.12
4	Mediateca	150.37
5	Dep. Educación y salud	78.76
6	Talleres	51.48
7	Baños	120.25
8	Dep. Tránsito y policial	101.46
9	Información	38.74
10	Finanzas	74.45
11	Atención al cliente	105.01
12	Dir. Ornato	81.10
13	Plaza cívica	1.203.42
14	Consejo municipal	39.31
15	Administración municipal	312.35
16	Alcaldía	83.73

Elaborado por el autor

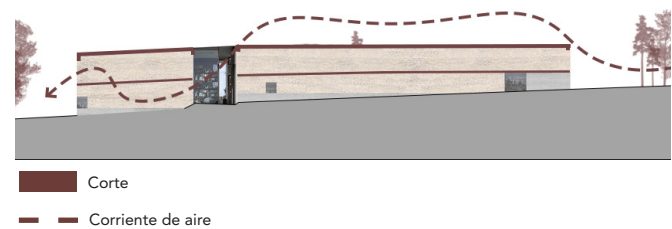


Fig 44. Corte longitudinal de Edificio Consistorial de Papudo (2015).
Fuente: Archdaily Elaborado por el autor

El proyecto está compuesto en forma de C, que rodea una plaza interna como espacio articulador. Esta plaza cívica se conecta visual y funcionalmente con la plaza central de la manzana, generando un sistema de espacios públicos interrelacionados. A su vez, integra servicios comerciales adicionales en su perímetro, lo que refuerza el carácter mixto del conjunto y le otorga cualidades propias de un equipamiento híbrido, capaz de dinamizar la vida urbana y fomentar el encuentro social.

3.5.5 Materialidad

La propuesta incorpora hormigón armado pigmentado en tonos tierra, inspirados en el color del suelo de la zona (limo amarillo), estableciendo una vinculación visual y simbólica con el paisaje natural de Papudo. Esta opción busca que el edificio envejezca dignamente, llegue a adquirir una pátina natural en relación a la brisa marina; la idea es que el propio edificio reforzando la pertenencia con el lugar.

La solidez estructural del hormigón se ve complementada por la vegetación existente en el parque que lo rodea, creando un contraste equilibrado entre lo pétreo y lo vegetal.

Piedra caliza



Hormigón



Vidrio



Fibrocimiento



Fig 45. Materialidad de Edificio Consistorial de Papudo (2015).
Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

3.5.6 Masa y Forma

El orden volumétrico no solo define muy bien los límites del espacio público, sino que también establece una relación fluida entre el interior del edificio y el paisaje natural circundante.

La apertura del volumen hacia los espacios verdes y la plaza genera una transición visual y espacial que anula las fronteras entre la arquitectura y el paisaje.

Se plantea el edificio como una masa de baja altura, sólida, cuya escala dialóga en la escala urbana de Papudo

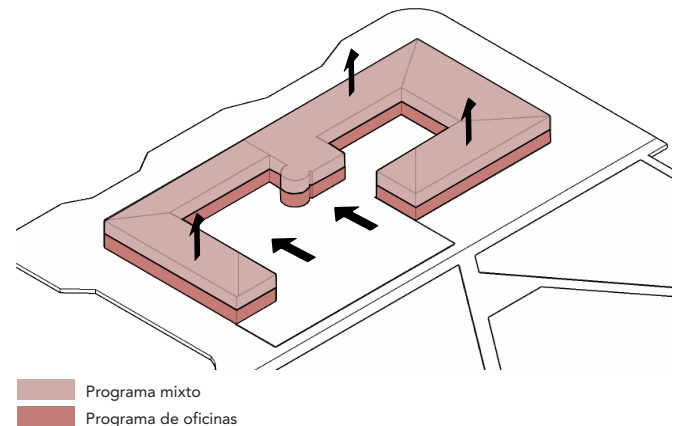
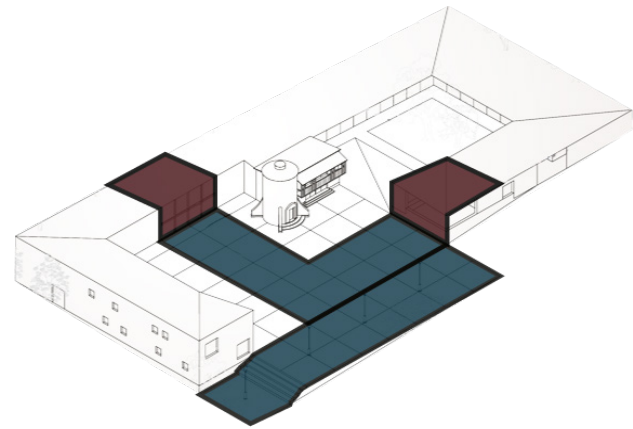


Fig 46. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015).
Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

3.5.7 Relaciones interior - exterior

La distribución estratégica de las plazas del proyecto facilita la conexión con el entorno. En estas plazas y áreas verdes se busca implementar zonas arboladas con las veintidós especies nativas de árboles de la región, complementado con zonas de pasto que enriquecen el diseño de las plazas, donde se propone la instalación e juegos infantiles, áreas de estancia y elementos de ornamentación.

La plaza cívica actúa como elemento unificador entre los espacios públicos, el programa interno y los elementos



- Circulaciones verticales interiores
- Circulaciones exteriores

Fig 47. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015).
Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

3.4.8 Reflexión

El edificio consistorial de Papudo constituye un referente en la aplicación de la mixticidad de usos y la hibridación programática en equipamientos públicos.

Su inserción en un parque y su articulación con el entorno urbano permiten que funciones administrativas convivan con programas comunitarios, generando un espacio institucional que, a la vez, activa la vida pública.

La organización en torno a patios y áreas abiertas favorece nuevas dinámicas sociales entre funcionarios, ciudadanía y visitantes, al integrar áreas de gestión, atención pública y espacios comunitarios en un mismo orden.

Asimismo, la inclusión de programas como biblioteca, cafetería o auditorio fortalece la estrategia de hibridación, al sumar usos culturales y sociales que enriquecen la experiencia cívica y trascienden la noción tradicional de un edificio consistorial.

3.5.8 Collage

El edificio consistorial de Papudo es un caso significativo para estudiar la mixtidad de usos y la hibridación programática en equipamientos públicos. Su propuesta contempla prácticas administrativas con comunitarias, centrandó la propuesta arquitectónica en un conjunto no solo institucional sino que además activa el espacio público, al estar ubicado dentro de un parque y articularse con el entorno urbano adyacente.



Fig 48. Collage de Edificio Consorcial de Papudo. Elaborado por el autor



Figura 49. Vista general edificio consorcial de Papudo
Fuente: Archidaily

3.6 Referente 3 - Edificio del Unidad de Garantías Penales Ambato

Datos generales:

Arquitectos: Arquitectura X, Colectivo Arquitectura, Espinoza Carvajal Arquitectos
Area: 3760 m²
Year: 2014
Ciudad: Ambato

Memoria descriptiva:

La Unidad de Garantías Penales de Ambato es una obra arquitectónica de Arquitectura X, Espinoza Carvajal Arquitectos y Colectivo Arquitectura, que corresponde a un proyecto del Gobierno de Ecuador para adecuar y avanzar su sistema judicial. Su finalidad consiste en acoger servicios judiciales especializados en garantías penales con el fin de cerrar la brecha del acceso de la justicia.

Criterio de selección 1

El equipamiento es abierto al entorno, con patios públicos, que fortalecen la vinculación con el espacio público.

Criterio de selección 2

Combina funciones judiciales y administrativas con zonas de uso comunitario, aplicando hibridación y mixtidad.

Criterio de selección 3

La organización del proyecto permite superponer funciones en espacios compartidos, reduciendo los límites entre lo administrativo y lo comunitario.

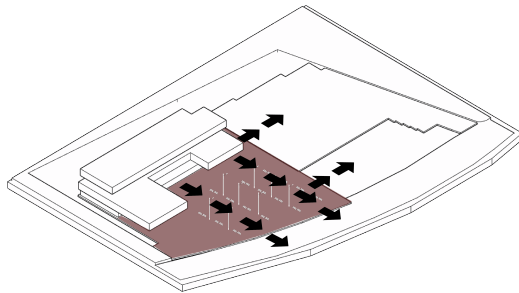




Figura 50. Vista general edificio consorcial de Papudo
Fuente: Archidaily

Estrategias de selección

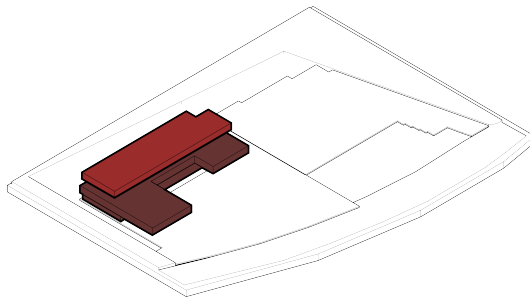
Plazas y espacios públicos



■ Plaza de enlace ➔ Conexión con espacios públicos

La plaza central que se genera en la edificación complementa sus usos, asegurando el carácter híbrido y el sentido de pertenencia de los usuarios.

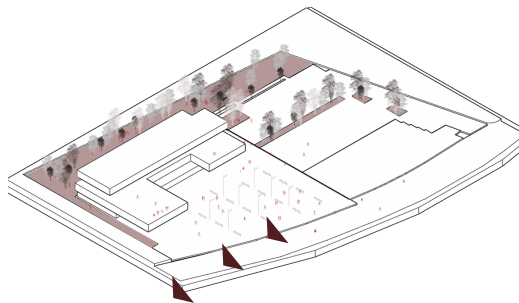
Mixticidad



■ Programa municipal ■ Programa legal público

El Edificio de Garantías Penales, a pesar de ser un equipamiento jurídico, incorpora espacios libres a los programas municipales complementarios para mejorar la experiencia dentro de las instalaciones.

Integración de servicios



■ Áreas verdes de conexión ▲ Horizontalidad

Mediante el uso de plazas y zonas verdes, la edificación se integra con los espacios públicos existentes, generando así tránsito de población flotante e hibridando los espacios del programa.

Fig 51. Diagramas de estrategias referente 3. Fuente: Archdaily.
Elaborado por el autor

3.6.2 Estrategias de sitio

El proyecto aspira a convertir el instrumento judicial en un agente urbano, en la medida que se interrelaciona con la trama existente mediante un emplazamiento en esquina que desdibuje su ocupación en planta baja favoreciendo el uso público. Precisamente este se da a través de plazoletas, áreas verdes y portales abiertos que sirven de transición entre el edificio judicial y el espacio inmediato del mismo. Lejos de ser un objeto autónomo o cerrado, la unidad judicial se puede entender como un equipamiento permeable, accesible por el ciudadano, que permita activar el contexto urbano.

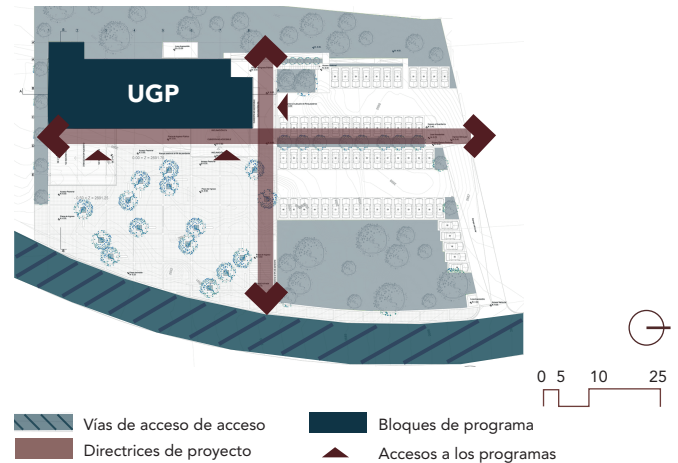


Fig 52. Emplazamiento de Edificio Consistorial de Papudo (2015).
Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

3.6.3 Planta tipológica del edificio

La organización no obedece solamente a criterios de eficiencia operativa sino también a una lógica de diferenciación programática que permite obtener componentes de mixticidad e hibridación de usos.

Esta lógica se dibuja en la estructura que se apoya en el doble sistema de circulaciones verticales y horizontales, donde la separación de flujos públicos, privados y jurisdiccionales resulta ser rigurosa. Este esquema permite la coexistencia funcional sin interferencias, combinando una doble exigencia que responde tanto a la funcionalidad privada como a la transparencia institucional.

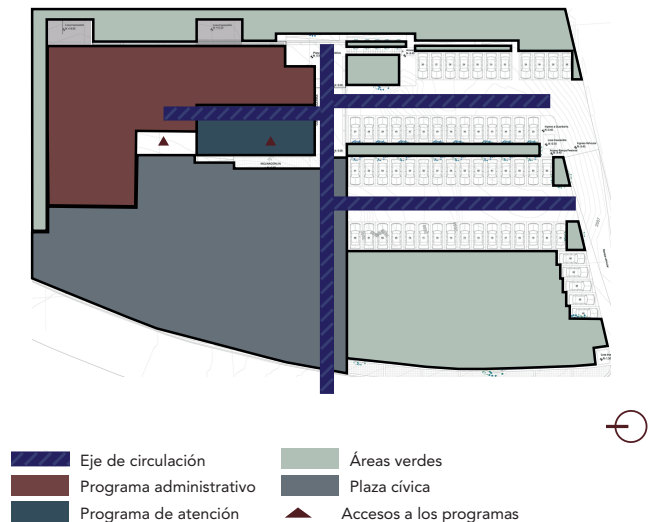


Fig 53. Análisis de espacios de Edificio Consistorial de Papudo (2015). Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

3.6.4 Programa

Planta nivel ±0.00

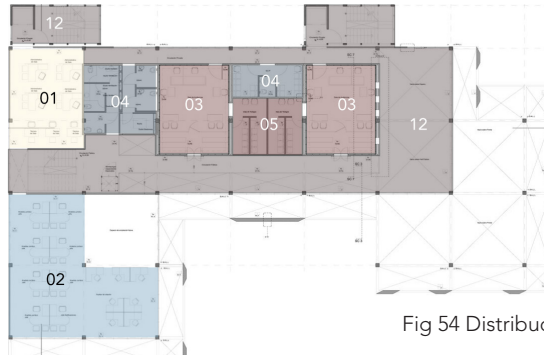


Fig 54 Distribución de áreas planta baja Edificio de garantías penales de Ambato. Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

Planta nivel +3.80



Fig 55 Distribución de áreas planta alta Edificio de garantías penales de Ambato (2015). Fuente: Archdaily. Elaborado por el autor

El programa arquitectónico del edificio de garantías penales de Ambato se organiza en torno a funciones judiciales y administrativas, respondiendo a las necesidades propias del sistema de justicia. En la planta baja se ubican espacios fundamentales como la administración pública, el departamento jurídico y la sala de audiencias, acompañados de áreas de apoyo como salas de testigos, dependencias administrativas y servicios sanitarios, que permiten un funcionamiento ordenado y accesible para los usuarios.

En los niveles superiores se distribuyen oficinas, gerencia, secretaría, archivo y sala de cómputo, configurando un esquema jerárquico que diferencia claramente los espacios de atención directa al público de aquellos destinados al trabajo interno y la gestión administrativa.

La circulación, con más de 370 m², adquiere un rol central al articular los distintos ambientes, asegurando fluidez en los desplazamientos y una adecuada conexión entre las áreas.

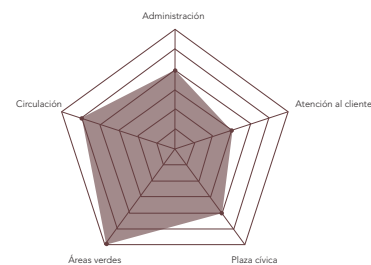


Fig 56. Gráfico radial de análisis de programa. Elaborado por el autor

3.6.5 Sección tipología edificatoria

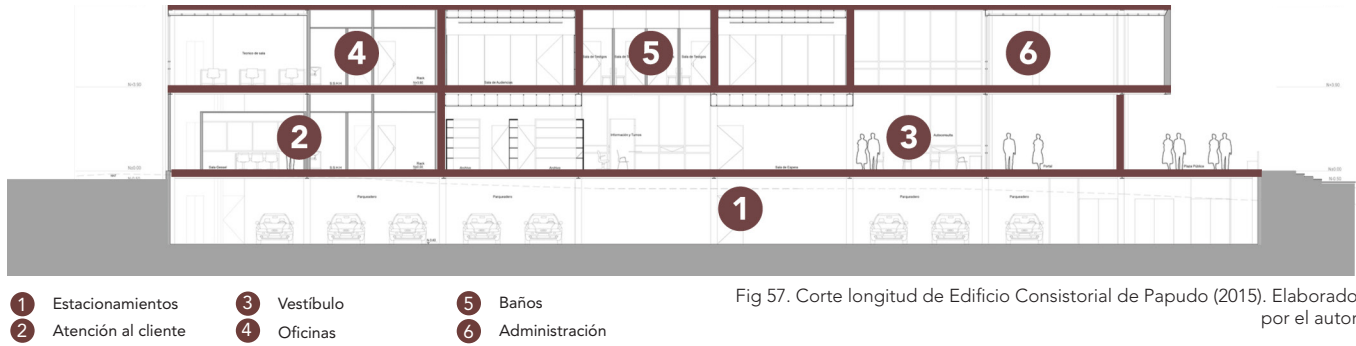


Fig 57. Corte longitud de Edificio Consistorial de Papudo (2015). Elaborado por el autor

Tabla 9. Programa del referente 3

Cuadro de áreas		
Número de Zona	Nombre de Zona	Área
01	Administración pública	53.05
02	Dep. Jurídico	116.15
03	Sala de audiencias	89.24
04	Baños	135.37
05	Salas de testigos	28.32
06	Dep. Administración pública	112.48
07	Oficinas	87.87
08	Gerencia	33.09
09	Archivo	65.03
10	Secretaría	35.66
11	Sala de computo	18.89
12	Circulaciones	375.36

Elaboración: El autor (2025)

La sección constructiva del proyecto da a entender una composición vertical, la que queda evidenciada a través de la disposición de programas de los distintos niveles. La planta baja se presenta como un lugar libre, permeable y accesible, entrelazado con portales, mediante dobles alturas y patios, dándole la oportunidad de establecer el vínculo entre una construcción y la propia ciudad inmediata.

En este espacio se sitúan los usos públicos de atención a la ciudadanía, los espacios de espera y la circulación libre, constituyendo un lugar de encuentro y acercamiento social.

3.6.6 Materialidad

El diseño aborda un sistema de construcción modular y prefabricado en seco, usando placas de fibrocemento para los muros interiores, para los entrepisos y para las fachadas. Este tipo de solución ligera y flexible ofrece, entre otras cosas, la posibilidad de adaptación a distintas configuraciones programáticas, facilita su traslado, su montaje y su expansión.

Las salas de audiencia, ubicadas en los niveles superiores, lucen con recubrimientos interiores en madera natural, generando espacios cálidos, simbólicos, dentro del ámbito judicial.

PVC



Madera



Vidrio



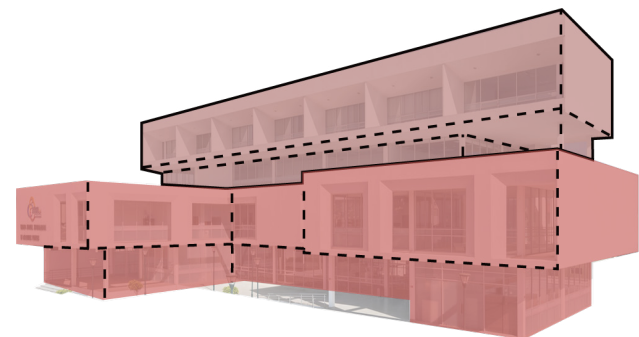
Gypsum



Fig 58. Materialidad de Edificio Consistorial de Papudo (2015). Elaborado por el autor

5.5.6 Masa y Forma

La forma general del edificio se expresa como una estructura compacta y ordenada, la cual optimiza el uso del terreno y adapta el volumen en el contexto de una ciudad en crecimiento, como puede ser Ambato. Esta compactación se interrumpe perfectamente en planta baja a través de portales abiertos, vacíos y de dobles alturas, los cuales crean relaciones visibles y espaciales con el entorno urbano, favoreciendo la comunicación con el espacio público y el tejido peatonal circundante.



Programa mixto
Programa de oficinas

Fig 59. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015). Elaborado por el autor

3.6.7 Relaciones interior - exterior

La relación interior-exterior en la Unidad de Garantías Penales se construye a partir de una estrategia de aperturas y porosidad para complementar las funciones funcionales con los espacios exteriores.

En planta baja, los portales abiertos y los espacios de transición generan una fuerte conexión visual y espacial con el entorno urbano, invitando al ingreso y articulando el edificio con el espacio público circundante.

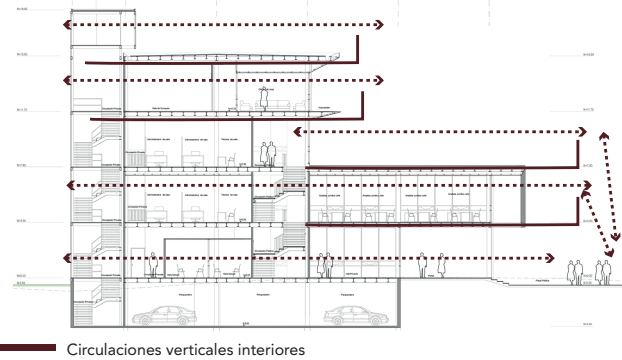


Fig 60. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015). Elaborado por el autor

5.6.8 Reflexión

La Unidad de Garantías Penales de Ambato representa un ejemplo relevante en la búsqueda de eficiencia y adaptabilidad en la arquitectura pública.

Su concepción modular y sistematizada responde a la necesidad de rapidez constructiva, pero al mismo tiempo genera un edificio flexible capaz de adaptarse a diferentes contextos y demandas programáticas.

La organización de los espacios establece una clara jerarquía entre lo público, lo semi-público y lo privado, favoreciendo circulaciones diferenciadas que aseguran tanto la funcionalidad institucional como la accesibilidad ciudadana.

Asimismo, la incorporación de vacíos y áreas de transición hacia el espacio urbano refuerza la idea de que un edificio judicial puede ser también un generador de espacio público, proyectando una imagen de transparencia y cercanía, y superando la visión tradicional de este tipo de equipamientos.

3.6.9 Collage

El collage representa una visión integradora del proyecto arquitectónico, donde la disposición en forma de "C" configura un espacio público central que articula funciones cívicas, comerciales y sociales, evidenciando un equipamiento de carácter híbrido. La imagen destaca la interacción cotidiana de los habitantes con el entorno construido, reforzando la apropiación comunitaria del espacio. A través de una composición visual cálida, con referencias culturales, vegetación y texturas artesanales.



Fig 61. Collage de Edificio de garantías penales de Ambato. Elaborado por el autor



Figura 62. Vista general Edificio de Unidad de Garantías Penales de Ambato
Fuente: Archidaily

3.7 Tabla de síntesis

Este análisis ha permitido comprender con mayor profundidad la importancia de diseñar equipamientos administrativos no solo como contenedores de funciones burocráticas, sino como piezas activadoras del entorno urbano. A través del estudio de los referentes, se destaca cómo la correcta implementación de estrategias de emplazamiento, integración con el espacio público, y

organización programática puede transformar un edificio administrativo en un nodo cívico significativo para la ciudad.

El aprendizaje más valioso radica en entender la hibridación como una herramienta proyectual clave: la superposición de usos, la relación entre interior y exterior, y la conexión con plazas y zonas verdes no solo mejoran la funcionalidad del equipamiento.

Criterios de análisis	Referente 1	Referente 2	Referente 3	Síntesis
1. Estrategias de sitio				Los tres referentes emplean un emplazamiento central que facilita la integración urbana mediante plazas y corredores, generando espacios intermedios que promueven la permeabilidad, el uso social y la hibridación de funciones entre ciudad y equipamiento.
2. Programa				Los tres programas muestran cómo cada edificio organiza sus espacios según su función: el SERVIU prioriza la atención ciudadana, Papudo integra lo comunitario y cultural, y Ambato se centra en la gestión judicial con un esquema jerárquico y funcional.
3. Planta tipológica				Los referentes implementan estrategias de accesibilidad y conexión peatonal que activan el entorno urbano, fomentan el uso de funciones complementarias y generan espacios de encuentro que consolidan al equipamiento como un nodo cívico en la ciudad.
4. Sección tipográfica				Los referentes combinan usos administrativos y complementarios para crear equipamientos más versátiles y eficientes, respondiendo a múltiples necesidades y fortaleciendo la apropiación ciudadana mediante la hibridación de funciones.

Este análisis ha permitido comprender con mayor profundidad la importancia de diseñar equipamientos administrativos no solo como contenedores de funciones burocráticas, sino como piezas activadoras del entorno urbano. A través del estudio de los referentes, se destaca cómo la correcta implementación de estrategias de emplazamiento, integración con el espacio público, y organización programática puede transformar un edificio administrativo en un nodo cívico significativo para la ciudad.

El aprendizaje más valioso radica en entender la hibridación como una herramienta proyectual clave: la superposición de usos, la relación entre interior y exterior,

y la conexión con plazas y zonas verdes no solo mejoran la funcionalidad del equipamiento, sino que lo insertan activamente en la vida urbana. Este enfoque permite crear espacios más democráticos, accesibles y participativos, fomentando el sentido de pertenencia de la comunidad hacia el equipamiento.

Además, la jerarquización volumétrica y la claridad espacial evidencian cómo el diseño puede facilitar la orientación del usuario, hacer más eficientes las circulaciones y mejorar la experiencia arquitectónica. Este análisis refuerza la idea de que un buen proyecto no solo responde a requerimientos técnicos y administrativos, sino que también

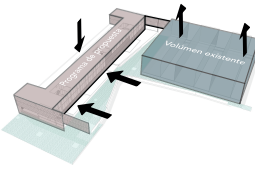
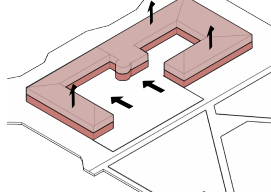
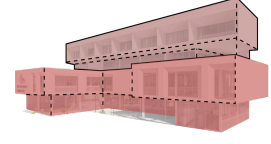
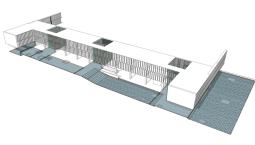
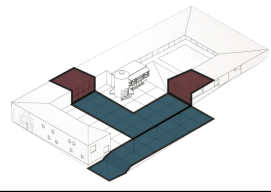
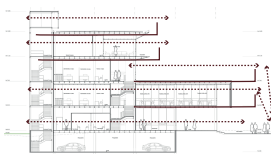



Criterios de análisis	Referente 1	Referente 2	Referente 3	Síntesis
5. Masa y volumen				Los tres referentes aplican estrategias de diseño interior que optimizan la funcionalidad y claridad espacial, como la separación de circulaciones para usuarios y trabajadores, la organización jerárquica por niveles para facilitar la orientación.
6. Relación exterior - interior				Los tres referentes emplean distribuciones que mejoran el orden, la iluminación y la jerarquización del programa, facilitando el uso y circulación dentro del equipamiento.
7. Collage				En los tres referentes se destaca la importancia de las áreas públicas como elemento de hibridación y mixtidad

Fig 63. Tabla de síntesis gráfica de referentes analizados. Elaboración: El autor (2025)

04

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO



4.1 Metodología de análisis y diagnóstico

La metodología de análisis y diagnóstico implementada se basa en un análisis por escalas que se fundamenta en diversas metodologías. Las escalas analizadas son a nivel macro, meso y micro.

La presente estructura de metodología permitirá realizar un diagnóstico organizado que abarque desde la ciudad hasta llegar a las características específicas a nivel del sitio de intervención, para así definir las bases para que el diseño responda a las necesidades específicas del sector El Valle.

En la escala macro adapta la metodología de Bernal (2014), en donde se dan a conocer las características de accesibilidad, relación de espacios y condiciones climáticas de la ciudad.

Para la escala meso se utiliza la metodología de LaGro et al. (2008) y Bernal (2014), las cuales fueron adaptadas para que se dividan en tres subescalas de análisis: a nivel parroquia, selección de terreno y a nivel de zona de influencia. En donde se analizan las características físicas, de composición urbana y los usos urbanos, así como las tipologías de equipamientos, transporte público y jerarquización de vías, entre otras. En cuanto al análisis meso de selección de terreno, se implementa la metodología de LaGro (2011), en donde se analizan las características morfológicas, físicas y de servicios, y se realiza una matriz de selección para validar cuál es el mejor terreno para la implementación de un proyecto administrativo y cultural.

Por último, en la escala micro se implementa la metodología de Chong Garduño et al. (2012), que se centra en el análisis en dos fases: la de los indicadores biofísicos, en donde se analizan las características naturales del terreno escogido, como la topografía, vegetación, límites y perfiles de vía. De la misma manera, se analizan los indicadores socioespaciales, en donde se estudian las características externas al terreno, como lo son los usos, normativas, la altura de edificaciones, barreras existentes, etc.

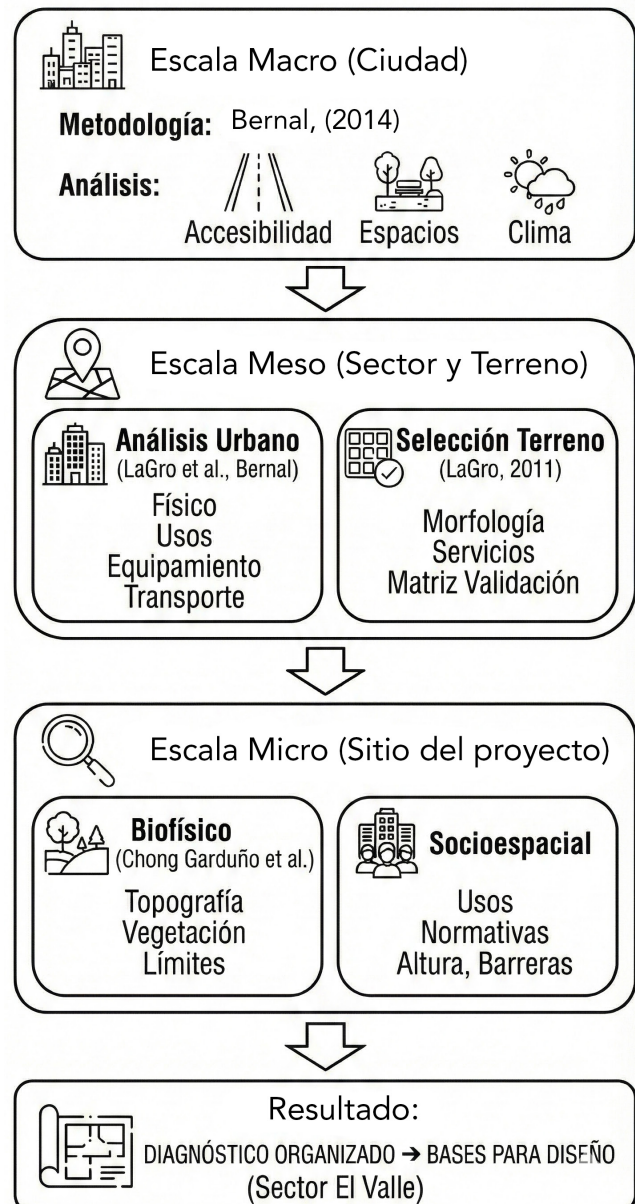


Figura 64. Diagrama resumen metodologías de diagnóstico organizado
Fuente: Bernal Granados, Bernal, M (2014); Chong Garduño et al. (2012); LaGro Jr. (2008)

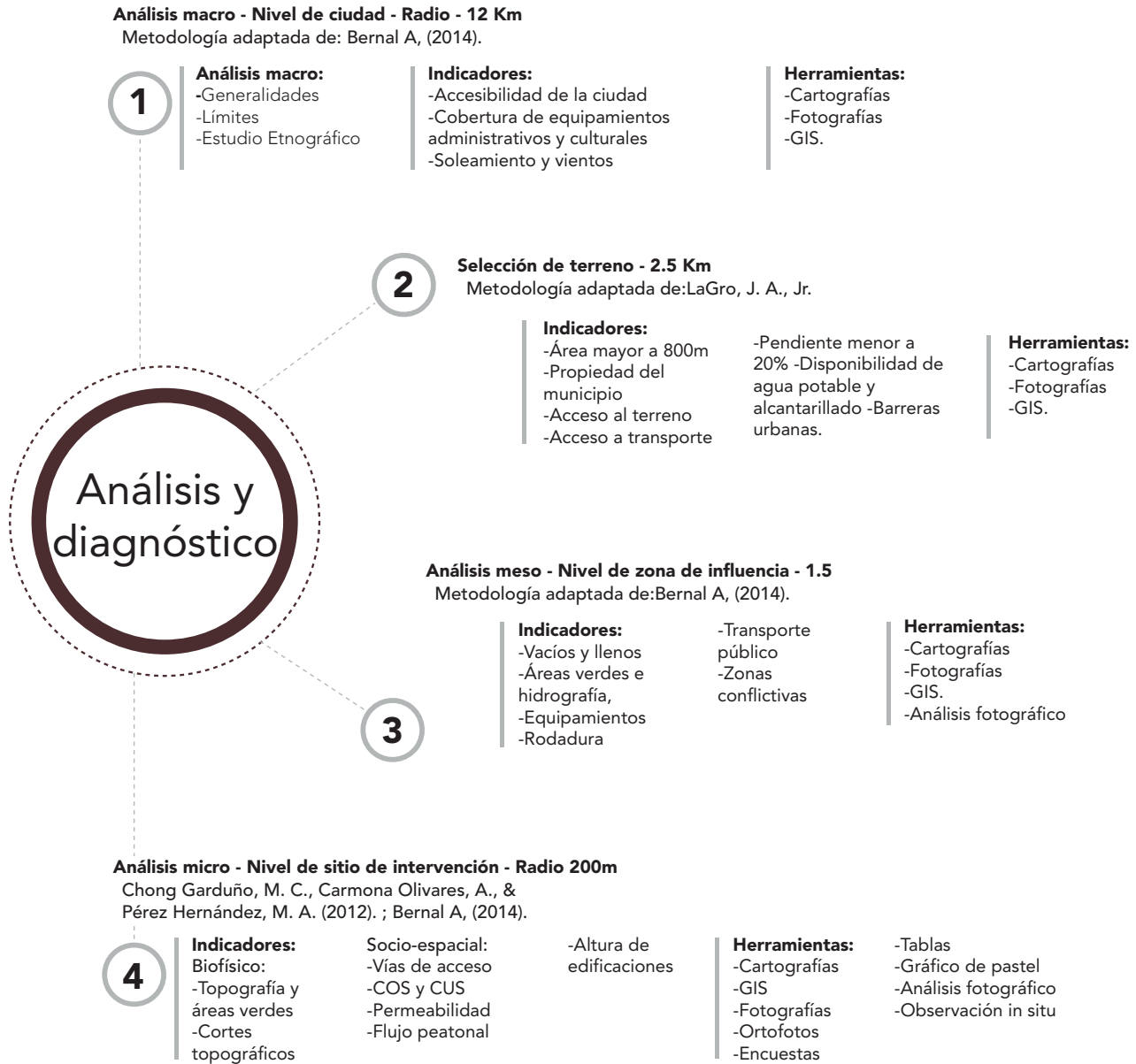


Figura 65. Diagrama de metodologías completas de diagnóstico
Fuente: Bernal Granados, Bernal, M (2014); Chong Garduño et al. (2012); LaGro Jr. (2008)
Elaboración: Propia (2025)

04.2

ANÁLISIS MACRO

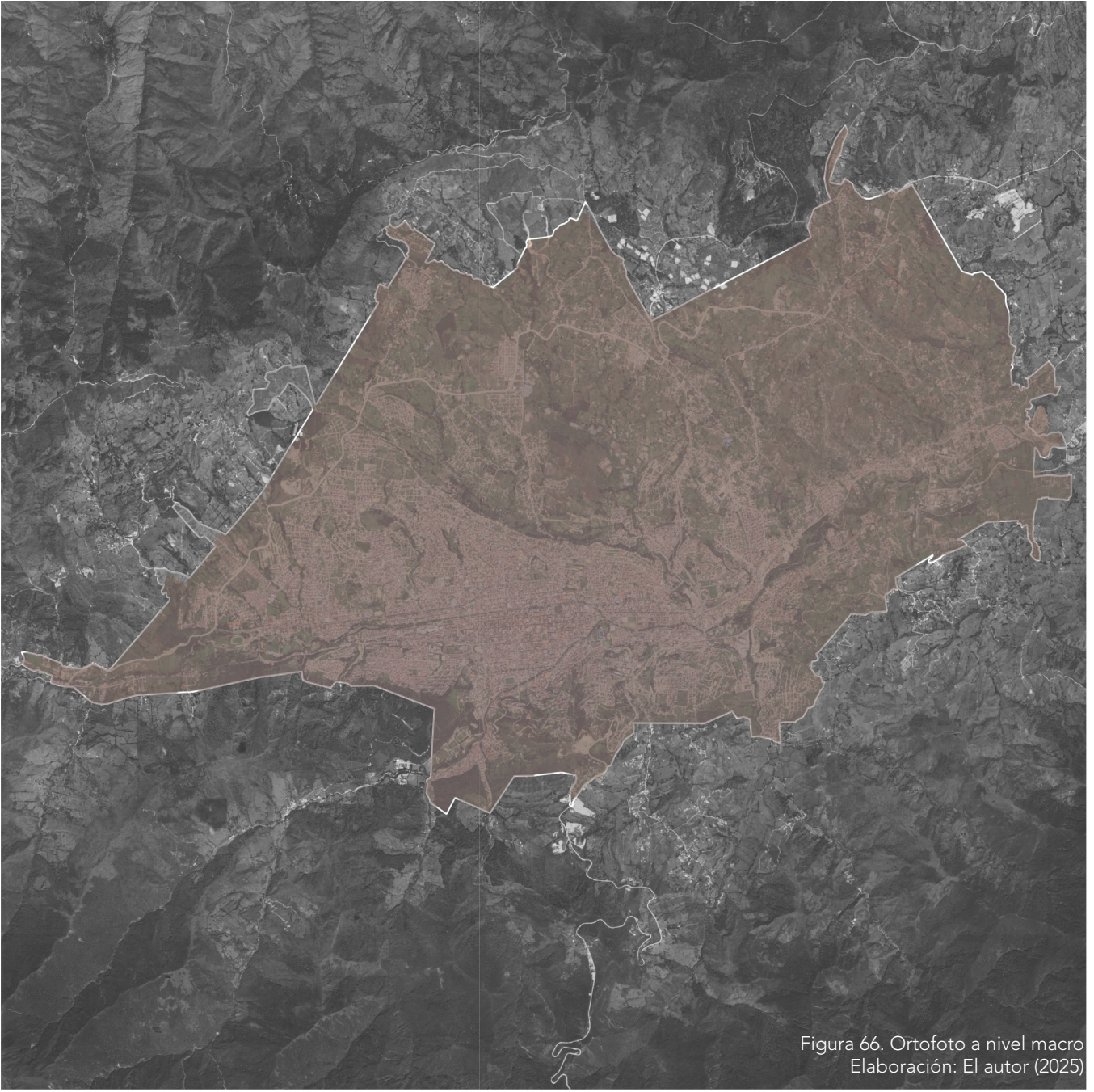


Figura 66. Ortofoto a nivel macro
Elaboración: El autor (2025)

4.2 Análisis macro

4.2.1 Generalidades - (Jaramillo Alvarado, P. (2002))

Loja está situada en el sur del país, siendo la capital de la provincia del mismo nombre; se ubica en el valle de Cuxibamba a una altura de 2060 m s. n. m. y está rodeada por la cordillera de los Andes.

La ciudad de Loja fue fundada el 8 de diciembre de 1548 con la denominación de Inmaculada Concepción de Loja. Su localización forma parte de una estrategia geopolítica de la corona española para establecer una barrera defensiva y punto de partida para la exploración de la cuenca amazónica y a las minas de oro del suroriente.

Durante la época colonial, la ciudad se fue constituyendo como un punto estratégico de conexión comercial entre Quito y Lima, desarrollando una arquitectura marcada por la tipología de casa de patio central. Algunas de estas se conservan en el casco céntrico de la ciudad.

En la etapa republicana, Loja protagonizó un hito político singular en la historia nacional con la instauración del Gobierno Federal de Loja (1859), liderado por Manuel Carrión Pinzano. Este movimiento surgió como respuesta al centralismo y aislamiento geográfico, sentando las bases de una identidad local marcada por la autonomía administrativa y el fomento intelectual (Jaramillo Alvarado, P. 2002).

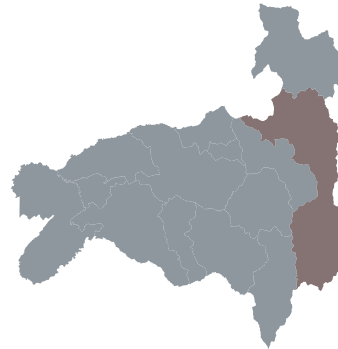
4.2.2 Límites

Al norte: limita con las zonas de expansión urbana hacia las parroquias rurales de Santiago y Jimbilla. Al sur: comparte límite natural con el Nudo de Cajanuma y el Parque Nacional Podocarpus. Al este: se encuentra limitado por la orografía de la Cordillera Oriental que la separa de la provincia de Zamora. Al oeste: limita con la elevación geográfica del cerro Villonaco (PDOT Loja, 2023).

