INFORME DE VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA PARA REMODELACIÓN PARCIAL DEL INMUEBLE "OFICINAS MAATE – MACAS" PARA IMPLEMENTAR OFICINAS TÉCNICAS DE "PROAMAZONIA".

Elaborado: Luis Alfonso Saltos Espinoza
Fecha: 2021/10/25

1. ANTECEDENTES.

Existe la intención de cambiar las oficinas de PROAmazonía Morona Santiago que actualmente se encuentran en la dirección provincial del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) a la sede provincial del Ministerio de Agua, Ambiente y Transición Ecológica (MAATE) ubicada en la vía a San Isidro – Macas.

Para lo cual se ha solicitado una inspección a fin de valorar el estado-situación de los espacios específicos del inmueble que serían usados por los técnicos de varios componentes del programa PROAmazonía Morona Santiago. Estos espacios se ubican en la planta alta lado izquierdo (ingresando desde las escaleras) y comprenden tres (3) oficinas con dos (2) baños.

Tras reunión para definir las necesidades arquitectónicas con el líder provincial de Amazonía Sur, se determinó los requerimientos espaciales necesarios a fin de que los técnicos cuenten con sus respectivas áreas de trabajo, archivadores, espacio de bodegaje para equipos, cartones y demás instrumentos diarios de trabajo, como tambien un área de reuniones, sobre todo respetando las disposiciones del COE Nacional en relación a las medidas de bioseguridad establecidas por la pandemia de Covid19.

Ante lo cual se realizó una inspección visual de las áreas y se relevó el espacio a fin de poder realizar el diseño arquitectónico.

2. DISEÑO ARQUITECTÓNICO PROPUESTO.

Los espacios que comprenden las oficinas de PROAmazonía Morona Santiago en las instalaciones de MAATE en Macas se expresan en la ilustración 1 a continuación.

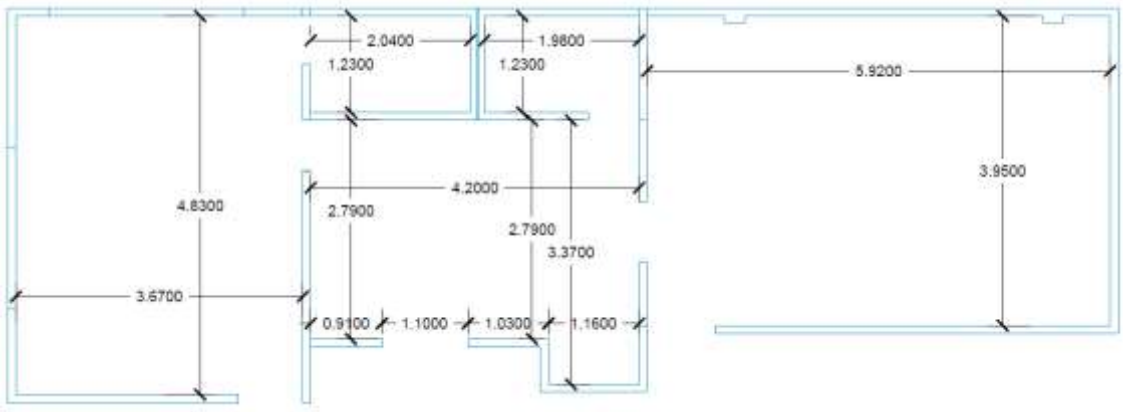


Ilustración 1. Relevamiento de áreas para oficina. Elaborado: Luis Alfonso Saltos.

Tras analizar los requerimientos espaciales y buscando una distribución que permita agrupar por componentes dejando un área de servicio/atención al público y bodegaje se planteó, presentó y fue aprobado por el líder provincial Amazonía Sur, que es el mostrado en la ilustración 2 a continuación.

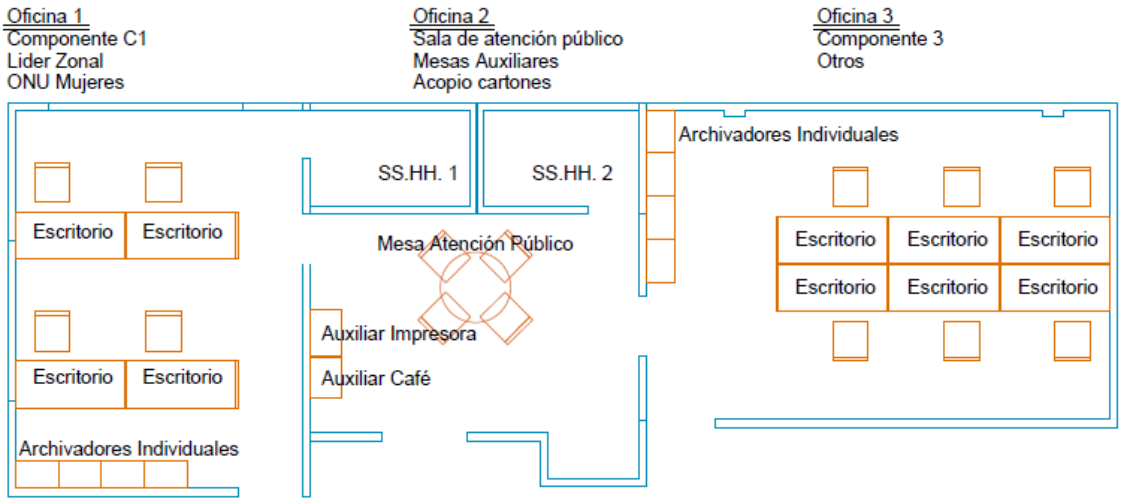


Ilustración 2. Diseño arquitectónico de oficinas PROAmazonía MAATE. Elaborado por: Luis Alfonso Saltos.

El diseño del mobiliaria para que se ajuste a las dimensiones espaciales de cada oficina comprende de un escritorio con silla de oficina, arturito, archivadores individuales tipo, además de dos mesas de auxiliar para impresora y cafetera como tambien una mesa de atención al público.

