



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

TEMA:

**COLLABORATIVE HOUSING PARA LA REACTIVACIÓN  
DEL CENTRO HISTÓRICO DE GUAYAQUIL**

AUTORES:

**JIMÉNEZ JIMÉNEZ, JESSICA JACQUELINE  
MELO OLVERA, MARIA FERNANDA**

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
**ARQUITECTO**

TUTOR:

**ARQ. LUDEÑA ZERDA, JORGE FRANKLIN; MGS.**

Guayaquil, Ecuador

29 de Febrero de 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

### CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Jiménez Jiménez Jessica Jacqueline y Melo Olvera Maria Fermanada**, como requerimiento para la obtención del título de **Arquitecta**.

TUTOR:



---

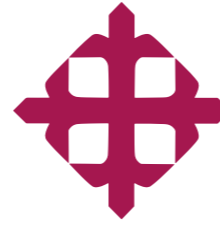
**ARQ. LUDEÑA ZERDA, JORGE FRANKLIN; MGS.**

DIRECTOR DE CARRERA:

---

**ARQ. CHUNGA DE LA TORRE, FÉLIX EDUARDO; MSc.**

Guayaquil, Ecuador  
29 de Febrero de 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotras, **JESSICA JACQUELINE JIMÉNEZ JIMÉNEZ**  
**MARIA FERNANDA MELO OLVERA**

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación, **Collaborative Housing para la reactivación del centro histórico de Guayaquil**, previo a la obtención del título de **ARQUITECTA**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme a las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido

Guayaquil, 29 de Febrero del 2024

---

**JIMÉNEZ JIMÉNEZ JESSICA JACQUELINE**

AUTORES:

---

**MELO OLVERA MARIA FERMANADA**



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

### AUTORIZACIÓN

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Collaborative Housing para la reactivación del centro histórico de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 29 de Febrero del 2024

---

JIMÉNEZ JIMÉNEZ, JESSICA JACQUELINE

AUTORES:

---

MELO OLVERA MARIA FERMANADA



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

---

**ARQ. COMPTE GUERRERO, FLORENCIO ANTONIO; PHD.**  
EVALUADOR 1. DELEGADO DE DECANATO

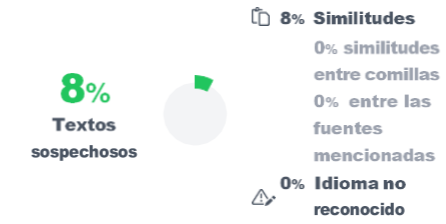
---

**ARQ. SAN ANDRÉS LASCANO, GILDA MELISSA; MGS.**  
EVALUADOR 2

---

**ARQ. PALACIOS MURILLO, JAMIL IGNACIO; MGS**  
OPONENTE EXTERNO

# DOCUMENTO DE TEXTO PARA URCUM actualizado - JIMENEZ-MELO



**Nombre del documento:** DOCUMENTO DE TEXTO PARA URCUM actualizado - JIMENEZ-MELO.docx  
**ID del documento:** 08bfe0853d556030c83c8793d6340f5382a96496  
**Tamaño del documento original:** 19,18 kB

**Depositante:** Jorge Franklin Ludeña Zerda  
**Fecha de depósito:** 26/1/2024  
**Tipo de carga:** interface  
**fecha de fin de análisis:** 26/1/2024

**Número de palabras:** 2453  
**Número de caracteres:** 15.569

Ubicación de las similitudes en el documento:



## Fuentes principales detectadas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<b>Nuevo Texto 2500 palabras.pdf</b>   Nuevo Texto 2500 palabras #ef0304 El documento proviene de mi grupo 3 fuentes similares	7%		Palabras idénticas: 7% (175 palabras)
2	<b>upcommons.upc.edu</b> <a href="https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/93425/04PARTE2_3.pdf?sequence=6">https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/93425/04PARTE2_3.pdf?sequence=6</a>	2%		Palabras idénticas: 2% (44 palabras)
3	<b>casaresilientepuertorico.wordpress.com</b>   vivienda individual, colectiva y co-vivie... <a href="https://casaresilientepuertorico.wordpress.com/definiciones/vivienda-individual-colectiva-y-co-vivie...">https://casaresilientepuertorico.wordpress.com/definiciones/vivienda-individual-colectiva-y-co-vivie...</a>	1%		Palabras idénticas: 1% (34 palabras)

## Fuentes con similitudes fortuitas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<b>repositorio.ucsg.edu.ec</b> <a href="http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16269/1/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-537.pdf">http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16269/1/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-537.pdf</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (26 palabras)
2	<b>1library.co</b>   La necesidad de un Guayaquil moderno: crónica de una ciudad fallida <a href="https://1library.co/article/necesidad-guayaquil-moderno-cronica-ciudad-fallida.q7w0w8dr">https://1library.co/article/necesidad-guayaquil-moderno-cronica-ciudad-fallida.q7w0w8dr</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (10 palabras)

Tesis  
COLLABORATIVE HOUSING PARA LA REACTIVACION  
DEL CENTRO HISTORICO DE GUAYAQUIL

Similitud: 8%

Alumnas  
Jessica Jimenez  
Fenanda Melo



Docente tutor  
Jorge Ludeña



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

CALIFICACIÓN



JORGE FRANKLIN  
LUDEÑA ZERDA

---

**ARQ. LUDEÑA ZERDA, JORGE FRANKLIN; MGS.**  
PROFESOR GUÍA O TUTOR

## AGRADECIMIENTO

Agradezco de manera principal a Dios porque me ha brindado sabiduría, conocimientos, habilidades y fuerzas a lo largo de la carrera.

A mis padres por su gran apoyo y recursos necesarios para poder terminar; en especial quiero agradecer a la persona que creyó en mí y que confiaba en que podría llegar hasta el final, su apoyo al inicio de la carrera fue algo fundamental, Alm. Renan Olmedo (+) sé que desde el cielo me guiaba y ahora está orgulloso.

A mi familia también quiero agradecer por sus palabras de aliento día a día y su cariño durante los días malos.

A mis amigas y amigos que estuvieron desde que iniciamos la carrera, el apoyo de ellos dentro y fuera de la universidad han sido muy valiosos.

A mi compañera María Fernanda por el gran trabajo que logramos juntas y su esfuerzo.

A mi tutor Arq. Jorge Ludeña por brindarnos sus conocimientos durante la realización de la tesis, estoy muy agradecida.

Al Arq. Florencio Compte también le brindo mis agradecimientos por brindarme su ayuda y consejos incondicionalmente.

Como para terminar agradecer a todos los docentes que formaron parte a lo largo de la carrera que forjaron mi carácter y conocimientos, gracias a ustedes.

Con cariño,  
**Jessica Jimenez Jimenez**

A mis padres, Antonio Melo (+) y Nelly Olvera les agradezco de corazón por ser mi mayor apoyo y fuente de inspiración. Su amor incondicional y sacrificios han sido la fuerza detrás de mis logros.

A mis hermanas, Antonella y Jael, gracias por su apoyo, por ser mis confidentes y compañeras en cada aventura.

A ti, Jessica, por tu colaboración y dedicación en nuestra tesis.

Sin todos ustedes, no estaría donde estoy hoy. ¡Mi gratitud eterna por formar parte de mi vida!

A mi tutor Arq. Jorge Ludeña por guiarnos con sus conocimientos durante la realización de la tesis.

Al Arq. Florencio Compte, mis agradecimientos por brindarnos su ayuda.

Con cariño,  
**Fernanda Melo Olvera**



## DEDICATORIA

Dedico esto a Dios de manera principal por darme las fuerzas necesarias.

A mis padres por que a lo largo de la carrera me brindaron su apoyo y me dieron palabras de aliento siempre durante esas noches de desvelo.

Para mis angeles que desde el cielo me cuidan y se sienten orgullosos.

*Jessica Jimenez Jimenez*

A MI PAPÁ.

A ti, exclusivamente a ti, que merecías estar presente en el momento de tu vida y la mía que tanto esperaste. Por aquellos desvelos, por tu resiliencia, por demostrarme de lo que es capaz el amor incondicional de un padre y de enseñarme, aun en tu ausencia, de lo que yo puedo lograr.

Escribo la dedicatoria desde un principio como recuerdo a mi perseverancia a que los tiempos oscuros mejoraran hasta hacerse claros y cálidos.

De mi para ti hasta el cielo.

**Fernanda Melo Olvera**

## INDICE

Objetivos	2	Situación	26
<b>ANTECEDENTES</b>		Implantación y cubierta	27
Antecedentes de los edificios	3	<b>Edificio Vallarino</b>	
Contexto Historico	4	Planta baja	28
Grado de intervención	5	Planta Tipo	29
Tipos de viviendas	6	Terraza	30
¿Vivienda propia o alquilada?	7	Sección A A"	31
Tipologías	8	Sección B B"	32
		Sección Constructiva	33
		Visualizaciones	34
<b>ANALISIS DE SITIO</b>		<b>Lorenzo Tous</b>	
Ubicación	9	Planta baja	40
Problemática	10	1er Piso	41
Análisis de usuario	11	2do Piso	42
Análisis de sitio	12	Terraza	43
Conclusión	13	Sección A A"	44
		Sección B B"	45
		Sección Constructiva	46
		Visualizaciones	47
<b>CONCEPTUALIZACIÓN</b>		<b>PLANOS ACOTADOS</b>	
<b>Edificio Vallarino</b>		Planos acotados - planta baja- Edificio Vallarino	54
Estrategias	14	Planos Acotados- Planta Tipo - Edificio Vallarino	55
Genesis proyectual	15	Planos Acotados - Terraza - Edificio Vallarino	56
Programa arquitectónico	16	Planos acotados- planta baja - Edificio Lorenzo	57
Programa arquitectónico	17	Tous	
Comparación de programa arquitectónico	18	Planos acotados- primer piso - Edificio Lorenzo	58
Configuración de viviendas	19	Tous	
<b>Lorenzo Tous</b>		Planos acotados- segundo piso - Edificio Lorenzo	59
Estrategias	20	Tou	
Genesis proyectual	21	Planos acotados- terraza - Edificio Lorenzo Tous	60
Programa arquitectónico	22	<b>FACHADAS</b>	
Programa arquitectónico	23	Fachada urbana	61
Comparación de programa arquitectónico	24	Edificio Vallarino - Fachada Sur	62
Configuración de viviendas	25	Edificio Lorenzo Tous - Fachada Norte	63
		<b>MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	
		<b>ANEXOS</b>	
		<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	

## RESUMEN

El proyecto aborda la integración de viviendas de interés social en un edificio patrimonial ubicado en la calle Panamá de la ciudad de Guayaquil, Ecuador. La propuesta se basa en dos tipos de intervenciones: la conversión y la conservación, con el objetivo de lograr una coexistencia armoniosa entre la preservación del valor histórico del edificio y la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población de bajos recursos.

La fase de conversión implica la adaptación del edificio patrimonial para albergar unidades residenciales de interés social. Se busca maximizar el espacio disponible, manteniendo al mismo tiempo la integridad arquitectónica y cultural del edificio. Esto implica la reconfiguración de espacios existentes, la incorporación de tecnologías modernas para mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad, y la creación de áreas comunes que fomenten la convivencia comunitaria.

La fase de conservación se centra en la preservación y restauración de elementos arquitectónicos y culturales del edificio. Se lleva a cabo un estudio detallado de la estructura original, la fachada y otros elementos históricos para garantizar su autenticidad. Además, se implementan estrategias de mantenimiento sostenible para asegurar la durabilidad a largo plazo del edificio. Se espera que este enfoque integrado e investigativo genere beneficios tanto para la preservación del patrimonio como para la mejora de las condiciones de vida de la población de bajos recursos en la calle Panamá de Guayaquil.

**Palabras Claves:** *Patrimonio, residencia, colectividad, conservación, conversión, adaptación.*

## OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL

Diseñar un sistema de viviendas de interés social en un edificio patrimonial para lograr una integración exitosa entre la preservación del patrimonio arquitectónico y cultural, y la satisfacción de las necesidades habitacionales de la calle panamá con recursos limitados.

### OBJETIVO ESPECÍFICOS

Conservar el patrimonio: Mantener y preservar la integridad arquitectónica y cultural del edificio patrimonial. Esto implica respetar las características originales, como fachadas, detalles ornamentales y elementos estructurales, siempre que sea posible.

Generar valor agregado: Revalorizar la calle Panamá al convertir edificios abandonados en activos funcionales y atractivos, impulsando la economía y la imagen de la ciudad.

*ANTECEDENTES*



## Edificio Vallarino

**Dirección:** Juan Montalvo 102 y Malecón

**Año de construcción:** 1939

**Construcción:** ingeniero italiano Arnaldo Ruffilli

**Uso original:** Vivienda

**Uso Actual:** Hotel Perla Central



## Lorenzo Tous y Lliteras

**Dirección:** Malecón 301 y Juan Montalvo

**Año de construcción:** 1924

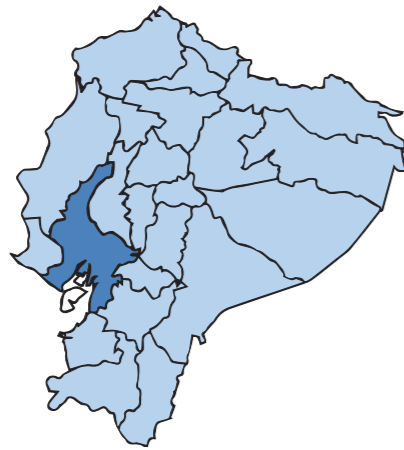
**Construcción:** Sociedad General de Construcciones

**Uso original:** Vivienda

**Uso Actual:** Oficinas (En desuso)

## CONTEXTO HISTÓRICO

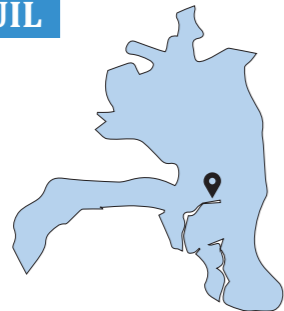
### ECUADOR



### GUAYAS



### GUAYAQUIL



Planos del Grito del Pueblo (Después del incendio)  
Fuente: Los Planos de Guayaquil - Dos siglos de Evolución Urbana / Melvin Hoyos - Efrén Avilés



Calle Panamá 1909  
Fuente: Consultoría técnica para la intervención de la calle panamá con el fin de implementar proyectos turísticos culturales - Marzo 2020



Calle Panamá - 1910  
Fuente: Curiosidades de la historia del Ecuador



Calle Panamá y los clásicos tendales - Sin fecha determinada  
Fuente: La memoria de Guayaquil

La Calle Panamá es una calle histórica de Guayaquil. Esta se ubica en el centro de la ciudad y es conocida por sus esculturas, y porque, en el pasado, por ella pasaba el Puente de las Ochocientas Varas.

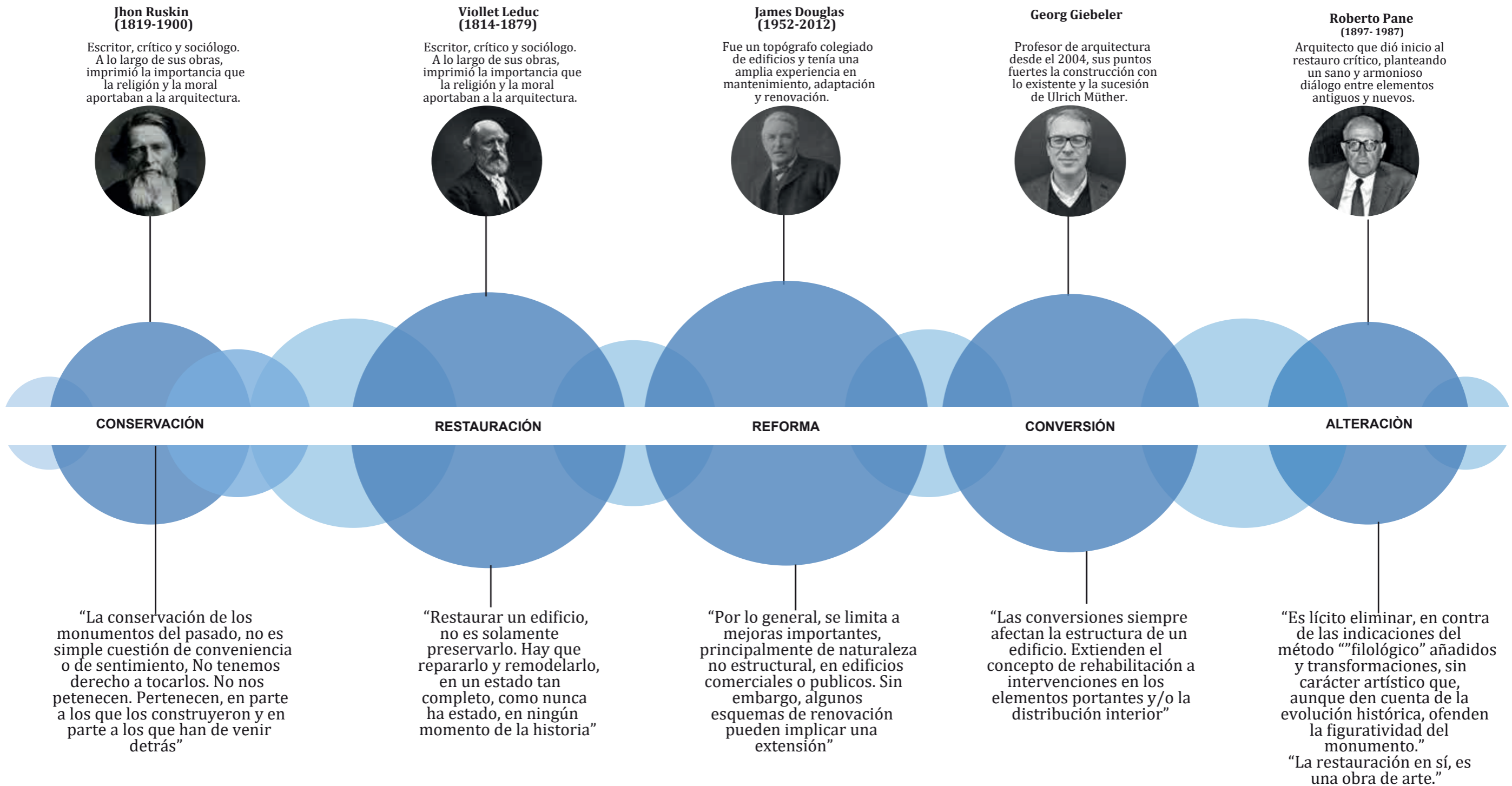
A finales del siglo XVII, unos conjuntos de calamidades afectaron el asentamiento original de Santiago de Guayaquil. Motivaron a que el Cabildo tomara la decisión de trasladar a la ciudad a un kilómetro al sur de su asentamiento original. El 11 de julio de 1688 se decidió la mudanza de la ciudad a su fortificación, esta no fue dada hasta el 14 de julio de 1692 cuando se dieron a conocer la aprobación del delineamiento del nuevo asentamiento. Finalmente, este traslado se determinó el 2 de febrero de 1695.

Este traslado implicó en el abandono del asentamiento original, planteando dos enclaves urbanos que es la Ciudad Nueva y la Ciudad Vieja. Con un área desordenada que eran los enlaces a estos dos sectores. Entre estos dos sectores intermedios, se encuentra la actual calle Panamá, que fue parte de uno de los barrios más antiguos de Santiago de Guayaquil llamado: El Barrio del Puente, donde se encontraba plenamente identificado y definido para el siglo XVIII. A finales del siglo XIX durante el Auge Cacaotero hasta la década de los veinte del siglo anterior, en la calle Panamá se asentaban tendales y bodegas de productos que fueron comunes hasta la segunda mitad del siglo XX. La Calle Panamá fue un ejemplo de la apropiación del espacio público por

medio de los tendales y el uso de los soportales como un espacio de intercambio de funciones como una tipología residencial mixta. (Arq. Florencio Compte, 2020)

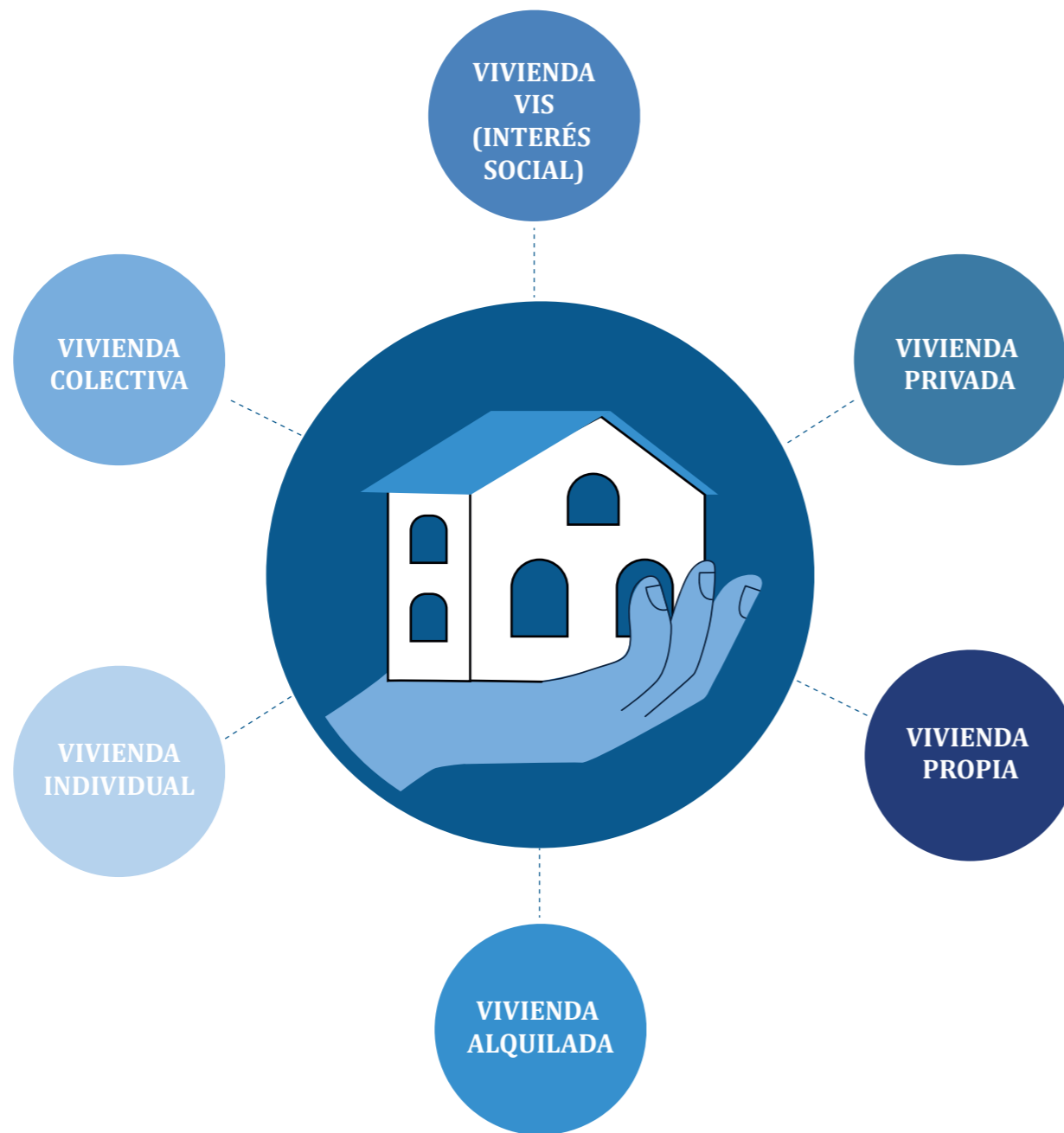
A mediados del siglo pasado, vinculado con la crisis económica del país (cacaotera y bananera), se abandona el área central de la ciudad como en su uso residencial y comercial. Las regeneraciones urbanas, han dotado al sector de una imagen de orden y de infraestructura, no han logrado devolverle el carácter residencial. Entre las intervenciones está la calle Panamá, donde se ha limitado el ancho de las calzadas vehiculares y ampliación de las veredas incluyéndoles vegetación, pero aun así no se ha conseguido devolverle lo dinámico y atractivo que era antes. (Arq. Florencio Compte, 2020)

## GRADOS DE INTERVENCIÓN





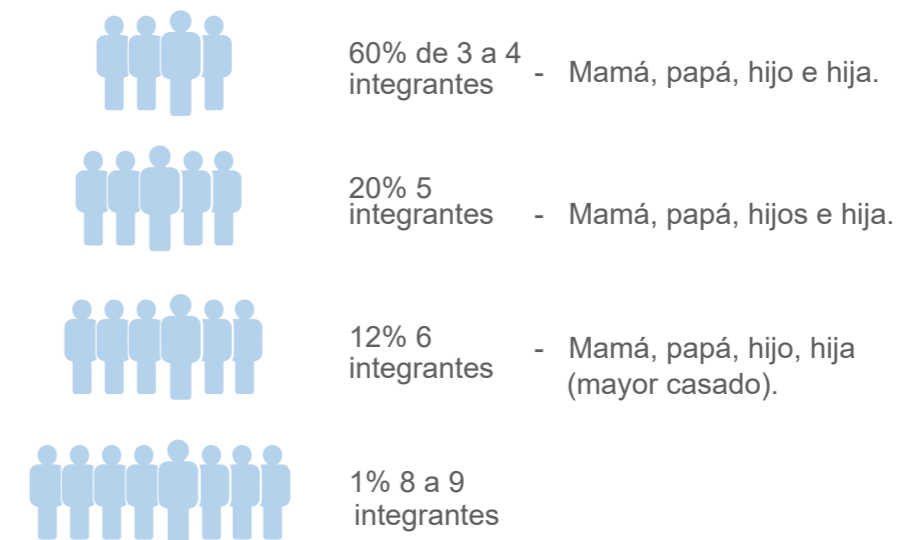
## TIPOS DE VIVIENDAS



Necesidades de los usuarios:

Espacios	Necesidades
Comedor, cocina sala	Subsistencia
Baño	Aseo personal
Dormitorio	Descanso
Lavandería	Limpieza
Huertos	Producción de alimentos

Diferentes tipos de familias para viviendas VIS:



Según el Diccionario de la Real Academia Española de 1970, la palabra latina "vivienda", significa habitar, cuya raíz es la palabra vivere y que quiere decir vivir, al mismo tiempo define la vivienda como una morada o habitación, como género de vida o modo de vivir.

La vivienda se considera un derecho humano básico, por lo tanto, el gobierno trabaja para garantizar el acceso adecuado a la vivienda para todos los ciudadanos. Sin embargo, existen desafíos relacionados con la falta de viviendas accesibles, la pobreza habitacional y la falta de acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento.

La vivienda puede formar parte de un edificio construido sólo para uso residencial, como una casa de apartamento, o puede formar parte de un edificio construido para otros fines, como por ejemplo: la vivienda del maestro que vive en el edificio de la escuela, la del guardián que

vive en el establecimiento, la del portero que vive en la oficina, etc.

**Vivienda individual:** La vivienda individual es la habitada por una sola familia, por eso también se le llama unifamiliar, pero también puede ser habitada por una pareja, por una sola persona o por un grupo de personas.

**Vivienda colectiva:** Son edificios o conjuntos de edificios que albergan viviendas individuales, donde cada vivienda es habitada por una familia independiente del resto.

**Vivienda pública (vivienda de interés social):**

Una vivienda de interés social, también conocida como VIS, es una vivienda que cumple con los estándares mínimos de calidad, construcción y habitabilidad, las mismas que están destinadas a personas con ingresos económicos bajos, afectados por alguna

cuestión medioambiental (terremoto), y a personas de la tercera edad. Por lo tanto, no todo el mundo puede acceder a este tipo de proyecto, es un tipo de vivienda que se destina a aquellas personas que devengan menos de cuatro salarios mínimos legales.

**Vivienda privada:** La vivienda privada puede tomar diversas formas, desde casas unifamiliares y condominios hasta apartamentos y propiedades de alquiler. La propiedad privada de viviendas implica que el dueño tiene el derecho legal de usar, ocupar, vender, alquilar o modificar la propiedad de acuerdo con las leyes y regulaciones locales. Esto permite a los propietarios tener un grado de control y autonomía sobre su espacio de vida.