Provincia de Loja



Cantón Loja



Ciudad de Loja - Parroquia El Valle



Figura 67. Ubicación del análisis macro
Elaboración: Propia (2025)

4.2.2 Estudio Etnográfico

4.2.2.1 Demografía - Proyección poblacional

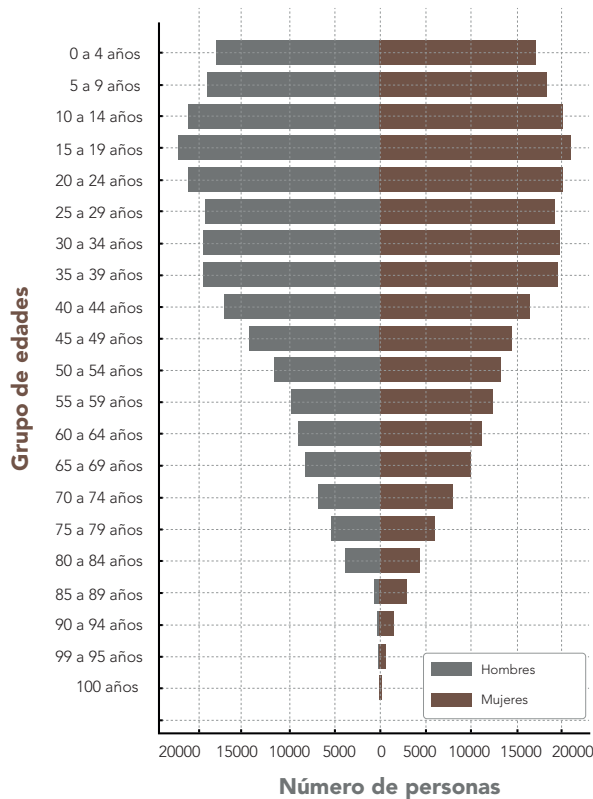


Figura 68. Diagrama de proyección poblacional para el 2030
Elaboración: Propia (2025)
Fuente: INEC, 2024

La proyección poblacional para el año 2030 pone de relieve una concentración significativa en los segmentos demográficos correspondientes a los grupos de edad de 15 a 49 años, dando lugar a un "bono demográfico" en el sector. Este incremento de la pirámide en las fases de juventud y adultez justifica la incorporación de un Equipamiento Administrativo-Cultural, ya que este colectivo conforma la

Población Económicamente Activa (PEA), grupo que presenta una mayor demanda de determinados servicios institucionales y de espacios de gestión pública descentralizada.

En el mismo sentido, la estabilidad de estas cohortes indica un cambio en la vocación del sector, ya que el usuario futuro no solo necesitará dotaciones mínimas, sino que exigirá infraestructuras de uso mixto que alberguen el desarrollo de actividades productivas en paralelo a las interacciones cívicas.

El proyecto, por lo tanto, daría respuesta a esta proyección demográfica ofreciendo espacios de hibridación cultural y de soporte administrativo para una población que, a lo largo del próximo decenio, ya no buscará depender del centro urbano consolidado, sino que demandará servicios de calidad en su propio entorno inmediato.

4.2.3 Macro - Nivel de ciudad - Accesibilidad de la ciudad

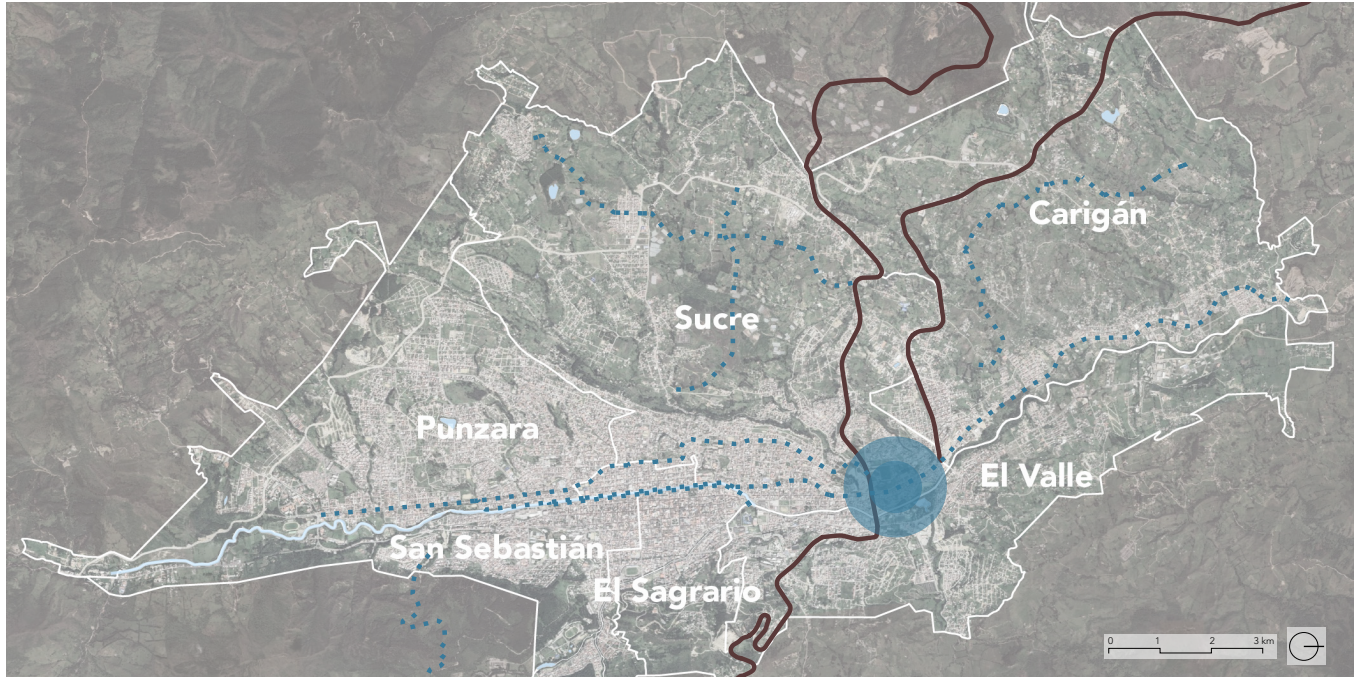





Figura 69. Cartografía de Accesibilidad de la ciudad
Elaboración: Propia (2025)

Leyenda

-  Vías de acceso de a la ciudad
-  Vías arteriales principales
-  Zona de intervención

Las parroquias de Loja presentan un desarrollo alrededor de las vías de mayor importancia y por las riberas de los ríos Zamora y Malacatos, donde se ubican equipamientos, comercio y actividades sociales. El acceso a la ciudad se estructura mediante tres ejes: el eje este, vía Transversal Sur (conexión con la provincia de Zamora Chinchipe); el oeste, vía Troncal de la Sierra (provincias del Azuay) y carretera Panamericana, que da acceso a la región Costa; dichas vías se concentran en el sector El Valle lo caracteriza como una zona accesible ideal para la implementación de un equipamiento. Esto plantea una necesidad de consolidar el sector con equipamiento público de usos mixtos que respondan a la falta de servicios locales y que la relacionen con la trama urbana.

4.2.4 Macro - Nivel de ciudad - Cobertura de equipamientos administrativos en Loja

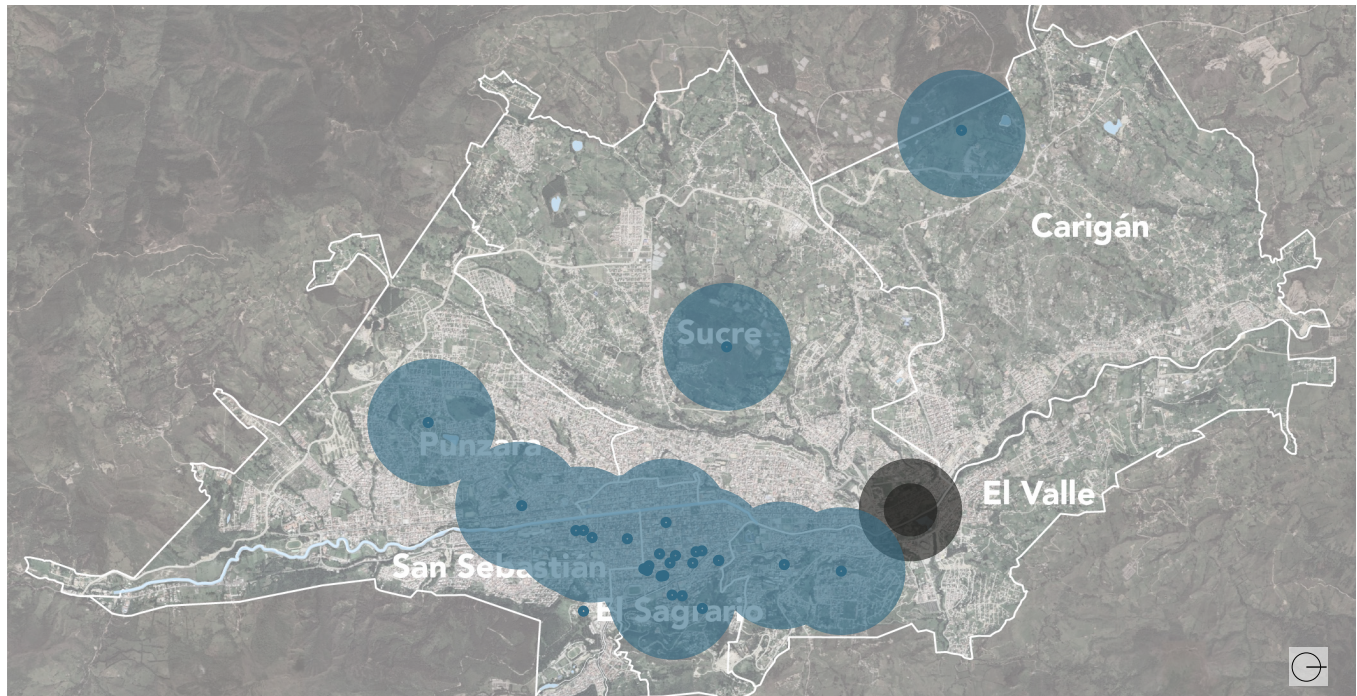


Figura 70. Cartografía de relación de equipamientos administrativos y su relación con las centralidades existentes.

Elaboración: Propia (2025)

Leyenda

- Equipamientos admisnitrativos en Loja
- Zona de intervención

Los equipamientos de administración pública en Loja se concentran principalmente en el casco céntrico, lo que limita el acceso equitativo de la población a este tipo de servicios. Conforme se avanza fuera del casco céntrico, su presencia disminuye notablemente, lo que evidencia la necesidad de implementar equipamientos complementarios que fortalezcan los sectores en proceso de expansión. Se puede evidenciar que el sector de El Valle está desabastecida de dicho tipo de equipamientos lo que plantea la necesidad de ese programa en la zona.

4.2.5 Macro - Nivel de ciudad - Cobertura de equipamientos culturales en Loja

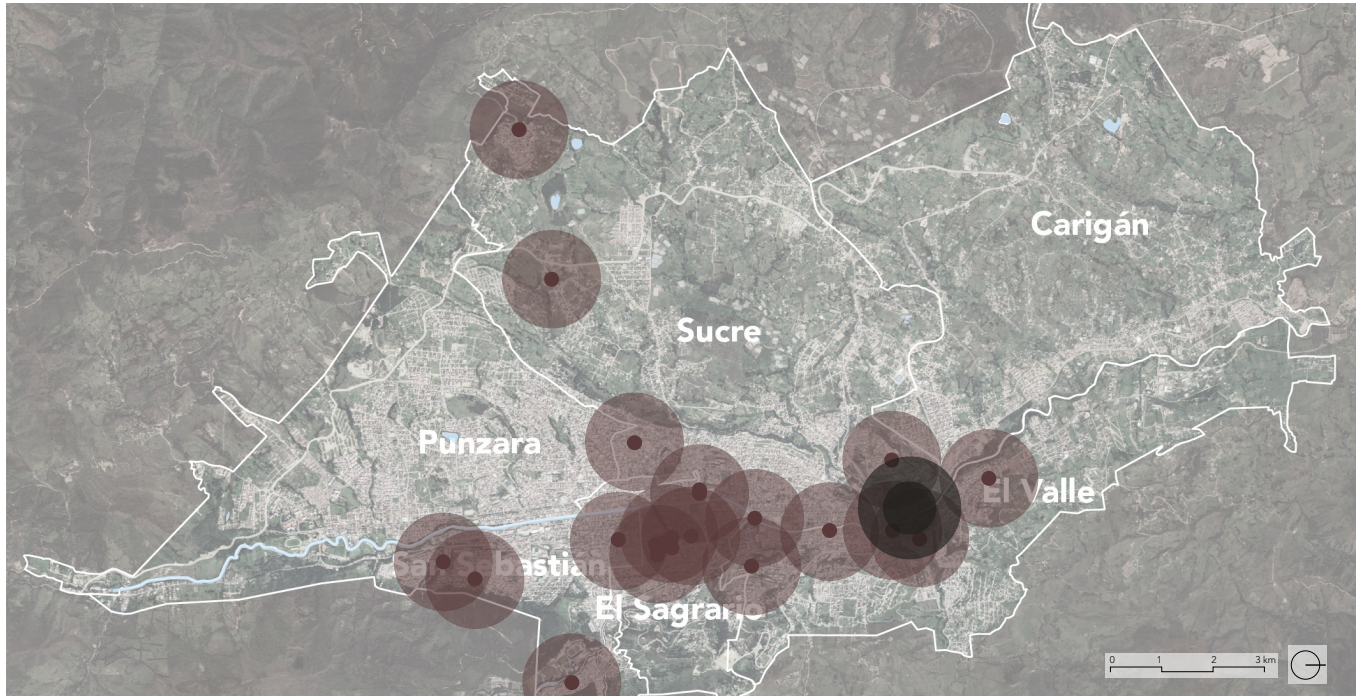


Figura 71. Cartografía de relación de equipamientos administrativos y su relación con las centralidades existentes.

Elaboración: Propia (2025)

Leyenda

- Equipamientos culturales en Loja
- Zona de intervención

Los equipamientos culturales de la ciudad de Loja están mejor distribuidos a lo largo de la misma, entre los cuales se encuentran teatros, conservatorios, escuelas de artes, etc.

Sin embargo se puede evidenciar una falta de bibliotecas públicas que suplan las necesidades de dicho equipamiento en la zona norte, debido a que existe una sola biblioteca municipal en el casco céntrico.

4.2.6 Macro - Nivel de ciudad - Soleamiento

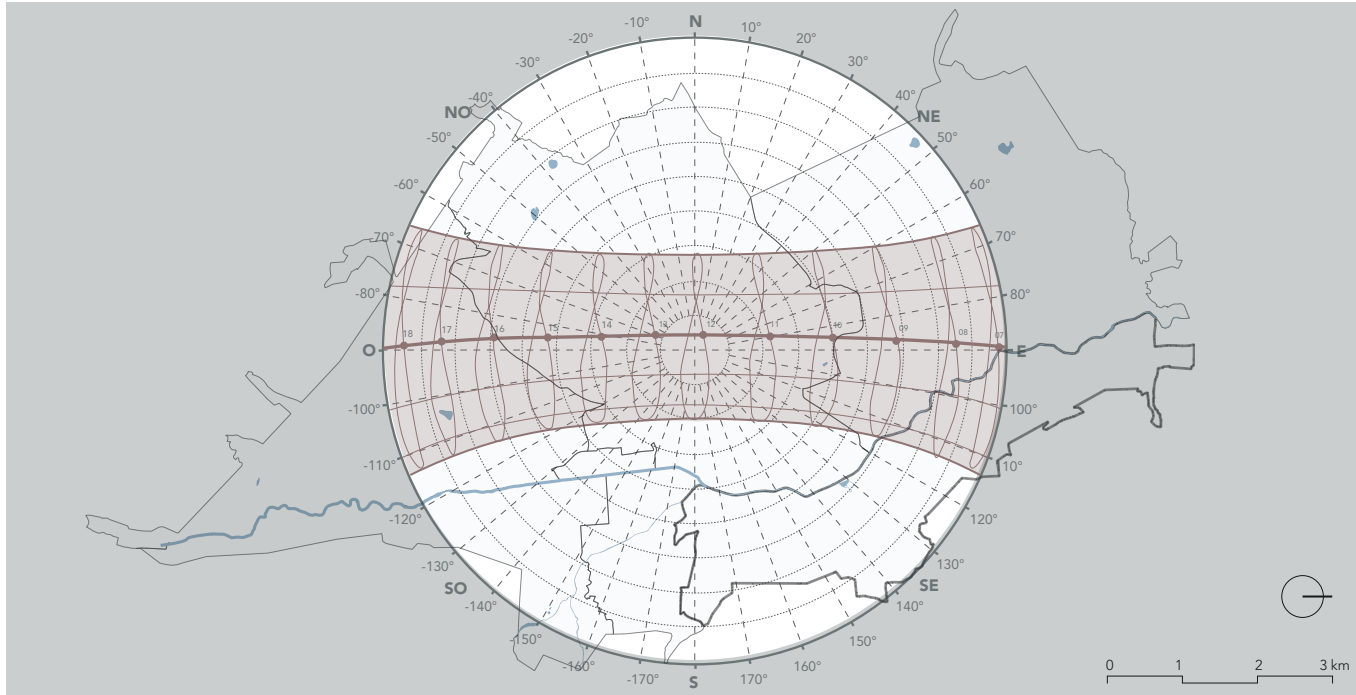


Figura 72. Análisis solar de la ciudad de Loja
Elaboración: Propia (2025)

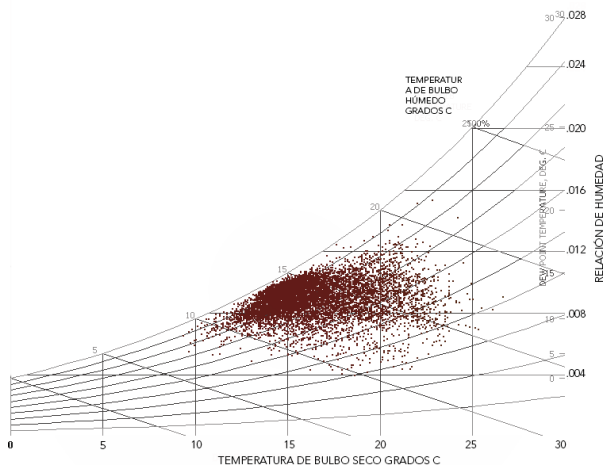


Figura 73. Análisis Psicrométrico de la ciudad de Loja
Elaboración: Propia (2025)

El área a intervenir se encuentra ubicada en la región sur de la Sierra ecuatoriana. Loja presenta un clima templado de tipo mesotérmico andino, con temperaturas moderadas durante todo el año. Su proximidad a la línea ecuatorial le permite disfrutar de aproximadamente 12 horas de luz solar diaria de manera constante, ya que la variación entre los solsticios y equinoccios es mínima.

Esta regularidad solar permite planificar estratégicamente el uso de la luz natural en los espacios a planificar. Considerando que el Sol se desplaza 15 grados por hora de Este a Oeste a lo largo del Ecuador, el diseño del equipamiento mixto previsto en El Valle debería ser orientado para aprovechar al máximo la iluminación natural.

4.2.7 Macro - Nivel de ciudad - Vientos

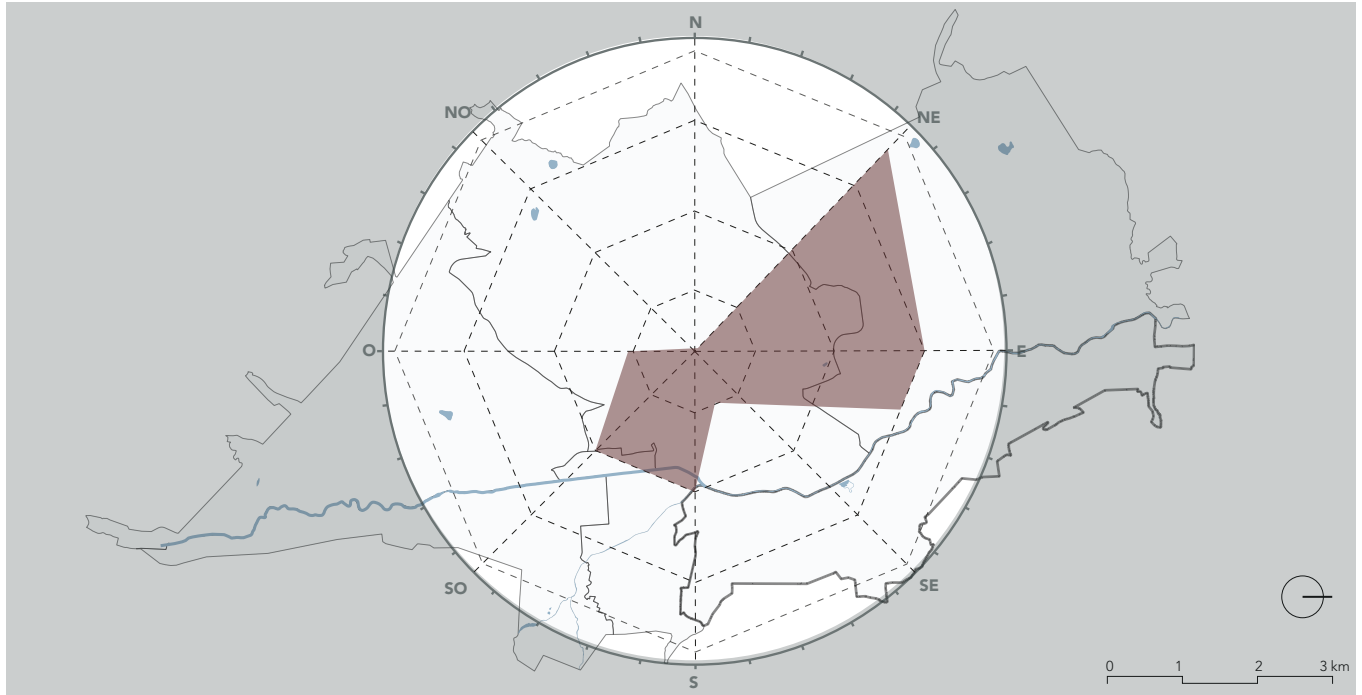



Figura 74. Análisis de vientos ciudad de Loja
Elaboración: Propia (2025)

Leyenda

 Vientos predominantes

Loja se caracteriza por un régimen de vientos moderado que sigue patrones regulares debido a su topografía y orientación geográfica. Los vientos predominantes provienen del sur y del sureste, canalizados principalmente por las riberas del río Zamora y las cadenas montañosas que rodean la ciudad. Durante gran parte del año, especialmente en la época seca, estos vientos se intensifican en horas de la tarde, generando corrientes frescas que recorren la ciudad de sur a norte.

Esta condición ha de ser tomada en cuenta para la planificación del proyecto en El Valle, buscando orientar los espacios abiertos y las circulaciones para favorecer la ventilación cruzada natural.

4.2.8 Metodología de selección del terreno

La metodología utilizada para la selección del terreno adaptada de la de LaGro (2014), considerando indicadores como la disponibilidad de suelo público en relación con el área requerida, la accesibilidad vehicular y peatonal, la cercanía a equipamientos y áreas verdes, la topografía y la dotación de servicios básicos. A estos criterios se incorpora la evaluación de riesgos naturales y antrópicos, tales como inundaciones, deslizamientos o condiciones ambientales que puedan afectar la viabilidad

del proyecto. El análisis se desarrolla en tres etapas: primero, la identificación de los terrenos potenciales a partir de la cartografía y normativa vigente; segundo, la valoración de cada predio mediante los indicadores definidos; y finalmente, la selección del sitio que mejor responda a los objetivos del proyecto. Este procedimiento permitirá garantizar que el equipamiento propuesto no solo cumpla con las condiciones físicas y técnicas, sino que también contribuya a consolidar la centralidad emergente de El Valle, alineándose con el objetivo principal de la investigación.

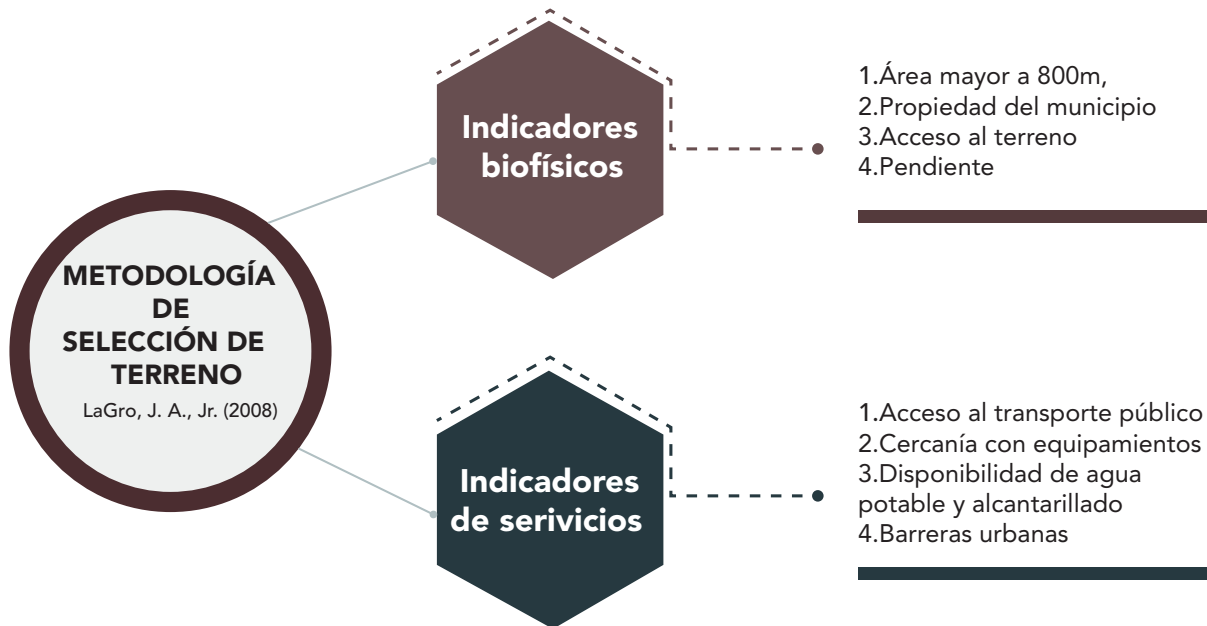


Figura 75. Cuadro de metodología de selección de terreno
Elaboración: Propia (2025)

04.3

SELECCIÓN DE TERRENO

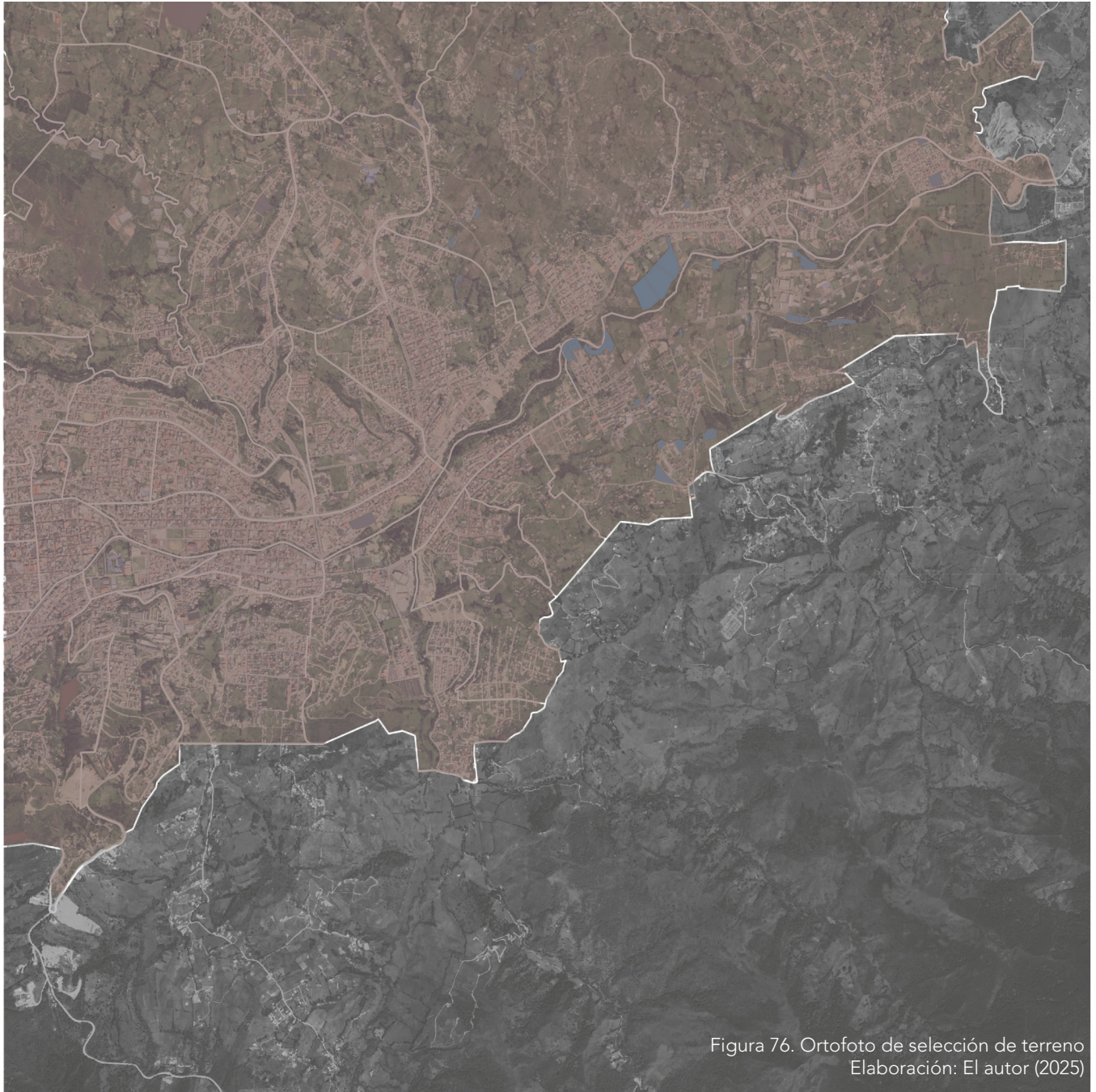
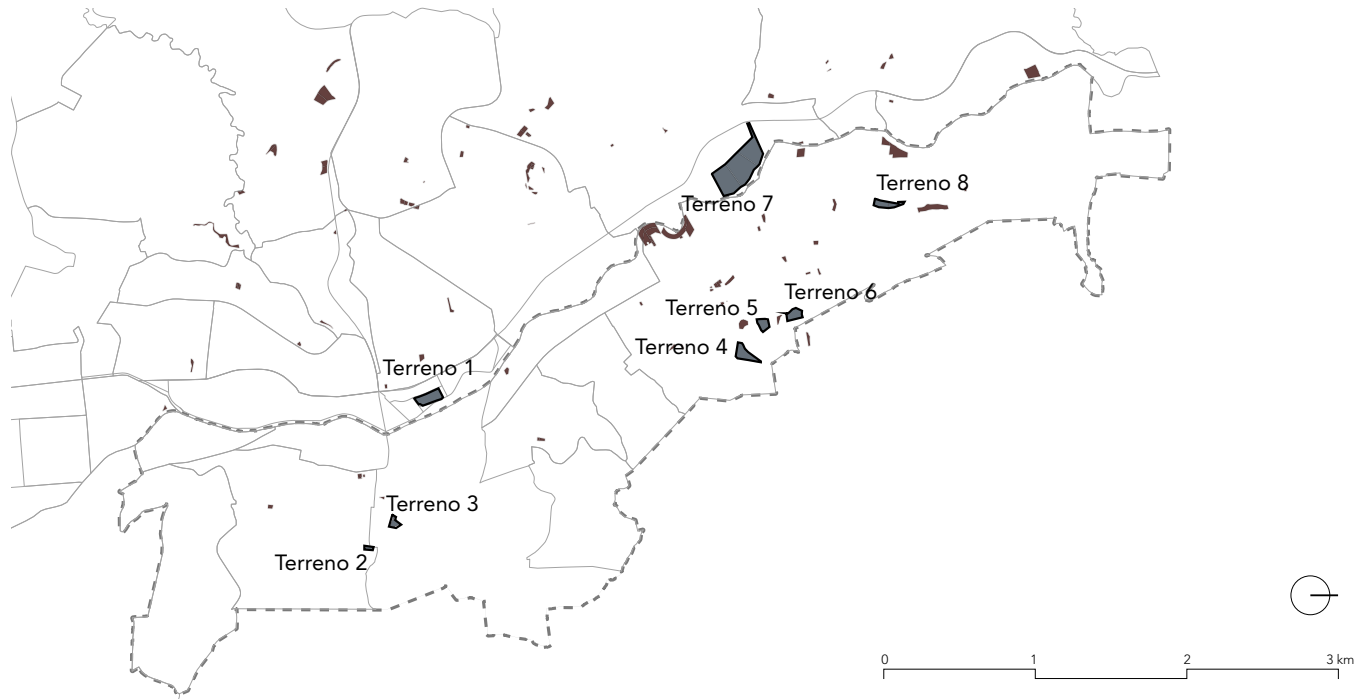


Figura 76. Ortophoto de selección de terreno
Elaboración: El autor (2025)

4.3.1 Meso - Selección de terreno - Disponibilidad de terrenos de intervención



P. 92

Leyenda

- Terrenos municipales mayores a 800m²
- Límites parroquial
- Terrenos municipales

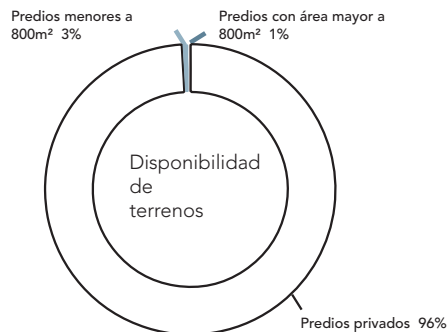
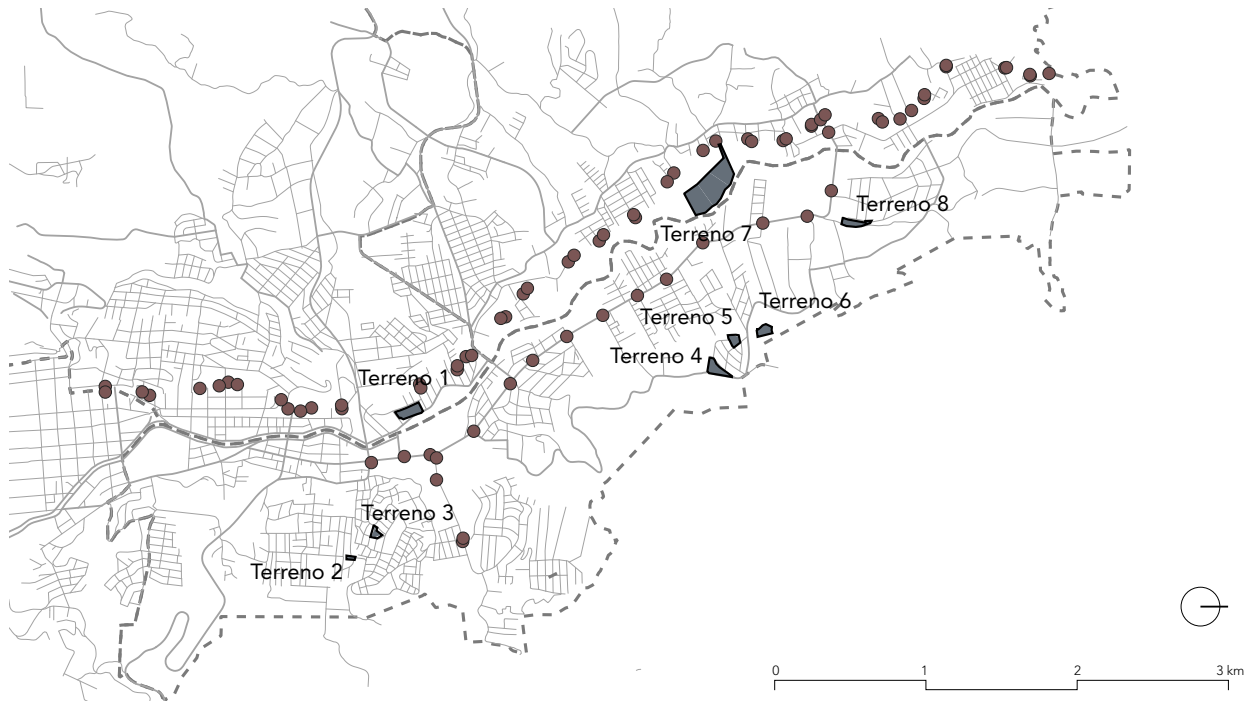







Figura 77. Cartografía de selección de terrenos por área y tenencia
Elaboración: Propia (2025)

En la parroquia El Valle existen varios terrenos municipales de carácter público; sin embargo, solo algunos cumplen con los requerimientos mínimos de área para la implantación del equipamiento. Según la normativa del Distrito Metropolitano de Quito (2008), el lote debe contar con una superficie superior a 800 m², criterio a partir del cual se identificaron ocho terrenos que cumplen dicha condición.

4.3.2 Meso - Selección de terreno - Cercanía con vías principales y rutas de bus



Legenda

	Terrenos seleccionados		Accesibilidad - Paradas de bus
	Vías de mayor tráfico		
	Vías locales		
	Límites parroquiales		

Accesibilidad y transporte público								
	Terreno 1	Terreno 2	Terreno 3	Terreno 4	Terreno 5	Terreno 6	Terreno 7	Terreno 8
Cumple	x						x	x
No cumple		x	x	x	x	x		

Figura 78. Cartografía de selección de terreno por accesibilidad

Elaboración: Propia (2025)

Las zonas con mayor accesibilidad, mediante vías arteriales, principales y secundarias, fueron determinantes para seleccionar los posibles terrenos a intervenir. El terreno 1 está rodeado por vías secundarias, principales y locales, además de contar con paradas de bus que le otorgan buena conexión al transporte público.

Los terrenos 2, 3, 4, 5 y 6 fueron descartados por su lejanía de las vías arteriales y secundarias, lo que afectaría la accesibilidad y generaría congestión en vías locales no preparadas para alto flujo vehicular y peatonal.

En cambio, los terrenos 7 y 8 se ubican junto a una vía arterial principal de alto tráfico que conecta con la mayoría de barrios de la parroquia El Valle, además de contar con varias paradas de transporte público cercanas, lo que mejora su accesibilidad.

4.3.3 Meso - Selección de terreno - Cercanía con equipamientos



Leyenda

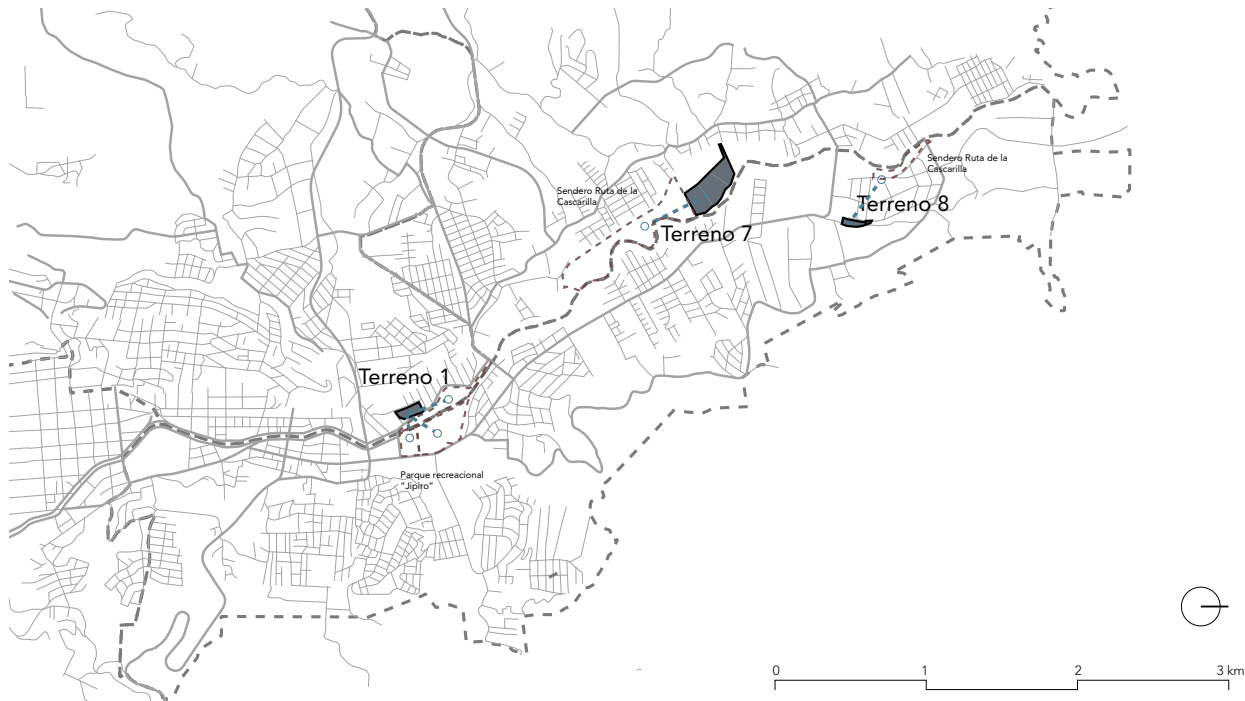
- Terrenos seleccionados
- Conexiones con equipamientos
- Equipamientos existentes

Cercanía con equipamientos	Terreno 1	Terreno 7	Terreno 8
De uno a dos		x	x
De tres a cuatro	-	-	-
Más de cinco	x		

Figura 79. Cartografía de selección de terrenos por cercanía a equipamientos
Elaboración: Propia (2025)

En el análisis de los terrenos se considera la cercanía con los equipamientos existentes, ya que este es un factor clave para la implementación de un equipamiento mixto. La proximidad entre usos permite fortalecer las centralidades mediante la conexión funcional y espacial entre ellos. Los terrenos 7 y 8 se encuentran alejados de los equipamientos existentes y carecen de una oferta variada, lo que dificulta la posibilidad de hibridación de usos. Mientras que, el terreno 1 está ubicado cerca de varios equipamientos que pueden funcionar como usos complementarios, contribuyendo así al fortalecimiento de la centralidad en El Valle.