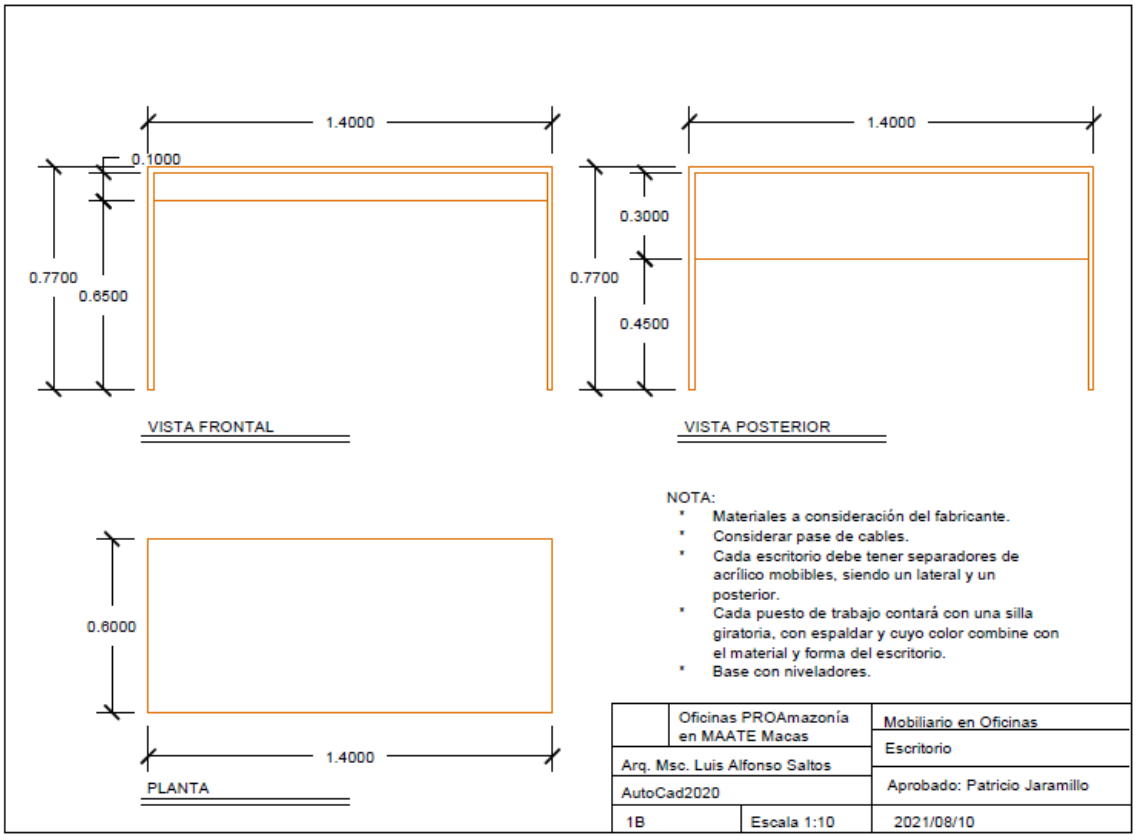


Ilustración 3. Mesa de Escritorio. Elaborado por: Luis Alfonso Saltos.

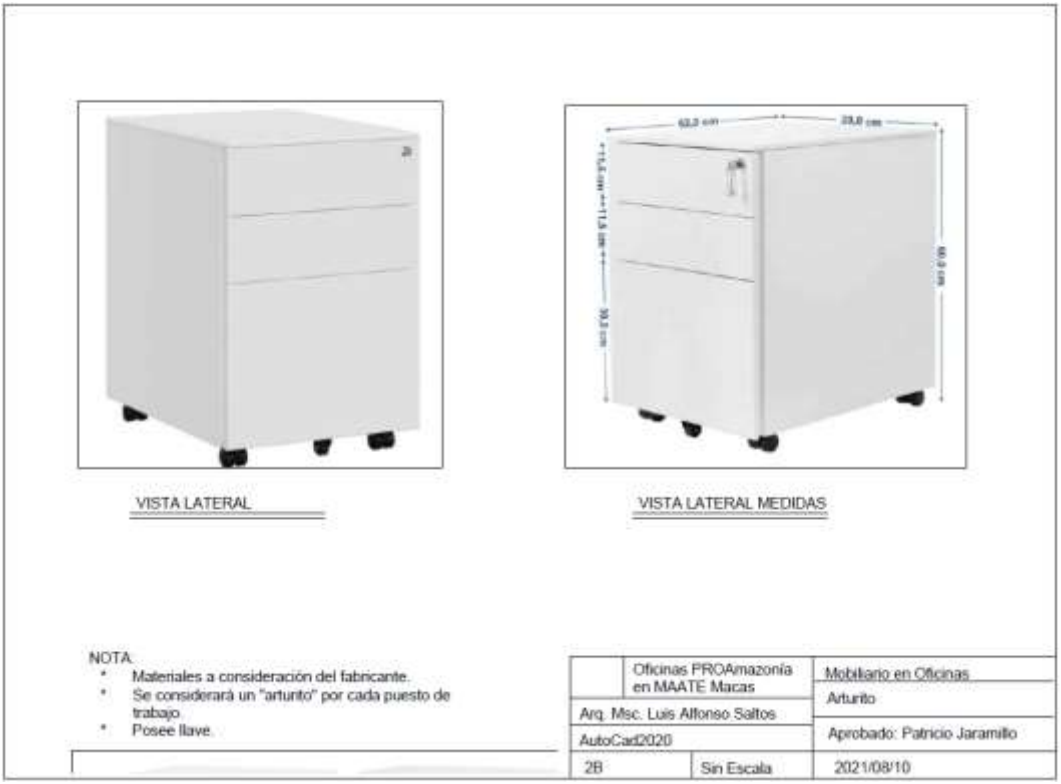


Ilustración 4. Archivador Tipo Arturito. Elaborado por: Luis Alfonso Saltos.

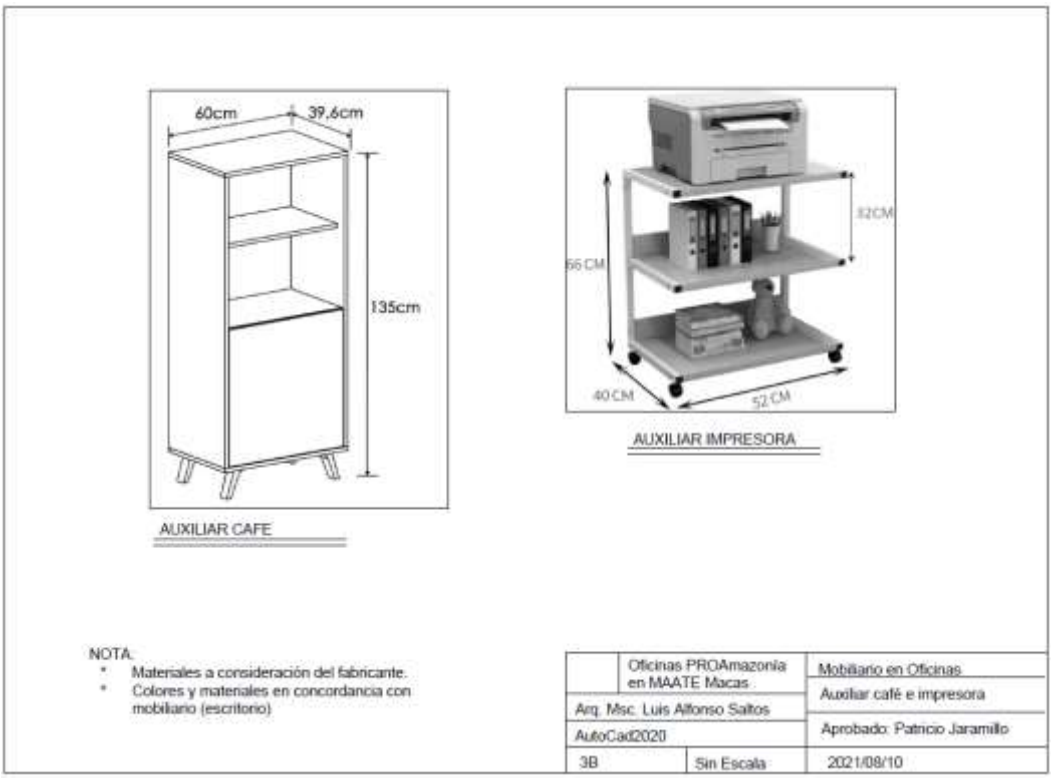


Ilustración 5. Mesas Auxiliares. Elaborado por: Luis Alfonso Saltos.