## ¿VIVIENDA PROPIA O ALQUILADA?

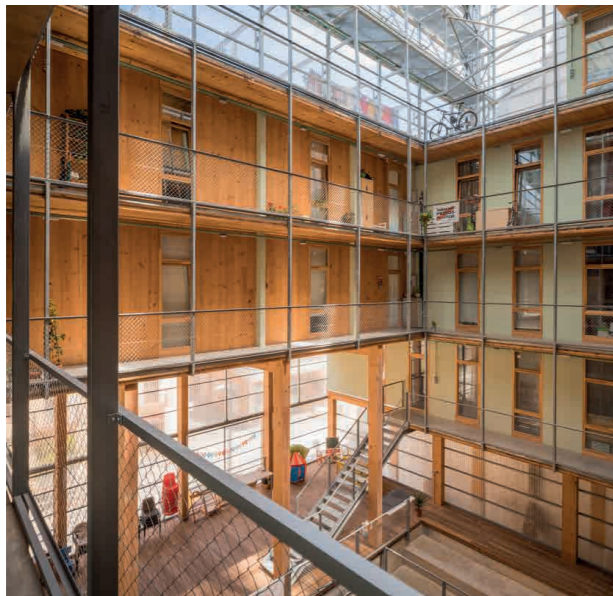


## POSIBLES CARACTERÍSTICAS DE UNA VIVIENDA VIS

VIVIENDA	VIVIENDA VIS (Vivienda de interés social)	VIVIENDA COLECTIVA	VIVIENDA INDIVIDUAL	VIVIENDA PROPIA	VIVIENDA ALQUILADA
VIVIENDA VIS (Vivienda de interés social)		×	×	×	×
VIVIENDA COLECTIVA	×		×	×	×
VIVIENDA INDIVIDUAL	×	×		×	×
VIVIENDA PROPIA	×	×	×		
VIVIENDA ALQUILADA	×	×	×		

# TIPOLOGÍAS

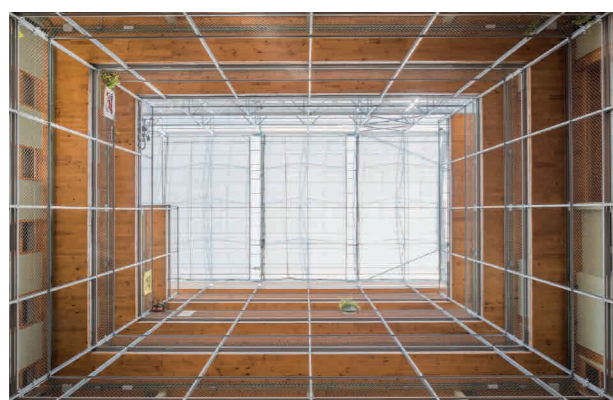
## EDIFICIO LA BORDA- LA COL



Fotografía del edificio la borda. Fuente: Archidaly



Fotografía del edificio la borda. Fuente: Archidaly

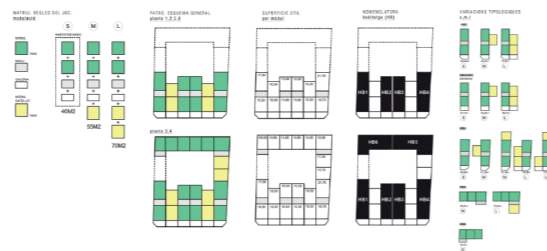


Fotografía del edificio la borda. Fuente: Archidaly

VARIEDAD DE USOS - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



MODULAR - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



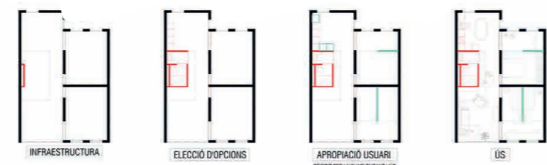
ESPACIO EXTERIOR - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



ECOLÓGICO - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



VARIEDAD DE UNIDADES DE VIVIENDAS - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



PREDOMINA EL PATIO INTERIOR

## 46 VIVIENDAS EN LA ANTIGUA FABRICA FABRA & COAT



Fotografía de la antigua fabrica FABRA & COAT. Fuente: Archidaly



Fotografía de la antigua fabrica FABRA & COAT. Fuente: Archidaly



Fotografía de la antigua fabrica FABRA & COAT. Fuente: Archidaly

VARIEDAD DE USOS - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



MODULAR - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



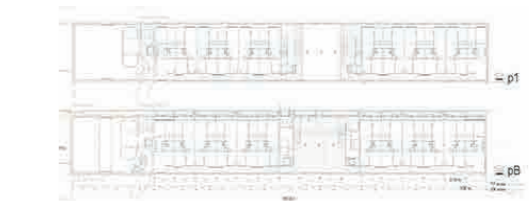
ESPACIO EXTERIOR - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



ECOLÓGICO - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



VARIEDAD DE UNIDADES DE VIVIENDAS - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] +



PREDOMINA LA DOBLE FACHADA

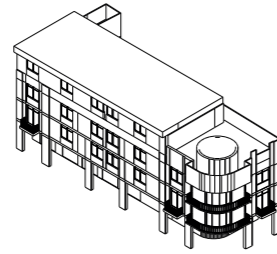
# *ANALISIS DE SITIO*

## UBICACIÓN

Los terrenos se encuentran ubicados en la calle Panamá, zona central de la ciudad de Guayaquil.  
Los terrenos se limitan de la siguiente manera:

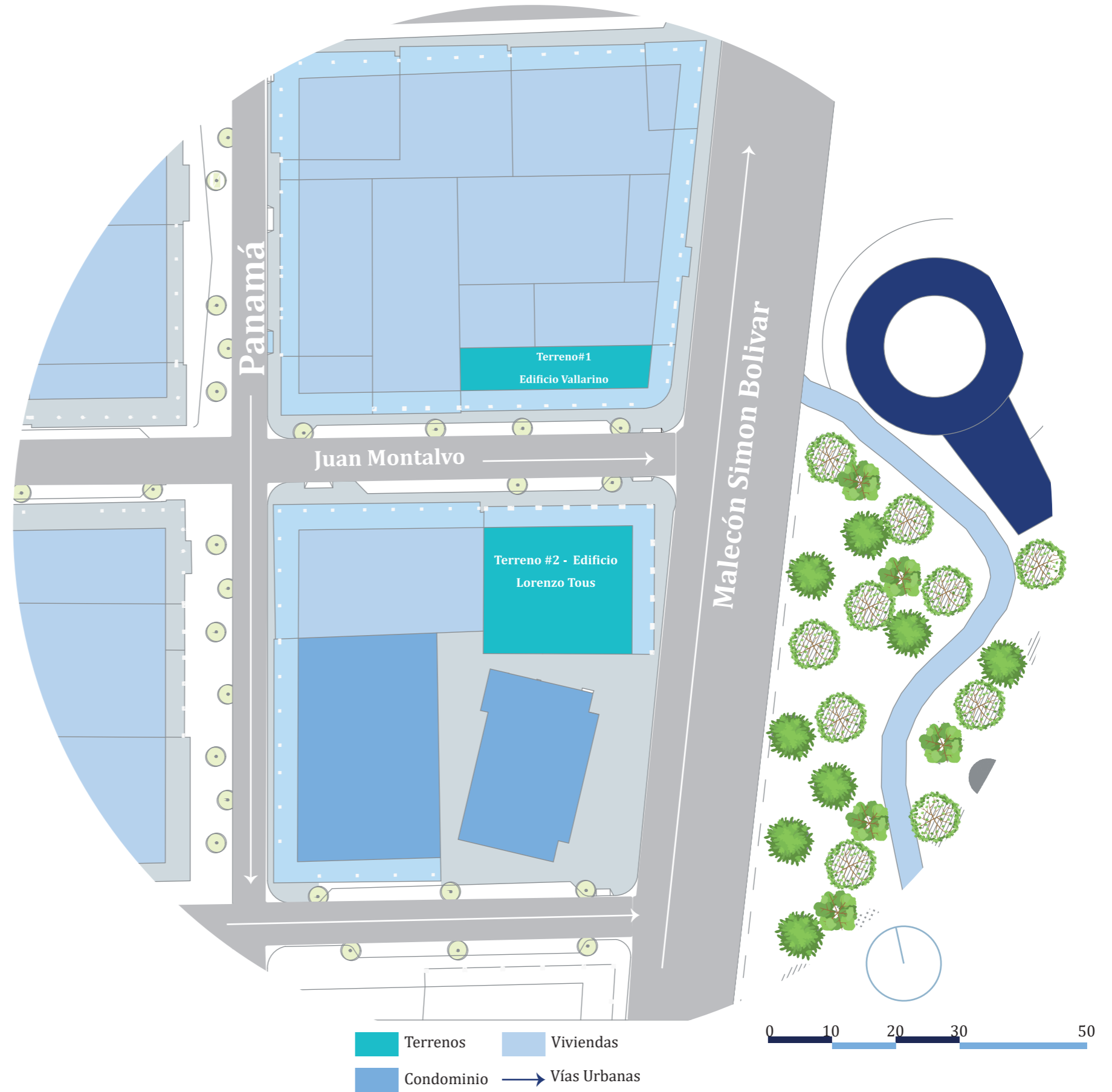
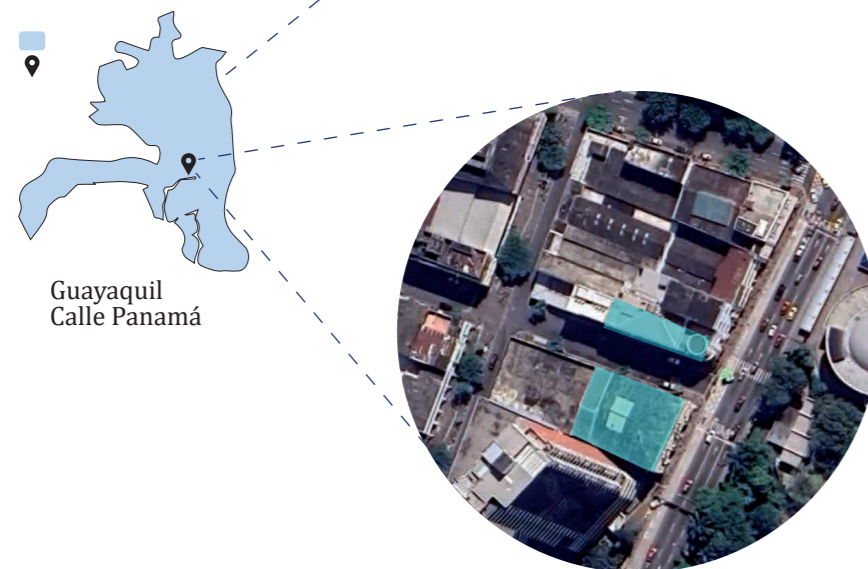
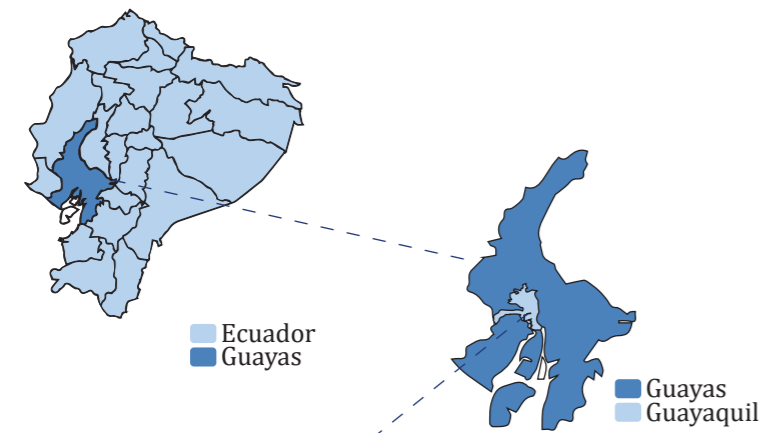
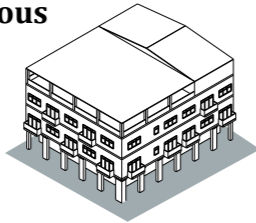
### Terreno #1- Edificio Vallarino

Norte: Solar 3  
Sur: Calle Juan Montalvo  
Este: Malecón S. Bolívar  
Oeste: Solares 1(2)-9



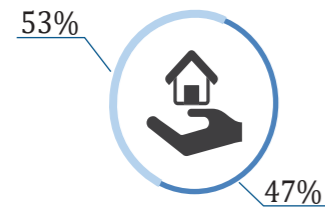
### Terreno #2 - Edificio Lorenzo Tous

Norte: Calle Juan Montalvo  
Sur: Solar 1(2)  
Este: Malecón S. Bolívar  
Oeste: Solar 1(3)



## PROBLEMATICA

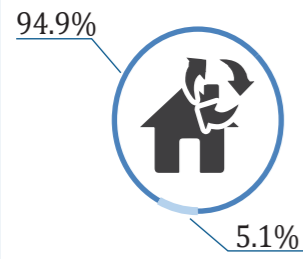
### LA VIVIENDA EN EL BARRIO DEL PUENTE



#### Tenencia de la vivienda

Arriendo Vivienda propia

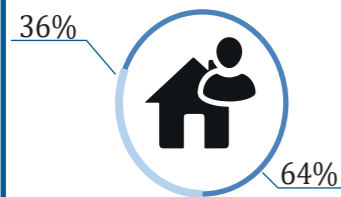
En el Barrio del Puente el 53% de los habitantes paga arriendo, mientras que el 47% habitan en vivienda propia.



#### Déficit cuantitativo de viviendas

Viviendas recuperables Vivienda irrecuperables

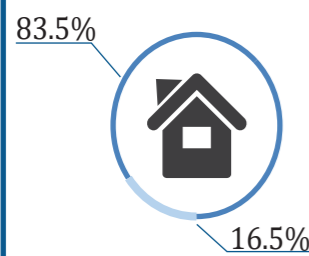
El 94.9% de viviendas de la zona cumple con condiciones de habitabilidad, mientras que el 5.1% las condiciones de las viviendas son irrecuperables.



#### Déficit habitacional cualitativo

Viviendas inhabitables Vivienda habitables

El 36% de viviendas de la zona tiene condiciones habitacionales deficitarias en aspectos de materiales, espaciales o funcionales y el 64% si cumple con estos indicadores.



#### Hacinamiento en viviendas

Hogares con hacinamiento Hogares sin hacinamiento

Los hogares con hacinamiento (más de tres personas por cuarto) en la zona representan el 16.5%, mientras que el 83.5% habitan sin hacinamiento.

#### Conclusión

A pesar, que en el "Barrio del Puente" se encuentra en una zona consolidada presente déficits habitacionales, además de que la mayor parte de sus habitantes prefieren alquilar a que ser tomado como una ventaja al momento de proponer las unidades de vivienda.

Fuente: INEC 2010

#### ¿Qué es el paseo de la Libertad?

El Paseo de la Libertad es el eje estructurador del Barrio del Puente. Es un espacio público caminable que concentra diversos tipos de actividades turísticas, artísticas y culturales. Su identidad está basada en la historia y patrimonio del Centro Histórico de Guayaquil, y en la oportunidad de desarrollarse y crecer de forma sostenible y resiliente.



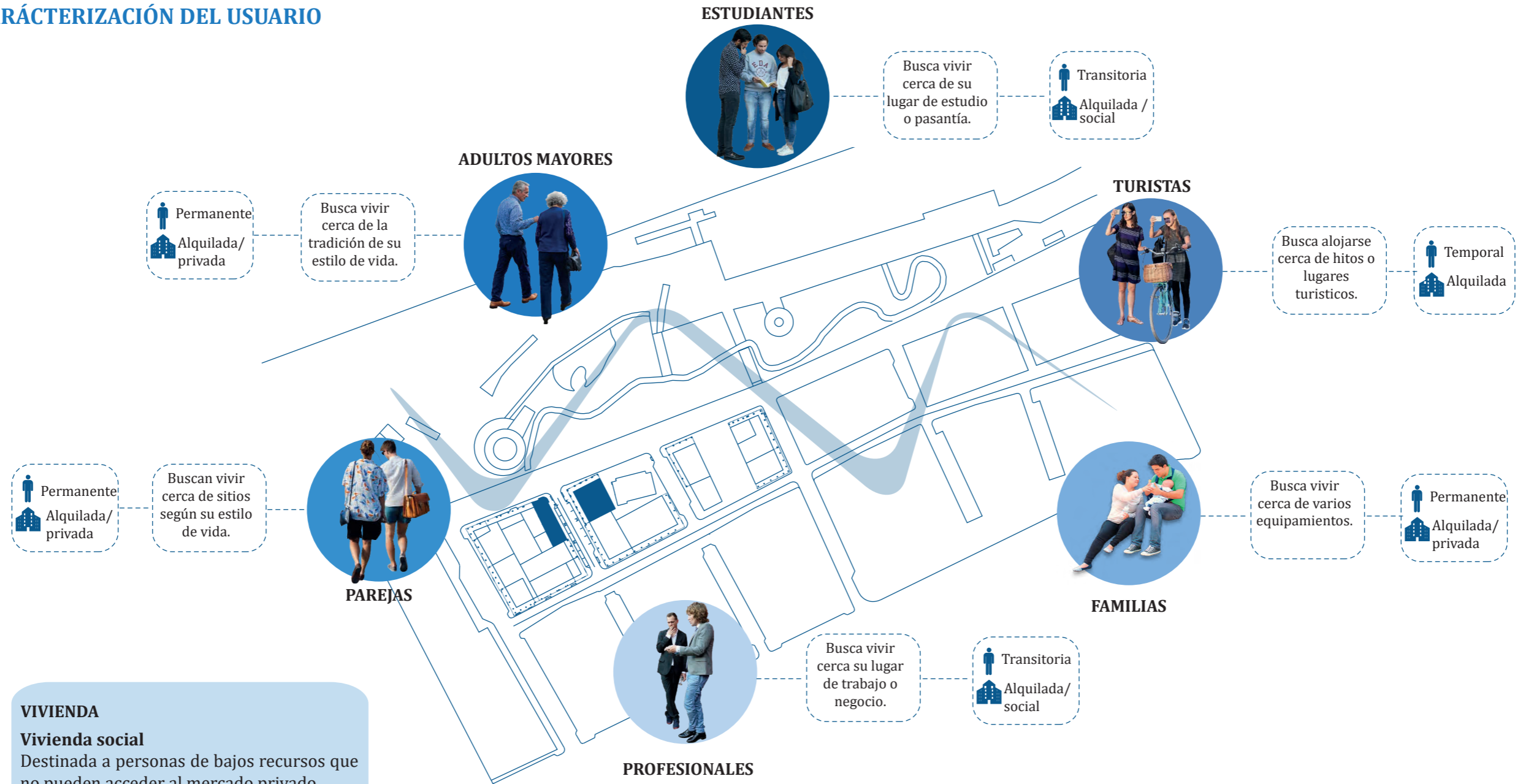
Teniendo claro los lineamientos a seguir para la elaboración del proyecto debemos enfocarnos en abordar de manera específica los problemas del barrio del Puente, con un enfoque particular en la calle Panamá. Que a pesar de las intervenciones realizadas a lo largo de los años, no se ha logrado una recuperación completa de esta vía. El progresivo deterioro de su infraestructura ha evidenciado deficiencias en el barrio del puente.

Durante una visita de campo, se observó inseguridad en áreas más desoladas del barrio, especialmente en el lado norte cerca de la estación de la aerovía. Un tramo de tres cuadras con menor concurrencia presenta mayores riesgos para la seguridad. También se identificó el desuso de algunas áreas de recreación, como pequeñas plazas en el centro de la calle, que podrían revitalizarse para fomentar la concurrencia, especialmente considerando la presencia de la universidad de las Artes en la zona. La utilización de estos espacios podría contribuir a mejorar la seguridad y la percepción de los habitantes.

En el barrio también existen déficits habitacionales. La mayoría de sus habitantes prefieren alquilar en lugar de ser propietarios de una residencia propia. Esto podría ser una ventaja al proponer nuevas unidades de vivienda, ya que la mayoría de los residentes serían habitantes transitorios, temporales o semipermanentes.

Sin embargo, en esta zona no se encuentran muchos terrenos vacíos por lo cual se ha decidido intervenir en infraestructuras existentes en lugar de buscar terrenos vacíos en una zona con escasez de estos. La propuesta implica la reutilización de elementos prefabricados y la optimización de recursos, considerando aspectos económicos y ecológicos. Transformar edificios en lugar de demolerlos busca revalorizar la zona y abordar la falta de viviendas sociales. El enfoque en la transformación tiene como objetivo crear espacios colectivos valiosos para la comunidad, promoviendo la progresividad, flexibilidad, productividad y diversidad en el uso de la vivienda social. Este enfoque integral pretende superar la pobreza arquitectónica de los edificios preexistentes, alineándose con metas económicas y ecológicas.

CARÁCTERIZACIÓN DEL USUARIO



VIVIENDA

**Vivienda social**

Destinada a personas de bajos recursos que no pueden acceder al mercado privado.



**Vivienda privadas**

**Alquilada**

propiedad destinada a personas o familias a cambio de un pago periódico de alquiler u hospedaje



**Propia.**

Propiedad destinada a personas que pueden acceder al mercado privado



PROGRAMA DE NECESIDADES

ESPACIOS BÁSICOS	ESPACIOS COMUNITARIOS	ESPACIOS DE TRABAJO	ESPACIOS DE COMERCIO	ESPACIOS EXTERIORES	ESPACIOS TÉCNICOS
Cocina.....m2	Comedor.....m2	Coworking.....m2	Restaurante.....m2 Cafetería.....m2	Terrazas.....m2	Bodegas.....m2
Habitación.....m2	Estudio.....m2			Patio.....m2	Cuartos técnicos.....m2
Baño.....m2	Lavandería.....m2				Instalaciones.....m2
Sala.....m2	Área usos múltiples.....m2				

# ANÁLISIS DE SITIO

## VISUALES



Fuente: Facebook, Hotel Perla Central, 20-12-2023  
Foto: Vista Norte - Calle Malecón Simón Bolívar



Fuente: Hoteles.com  
Foto: Vista Sur - Calle Malecón Simón Bolívar

## MEDIO NATURAL

**Asoleamiento** ☀️

Asoleamiento excesivo en las primeras horas del día. La temperatura se intensifica entre las 12 y 18h.

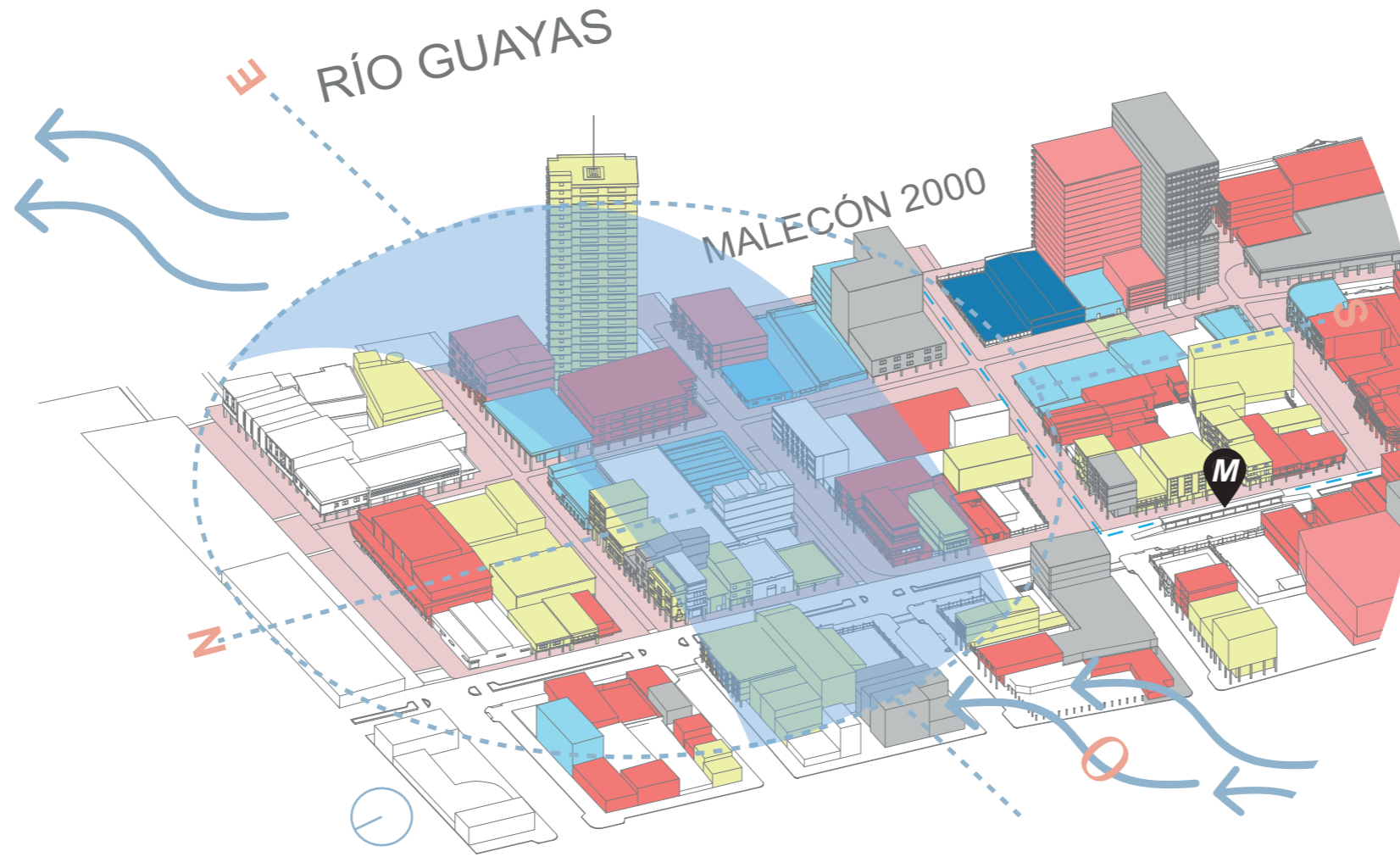
**Vientos** 🌬️

7h00 : Dirección sur-suroeste (4km/h)  
13h00: Dirección sur-suroeste (6km/h)  
16h00: Dirección suroeste (15km/h)  
Vientos predominantes en la fachada este del terreno provenientes del río. Presencia de microclima fresco en el límite este del terreno.

Fuente: Windfinder, 2020

**Ruido** 🔊

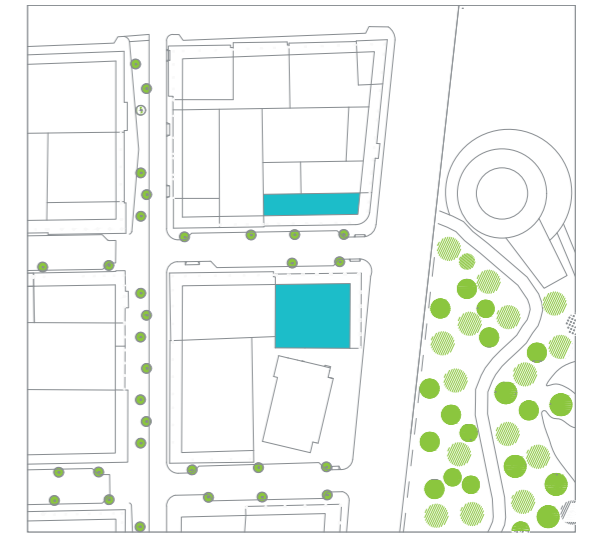
Al ser una zona concurrida, el terreno está expuesto a ruidos, sobretodo por el tráfico vehicular de la fachada este y norte.



### Simbología

- Residencia
- Residencia - comercio y/o oficina
- Servicios
- Cultural
- Salud
- Comercio
- Recreación
- Parqueaderos
- 📍 Estación de metrovía
- - - Recorrido de metrovía

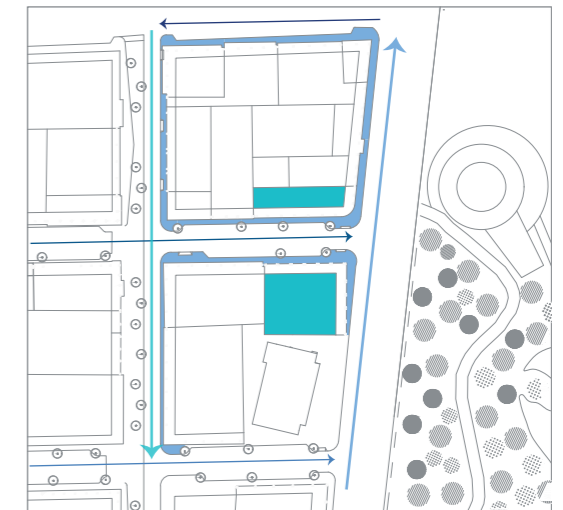
## CONDICIONANTE FÍSICAS



■ Terrenos ● Vegetación

A los alrededores de los terrenos existen poca vegetación, estos están ubicados en las zonas de parqueos y en el Malecón 2000.

## ACCESIBILIDAD



- Terrenos
- Peatonal
- Padre Juan Bautista
- Juan Montalvo
- Malecón Simón Bolívar
- ← Loja
- Panamá

Acceso vehicular principal proveniente de la Av. Juan Montalvo y Malecón Simón Bolívar.  
Acceso peatonal desde ambas calles.



## CONCLUSIÓN

En conclusión, tras un riguroso análisis previo, la elección de la vivienda de interés social y colectiva se presenta como una solución estratégica para abordar las necesidades habitacionales en la calle Panamá de Guayaquil. La combinación de la vivienda de interés social y colectiva no solo busca proporcionar soluciones factibles y adecuadas para la población, sino también fomentar la creación de comunidades integradas.

La implementación de grados de intervención como conversión y conservación se fundamentan en el respeto por el valor histórico del edificio patrimonial. La conversión permite adaptar de manera eficiente los espacios para satisfacer las demandas habitacionales actuales, mientras que la conservación se enfoca en preservar la autenticidad arquitectónica y cultural, garantizando la continuidad de la historia del edificio.

El enfoque el cual va dirigido es para universitarios y trabajadores municipales de la ciudad de Guayaquil como usuarios potenciales busca atender las necesidades particulares de estos grupos demográficos. La proximidad a instituciones educativas y oficinas municipales, combinada con la oferta de viviendas factibles y colectivas, ofreciendo una solución habitacional adaptada a las dinámicas de vida de estos sectores.

En resumen, la elección de la vivienda de interés social y colectiva, junto con los grados de intervención de conversión y conservación, y la orientación hacia universitarios y trabajadores municipales, se presenta como una propuesta integral que busca no solo abordar la problemática habitacional, sino también preservar el patrimonio cultural/arquitectónico y fomentar la construcción de comunidades sostenibles en la calle Panamá de Guayaquil. Este enfoque se traduce en una solución equilibrada y socialmente responsable para mejorar la calidad de vida de estos grupos de pobladores y contribuir al desarrollo armónico de la ciudad.