4.3.4 Meso - Selección de terreno - Cercanía con espacios verdes y de esparcimiento



Legenda

- Terrenos municipales seleccionados
- Áreas verdes colindantes
- Conexión con áreas verdes

Cercanía con áreas verdes y de esparcimiento	Terreno 1	Terreno 7	Terreno 8
A menos de 100m	x		
Menos de 250m		x	
Más de 250m			x

Figura 80. Cartografía de selección de terrenos por cercanía a equipamientos
Elaboración: Propia (2025)

La cercanía con zonas verdes y espacios de ocio representa uno de los factores determinantes para la localización de un equipamiento, ya que contribuye a mejorar las condiciones ambientales del área circundante y la calidad espacial del sector. Esa proximidad incrementa el valor de uso del equipamiento y propicia la interacción social, el bienestar de los usuarios y la apropiación de las calles. Además, permite conectar con otros equipamientos y espacios públicos, generando un sistema interconectado que potencia la habitabilidad, la seguridad y la funcionalidad urbana. En este sentido, los terrenos localizados en el sector de Jipiro cuentan con la ventaja de estar próximos al parque del mismo nombre, un equipamiento recreativo de escala metropolitana, lo que refuerza su potencial como nodo articulador. Por el contrario, los predios más alejados de estas áreas verdes carecen de esta condición.

4.3.5 Meso - Selección de terreno - Topografía y pendiente

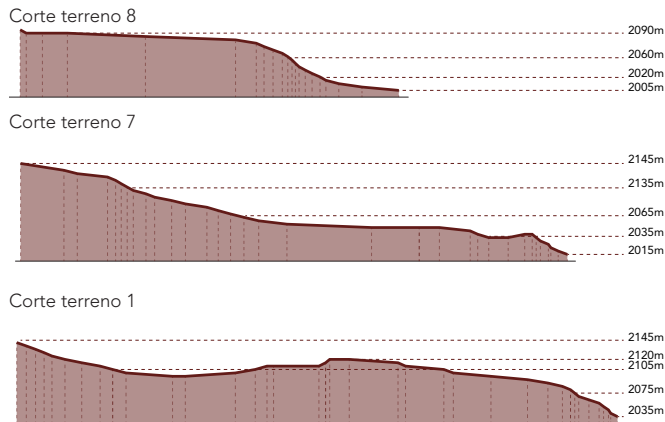


P. 96

Leyenda

■ Terrenos municipales seleccionados — Topografía

Figura 81. Cartografía de selección de terrenos por topografía y pendiente
Elaboración: Propia (2025)



Los terrenos ubicados en la cercanía del río presentan un nivel de topografía típico, con desniveles de 8 metros en el terreno 7 y 3 metros para el terreno 1. En oposición, el terreno 8 presenta una pendiente muy abrupta, con un desnivel de más de 10 metros y una inclinación aproximada al 32 %. Según la normativa 070 del GAD Municipal de Loja (2025), para la implantación de equipamientos con mucha afluencia de usuarios se debe tener una pendiente máxima del 25 %, a fin de garantizar unas condiciones adecuadas de diseño y accesibilidad universal. Por tanto, queda descartado el terreno 8, debido a la elevada pendiente que presenta.

Figura 82. Cortes topográficos del meso
Elaboración: Propia (2025)

4.3.6 Meso - Selección de terreno - Agua potable

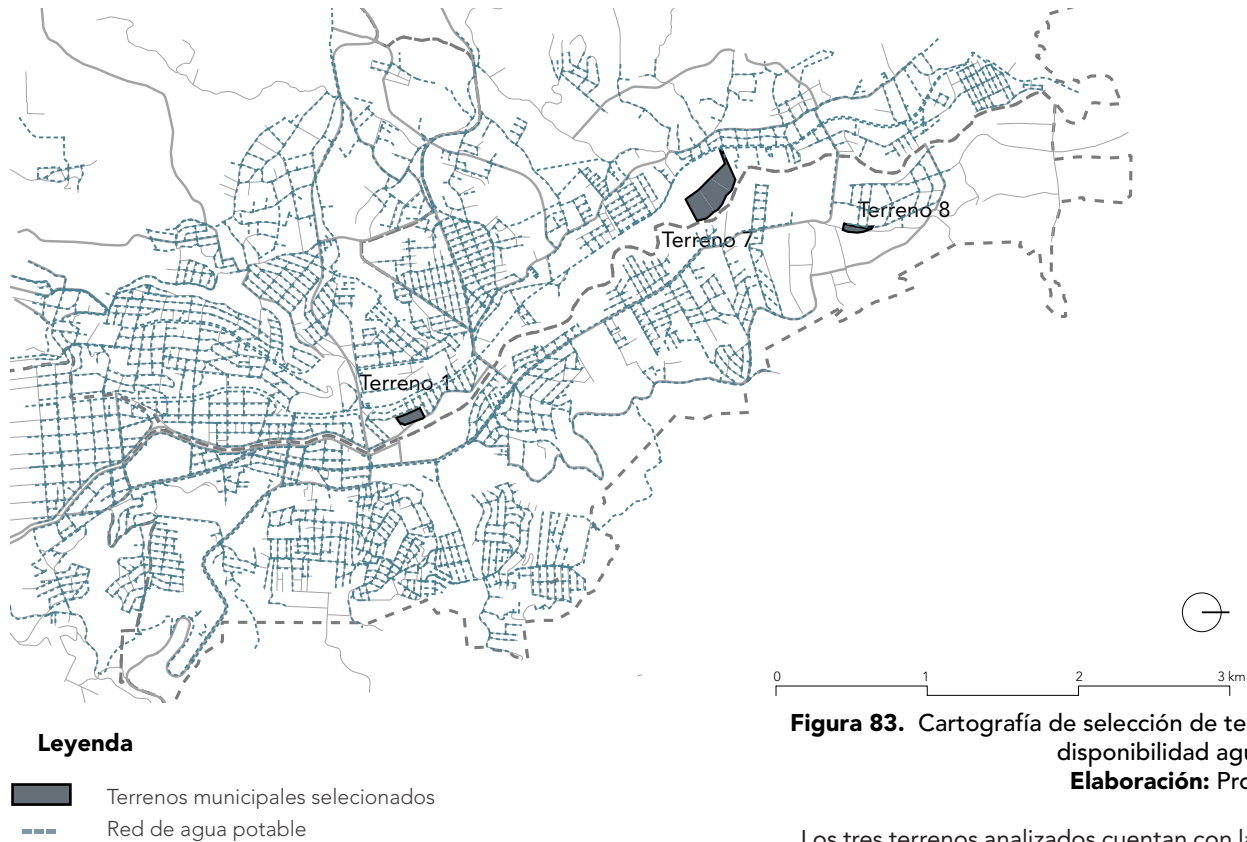


Figura 83. Cartografía de selección de terrenos por disponibilidad agua potable
Elaboración: Propia (2025)

Los tres terrenos analizados cuentan con la conexión a la red de agua potable, hecho que debe ser considerado como una ventaja para la implantación de un equipamiento.

4.3.7 Meso - Selección de terreno - Alcantarillado



Leyenda




- Terrenos municipales seleccionados
- - - Red de alcantarillado

Figura 84. Cartografía de selección de terrenos por disponibilidad de alcantarillado
Elaboración: Propia (2025)

El sistema de alcantarillado público, se puede evidenciar la existencia de líneas del sistema de alcantarillado existentes sólo hasta en los terrenos 7 y 8 y sólo parcialmente. Esta limitación puede producir diversas dificultades, como la posibilidad del desbordamiento del sistema de aguas servidas por conexión espontáneas o no controladas, o dificultades de tipo técnico y económico que puede entrañar al extensión del sistema sanitario al interior de los terrenos. Además, la carencia de una completa conexión con el sistema de alcantarillado puede afectar las condiciones básicas de habitabilidad y salubridad que requieren equipamientos con un alto tránsito de personas.

4.3.8 Meso - Selección de terreno - Síntesis de selección

Tabla 10. Tabla de síntesis de selección de terreno

Síntesis de selección	Terreno 1			Terreno 7			Terreno 8		
				Cumple	No cumple	Parcialmente	Cumple	No cumple	Parcialmente
Criterios de selección de terreno	Cumple	No cumple	Parcialmente	Cumple	No cumple	Parcialmente	Cumple	No cumple	Parcialmente
Tiene un área mayor a los 800m ²	X			X			X		
Es terreno propiedad del municipio	X			X			X		
Posee acceso por vía principal	X			X			X		
Tiene acceso por transporte público	X			X			X		
Tiene variedad de equipamientos en su radio de influencia	X					X			X
Está cerca de espacios públicos y de exparcimiento	X				X			X	
La pendiente es menor al 20%	X			X				X	
Dispone de red de agua potable	X			X			X		
Dispone de red de alcantarillado	X				X			X	

En el análisis para la selección de un terreno destinado a la implantación de un equipamiento en la parroquia El Valle, se identificaron ocho predios municipales que cumplieran con el requisito normativo mínimo de 800 m² de superficie; sin embargo, tras evaluar criterios como accesibilidad, cercanía a equipamientos existentes, topografía y disponibilidad de servicios básicos, solo el Terreno 1 demostró cumplir de manera integral con las condiciones necesarias de una centralidad como lo son la cercanía entre equipamientos, la variedad de usos de suelo y accesibilidad.

Este terreno se encuentra bien conectado a través de vías principales y secundarias, dispone de varias paradas de transporte público, se ubica próximo a equipamientos que

permiten la hibridación de usos y el fortalecimiento de la centralidad urbana, presenta una topografía favorable con una pendiente inferior al 20% y cuenta con acceso completo a servicios básicos como agua potable y alcantarillado.

En contraste, otros terrenos fueron descartados por falta de accesibilidad, aislamiento funcional, pendientes excesivas o carencias en infraestructura sanitaria. Por tanto, el Terreno 1 se consolida como la mejor alternativa para el desarrollo del equipamiento propuesto, y consolidación de la parroquia El Valle.

Elaboración: Propia (2025)

04.4

ANÁLISIS MESO

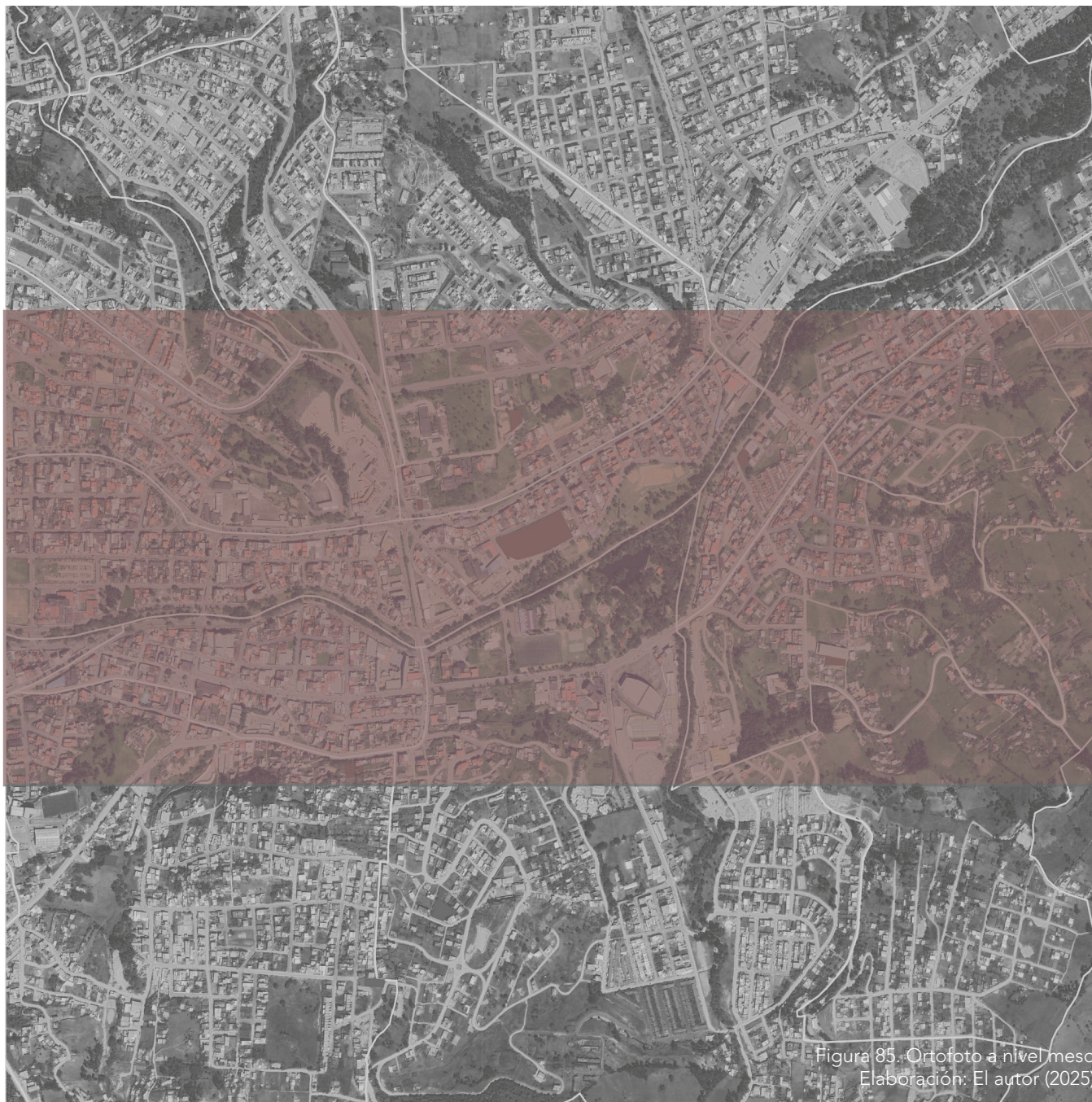


Figura 85. Ortofotografía a nivel meso
Elaboración: El autor (2025)

4.4.1 Meso - Área de Influencia - Áreas verdes e hidrografía



Leyenda

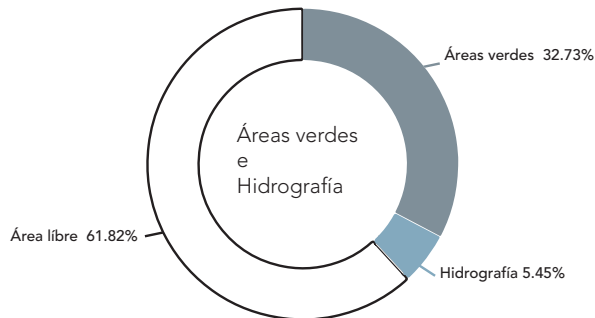
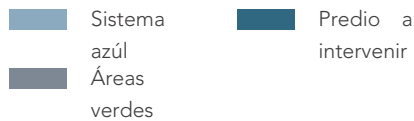


Figura 86. Cartografía de áreas verdes e hidrografía - Meso
Elaboración: Propia (2025)

El análisis de la hidrografía y las áreas verdes se centra en identificar el sistema azul y verde de las inmediaciones del terreno con el fin de reconocer posibles elementos y estrategias de diseño integrando dichos sistemas. Al ser una zona en proceso de consolidación se reconoce la necesidad de implementar zonas de descanso y plazas que complementen los espacios del sistema verde actual.

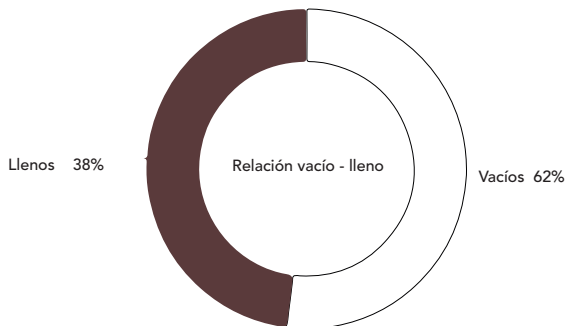
4.4.2 Meso - Área de Influencia - Mancha urbana



Figura 87. Cartografía de mancha urbana - Meso
Elaboración: Propia (2025)

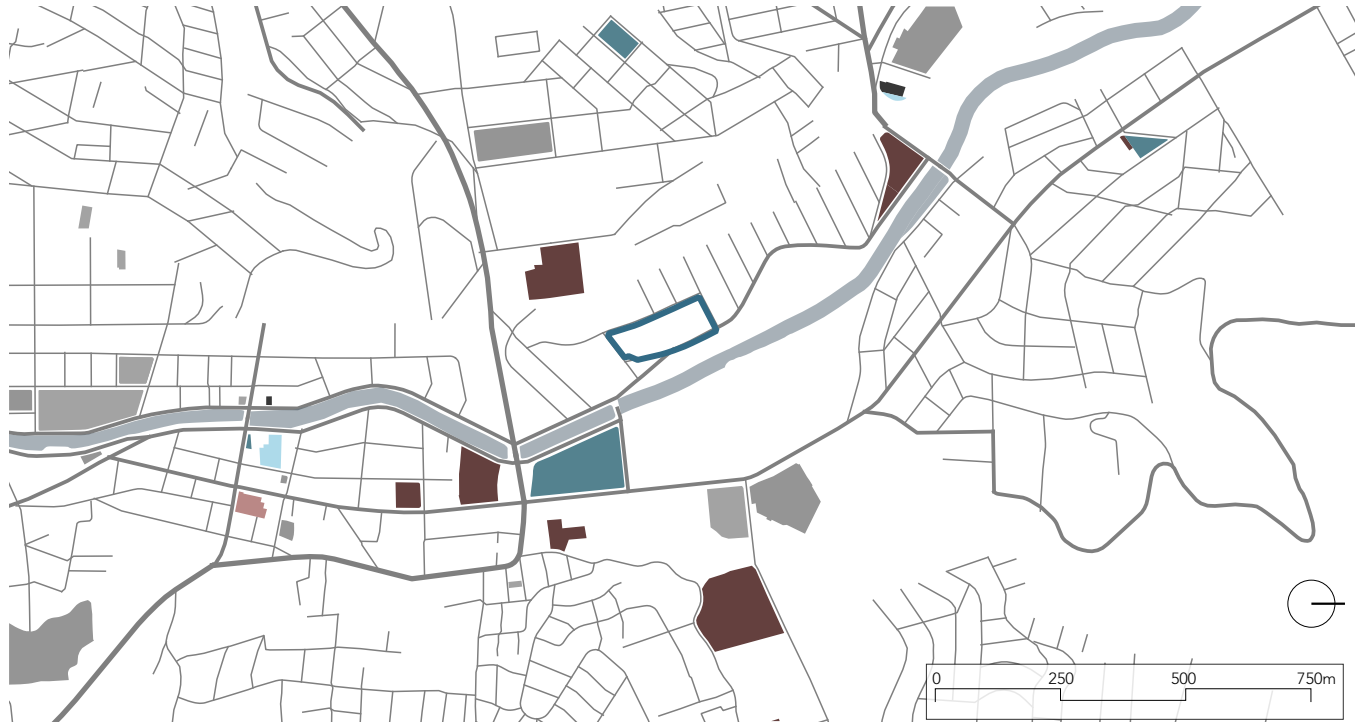
Leyenda

■ Llenos □ Vacíos ■ Predio a intervenir



La densidad de construcción en la zona de influencia es claramente elevada; sin embargo, a medida que se aleja de la centralidad existente, la mancha urbana comienza a dispersarse, evidenciando que se trata de una zona en proceso de consolidación. Esta condición permite identificar espacios disponibles que pueden destinarse a usos públicos.

4.4.3 - Área de Influencia - Equipamientos



Legenda

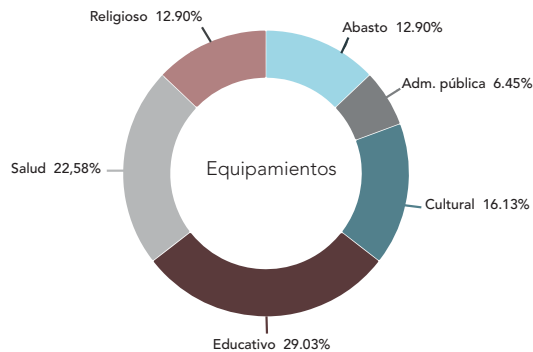
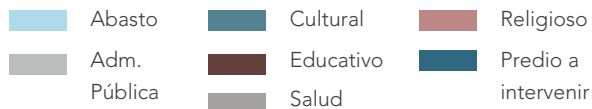
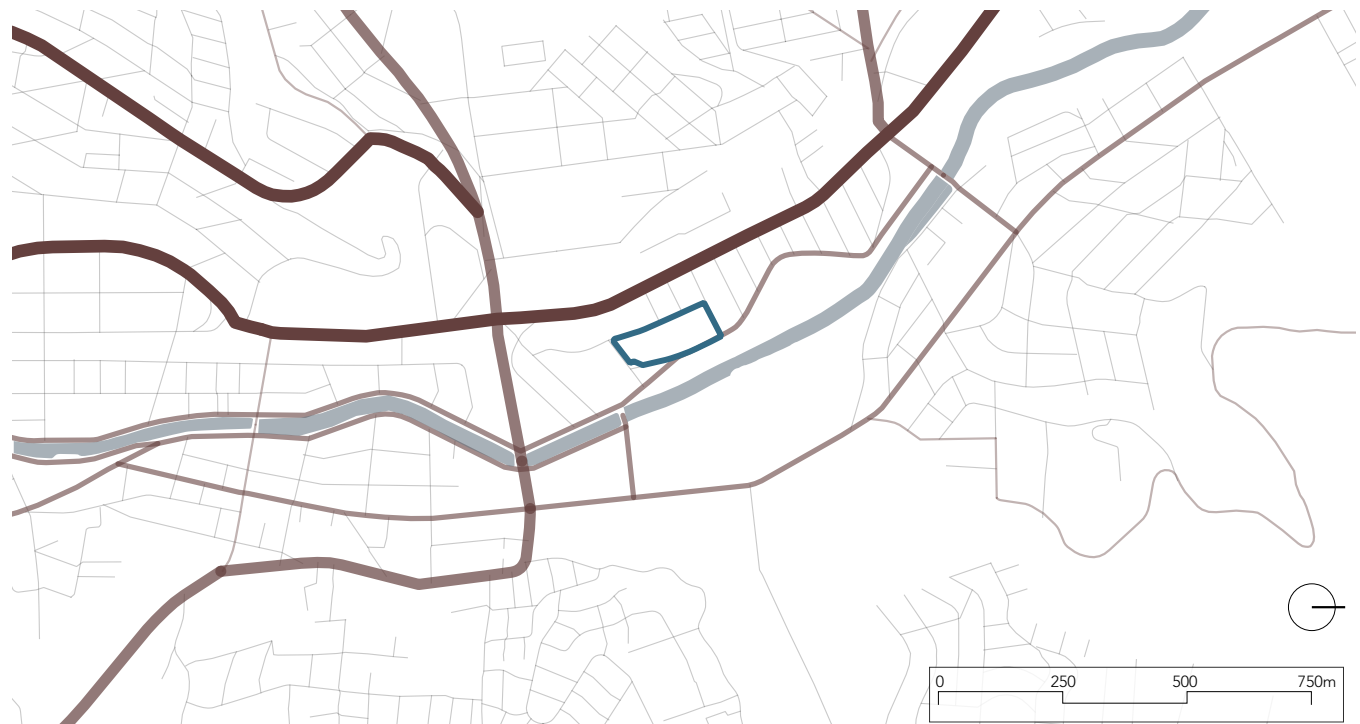


Figura 88. Cartografía de equipamientos - Meso
Elaboración: Propia (2025)

La zona de influencia está delimitada por diferentes tipos de equipamientos cuya proximidad genera la posibilidad de establecer relaciones funcionales y espaciales entre ellos. Esta articulación permite optimizar los recursos existentes y consolidar un sistema urbano más eficiente. En este sentido, la implantación del equipamiento mixto en el sector se justifica no solo por su capacidad de complementar los servicios actuales, sino también por su potencial de consolidar la centralidad de El Valle y reforzar su papel articulador dentro del entorno urbano inmediato.

4.4.4 Meso - Área de Influencia - Jerarquía Vial



Leyenda

- Vías principales
- Red vial nacional
- Vías secundarias
- Vías colectoras
- Vías locales

Figura 89. Cartografía de Jerarquía vial - Meso
Elaboración: Propia (2025)

El sistema vial de la parroquia El Valle presenta una jerarquía clara de cuatro niveles que favorece la accesibilidad del sitio. Desde la Red Vial Nacional como eje macro, la movilidad se distribuye a través de arterias secundarias (Av. Orillas del Zamora y Salvador B. Celi) y vías colectoras (Vía de Chinguilanchi), hasta permear la trama local. Esta infraestructura vial es clave para potenciar al sector como un nuevo nodo de actividades administrativas y culturales.

4.4.5 Meso - Área de Influencia- Transporte público



Legenda

- Paradas de bus
- Radio influenciade 300m
- Predio a intervenir

Figura 90. Cartografía de transporte público - Meso
Elaboración: Propia (2025)

La avenida 8 de Diciembre cuenta con la ruta de bus L2, la cual dispone de una parada cada 200 metros, y cada una de estas posee un radio de influencia de aproximadamente 300 metros. Asimismo, por la avenida Salvador Bustamante circulan las rutas L5 y L7, que cuentan con paradas cada 150 metros, cuyos radios de influencia alcanzan la cercanía del terreno seleccionado, garantizando así una buena accesibilidad mediante transporte público.

4.4.6 Meso - Área de Influencia - Zonas conflictivas



Leyenda

- Zonas peligrosas
- Zonas de contaminación auditiva
- Predio a intervenir

Figura 91. Cartografía de zonas conflictivas - Meso
Elaboración: Propia (2025)

En el área de intervención se evidencia que las zonas conflictivas se concentran principalmente en torno a las vías principales. Esta situación se debe a la falta de iluminación, la ausencia de espacios articuladores y la carencia de plazas equipadas que incentiven la permanencia y apropiación del espacio por parte de los habitantes. Se propone la implementación de un equipamiento que integre espacios administrativos, culturales y comerciales, acompañado de áreas públicas bien diseñadas y equipadas. Esto permitirá activar los espacios actualmente degradados, generar continuidad urbana y mejorar la percepción de seguridad.

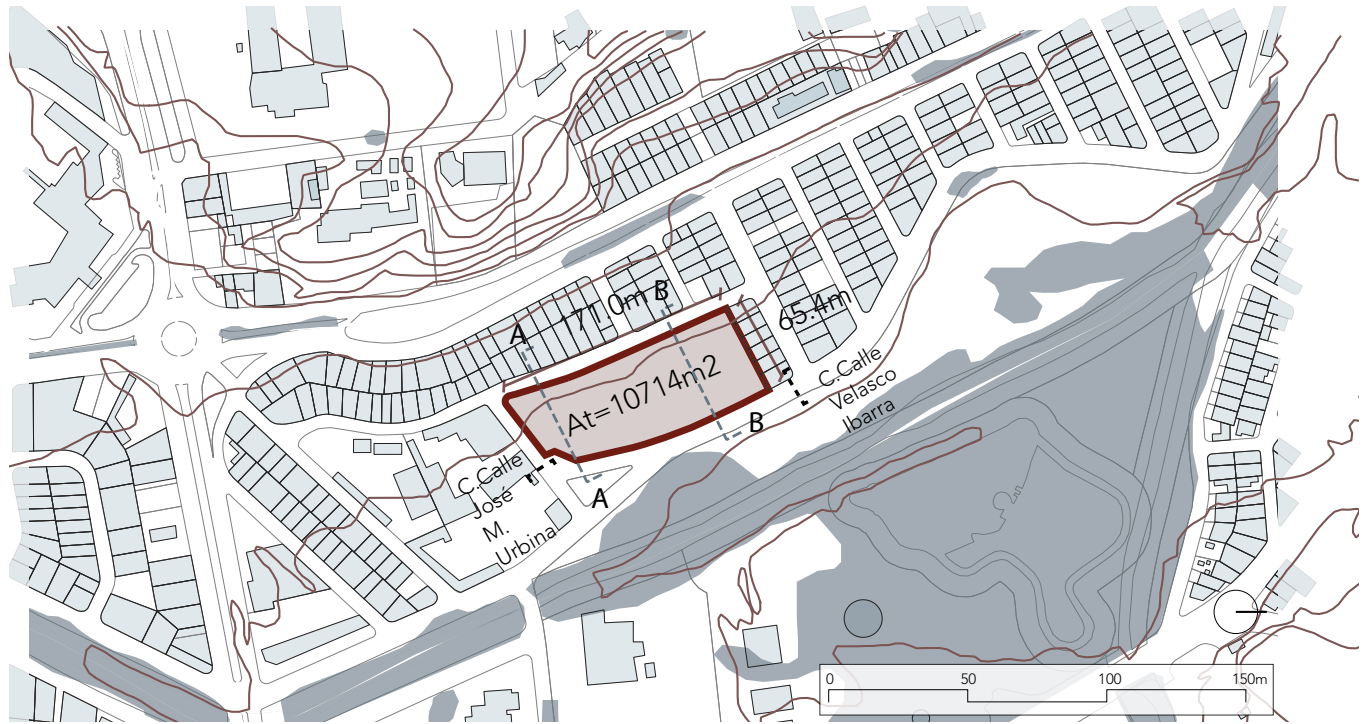
04.5

ANÁLISIS MICRO



Figura 92. Ortofoto de selección de análisis micro
Elaboración: El autor (2025)

4.5.1 Micro - Área de intervención - Topografía y áreas verdes



P. 110

Leyenda





- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------------|
|  | Áreas verdes |  | Topografía |
|  | Zonas de árboles y arbustos |  | Predio a intervenir |

Figura 93. Cartografía de indicadores biofísicos del terreno
Elaboración: Propia (2025)

El terreno está rodeado por zonas de esparcimiento y áreas verdes, que son clave para la conexión del equipamiento híbrido planteado. La topografía por su parte no posee una pendiente muy pronunciada lo que cual contribuye a la permeabilidad e interconexión con los espacios a la hora de diseñar.

4.5.1.1 Cortes topográficos y viales

Corte topográfico A-A

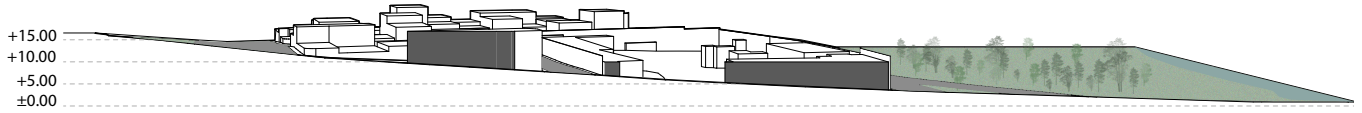


Figura 94. Corte topográfico de este a oeste
Elaboración: Propia (2025)

Corte topográfico B-B

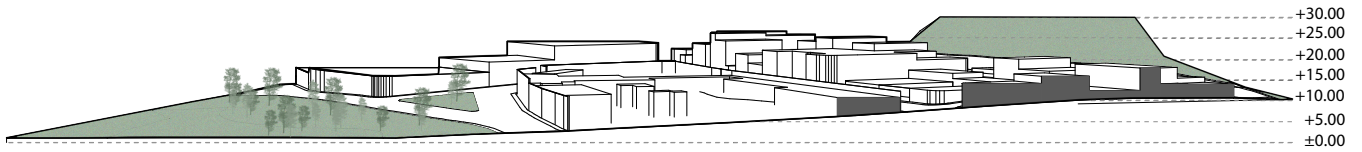


Figura 95. Corte topográfico de oeste a este
Elaboración: Propia (2025)

Corte de vía José María Urbina



Figura 96. Corte de vía Jose M. Urbina
Elaboración: Propia (2025)

Corte de vía Velasco Ibarra

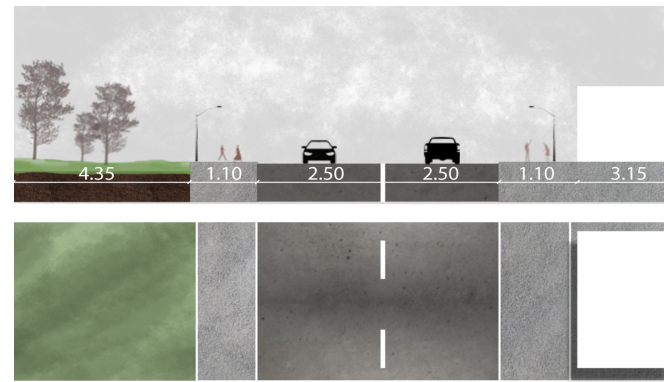
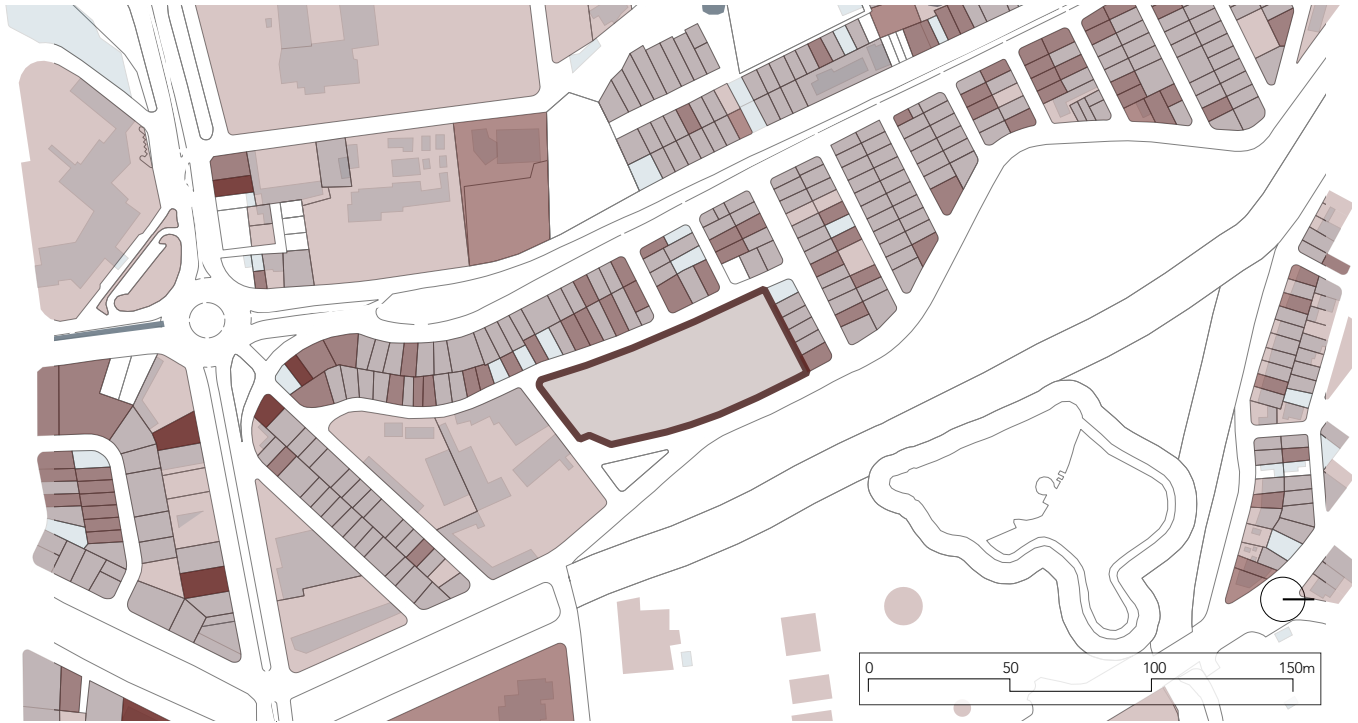


Figura 97. Corte de vía Velasco Ibarra
Elaboración: Propia (2025)

4.5.2 Micro - Área de intervención - Altura de edificaciones



Leyenda

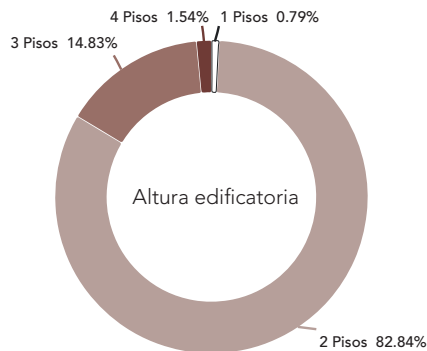


Figura 98. Cartografía de alturas de edificación
Elaboración: Propia (2025)

El área de intervención se caracteriza por edificaciones predominantemente de uno a dos pisos, lo que refleja la normativa vigente que limita la altura de las construcciones. Como consecuencia, los edificios de más de cuatro pisos son excepcionales, configurando una escala homogénea en el entorno. Esta condición constituye un elemento relevante para comprender la dinámica urbana del sector y los factores que condicionan futuras intervenciones, garantizando que se integren armónicamente con la tipología

4.5.3 Micro - Área de intervención - Vías de acceso



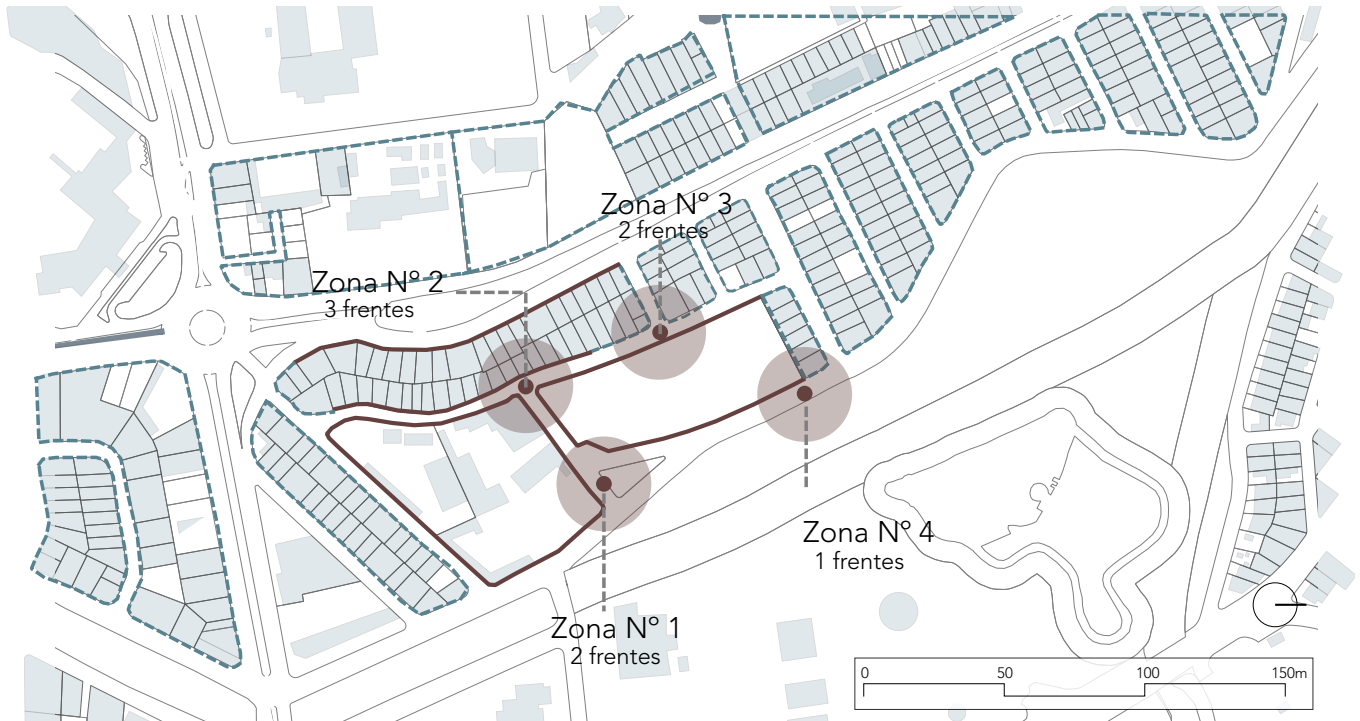
Leyenda

- Vías principales
- Red vial nacional
- Vías secundarias
- Vías locales
- Predio a intervenir

Figura 99. Cartografía de vías de acceso al terreno
Elaboración: Propia (2025)

El terreno de intervención se encuentra conectado por dos vías arteriales principales, ambas conformadas por dos carriles de doble sentido. Esta condición le otorga al terreno la capacidad de recibir un mayor flujo de personas provenientes de las inmediaciones, además de garantizar una adecuada accesibilidad, aspectos fundamentales para la implantación de un equipamiento híbrido.