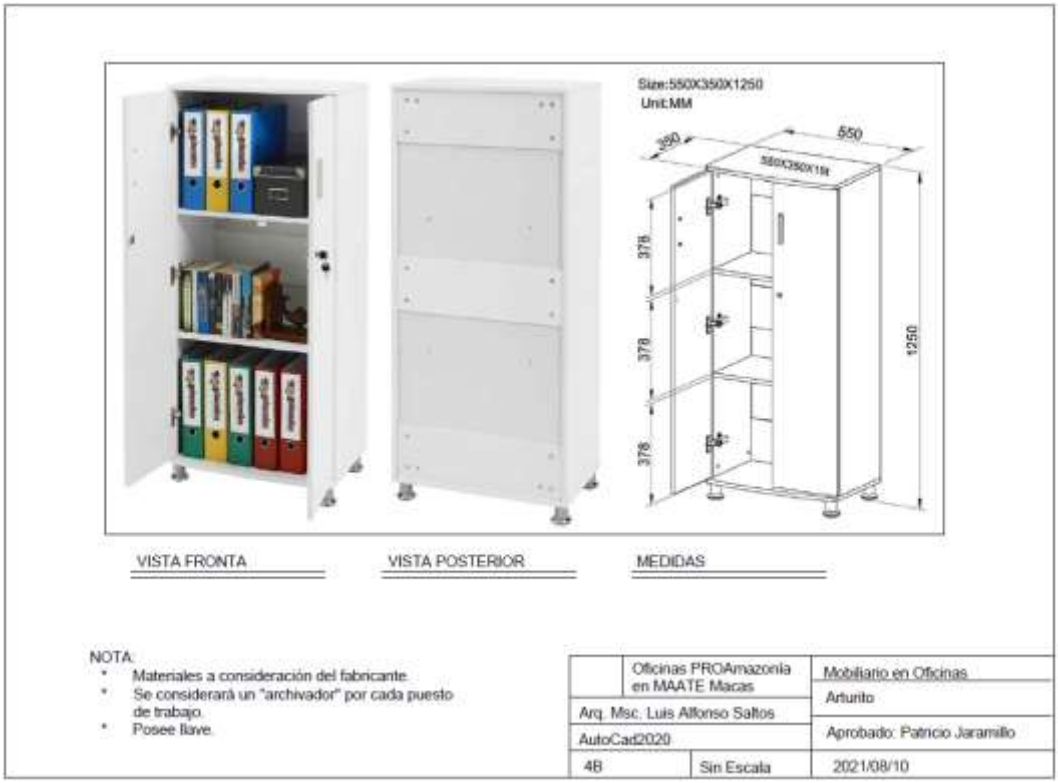


Ilustración 6. Archivadores Individuales. Elaborado por: Luis Alfonso Saltos.

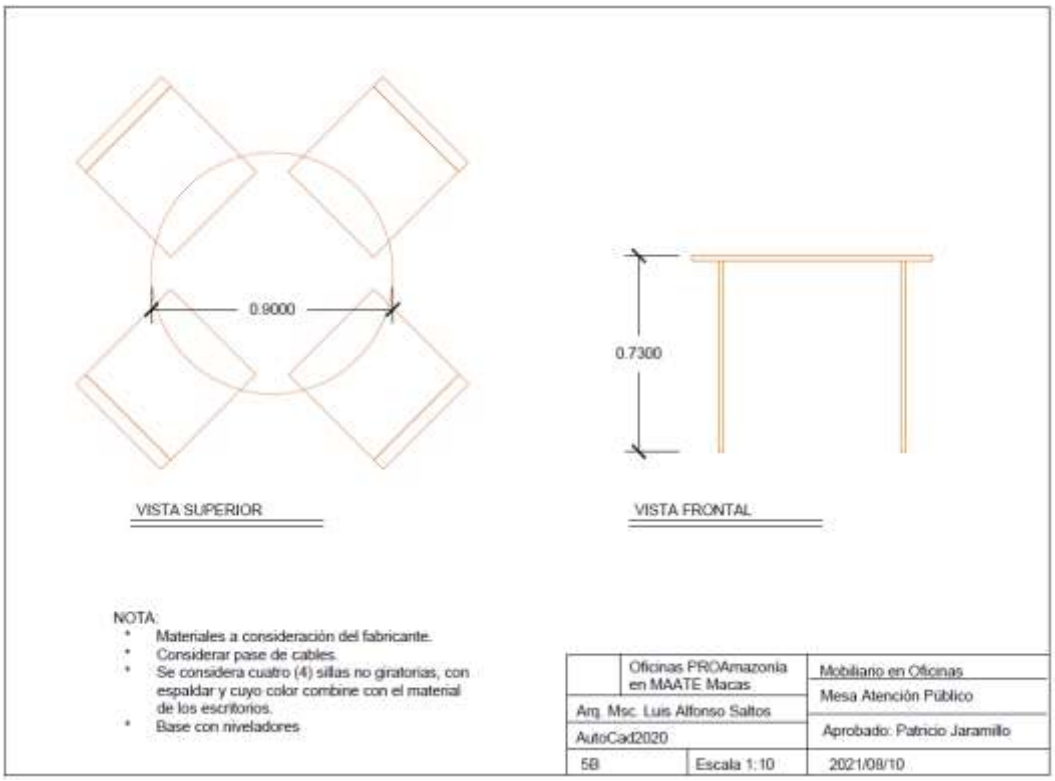


Ilustración 7. Mesa de reuniones. Elaborado por: Luis Alfonso Saltos.

3. ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DE ÁREAS PARA LAS OFICINAS.

En relación al estado-situación de las áreas antes mencionadas se determinó lo siguiente por cada una de ellas:

3.1. OFICINA 1.

PISO: La cerámica de piso se encuentra en buen estado junto con la porcelana.

PAREDES: Se observa que en algunas paredes la pintura se ha reventado posiblemente por efecto de humedad.

PUERTA Y BATIENTES: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

VENTANAS: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

CIELO RASO/TECHO: Se encuentra en buen estado, pero por el tiempo de la edificación y al no tener un mantenimiento periódico debe realizar una impermeabilización de la cubierta.

INSTALACIONES: Instalaciones eléctricas sobrepuestas mediante el uso de canaletas que en algunos casos se han salido lo que presenta un riesgo.

Ilustración 8. Imagen fotográfica Oficina 1. Fuente: Luis Alfonso Saltos.

Ilustración 9. Imagen fotográfica Oficina 1. Fuente: Luis Alfonso Saltos.