# *CONCEPTUALIZACIÓN*

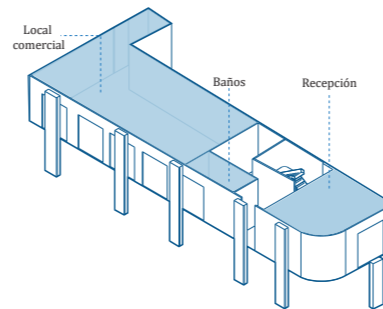
*EDF VALLARINO*

TERRENO #1

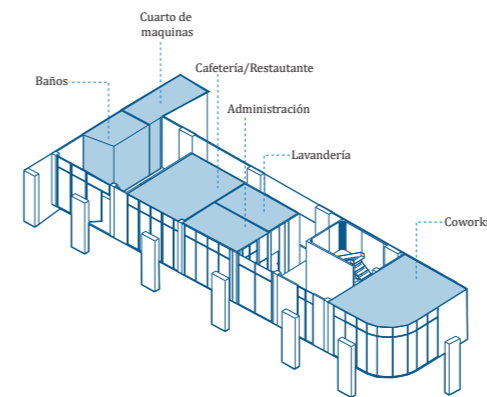


1 Planta baja social

Edificio original

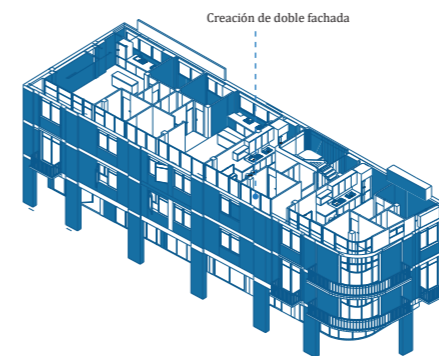
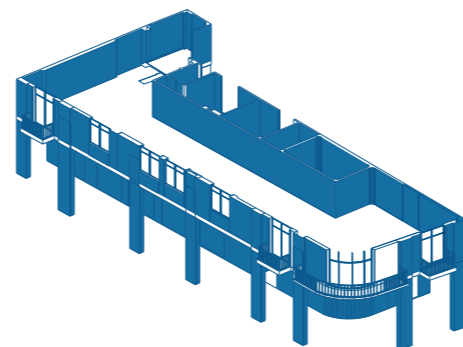


Edificio alterado



Crear una planta baja social para preservar y revitalizar el valor patrimonial del edificio, acomodar espacios públicos como una cafetería-restaurante, una lavandería y áreas de colaboración, crear nuevas entradas y ampliar las existentes para mejorar la accesibilidad del edificio e involucrar a la comunidad local.

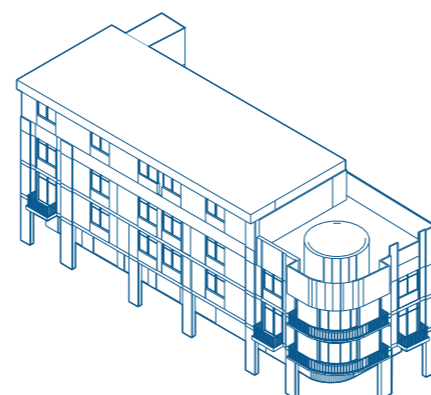
2 Doble fachada



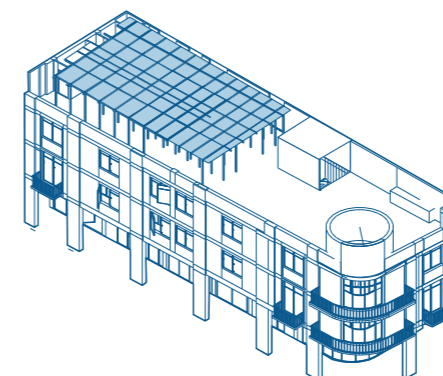
Integrar una doble fachada con el fin de aprovechar la entrada de luz natural sin afectar la apariencia externa original. La doble fachada actúa como un filtro para mejorar la entrada de luz de manera eficiente. La intervención, meticulosamente planificada, no solo satisface las exigencias actuales de iluminación, sino que también salvaguarda y resalta la esencia histórica del edificio patrimonial.

2 Reconfiguración de la terraza

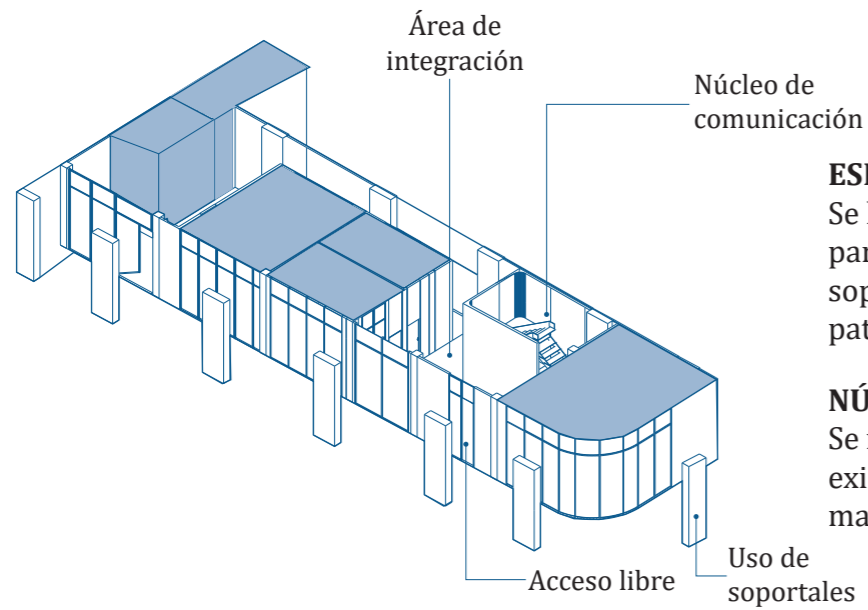
Terraza original



Terraza reconfigurada



La renovación de la terraza proporciona una optimización más eficiente, convirtiéndola en una zona funcional y accesible sin perder la integridad histórica del edificio. Se adapta armoniosamente a las necesidades actuales e incluye una pergola ligera cubierta con una membrana elástica, que aprovecha el espacio y promueve la creación de comunidad a través de la creación de espacios comunes y servicios compartidos.

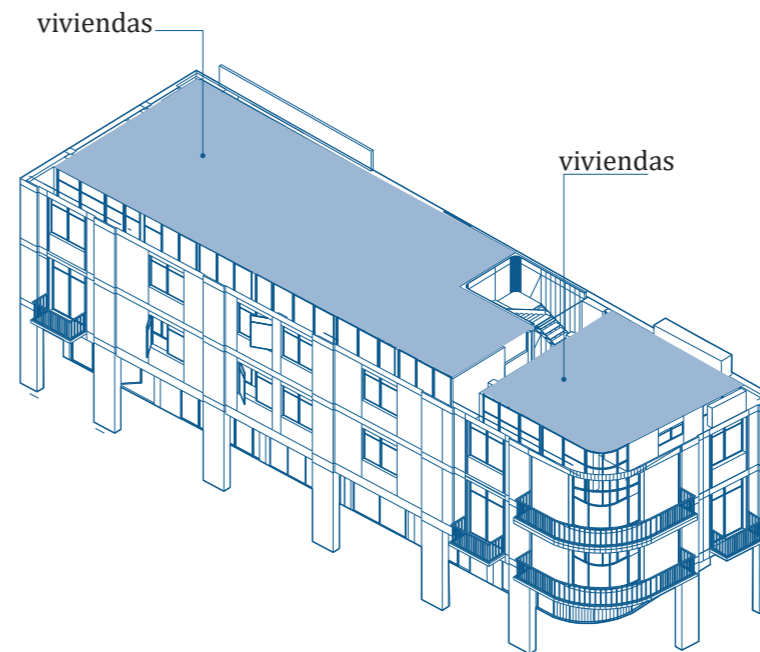


**ESPACIO PÚBLICO + ACCESOS**

Se libera el 40% del área de planta baja para espacio público, se dan uso a los soportes existentes y se mantiene el patio central.

**NÚCLEO DE COMUNICACIÓN**

Se mantiene el núcleo de comunicación existente en el edificio, se cambia el material de la escalera.

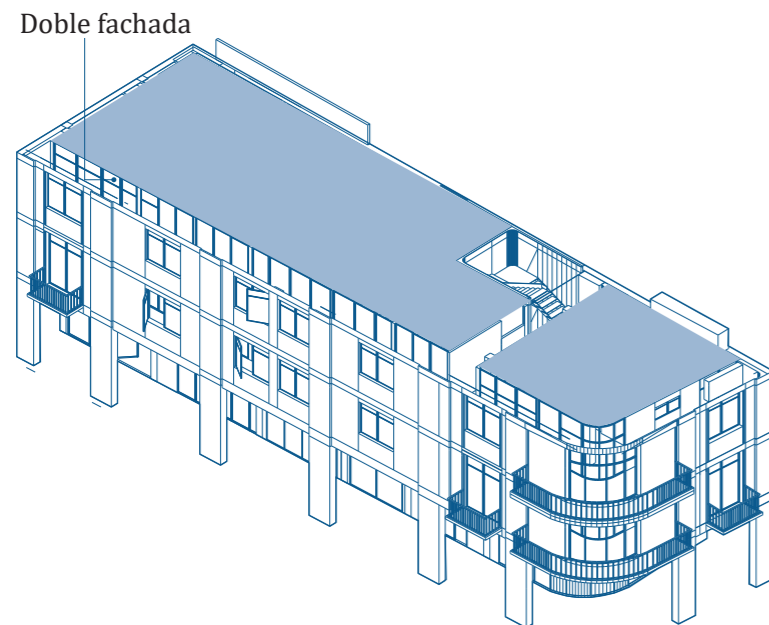


**ESPACIOS DE VIVIENDAS**

Se crean diferentes tipos de viviendas, las mismas que se encuentran distribuidas en la primera y segunda planta.

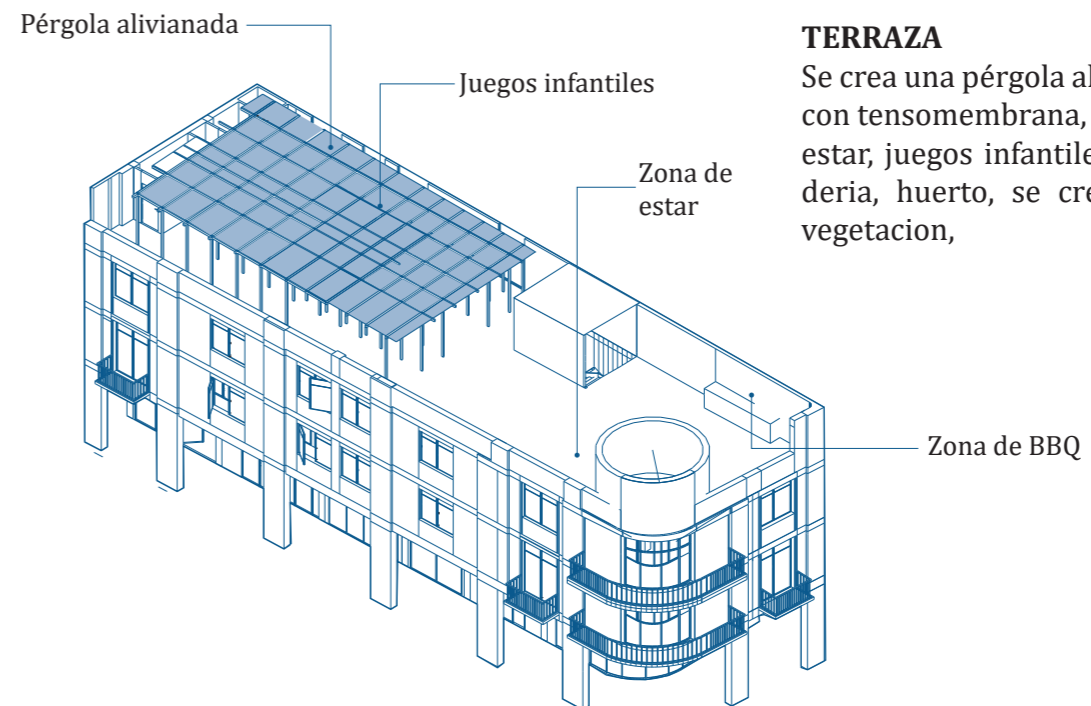
**ÁREAS COMUNES**

Se crean áreas comunes como zona de estar, coworking, lavanderías, las mismas que están distribuidas desde la segunda planta, hasta la terraza.



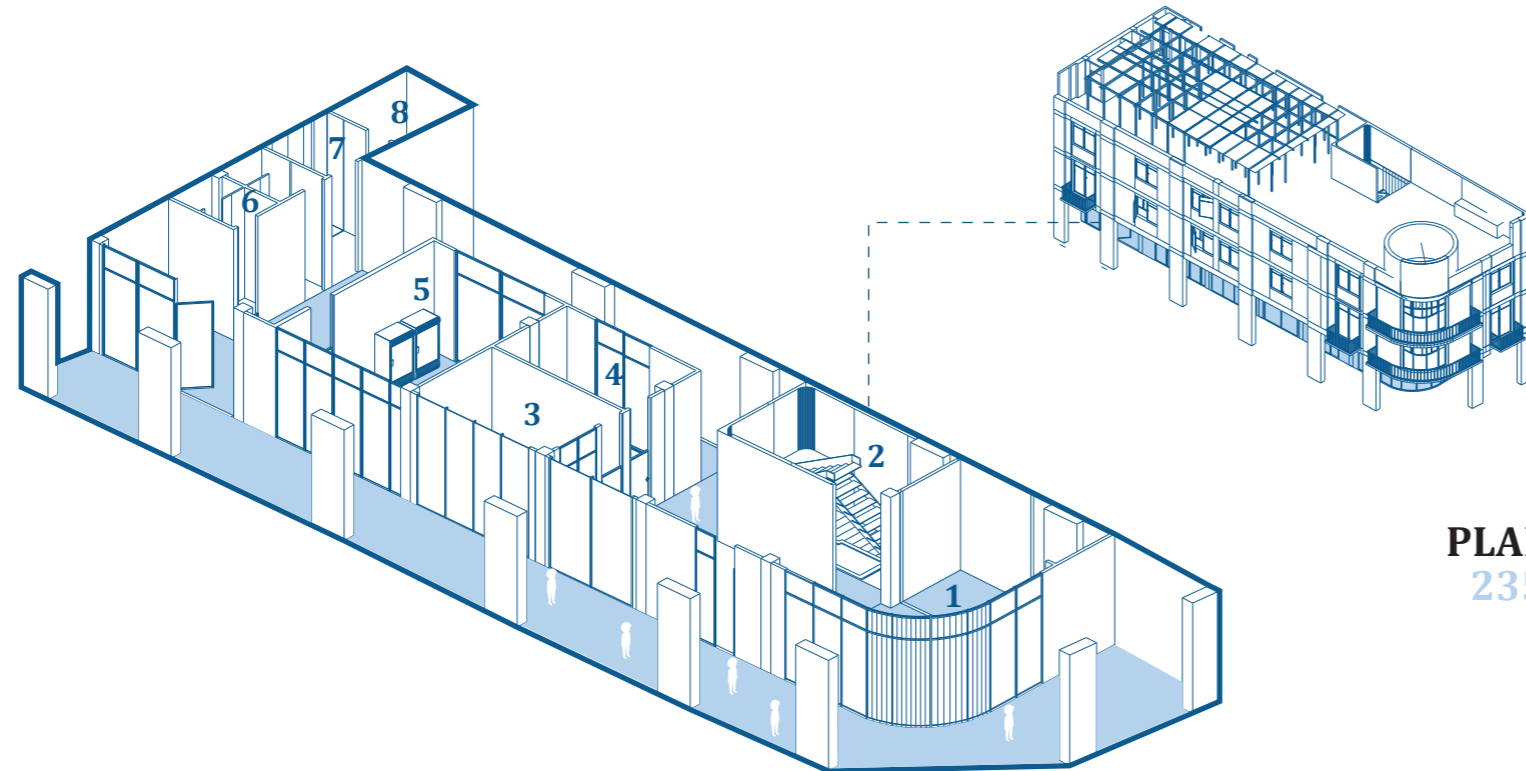
**DOBLE FACHADA + CREACIÓN DE VANOS EN LA ESTRUCTURA**

Se genera una doble fachada interna, se crean 2 vanos adicional en la losa, creando 2 patios adicional al existente, se genera circulación alrededor de los patios.



**TERRAZA**

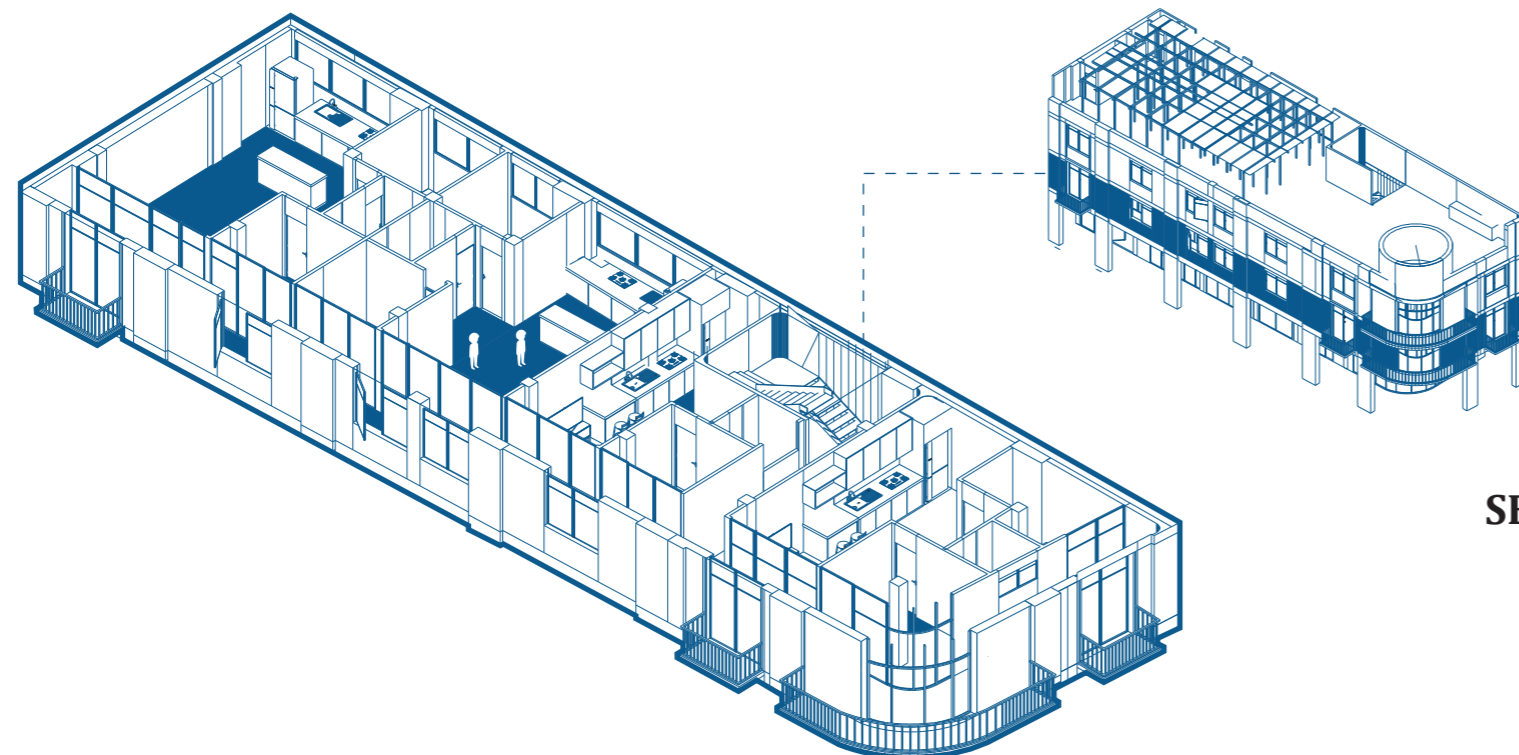
Se crea una pérgola alivianada cubierta con tensomembrana, se crean zonas de estar, juegos infantiles, zona de lavandería, huerto, se crea una franja de vegetación,



**PLANTA BAJA**  
235.61M2

**PLANTA BAJA**

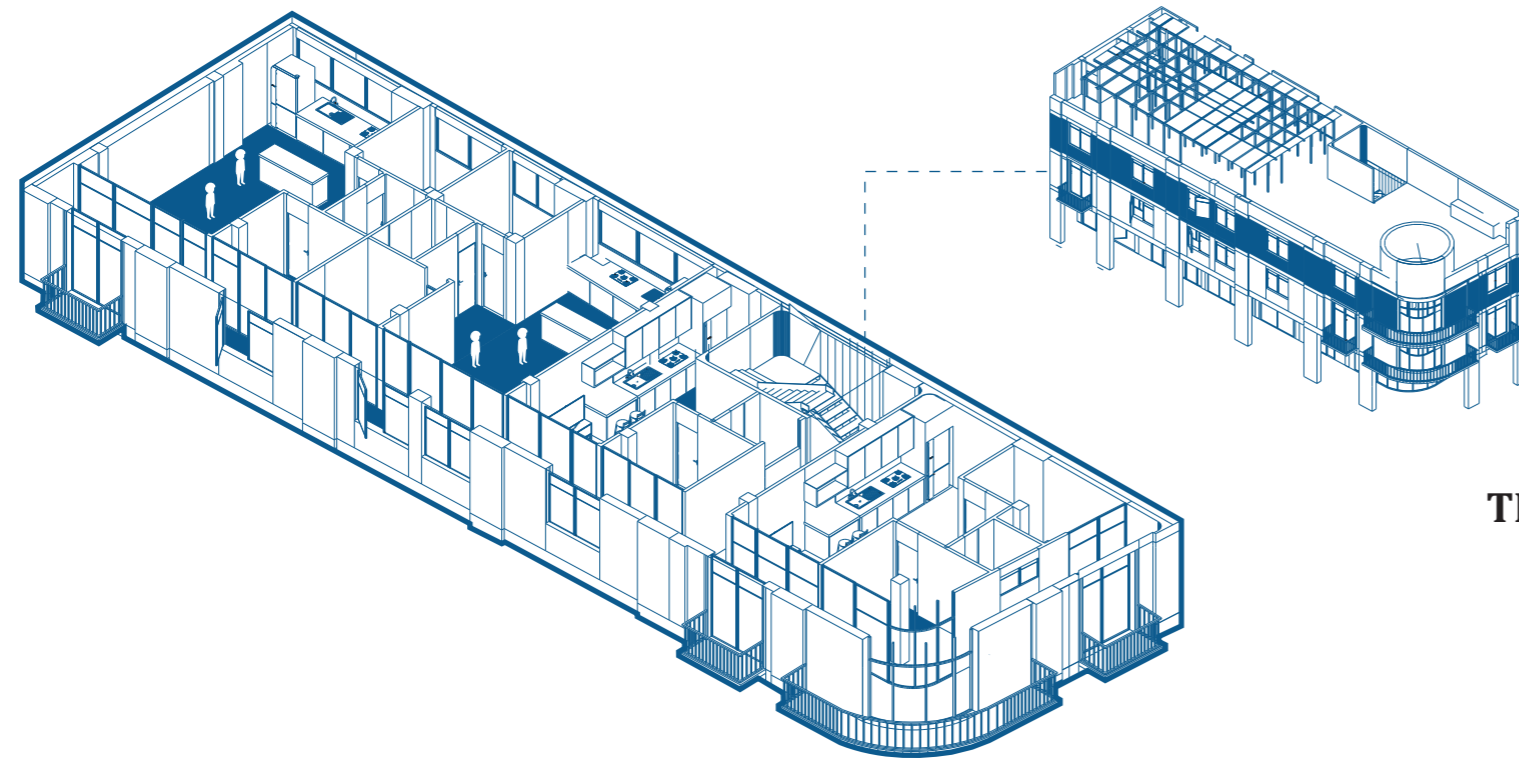
1 Coworking	34.41 m2
2 Escalera	12.44 m2
3 Administración	14.03 m2
4 Lavandería	12.82 m2
5 Cocina de cafetería/restaurante	27.95 m2
6 Baños públicos	7.30 m2
7 Cuarto de tableros	5.67 m2
8 Cuarto de bomba	6.41 m2



**SEGUNDA PLANTA**  
315.42 M2

**PRIMERA PLANTA**

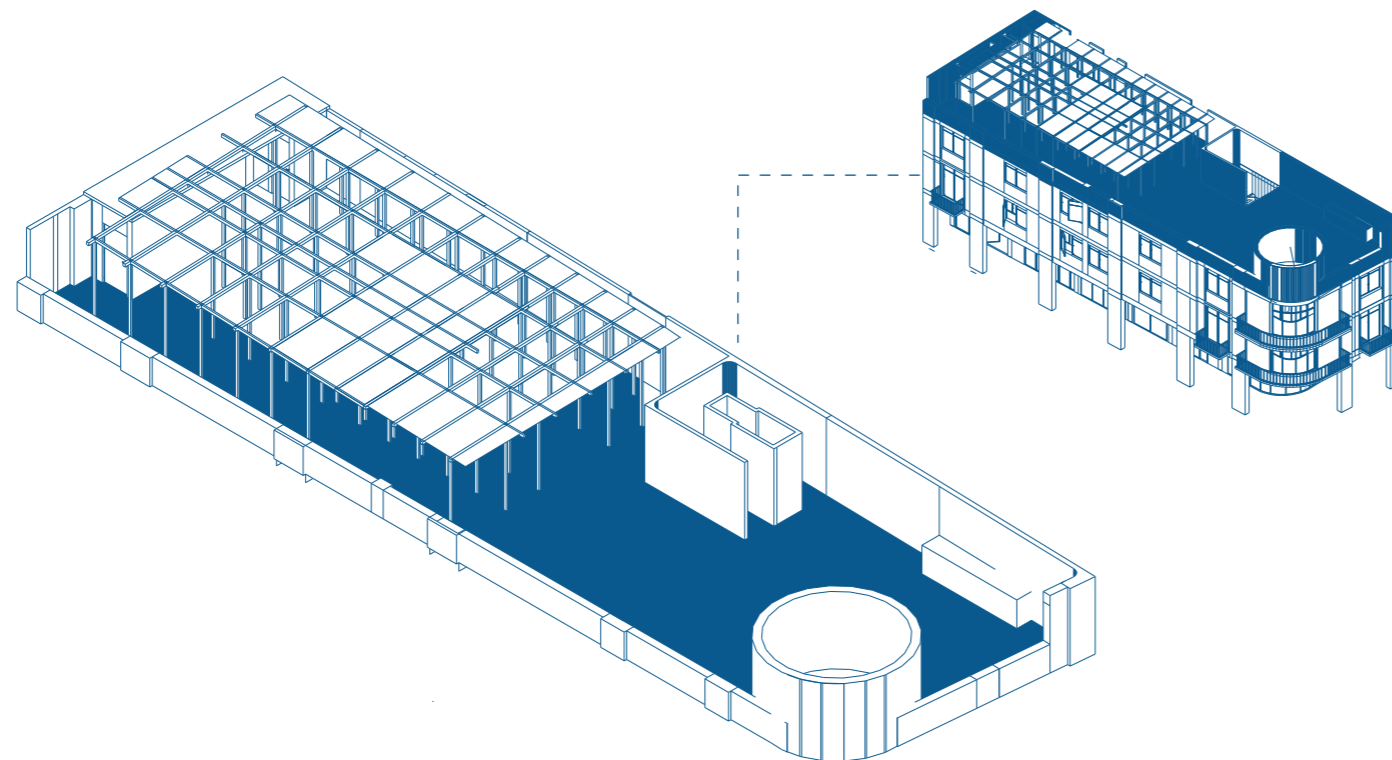
1 Unidad de vivienda tipo S	40.00 m2
2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
3 Unidad de vivienda tipo L	71.70 M2



**TERCERA PLANTA**  
315.42 M2

**SEGUNDA PLANTA**

1 Unidad de vivienda tipo S	40.00 m2
2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
3 Unidad de vivienda tipo L	71.70 M2



**TERRAZA**  
315 M2

**TERRAZA**

1 Área social	120.00 M2
2 Bodega	5.05 M2
3 Baños	6.94 M2
4 Juegos infantiles	68.00 M2

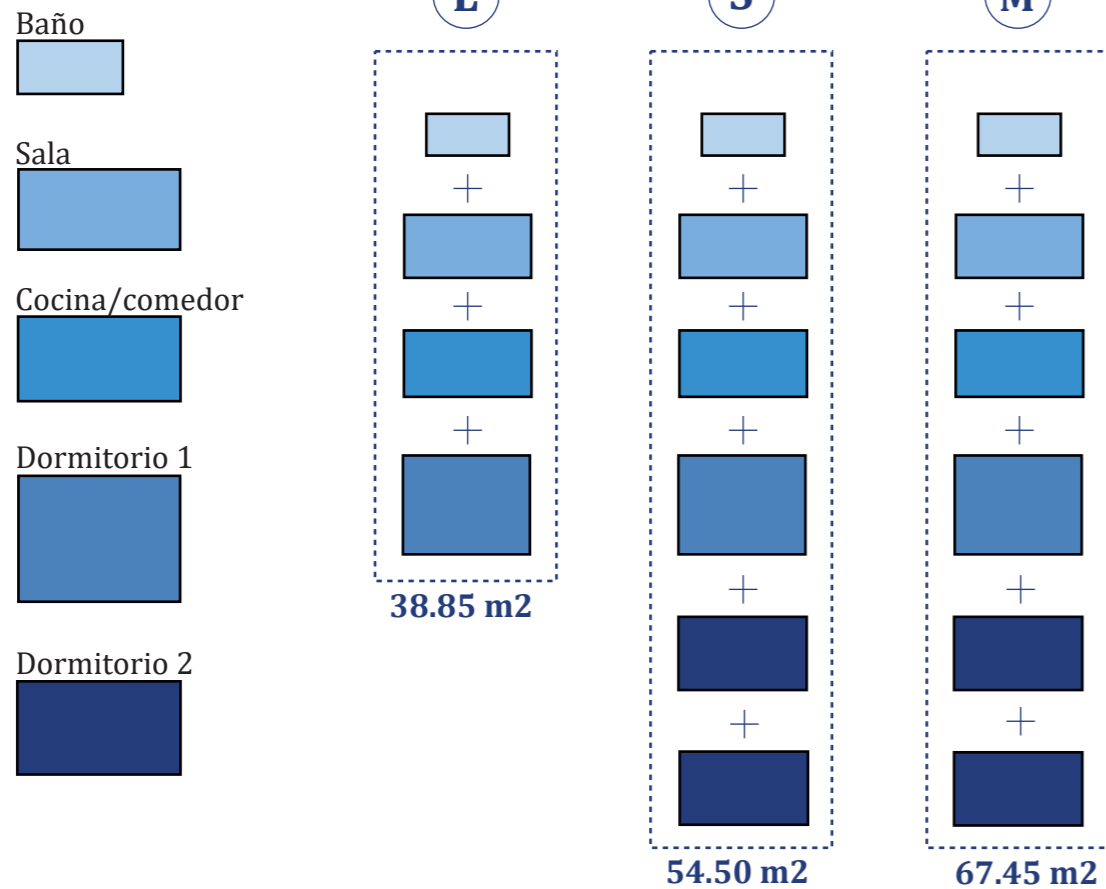
## COMPARACIÓN DE PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - EDIFICIO VALLARINO