4.5.4 Micro - Área de intervención - Permeabilidad de manzana



Leyenda

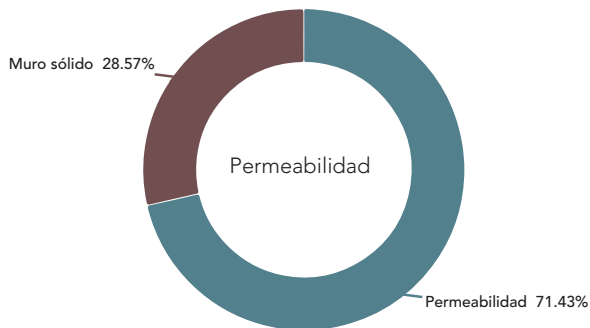
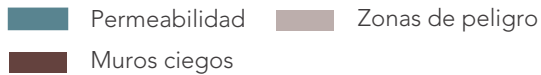


Figura 100. Cartografía de permeabilidad de manzanas - Micro
Elaboración: Propia (2025)

Dentro de análisis de permeabilidad se tomó en cuenta en como las manzanas del área de intervención están compuestas en cuanto a sus fachadas y conexiones entre predios. Se reconoció también la existencia de muros ciegos que generan zonas de peligro por su baja iluminación y poca accesibilidad cerca del terreno de intervención, lo que plantea la necesidad de crear conexiones entre la manzana que permita la permeabilidad y conexión de la misma.

4.5.4.1 Análisis fotográfico de permeabilidad

Zona N° 1



Figura 101. Fotografía de zona 1 de muros ciegos
Elaboración: Propia (2025)

Zona N° 2



Figura 102. Fotografía de zona 2 de muros ciegos
Elaboración: Propia (2025)

Zona N° 3



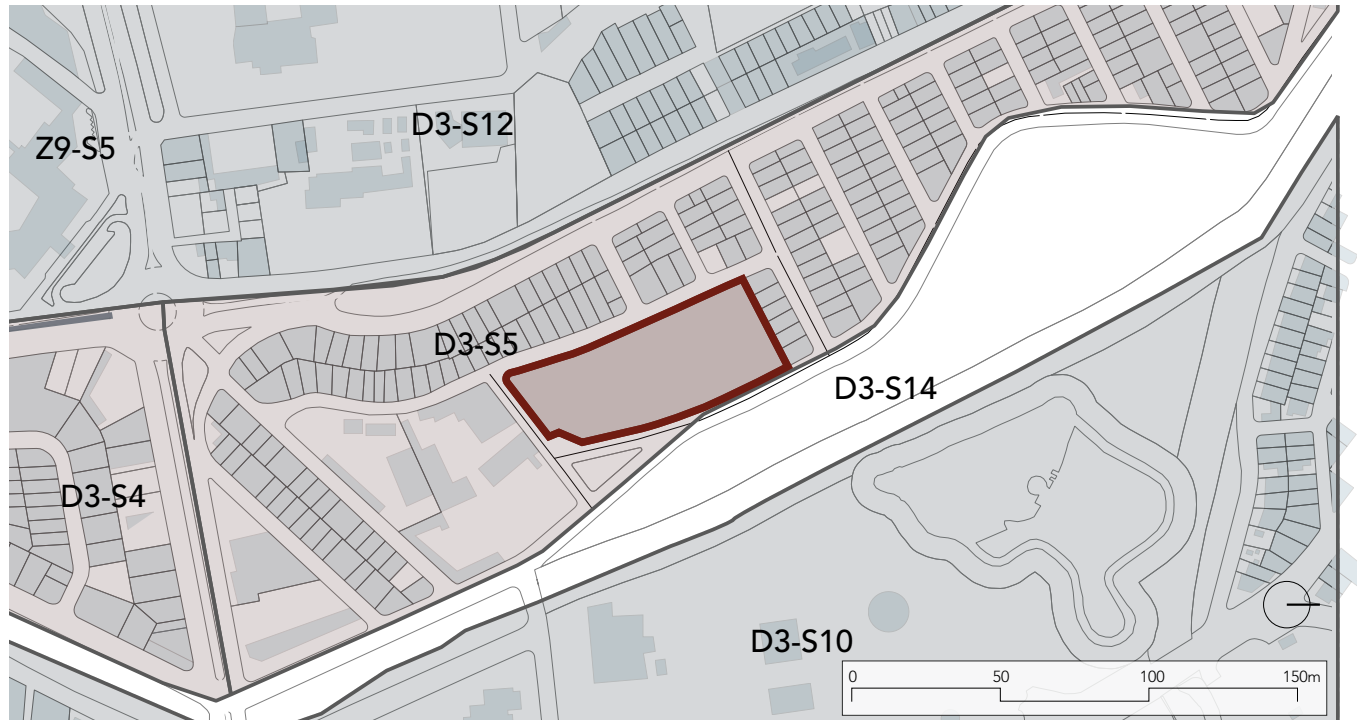
Figura 103. Fotografía de zona 3 de muros ciegos
Elaboración: Propia (2025)

Zona N° 4



Figura 104. Fotografía de zona de muros ciegos
Elaboración: Propia (2025)

4.5.5 Micro - Área de intervención - COS y CUS



Leyenda

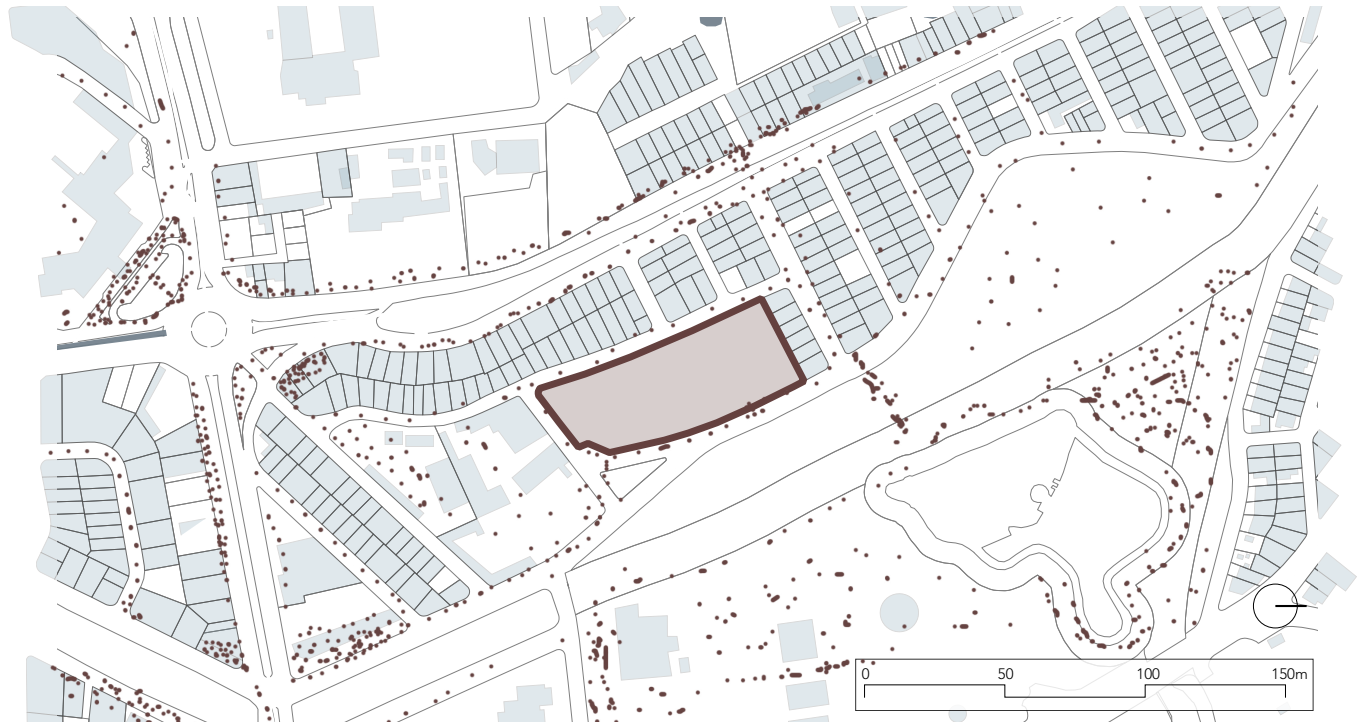
- COS 70, CUS 210
- COS 35, CUS 100
- Predio a intervenir
- Límites de sectores

Figura 105. Cartografía de COS y CUS
Elaboración: Propia (2025)

Características normativas			
Uso asignado	700 - Vivienda, 600 - Equipamiento comunal, 900 - Equipamiento de Gestión	Frente mínimo Frente máximo	8 14
Tipo de vivienda	Unifamiliar Bifamiliar Multifamiliar	COS max COS min	210 70
Lote mínimo (m ²)	180	Altura de edificación	1-3
Lote promedio (m ²)	240	Tipo de implantación	Continuo con retiro frontal
Lote máximo (m ²)	-	Retiro posterior mínimo (m)	4

La zona en la que está ubicada el terreno permite la construcción máxima de tres pisos con un coeficiente de ocupación de suelo del 70 por ciento. De la misma manera, se limita la cantidad de usos de suelo en vivienda, equipamientos comunales y equipamientos de gestión, por lo que la pertinencia del tipo de equipamiento planteado está justificado por la normativa de la zona.

4.5.6 Micro - Área de intervención - Flujo peatonal



Leyenda

- Peatones
- Predio a intervenir

Figura 106. Cartografía de flujo peatonal - Micro
Elaboración: Propia (2025)

El análisis de flujo peatonal se realizó mediante el método de observación in situ, llevándose a cabo durante una semana en distintas franjas horarias para obtener una lectura precisa de la movilidad en el área de intervención. Los resultados evidencian una mayor densidad peatonal en los nodos de equipamiento, lo que permite identificar la dinámica de la población flotante y el aforo del sector. Estos datos resultan determinantes para definir la jerarquización de accesos y el estudio de visuales del proyecto.





Figura 107. Ortofoto de terreno de intervención
Elaboración: Propia (2025)

4.6.1 Metodología de análisis de usuario

Para la recolección de información de los usuarios del sector El Valle de la ciudad de Loja, se utilizó un W (Martínez-Salgado, 2012). El criterio de elección fue el rol de representatividad del sector, es decir, se seleccionó únicamente a los presidentes barriales de toda la parroquia.

Se utilizó la técnica de informantes clave ya que estos actores sociales tienen una información acumulada y un punto de vista sobre las carencias de infraestructura, sobre las dinámicas sociales o sobre las necesidades urgentes del territorio, información complicada de recolectar con entrevistas aleatorias en los barrios que componen el sector.

4.6.2 Selección de los participantes

Se realiza la selección de los participantes para las entrevistas por medio de la investigación in situ, obteniendo los nombres y ubicación de cada presidente de barrio, a los mismos que se los cita dependiendo su disponibilidad.

Participantes de las entrevistas:

- Sra. Vanessa Silvana - Presidenta del barrio La Inmaculada
- Arq. Jorge Iván Galves - Presidente del barrio Amable María
- Abg. Lupe Espejos - Presidenta del Barrio Chinguilanchi
- Abg. Aydesa Castillo - Presidenta del barrio La Paz
- Sr. Juan Carlos Loundacy - Presidente del barrio San Juan del Valle
- Sr. Leonardo Angamarca - Presidente del barrio San Cayetano
- Sr. Luis Bernal Carrión - Presidente del barrio Las Palmas
- Sr. Ángel Romero - Presidente del barrio Jipiro
- Sr. Roberto García - Presidente del barrio Santiago Fernandez

A los nueve participantes se les dió un contexto previo del tema de investigación y de que se iban a tratar las preguntas con antelación para procurar que las respuestas sean lo más acertadas por parte de los participantes.

4.6.3 Instrumentos aplicados

La recolección de datos fue enfocada para ayudar a la comprensión de las actividades sociales, de servicios y las necesidades de los habitantes de El Valle. Así mismo es utilizado como medio para encontrar la hibridación ideal respondiendo a las necesidades específicas de la población.

Para ese fin se separó las preguntas por temas que son los siguientes:

I. Perfil territorial del entrevistado (preguntas guía)

II. Usos administrativos: necesidades y accesibilidad

III. Usos comunitarios y prácticas cotidianas

IV. Hibridación de usos del equipamiento

4.6.4 Preguntas de la entrevista

Perfil territorial del entrevistado

¿Usted es residente, trabajador o visitante?

¿Considera usted que es viable la propuesta de un equipamiento mixto en El Valle?

Usos administrativos: Necesidades y accesibilidad

En su experiencia, ¿qué tipo de servicios o trámites administrativos hace falta tener más cerca en este barrio, las opciones posibles son:

1. información municipal,
2. reclamos,
3. catastros,
4. pagos,
5. participación ciudadana,
6. trámites en general?

¿Qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: 1. Atención ciudadana general, 2. trámites municipales, 3. registro de predios y catastros, 4. recaudación y pagos, 5. información turística, 6. sala de reuniones barriales, 7. oficinas de participación ciudadana.

Usos comunitarios

¿Qué actividades comunitarias, culturales o económicas son más frecuentes en el barrio? ferias, talleres, actividades religiosas, juegos infantiles, emprendimientos, etc.

Hibridación de usos del equipamiento

¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son centros de capacitación, o talleres, bibliotecas, o salas de lectura, áreas verdes, o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías, y CAFs

¿Qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad?

¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

¿El en ámbito arquitectónico tiene alguna sugerencia específica?



Figura 108. Diagrama de muestreo intencional óptimo
Elaboración: Propia (2025)



Población general
(Heterogénea)



Filtro: Criterios y juicio del investigador



Muestra intencional
(Sujetos idóneos)



Recolección de información

Figura 109. Diagrama del proceso de muestreo intencional
Elaboración: Propia (2025)

4.6.5 Síntesis de resultados de entrevistas

El tratamiento de la información cualitativa que fue obtenida a través de las entrevistas se llevó a cabo mediante el Análisis Descriptivo Interpretativo, que, en definitiva, permitió trascender el simple hecho de haber recopilado información cualitativa, ya que este método es capaz de ofrecer una lectura amplia de las percepciones, necesidades y dinámicas que eran expresadas por los informantes clave entrevistados.

La síntesis se hizo en diferentes fases. Para la primera fase, la cual consideramos descriptiva, se realizó la transcripción de los materiales recolectados, facilitando de este modo la señalización de patrones y organizando la información con una categorización. Estas categorías se definieron con relación a las variables de estudio como las dinámicas urbanas, seguridad, uso del espacio público, etc. A partir de los puntos de vista de los entrevistados como primeros destinatarios de una información de la que se hace análisis y síntesis de la misma de una forma objetiva y estructurada.

Ya en la segunda fase, correspondiente a la interpretación, se dotó de significado el contenido categorizado para relacionarlo con el proyecto, recuperando la información que ha sido procesada para contrastarla con la teoría y con los objetivos de la investigación.

Por último se infiere en las implicaciones arquitectónicas y urbanísticas que quedan, de modo que la síntesis es el mecanismo mediante el cual no solo se interpreta lo que se dice con decisiones proyectuales que se quiere llevar a cabo.

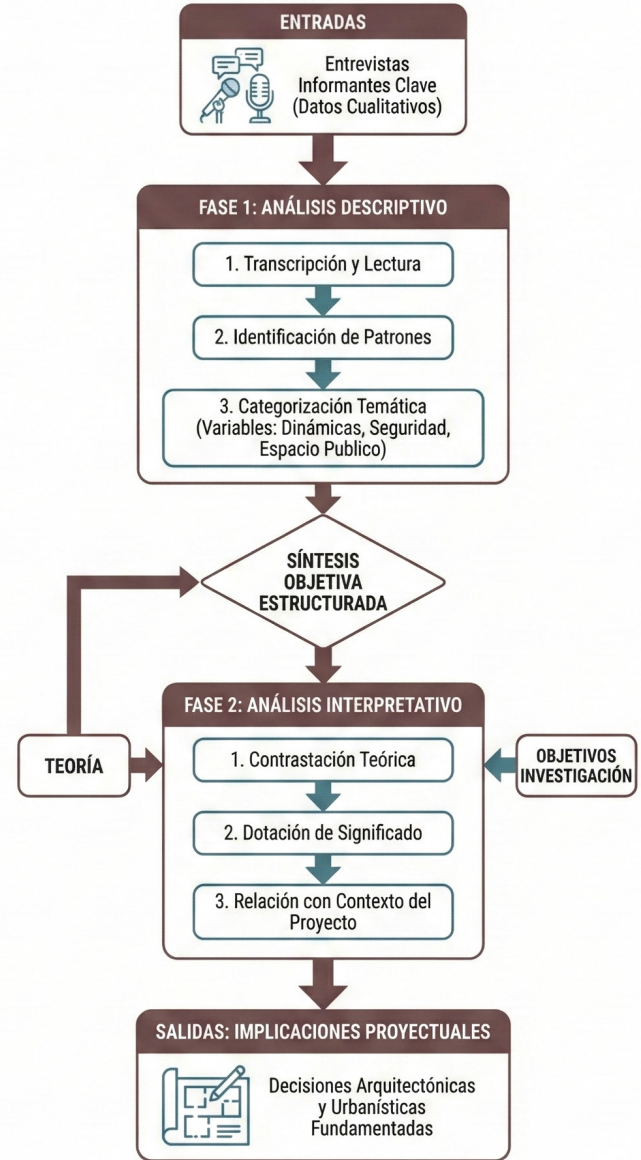


Figura 110. Diagrama de metodología de análisis de datos
Elaboración: Propia (2025)

4.6.6 Tiempo de residencia.

La mayoría de líderes barriales tienen más de una década residiendo en sus sectores. Esta permanencia prolongada indica un alto grado de conocimiento del territorio, sus problemas, transformaciones y dinámicas sociales.

Contar con actores comunitarios con tanta trayectoria en el barrio es una ventaja para procesos participativos y de co-creación. Sus memorias urbanas y sensibilidad frente a las carencias fortalecen la legitimidad del diagnóstico y del diseño del equipamiento propuesto.

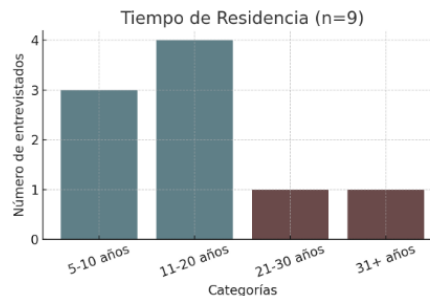


Figura 111. Gráfico de tiempo de residencia
Elaboración: Propia (2025)

4.6.7 Condición del entrevistado.

- Dato: El 58.8% de los entrevistados son residentes exclusivos, y el 41.2% son residentes y trabajadores en la zona.
- Hallazgo: Existe un fuerte sentido de pertenencia y una dinámica de “vida-trabajo” integrada. Los líderes barriales no son actores externos, sino que viven y producen económicamente dentro del sector, lo que valida su conocimiento sobre la dinámica diaria.
- Consecuencia Arquitectónica: El equipamiento debe responder a los servicios necesarios que complementen las actividades cotidianas de la población.

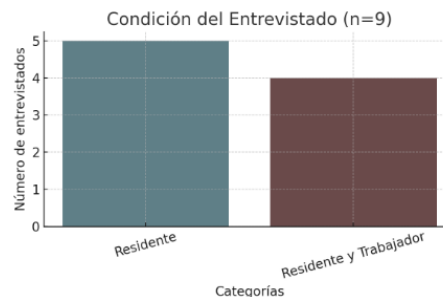


Figura 112. Gráfico de condición del entrevistado
Elaboración: Propia (2025)

4.6.8 Viabilidad del equipamiento.

- Dato: El 90.0% de los líderes considera que el proyecto “Sí” es necesario y viable, frente a un 10.0% que lo considera no necesario.
- Hallazgo: Existe una validación contundente. La demanda del proyecto es casi unánime entre la dirigencia barrial, lo que legitima la intervención urbana del equipamiento.
- Consecuencia Arquitectónica: La escala del proyecto debe ser representativa de hito urbano para responder a esta alta expectativa de viabilidad, asegurando una implantación que simbolice un punto de referencia en el sector.

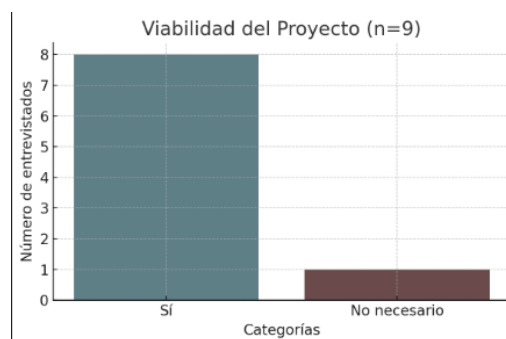


Figura 113. Gráfico Viabilidad del equipamiento
Elaboración: Propia (2025)

4.6.9 Trámites necesarios en cada barrio.

- Dato: Los trámites con mayor prioridad son "Pagos" (24.0%) y "Trámites generales" (24.0%), seguidos de cerca por "Catastros" (20.0%) y "Reclamos" (16.0%).
- Hallazgo: La principal necesidad del usuario actualmente es la gestión de cobros y regulación predial.
- Consecuencia Arquitectónica: Se debe implementar áreas administrativas y oficinas de jefaturas, con acceso directo desde la calle y sistemas de espera confortables, priorizando la eficiencia de flujo para pagos y catastros.

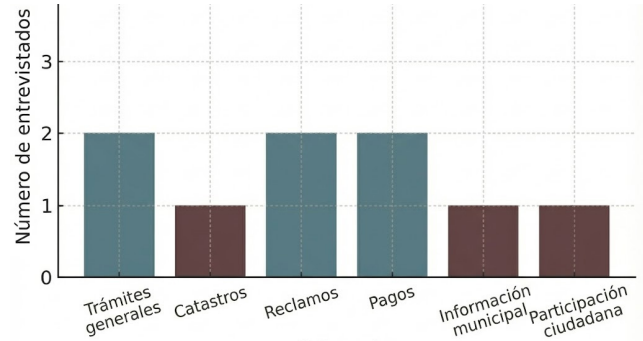


Figura 114. Gráfico de trámites necesarios en cada barrio
Elaboración: Propia (2025)

4.6.10 Espacios administrativos necesarios

- Dato: Se ratifica la necesidad de "Atención ciudadana" (22.2%) y "Pagos" (22.2%), pero emerge una necesidad espacial crítica: "Sala de reuniones" (18.5%).
- Hallazgo: Surge una necesidad espacial física ya que los líderes no tienen dónde reunirse. Existe un déficit de infraestructura para la gobernanza local.
- Consecuencia Arquitectónica: El programa debe incluir obligatoriamente un Auditorio o Sala de Uso Múltiple con acceso independiente, que permita a las directivas barriales sesionar y organizarse, funcionando como un espacio cívico autónomo de las ventanillas de pago.

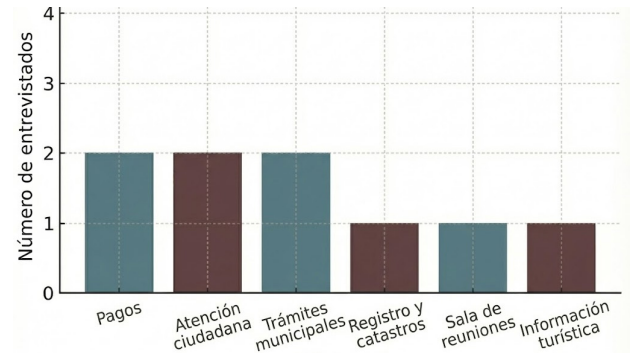


Figura 115. Gráfico de espacios administrativos necesarios
Elaboración: Propia (2025)

4.6.11 Actividades comunitarias

- Dato: Las "Mingas" dominan el panorama con un 40.9%, seguidas por "Ferias" (27.3%) y actividades "Religiosas" (14.8%).
- Hallazgo: La identidad cultural de El Valle es colaborativa, no pasiva. El espacio público se usa para trabajar en conjunto (minga) y para el comercio informal (ferias).
- Consecuencia Arquitectónica: El diseño de los exteriores plazas debe ser pensado para eventos públicos. Se requieren superficies duras capaces de soportar el montaje de carpas feriales, acopio de materiales de minga, entre otras actividades sociales.

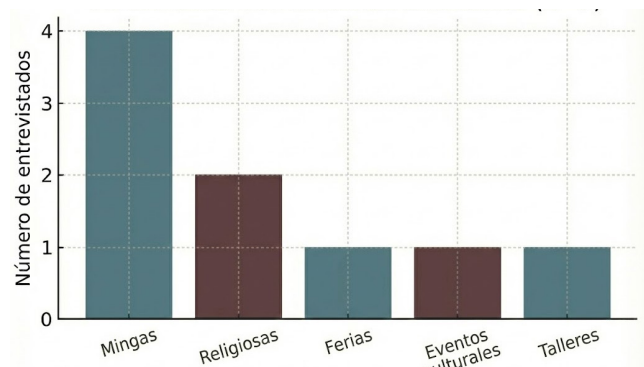


Figura 116. Actividades comunitarias
Elaboración: Propia (2025)

4.6.12 Hibridación.

- Dato: Las opciones más votadas fueron “Capacitación/talleres” (19.5%) y “Centro digital” (14.6%), además de “Áreas verdes/plazas” (12.2%).
- Hallazgo: Existe una demanda educativa y tecnológica. La comunidad ve el edificio como una oportunidad para reducir la brecha digital y acceder a formación técnica.
- Consecuencia Arquitectónica: Se deben proyectar aulas polivalentes y una biblioteca que se integren visualmente con las áreas verdes, promoviendo un ambiente educativo accesible.

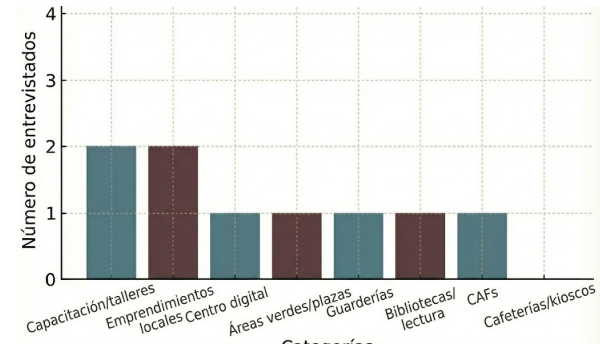


Figura 117. Gráfico de hibridación ideal
Elaboración: Propia (2025)

4.6.13 Beneficios del proyecto

- Dato: El principal beneficio percibido es la “Economía local” (27.3%), seguido por la “Descentralización” (22.7%) y la “Participación comunitaria” (18.2%).
- Hallazgo: El edificio se entiende como un motor económico. La expectativa es que la obra reactive el comercio del sector y reduzca la dependencia del centro de la ciudad.
- Consecuencia Arquitectónica: El edificio debe ser poroso en su planta baja, fomentando locales comerciales o espacios de exposición hacia la vereda que dinamicen la economía barrial, evitando muros ciegos que “maten” la actividad de la calle.

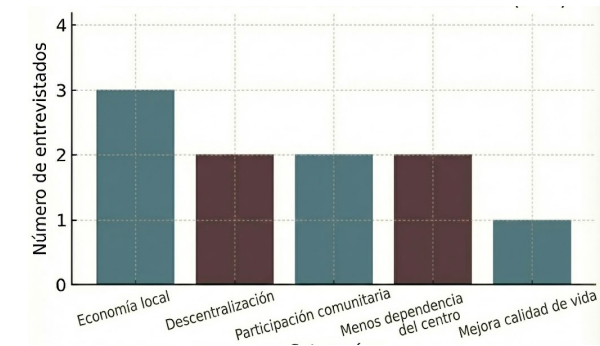


Figura 118. Gráfico de beneficios al barrio
Elaboración: Propia (2025)

4.6.14 Sugerencias para el diseño

- Dato: Las sugerencias más fuertes son “Espacios abiertos/flexibles” (30.0%) y “Sombra y vegetación” (25.0%), priorizándose sobre lo estético, y pidiendo “Materiales durables” (20.0%).
- Hallazgo: El usuario rechaza el encierro. Se valora el confort térmico (sombra) y la versatilidad del espacio sobre la forma pura. También hay una preocupación pragmática por el mantenimiento (durabilidad).

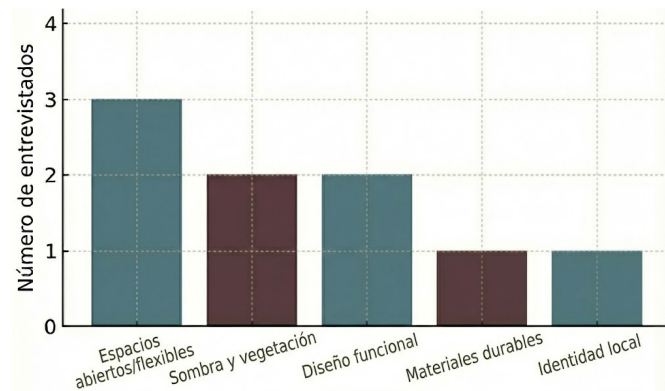


Figura 119. Gráfico de beneficios al barrio
Elaboración: Propia (2025)

4.7 Síntesis FODA

El análisis FODA constituye una herramienta fundamental para sintetizar las condiciones internas y externas del sitio de intervención, permitiendo identificar tanto los recursos disponibles como las limitaciones que influyen en el desarrollo del proyecto.

Su aplicación en arquitectura posibilita orientar la propuesta desde una visión integral, donde las fortalezas representan los atributos positivos internos del territorio que deben potenciarse; las oportunidades corresponden a factores externos favorables que pueden ser aprovechados en

F



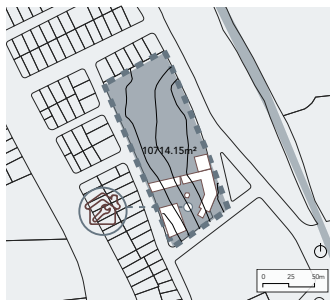
Accesibilidad al terreno por tres vías:

Vías por tres vías, la calle Velasco Ibarra, García Moreno y José María Urbina del terreno que permite integrar criterios de permeabilidad para resolver los accesos con la finalidad de que el proyecto esté totalmente integrado en el entorno.



Disponibilidad de servicios:

El predio de intervención se encuentra en una zona con acceso adecuado a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, lo que facilita los procesos constructivos y reduce significativamente los costos de implementación, al no requerirse usos complementarios.



Área y topografía del terreno:

El área con el que cuenta el predio permite la implementación de todo el programa arquitectónico y va a facilitar la creación de espacios de interacción social y la creación de espacios intermedios. El terreno posee una pendiente positiva hacia el este que está repartida a lo largo de 60 metros.

O



Emplazamiento y conexión con equipamientos:

El equipamiento se encuentra rodeado de equipamientos con diversos usos, característica que consolida una centralidad urbana por su potencial de integración funcional de diversos programas.



Acceso y transporte público:

El predio se emplaza entre dos vías arteriales, una principal que es la Velasco Ibarra y la secundaria es la calle Jose M. Urbina, así mismo posee conexión con otras provincias por medio de la Av. Isidro Ayora. Existe la presencia de las rutas L2 y L5 que le dan la conexión con el transporte público.



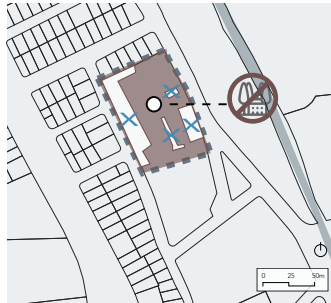
Conexión con áreas verdes:

El predio se ubica frente a un área verde que forma parte de un parque urbano, lo cual representa una ventaja que facilita la conexión directa con el espacio público existente. Esta condición no solo favorece la integración paisajística, sino que también crea oportunidades para la implementación de programas sociales, recreativos y comunitarios.

beneficio del barrio; las debilidades reflejan las carencias internas que requieren atención para no limitar el diseño; y las amenazas son condicionantes externas que, aunque no controlables, deben considerarse en la planificación para minimizar sus efectos.

De esta manera, el FODA se convierte en un insumo clave para fundamentar decisiones proyectuales coherentes con el contexto social, urbano y territorial.

D



Espacios subutilizados:

El predio es ocupado actualmente por un estacionamiento de maquinarias del municipio, que posee varias casetas improvisadas que representan un 30% del área del predio que obstruye el espacio para un nuevo equipamiento, por lo tanto se plantea su posterior demolición.



Deterioro de infraestructura:

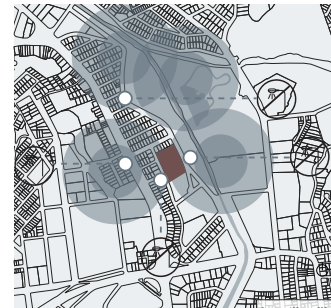
Las infraestructuras improvisadas del predio se encuentran en estado de deterioro por falta de mantenimiento y daños por el paso de vehículos pesados, por lo que se propone el derrocamiento de las estructuras deterioradas para que puedan ser utilizadas de manera óptima en el nuevo equipamiento.



Barreras arquitectónicas:

El terreno está rodeado por un muro alto deteriorado que impide las visuales desde el terreno, solo posee una entrada lo que impide la integración comunitaria y actúa como barrera entre el equipamiento existente y el que se plantea.

A



Percepción de Inseguridad:

En las inmediaciones del terreno, se puede reconocer la falta luminaria, espacios desolados y la baja transitabilidad de las veredas, el espacio es catalogado como inseguro, principalmente la zona del parque Jipiro y sus inmediaciones.



Falta de mobiliario urbano:

Los espacios de sombra y mobiliarios urbanos son escasos en las zonas aledañas al terreno lo cual causa que los espacios públicos existentes no sean ocupados, ya que solo existe población flotante que pasa por la zona pero no existen interacciones sociales.



Ausencia de plazas:

La falta de plazas públicas que se encuentren cerca del terreno de intervención provoca que no exista un sentido de pertenencia en la zona, lo que provoca que los equipamientos públicos existentes sean poco accesibles.

Figura 120. Análisis FODA del Diagnóstico
Elaboración: Propia (2025)

4.8 Metodología de diseño arquitectónico

Eliminar las preexistencias para dar espacio a la nueva edificación

Preexistencias deterioradas

Los volúmenes presentes en el predio están en mal estado

Aprovechamiento de la pendiente para diseño por niveles

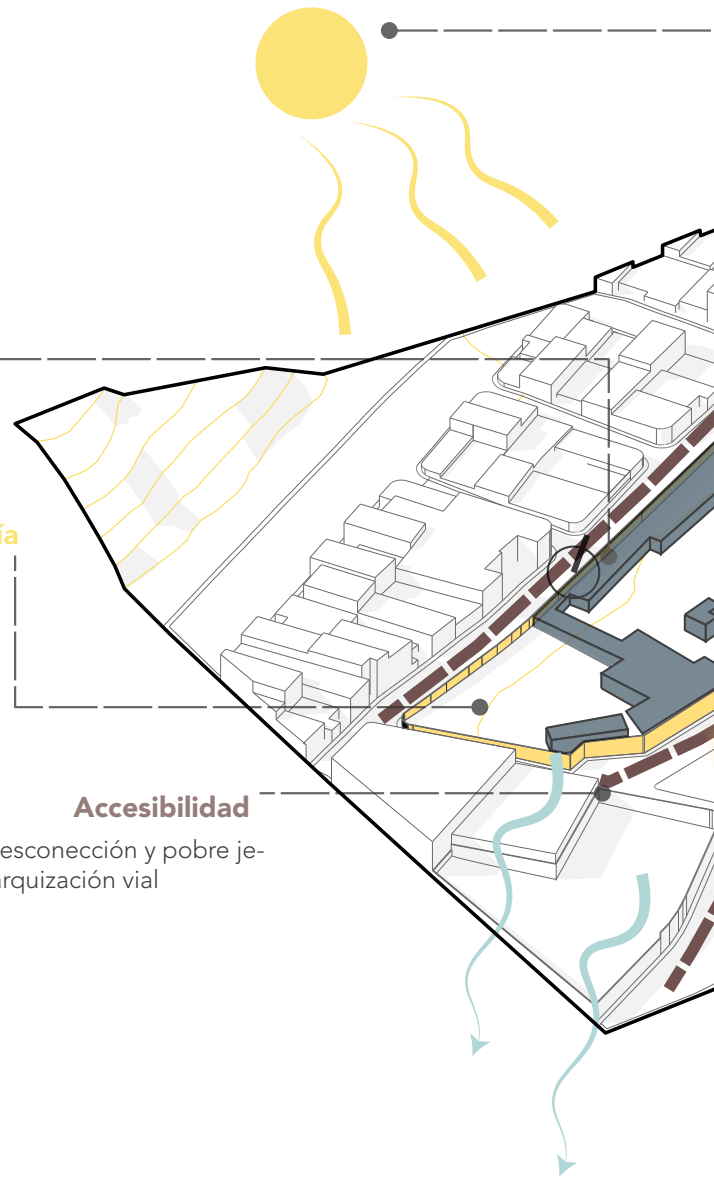
Topografía

Pendiente del predio menor al 5%

Jerarquización de accesos por sus vías circundantes

Accesibilidad

Desconexión y pobre jerarquización vial



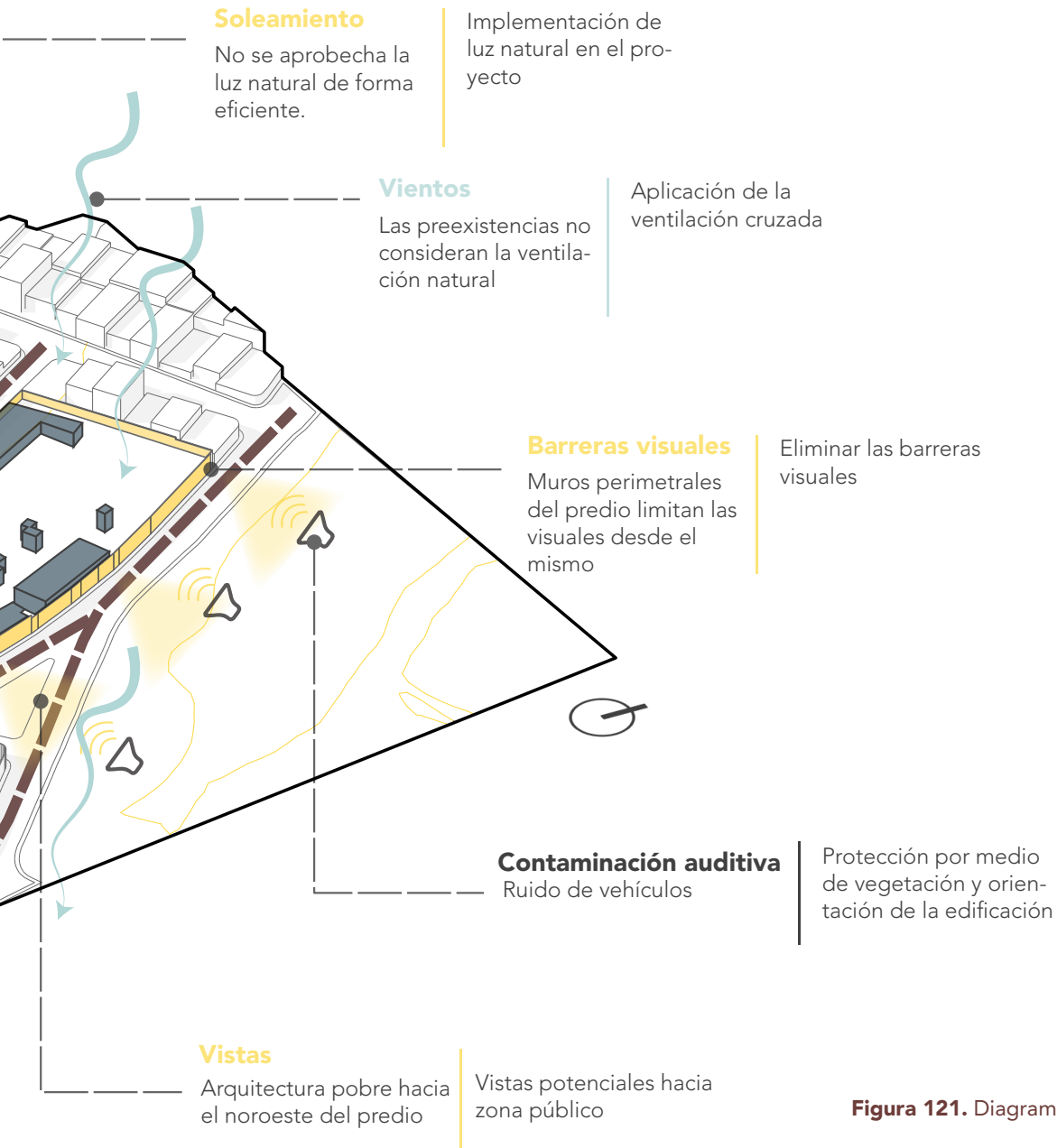


Figura 121. Diagrama de síntesis de diagnóstico
Elaboración: Propia (2025)

Síntesis de problema - solución

Categoría	Problemáticas	Estrategias	Descripción
Preexistencias	El predio presenta volúmenes en mal estado.	Eliminar las estructuras existentes para liberar espacio para una nueva edificación.	Los volúmenes existentes en el predio están en mal estado y se deben eliminar para dar espacio a una nueva edificación.
Topografía	Pendiente del predio menor al 5%	Aprovechar la pendiente natural del predio para un diseño arquitectónico con distintos niveles	La baja pendiente del terreno se puede utilizar para diseñar la nueva edificación en diferentes niveles
Accesibilidad	La conexión y jerarquización vial son deficientes.	Jerarquizar los accesos a través de las vías circundantes para mejorar la conectividad.	La falta de una buena conexión y jerarquía vial se soluciona jerarquizando los accesos a través de las vías cercanas.
Soleamiento	El predio no aprovecha de forma eficiente la luz natural.	Implementar un diseño que optimice el uso de la luz natural en todo el proyecto.	El proyecto debe incorporar la luz natural de manera eficiente para aprovecharla al máximo.
Vientos	Las estructuras existentes no consideraron la ventilación natural	Aplicar un diseño de ventilación cruzada para una mejor circulación del aire.	Para mejorar la ventilación, se debe aplicar la ventilación cruzada en el diseño del proyecto.
Barreras visuales	Los muros perimetrales limitan las vistas desde el interior del predio.	Eliminar las barreras visuales para permitir vistas más amplias.	Los muros que rodean el predio impiden las vistas, por lo que se deben eliminar para mejorar el paisaje visual.
Contaminación auditiva	El ruido de los vehículos genera contaminación auditiva.	Proteger el espacio a través de la vegetación y una adecuada orientación de la edificación.	El ruido de los vehículos afecta el entorno, por lo que se propone proteger la edificación con vegetación y una orientación adecuada.
Vistas	La arquitectura actual tiene vistas pobres hacia el noroeste del predio.	Generar vistas potenciales hacia áreas públicas para mejorar la conexión con el entorno.	La arquitectura existente tiene vistas de baja calidad hacia el noroeste del predio, por lo que se propone aprovechar las vistas potenciales hacia el área pública.