RECOMENDACIONES OFICINA 1:

Se debe considerar las siguientes intervenciones en el área a fin de que puedan ser aptas para el uso planteado:

PISO: Limpieza integra del piso con agua a presión y detergente.

PAREDES: Una vez que se determine las nuevas instalaciones eléctricas empotradas (tomas, voz y dato) se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada.

PUERTA Y BATIENTES: Se debe dar mantenimiento mediante un lijado, maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.

VENTANAS: Se debe dar mantenimiento mediante un limpiado de vidrios en ambas caras y de la madera del marco se debe lijar, aplicar maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente laca dependiendo del color de la madera.

CIELO RASO/TECHO: Se debe dar mantenimiento a la madera mediante un lijado, maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.

INSTALACIONES: Debido a la distribución del mobiliario de oficina mostrado en la ilustración 2 se debe considerar nuevos puntos de tomacorrientes que deben ser empotrados evitando así las instalaciones sobrepuestas que pueden ocasionar riesgos.

3.2. OFICINA 1. BAÑO.

PISO: La cerámica de piso se encuentra en buen estado junto con la porcelana.

PAREDES: Se observa que en algunas paredes la pintura se ha reventado posiblemente por efecto de humedad.

PUERTA Y BATIENTES: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

VENTANAS: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

CIELO RASO/TECHO: Se aprecia que la pintura se ha soplado posiblemente producto de humedad de la cubierta, requiere mantenimiento y tratamiento para hongos.

INSTALACIONES: Instalaciones sanitarias sobrepuestas y no funcionan las piezas sanitarias.

Ilustración 10. Baño Oficina 1. Fuente: Luis Alfonso Saltos

Ilustración 11. Baño Oficina 1. Fuente: Luis Alfonso Saltos

RECOMENDACIONES BAÑO - OFICINA 1:

Se debe considerar las siguientes intervenciones en el área a fin de que puedan ser aptas para el uso planteado:

PISO: Limpieza integra del piso con agua a presión y detergente.

PAREDES: Una vez que se determine las nuevas instalaciones sanitarias empotradas se deberá cambiar las cerámicas de la pared ya que muchas serán retiradas para el trabajo de instalaciones sanitarias.

En relación a la parte superior de la cerámica con pintura se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada.

PUERTA Y BATIENTES: Se debe dar mantenimiento mediante un lijado, maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.

VENTANAS: Se debe dar mantenimiento mediante un limpiado de vidrios en ambas caras y de la madera del marco se debe lijar, aplicar maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente laca dependiendo del color de la madera.

CIELO RASO/TECHO: Se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada.

INSTALACIONES: Se debe cambiar todas las instalaciones de agua potable AAPP y aguas servidas AASS, las cuales deben ser empotradas. Además, se requiere una revisión de las piezas del inodoro y lavamanos cambiando todo sus sistemas y llaves.

3.3. OFICINA 2.

PISO: La cerámica de piso se encuentra en buen estado junto con la porcelana.

PAREDES: Se observa que en algunas paredes la pintura se ha reventado posiblemente por efecto de humedad.

PUERTA Y BATIENTES: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

CIELO RASO/TECHO: Se encuentra en buen estado, pero por el tiempo de la edificación y al no tener un mantenimiento periódico debe realizar una impermeabilización de la cubierta.

INSTALACIONES: Instalaciones eléctricas sobrepuestas mediante el uso de canaletas que en algunos casos se han salido lo que presenta un riesgo.

Ilustración 12. Imagen fotográfica Oficina 2. Fuente: Luis Alfonso Saltos.

Ilustración 13. Imagen fotográfica Oficina 2. Fuente: Luis Alfonso Saltos.

RECOMENDACIONES OFICINA 2:

Se debe considerar las siguientes intervenciones en el área a fin de que puedan ser aptas para el uso planteado:

PISO: Limpieza integra del piso con agua a presión y detergente.

PAREDES: Una vez que se determine las nuevas instalaciones eléctricas empotradas (tomas, voz y dato) se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada.

PUERTA Y BATIENTES: Se debe dar mantenimiento mediante un lijado, maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.

CIELO RASO/TECHO: Se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada.

INSTALACIONES: Debido a la distribución del mobiliario de oficina mostrado en la ilustración 2 se debe considerar nuevos puntos de tomacorrientes que deben ser empotrados evitando así las instalaciones sobrepuestas que pueden ocasionar riesgos.

3.4. **OFICINA 2 - BAÑO**.

PISO: La cerámica de piso se encuentra en buen estado junto con la porcelana.

PAREDES: Se observa que en algunas paredes la pintura se ha reventado posiblemente por efecto de humedad.

PUERTA Y BATIENTES: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

VENTANAS: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

CIELO RASO/TECHO: Se aprecia que la pintura se ha soplado posiblemente producto de humedad de la cubierta, requiere mantenimiento y tratamiento para hongos. Además, se aprecian grietas para lo cual se requiere un análisis estructural a fin de definir es estado-situación de la estructura, también se ve un agujero (ilustración 16) en la loseta donde el estudio estructural determinará si se puede arreglar o requiere retirar la loseta y construir una nueva.

INSTALACIONES: Instalaciones sanitarias sobrepuestas y no funcionan las piezas sanitarias.

Ilustración 14. Baño Oficina 2. Fuente: Luis Alfonso Saltos

Ilustración 15. Baño Oficina 2. Fuente: Luis Alfonso Saltos

Ilustración 16. Baño Oficina 2. Fuente: Luis Alfonso Saltos

RECOMENDACIONES BAÑO - OFICINA 2:

Se debe considerar las siguientes intervenciones en el área a fin de que puedan ser aptas para el uso planteado:

PISO: Limpieza integra del piso con agua a presión y detergente.

PAREDES: Una vez que se determine las nuevas instalaciones sanitarias empotradas se deberá cambiar las cerámicas de la pared ya que muchas serán retiradas para el trabajo de instalaciones sanitarias.

En relación a la parte superior de la cerámica con pintura se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada.

PUERTA Y BATIENTES: Se debe dar mantenimiento mediante un lijado, maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.

VENTANAS: Se debe dar mantenimiento mediante un limpiado de vidrios en ambas caras y de la madera del marco se debe lijar, aplicar maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente laca dependiendo del color de la madera.

CIELO RASO/TECHO: Se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada. En caso de que el estudio estructural defina que hay que derrocar la loseta habrá que considerar si se construye otra loseta o se instala gypsum.

INSTALACIONES: Se debe cambiar todas las instalaciones de agua potable AAPP y aguas servidas AASS, las cuales deben ser empotradas. Además, se requiere una revisión de las piezas del inodoro y lavamanos cambiando todo sus sistemas y llaves.

3.5. OFICINA 3.

PISO: La cerámica de piso se encuentra en buen estado junto con la porcelana.

PAREDES: Se observa que en algunas paredes la pintura se ha reventado posiblemente por efecto de humedad.

PUERTA Y BATIENTES: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

VENTANAS: Se encuentran en buen estado, pero requieren mantenimiento.

CIELO RASO/TECHO: Se encuentra en buen estado, pero por el tiempo de la edificación y al no tener un mantenimiento periódico debe realizar una impermeabilización de la cubierta.