<b>PLANTA BAJA ORIGINAL</b>		<b>CONVERSIÓN DE PLANTA BAJA</b>	
1 Recepción	40.50 m2	1 Coworking	34.41 m2
2 Local comercial tipo 1	11.25 m2	2 Escalera	12.44 m2
3 Garaje	127.70 m2	3 Administración	14.03 m2
<b>Total área ocupada</b>	<b>179.45m2</b>	4 Lavandería	12.82 m2
<b>PRIMERA PLANTA ORIGINAL</b>		5 Cocina de cafetería/restaurante	27.95 m2
1 Dormitorios	176.04 m2	6 Baños públicos	7.30 m2
2 Cocina comunal	48.56 m2	7 Cuarto de tableros	5.67 m2
<b>Total área ocupada</b>	<b>224. 60m2</b>	8 Cuarto de bomba	6.41 m2
<b>SEGUNDA PLANTA ORIGINAL</b>		<b>Total área ocupada</b>	<b>235.61 m2</b>
1 Dormitorios	176.04 m2	<b>CONVERSIÓN DE LA PRIMERA PLANTA</b>	
2 Dormitorio matrimonial	48.60 m2	1 Unidad de vivienda tipo S	40.00 m2
<b>Total área ocupada</b>	<b>224. 64m2</b>	2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
<b>PLANTA TERRAZA ORIGINAL</b>		3 Unidad de vivienda tipo L	71.70 M2
1 Suite	219.19 m2	<b>Total área ocupada</b>	<b>315.42 m2</b>
<b>Total área ocupada</b>	<b>219.19m2</b>	<b>CONVERSIÓN DE LA SEGUNDA PLANTA</b>	
<b>Total general de área ocupada</b>	<b>668.43 m2</b>	1 Unidad de vivienda tipo S	40.00 m2
		2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
		3 Unidad de vivienda tipo L	71.70 M2
		<b>Total área ocupada</b>	<b>315.42 m2</b>
		<b>CONVERSIÓN PLANTA TERRAZA</b>	
		1 Área social	120.00 m2
		2 Bodega	5.05 M2
		3 Baños	6.94 M2
		4 Juegos infantiles	68.00 M2
		<b>Total área ocupada</b>	<b>315.00m2</b>
		<b>Total general de área ocupada</b>	<b>1.181,45m2</b>



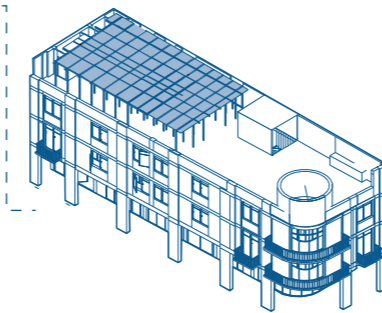
## CONFIGURACIÓN DE VIVIENDAS - EDIFICIO VALLARINO

### Modulación de viviendas

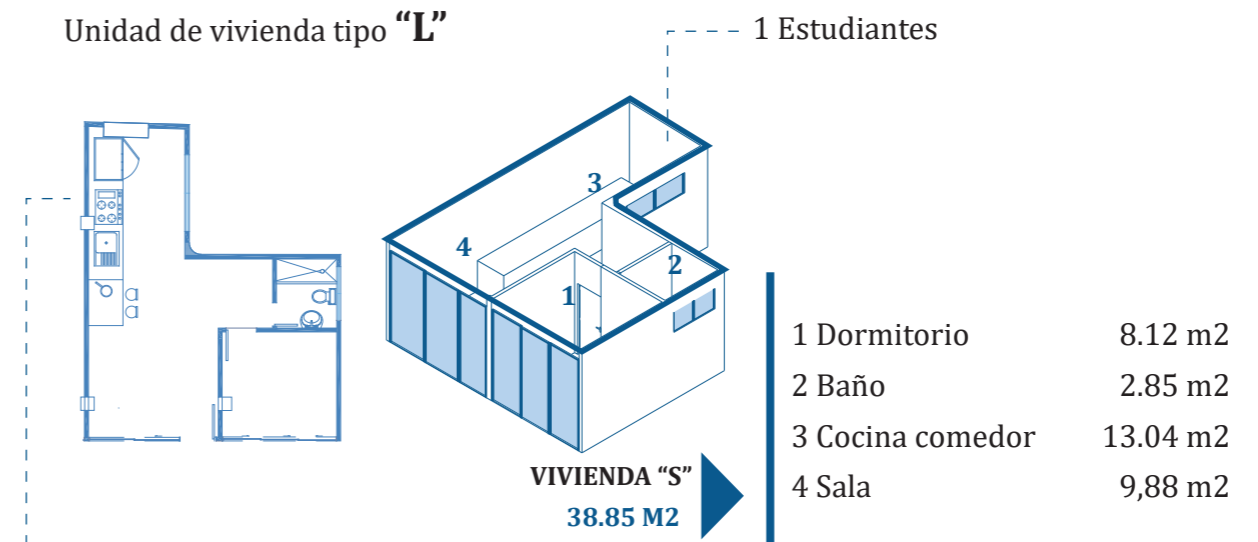


Se diseñan 3 tipos de unidades de vivienda. La primera vivienda tipo "S" es una vivienda con una sola habitación, la misma que puede ser habitada por un estudiante, esta tipología se repite 2 veces una en cada planta (2 y 3), por lo tanto hay un total de 2 viviendas en el edificio abasteciendo a 2 usuarios. La segunda unidad de vivienda es la tipo "M", en esta unidad cuenta con dos dormitorios que puede ser habitada por dos estudiantes, de esta tipología se diseñan 1 unidad en cada piso del edificio, por lo tanto hay un total de 2 viviendas tanto en la segunda y tercera planta, abasteciendo a un total de 4 usuarios. La tercera unidad de vivienda es la tipo "L" la misma que cuenta con 2 dormitorios, dirigida para estudiantes también, esta tipología se repite 2 veces tanto en la segunda como tercera planta, abasteciendo a un total de 8 usuarios.

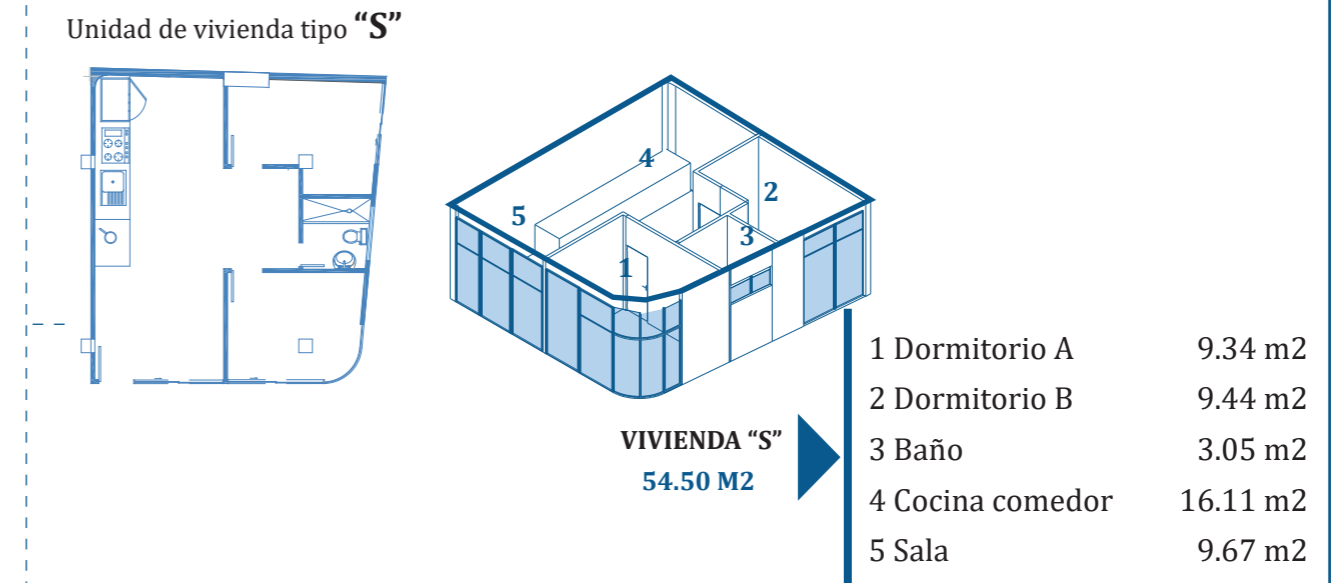
Se crean 4 unidades de vivienda en la segunda y 4 en la tercera planta, dando un total de 8 unidades de vivienda, abasteciendo a un total de 14 usuarios aproximadamente.



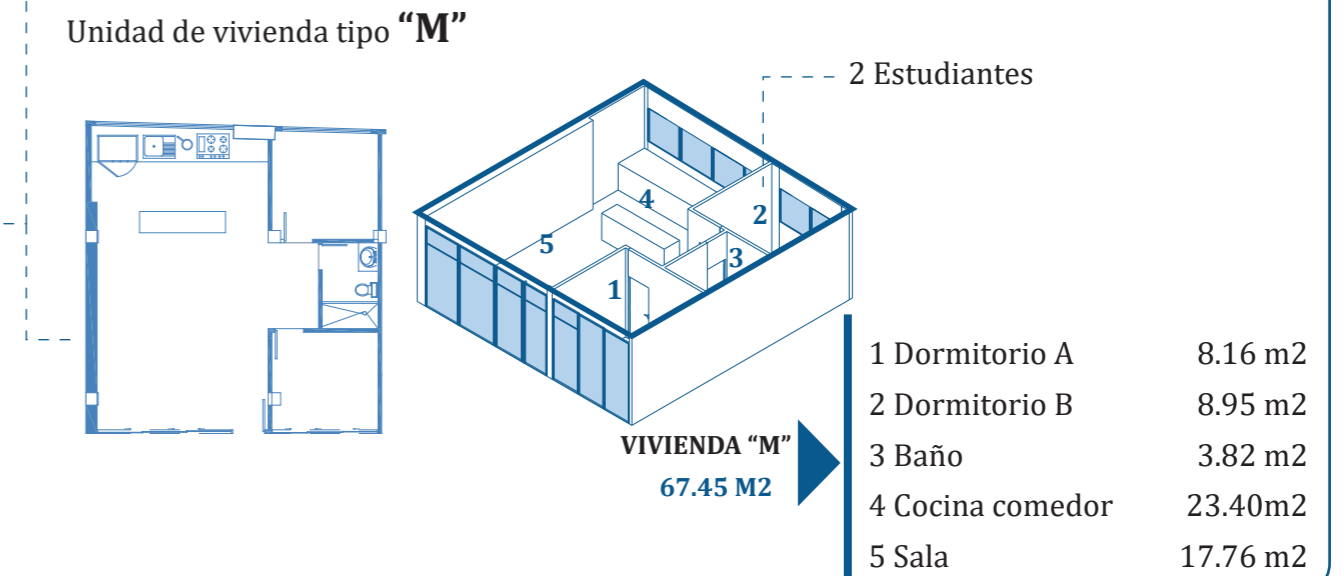
### Unidad de vivienda tipo "L"



### Unidad de vivienda tipo "S"

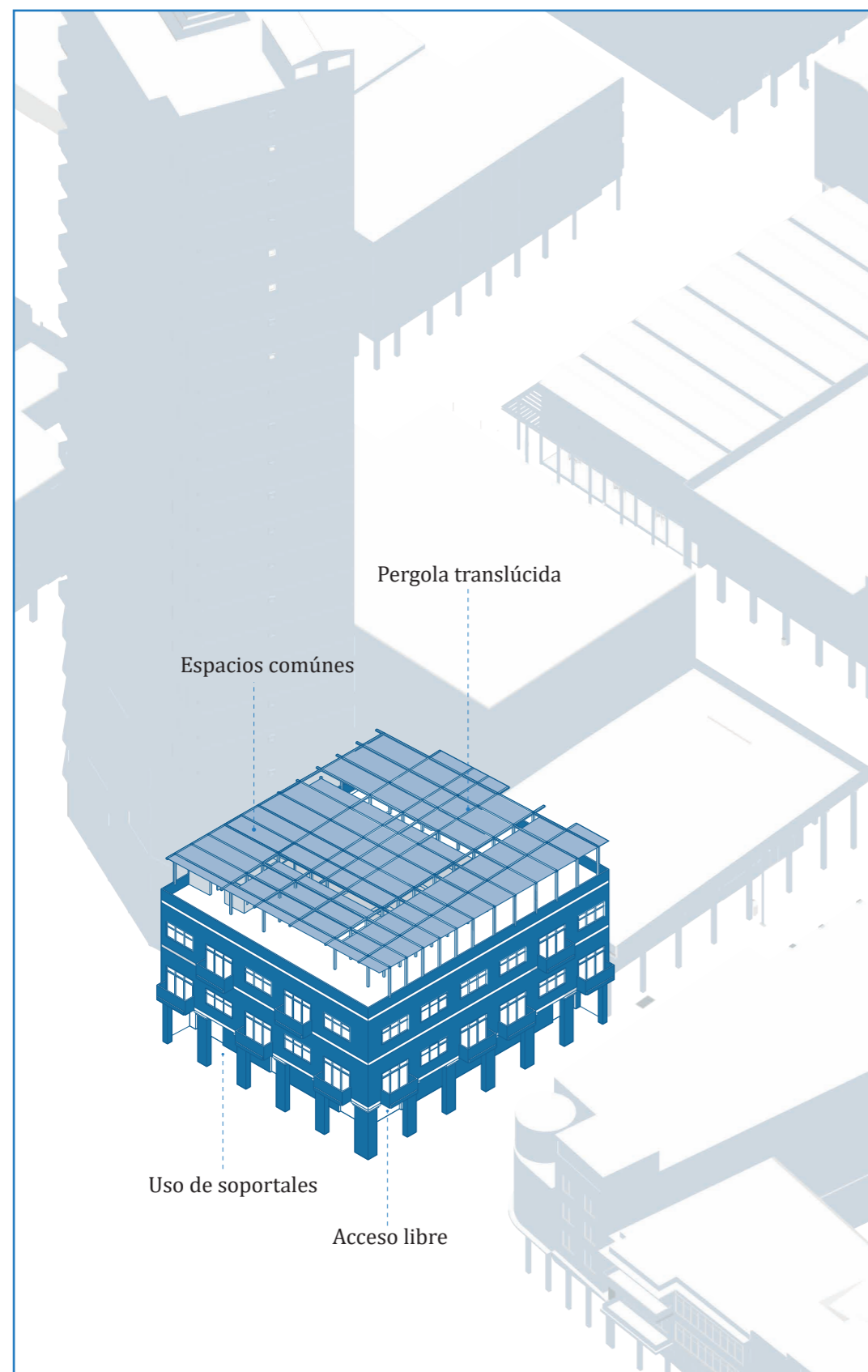


### Unidad de vivienda tipo "M"

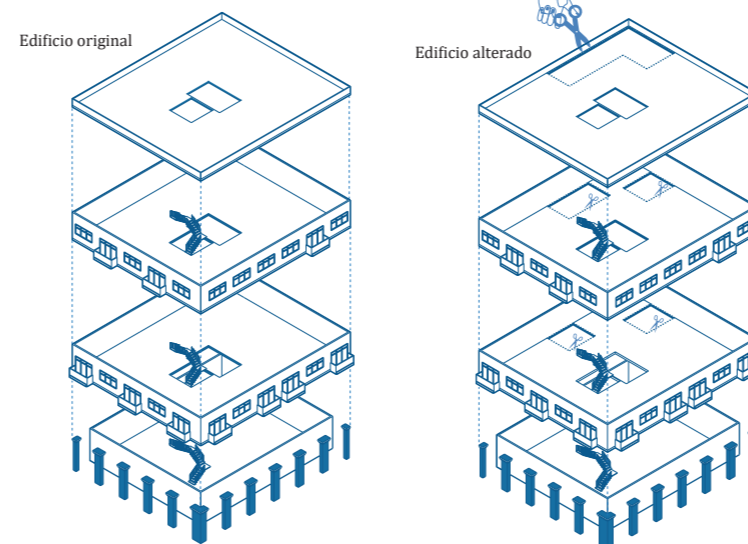


*EDF. LORENZO TOUS*

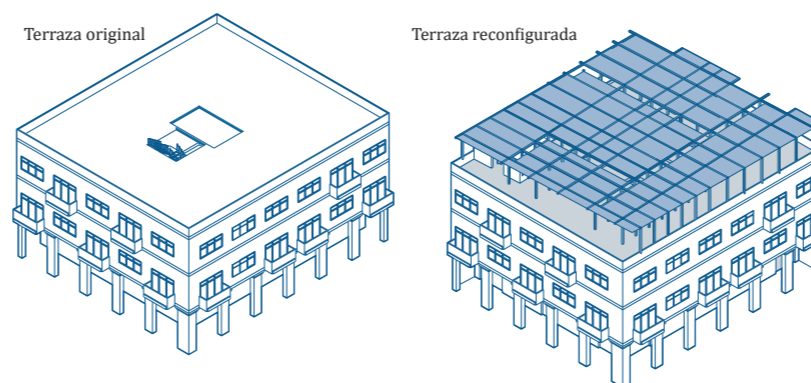
TERRENO #2



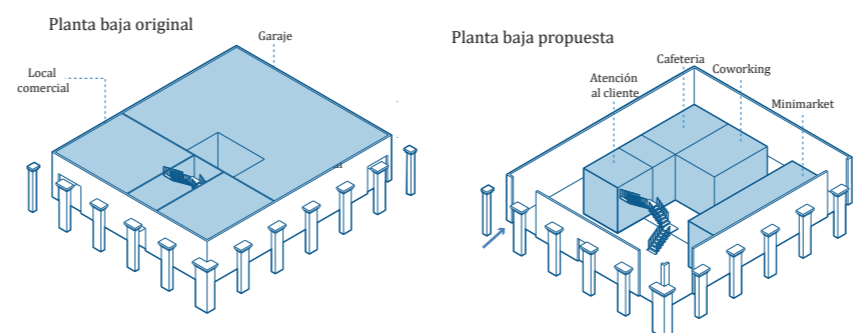
1 Perforación del edificio



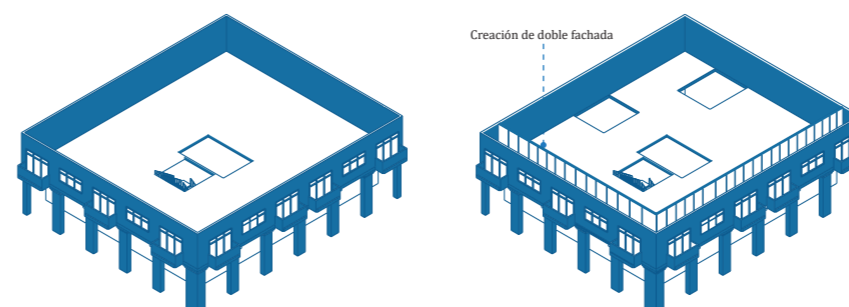
2 Reconfiguración de la terraza



3 Planta baja social



4 Doble fachada

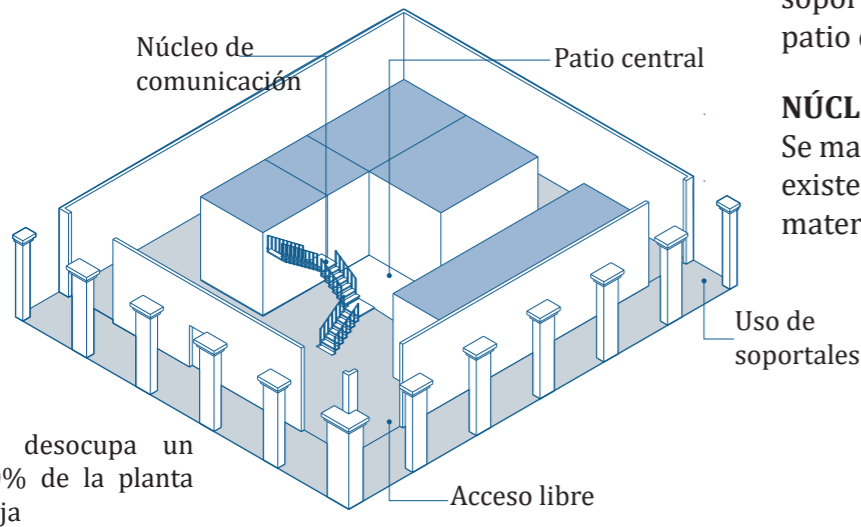


Perforar el edificio existente debido a su cambio de uso (de oficina a residencia). Este ajuste estructural es esencial para adaptar el espacio a las necesidades habitacionales sin comprometer la estructura original, reforzando las áreas intervenidas. La introducción de perforaciones estratégicas facilita el ingreso de luz natural, creando ambientes más luminosos y acogedores. Además, la mejora en la ventilación natural contribuye al bienestar de los residentes al proporcionar un flujo constante de aire fresco. El enfoque se centra en garantizar un entorno habitable y cómodo para los nuevos ocupantes.

La reconfiguración de la terraza ofrece una mejor utilización de la misma, transformándola en un espacio funcional y accesible sin comprometer la integridad histórica del edificio, adaptándola de manera armoniosa a las necesidades actuales, incorporando una pérgola alivianada cubierta con tensomembrana para aprovechar el espacio y fomentar la creación de la comunidad, generando espacios comunes y servicios compartidos.

Crear una planta baja social para preservar y revitalizar el valor patrimonial del edificio, albergando espacios comunes tales como, cafetería, minimarket, y área de coworking, creando nuevas entradas y ampliando las existente para mejorar la accesibilidad del edificio, permitiendo que la comunidad participe y se involucre en sus instalaciones.

Incorporar una fachada interior con el propósito de aprovechar la entrada de luz natural sin comprometer la apariencia externa original. La doble fachada sirve como filtro para optimizar la entrada de luz. La intervención, planificada con cuidado, no solo cumple con las necesidades contemporáneas de iluminación, sino que también preserva y realza la esencia histórica del edificio patrimonial.

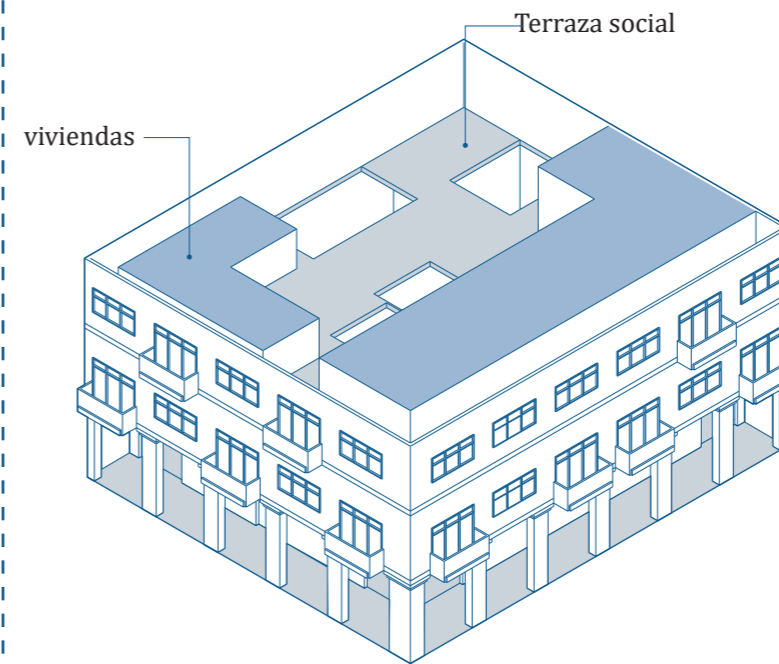


**ESPACIO PÚBLICO + ACCESOS**

Se libera el 40% del área de planta baja para espacio público, se dan uso a los soportes existentes y se mantiene el patio central.

**NÚCLEO DE COMUNICACIÓN**

Se mantiene el núcleo de comunicación existente en el edificio, se cambia el material de la escalera.

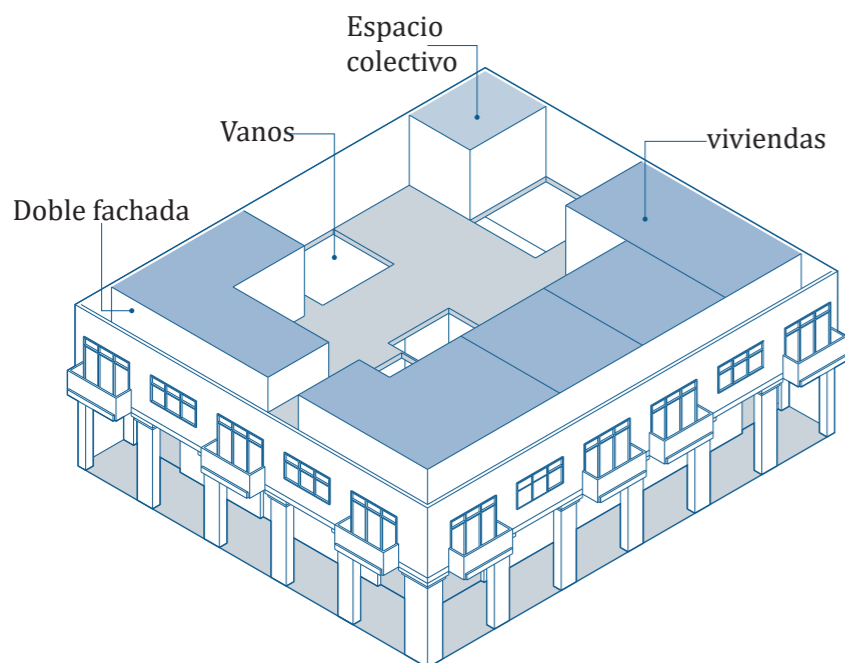


**ESPACIOS DE VIVIENDAS**

Se crean diferentes tipos de viviendas, las mismas que se encuentran distribuidas en la primera y segunda planta.

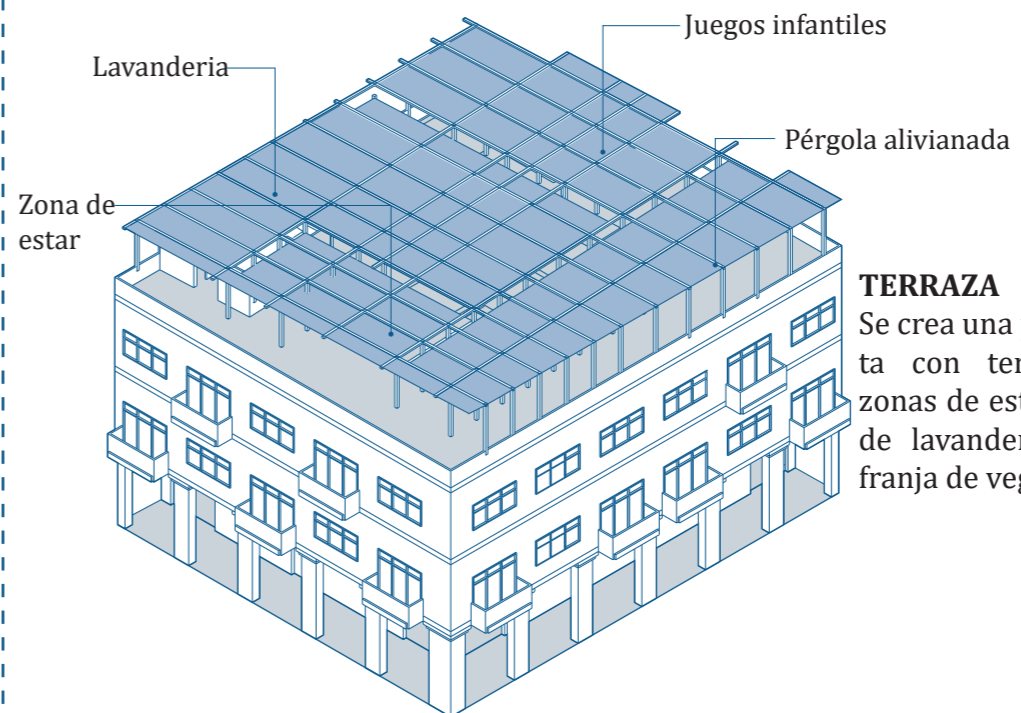
**ÁREAS COMUNES**

Se crean áreas comunes como zona de estar, coworking, lavanderías, las mismas que están distribuidas desde la segunda planta, hasta la terraza.