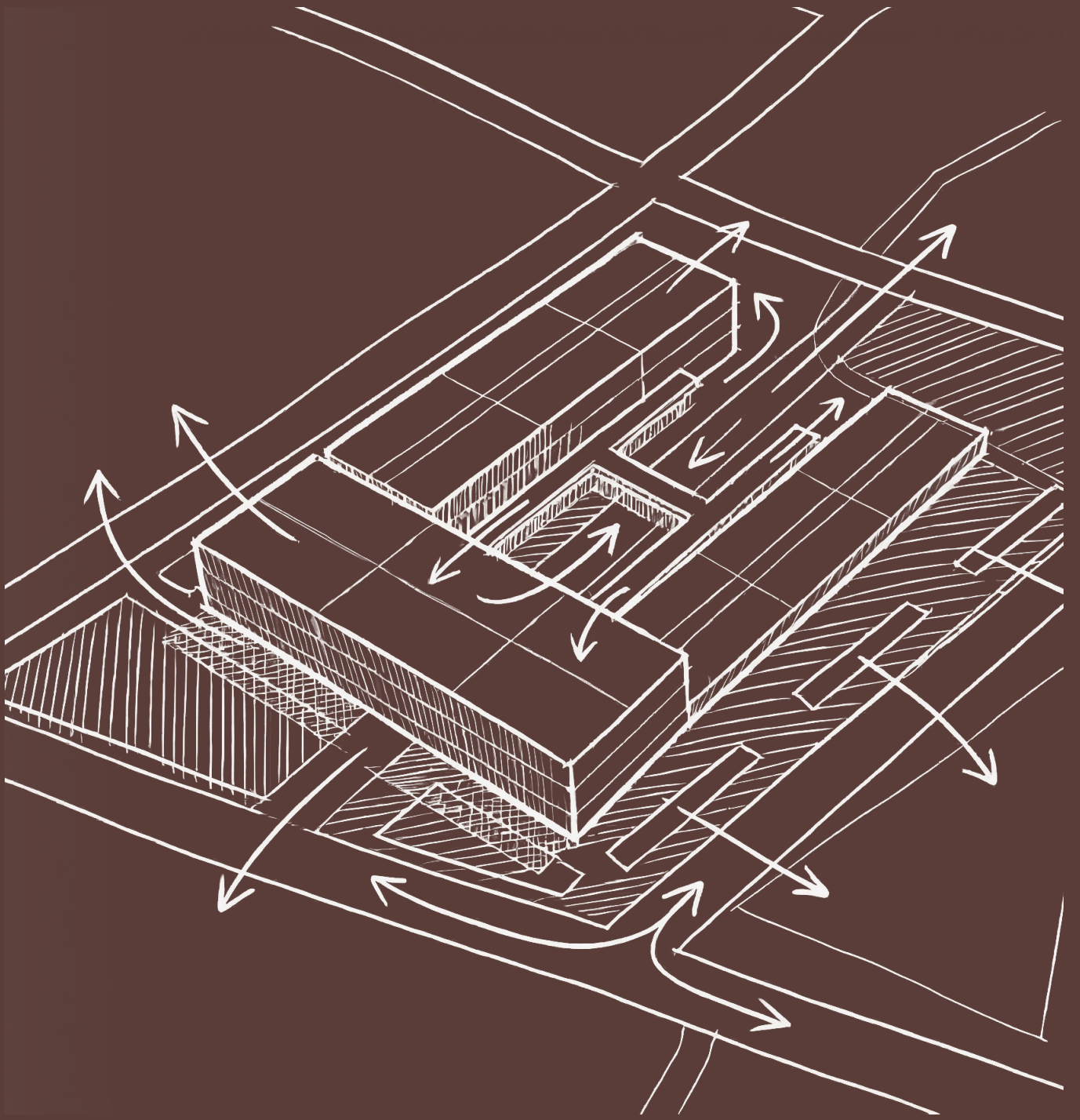
Figura 122. Tabla de síntesis de diagnóstico
Elaboración: Propia (2025)

“Crear arquitectura es expresar aspectos característicos del mundo real como la naturaleza, la historia, la tradición y la sociedad, en una estructura espacial, sobre la base de una lógica clara y transparente”

Tadao Ando. (1983)

05

PROPUESTA



5.1 Metodología de diseño arquitectónico

Organización espacial

En esta etapa se estructura el proyecto a través de capas, zonificaciones y diagramas de relaciones con fin de responder al entorno inmediato, tanto en cuestiones formales como funcionales.

Diagnóstico y Estrategia

El proceso de diseño se fundamenta en la integración de tres pilares: la identificación de problemáticas clave, el establecimiento de conceptos rectores y la síntesis del análisis de sitio. Esta base analítica permite articular las estrategias proyectuales y definir un programa arquitectónico preliminar. Posteriormente, se exploran alternativas de emplazamiento y volumetría mediante diagramas, lo que conduce al ajuste del programa definitivo en consonancia con los hallazgos de las encuestas y el estudio etnográfico.



Anteproyecto

La etapa de diseño de anteproyecto empieza por generar las plantas preliminares que permitan la fusión de programas, la creación de espacios complementarios y el entendimiento de las funciones que cada espacio va cumplir, esto se logrará a través de la implantación, elevaciones, secciones detalles constructivos y modelado 3D.



Documentación

En la fase final se realiza la documentación del proyecto en planos mas técnicos que incluyen las plantas arquitectónicas acotadas, secciones perpectivadas, alzados, detalles constructivos, 3Ds y renders, que permitan un buen entendimiento del proyecto.

Figura 123. Diagrama de metodologías del proceso de diseño.

Fuente: Amorelli, S. (2015); Haddadi et al. (2020)

Elaboración: Propia (2025)

5.2 Plan de necesidades

Usuarios:



Población flotante

Turistas

Residentes – Familias

Estudiantes

Trabajadores

Actividad:



- Descanso
- Atención familiar
- Comer
- Comprar
- Leer
- Estudiar
- Trabajar
- Reuniones
- Atención al cliente
- Gestión administrativa
- Pago de servicios

Espacio:



- Zonas de estancia
- Plazas públicas
- Enfermería
- Centro de atención familiar
- Biblioteca
- Zona de lectura
- Comercios culturales
- Zonas de computación
- Cafés galerías
- Oficinas municipales
- Jefaturas municipales
- Oficinas de pagos de servicios

Programa administrativo

Jefatura de ambiente
Jefatura de obras públicas
Jefatura de tránsito
Jefatura de higiene
Jefatura de gestión urbana
Centro de bienestar social

Programa cultural

Taller de fotografía
Taller de danza y Teatro
Taller de dibujo y escultura
SUM
Cafeterías rooftop
Biblioteca
Coworking
Área de lectura
Zona de cómputo

5.3 Resumen de datos generales para el proceso de diseño

Problemáticas clave

Hiper concentración de servicios administrativos y de gestión en el casco céntrico de la ciudad.

Falta de equipamientos híbridos que concentren varios programas en un menor espacio del tejido urbano.

Calidad de espacios administrativos deficiente en el sector El Valle.

Espacios con programas sub utilizados que pueden ser reubicados en zonas menos consolidadas de la ciudad.

Uso de suelo predominantemente residencial sin servicios específicos para cada sector.

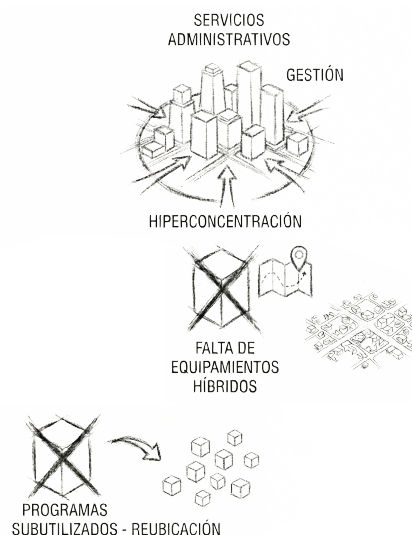


Figura 124. Diagrama de síntesis de problemáticas
Elaboración: Propia (2025)

Conceptos rectores

Equipamiento como condensador social: Son infraestructuras que concentran varios servicios para generar interacciones en una zona específica.

Uso mixto horizontal: Se refiere a la tipología de distribución de varios edificios con funciones distintas dentro de una misma manzana, compuesto principalmente de manera horizontal.

El Híbrido Injertado: Equipamiento que se articula por la diversidad funcional, dicha tipología injerta un tipo de edificación sobre otro con programas, formas o materiales diferentes para así jerarquizar los programas de forma visual y funcional.

La trans programación: Se define como la combinación de dos programas independientemente de sus incompatibilidades, se trata de combinar los usos sin perder la identidad de cada programa.

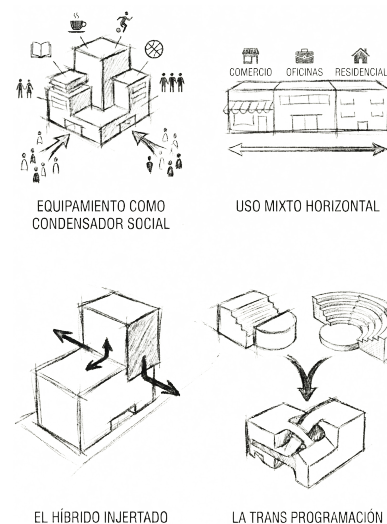


Figura 125. Diagrama de síntesis de problemáticas
Elaboración: Propia (2025)

5.4 Programa arquitectónico

El programa arquitectónico será realizado tomando como punto de partida la consolidación actual de la población y el alcance que ya fue mencionado, para fortalecer el sector El Valle, además de considerar el diagnóstico de sitio y análisis de usuario realizado anteriormente. El programa arquitectónico para el equipamiento híbrido será dividido por categorías de programas que son administración y

cultural. Para el programa administrativo se tomará en cuenta las propuestas dadas por el PUGS (2020) para la consolidación de un espacio administrativo en un sector, se puede implementar las direcciones de Gestión Territorial y Financiera, para lo que se tomará como referencia de áreas y espacios necesarios diversos documentos legales como (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, 2019) y [Reglamento Orgánico Periodo 0046 2019 - 2023].

Programa Administrativo municipal

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Jefatura Ambiental	Cubículos	6	4.00	24.00 m ²	64.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	
Jefatura Obras Públicas	Cubículos	6	4.00	24.00 m ²	64.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	
Jefatura Manejo Sustentable	Cubículos	6	4.00	24.00 m ²	64.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	

El programa administrativo social de los CAFs surge a partir de las necesidades planteadas para reactivación de sectores por medio del documento de la [Norma Técnica de Apoyo Familiar y Custodia Familiar (Código: MIES-GIS-SPE-DPE-NT-002)].

Para los programas culturales se toman en cuenta las falencias reconocidas en el diagnóstico, por medio de

documentos normativos que dan una idea programática como los modelos de biblioteca de IFLA y UNESCO.

Los talleres culturales son un programa clave en la integración del equipamiento en el uso residencial y sus espacios se toman desde la CCM o Centros Culturales Municipales de Quito (2023).

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Jefatura de Tránsito	Cubículos	6	4.00	24.00 m ²	64.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	
Jefatura Parques y Jardines	Cubículos	6	4.00	24.00 m ²	64.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	
Jefatura de Centro histórico	Cubículos	6	4.00	24.00 m ²	64.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Jefatura de Higiene	Cubículos	6	4.00	24.00 m ²	106.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	
	Atención al cliente - Unidad técnica	2	9.00	18.00 m ²	
	Cubículos - Unidad técnica	6	4.00	24.00 m ²	
Jefatura de Regulación y Control Urbano	Cubículos	12	4.00	48.00 m ²	125.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	
	Oficina de ornato	1	17.00	17.00 m ²	
	Zona de revisión de planos	1	20.00	20.00 m ²	
Jefatura de Centro Histórico	Cubículos	12	4.00	48.00 m ²	136.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Taller de reparación	1	65.00	65.00 m ²	

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Jefatura de Avalúos y Catastros	Cubículos	12	4.00	48.00 m ²	88.00 m ²
	Atención al cliente	2	9.00	18.00 m ²	
	Zona de impresión	1	5.00	5.00 m ²	
	Oficina de jefatura	1	17.00	17.00 m ²	
Zonas de uso general	Archivo	2	25.00	50.00 m ²	350.00 m ²
	Sala de conferencias	2	45.00	90.00 m ²	
	Baños	20	2.00	80.00 m ²	
	Zonas de espera	4	15.00	60.00 m ²	
	Hall de acceso	1	70.00	70.00 m ²	
Programa Administrativo Social					
Centros de atención Familiar	Hall de acceso	1	70.00	70.00 m ²	357.00 m ²
	Zonas de espera	4	15.00	60.00 m ²	
	Enfermería	1	35.00	35.00 m ²	
	Orientación social	2	27.00	54.00 m ²	
	Atención psicológica familiar	1	57.00	57.00 m ²	
	Atención psicológica individual	3	27.00	81.00 m ²	

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Centros de atención Familiar	Trabajo social	1	27.00	27.00 m ²	271.00 m ²
	Terapia familiar	2	57.00	114.00 m ²	
	Archivo	1	25.00	50.00 m ²	
	Baños	20	2.00	80.00 m ²	
Programa Cultural					
Biblioteca	Recepción	2	21.00	42.00 m ²	962.00 m ²
	Zona de librerías	1	250.00	250.00 m ²	
	Reparación de libros	1	75.00	75.00 m ²	
	Bodega de libros	1	75.00	75.00 m ²	
	Zona de lectura pública	1	110.00	110.00 m ²	
	Zona de lectura para niños	1	65.00	65.00 m ²	
	Zona de espera	1	20.00	20.00 m ²	
	Zonas de cooworking	2	45.00	90.00 m ²	
	Zonas de lectura privadas	5	25.00	125.00 m ²	
Sala multimedia	1	35.00	35.00 m ²		

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Taller de escultura y dibujo	Zona de dibujo	1	100.00	100.00 m ²	271.00 m ²
	Zona de almacenamiento	1	25.00	25.00 m ²	
	Zona de lavado de material	1	15.00	15.00 m ²	
Taller de fotografía	Ciclorama	2	46.57	93.15 m ²	159.68 m ²
	Vestidores	5	1.50	7.50 m ²	
	Zona de postproducción	2	29.51	59.03 m ²	
Taller de danza y teatro	Escenografía	1	172.95	172.95 m ²	352.45 m ²
	Vestidores	2	26.25	52.50 m ²	
	Zona de visualización	1	100.00	100.00 m ²	
	Sala de control	1	15.00	15.00 m ²	
	Bodega de utilería	1	12.00	12.00 m ²	
SUM	Escenario	1	45.00	45.00 m ²	181.07 m ²
	Zona asientos	1	116.07	116.07 m ²	
	Sala de control	1	10.00	10.00 m ²	
	Baños	5	2.00	10.00 m ²	

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Comercios culturales	Caja	3	10.00	30.00 m ²	195.00 m ²
	Zona de estantes de productos	3	55.00	165.00 m ²	
Cafés galerías	Zona de servicio	2	20	40.00 m ²	346.00 m ²
	Zona de mesas	2	153.00	306.00 m ²	
Zonas de uso general	Baños	12	2.00	24.00 m ²	389.00 m ²
	Zonas de espera	4	15.00	60.00 m ²	
	Hall de acceso	2	70.00	140.00 m ²	
	Galerías itinerantes	2	60.00	120.00 m ²	
	Salas de lactancia	6	7.00	42.00 m ²	
Parqueaderos					
	Espacios de parqueo	30	15	450.00 m ²	1143.50 m ²
	Circulaciones vehiculares	1	693.50	693.50 m ²	
Circulaciones		Tipo de programa		Porcentaje - m²	
		Estacionamientos		40% / 458 m ²	
		Espacios administrativos		15% / 272.55	
		Espacios culturales		15% / 428.40	

Sub programa	Espacio	Cantidad	m ²	Área de espacios	AT
Espacios públicos	Plazas deprimidas	1	615.65	615.65 m ²	8.253.96 m ²
	Plaza dura	1	1584.85	1584.85 m ²	
	Plaza de ingreso	1	1157.60	1157.60 m ²	
	Zonas de exparcimiento	1	4150.41	4150.41 m ²	
	Espacios verdes	1	745.45	745.45 m ²	

Área constructiva total: 6975.65 m²

Figura 126. Tabla de programa arquitectónico
Elaboración: Propia (2025)

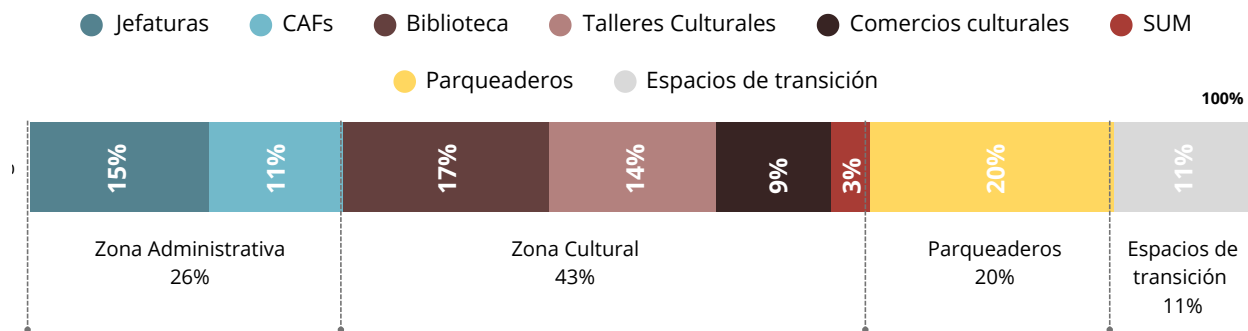


Figura 127. Diagrama de síntesis de programa arquitectónico

5.5 Matriz de selección de plan masa

PROPUESTA A Volúmen injertado

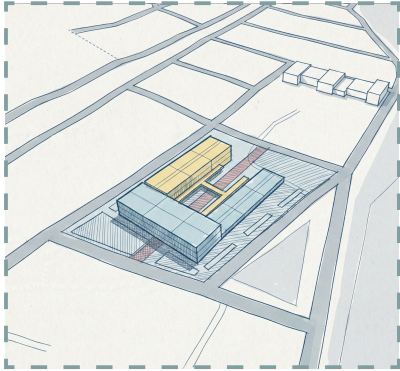


Figura 128. Propuesta de plan masa 1
Elaboración: Propia (2025)

↑ Ventajas

1. Uso de grandes espacios de públicos
2. Jerarquización visual de programa evidenciado en los volúmenes
3. Aplicación de accesibilidad por medio de pasadisos y rupturas de la edificación
4. Implementación de rampa de acceso a espacios públicos internos desde la plaza externa
5. Plazas de ingreso logran difuminar el espacio público con el programa del equipamiento.

↓ Desventajas

2. Plazas periféricas cubren el acceso a los vestíbulos
3. La eliminación del patio central es escasa

PROPUESTA B Volúmenes divididos

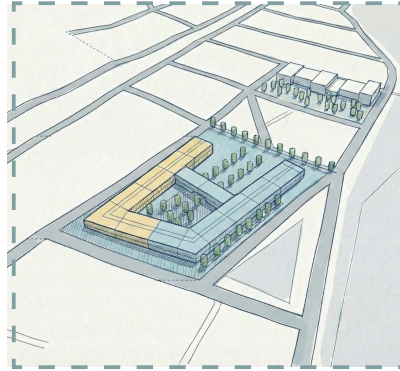


Figura 129. Propuesta de plan masa 2
Elaboración: Propia (2025)

↑ Ventajas

1. Espacios públicos internos bien jerarquizados
2. Los espacios públicos y vegetación marcan claramente la directriz de circulación
3. Conexión de volúmenes por medio de pasarela elevada para no intervenir con la continuidad del espacio público.

↓ Desventajas

1. Volúmenes excesivamente largos
2. No existe una buena accesibilidad al equipamiento
3. No se respeta la directriz del terreno para la pasarela de conexión.
4. No tiene un desarrollo de visuales claro
5. No se deja espacios públicos en el perímetro del equipamiento

PROPUESTA C Patio interno

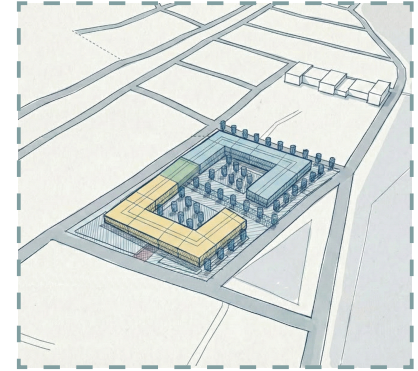


Figura 130. Propuesta de plan masa 3
Elaboración: Propia (2025)

↑ Ventajas

1. Posee una buena distribución de espacios públicos
2. Las conexiones entre los programas se realizan de forma equitativa
3. Las plazas públicas internas se colocan de forma céntrica para mejorar la conexión entre espacios públicos y privados.

↓ Desventajas

1. El volumen no se conecta con la parte pública hacia el norte.
2. La forma del proyecto se encierran las partes públicas del proyecto.
3. No se aplica la permeabilidad arquitectónica
4. No se respetan las directrices del terreno

5.6 Selección de opción de plan masa

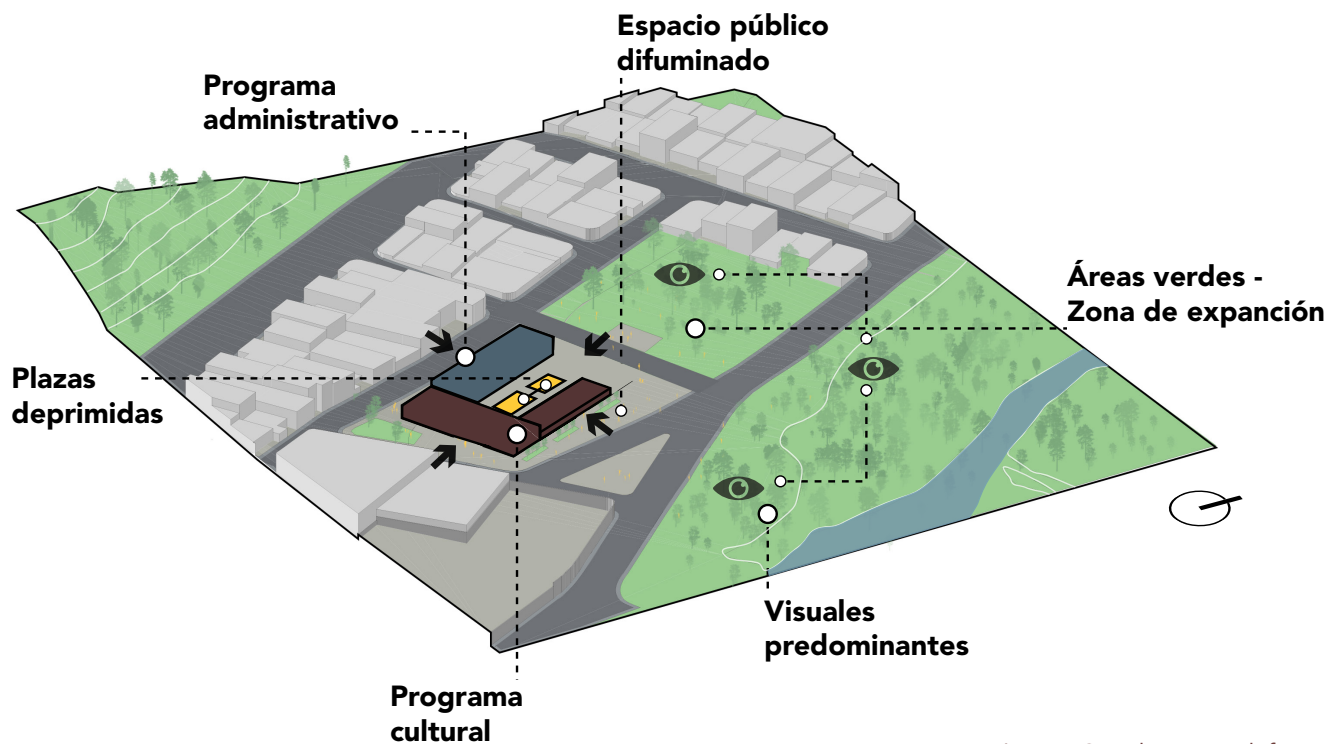
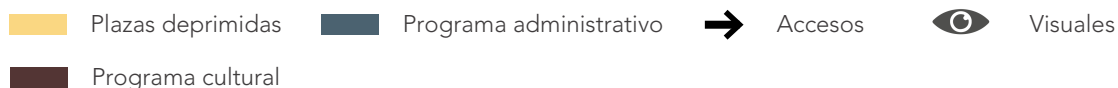


Figura 131. Plan masa definitivo
Elaboración: Propia (2025)



La selección de la Propuesta A (Compacta) se fundamenta en función de equilibrar los programas institucionales con las actividades urbanas, superando a las alternativas B y C al ofrecer una transición fluida entre la ciudad y el edificio. Su fortaleza principal radica en la generación de grandes plazas de acceso que extienden el espacio público, complementada por una morfología compacta que asegura una jerarquía visual hacia las zonas de área verde,

evita la dispersión funcional y utiliza la accesibilidad universal como eje generador del diseño. Asimismo, las limitaciones identificadas respecto a la iluminación del patio central y la relación de las plazas se abordarán mediante soluciones arquitectónicas puntuales, como el uso de lucernarios y grandes ventanales, consolidando así una propuesta que garantiza eficiencia espacial sin renunciar a la conexión con el entorno inmediato.

5.7 Estrategias de emplazamiento

1. Directrices de generales

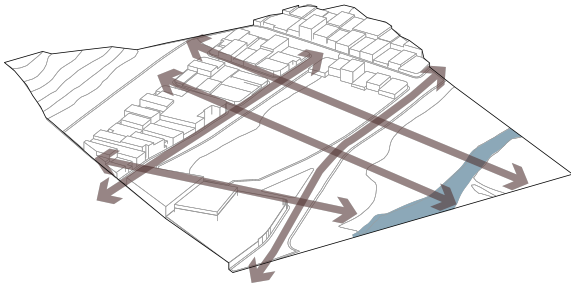


Figura 132. Estrategia de emplazamiento 1
Elaboración: Propia (2025)

Se trazan directrices de movilidad que se ven interrumpidas por las barreras arquitectónicas.

2. Directrices normativas

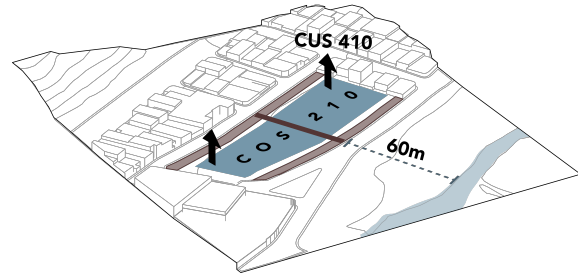


Figura 133. Estrategia de emplazamiento 2
Elaboración: Propia (2025)

Se trazan directrices tomando en cuenta las normativas de COS, CUS y retiros

3. Definición de zonas de programa

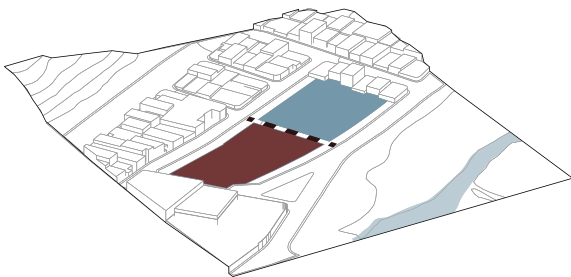


Figura 134. Estrategia de emplazamiento 3
Elaboración: Propia (2025)

Se definen las zonas que van a ser ocupadas por cada uso general en el terreno

4. Volumetría general

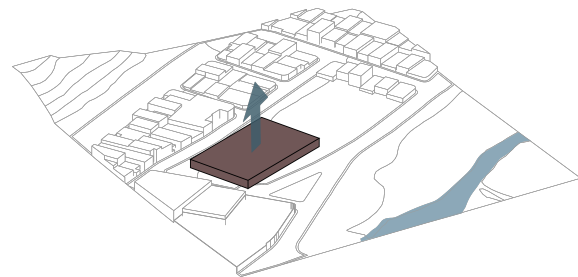


Figura 135. Estrategia de emplazamiento 4
Elaboración: Propia (2025)

Se trazan directrices tomando en cuenta las normativas de COS, CUS y retiros

5.8 Estrategias de implantación

1. Sustracción de terreno

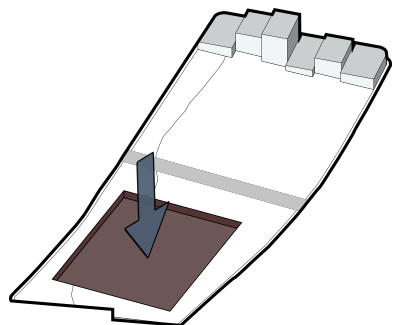


Figura 136. Estrategia de implantación 1
Elaboración: Propia (2025)

Se crea una depresión en el terreno para albergar parte del programa y no superar el CUS máximo de la zona.

2. Adición de pisos hasta la altura máxima

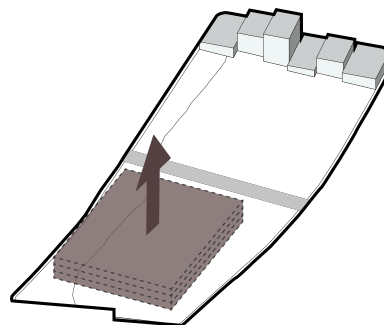


Figura 137. Estrategia de implantación 2
Elaboración: Propia (2025)

Se agrega pisos hasta alcanzar la altura máxima permitida de 3 pisos.

3. Sustracción de volumen

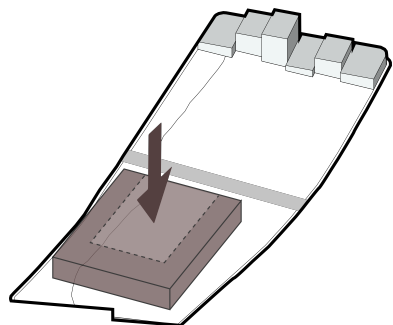


Figura 138. Estrategia de implantación 3
Elaboración: Propia (2025)

Se sustraer la una parte del volumen para generar espacios de plaza internos.

4. Implementación de permeabilidad

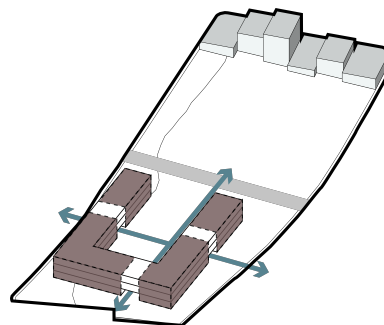


Figura 139. Estrategia de implantación 4
Elaboración: Propia (2025)

Se generan rupturas en la edificación para que la edificación sea permeable

5. Modificación de volúmenes

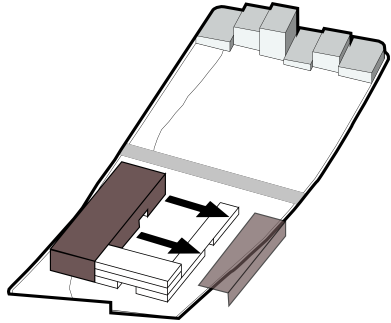


Figura 140. Estrategia de implantación 5
Elaboración: Propia (2025)

Se modifican los volúmenes para facilitar la implementación de programa y vistas jerarquización de las vistas hacia el espacio público

6. Jerarquización general de programas

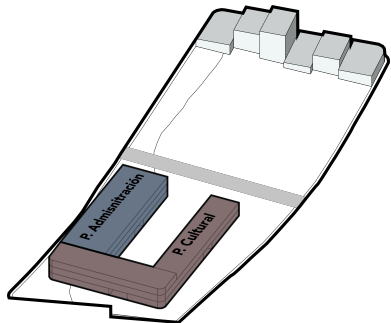


Figura 141. Estrategia de implantación 6
Elaboración: Propia (2025)

Se realiza la separación del volumen por programas, además de redondear los bordes de uno de los volúmenes para aplicar la teoría del híbrido injertado, la cual jerarquiza los programas por volúmenes y formas a simple vista.

7. Implementación de trans-programación

Legenda:

- Parqueaderos
- Comercios culturales
- SUM
- Talleres Culturales
- Espacios de transición
- Jefaturas
- Biblioteca
- CAFs
- Zona de expansión

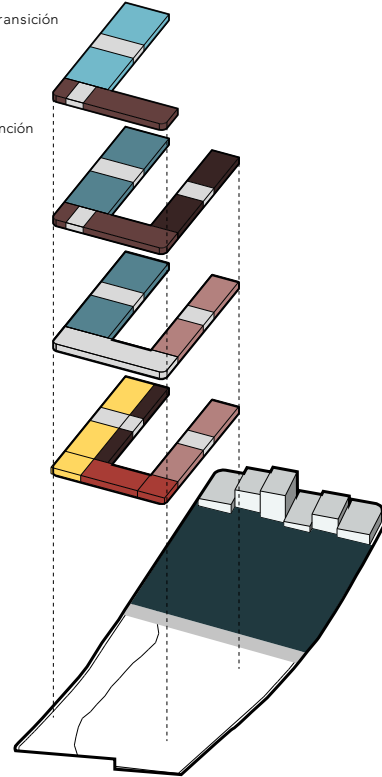


Figura 142. Estrategia de implantación 7
Elaboración: Propia (2025)

Se aplica la transprogramación mediante la convergencia de dos programas aparentemente incompatibles. A través de espacios de transición y áreas compartidas, ambos se integran en un solo volumen, consolidando el carácter híbrido de la edificación.

8. Creación de plazas deprimidas

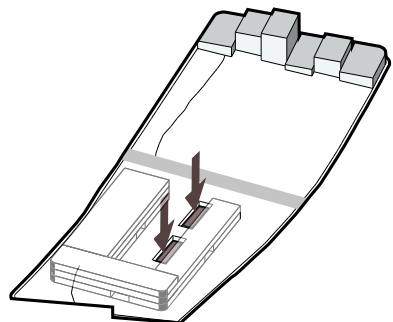


Figura 143. Estrategia de implantación 8
Elaboración: Propia (2025)

Se crean plazas deprimidas en el nivel -3.50 con el fin de crear una transición mas suave del espacio público y el equipamiento.

9. Conexión entre volúmenes

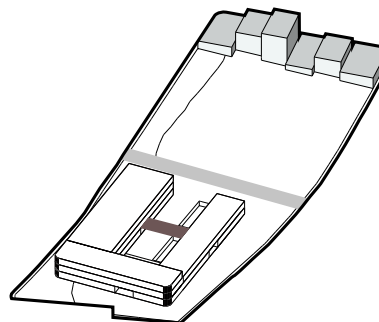


Figura 144. Estrategia de implantación 9
Elaboración: Propia (2025)

Se genera una conexión en forma de puente que conecta el programa administrativo y el cultural paraa mejorar la transitabilidad entre programas.

10. Jerarquización de accesos por plazas públicas

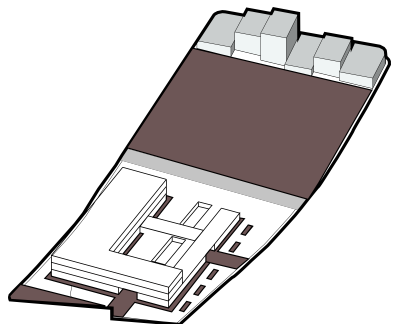


Figura 145. Estrategia de implantación 10
Elaboración: Propia (2025)

Se implementan caminerías y plazas para generar interacción social a las afueras del equipamiento

11. Volúmen completo

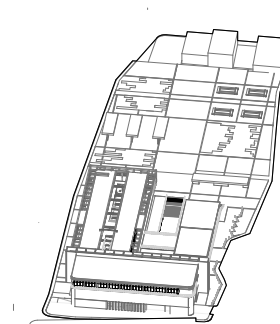


Figura 146. Estrategia de implantación 11
Elaboración: Propia (2025)

Se completa el diseño de fachadas, plazas públicas y espacios de estancia finales.

5.9 Justificación de sistemas estructurales y constructivos

Planta -3.50 - Parquadero y talleres culturales

Muro reforzado de hormigón armado

Para la planta de parqueaderos se toma como sistema constructivo el muro reforzado de hormigón armado que se utiliza ampliamente en la contención de tierras para parqueaderos subterráneos. Se toma como referencia la norma ACI para el predimensionamiento tanto del grosor como de la zapata del muro.

El criterio estandar dá como referencia que el ancho de muro (AM) debe ser igual a un venticincoavo de la altura total a cubrir; en este caso específico se tiene una altura (H) de 3.50 metros por lo que el cálculo sería el siguiente:

$$(H/12): 350 \text{ cm}/12 = \mathbf{29.16 \text{ cm}}$$

Resultado al que se lo redondea un valor de 30 cm.

Por otro lado, para la zapata aislada de cada sección de muro se trabaja con una luz de 5 metros entre ejes, y que la norma sugiere que sea de un 0,7 a 0,5 veces la altura del muro, lo que daría un resultado de 2.10 metros para el ancho de la base y para el peralte de zapata se sugiere que sea un 20% más que el espesor de muro, por lo que quedaría de 45

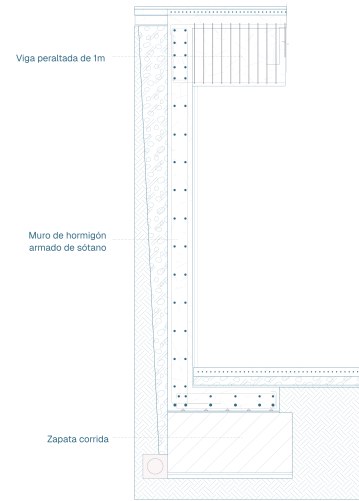


Figura 147. Detalle de muro de sótano
Elaboración: Propia (2025)

Columnas y vigas de hormigón armado

Para el sistema estructural de columnas y vigas en la planta de parqueaderos se eligió el hormigón armado, para el caso de las columnas se consideró un área tributaria de 6 m x 6 m lo que da un total de 36 m² de losa por piso y por columna, debido a eso se predimensiona un columna cuadrada de 45cm x 45 cm para suplir las luces de 5 metro utilizadas.