INSTALACIONES: Instalaciones eléctricas sobrepuestas mediante el uso de canaletas que en algunos casos se han salido lo que presenta un riesgo.

Ilustración 17. Imagen fotográfica Oficina 3. Fuente: Luis Alfonso Saltos.

Ilustración 18. Imagen fotográfica Oficina 3. Fuente: Luis Alfonso Saltos.

RECOMENDACIONES OFICINA 1:

Se debe considerar las siguientes intervenciones en el área a fin de que puedan ser aptas para el uso planteado:

PISO: Limpieza integra del piso con agua a presión y detergente.

PAREDES: Una vez que se determine las nuevas instalaciones eléctricas empotradas (tomas, voz y dato) se deberá rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada.

PUERTA Y BATIENTES: Se debe dar mantenimiento mediante un lijado, maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.

VENTANAS: Se debe dar mantenimiento mediante un limpiado de vidrios en ambas caras y de la madera del marco se debe lijar, aplicar maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente laca dependiendo del color de la madera.

CIELO RASO/TECHO: Se debe dar mantenimiento a la madera mediante un lijado, maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.

INSTALACIONES: Debido a la distribución del mobiliario de oficina mostrado en la ilustración 2 se debe considerar nuevos puntos de tomacorrientes que deben ser empotrados evitando así las instalaciones sobrepuestas que pueden ocasionar riesgos.

4. RUBROS MÍNIMOS A REALIZAR.

RUBRO	CANTIDAD	UNIDAD	OBSERVACIONES
Mantenimiento de Piso	63.81	M2	Limpieza integra del piso con agua a presión y detergente.
Pintura interior de oficinas	145.11	M2	Rasquetear toda la pintura existente, sellar, empastar y pintura dos (2) manos de pintura pudiendo ser de caucho o satinada
Mantenimiento de puerta y batientes.	7	Unidad	Lijado de la madera, aplicar maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente aplicar laca dependiendo del color de la madera.
Mantenimiento de ventanas (vidrio y marcos).	6	Unidad	Limpiado de vidrios en ambas caras; y la madera del marco se debe lijar, aplicar maderol y de haber huecos taparlos con macilla plástica, posteriormente laca dependiendo del color de la madera.
Mantenimiento de cubierta.	92.05	M2	Impermeabilización de cubierta y colocación de chova (en frío).

Tabla 1. Rubros mínimos a realizar. Elaborado: Luis Alfonso Saltos

Aparte de lo interno que ha sido señalado en la tabla anterior, cabe señalar que se requiere de urgencia las siguientes acciones:

- **Pintura Exterior de todo el inmueble:**

La pintura exterior de las áreas que serán ocupadas por PROAmazonía se encuentra soplada en sus tres (3) fachadas lo que ocasionaría a corto y mediano plazo si no se trata esta situación que

se siga soplando la pintura interior, por lo que se debe considerar cambiar la pintura exterior para evitar problemas por humedad.

Ilustración 19. Estado de pintura exterior. Fuente: Luis Alfonso Saltos.

- **Instalaciones nuevas de agua potable, sanitarias y eléctricas:**

Instalaciones Eléctricas: De acuerdo a las necesidades de PROAmazonía y la distribución de muebles se requiere nuevos puntos eléctricos (toma corriente), para lo cual se necesita realizar un diseño eléctrico de todo el inmueble ya que los técnicos de MAATE han señalado que tienen problemas de baja de energía y en otros casos zonas sin electricidad. Además, que existen instalaciones sobrepuestas que deben empotrarse.

Instalaciones de Agua Potable y Sanitaria: No se puede cuantificar los puntos, ya que el inmueble requiere una nueva red de AAPP y AASS, ya que en algunas piezas no tiene agua potable. Se requiere hacer un diseño de instalaciones sanitarias integral.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Tras la inspección por cada área se determina que se requiere en la totalidad de las mismas un cambio de pintura, mantenimiento de pisos, mobiliario de puertas y ventanas, nueva red empotrada de instalaciones eléctricas, sanitaria y potable.

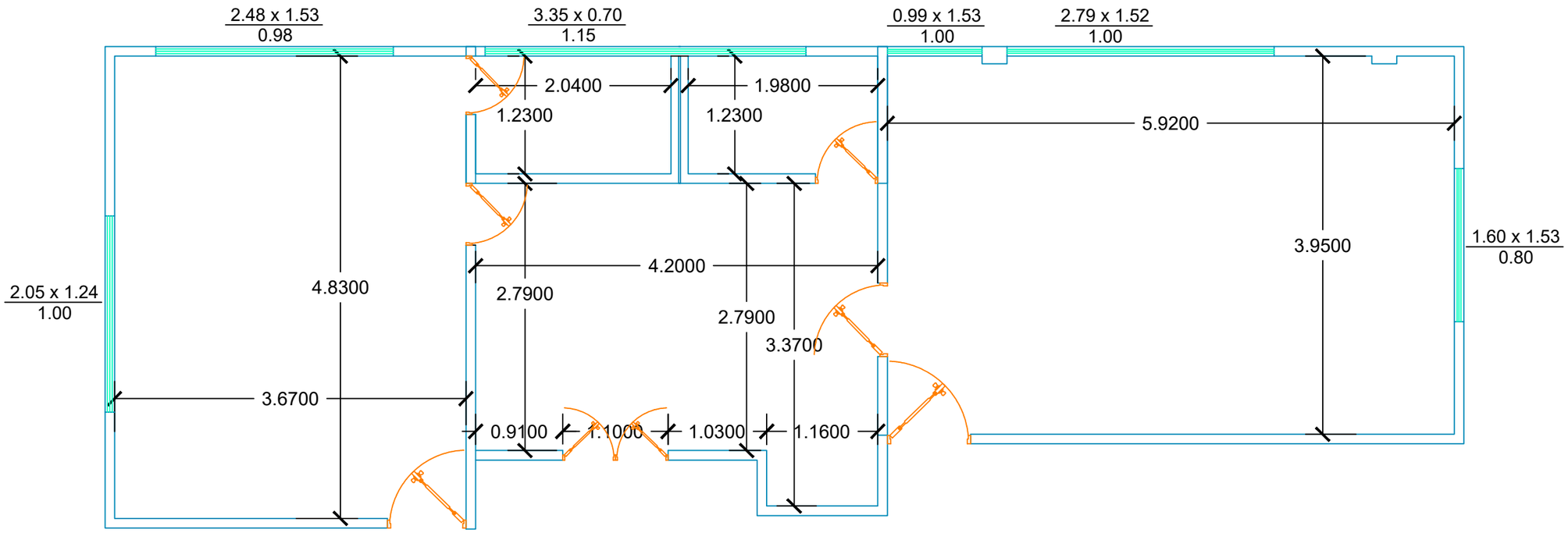
Se requiere tambien analizar y revisar la cubierta ya que se presenta en algunas áreas humedad y por el tiempo que tiene el inmueble requiere mantenimiento integral, se ha puesto en el punto 4 en la tabla de rubros solo el área correspondiente a las oficinas de PROAmazonía, pero se sugiere que la intervención sea integral.