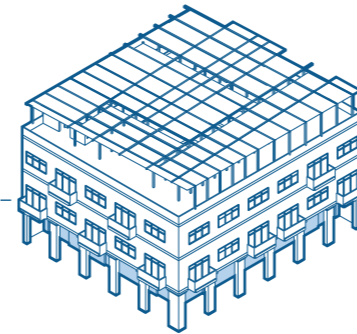
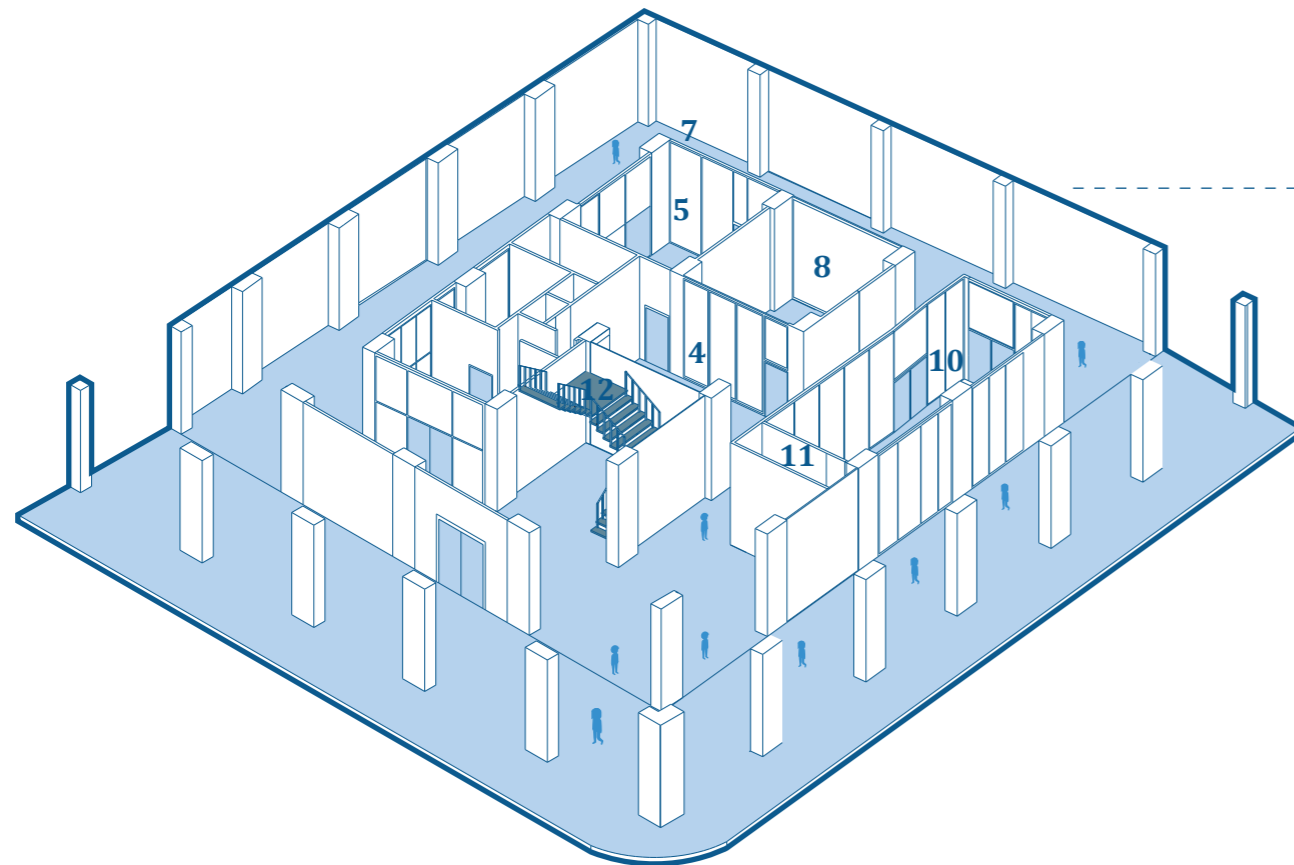
**DOBLE FACHADA + CREACIÓN DE VANOS EN LA ESTRUCTURA**

Se genera una doble fachada interna, se crean 2 vanos adicional en la losa, creando 2 patios adicional al existente, se genera circulación alrededor de los patios.



**TERRAZA**

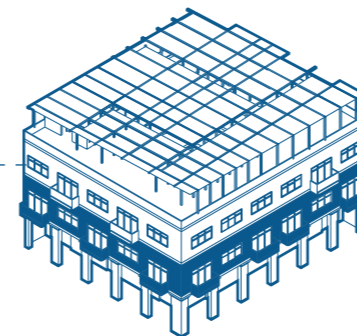
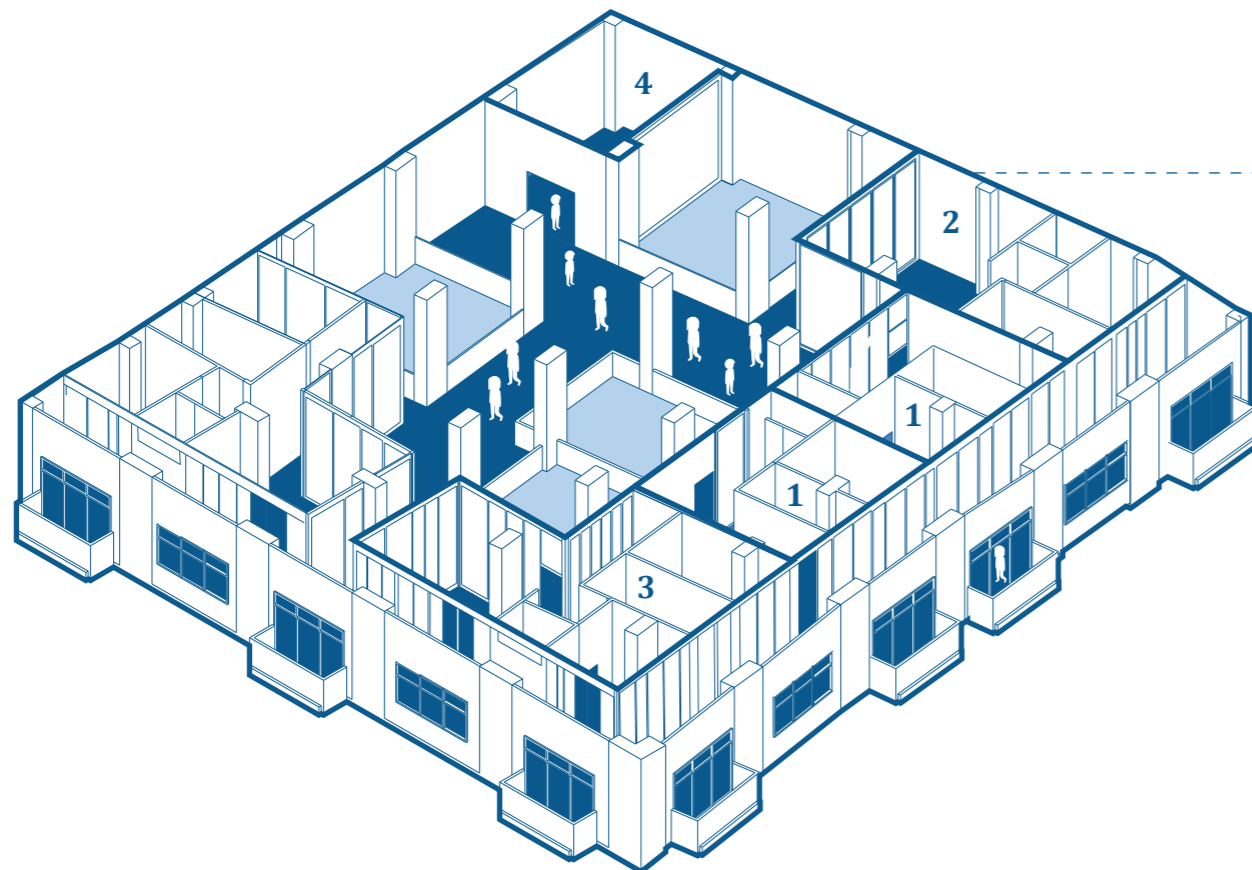
Se crea una pérgola alivianada cubierta con tensomembrana, se crean zonas de estar, juegos infantiles, zona de lavandería, huerto, se crea una franja de vegetación,



**PLANTA BAJA**  
234.00 M2

**PLANTA BAJA**

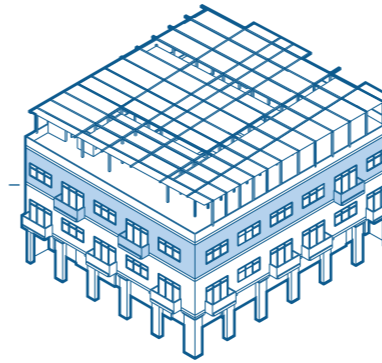
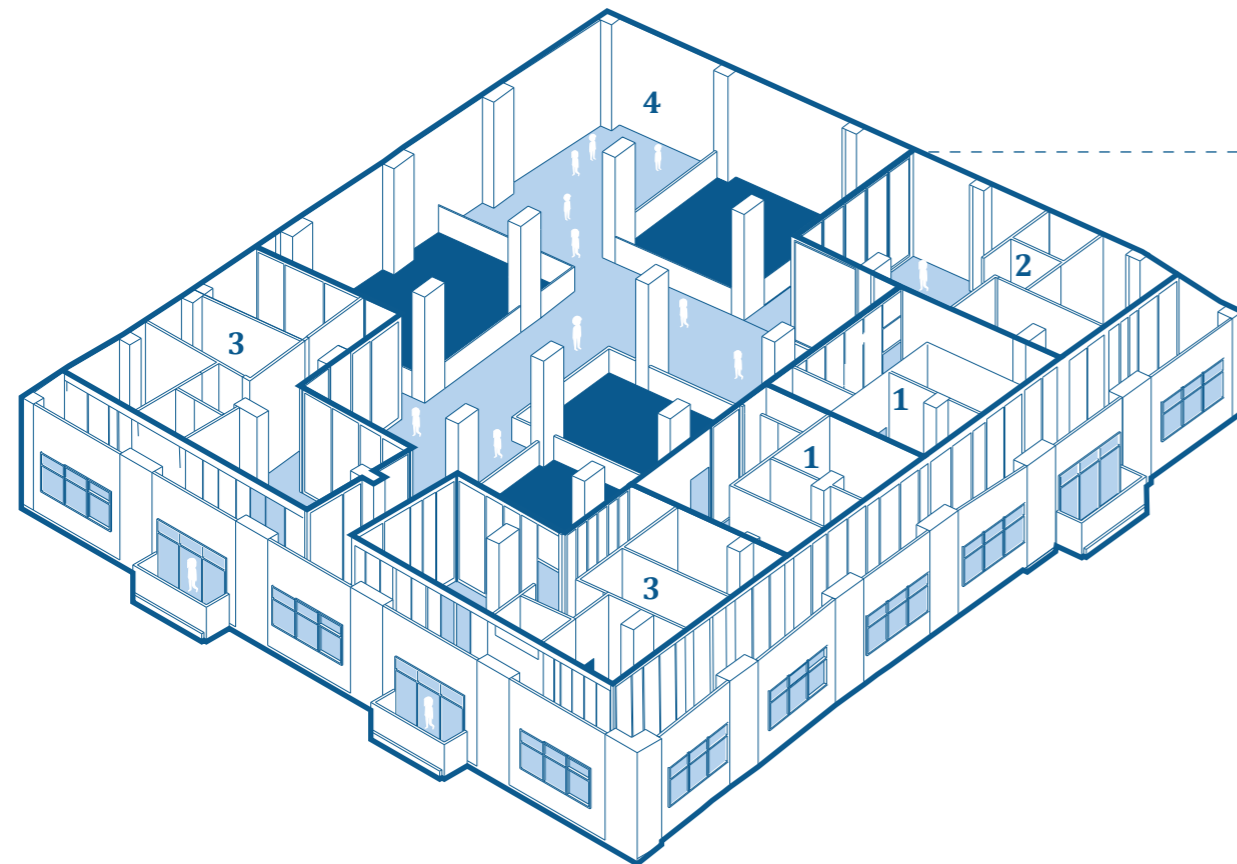
1 Atención al cliente	16.40 m2
2 Tesorería	9.40 m2
3 Cuarto de máquina	7.00 m2
4 Patio central	35.70 m2
5 Cocina de cafetería	25.60 m2
6 Cafetería	23.40 m2
7 Zona de estar	22.10 m2
8 Coworking	26.60 m2
9 Baños públicos	3.00 m2
10 Minimarket	38.80 m2
11 Bodega de minimarket	5.40 m2
12 Escaleras	18.00 m2
13 Bodega	2.60 m2



**SEGUNDA PLANTA**  
345.30 M2

**SEGUNDA PLANTA**

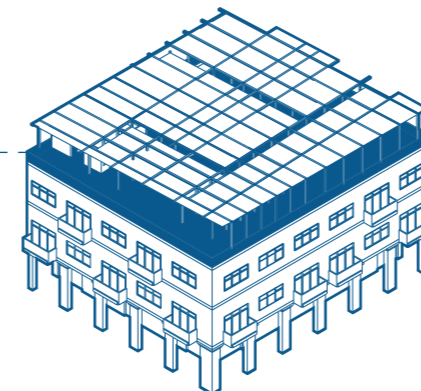
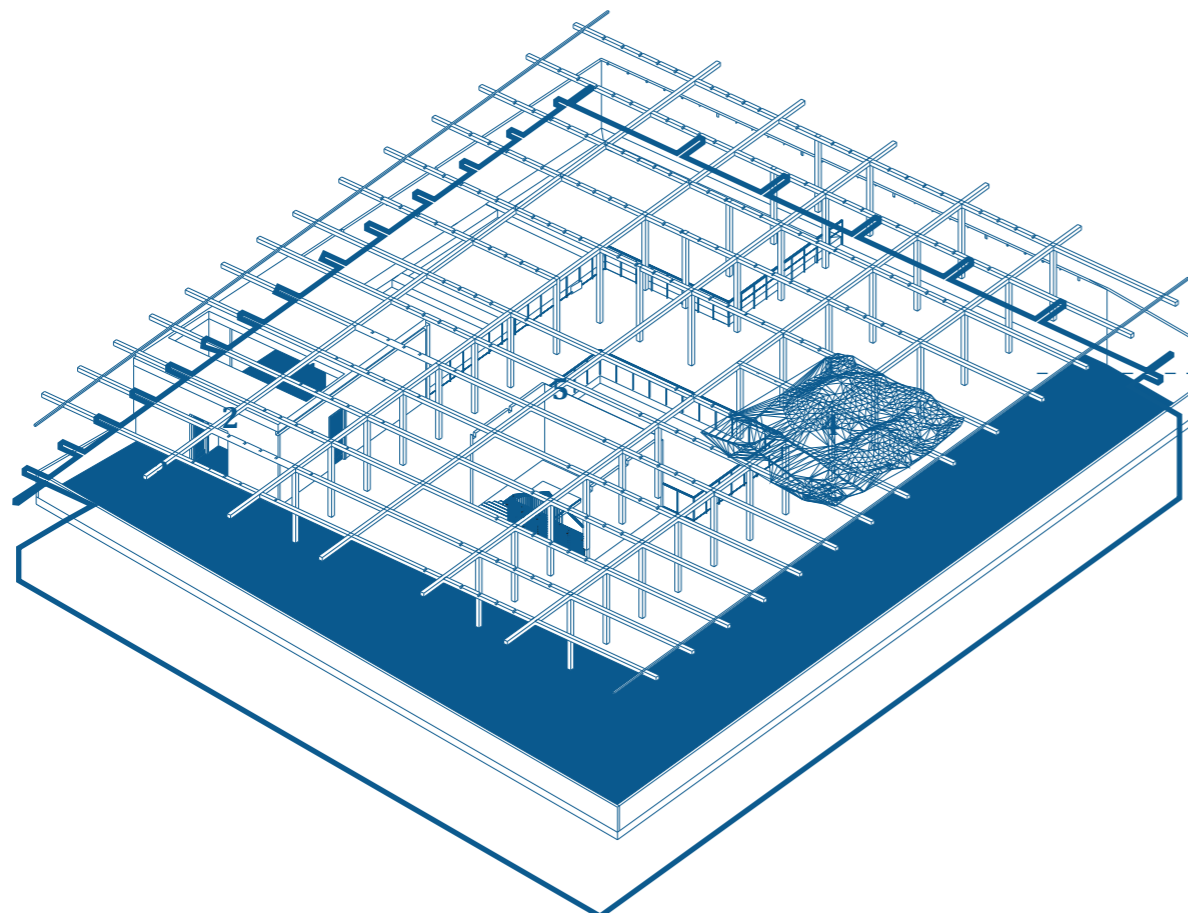
1 Unidad de vivienda tipo S	40.00 m2
2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
3 Unidad de vivienda tipo L	71.70 M2
4 Patio central	35.70 M2
5 Coworking	26.00 m2



**TERCERA PLANTA**  
335.30 M2

**TERCERA PLANTA**

1 Unidad de vivienda tipo S	40.00 m2
2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
3 Unidad de vivienda tipo L	71.70 M2
4 Patio central	35.70 M2
5 Zona de estar	26.00 m2



**TERRAZA**  
139.30m2

**TERRAZA**

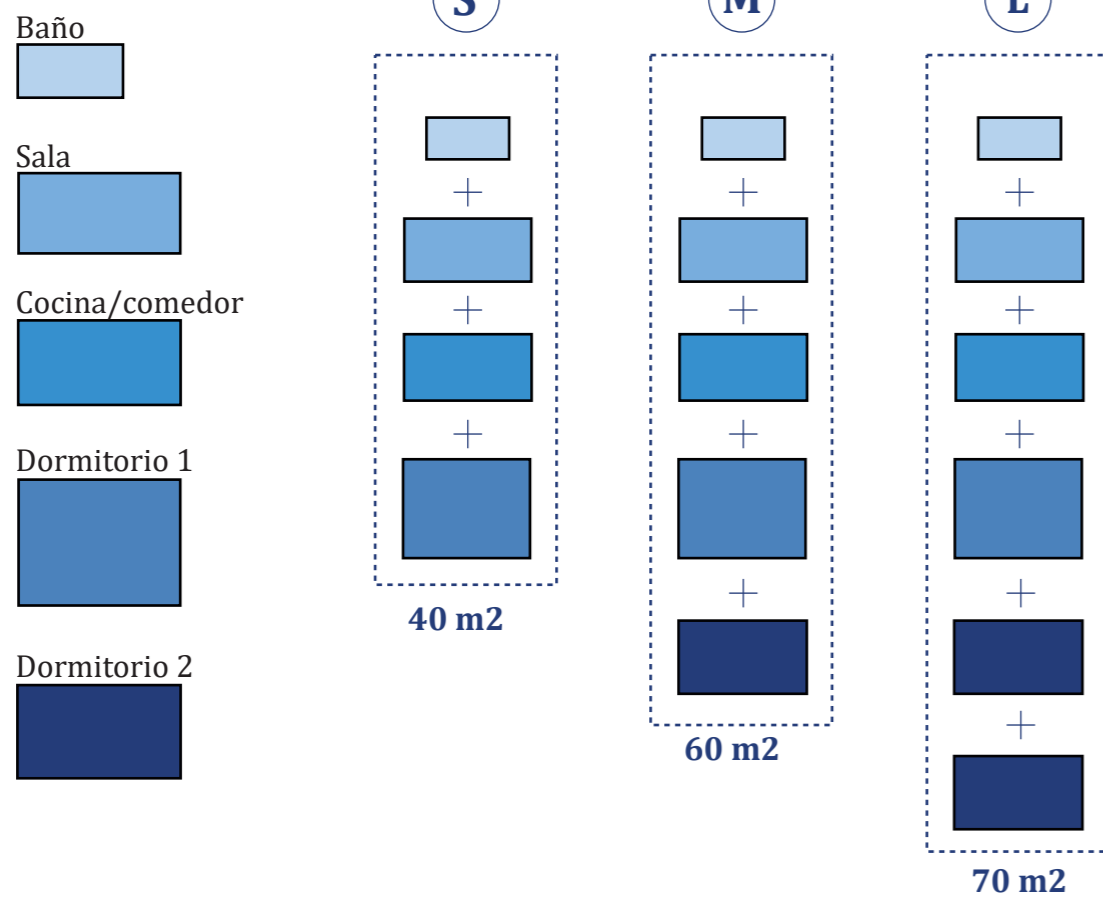
1 Lavandería	21.80 m2
2 tendedero	11.40 M2
3 Baños	8.10 M2
4 Juegos infantiles	68.00 M2
5 Zona de estar	30.00 m2

## COMPARACIÓN DE PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - EDIFICIO LORENZO TOUS

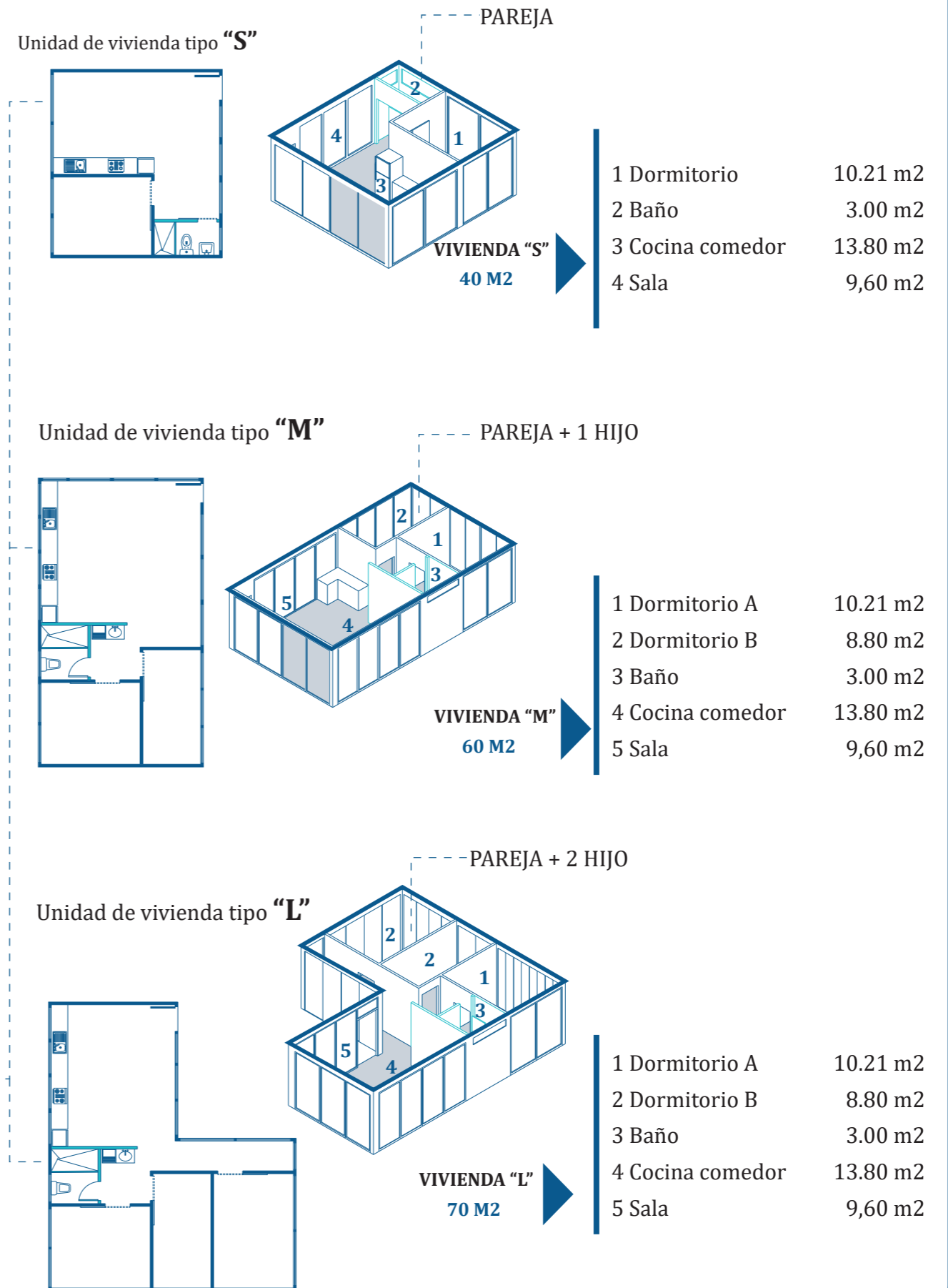
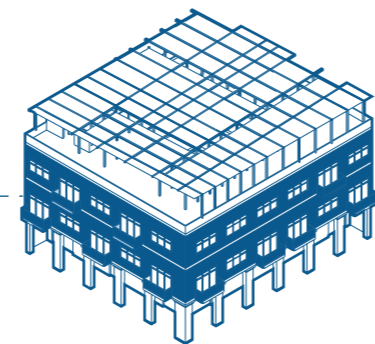
<b>PLANTA BAJA ORIGINAL</b>		<b>CONVERSIÓN DE PLANTA BAJA</b>	
1 Local comercial tipo 1	84.87 m2	1 Atención al cliente	16.40 m2
2 Local comercial tipo 2	59.40 m2	2 Tesorería	9.40 m2
3 Garaje	326.00 m2	3 Cuarto de máquina	7.00 m2
<b>Total área ocupada</b>	<b>470.27 m2</b>	4 Patio central	35.70 m2
<b>PRIMERA PLANTA ORIGINAL</b>		5 Cocina de cafetería	25.60 m2
1 Oficina tipo A	58.70 m2	6 Cafetería	23.40 m2
2 Oficina tipo B (2) 54.50 m2 c/u	109.00 m2	7 Zona de estar	22.10 m2
3 Oficina tipo C (2) 120 m2 c/u	240.00 m2	8 Coworking	26.60 m2
4 Oficina tipo D (3) 18.3 m2 c/u	54.90 m2	9 Baños públicos	3.00 m2
<b>Total área ocupada</b>	<b>462.60 m2</b>	10 Minimarket	38.80 m2
<b>SEGUNDA PLANTA ORIGINAL</b>		11 Bodega de minimarket	5.40 m2
1 Oficina tipo A	58.70 m2	12 Escaleras	18.00 m2
2 Oficina tipo B (2) 54.50 m2 c/u	109.00 m2	13 Bodega	2.60 m2
3 Oficina tipo C (2) 120 m2 c/u	240.00 m2	<b>Total área ocupada</b>	<b>234.00 m2</b>
4 Oficina tipo D (3) 18.3 m2 c/u	54.90 m2	<b>CONVERSIÓN DE LA PRIMERA PLANTA</b>	
<b>Total área ocupada</b>	<b>462.60 m2</b>	1 Unidad de vivienda tipo S (2)	40.00 m2
<b>PLANTA TERRAZA ORIGINAL</b>		2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
-	-	3 Unidad de vivienda tipo L (2)	71.70 M2
<b>Total área ocupada</b>	<b>0 m2</b>	4 Patio central	35.70 M2
<b>Total general de área ocupada 1.395,47 m2</b>		5 Coworking	26.00 m2
		<b>Total área ocupada</b>	<b>345.30 m2</b>
		<b>CONVERSIÓN DE LA SEGUNDA PLANTA</b>	
		1 Unidad de vivienda tipo S (2)	40.00 m2
		2 Unidad de vivienda tipo M	60.20 M2
		3 Unidad de vivienda tipo L (2)	71.70 M2
		4 Patio central	35.70 M2
		5 Zona de estar	26.00 m2
		<b>Total área ocupada</b>	<b>345.30 m2</b>
		<b>CONVERSIÓN PLANTA TERRAZA</b>	
		1 Lavandería	21.80 m2
		2 tendedero	11.40 M2
		3 Baños	8.10 M2
		4 Juegos infantiles	68.00 M2
		5 Zona de estar	30.00 m2
		<b>Total área ocupada</b>	<b>139.30 m2</b>
<b>Total general de área ocupada 1.063,90m2</b>			

## CONFIGURACIÓN DE VIVIENDAS - EDIFICIO LORENZO TOUS

### Modulación de viviendas



Se diseñan 3 tipos de unidades de vivienda. La primera vivienda tipo "S" es una vivienda con una sola habitación, la misma que puede ser habitada por una pareja, esta tipología se repite 2 veces en cada planta (2 y 3), por lo tanto hay un total de 4 viviendas en el edificio abasteciendo a 8 usuarios. La segunda unidad de vivienda es la tipo "M", En esta unidad cuenta con dos dormitorios que puede ser habitada por una pareja + hijo, de esta tipología se diseñan 1 unidad en cada edificio, por lo tanto hay un total de 2 viviendas tanto en la segunda y tercera planta, abasteciendo a un total de 6 usuarios. la tercera unidad de vivienda es la tipo "L" la misma que cuenta con 3 dormitorios, dirigida para una pareja + 2 hijos, esta tipología se repite 2 veces tanto en la segunda como tercera planta, abasteciendo a un total de 16 usuarios. Se crean 5 unidades de vivienda en la segunda y 5 en la tercera planta, dando un total de 10 unidades de vivienda, abasteciendo a un total de 30 usuarios aproximadamente