Asimismo, para el sistema de vigas se consideró la sugerencia de la norma de un (L) luz sobre 12 lo que da un resultado de vigas peraltadas de 60cm x 30cm

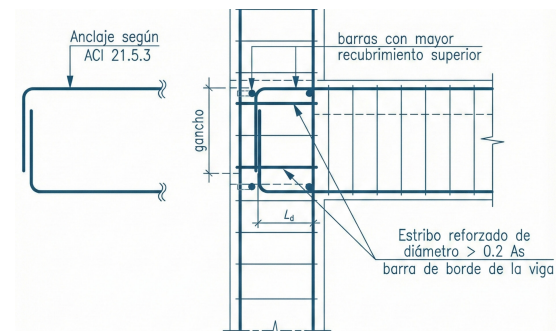


Figura 148. Detalle de elementos de hormigón armado
Elaboración: Propia (2025)

Losa casetonada de hormigón

El sistema de losa fue escogido por su ligereza y la adaptabilidad que posee al sistema estructural que se está utilizando en esta planta. Para la cual se consideran tres partes fundamentales que son, los nervios o viguetas, los casetones, y la capa de compresión. Los cuales según la norma se puede predimensionar con viguetas de 20cm x 15cm, para los casetones se toma el estándar local de 50 x 50 y para la capa de compresión de 5 cm.

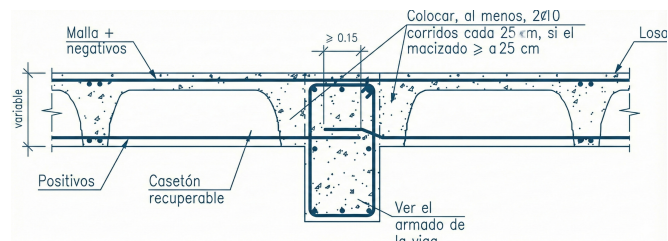


Figura 149. Detalle de muro de sótano
Elaboración: Propia (2025)

Columnas y vigas de acero estructural

Para las plantas siguientes con el fin de aligerar las cargas a estructurales se decide utilizar columnas y vigas de acero estructural.

Para las columnas se consideran los perfiles UC por la capacidad que tiene de aguantar las cargas verticales y su radio de giro más equilibrado frente a otros perfiles, se decide utilizar luces de 10 metros, por lo que se escoge un perfil UC de 305x305x97 mm con la utilización de una pletina de 50 x 50 x 0.6 cm con un total de 6 pernos.

Para el caso de las vigas principales se utilizan los perfiles IPE para poder suplir las grandes luces propuestas, en este caso la norma recomienda una relación de Luz / Peralte de 1/ 20 por lo que para suplir los 10 metros sería un total de 50cm de peralte lo que da como resultado la implementación de un perfil IPE 500 para el esto del equipamiento.

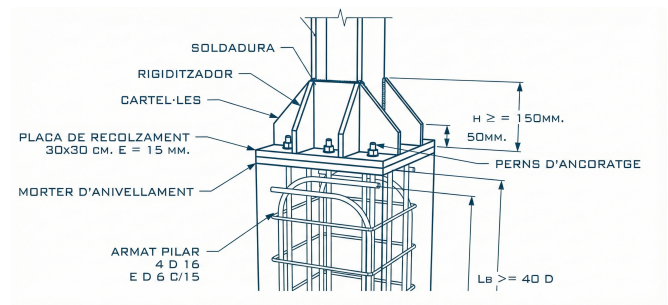
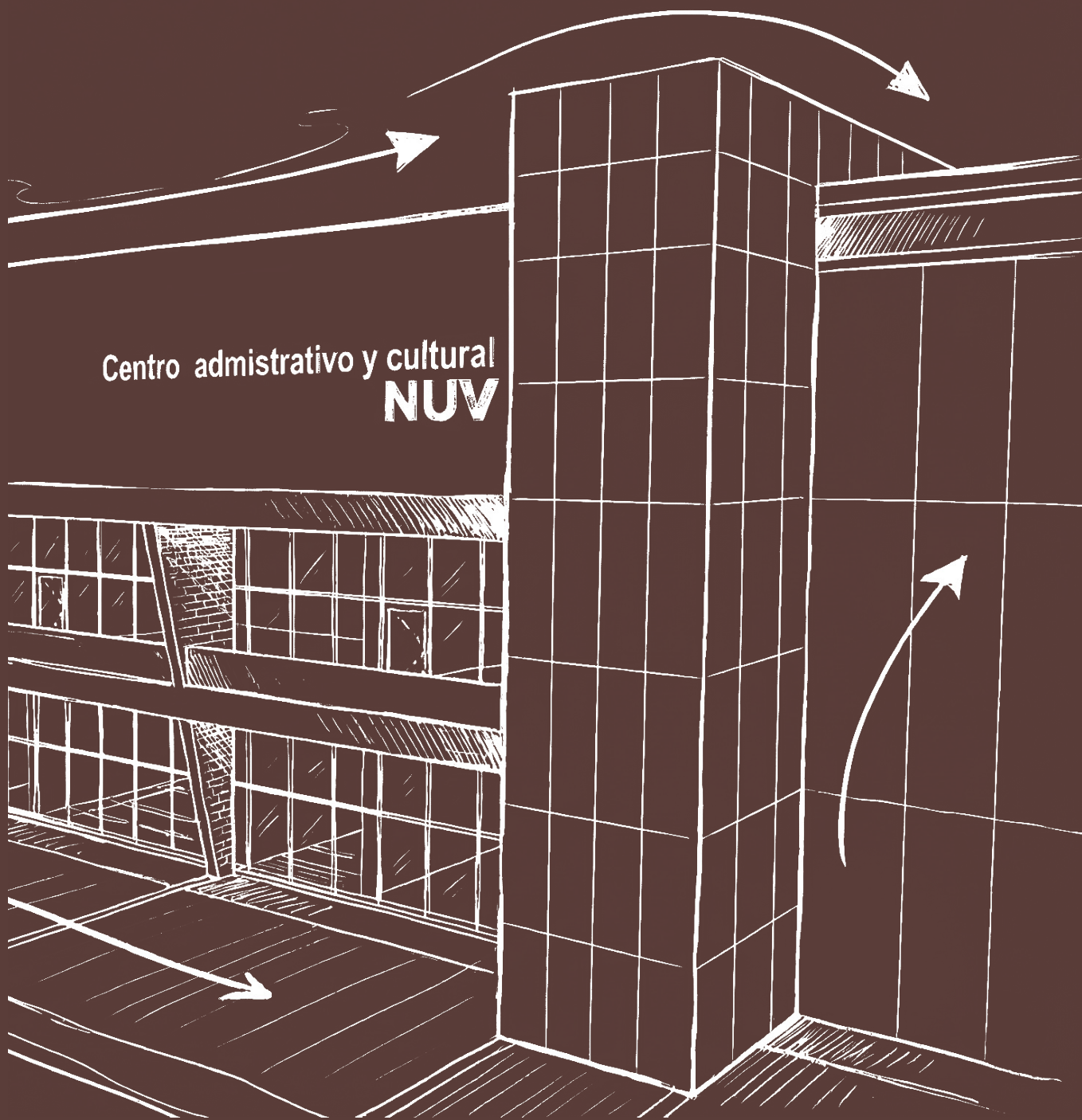


Figura 150. Detalle de muro de sótano
Elaboración: Propia (2025)

06

DOCUMENTACIÓN

Centro administrativo y cultural
NUV

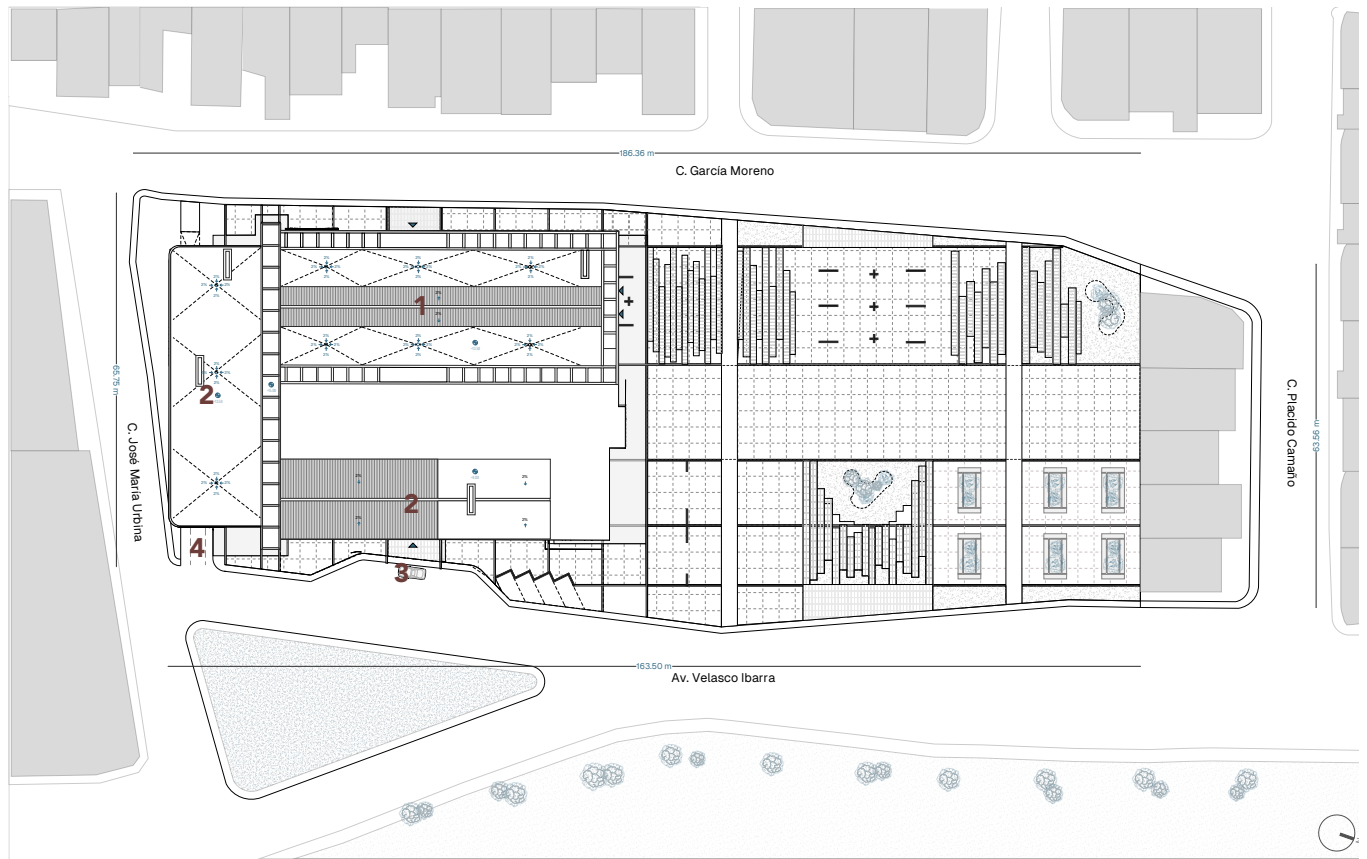


6.1 Emplazamiento

El proyecto se ubica en el Distrito 2, Sector 3 de la ciudad de Loja, perteneciente a la parroquia El Valle. Se encuentra próximo a hitos urbanos importantes como la Terminal Terrestre y el Parque Recreacional Jipiro. El acceso principal, tanto vehicular como peatonal, se realiza por la avenida Velasco Ibarra, al ser la vía colectora que ofrece mayor accesibilidad. La configuración arquitectónica se basa

en la teoría del híbrido injertado, la cual complementa dos programas distintos, diferenciándolos visualmente a través de su materialidad y forma.

P. 156



Leyenda

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. Volúmen administrativo | 3. Acceso peatonal principal |
| 2. Volumen cultural | 4. Acceso vehicular principal |

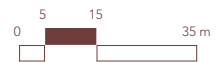
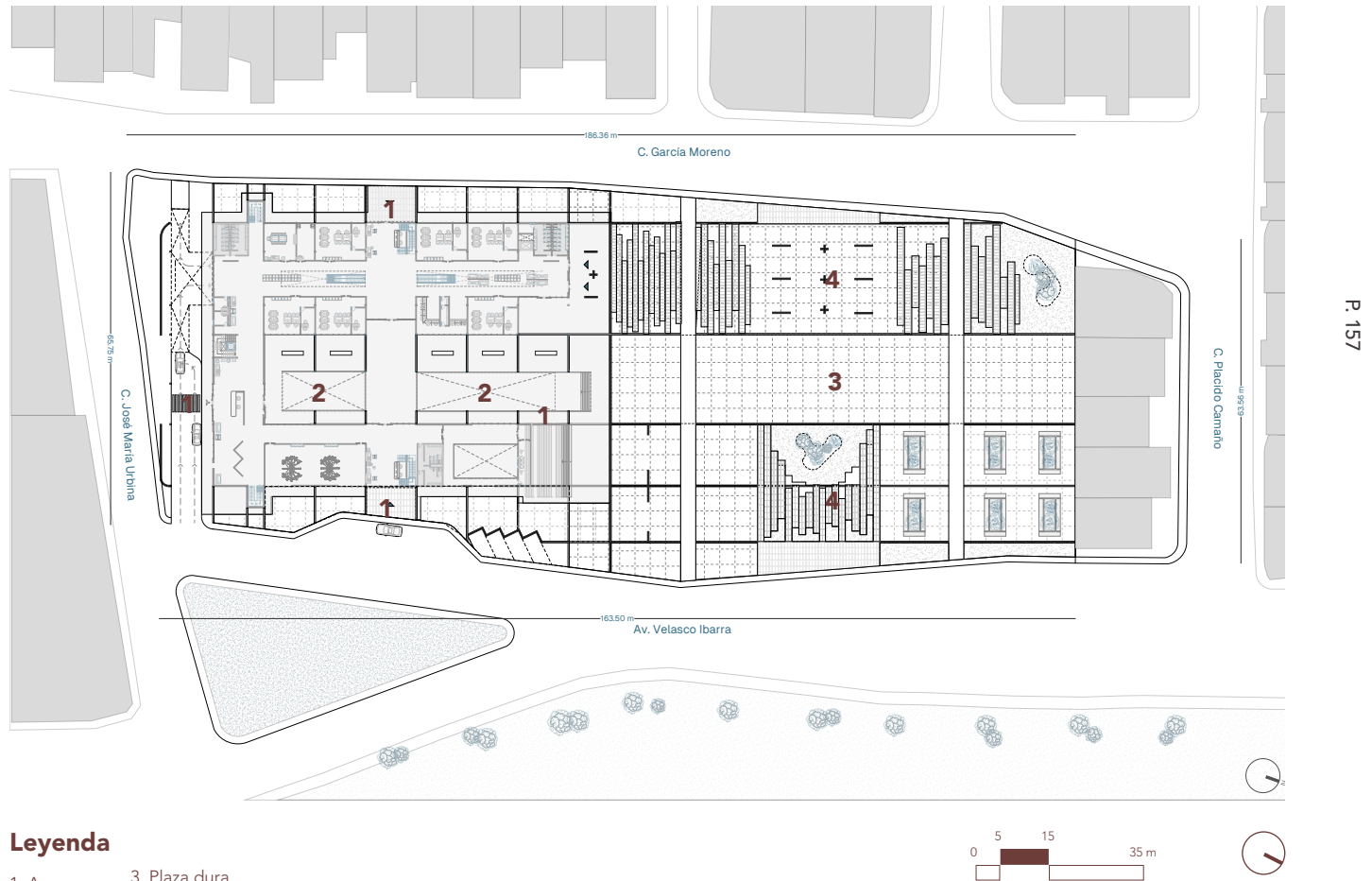


Figura 151. Emplazamiento
Elaboración: Propia (2025)

6.2 Implantación

El acceso principal de la edificación guía a los usuarios mediante una circulación continua y directa que atraviesa espacios de transición entre programas; esta es una característica indispensable en los edificios de carácter híbrido, debido a la versatilidad para la reutilización de instalaciones ante un posible cambio de programa a largo plazo.

La configuración de espacios públicos se divide en dos partes: por un lado, una plaza dura para eventos cívicos o comerciales municipales; por otro, se distribuyen alrededor de dicha plaza dos zonas de esparcimiento con mobiliario urbano y espacios de sombra. Esto complementa el equipamiento como un condensador social al generar espacios que fomentan la interacción.



Leyenda

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1. Accesos | 3. Plaza dura |
| 2. Plazas deprimidas | 4. Zonas de esparcimiento |

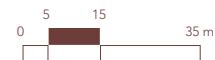


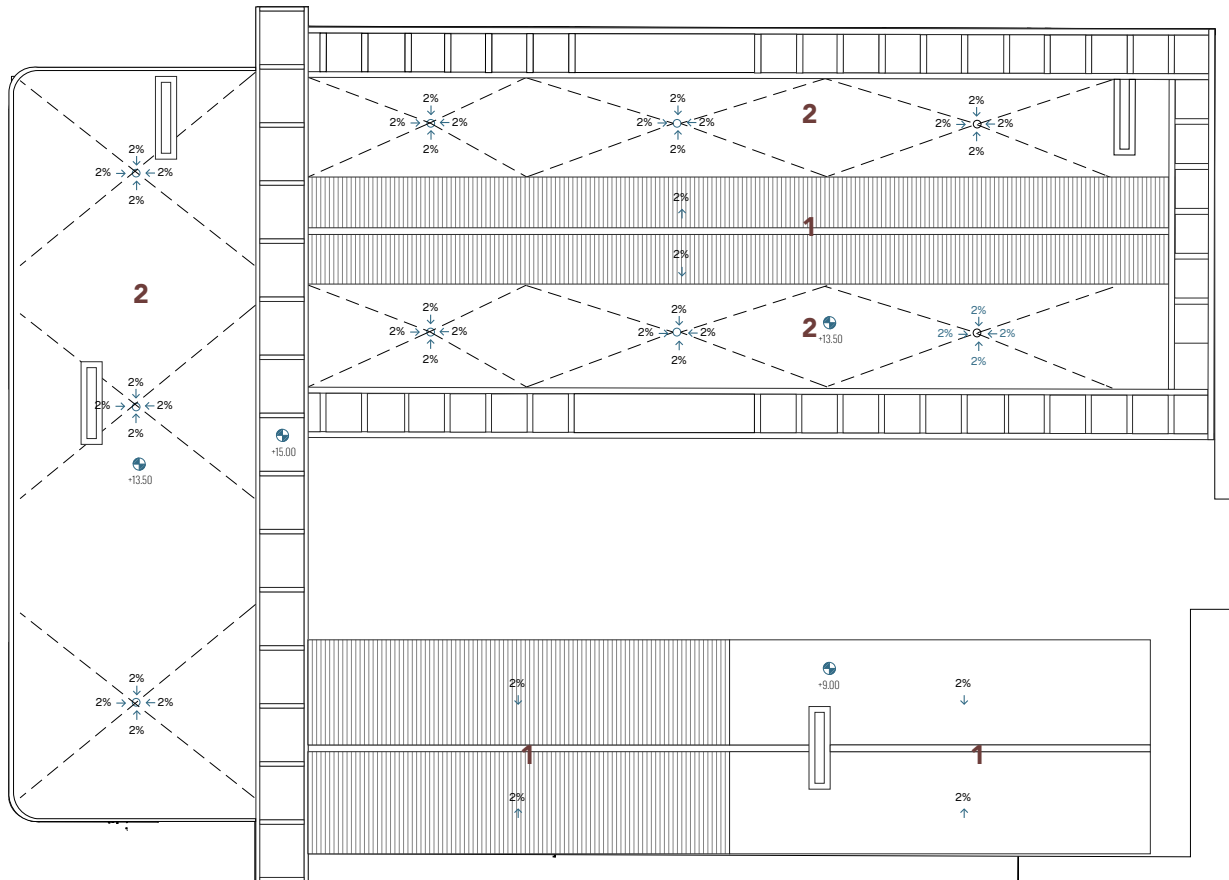
Figura 152. Implantación
Elaboración: Propia (2025)

6.3 Planta de cubiertas

Las cubiertas del equipamiento se dividen en dos tipologías: por un lado, cubiertas inclinadas empleadas en el lucernario del volumen administrativo, lo que permite generar ventilación natural en todo el bloque a través de la techumbre; por otro lado, el resto de los espacios cuenta con losas planas con una pendiente del 2% para evitar el estancamiento de aguas

pluviales. Además, se utiliza grava de canto rodado blanco y aislante de lana de roca para mitigar el sobrecalentamiento de los espacios en el nivel +9.00.

P. 158



Legenda

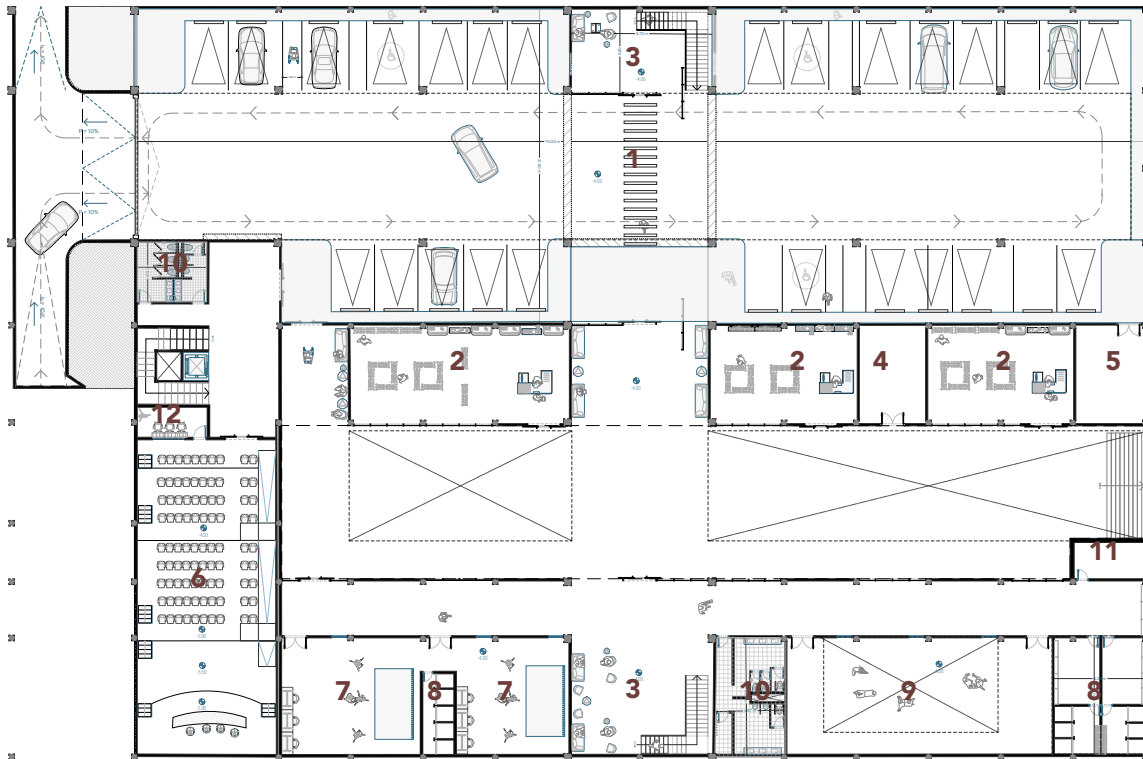
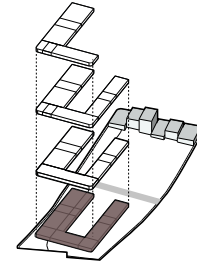
1. Cubierta inclinada
2. Cubierta plana



Figura 153. Planta de cubiertas
Elaboración: Propia (2025)

6.4 Planta nivel -4.00

En la planta -4.00 se distribuyen los espacios alrededor de las plazas deprimidas con el fin de iluminar y ventilar los programas culturales y de parqueadero de manera simple. Se generan espacios de transición y halles de ingreso con el fin de generar espacios de convivencia entre programas.



P. 159

Leyenda

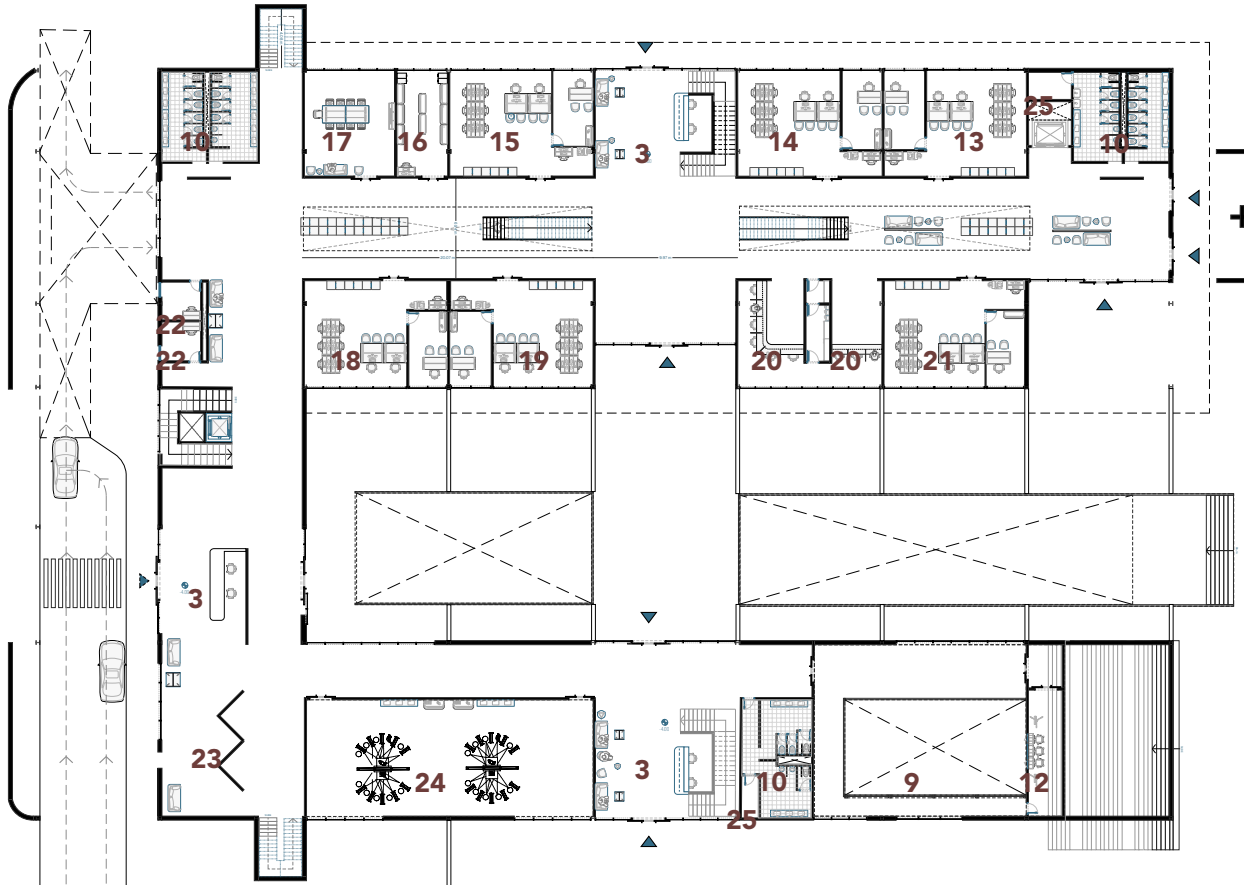
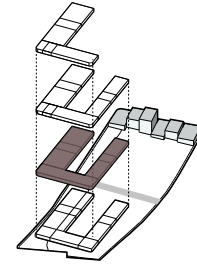
- | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1. Parqueadero | 4. Bodega | 7. Taller de fotografía | 10. SSHH |
| 2. Comercios culturales | 5. Cuarto de máquinas | 8. Vestidores | 11. Bodega de utilería |
| 3. Hall de acceso | 6. SUM | 9. Taller de danza y teatro | 12. Cuarto de control |



Figura 154. Planta -4.00
Elaboración: Propia (2025)

6.5 Planta nivel ±0.00

La planta ± 0.00 contiene una parte del programa administrativo, donde se distribuyen las jefaturas ambientales, de tránsito y espacios complementarios. Además, se implementan usos culturales para equilibrar el programa de este nivel.



P. 160

Legenda

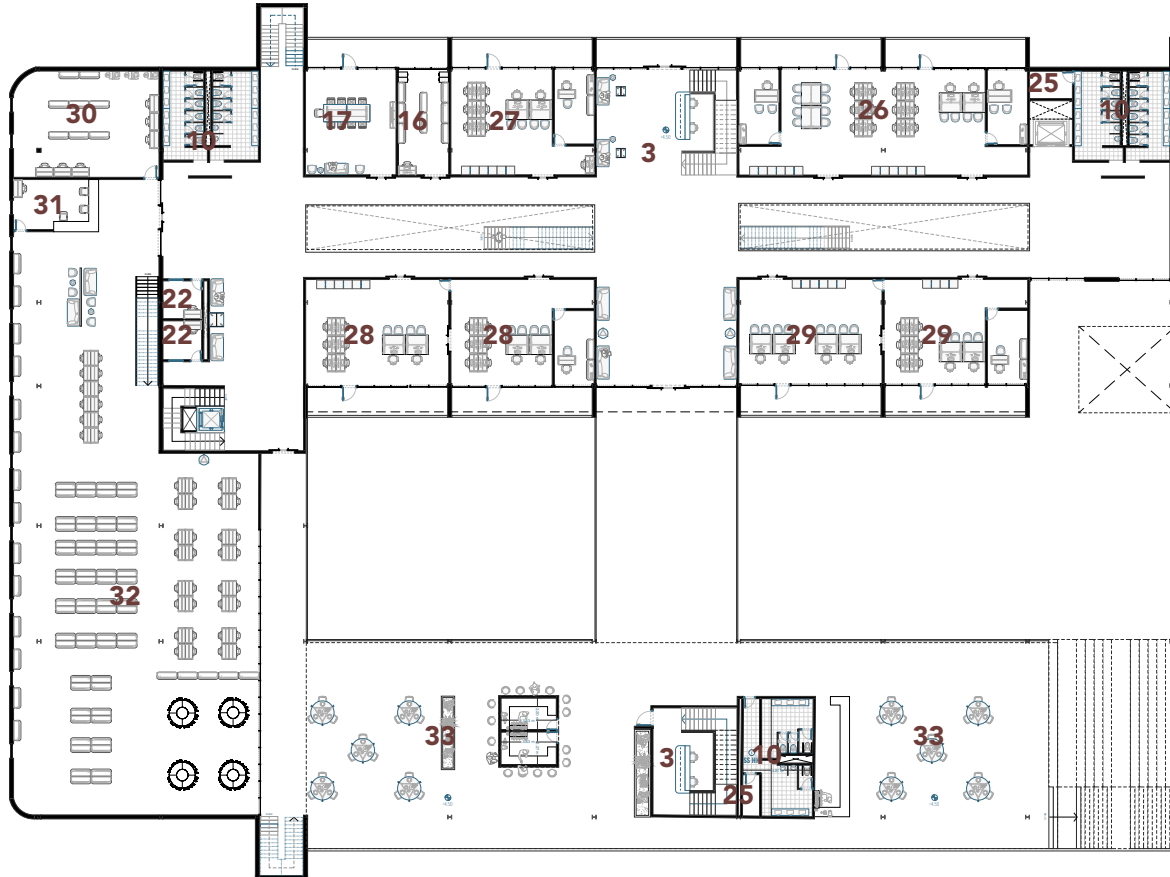
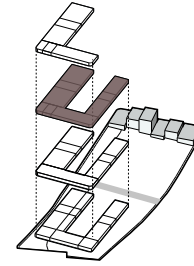
- | | | | | | |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 3. Hall de acceso | 14. J. Obras públicas | 17. Sala de conferencias | 20. Pago de servicios | 23. Galerías intirantes | 12. Cuarto de control |
| 10. SSHH | 15. J. Parques y Jardines | 18. J. Centro histórico | 21. J. Manejo sustentable | 24. Taller de pintura y escultura | 25. Bodega de servicio |
| 13. J. Legislación ambiental | 16. Archivo | 19. J. Tránsito | 22. Zona de lactancia | 9. Taller de danza y teatro | |



Figura 155. Planta nivel ± 0.00
Elaboración: Propia (2025)

6.6 Planta nivel +4.50

En la planta +4.50 se integran los espacios públicos, generando un acceso directo desde la plaza hacia el programa arquitectónico. De este modo, se logra difuminar los límites del espacio público, conectándolo de manera fluida con los cafés-galería, la biblioteca y el resto del programa administrativo municipal.



Leyenda

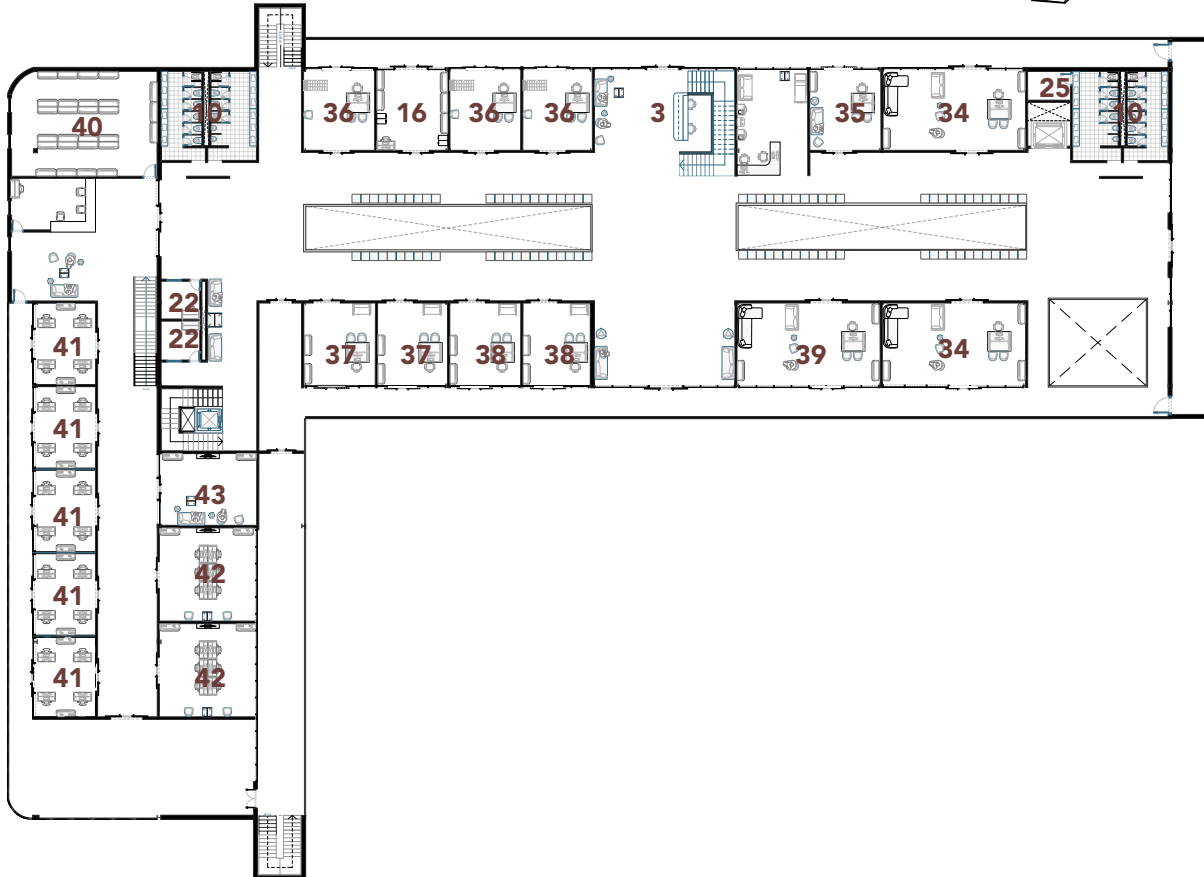
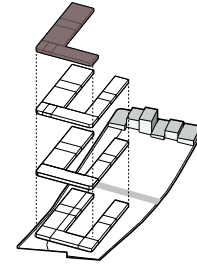
- | | | | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| 3. Hall de acceso | 26. J. Reg. y control urbano | 17. Sala de conferencias | 29. J. Centro histórico | 32. Biblioteca |
| 10. SSHH | 27. J. Avalúos y catástros | 22. Zona de lactancia | 30. Reparación de libros | 33. Cafeterías |
| 25. Bodega de servicio | 16. Archivo | 28. J. Higiene | 31. Recepción de libros | |



Figura 156. Planta nivel +4.50
Elaboración: Propia (2025)

6.7 Planta nivel +9.00

La planta +9.00 complementa las funciones de los niveles inferiores al integrar el centro de atención familiar, así como zonas de lectura y coworking. Estos espacios ofrecen un abanico más amplio de posibilidades, enriqueciendo el carácter administrativo y cultural del equipamiento.