Se recomienda analizar de forma independiente la situación estructural del inmueble que presenta grietas estructurales, además de no tener vigas de amarre en las columnas en la oficina tres (3).

Por último, a fin de poder realizar un análisis completo de rubros de la intervención específica de PROAmazonía se necesita realizar el diseño de instalaciones sanitarias y eléctricas de todo el inmueble sumado que es un pedido de los técnicos del MAATE de que se solucione los problemas existentes, ya que sin tener esa información no se puede definir completamente los rubros.

6. ANEXOS.

Se anexan las láminas del diseño arquitectónico y detalles de mobiliarios.

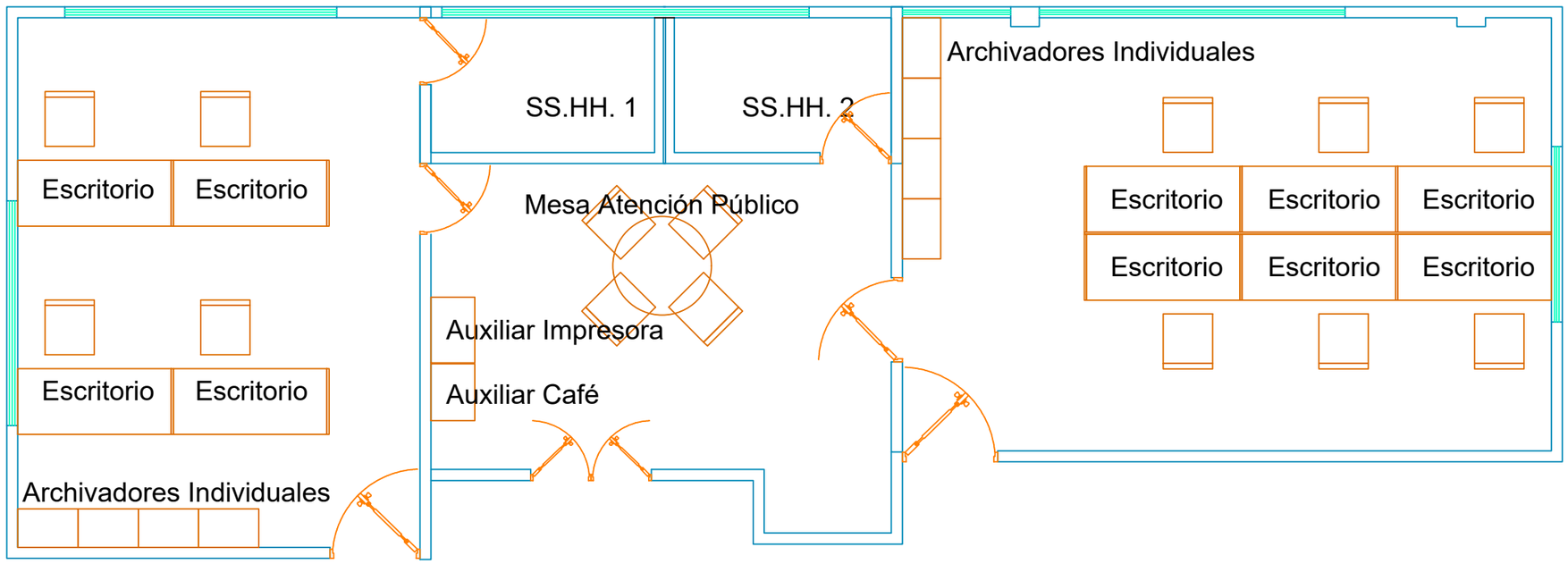


	Oficinas PROAmazonía en MAATE Macas	Mobiliario en Oficinas
Arq. Msc. Luis Alfonso Saltos		Levantamiento
AutoCad2020		Aprobado: Patricio Jaramillo
1A	Escala 1:50	2021/08/10

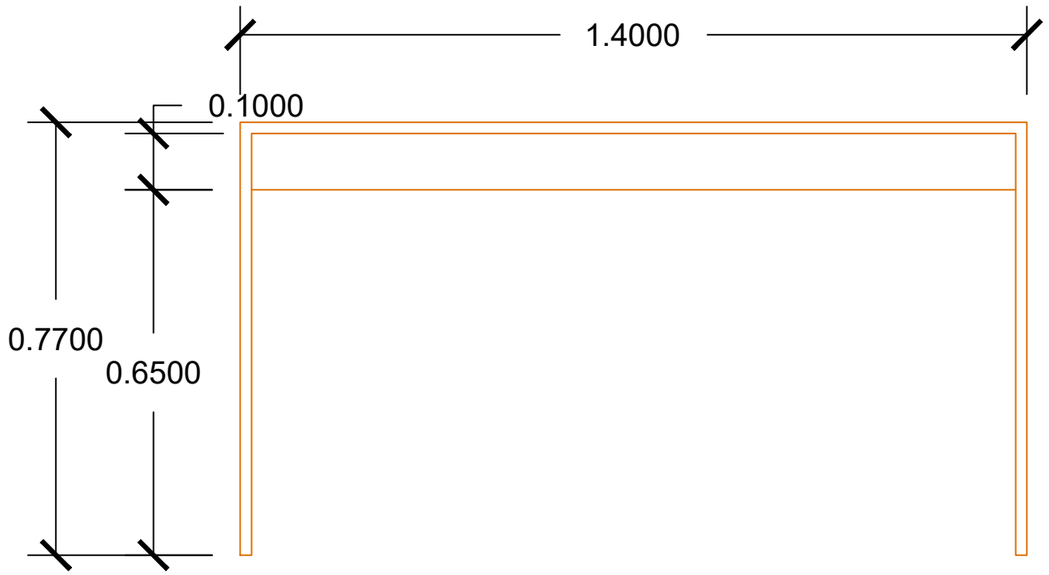
Oficina 1
Componente C1
Lider Zonal
ONU Mujeres