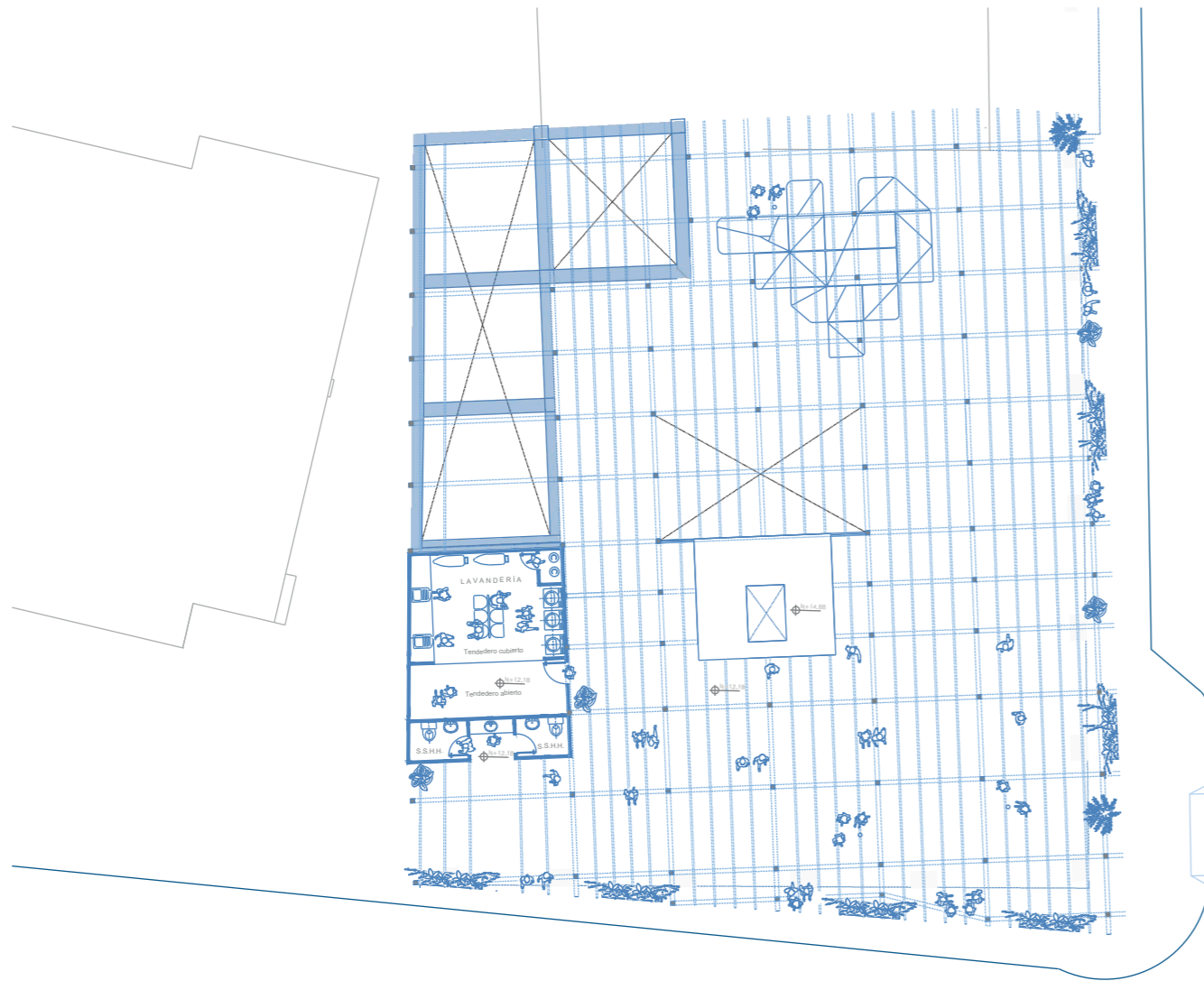


# *PLANIMETRÍA*

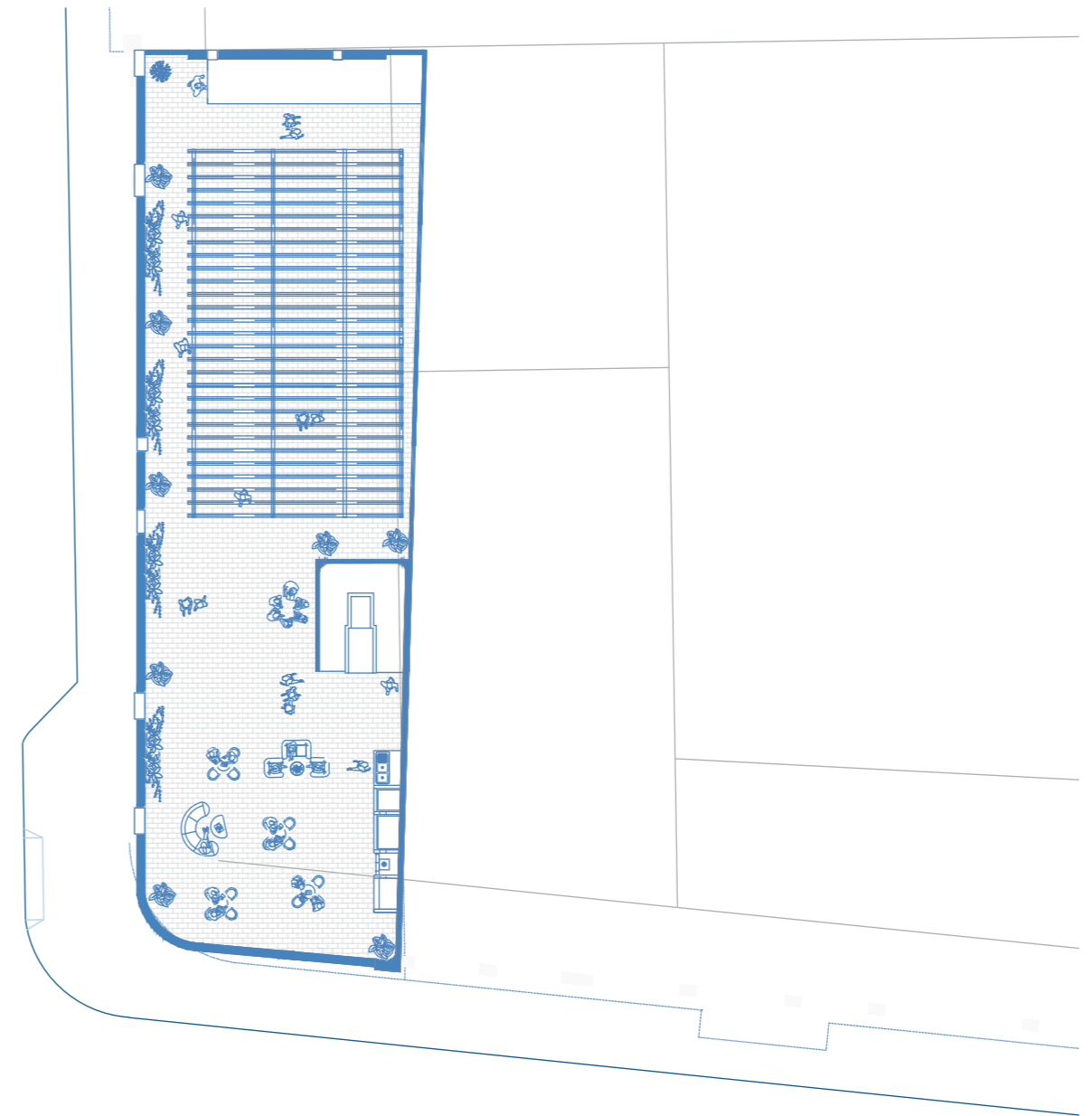
# SITUACIÓN



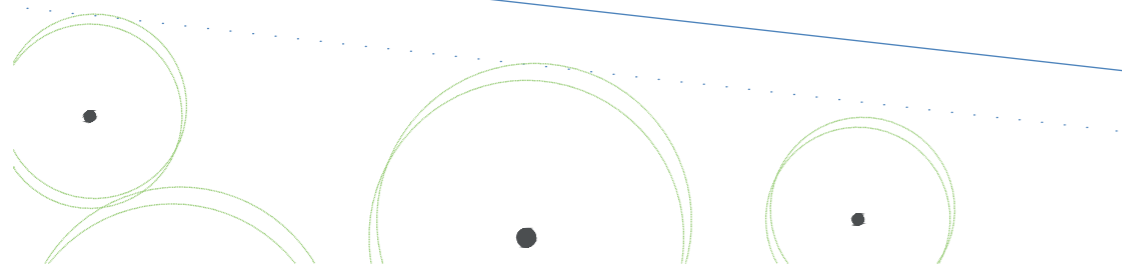
# IMPLANTACIÓN Y CUBIERTA



JUAN MONTALVO



MALECÓN SIMÓN BOLÍVAR

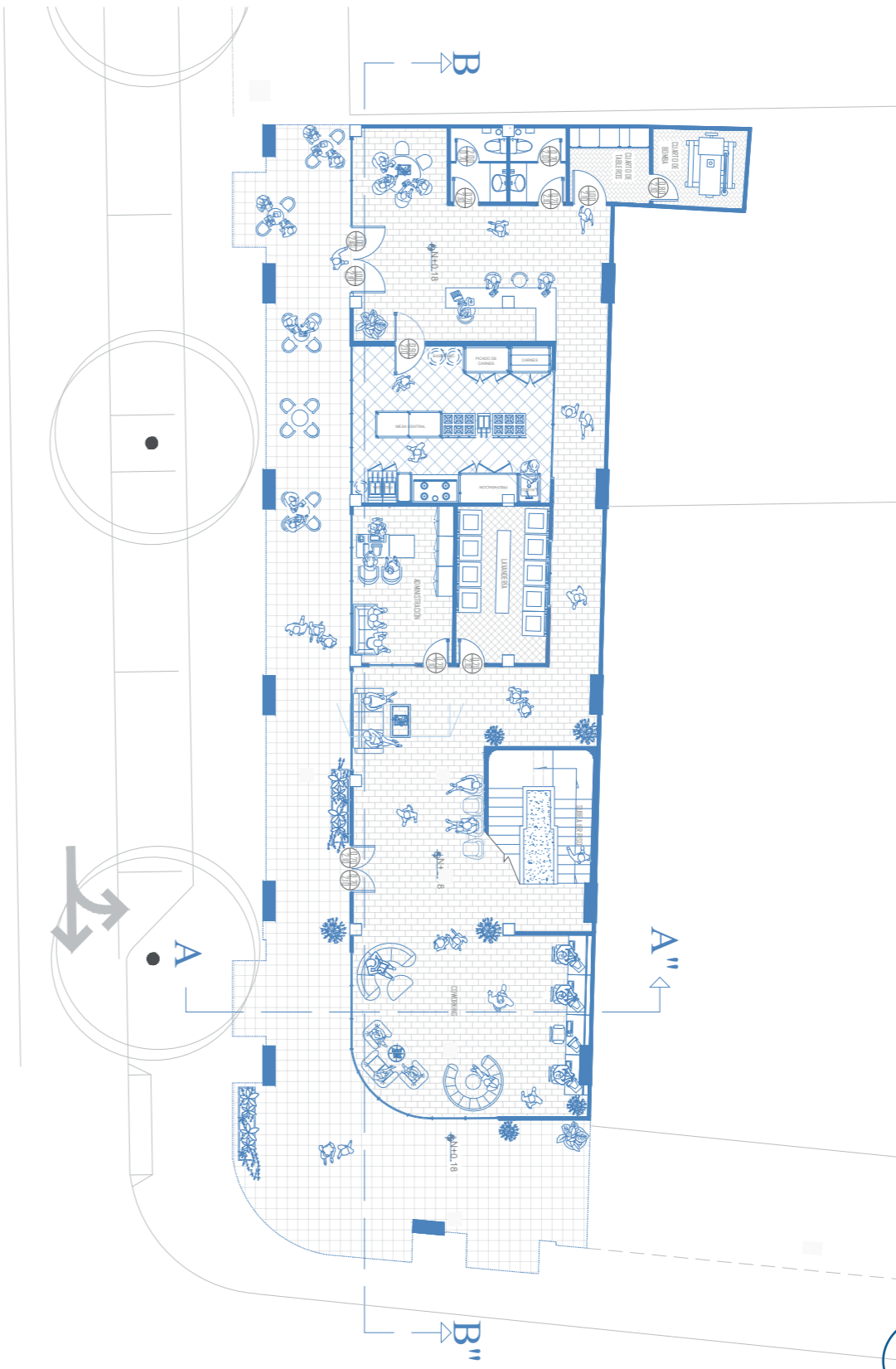


***EDF VALLARINO***

**PLANTA BAJA - EDIFICIO VALLARINO**



**Planta baja -Original**



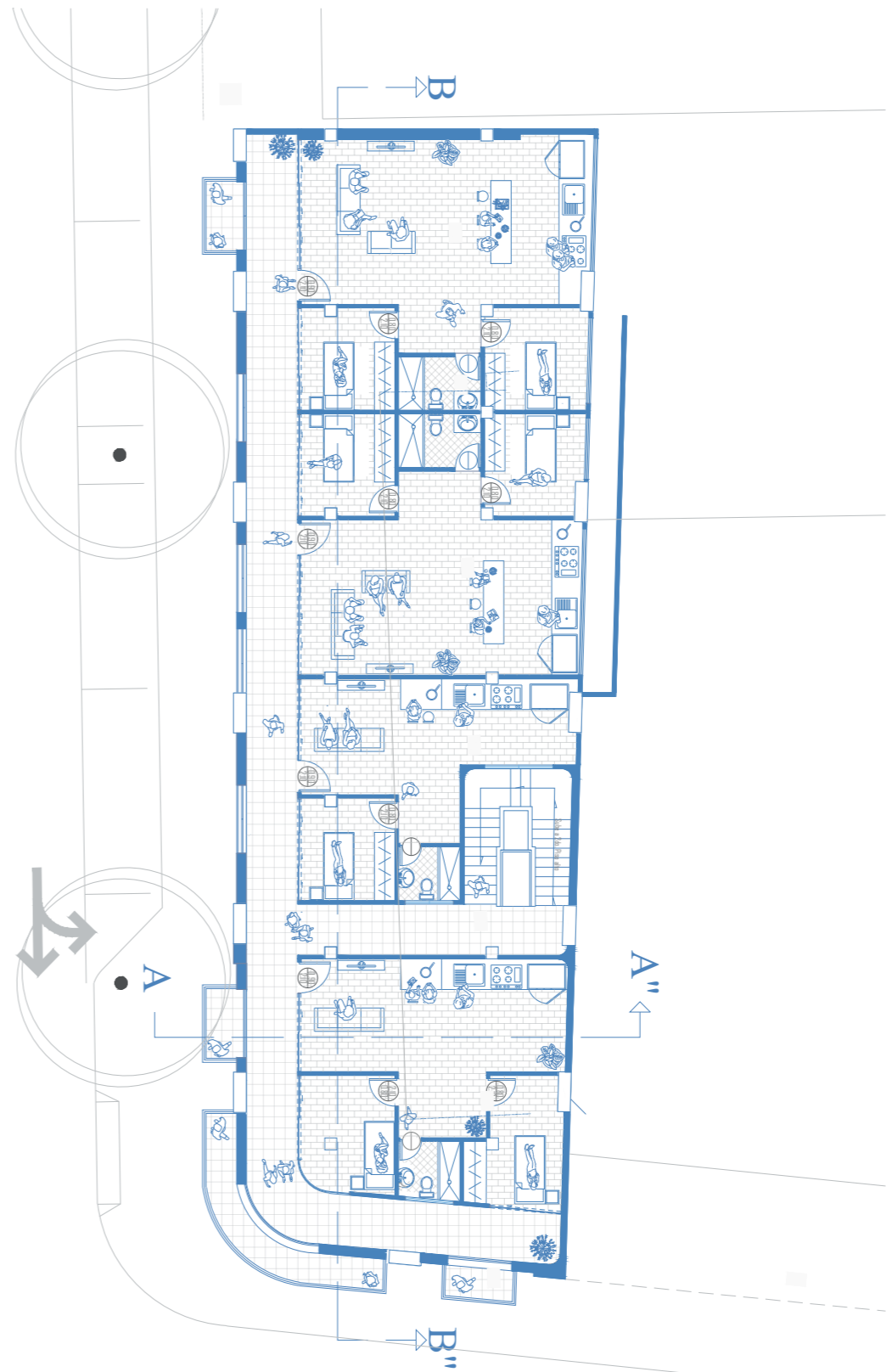
**Planta baja -Conversión**

ESC: 1:175

PLANTA TIPO - 1ER /2DO PISO - EDIFICIO VALLARINO



Planta tipo -Original

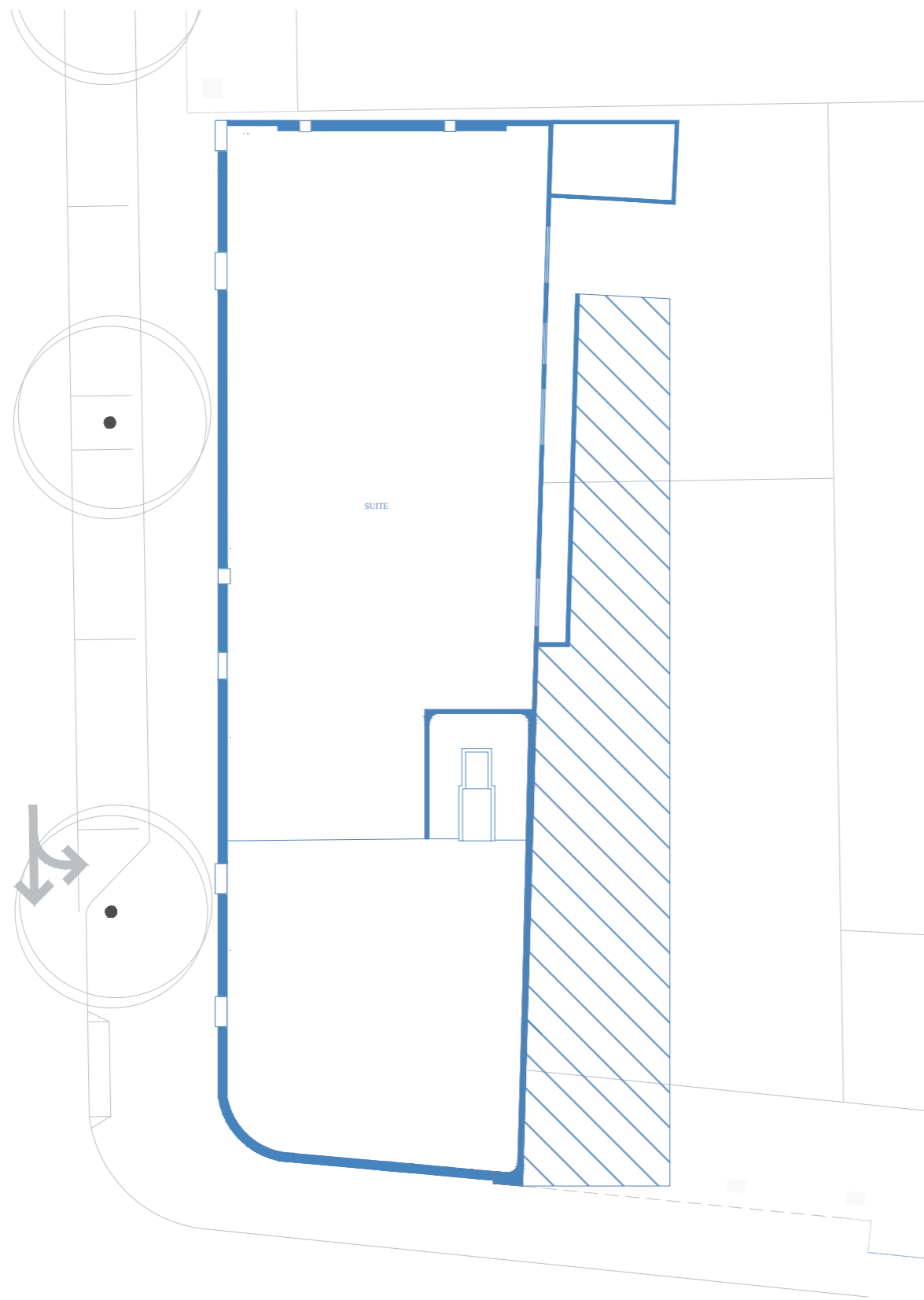


Planta tipo -Conversión

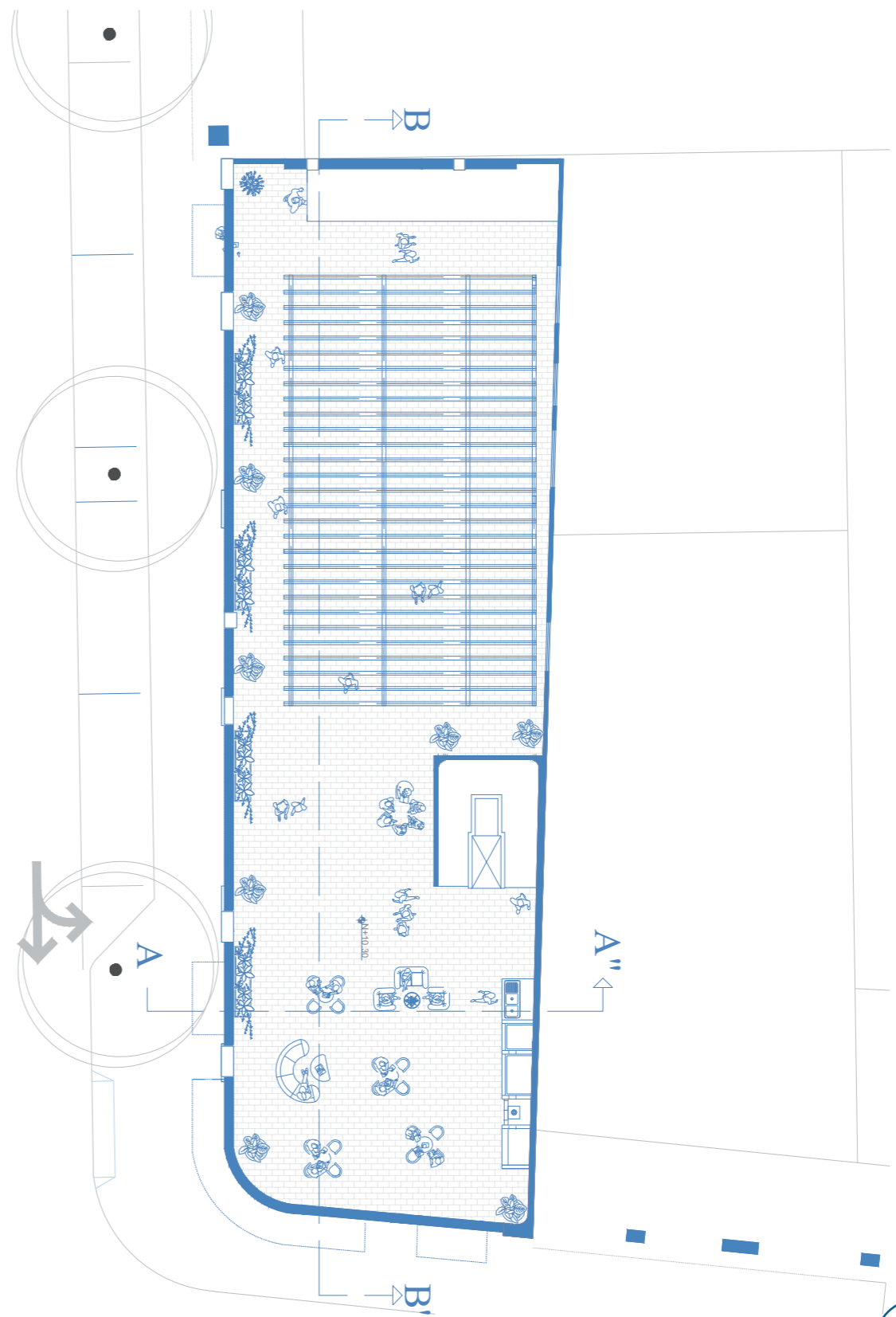


ESC: 1:175

**TERRAZA - EDIFICIO VALLARINO**



**Terraza -Original**

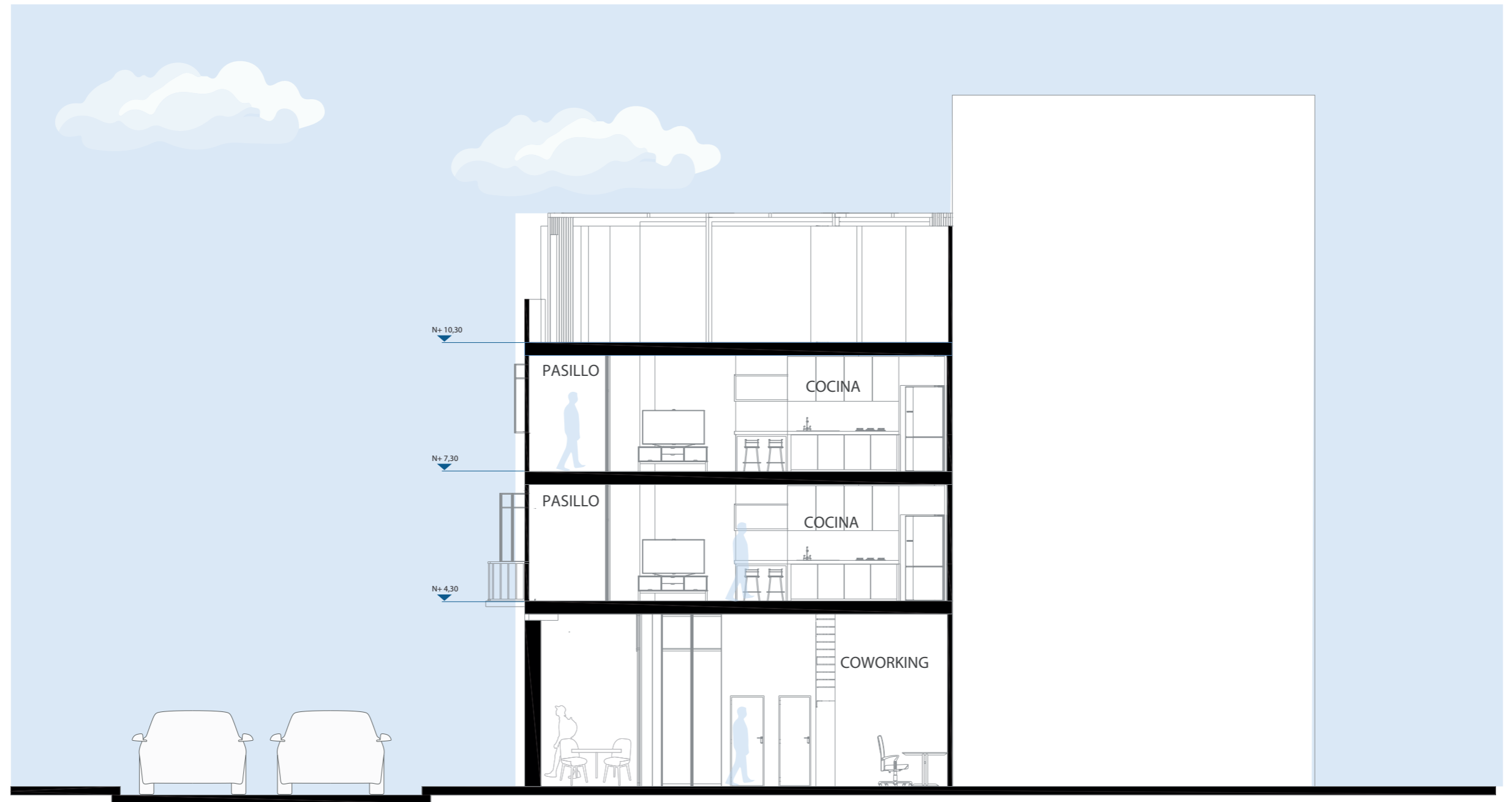


**Terraza -Conversión**



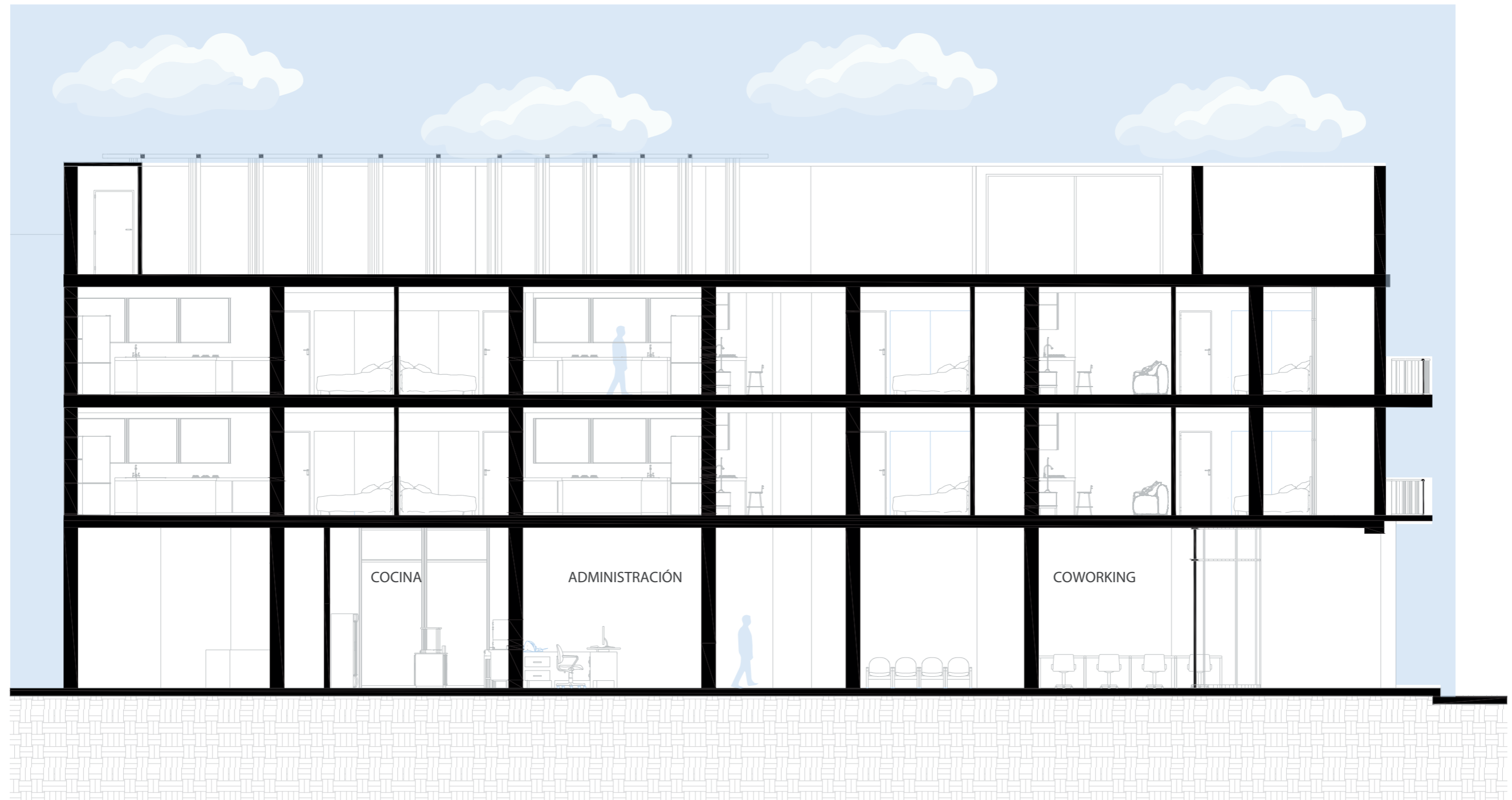
ESC: 1:175

# SECCIÓN A A'' - EDIFICIO VALLARINO

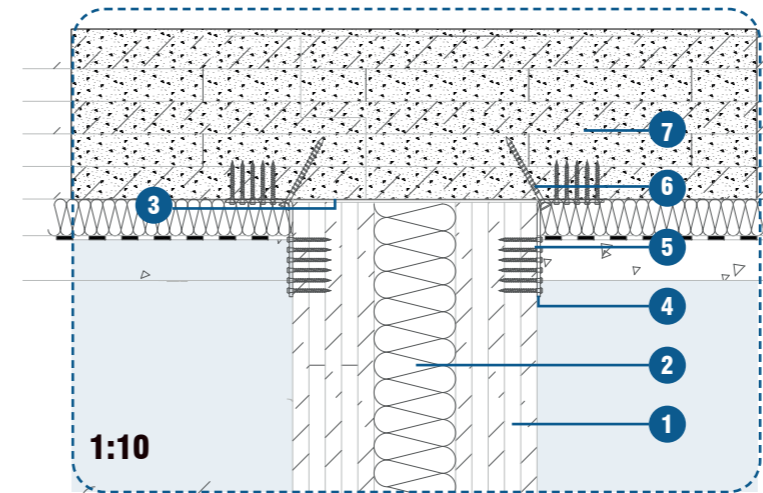
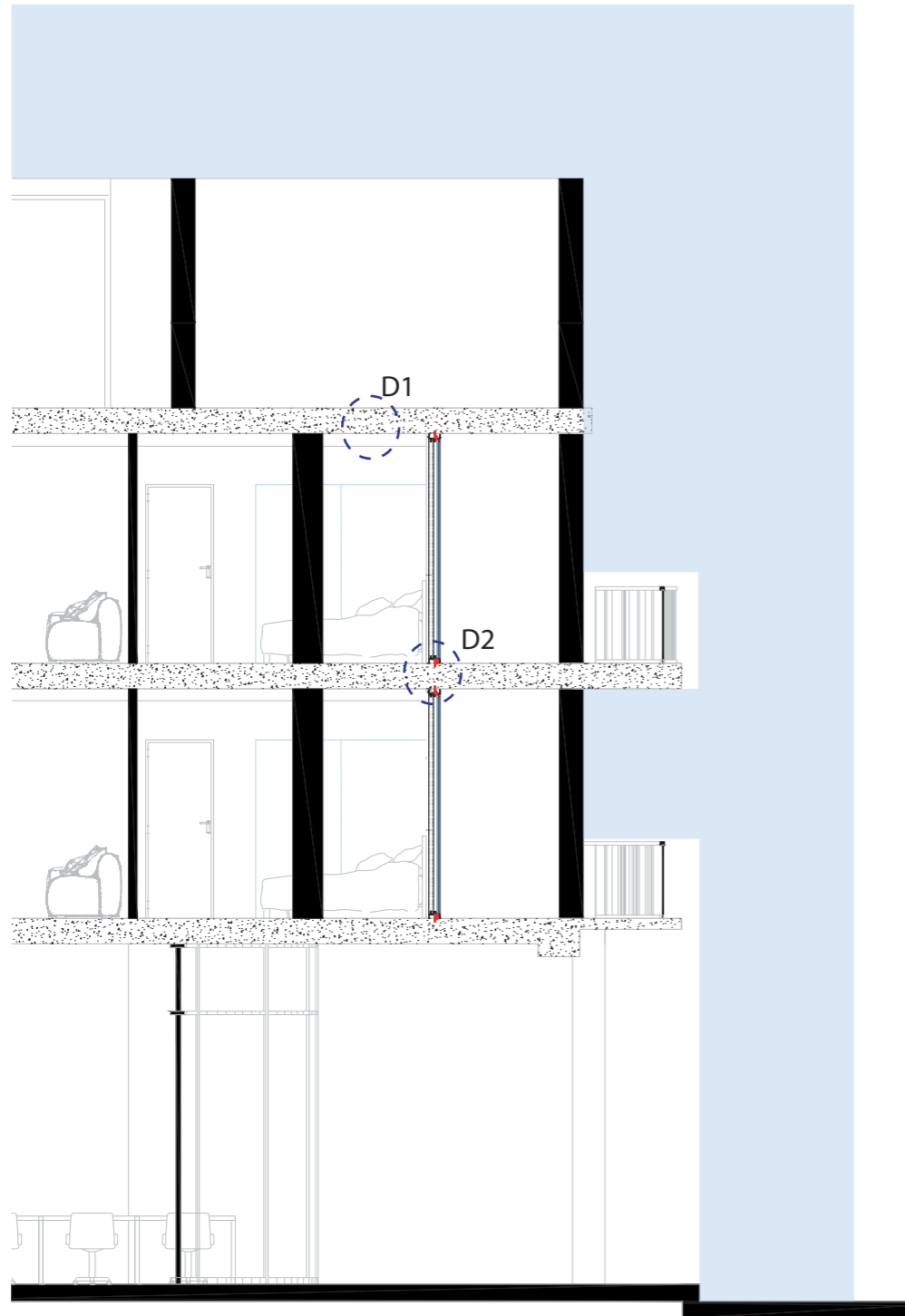