P. 162

Leyenda

3. Hall de acceso	25. Bodega de servicio	36. A. psicológica individual	38. O. orientación social	41. Salas de lectura
10. SSHH	34. T. de grupo familiar	16. Archivo	39. A. psicológica familiar	42. Cooworking
22. Zona de lactancia	35. O. de trabajo social	37. O. asistencia legal	40. Bodega de libros	43. Sala multimedia



Figura 157. Planta nivel +9.00
Elaboración: Propia (2025)

6.8 Fachadas

Fachada Noroeste

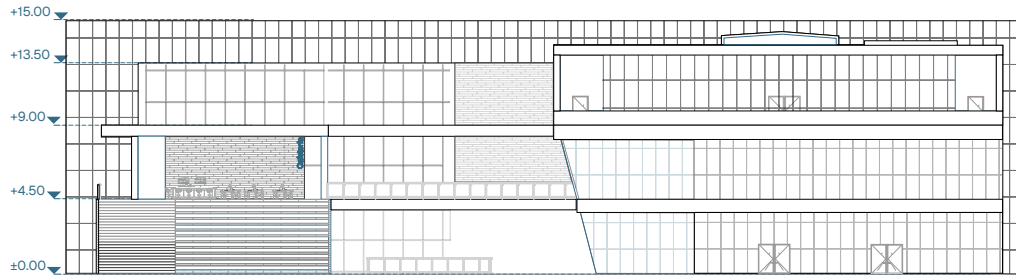


Figura 158. Fachada noroeste
Elaboración: Propia (2025)

Fachada Suroeste

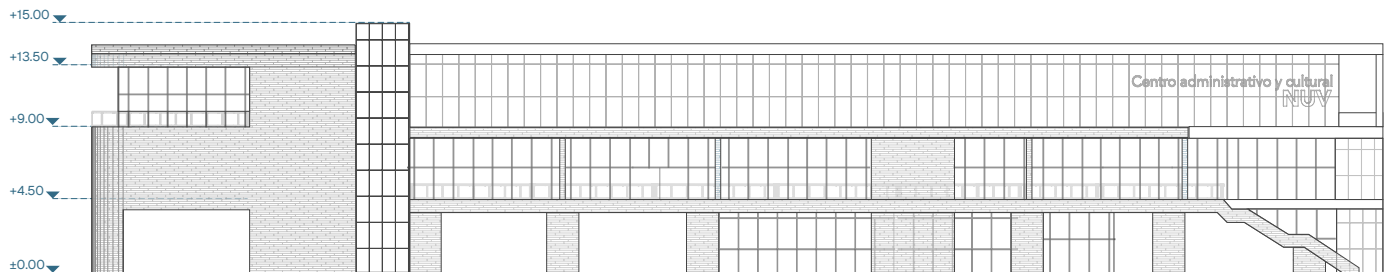


Figura 159. Fachada suroeste
Elaboración: Propia (2025)

6.8 Fachadas

Fachada Suroeste

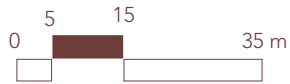
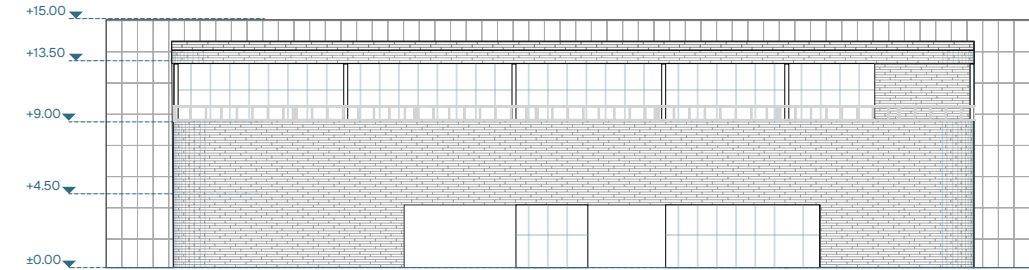


Figura 160. Fachada Sureste
Elaboración: Propia (2025)

Fachada Noreste

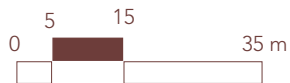
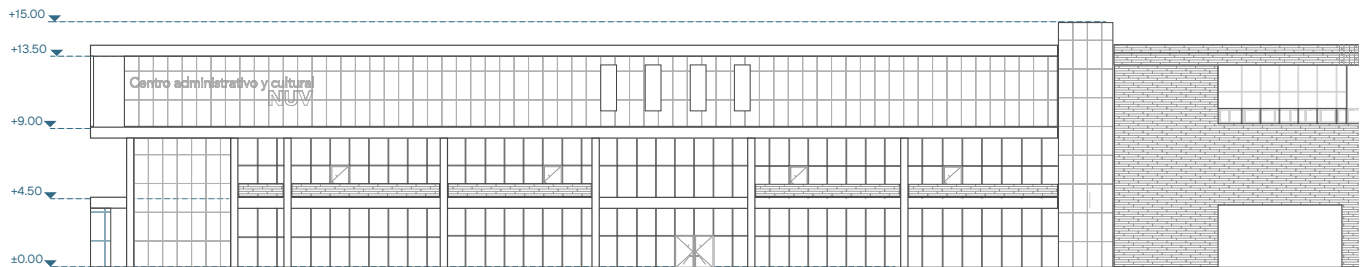


Figura 161. Fachada Suroeste
Elaboración: Propia (2025)

6.9 Detalles constructivos

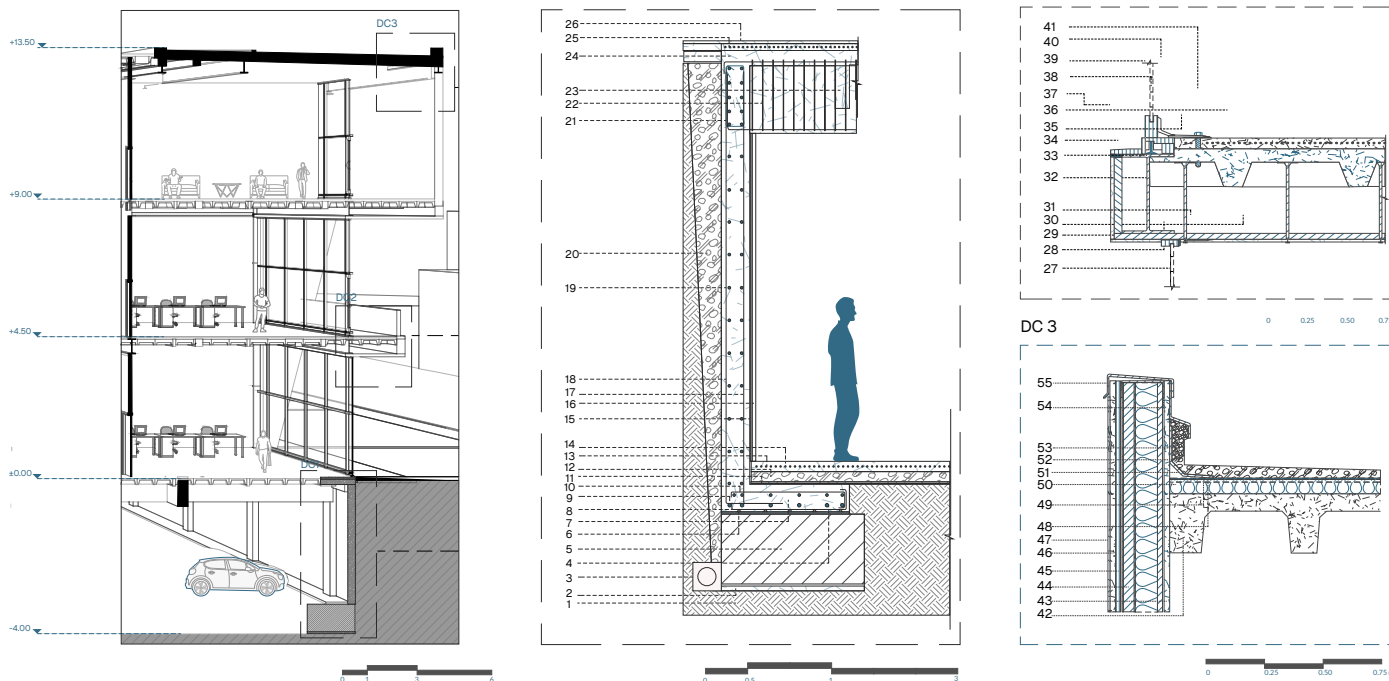
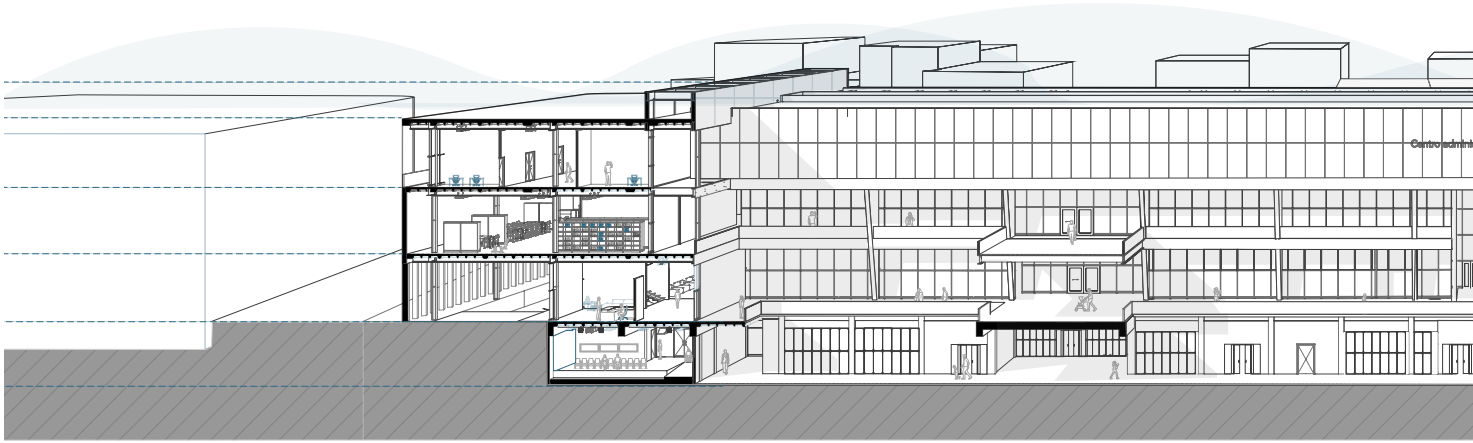


Figura 162. Detalles constructivos
Elaboración: Propia (2025)

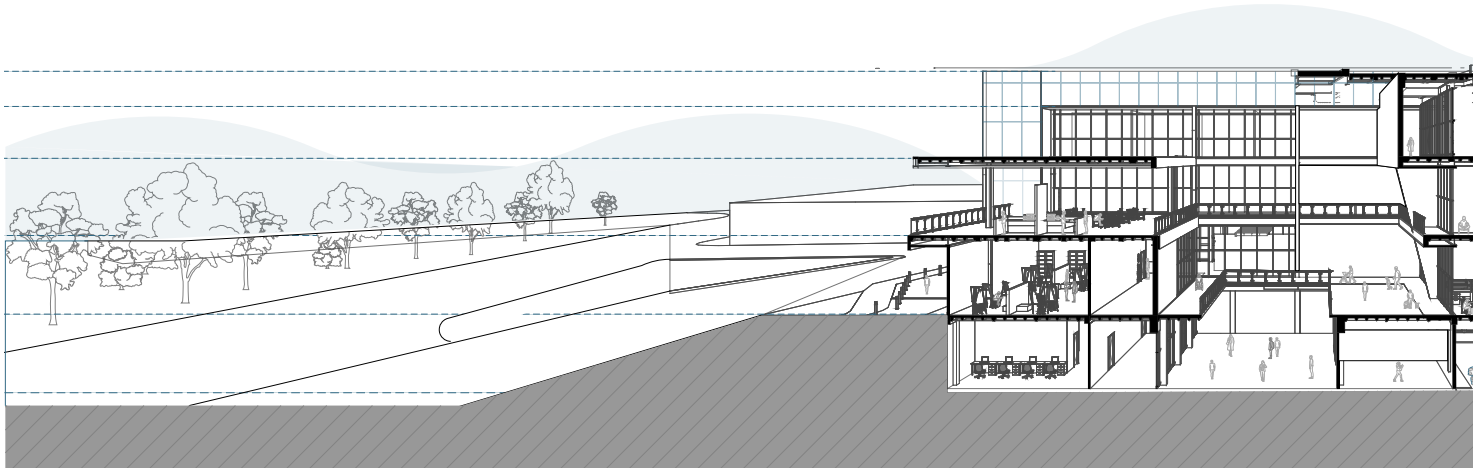
Leyenda

- | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|---|--|---|---|---|--|
| 1. Terreno | 7. Varilla corrugada de Φ 20 mm | 13. Malla electrosoldada de 5.5 x 10 | 20. Grava para drenaje | 28. Vidrio laminado de 6 líneas | 36. Losa casetonada de 40x40x20 | 42. Losa casetonada de 40x40x20 | 49. 1.5 de mortero impermeabilizante Sika |
| 2. 2cm de hormigón de limpieza | 8. Varilla corrugada de Φ 24 mm | 14.3 cm de mortero de contrapiso pulido | 21. Estribo \varnothing 3/8" @ 10cm, 5 @ 20cm, Rto. @ 25cm | 29. Perfil de aluminio MCA color negro 12 x 20 cm | 36. Losa casetonada de 40x40x20 | 43. Panel de fibrocemento interior de 2.44 x 1.22 m | 50. Aislamiento de lana de roca |
| 3. Tubo de PVC de drenaje de 110mm | 9. Refuerzo de conexión con el muro de varilla de Φ 20 mm | 15. Membrana vertical impermeabilizante de neopreno | 22. Estribo \varnothing 5/8" @ 16cm, 5 @ 50cm, Rto. @ 90cm | 30. Perfil tipo STUD de 0.70 mm x 2.8 m | 37. Junta de dilatación de resina de 1cm | 44. Perfil tipo STUD de 0.70 mm interior | 51. Chapa metálica de metal galvanizado |
| 4. Varilla corrugada de Φ 24mm | 10. Refuerzo de conexión con el muro de 20 mm | 16.1.5 cm de mortero de enlucido de muro | 23. Nervio de losa casetonada | 31. Pletina de sujeción de acero de 5cm | 38. Riel de perfil MCAD | 45. Cámara de aire de 3cm | 52. 5cm de grava de canto rodado blanco |
| 5. Zapata corrida de hormigón armado | 11. Membrana impermeabilizante de neopreno | 17. Varilla corrugada de Φ 22 mm | 24. Losa casetonada de 40x40x20 | 32. Alambre de acero N° 12 | 39. Perfil de aluminio MCA color negro 35 x 20 cm | 46. Panel de fibrocemento exterior 2.44 x 1.22 m | 53. Goterón prefabricado de hormigón |
| 6. Separadores de hormigón de 5cm | 12. 5 cm de grava fina | 19. Hormigón 1:2:3 | 25. Malla electrosoldada 5.5 x 10 | 33. Perfil IPE 500 | 40. Perfil de aluminio MCA color negro 35 x 20 cm | 47. 1.5 cm de mortero de revoque color terracota | 54. Lámina de bareta sobre chapa de 2mm x 2500m x 1000 |
| 7. Pie de muro de sótano | | | 26. 2 cm de hormigón pulido | 34. Perfil tipo OMEGA de 0.70 mm | 41. Perno de 1/2 | 48. Pintura asfáltica | 54. Perfil de bareta galvanizada de 4mm x 2500m x 1000 |
| | | | | 35. Clavo de impulso positivo con pletina de 3/4 | | | |

6.10 Corte A-A



6.10 Corte B-B



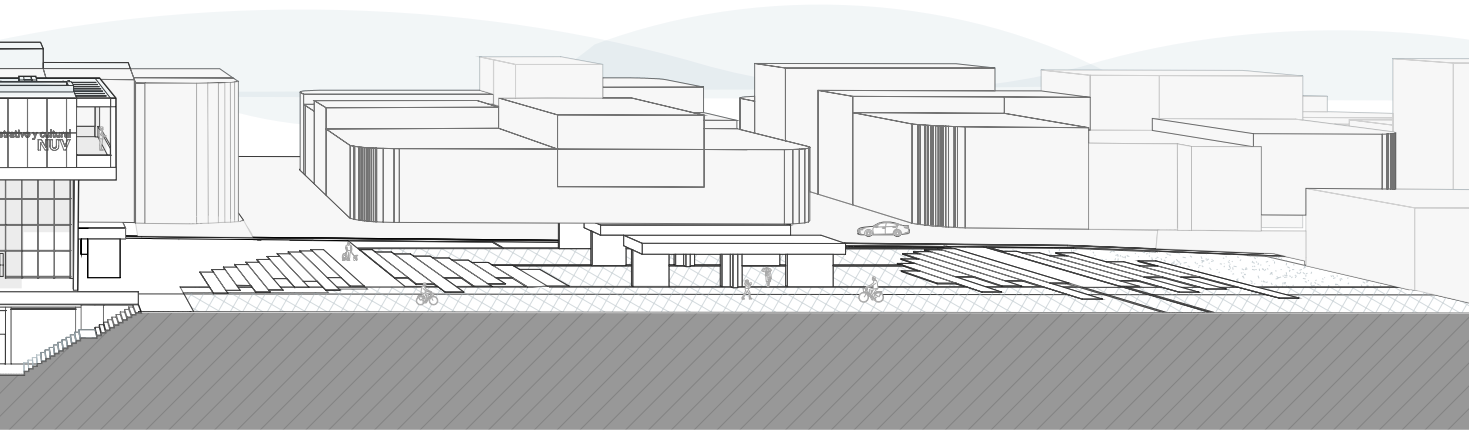


Figura 163. Corte A-A
Elaboración: Propia (2025)

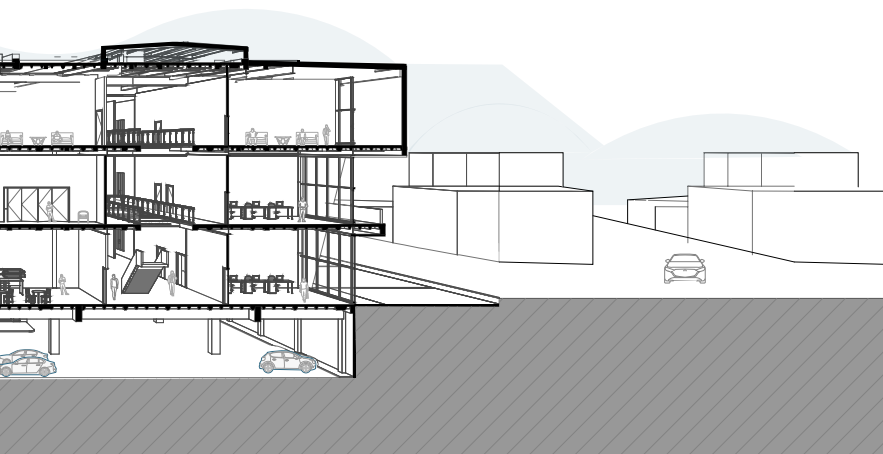


Figura 164. Corte B-B
Elaboración: Propia (2025)

07

VISUALIZACIÓN

7.1 Vista general del proyecto

P. 170





Figura 165. Render de vista general del proyecto
Elaboración: Propia (2025)

7.2 Vista general del proyecto 2





Figura 166. Render de vista general del proyecto 2
Elaboración: Propia (2025)

7.3 Fotomontaje



P. 174



Figura 167. Fotomontaje del proyecto
Elaboración: Propia (2025)

7.4 Oficina tipo de jefatura

P. 176



Figura 168. Render de oficina de jefatura tipo
Elaboración: Propia (2025)

7.5 Oficina de pago de servicios



P. 177

Figura 169. xElaboración: Propia (2025)

7.6 Vista de cafeterías de rooftop



Figura 170. Render de vista de cafeterías de rooftop
Elaboración: Propia (2025)

7.7 Vista de sala de uso múltiple



Figura 171. Render de vista del SUM
Elaboración: Propia (2025)

7.8 Vista de biblioteca

P. 180



Figura 172. Render de biblioteca
Elaboración: Propia (2025)

7.9 Vista de parqueaderos subterraneo



Figura 173. Rrender de parqueadero
Elaboración: Propia (2025)

08

EPÍLOGO

8.1 Resultados

Mediante las fases de investigación teórica, de normativas y referentes, se logró sentar las bases que los equipamientos híbridos y mixtos deben cumplir para complementar la calidad y programación de espacios en proceso de consolidación. Por medio de principios teóricos como la programación mixta planificada, los nodos de circulación como generadores de encuentro y la complementación de espacios con zonas públicas, se permite generar tipologías de edificaciones mixtas verticales u horizontales como modelo tipológico aplicable en proyectos destinados a ser consolidadores sociales. Además, la programación cruzada, la transprogramación y la desprogramación como características clave de la hibridación permiten la creación de edificaciones híbridas de tejido, injertadas o monolíticas como tipologías complementarias para edificaciones que contienen más de un programa.

De la misma manera, el análisis normativo y referencial permite obtener estrategias y decisiones de diseño importantes como lo son la permeabilidad, la horizontalidad, la creación de espacios públicos transitables, zonas de transición y creación de espacios públicos que complementen las actividades sociales de un sector. Del mismo modo, las normativas locales brindaron un complemento al diseño de los espacios al dar bases de circulaciones, áreas mínimas y la ocupación y uso máximo del terreno, dando como resultado un equipamiento que cumple con los estándares nacionales constructivos.

El diagnóstico del sitio permitió obtener análisis como la falta de diversidad de uso de suelos, la presencia de espacios subutilizados y barreras arquitectónicas, la nula permeabilidad urbana y la percepción de inseguridad de la zona. El análisis de terrenos de oportunidad evidenció la falta de terrenos con características óptimas para un consolidador social, por áreas insuficientes para el terreno mínimo del equipamiento, y nulo acceso de transporte y servicios. Se halló un terreno que cumplía con las características antes mencionadas y fue seleccionado para la intervención.

Mediante el análisis social y etnográfico, utilizando el método de análisis descriptivo interpretativo por fases, se logró entender las necesidades específicas de la población del sector, con las cuales se obtuvo un programa adaptado que supla las deficiencias del sector, como la falta de servicios administrativos, la falta de espacios de esparcimiento y reunión, y espacios de aprendizaje. Y se implementaron esos espacios en el programa final del equipamiento. Por ende, se definió el área del programa en 6975.65 m² de construcción, que están divididos en dos grandes categorías, la cultural y administrativa, la cual a su vez se subdivide en lo administrativo municipal y administrativo social. Dichos programas son complementados por medio de las estrategias de transprogramación e híbrido injertado para así ajustar la forma y distribución espacial de la edificación.

El proceso proyectual permitió aplicar los criterios de mixticidad e hibridación por medio de la combinación de programas y la implementación de espacios conectores de transición que unifican en un solo equipamiento los usos necesarios que se reconocieron previamente en el diagnóstico y el análisis poblacional.

Estructuralmente, se implementan grandes luces por medio de perfiles IPE para que el equipamiento pueda con el tiempo ser adaptado a otros usos; asimismo, el espacio de plaza diseñado tiene la característica de ser un área de posible expansión de la edificación, teniendo en cuenta las necesidades que puedan surgir en los próximos 10 años de vida del condensador social. Por último, se trabajó con materiales que pueden ser desmantelados y reutilizados, como lo son los perfiles UG e IPE empernados y las separaciones internas de steel framing.

8.2 Conclusiones

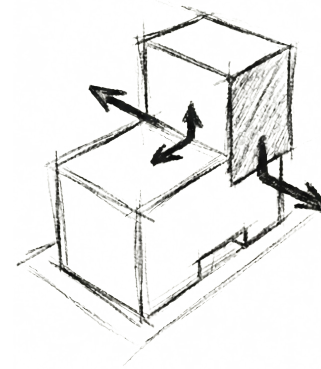
Se ha demostrado que el desarrollo de un equipamiento administrativo y cultural que aplique criterios de mixticidad e hibridación contribuirá a la consolidación del sector El Valle por medio de la combinación de programas y la creación de espacios de transición entre los mismos, así como a diversificar los usos y potenciar la integración urbana del sector.

La implementación de programas administrativos y culturales en el proyecto fomenta la diversificación de usos de suelo. Asimismo, la implementación de espacios públicos de transición en el equipamiento logra un proyecto más habitable, apoyado de la permeabilidad, dándole las características esenciales de un condensador social.

La investigación teórica y referencial destacan las estrategias necesarias para la creación de equipamiento. Como: La implementación de grandes espacios públicos para promover las interacciones sociales, la horizontalidad que complementa al equipamiento por medio de la distribución de programas, además de la trans-programación y la teoría del híbrido injertado.

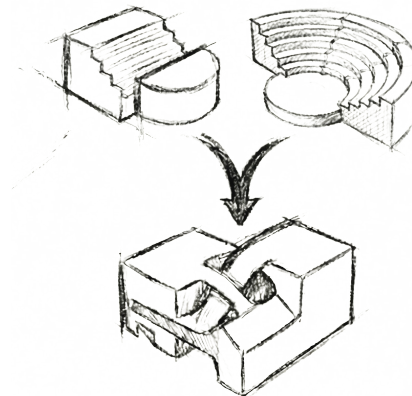
Las intenciones proyectuales se fundamentan desde el equipamiento híbrido injertado permitiendo la articulación de diversos programas y materialidades de distintas naturalezas; para lograr una jerarquía visual y funcional clara, conservando los espacios de transición y espacios públicos entre ellos.

Por otro lado, se incorporó la trans-programación como herramienta unificadora de usos aparentemente incompatibles, garantizando que cada programa tenga su identidad propia al mismo tiempo que responde a las necesidades claras de la población.



EL HÍBRIDO INJERTADO

Figura 174. Diagrama de híbrido injertado
Elaboración: Propia (2025)



LA TRANS PROGRAMACIÓN

Figura 175. Diagrama de la trans programación
Elaboración: Propia (2025)

El diagnóstico de sitio, reforzado por la síntesis FODA, y la observación del entorno, permitió identificar las condicionantes internas y externas que caracterizan al terreno de intervención. Se concluye que, si bien el terreno cuenta con una ubicación excelente dada su conectividad e integración con distintos equipamientos y áreas públicas, actualmente se encuentra subutilizado y fragmentado por barreras arquitectónicas que le restan su potencial la integración urbana.

A partir de este análisis se formularon estrategias proyectuales que van más allá de las necesidades técnicas. En primer lugar, resulta necesaria la liberación espacial mediante la eliminación de barreras arquitectónicas e infraestructura en desuso. Asimismo, se plantea la supresión de las barreras visuales generadas por los muros perimetrales, los cuales limitaban la permeabilidad de la zona. Por último, la jerarquización de accesos considerando características físicas como el asoleamiento, ventilación y topografía promueve la actividad social y funcional del equipamiento.

Para consolidar esta activación social, la propuesta programática juega un rol fundamental. La implementación del equipamiento combina programas administrativos (sedes de las jefaturas municipales y administración social con los CAFs) con programas culturales (talleres, cafés, galerías y venta de artesanías), lo que mejorará la diversidad del uso de suelo y potenciará las actividades públicas del sector. Además, la incorporación de espacios públicos y de transición permeables optimizará la conexión con las manzanas aledañas y los espacios verdes existentes.”

Finalmente, la incorporación de criterios de mixticidad e hibridación en el equipamiento permitirá contener un programa variado de actividades, sin perder el carácter de cada programa con la identificación de los mismos por medio materialidades y formas del equipamiento.

MIXTICIDAD VERTICAL

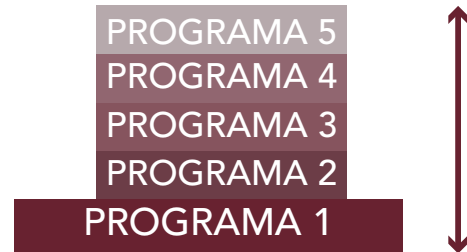


Figura 176. Diagrama de mixticidad vertical
Elaboración: Propia (2025)

MIXTICIDAD HORIZONTAL



Figura 177. Diagrama de mixticidad horizontal
Elaboración: Propia (2025)

8.3 Índice de figuras

Figura 1. fotografía de centralidad existente en El Valle	Pág 15
Figura 2. Fotografía de oficinas improvisadas para pagos de servicios en la Biblioteca Municipal del Valle	Pág 17
Figura 3. Fotografía aérea del sitio de intervención	Pág 19
Figura 4. Fotografía de centralidad del Valle - Iglesia	Pág 20
Figura 5. Diagrama de metodología de la investigación	Pág 21
Figura 6. Diagrama de marco teórico	Pág 24
Figura 7. Diagrama de composición de red de equipamientos	Pág 25
Figura 8. Diagrama equipamiento urbano como herramienta de desarrollo urbano	Pág 25
Figura 9. Diagrama de composición de equipamientos	Pág 26
Figura 10. Diagrama de composición de equipamiento híbrido	Pág 27
Figura 11. Diagrama de características de un equipamiento	Pág 27
Figura 12. Diagrama condensadores sociales	Pág 28
Figura 13. Diagrama del edificio híbrido	Pág 29
Figura 14. Diagrama de tipografías de la infraestructura mixta	Pág 29
Figura 15. Diagrama infraestructura híbrida	Pág 30
Figura 16. Diagrama del edificio híbrido	Pág 31
Figura 17. Diagrama de hibridación en equipamientos.	Pág 32
Figura 18. Diagrama de composición de equipamientos con mixticidad e hibridación urbana	Pág 33
Figura 19. Diagrama de edificios híbridos y sus características	Pág 33
Figura 20. Diagrama de metodología de análisis de referentes	Pág 42
Figura 21. Bocetos de los referentes seleccionados	
Figura 22. Vista general de edificio del ministerio de vivienda y desarrollo urbano.	Pág 45
Figura 23. Estrategias de selección de referente	Pág 46
Figura 24. Emplazamiento de SERVIU (2015)	Pág 47
Figura 25. Análisis de espacios SERVIU (2015)	Pág 47
Figura 26. Distribución de áreas planta baja de SERVIU (2015)	Pág 48
Figura 27. Distribución de áreas planta tipo de SERVIU (2015)	Pág 48
Figura 28. Gráfico radial de análisis de programa del referente 1	Pág 48
Fig 29. Corte longitudinal SERVIDU (2015)	Pág 49
Fig 30. Corte transversal SERVIDU (2015)	Pág 49
Fig 31. Materialidad de SERVIU (2015).	Pág 50
Fig 32. Volumetrías de SERVIU (2015).	Pág 50
Fig 33. Volumetrías de SERVIU (2015)	Pág 51
Fig 34. Collage de SERVIU (2015).	Pág 52
Figura 35. Vista general de edificio del ministerio de vivienda y desarrollo urbano.	Pág 53
Figura 36. Heroshot de Edificio Consistorial de Papudo	Pág 54
Fig 37. Diagramas de estrategias referente 2	Pág 56
Fig 38. Emplazamiento de Edificio Consistorial de Papudo (2015)	Pág 57
Fig 39. Análisis de espacios de Edificio Consistorial de Papudo (2015)	Pág 57

Fig 40 Distribución de áreas planta baja edificio consorcial de Papudo (2015).	Pág 58
Fig 41 Distribución de áreas planta baja edificio consorcial de Papudo (2015).	Pág 58
Fig 42. Gráfico radial de análisis de programa.	Pág 58
Fig 43. Corte longitud de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 59
Fig 44. Corte longitud de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 59
Fig 45. Materialidad de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 60
Fig 46. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 60
Fig 47. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 61
Fig 48. Collage de Edificio Consorcial de Papudo.	Pág 62
Figura 49. Vista general edificio consorcial de Papudo	Pág 63
Figura 50. Vista general edificio consorcial de Papudo	Pág 65
Fig 51. Diagramas de estrategias referente 3.	Pág 66
Fig 52. Emplazamiento de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 67
Fig 53. Análisis de espacios de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 67
Fig 54 Distribución de áreas planta baja Edificio de garantías penales de Ambato.	Pág 68
Fig 55 Distribución de áreas planta alta Edificio de garantías penales de Ambato (2015).	Pág 68
Fig 56. Gráfico radial de análisis de programa referente 3.	Pág 68
Fig 57. Corte longitud de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 69
Fig 58. Materialidad de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 70
Fig 59. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 70
Fig 60. Volumetrías de Edificio Consistorial de Papudo (2015).	Pág 71
Fig 61. Collage de Edificio de garantías penales de Ambato.	Pág 72
Figura 62. Vista general Edificio de Unidad de Garantías Penales de Ambato	Pág 73
Fig 63. Tabla de síntesis gráfica de referentes analizados.	Pág 75
Figura 64. Diagrama resumen metodologías de diagnóstico	Pág 78
Figura 65. Diagrama de metodologías completas de diagnóstico	Pág 79
Figura 66. Ortofoto a nivel macro	Pág 81
Figura 67. Ubicación del análisis macro	Pág 82
Figura 68. Diagrama de proyección poblacional para el 2030	Pág 83
Figura 69. Cartografía de Accesibilidad de la ciudad	Pág 84
Figura 70. Cartografía de relación de equipamientos administrativos y su relación con las centralidades existentes.	Pág 85
Figura 71. Cartografía de relación de equipamientos administrativos y su relación con las centralidades existentes.	Pág 86
Figura 72. Análisis solar de la ciudad de Loja	Pág 87
Figura 73. Análisis Psicométrico de la ciudad de Loja	Pág 87
Figura 74. Análisis de vientos ciudad de Loja	Pág 88
Figura 75. Cuadro de metodología de selección de terreno	Pág 89
Figura 76. Ortofoto de selección de terreno	Pág 91
Figura 77. Cartografía de selección de terrenos por área y tenencia	Pág 92
Figura 78. Cartografía de selección de terreno por accesibilidad	Pág 93
Figura 79. Cartografía de selección de terrenos por cercanía equipamientos	Pág 94
Figura 80. Cartografía de selección de terrenos por cercanía equipamientos	Pág 95
Figura 81. Cartografía de selección de terrenos por topografía y pendiente	Pág 96
Figura 82. Cortes topográficos del meso	Pág 96
Figura 83. Cartografía de selección de terrenos por disponibilidad agua potable	Pág 97
Figura 84. Cartografía de selección de terrenos por disponibilidad de alcantarillado	Pág 98

Figura 85. Ortofoto a nivel meso	Pág 101
Figura 86. Cartografía de áreas verdes e hidrografía - Meso	Pág 102
Figura 87. Cartografía de mancha urbana - Meso	Pág 103
Figura 88. Cartografía de equipamientos - Meso	Pág 104
Figura 89. Cartografía de Jerarquía vial - Meso	Pág 105
Figura 90. Cartografía de transporte público - Meso	Pág 106
Figura 91. Cartografía de zonas conflictivas - Meso	Pág 107
Figura 92. Ortofoto de selección de análisis micro	Pág 109
Figura 93. Cartografía de indicadores biofísicos del terreno	Pág 110
Figura 94. Corte topográfico de este a oeste	Pág 111
Figura 95. Corte topográfico de oeste a este	Pág 111
Figura 96. Corte de vía Jose M. Urbina	Pág 111
Figura 97. Corte de vía Velasco Ibarra	Pág 111
Figura 98. Cartografía de alturas de edificación	Pág 112
Figura 99. Cartografía de vías de acceso al terreno	Pág 113
Figura 100. Cartografía de permeabilidad de manzanas - Micro	Pág 114
Figura 101. Fotografía de zona 1 de muros ciegos	Pág 115
Figura 102. Fotografía de zona 2 de muros ciegos	Pág 115
Figura 103. Fotografía de zona 3 de muros ciegos	Pág 115
Figura 104. Fotografía de zona 4 de muros ciegos	Pág 115
Figura 105. Cartografía de COS y CUS	Pág 116
Figura 106. Cartografía de flujo peatonal - Micro	Pág 117
Figura 107. Ortofoto de terreno de intervención	Pág 119
Figura 108. Diagrama de muestreo intencional óptimo	Pág. 121
Figura 109. Diagrama del proceso de muestreo intencional	Pág 121
Figura 110. Diagrama de metodología de análisis de datos	Pág 122
Figura 111. Gráfico de tiempo de residencia	Pág 123
Figura 112. Gráfico de condición del entrevistado	Pág 123
Figura 113. Gráfico Viabilidad del equipamiento	Pág 123
Figura 114. Gráfico de trámites necesarios en cada barrio	Pág 124
Figura 115. Gráfico de espacios administrativos necesarios	Pág 124
Figura 116. Actividades comunitarias	Pág 124
Figura 117. Gráfico de hibridación ideal	Pág 125
Figura 118. Gráfico de beneficios al barrio	Pág 125
Figura 119. Gráfico de beneficios al barrio	Pág 125
Figura 120. Análisis FODA del Diagnóstico	Pág 127
Figura 121. Diagrama de síntesis de diagnóstico	Pág 129
Figura 122. Tabla de síntesis de diagnóstico	Pág 130
Figura 123. Diagrama de metodologías del proceso de diseño.	Pág 135
Figura 124. Diagrama de síntesis de problemáticas	Pág 137
Figura 125. Diagrama de síntesis de problemáticas	Pág 137
Figura 126. Tabla de programa arquitectónico	Pág 145
Figura 127. Diagrama de síntesis de programa	Pág 145
Figura 128. Propuesta de plan masa 1	Pág 146
Figura 129. Propuesta de plan masa 2	Pág 146
Figura 130. Propuesta de plan masa 3	Pág 146
Figura 131. Plan masa definitivo	Pág 147

Figura 132. Estrategia de emplazamiento 1	Pág 148
Figura 133. Estrategia de emplazamiento 2	Pág 148
Figura 134. Estrategia de emplazamiento 3	Pág 148
Figura 135. Estrategia de emplazamiento 4	Pág 148
Figura 136. Estrategia de implantación 1	Pág 149
Figura 137. Estrategia de implantación 2	Pág 149
Figura 138. Estrategia de implantación 3	Pág 149
Figura 139. Estrategia de implantación 4	Pág 149
Figura 140. Estrategia de implantación 5	Pág 150
Figura 141. Estrategia de implantación 6	Pág 150
Figura 141. Estrategia de implantación 7	Pág 150
Figura 143. Estrategia de implantación 8	Pág 151
Figura 144. Estrategia de implantación 9	Pág 151
Figura 145. Estrategia de implantación 10	Pág 151
Figura 146. Estrategia de implantación 11	Pág 151
Figura 147. Detalle de muro de sótano	Pág 152
Figura 148. Detalle de elementos de hormigón armado	Pág 152
Figura 149. Detalle de muro de sótano	Pág 153
Figura 150. Detalle de muro de sótano	Pág 153
Figura 151. Emplazamiento	Pág 156
Figura 152. Implantación	Pág 157
Figura 153. Planta de cubiertas	Pág 158
Figura 154. Planta -4.00	Pág 159
Figura 155. Planta nivel ±0.00	Pág 160
Figura 156. Planta nivel +4.50	Pág 161
Figura 157. Planta nivel +9.00	Pág 162
Figura 158. Fachada noroeste	Pág 163
Figura 159. Fachada noreste	Pág 163
Figura 160. Fachada Sureste	Pág 164
Figura 161. Fachada Suroeste	Pág 164
Figura 162. Detalles constructivos	Pág 165
Figura 163. Corte A-A	Pág 167
Figura 164. Corte B-B	Pág 167
Figura 165. Render de vista general del proyecto	Pág 171
Figura 166. Render de vista general del proyecto 2	Pág 173
Figura 167. Fotomontaje del proyecto	Pág 175
Figura 168. Render de oficina de jefatura tipo	Pág 176
Figura 169. Render de oficina de pago de servicios	Pág 177
Figura 170. Render de vista de cafeterías de rooftop	Pág 178
Figura 171. Render de vista del SUM	Pág 179
Figura 172. Render de biblioteca	Pág 180
Figura 173. Render de parqueadero	Pág 181
Figura 174. Diagrama de híbrido injertado	Pág 184
Figura 175. Diagrama de la trans programación	Pág 184
Figura 176. Diagrama de mixticidad vertical	Pág 185
Figura 177. Diagrama de mixticidad horizontal	Pág 185

8.4 Índice de tablas

Tabla 1. Datos de beneficiarios	Pág 19
Tabla 2. Tipologías de equipamientos urbanos.	Pág 26
Tabla 3. Estado del arte.	Pág 34
Tabla 4. Marco normativo 1.	Pág 36
Tabla 5. Marco normativo 2.	Pág 38
Tabla 5. Marco normativo 2.	Pág 38
Tabla 6. Referentes seleccionados	Pág 43
Tabla 7. Programa del referente 1	Pág 49
Tabla 8. Programa del referente 2	Pág 59
Tabla 8. Programa del referente 2	Pág 59
Tabla 9. Programa del referente 3	Pág 69
Tabla 10. Tabla de síntesis de selección de terreno	Pág 99

8.5 Bibliografía

El policentrismo como modelo de desarrollo territorial y económico para la ciudad de Loja – Ecuador. (2020). *Revista Geoespacial*, 17(2), 25-47.

CAF. (2019, 12 diciembre). Centralidades urbanas como instrumento para llevar adelante una revitalización urbana con movilidad sostenible | CAF. <https://www.caf.com/es/conocimiento/visiones/2019/12/centralidades-urbanas-como-instrumento-para-llevar-adelante-una-revitalizacion-urbana-con-movilidad-sostenible/>

Burneo, M. A. (2023). Análisis del crecimiento urbano de la ciudad de Loja Hacia la periferia norte y su incidencia en el espacio público como elemento de organización urbana. Caso de estudio parroquia El Valle.

Mena, F. C., & Pico, P. C. (2021). Corredores urbanos: centralidades longitudinales de articulación global. <https://www.redalyc.org/journal/258/25869493008/html/>

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Loja. (2020)

Segarra Morales, G. M. (2021). Narrativas en la periferia de la ciudad intermedia. El caso de Loja-Ecuador. *Eídos*, 12(17), 75–85. Recuperado a partir de <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos/article/view/897>

Mayorga, Y. (2013). Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura. *Bitácora21*, 2, <http://hdl.handle.net/10803/128674>. <https://www.tesisenred.net/handle/10803/128674#page=1>

Pinedo López, Jhon William; Lora Ochoa, Carmen. Nuevas centralidades urbanas: definición, tipologías y consolidación. A: "ACE: Architecture, City and Environment", Febrer 2019, vol. 13, núm. 39, p. 105-128

Paris, M. (2017). De los centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: Una propuesta metodológica para su estudio. *Ciudades*, (16), 47–69. <https://doi.org/10.24197/ciudades.16.2013.47-69>

Dieleman, F., & Wegener, M. (2004). Compact City and Urban Sprawl. *Built Environment*, 30(4), 308-323. <https://doi.org/10.2148/benv.30.4.308.57151>

Hall, P., & Tewdwr-Jones, M. (2019). *Urban and regional planning*. Routledge.

Marcelo, S. B. C. (2018). Equipamiento municipal de administración y gestión en el sector Parada Sur del Tranvía Cuatro Ríos. <https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8242>

Arocena, E. L., Santestevan, A. M., & Sena, L. G. (2019). Las centralidades urbanas en la contemporaneidad. Avances teóricos y metodológicos en clave de laboratorio. *DECUMANUS*, 4(4), 84-109. <https://doi.org/10.20983/decumanus.2019.1.5>

Olarte, S. H., & Díaz-Márquez, Á. (2019). La necesidad de generar una nueva definición de centralidad para las ciudades latinoamericanas. <https://www.redalyc.org/journal/3768/376859616007/html/>

León, A. C. T. (2018). Consolidación de una centralidad urbana espontánea. El caso de Ciudad Kennedy, Bogotá. *Dialnet*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8961355>

Amorelli, S., & Bacigalupi, L. (2017). Edificios híbridos. Potenciadores de urbanidad en la ciudad contemporánea, una visión desde la experiencia de Steven Holl. *Anales de Investigación En Arquitectura*, 5, 75-91.

ESTÁNDARES DE CALIDAD ESPACIAL DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR GESTIÓN PÚBLICA. (2023). Secretaría General de Bogotá.

Ferrari, G., Werneck, A. O., Da Silva, D. R., Kovalskys, I., Gómez, G., Rigotti, A., Sanabria, L. y C., García, M., Pareja, R., Herrera-Cuenca, M., Zimberg, I., Guajardo, V., Pratt, M., Bolados, C. C., Saldía, E., Pires, C., Marques, A., Peralta, M., De Victo, E. R., & Fisberg, M. (2020). *The USFQ*.

- Flores, Harold Murray & Juan. (11 de 03 de 2014). Comercio en todas partes: Los proyectos de Uso Mixto.
- Franco Calderón, Á. M., & Zabala Corredor, S. K. (2012). Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía. *Dearq*, 11, 10–21.
- Gómez-Varo, I., Delclòs-Alió, X., & Miralles-Guasch, C. (2021). Vitalidad urbana y vida cotidiana: revisitando a Jane Jacobs desde el análisis espacial del comercio alimentario en Barcelona. *Cuadernos Geográficos*, 60(3), 147-167.
- Haddadi Zambrano, S. (2024). Flexibilidad y Conectividad Programática: fundamentos Proyectuales del Edificio Híbrido Contemporáneo. (Tesis Doctoral Inédita). Universidad de Sevilla, Sevilla.
- Lovon-Caso, D. J., y Larota-Sanz, A. de los A. (2020). Nueva centralidad en interfase urbano-rural(I-UR). Caso: sector Umopalca, zona sur de Arequipa Metropolitana. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 22(2), 48–59.
- Murawski, M. (2017). Introduction: crystallising the social condenser. *The Journal of Architecture*, 22(3), 372–386.
- Núñez, J., Tocornal, X., & Henríquez, P. (2012). Determinantes individuales y del entorno residencial en la percepción de seguridad en barrios del Gran Santiago, Chile. *Revista INVI*, 27(74), 87-120.
- Ordenanza 3457 - Norma de arquitectura y urbanismo - Quito, 2023.
- Plantillamaster. (2025, 2 diciembre). Metro·Mix: proximidad y mixticidad para una ciudad saludable. Laboratori D'Urbanisme de Barcelona.
- Rigamonti, D. (Ed.). (2025, 4 febrero). Desarrollo de uso mixto. *Designig Building*.
- Salvador, H. Z. (2024, 23 febrero). Flexibilidad y Conectividad Programática: fundamentos Proyectuales del Edificio Híbrido Contemporáneo.
- THIS IS HYBRID. (2014). A+T Architecture Publishers.
- Waste Treatment Facility | Parth Shah Portfolio. (2019). Parth Shah Portfolio.