Oficina 2
Sala de atención público
Mesas Auxiliares
Acopio cartones

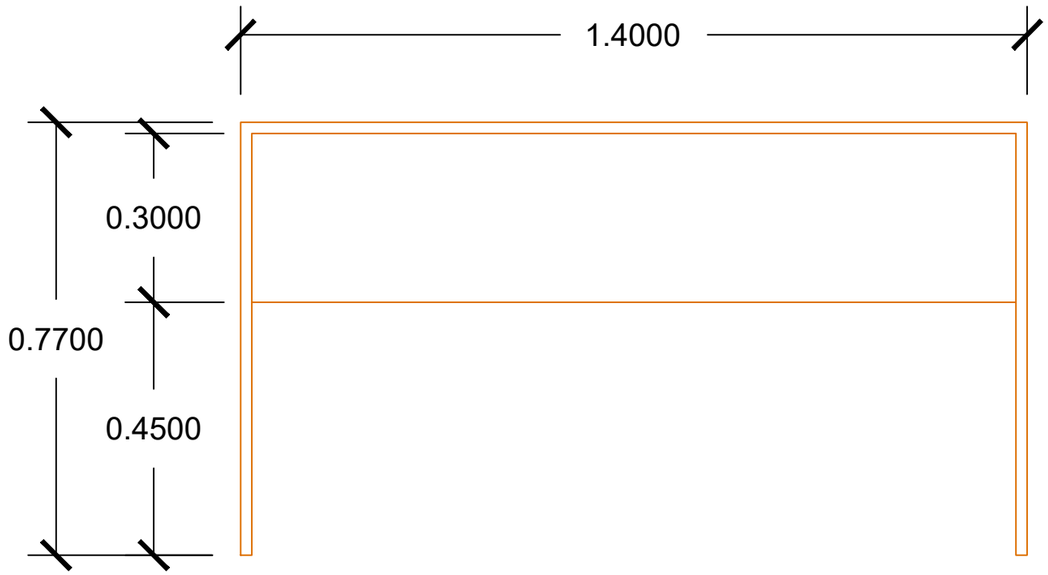
Oficina 3
Componente 3
Otros



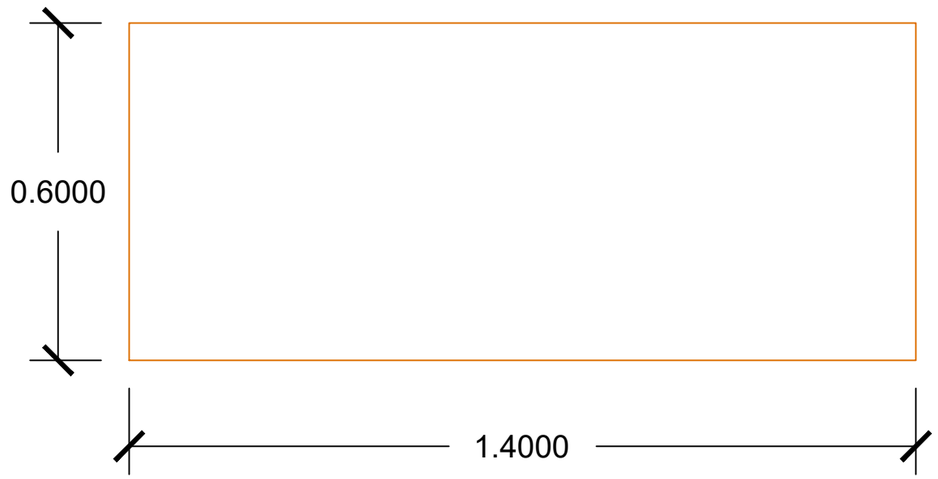
	Oficinas PROAmazonía en MAATE Macas	Mobiliario en Oficinas
Arq. Msc. Luis Alfonso Saltos		Ubicación de Escritorios
AutoCad2020		Aprobado: Patricio Jaramillo
2A	Escala 1:50	2021/08/10



VISTA FRONTAL



VISTA POSTERIOR



PLANTA

NOTA:

* Materiales a consideración del fabricante.
* Considerar pase de cables.
* Cada escritorio debe tener separadores de acrílico mobibles, siendo un lateral y un posterior.
* Cada puesto de trabajo contará con una silla giratoria, con espaldar y cuyo color combine con el material y forma del escritorio.
* Base con niveladores.

	Oficinas PROAmazonía en MAATE Macas	Mobiliario en Oficinas
Arq. Msc. Luis Alfonso Saltos		Escritorio
AutoCad2020		Aprobado: Patricio Jaramillo
1B	Escala 1:10	2021/08/10

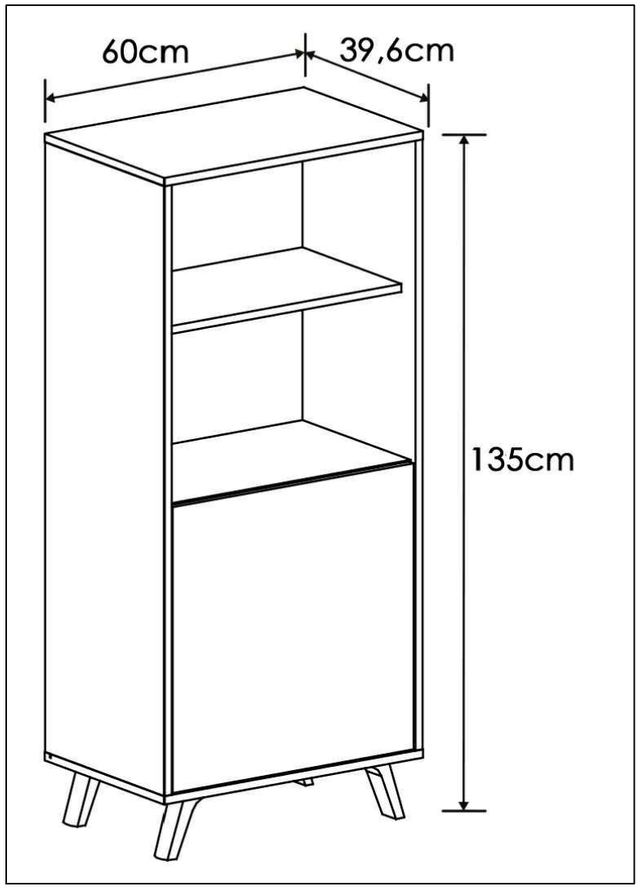
VISTA LATERAL

VISTA LATERAL MEDIDAS

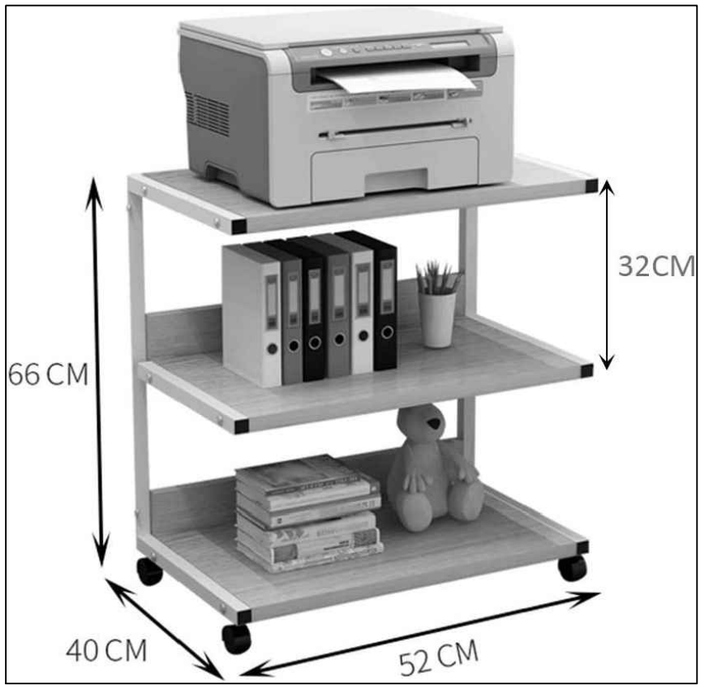
NOTA:

* Materiales a consideración del fabricante.
* Se considerará un "arturito" por cada puesto de trabajo.
* Posee llave.