SECCIÓN B B'' - EDIFICIO VALLARINO

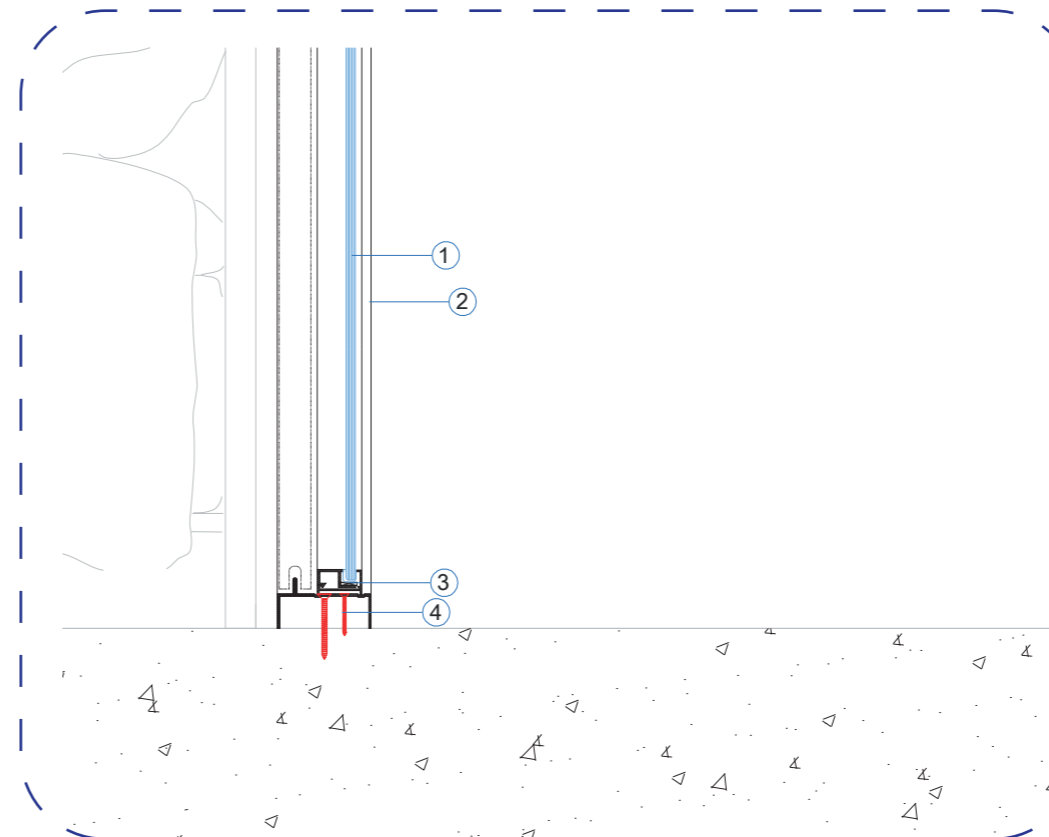


## CORTE CONSTRUCTIVO- EDIFICIO VALLARINO



### D1: Unión losa a panel de madera MDF

1. Panel de pared de madera MDF de 5 capas (2950 x 2400 x 100 mm)
2. Aislamiento térmico de lana de roca (e=100 mm)
3. Banda elástica
4. Escuadra AB255 para CLT (120 x 80 x 4 mm)
5. Tornillo de acero galvanizado (60 x 5 mm)
6. Tornillo de acero galvanizado (120 x 8 mm)
7. Panel de losa hormigon



### D2: Unión de vidrio con losa

- ① Vidrio e=8mm
- ② Perfilera tipo europea de 1.15 mm
- ③ Almohadilla para protección del vidrio
- ④ Perno de 1/8"