08.6

ANEXOS

8.6.1 Transcripción de entrevistas

Entrevista a la señora Vanessa Silvana – presidenta del barrio La Inmaculada

A: Ok, La primera pregunta es de la categoría de perfil territorial, la pregunta es ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona?

V: Pues yo toda mi vida, aproximadamente treinta y seis años.

A: Ok, ósea desde que tiene memoria, ahora usted es residente, trabajador o visitante. Por lo que me comenta supongo que residente.

V: Si soy residente y trabajador ya que aquí mismo es mi tienda.

A: Ok, ahora como ya le había comentado sobre el proyecto de equipamiento mixto con hibridación de usos que se está planteando, usted considera que es viable la implementación del mismo.

V: Si, es impórtate tener un lugar en donde se pueda realizar muchas actividades y no tener que estar caminado ni cogiendo el carro para hacer varias cosas, sino que se puede complementar todo en un solo lado.

A: La siguiente categoría es sobre el ámbito de los usos administrativos de la zona, como ya le comentaba al inicio son básicamente pagos municipales, trámites, registros, básicamente todas las acciones que se tienen que llevar a cabo en el centro de la ciudad. La primera pregunta de esta categoría es ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio?, las opciones posibles son información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general.

V: Pues la verdad es que el tema de los pagos en la actualidad se pueden hacer en El Valle o por medio de las bancas virtuales, como los pagos de agua, luz, de ahí en el caso de los trámites, pedidos y solicitudes del barrio, si netamente se tiene que hacer en el municipio, entonces en mi opinión no lo veo tan complicado, por ejemplo a nosotros se nos da la facilidad de que por medio de los promotores de representación popular, entonces para no hacer ningún oficio se llama al que está encargado de la zona y se le explica la situación entonces ellos nos ayudan a haciendo la petición directamente, aunque en general esos promotores suelen demorarse en llevar la información al municipio.

A: Ok, genial ya sabiendo eso quisiera saber entonces ¿qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: Atención ciudadana

general, trámites municipales, registro de predios y catastros, recaudación y pagos, información turística, sala de reuniones barriales u oficinas de participación ciudadana.

V: Pues en el tema de participación ciudadana no lo veo necesario ya que cada dos a tres semanas se realizan misas y reuniones en la casa comunal del barrio, pero ya hablando del tema de trámites, si sería una buena implementación al igual que talvez el tema de recaudación y pagos de trámites aparte de los pagos de servicios básicos.

A: Ok. Ahora en el tema de actividades comunitarias, comerciales o economías se llevan acabo en el barrio. Las opciones serían ferias, talleres, mingas, actividades religiosas entre otras

V: Religiosas, porque el barrio no es unido, aquí por ejemplo actividades comunitarios como en otros barrios no tenemos, había hace años, pero ahora ya no se que pasó, no hay ferias libres, culturales, deportivas no se ha hecho, solo en enero yo hice la entrega de la urna con el apoyo del municipio, pero de ahí el resto de actividades no hay.

A: Ok ahora en el tema de la hibridación y mixticidad como ya se había comentado sobre los usos complementarios, la pregunta sería ¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son centros de capacitación, o talleres, bibliotecas, o salas de lectura, áreas verdes, o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías, y CAFs o centros de atención familiar o algún otro, se pueden escoger mas de una.

V: En general el barrio esta parciamente servido de varias cosas como la existencia del UPC, los bomberos, entonces mas bien serían talvez espacios como guarderías, oficinas para los nuevos negocios, y los CAFs me parecen super interesantes porque hay muchas personas que necesitan la atención en estos centros y a veces les toca irse directamente al IESS y encima no les dan cita y ya la gente se desanima de hacer este tipo de terapias y actividades.

A: Ok ahora con las ultimas dos preguntas, que son más que todas sugerencias qué me pueda dar para el proyecto. La primera pregunta es sobre ¿qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad?

V: Pues al estar bastante cerca de la zona, prácticamente pasando el rio pues les ayudaría mucho a los habitantes de aquí de la Inmaculada, mas que nada en el tema de la

comodidad y comerciales porque si se pone un equipamiento cerca la gente va a tener mas puestos donde trabajar, no va a tener que irse tan lejos para hacer sus trámites y van a tener espacios de recreación que puedan usar cuando quieran.

A: Ok la última presunta sería ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

V: Pues sí, creo que la implementación de actividades comerciales al aire libre puede ayudar a que las personas puedan surgir, ósea como las ferias improvisadas suele hacer el municipio, pero de forma permanente y que cualquier persona pueda alquilar su lugar para poder crecer sus ingresos.

A: ¿Talvez en el ámbito arquitectónico algo en especial?

V: A mi parecer falta también una buena plaza, una biblioteca y espacios donde uno pueda estar tranquilo o cubriese de la sombra.

A: Ok Genial, muchas gracias por su apoyo en la investigación, hasta luego.

V: Hasta luego, que le vaya bien.

Entrevista al arquitecto Jorge Iván Gelves – presidente del barrio Amable María

A: Ok, la primera pregunta es de la categoría de perfil territorial, la pregunta es: ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona?

J: Yo llevo viviendo en este barrio alrededor de diez años desde que terminé la carrera y decidí quedarme a vivir en Loja. Busqué un lugar donde m pudiera encontrar un poco más de tranquilidad, y eso es precisamente lo que me ofreció Amable María. Era una zona que crecía bastante en los últimos años, aunque todavía presenta limitaciones, sobre todo en servicios urbanos o equipamiento.

A: Ok, ¿usted es residente, trabajador o visitante?

J: Sí, soy residente, pues me dedico al trabajo como arquitecto independiente, tengo un estudio en el centro, así que transcurrido más o menos tiempo aquí en el barrio, a veces me desplazo a obra, pero mi día a día lo vivo desde el barrio y eso me ha permitido ver muy bien cómo se comporta el barrio con respecto al tema social y en el tema urbano.

A: Ok, ahora como ya le había comentado sobre el proyecto de equipamiento mixto con hibridación de usos que se está planteando, ¿usted considera que es viable la implementación del mismo?

J: Completamente posible, diría yo. No solo posible, sino

que además es necesario. Ósea verás, en Loja y más aún en barrios como este, donde el crecimiento ha sido más que nada espontáneo y ha sido a remolque de un proceso de planificación muy pobre, la integración de usos es fundamental. La cooperación de un espacio donde resolver un trámite, asistir a una actividad cultural o simplemente ir a un cafecito puede llegar a complicado como ya haz de haber sabido. Por eso le falta la centralidad de servicios que evite que todo tenga que girar alrededor del centro, que ya está colapsado.

A: La siguiente categoría es sobre el ámbito de los usos administrativos de la zona. La primera pregunta es: ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio? Las opciones posibles son información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general.

J: Yo daría un fuerte impulso a la descentralización de los trámites. No puede ser que para hacer un reclamo por un servicio de alcantarillado o para informarnos respecto a los catastros tengamos que ir al centro de la ciudad, sacar turno y perder media mañana. Y aquí entre nos, con la burocracia municipal incluso uno termina cansado antes de comenzar. Tener la posibilidad de gestionar ese tipo de trámites desde más cerca sería un alivio importante. Y además sería un golazo si eso se complementa con varios usos.

A: Ok, genial. Ya sabiendo eso, quisiera saber entonces: ¿Qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: Atención ciudadana general, trámites municipales, registro de predios y catastros, recaudación y pagos, información turística, sala de reuniones barriales u oficinas de participación ciudadana.

J: Mira, lo básico sería tener una ventanilla de atención ciudadana y trámites municipales. Pero además pienso que podría ser una buena idea contar con una sala de reunión de los barrios que funcione aparte de las del barrio. Así las comisiones pueden coordinarse, organizar actividades, hacer asambleas...a día de hoy muchos de los mismos acuerdos se toman en una especie de ruta improvisada que no ayuda en nada.

A: Ok. Ahora en el tema de actividades comunitarias, comerciales o economías que se llevan a cabo en el barrio. Las opciones serían ferias, talleres, mingas, actividades religiosas, entre otras.

J: Para mí esta es una fase media de la organización. Hay

4.1 Transcripción de entrevistas

mingas de vez en cuando, sobre todo cuando hay que limpiar los bordes de las quebradas o cuando hay que reparar cunetas. En cambio, las actividades religiosas son ocasionales, pero no escasean. De ahí en temas de ferias o las actividades culturales casi no hay, lo cual me parece mal. Yo creo que si pudiéramos habilitar un espacio apropiado se podrían generar economías barriales, emprendimientos pequeños, talleres de oficio o ferias de productores que de paso son formas de activar el espacio público. Pero claro, todo esto requiere en primer lugar voluntad y luego un lugar como el que plantea en donde se pueda hacer esto posible.

A: Ok, ahora en el tema de la hibridación y mixticidad como ya se había comentado sobre los usos complementarios, la pregunta sería: ¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son centros de capacitación o talleres, bibliotecas o salas de lectura, áreas verdes o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías, y CAFs o centros de atención familiar.

J: Uff, hay muchos que harían falta. Pero si me toca priorizar, diría que un centro de capacitación es clave, sobre todo si se articula con instituciones como el SECAP o el municipio mismo. Aquí hay bastante gente joven que ha salido del colegio y no encuentra cómo seguir formándose. Una biblioteca o sala de lectura también sería chevere, más aún si se piensa como un espacio flexible, no solo para leer, sino para talleres, exposiciones pequeñas, y así, y por supuesto, áreas verdes y zonas de sombra ya sabes cómo se siente el sol aquí en la tarde, parece que el clima mismo te bota de la calle.

A: Ok, ahora con las últimas dos preguntas, que son más que todo sugerencias que me pueda dar para el proyecto. La primera pregunta es: ¿Qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad?

J: Pues desde mi perspectiva, traería una transformación en cómo el barrio se organiza y se relaciona. Un equipamiento mixto puede ser un nodo de vida urbana. Le das a la gente un lugar para reunirse, para estudiar, para expresarse. Incluso en términos de seguridad, un espacio así, con actividades constantes, reduce el abandono.

A: Ok, la última pregunta sería: ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

J: Bueno, como arquitecto te diría que lo más importante es que el diseño esté en relacionado con el entorno, que no sea una caja de concreto sin alma, hay que pensar en la escala barrial, en el clima que acá es seco, pero con lluvias fuertes que dañan las fachadas y también que los materiales que no se deterioren con rapidez. Que tenga buena ventilación cruzada, espacios intermedios como portales o corredores, y que las áreas comunes sean visibles y abiertas, básicamente que se vean desde la calle. También que permita adaptaciones a futuro, porque los barrios cambian, las necesidades evolucionan.

A: Ok, muchas gracias por su apoyo en la investigación. J: A usted más bien, qué bueno que se escuche a la comunidad. Éxitos con tu tesis, y si necesitas algo más, no más me avisas nomás.

Entrevista al Abogada Lupe Espejos – presidente del barrio Chinguilanchi

A: Ok, La primera pregunta es de la categoría de perfil territorial, la pregunta es ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona?

L: Uy, aquí en el Chinguilanchi, yo llegué por aquí hace unos... quince años, más o menos, vine cuando me casé, y desde ahí, ya nos quedamos aquí. El barrio me ha visto crecer como profesional y como madre.

A: Ok, que bueno, ahora, usted es residente, trabajador o visitante.

L: Soy residente, por supuesto. Y, de paso, también tengo mi estudio jurídico por el sector del Valle, así que soy residente y trabajadora, todo queda por aquí cerquita.

A: Ok, ahora como ya le había comentado sobre el proyecto de equipamiento mixto con hibridación de usos que se está planteando, usted considera que es viable la implementación del mismo.

L: Claro, es más, creo que es una necesidad importante que puede ayudar a Chinguilanchi, y en toda la parroquia El Valle, necesitamos espacios que nos acerquen los servicios. La gente se cansa de ir al centro por cualquier trámite, o buscar por aquí y por allá. Un proyecto así sería una bendición.

A: La siguiente categoría es sobre al ámbito de los usos administrativos de la zona, como ya le comentaba al inicio son básicamente pagos municipales, trámites, registros, básicamente todas las acciones que se tienen que llevar a cabo en el centro de la ciudad. La primera pregunta de esta

categoría es ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio?, las opciones posibles son información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general.

L: A ver, si hablamos de pagos, como los de la luz o el agua, ahora sí ya hay facilidades, por el banco o en el mismo Valle. Pero donde sí nos quedamos cortos es en los trámites más específicos. Por ejemplo, si necesitamos un certificado de uso de suelo, o una licencia pequeña para un negocio, o hasta para presentar un oficio formal sobre el mantenimiento de una calle, toca ir al centro y eso es una molesto, se pierde un día entero. Sería genial tener una ventanilla única más cerca.

A: Ok, genial ya sabiendo eso quisiera saber entonces ¿qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: Atención ciudadana general, trámites municipales, registro de predios y catastros, recaudación y pagos, información turística, sala de reuniones barriales u oficinas de participación ciudadana.

L: Mire, atención ciudadana general, puede ser porque que una pueda ir con una consulta, un requerimiento, sin tener que irse al centro y también el tema de los registros de predios y catastros, eso es fundamental. Muchas veces por un papelito de eso, aquí la gente se desanima y no regulariza sus cosas. No es que el barrio sea muy turístico, así que eso de información turística, como que no encaja mucho aquí. Y para las reuniones barriales, ya tenemos la casa comunal, que, aunque es pequeña, nos sirve.

A: Ok. Ahora en el tema de actividades comunitarias, comerciales o economías se llevan a cabo en el barrio. Las opciones serían ferias, talleres, mingas, actividades religiosas entre otras

L: Actividades comunitarias, aquí en Chinguilachi, la verdad es que somos un poco desunidos a veces, pero cuando pasa algo en el barrio siempre hay alguien que nos ayuda. Las mingas son lo que más se suele hacer, algunos vecinos tienen maquinaria y sabes arreglar las vías por ejemplo porque el municipio mucho de demora en hacer las cosas. De ahí sí hay mucha actividad es en lo religioso, con la iglesia. Pero ferias, talleres, algo que dinamice la economía o el arte, eso no hay, algo que una más a la gente y les dé opciones, especialmente a los jóvenes y a los emprendedores.

A: Ok ahora en el tema de la hibridación y mixticidad como ya se había comentado sobre los usos complementarios,

la pregunta sería ¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son centros de capacitación, o talleres, bibliotecas, o salas de lectura, áreas verdes, o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías, y CAFs o centros de atención familiar o algún otro, se pueden escoger más de una.

L: A ver, pensando en lo que la gente del barrio necesita. Centros de capacitación puede ser, para aprender un oficio como saben decir, computación, idiomas algo así puede ser eso abriría muchas puertas. Una buena biblioteca, para los estudiantes y para la gente que le gusta leer, que no siempre tiene acceso a libros y los espacios para emprendimientos locales, ni se diga para que la gente pueda vender sus artesanías o sus productos. Guarderías, también, para las vecinas que trabajan. Lo de los CAFs, sí, pero tal vez enfocado más en asesoría legal básica o psicológica, que es lo que más se necesita y cuesta conseguir.

A: Ok ahora con las últimas dos preguntas, que son más que todas sugerencias qué me pueda dar para el proyecto. La primera pregunta es sobre ¿qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad?

L: Los beneficios pues no sé serían muchos. Primero, una mejoría en la calidad de vida. La gente dejaría de perder tiempo y dinero en yendo de un lado a otro. Y también creo que activaría la economía del sector, porque habría más movimiento, más oportunidades para los negocios.

A: Ok la última presunta sería ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

L: Mi sugerencia sería que un patio central que sirva para ferias de productores un fin de semana, y al siguiente para un evento cultural.

A: ¿Talvez en el ámbito arquitectónico algo en especial?

L: En lo arquitectónico, la verdad que no se mucho pero que no sean los típicos cubículos, sino lugares en donde se pueda estar tranquilo y no apretado.

A: Ok Genial, muchas gracias por su apoyo en la investigación.

L: De nada, que le vaya súper bien con su investigación.

Entrevista al Abogada Aydesa Castillo – presidente del barrio La Paz

A: ¿Hace cuánto tiempo vive aquí en Amable María? Ay: Unos ocho años ya. Me mudé por la tranquilidad del sector

4.1 Transcripción de entrevistas

y porque me quedaba cerca de mi lugar de trabajo en ese entonces.

A: ¿Y actualmente es residente, trabaja aquí o solo viene de visita? Ay: Soy residente, trabajo en el centro, pero vivo aquí con mi familia.

A: Le comento brevemente que estoy desarrollando un proyecto de un equipamiento con varios usos, como servicios municipales, espacios comunitarios y culturales. ¿Usted cree que funcionaría algo así en este sector? Ay: Sí, claro. Nos hace falta algo así por aquí. La mayoría de cosas hay que hacerlas en el centro, y no siempre hay tiempo para eso.

A: En temas administrativos, ¿qué trámites cree usted que serían prioritarios en este barrio? Ay: Sin duda trámites municipales y reclamos. A veces hay problemas con el agua o el alcantarillado y no se sabe bien a quién acudir.

A: ¿Y qué tipo de servicios administrativos considera más útiles para tener cerca? Ay: Una ventanilla para pagos y trámites básicos. También sería muy útil un espacio para reuniones barriales.

A: ¿Qué tipo de actividades comunitarias se realizan actualmente aquí? Ay: Lo más común son las mingas. Actividades organizadas como ferias o talleres, la verdad, no hay muchas.

A: Si tuviera que elegir, ¿qué usos complementarios le parecen importantes para incluir en el proyecto? Ay: Centros de capacitación, acceso a internet, y espacios para emprendimientos. También un área verde no caería mal.

A: En su opinión, ¿qué beneficios podría traer este tipo de proyecto al barrio? Ay: Ahorro de tiempo, más cercanía con los servicios, y posibilidades nuevas de trabajo o formación. Además, uniría más a la comunidad.

A: ¿Alguna recomendación para que el diseño se adapte bien al barrio? Ay: Que sea accesible, funcional y con espacios abiertos. Y que tenga algo de sombra, porque aquí el sol castiga fuerte.

A: ¿Algo específico que le gustaría ver en el diseño del edificio? Ay: Que tenga buena ventilación, techos altos y áreas comunes. Algo simple, pero bien pensado.

A: Muchas gracias por su tiempo y sus respuestas.

Entrevista al Licenciada Verónica Leima – presidente del barrio La Estancia

Perfil: Comerciante, mujer, a favor del proyecto.

A: Ok, la primera pregunta es de la categoría de perfil territorial. ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona?

V: Yo vivo aquí ya como quince años. Me vine cuando mis hijos estaban pequeños, y desde ahí no me he movido. Es un lugar tranquilo, pero también hace falta muchas cosas aún.

A: ¿Y usted es residente, trabajadora o visitante? V: Soy residente y también trabajo. Tengo un pequeño negocio de venta de frutas afuera de mi casa, con eso me ayudo.

A: Como ya le comenté sobre el proyecto de equipamiento mixto con varios usos, ¿usted cree que sería útil o viable tener uno aquí? V: Sí, me parece muy buena idea. Nos ayudaría un montón. A veces uno tiene que ir hasta Loja para todo, y eso es pasaje, tiempo y todo un problema. Tener eso aquí sería una gran ayuda, sobre todo para quienes trabajamos desde casa.

A: ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio? Las opciones posibles son información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general. V: Lo de los pagos y los reclamos. A veces vienen cobros de agua mal puestos, o hay problemas con la luz, y toca ir al centro a hacer reclamo. Sería mejor poder hacerlo desde aquí. También lo de catastros, porque hay gente que está queriendo regularizar sus terrenos.

A: ¿Qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? V: Una ventanilla para pagos, sí o sí. También que se puedan hacer trámites básicos como sacar certificados o pedir información. Una sala para reuniones del barrio también ayudaría mucho.

A: ¿Qué actividades comunitarias, comerciales o económicas se llevan a cabo en el barrio? V: Mingas sí se hacen, más que nada para limpiar la quebrada. También por ahí alguna misa o actividad religiosa. Pero ferias o talleres no hay, eso sí sería bonito tener.

A: ¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento? Puede escoger más de uno. V: Guardería, porque hay muchas mamás que trabajan y no tienen con quién dejar a los hijos. También un lugar para talleres, o donde los jóvenes puedan aprender algo. Y si hubiera un sitio con internet gratis, sería buenísimo.

A: ¿Qué beneficios cree que traería este equipamiento para su comunidad? V: Nos daría más vida como barrio. Haría que la gente se organice más. También puede generar trabajo, porque al haber más movimiento, se puede vender más o poner negocios alrededor.

A: ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte

mejor al barrio?

V: Que tenga sombra, porque aquí el sol da duro. También que sea fácil de entrar, que no tenga muchas gradas. Y que tenga espacios abiertos, donde los niños puedan jugar o donde uno pueda sentarse un rato.

Entrevista al señor Juan Carlos Loundacy Gonzales – presidente del barrio San Juan del Valle

A: ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona? J: Vivo aquí desde el 2004, cuando me jubilé. Buscaba un lugar tranquilo y con algo de aire, y El Valle en ese entonces era así. Ha crecido, claro, pero sigue siendo un lugar con potencial.

A: ¿Es residente, trabajador o visitante? J: Soy residente. No trabajo ya, pero participo bastante en las reuniones barriales cuando se puede.

A: Sobre el proyecto del equipamiento mixto, ¿considera que es viable implementarlo aquí?

J: Por supuesto. Más aún si pensamos en descentralizar funciones de la ciudad. Hay muchos adultos mayores aquí, y jóvenes también, que se beneficiarían muchísimo de tener estos servicios cerca.

A: ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio? Las opciones posibles son información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general.

J: Los catastros y trámites de propiedad son necesarios. Muchos vecinos están aún regularizando sus escrituras. También participación ciudadana, porque falta mucha organización y espacios para expresarse.

A: ¿Qué tipos de servicios administrativos considera necesarios?

J: Oficinas de participación ciudadana, sala de reuniones, y atención ciudadana general. El barrio necesita un lugar para debatir y planificar en conjunto.

A: ¿Qué actividades comunitarias o económicas se hacen en el barrio?

J: Hay mingas, sí, pero pocas. De vez en cuando algún evento deportivo con los jóvenes, pero no es frecuente. Cultural o comercial casi nada, y eso empobrece la vida del barrio.

A: ¿Qué otros usos complementarios serían importantes en el proyecto?

J: Una biblioteca sería excelente, y salas para talleres. También un área verde bien hecha, con árboles y sombra, no solo cemento.

A: ¿Qué beneficios ve usted en este tipo de equipamiento?

J: Más vida barrial. Menos dependencia del centro. Y, sobre todo, oportunidades para aprender, para reunirse.

A: ¿Sugerencias para que se adapte al barrio?

J: Que no sea un edificio frío, que tenga pues cubiertos pero abiertos. Que se usen materiales durables. Y eso nomas sería.

Entrevista al señor Leonardo Angamarca – presidente del barrio San Cayetano

A: Ok, la primera pregunta es de la categoría de perfil territorial, la pregunta es ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona?

L: Desde hace unos dieciocho años, más o menos. Me vine cuando recién empezaban a lotizar esta parte del barrio. Aquí formé mi familia y también mi negocio.

A: Ok, o sea desde hace bastante tiempo. Ahora, ¿usted es residente, trabajador o visitante? Por lo que me comenta supongo que residente.

L: Sí, soy residente y también trabajo aquí. Tengo una tienda de abarrotes frente a la calle principal, ya con bastante clientela del sector.

A: Ok, ahora como ya le había comentado sobre el proyecto de equipamiento mixto con hibridación de usos que se está planteando, ¿usted considera que es viable la implementación del mismo?

L: Sí, claro que sí. Este barrio ha crecido bastante, pero seguimos teniendo muchas carencias. A veces uno quiere hacer un trámite sencillo y tiene que bajar hasta el centro o esperar días. Si se pone un espacio donde se pueda hacer varias cosas, nos facilitaría mucho la vida. Y no solo por lo administrativo, también por los espacios públicos, que acá casi no hay.

A: La siguiente categoría es sobre el ámbito de los usos administrativos de la zona. Como ya le comentaba al inicio son básicamente pagos municipales, trámites, registros, básicamente todas las acciones que se tienen que llevar a cabo en el centro de la ciudad. La primera pregunta de esta categoría es ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio? Las opciones posibles son: información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general.

L: Yo creo que los pagos y los reclamos. Por ejemplo, a veces llegan mal los valores del agua o del predio, y uno tiene que

4.1 Transcripción de entrevistas

ir al municipio para arreglar. También para quienes queremos sacar permisos para vender o para construir, toca ir hasta allá. Entonces sí, trámites generales deberían estar más cerca.

A: Ok, genial, ya sabiendo eso quisiera saber entonces ¿qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: atención ciudadana general, trámites municipales, registro de predios y catastros, recaudación y pagos, información turística, sala de reuniones barriales u oficinas de participación ciudadana.

L: Yo diría que lo más necesario sería la atención ciudadana y pagos. También un lugar para trámites municipales básicos. Además, una sala para reuniones no estaría mal, porque muchas veces no hay dónde organizar nada con los vecinos.

A: Ok. Ahora en el tema de actividades comunitarias, comerciales o económicas que se llevan a cabo en el barrio. Las opciones serían ferias, talleres, mingas, actividades religiosas, entre otras.

L: En el barrio se hacen mingas de vez en cuando, pero ya no tanto como antes. Ferias comerciales no se han organizado nunca, y eso que hay gente que quiere vender cosas. Actividades religiosas sí hay, como procesiones y misas en ciertas fechas, pero no siempre se organizan bien.

A: Ok, ahora en el tema de la hibridación y mixtidad, como ya se había comentado sobre los usos complementarios, la pregunta sería ¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son: centros de capacitación o talleres, bibliotecas o salas de lectura, áreas verdes o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías y CAFs o centros de atención familiar, o algún otro. Se pueden escoger más de uno.

L: Para mí, algo fundamental sería un centro de capacitación o talleres, porque aquí hay mucha gente que quiere aprender un oficio o mejorar lo que ya sabe, pero no hay dónde. También sería bueno un lugar para los chicos con internet y computadoras, que no todos tienen en casa. Una placita bien hecha con áreas verdes también vendría muy bien, porque espacios para sentarse o llevar a los niños a jugar casi no hay.

A: Ok, ahora con las últimas dos preguntas, que son más que todo sugerencias que me pueda dar para el proyecto. La primera pregunta es sobre ¿qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad?

L: Traería muchos beneficios. Primero, el acceso más fácil a

servicios que hoy están lejos. Segundo, sería un impulso para el barrio en lo comercial y social. Si hay movimiento, la gente se activa, compra más, participa. Y tercero, sería un espacio donde la comunidad puede reunirse, organizar cosas, crear ideas. Le da vida al barrio.

A: Ok, la última pregunta sería ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

L: Que no sea un edificio cerrado o que parezca solo oficinas. Debería tener espacios abiertos, sombra, algo de vegetación. También que sea fácil de usar, sin tanta burocracia, que no se vuelva un lugar inaccesible para la gente del barrio.

A: ¿Tal vez en el ámbito arquitectónico algo en especial?

L: Sí, que tenga una buena relación con el entorno. Aquí pega fuerte el sol, así que sería bueno que tenga buenas cubiertas o algo que, de sombra, también sería ideal que se use un diseño sencillo pero que a la vez se vea bonito algo que represente al barrio.

A: Ok genial, muchas gracias por su apoyo en la investigación, hasta luego.

L: Con gusto. Espero que se logre ese proyecto, porque sí lo necesitamos.

Entrevista al señor Luis Bernal Carrión – presidente del barrio Las Palmas

A: Ok, la primera pregunta es de la categoría de perfil territorial, la pregunta es ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona? V: Vivo aquí desde hace unos nueve años. Vine cuando el barrio ya estaba bastante consolidado, buscaba un lugar más tranquilo para vivir y me pareció una zona segura.

A: Ok, o sea desde hace bastante tiempo. Ahora, ¿usted es residente, trabajadora o visitante? Por lo que me comenta supongo que residente. V: Sí, soy residente. Trabajo como abogada independiente, pero atiendo en el centro, no desde aquí.

A: Ok, ahora como ya le había comentado sobre el proyecto de equipamiento mixto con hibridación de usos que se está planteando, ¿usted considera que es viable la implementación del mismo? V: En lo personal, no lo considero tan necesario en esta zona. Si bien la propuesta suena interesante en papel, creo que aquí en Las Palmas hay otras necesidades más urgentes que deberían atenderse primero, como la seguridad, el transporte público y el mantenimiento de la infraestructura básica.

A: La siguiente categoría es sobre el ámbito de los usos

administrativos de la zona. Como ya le comentaba al inicio son básicamente pagos municipales, trámites, registros, básicamente todas las acciones que se tienen que llevar a cabo en el centro de la ciudad. La primera pregunta de esta categoría es ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio? Las opciones posibles son: información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general. V: Tal vez los pagos y algunos trámites generales, pero la mayoría ya se pueden hacer en línea. Hoy en día las plataformas virtuales están bastante avanzadas, así que personalmente no siento que sea una urgencia tener esos servicios aquí.

A: Ok, genial. Ya sabiendo eso quisiera saber entonces ¿qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: atención ciudadana general, trámites municipales, registro de predios y catastros, recaudación y pagos, información turística, sala de reuniones barriales u oficinas de participación ciudadana. V: Podría decir que una sala de reuniones barriales sería útil, porque actualmente no tenemos un espacio adecuado para eso. Pero fuera de eso, el resto de servicios administrativos no los considero prioritarios en esta zona.

A: Ok. Ahora en el tema de actividades comunitarias, comerciales o económicas que se llevan a cabo en el barrio. Las opciones serían ferias, talleres, mingas, actividades religiosas, entre otras. V: Lo que más se hace son mingas, especialmente cuando hay problemas con la limpieza de las calles o quebradas. Algunas actividades religiosas también, pero ferias o talleres no he visto que se organicen aquí.

A: Ok, ahora en el tema de la hibridación y mixtidad, como ya se había comentado sobre los usos complementarios, la pregunta sería ¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son: centros de capacitación o talleres, bibliotecas o salas de lectura, áreas verdes o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías y CAFs o centros de atención familiar, o algún otro. Se pueden escoger más de uno.

V: Si tuviera que mencionar alguno, diría guardería o centros de atención familiar. Hay muchas madres jóvenes que podrían beneficiarse. Pero lo demás, como cafeterías, kioscos, bibliotecas o centros digitales, sinceramente no veo que se

usen mucho aquí.

A: Ok, ahora con las últimas dos preguntas, que son más que todo sugerencias que me pueda dar para el proyecto. La primera pregunta es sobre ¿qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad?

V: En teoría puede facilitar algunos trámites, sí. Pero en la práctica, creo que no sería tan utilizado. Como mencioné antes, la gente aquí tiene ya una rutina establecida: muchos trabajan fuera, hacen sus trámites en línea o van directamente al municipio si hace falta. No veo que haya una demanda real de algo así en este barrio.

A: Ok, la última pregunta sería ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

V: Si realmente se llegara a construir, que sea algo discreto, que no ocupe demasiado espacio y que no se convierta en un elefante blanco. Algo pequeño, funcional, que no se abandone después por falta de uso. A: ¿Tal vez en el ámbito arquitectónico algo en especial? V: Que tenga buen acceso, iluminación natural, y que no se vea como una estructura pesada, pero insisto, creo que la inversión se podría enfocar mejor en otras cosas para este sector.

A: Ok genial, muchas gracias por su apoyo en la investigación, hasta luego.

V: Con gusto, que le vaya muy bien.

Entrevista al señor Ángel Romero – presidente del barrio Jipiro

A: Ok, la primera pregunta es de la categoría de perfil territorial, la pregunta es ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona? V: Ya son más de veinte años viviendo aquí en Jipiro. Cuando llegué, el barrio ya estaba bastante formado, y con los años se ha convertido en una zona muy activa, con bastante movimiento.

A: Ok, o sea desde hace bastante tiempo. Ahora, ¿usted es residente, trabajador o visitante? Por lo que me comenta supongo que residente. V: Sí, soy residente. Vivo aquí con mi familia. Trabajo por mi cuenta, soy contratista, así que me muevo por distintos lados, pero siempre regreso a casa acá.

A: Ok, ahora como ya le había comentado sobre el proyecto de equipamiento mixto con hibridación de usos que se está planteando, ¿usted considera que es viable la implementación del mismo? V: Sí, me parece una buena propuesta. Aunque en Jipiro tenemos varios servicios cerca, nunca está de más tener un espacio que concentre actividades culturales,

4.1 Transcripción de entrevistas

administrativas y comunitarias. Hay muchas personas que podrían beneficiarse de eso, sobre todo adultos mayores y jóvenes que no se movilizan tanto al centro.

A: La siguiente categoría es sobre el ámbito de los usos administrativos de la zona. Como ya le comentaba al inicio, son básicamente pagos municipales, trámites, registros, básicamente todas las acciones que se tienen que llevar a cabo en el centro de la ciudad. La primera pregunta de esta categoría es ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio? Las opciones posibles son: información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general. V: En general, los pagos y trámites sencillos como certificados o reclamos. Para esas cosas no debería ser necesario ir hasta el centro. Si hubiera un sitio aquí en el barrio para eso, sería mucho más práctico para todos.

A: Ok, genial. Ya sabiendo eso quisiera saber entonces ¿qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: atención ciudadana general, trámites municipales, registro de predios y catastros, recaudación y pagos, información turística, sala de reuniones barriales u oficinas de participación ciudadana. V: Yo creo que atención ciudadana, trámites municipales básicos y una sala bien equipada para las reuniones del barrio. También información turística podría ser útil por la cercanía con Jipiro y el parque recreacional. Hay movimiento y a veces falta orientación para los visitantes.

A: Ok. Ahora en el tema de actividades comunitarias, comerciales o económicas que se llevan a cabo en el barrio. Las opciones serían ferias, talleres, mingas, actividades religiosas, entre otras. V: Actividad sí hay, especialmente los fines de semana. En el parque se hacen ferias artesanales, eventos deportivos, y hay bastantes negocios informales también. Las mingas como tal se hacen menos ahora, pero sí hay actividad comercial y cultural.

A: Ok, ahora en el tema de la hibridación y mixticidad, como ya se había comentado sobre los usos complementarios, la pregunta sería ¿Qué otros usos complementarios consideran importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son: centros de capacitación o talleres, bibliotecas o salas de lectura, áreas verdes o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías y CAFs o centros de atención familiar,

o algún otro. Se pueden escoger más de uno. V: Centros de capacitación, sería bueno hay jóvenes hijos de los vecinos con ganas de aprender. También un centro digital con internet, porque, aunque parezca que todos tienen, en realidad no. Y me gustaría ver espacios para emprendimientos, donde los vecinos puedan ofrecer sus productos con apoyo del municipio.

A: Ok, ahora con las últimas dos preguntas, que son más que todo sugerencias que me pueda dar para el proyecto. La primera pregunta es sobre ¿qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad? V: Sería un complemento a lo que ya existe. No todos los sectores de Jipiro tienen el mismo acceso o condiciones, entonces puede mejorar la integración entre los barrios cercanos

A: Ok, la última pregunta sería ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

V: Que no sea una estructura rígida. Que permita hacer varias cosas a la vez, con espacios amplios, bien ventilados. Y que tenga buena conexión con el entorno, sin bloquear la vista ni saturar el espacio. A: ¿Tal vez en el ámbito arquitectónico algo en especial? V: Que aproveche bien la luz natural. Y que no se vea como un edificio "de oficina", sino como un centro para la comunidad. A: Ok genial, muchas gracias por su apoyo en la investigación, hasta luego. V: Hasta luego.

Entrevista al señor Roberto García – presidente del barrio Santiago Fernandez

A: Ok, la primera pregunta es de la categoría de perfil territorial, la pregunta es ¿Desde hace cuánto tiempo vive en esta zona? V: Yo vivo aquí desde hace unos diez años. Me mudé cuando recién estaba empezando a crecer el barrio, compramos el terreno y poco a poco fuimos construyendo con mi esposa.

A: Ok, o sea desde hace bastante tiempo. Ahora, ¿usted es residente, trabajador o visitante? Por lo que me comenta supongo que residente. V: Sí, residente. Trabajo en el área comercial, pero todo mi tiempo libre lo paso aquí. Mis hijos también estudian cerca.

A: Ok, ahora como ya le había comentado sobre el proyecto de equipamiento mixto con hibridación de usos que se está planteando, ¿usted considera que es viable la implementación del mismo? V: Sí, me parece muy buena idea. En este sector no tenemos casi nada más allá de la casa comunal, que no está en buen estado. Tener un lugar que ofrezca servicios y

además espacios donde se pueda participar o formarse, es algo que realmente hace falta.

A: La siguiente categoría es sobre el ámbito de los usos administrativos de la zona. Como ya le comentaba al inicio son básicamente pagos municipales, trámites, registros, básicamente todas las acciones que se tienen que llevar a cabo en el centro de la ciudad. La primera pregunta de esta categoría es ¿Qué trámites administrativos y municipales considera más urgentes o necesarios en su barrio? Las opciones posibles son: información municipal, reclamos, catastros, pagos, participación ciudadana, trámites en general. V: Lo que más hace falta aquí es una manera rápida de hacer reclamos o solicitudes. Por ejemplo, si hay una fuga de agua, o si se quiere reportar algo con las luminarias, toca ir al centro o esperar a que pase el presidente del barrio. También trámites de catastros y certificados serían de ayuda si se pudieran hacer más cerca.

A: Ok, genial. Ya sabiendo eso quisiera saber entonces ¿qué tipos de servicios administrativos considera necesarios en su sector? Las opciones posibles son: atención ciudadana general, trámites municipales, registro de predios y catastros, recaudación y pagos, información turística, sala de reuniones barriales u oficinas de participación ciudadana. V: Todos esos servicios ayudarían, pero en especial una ventanilla para trámites generales y atención ciudadana. También nos hace falta una buena sala de reuniones. A veces queremos hacer alguna actividad o asamblea y no hay dónde, o si hay, el lugar está muy deteriorado.

A: Ok. Ahora en el tema de actividades comunitarias, comerciales o económicas que se llevan a cabo en el barrio. Las opciones serían ferias, talleres, mingas, actividades religiosas, entre otras. V: Actividades religiosas sí hay de vez en cuando, también se hacen mingas cada cierto tiempo para limpiar las calles o la quebrada. Pero ferias o talleres, casi nada. La verdad, sería excelente que se active más la parte cultural o económica, pero no hay espacios adecuados para eso.

A: Ok, ahora en el tema de la hibridación y mixticidad, como ya se había comentado sobre los usos complementarios, la pregunta sería ¿Qué otros usos complementarios considera importantes dentro del equipamiento que se está proponiendo? Las opciones son: centros de capacitación o talleres, bibliotecas o salas de lectura, áreas verdes o plazas exteriores, cafeterías, kiosco comunal, espacios para

emprendimientos locales, centro digital con acceso de internet al público, guarderías y CAFs o centros de atención familiar, o algún otro. Se pueden escoger más de uno. V: Para mí, lo más importante sería tener un centro de capacitación o talleres donde la gente del barrio pueda aprender cosas útiles, desde carpintería hasta computación. También un centro digital con internet porque aquí la señal es mala. Y áreas verdes, porque los niños no tienen dónde jugar, hay que llevarlos lejos o tenerlos en casa todo el día.

A: Ok, ahora con las últimas dos preguntas, que son más que todo sugerencias que me pueda dar para el proyecto. La primera pregunta es sobre ¿qué beneficios cree que traería el equipamiento planteado a su comunidad?

V: Muchos beneficios. Primero, acerca los servicios a la gente. Segundo, motiva a que los vecinos participen más. Y tercero, puede generar nuevas oportunidades para quienes quieren emprender o aprender algo nuevo. Además, un espacio bien pensado puede mejorar la imagen del barrio y hacerlo más organizado.

A: Ok, la última pregunta sería ¿Tiene alguna sugerencia para que el edificio se adapte mejor a las necesidades del barrio?

V: Que tenga un diseño sencillo pero funcional, con espacios que se puedan adaptar a distintas actividades. Que no sea un lugar encerrado, sino abierto, con sombra, con bancas, con rampas. Que se sienta como parte del barrio, no como un lugar ajeno. A: ¿Tal vez en el ámbito arquitectónico algo en especial? V: Que se use buena ventilación natural, materiales fáciles de mantener y que se piense en accesibilidad.

También sería bonito que tenga algún detalle que represente a Santiago Fernández, como un mural o un nombre que lo relacione con la comunidad. A: Ok genial, muchas gracias por su apoyo en la investigación, hasta luego. V: Gracias a usted.

Ojalá el proyecto se dé, porque sí hace falta algo así por