	Oficinas PROAmazonía en MAATE Macas	Mobiliario en Oficinas
Arq. Msc. Luis Alfonso Saltos		Arturito
AutoCad2020		Aprobado: Patricio Jaramillo
2B	Sin Escala	2021/08/10



AUXILIAR CAFE

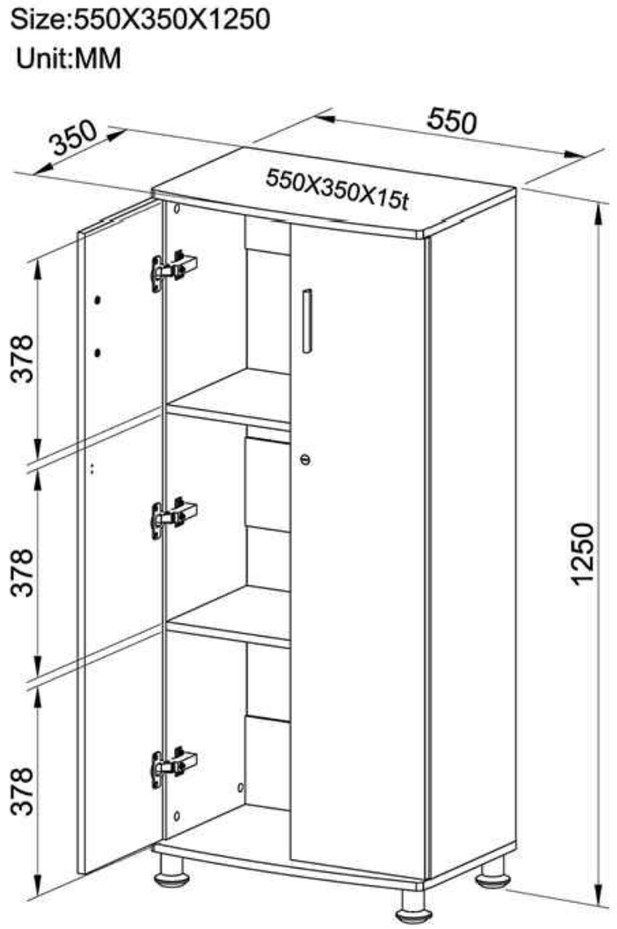


AUXILIAR IMPRESORA

NOTA:

* Materiales a consideración del fabricante.
* Colores y materiales en concordancia con mobiliario (escritorio)

	Oficinas PROAmazonía en MAATE Macas	Mobiliario en Oficinas
Arq. Msc. Luis Alfonso Saltos		Auxiliar café e impresora
AutoCad2020		Aprobado: Patricio Jaramillo
3B	Sin Escala	2021/08/10



VISTA FRONTA

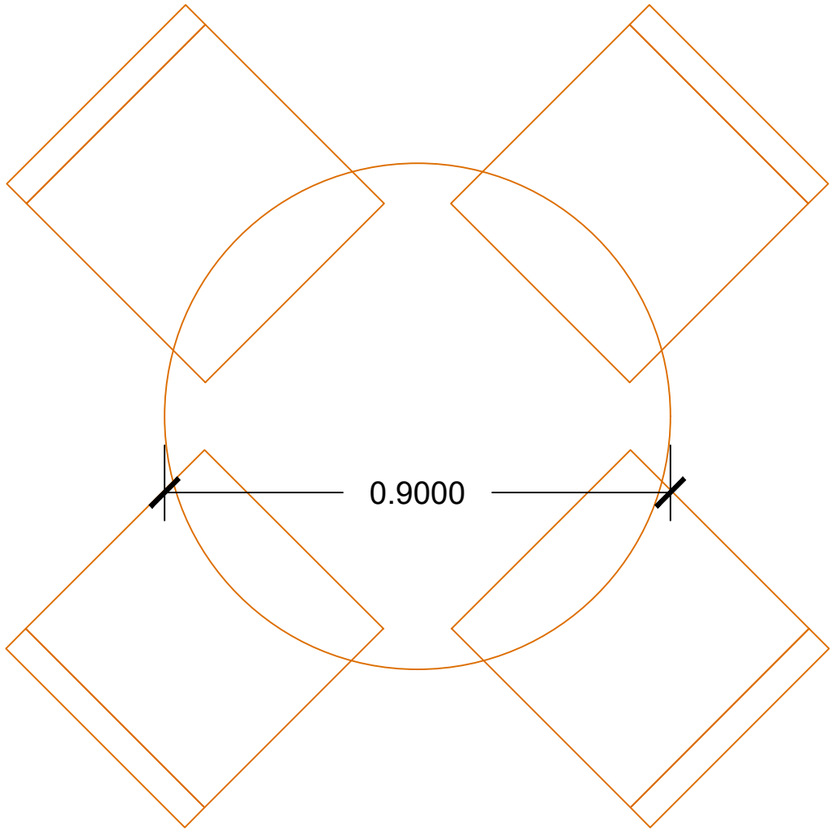
VISTA POSTERIOR

MEDIDAS

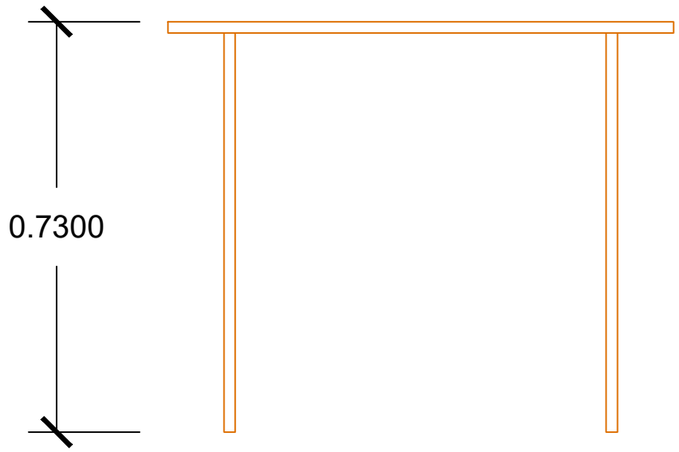
NOTA:

* Materiales a consideración del fabricante.
* Se considerará un "archivador" por cada puesto de trabajo.
* Posee llave.

	Oficinas PROAmazonía en MAATE Macas	Mobiliario en Oficinas
Arq. Msc. Luis Alfonso Saltos		Arturito
AutoCad2020		Aprobado: Patricio Jaramillo
4B	Sin Escala	2021/08/10



VISTA SUPERIOR



VISTA FRONTAL

NOTA:

* Materiales a consideración del fabricante.
* Considerar pase de cables.
* Se considera cuatro (4) sillas no giratorias, con espaldar y cuyo color combine con el material de los escritorios.
* Base con niveladores

	Oficinas PROAmazonía en MAATE Macas	Mobiliario en Oficinas
Arq. Msc. Luis Alfonso Saltos		Mesa Atención Público
AutoCad2020		Aprobado: Patricio Jaramillo
5B	Escala 1:10	2021/08/10