**VISUALIZACIONES- EDIFICIO VALLARINO**



**VISUALIZACIONES- EDIFICIO VALLARINO**



**VISUALIZACIONES- EDIFICIO VALLARINO**







**VISUALIZACIONES- EDIFICIO VALLARINO**



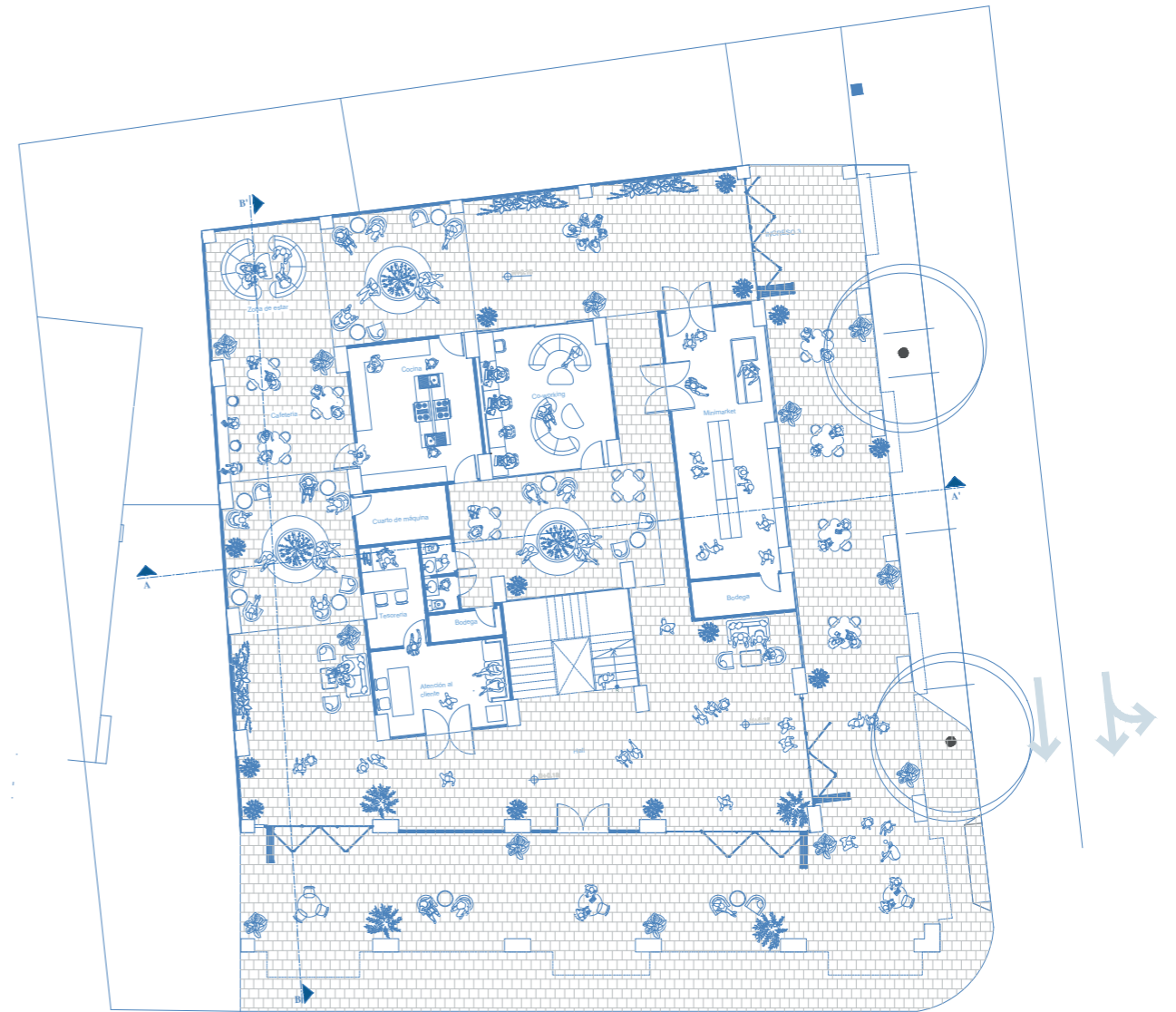


*EDF. LORENZO TOUS*

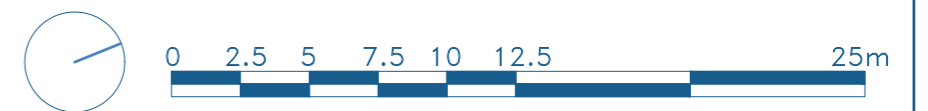
# PLANTA BAJA - EDIFICIO LORENZO TOUS



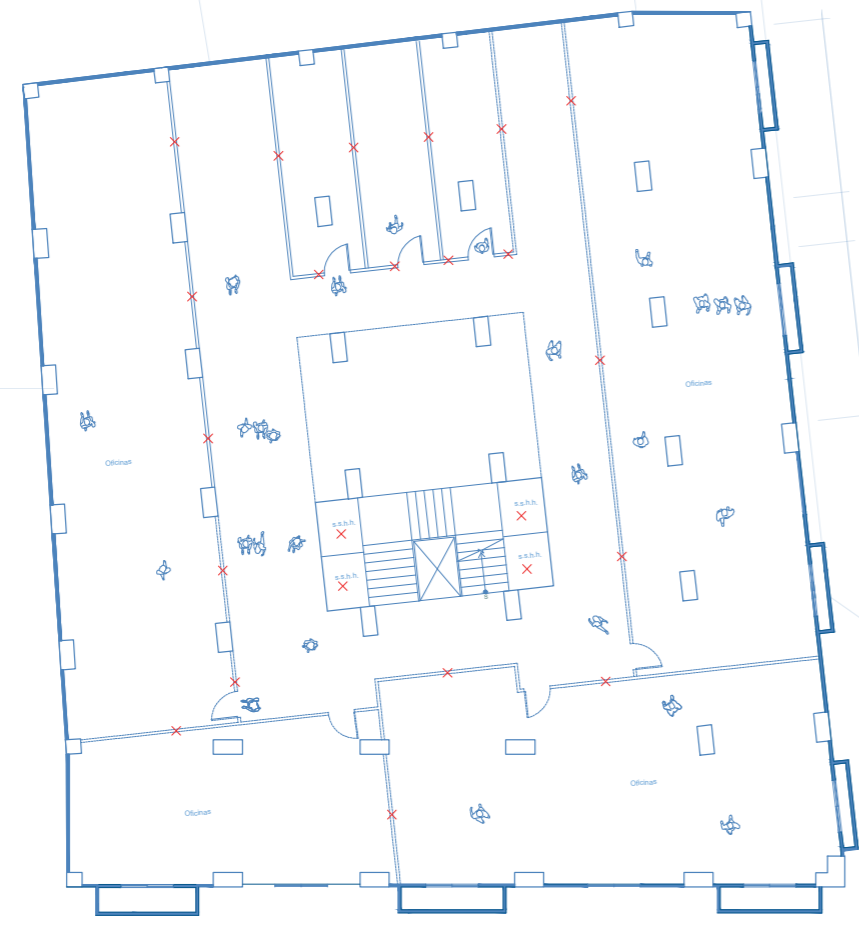
PLANTA BAJA ORIGINAL



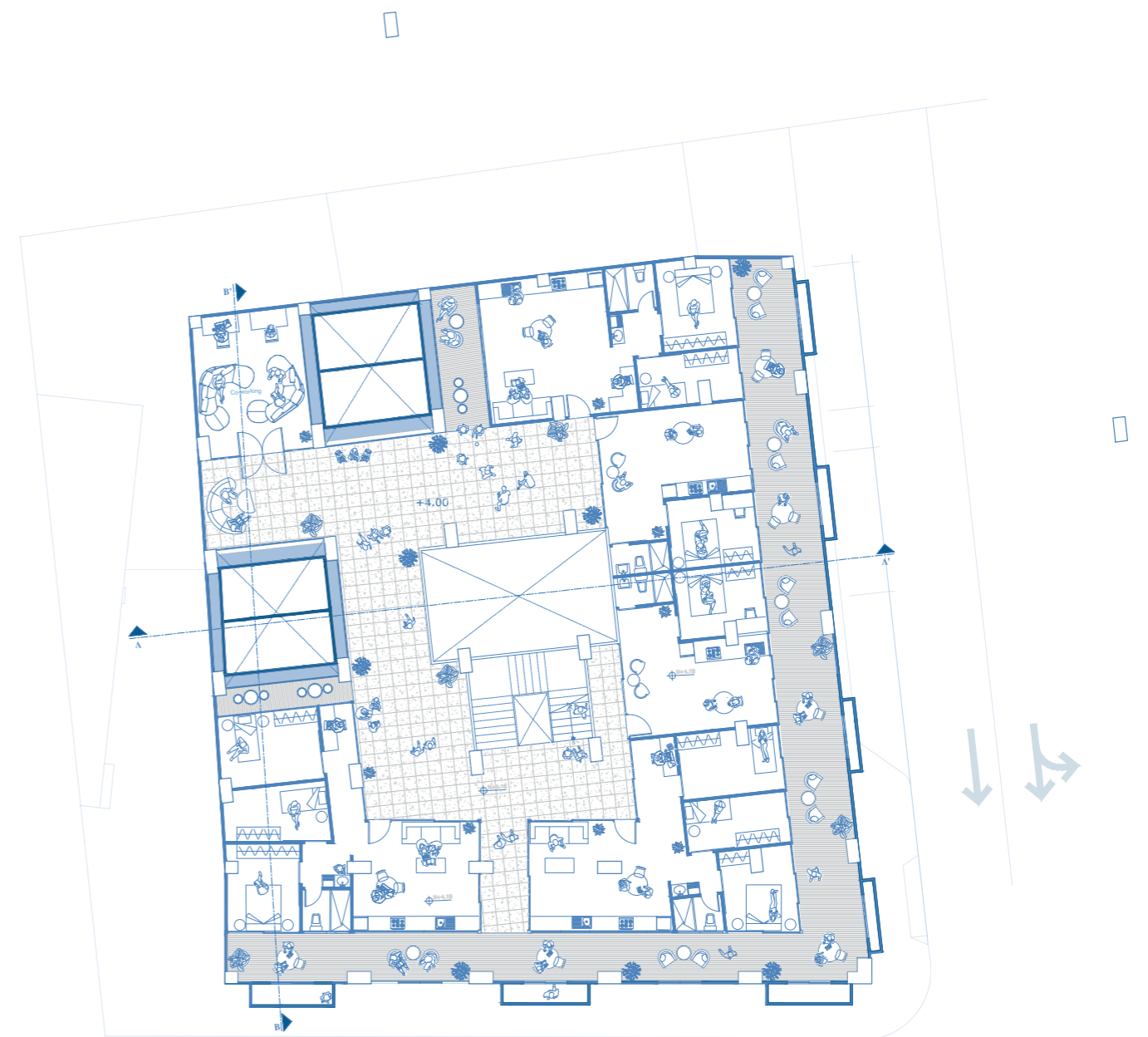
CONVERSIÓN DE PLANTA BAJA



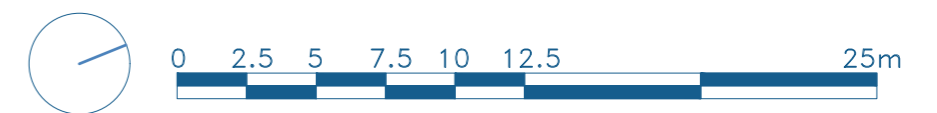
# PRIMER PISO - EDIFICIO LORENZO TOUS



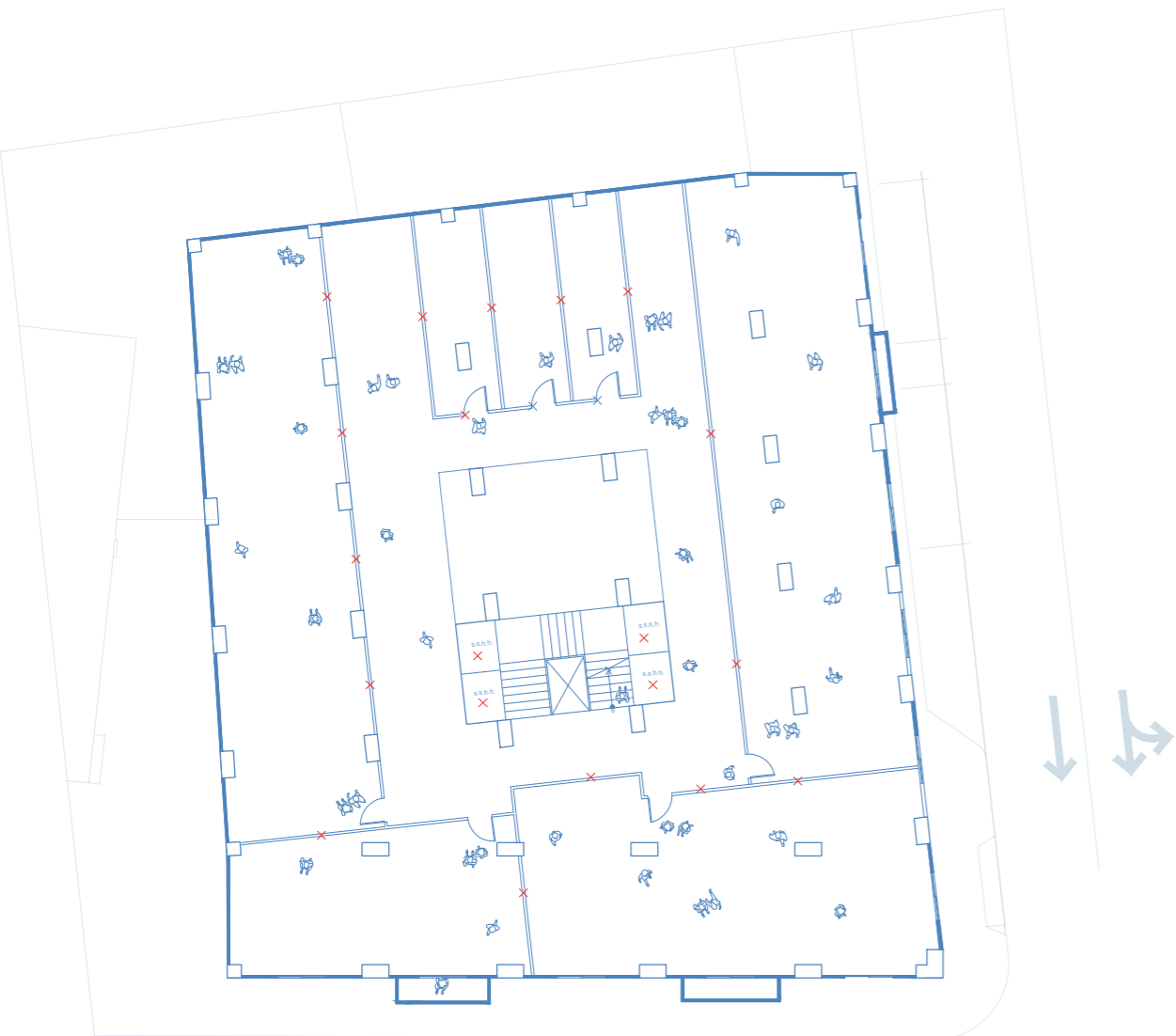
PRIMERA PLANTA ORIGINAL



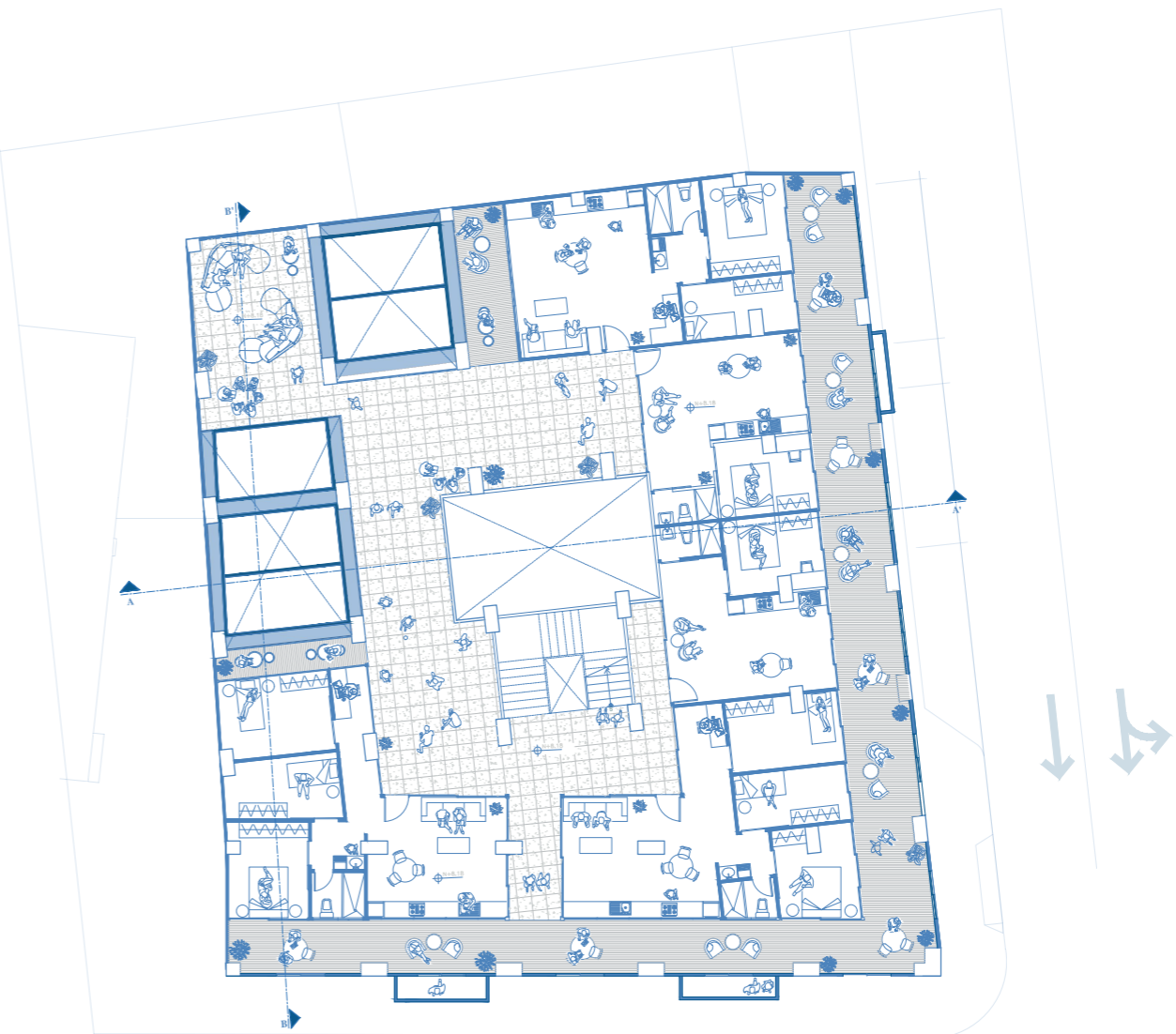
CONVERSIÓN DE LA PRIMERA PLANTA



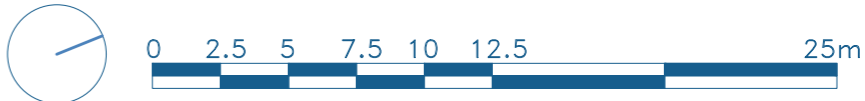
SEGUNDO PISO - EDIFICIO LORENZO TOUS



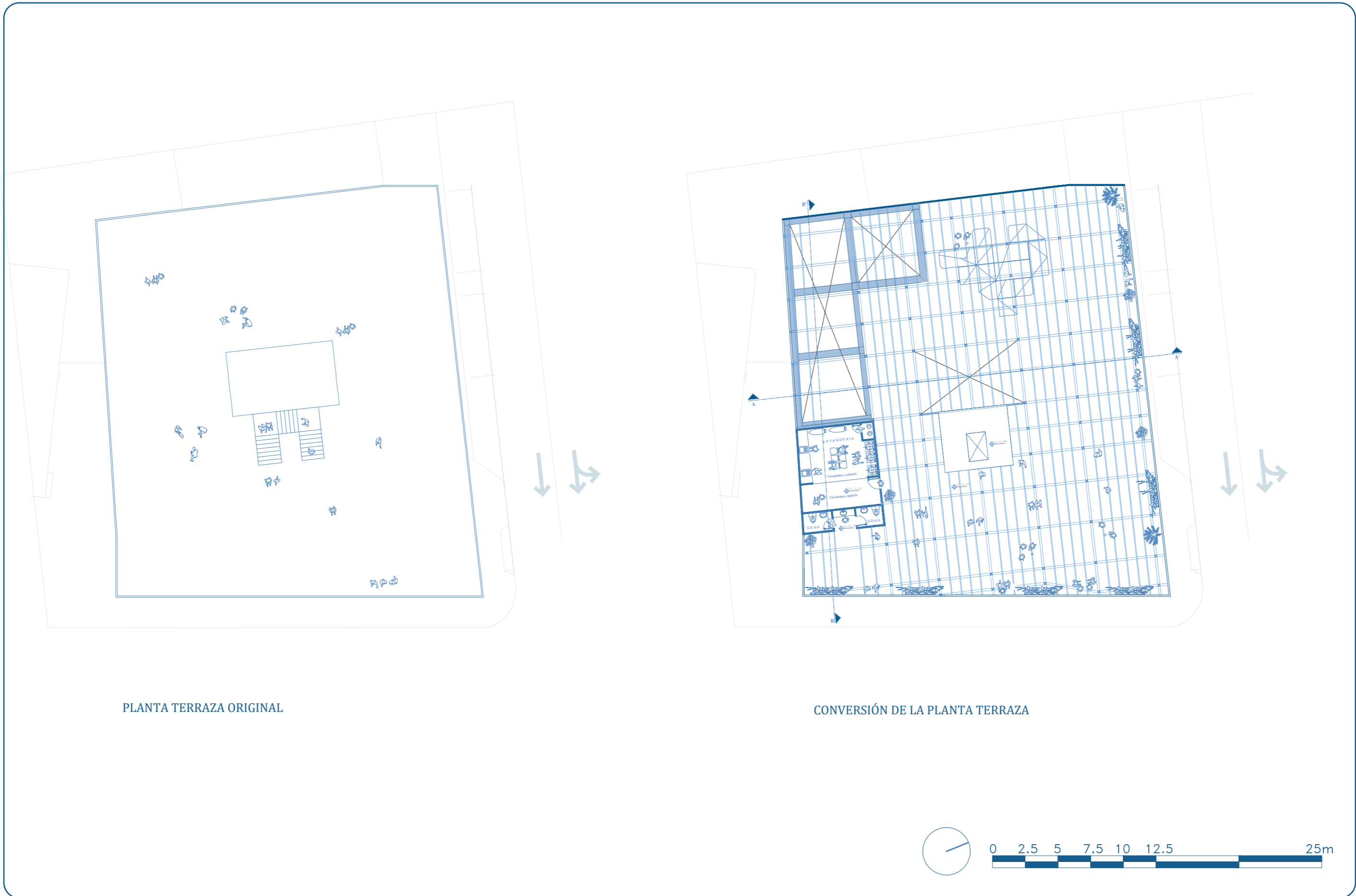
SEGUNDA PLANTA ORIGINAL



CONVERSIÓN DE LA SEGUNDA PLANTA

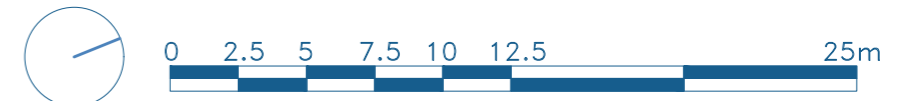


# TERRAZA - EDIFICIO LORENZO TOUS

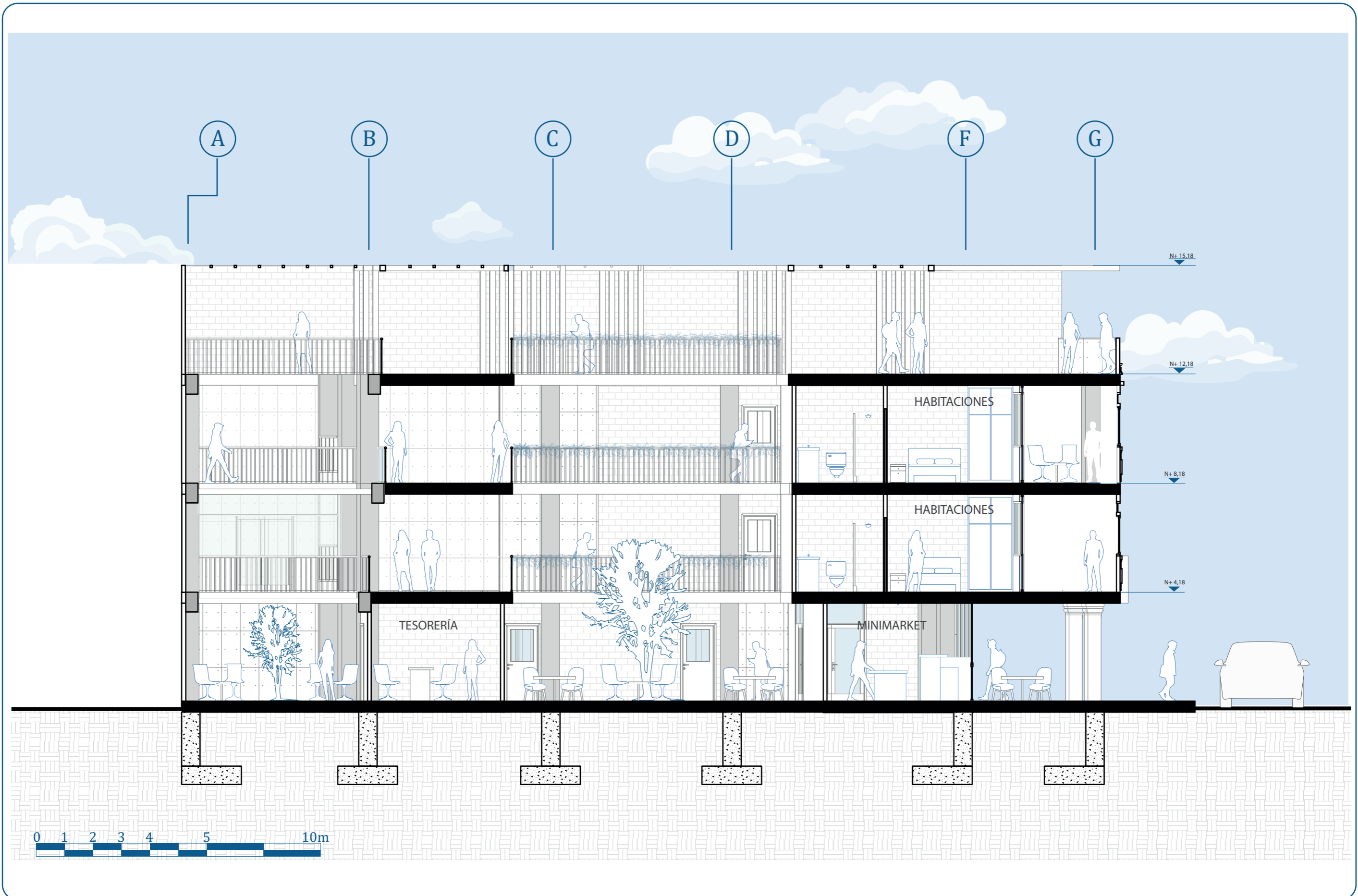


PLANTA TERRAZA ORIGINAL

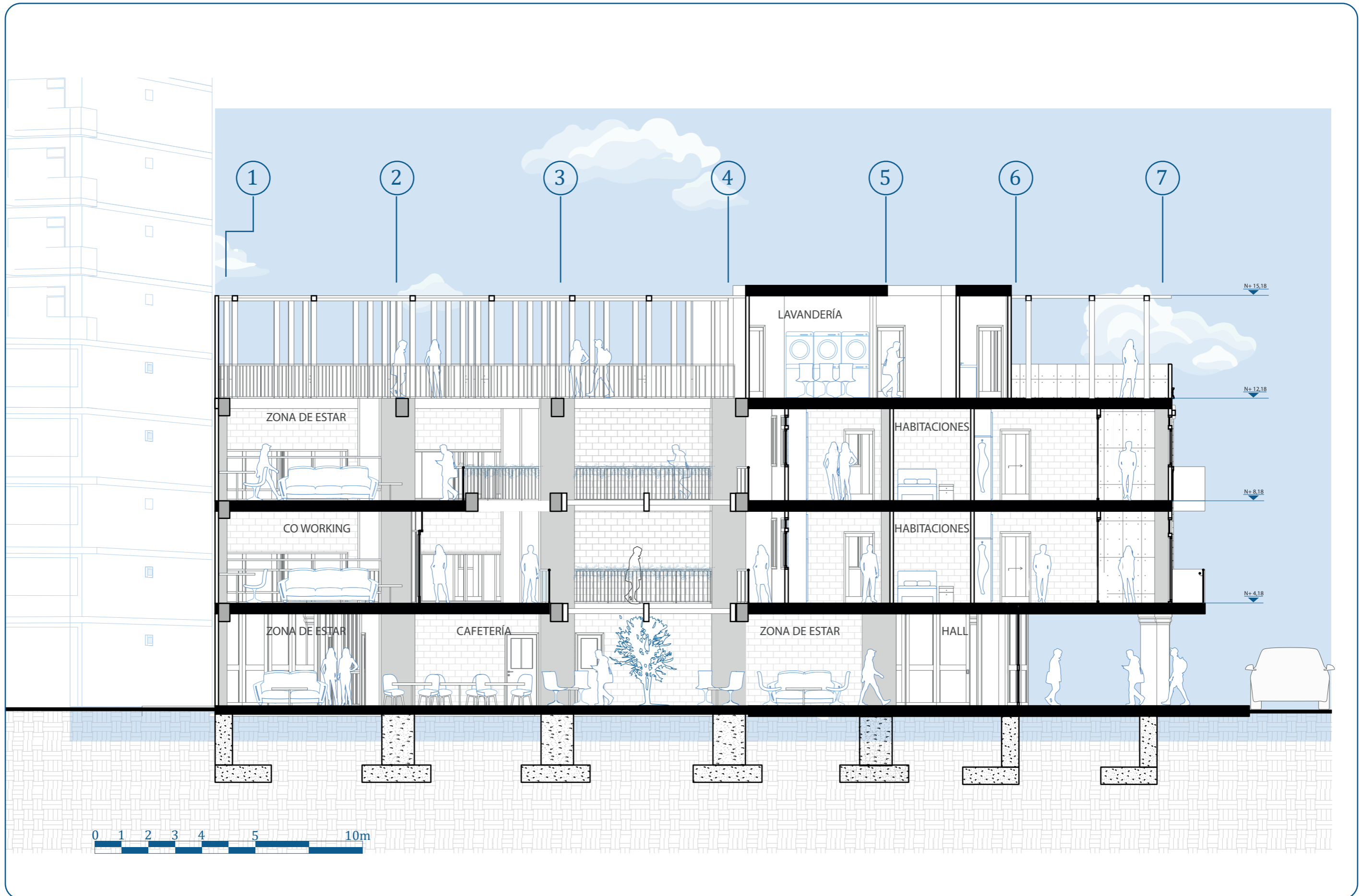
CONVERSIÓN DE LA PLANTA TERRAZA



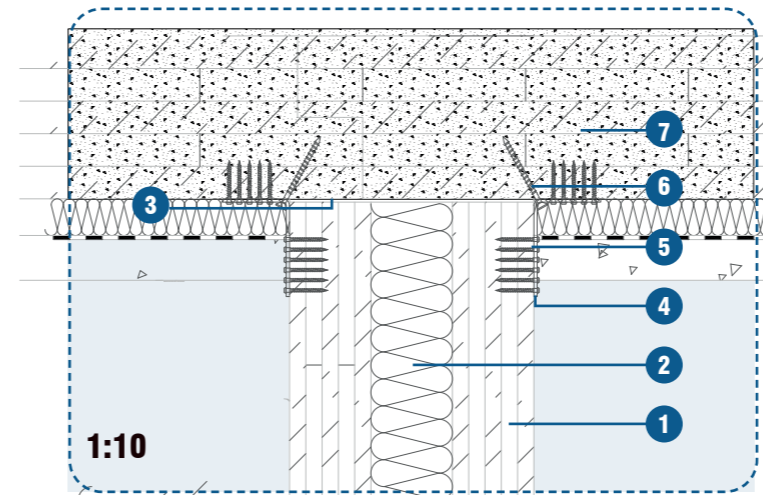
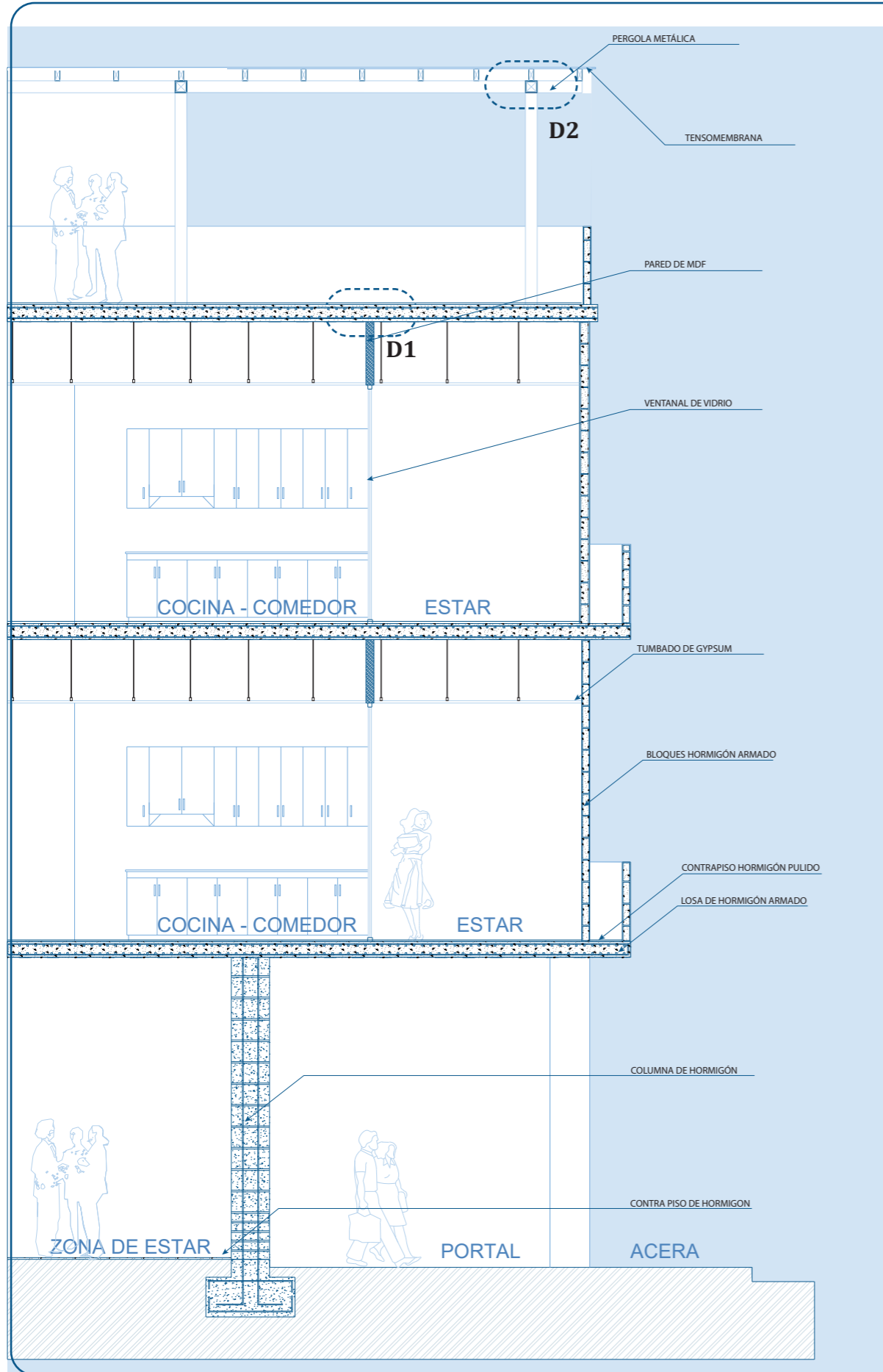
# CORTE A A' - EDIFICIO LORENZO TOUS



**CORTE B B' - EDIFICIO LORENZO TOUS**

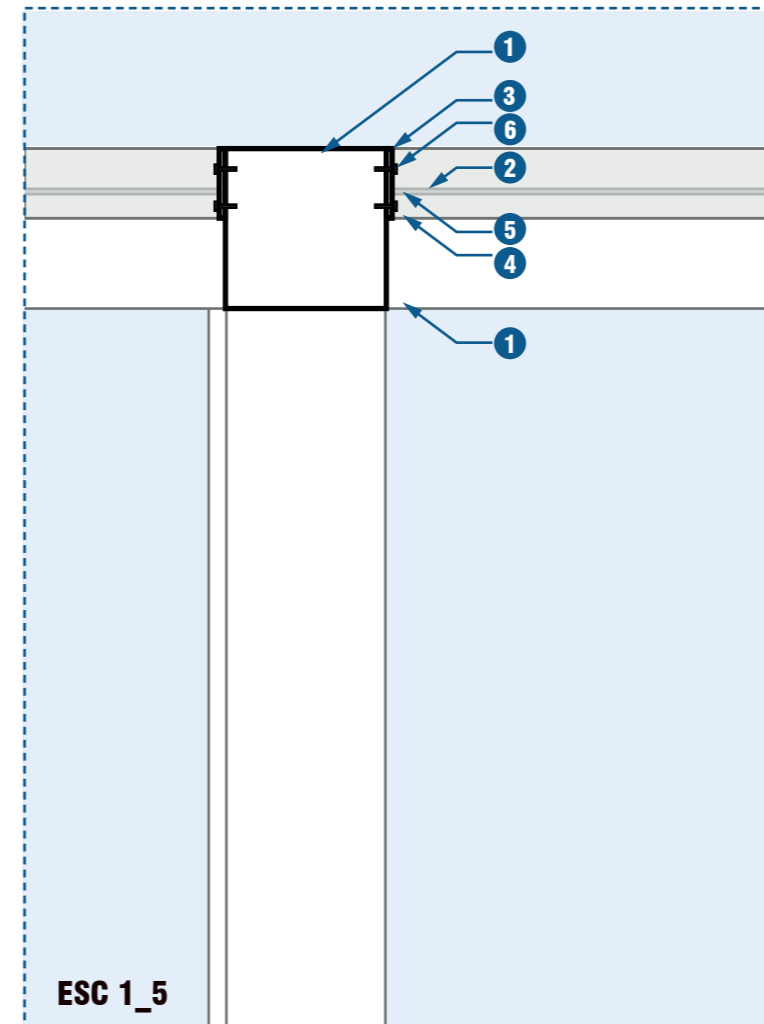


# CORTE CONSTRUCTIVO - EDIFICIO LORENZO TOUS



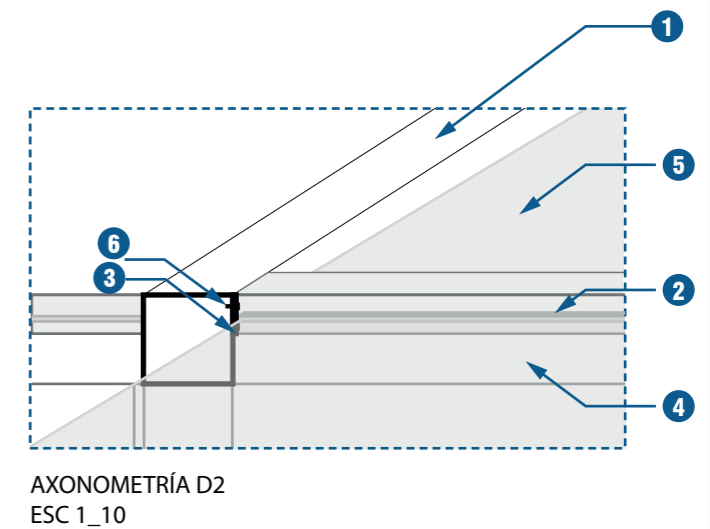
## D1: Unión losa a panel de madera MDF

1. Panel de pared de madera MDF de 5 capas (2950 x 2400 x 100 mm)
2. Aislamiento térmico de lana de roca (e=100 mm)
3. Banda elástica
4. Escuadra AB255 para CLT (120 x 80 x 4 mm)
5. Tornillo de acero galvanizado (60 x 5 mm)
6. Tornillo de acero galvanizado (120 x 8 mm)
7. Panel de losa hormigón



## D 2: PÉERGOLA METÁLICA CON TENSOMEMBRANA

- 1 VIGA METÁLICA PRINCIPAL
- 2 CABLE DE BORDE
- 3 PLATINA
- 4 VIGA METÁLICA SECUNDARIA
- 5 LONA DE POLIÉSTER
- 6 PERNO DE ANCLAJE





**VISUALIZACIONES- EDIFICIO LORENZO TOUS**



**VISUALIZACIONES- EDIFICIO LORENZO TOUS**









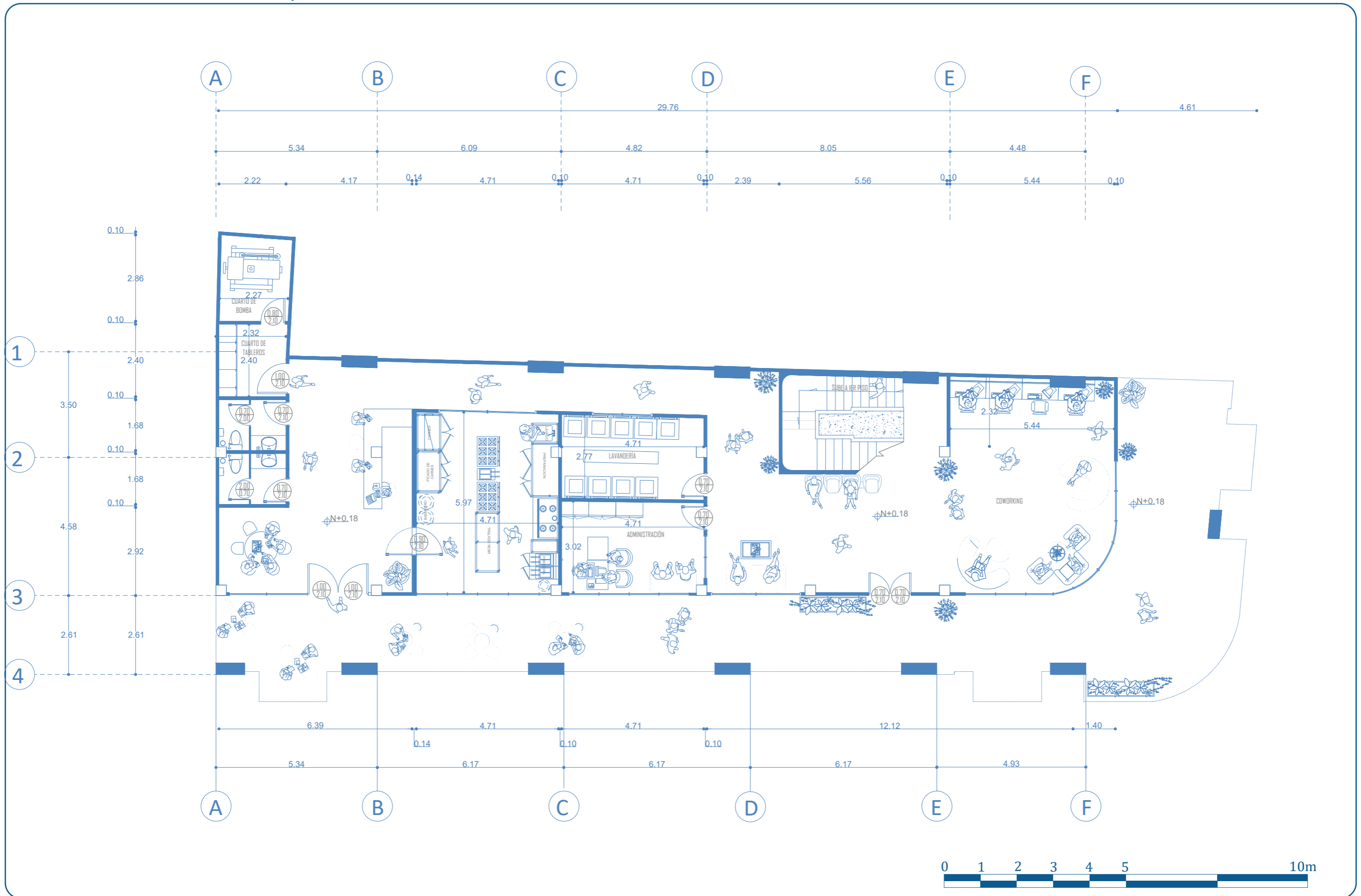




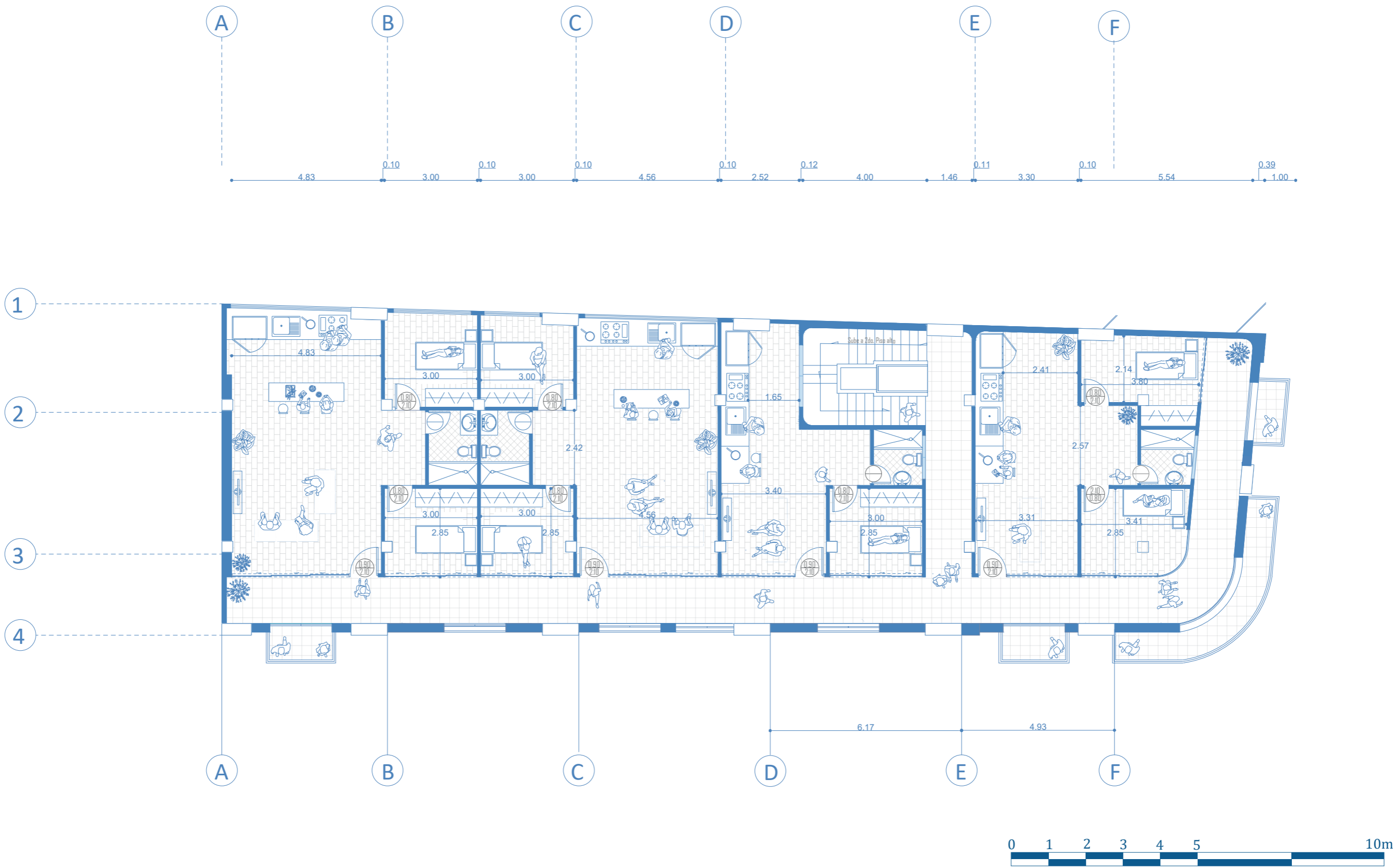
*PLANOS ARQUITECTÓNICOS  
ACOTADOS*



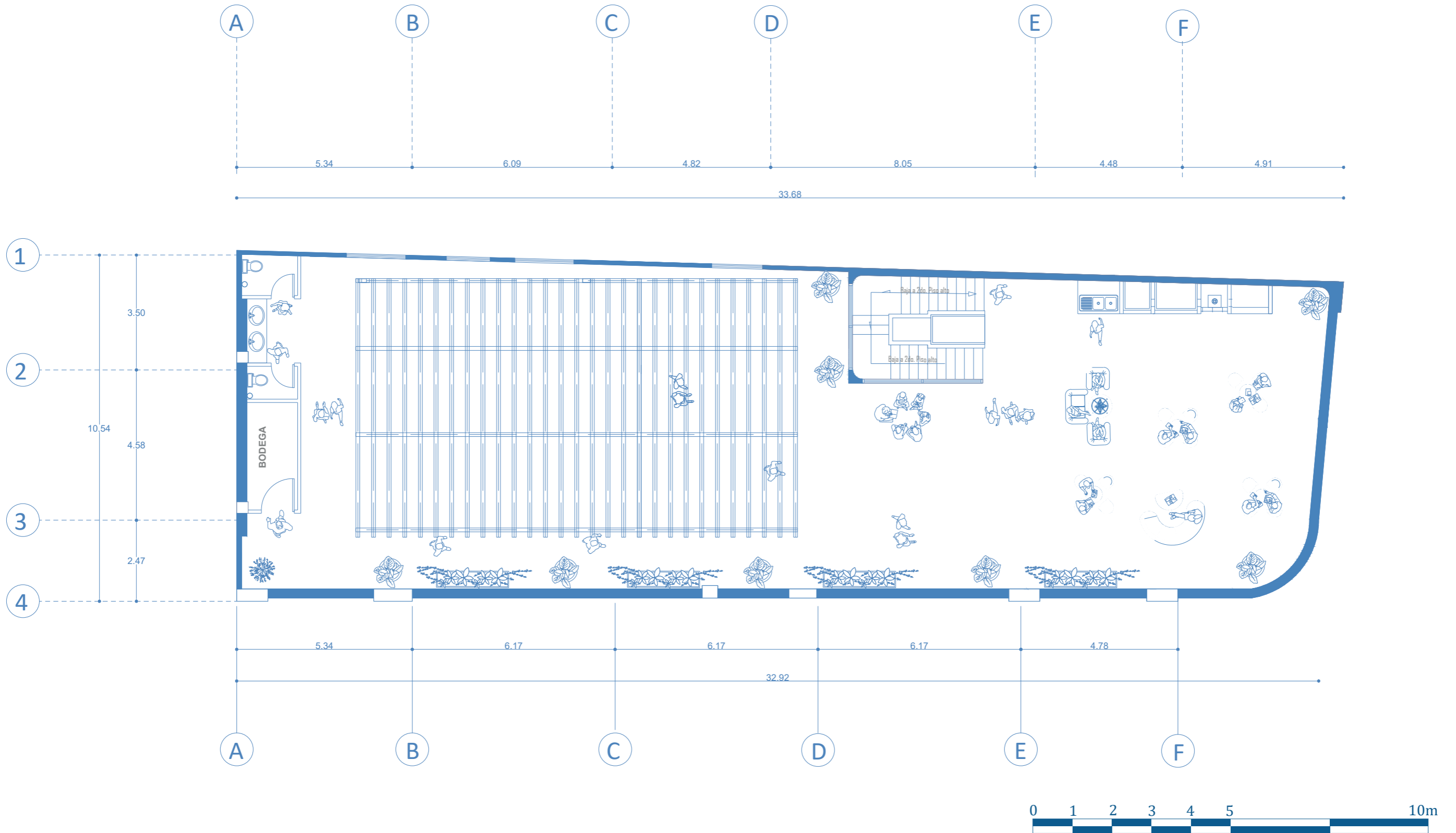
**PLANOS ACOTADOS - PLANTA BAJA- EDIFICIO VALLARINO**



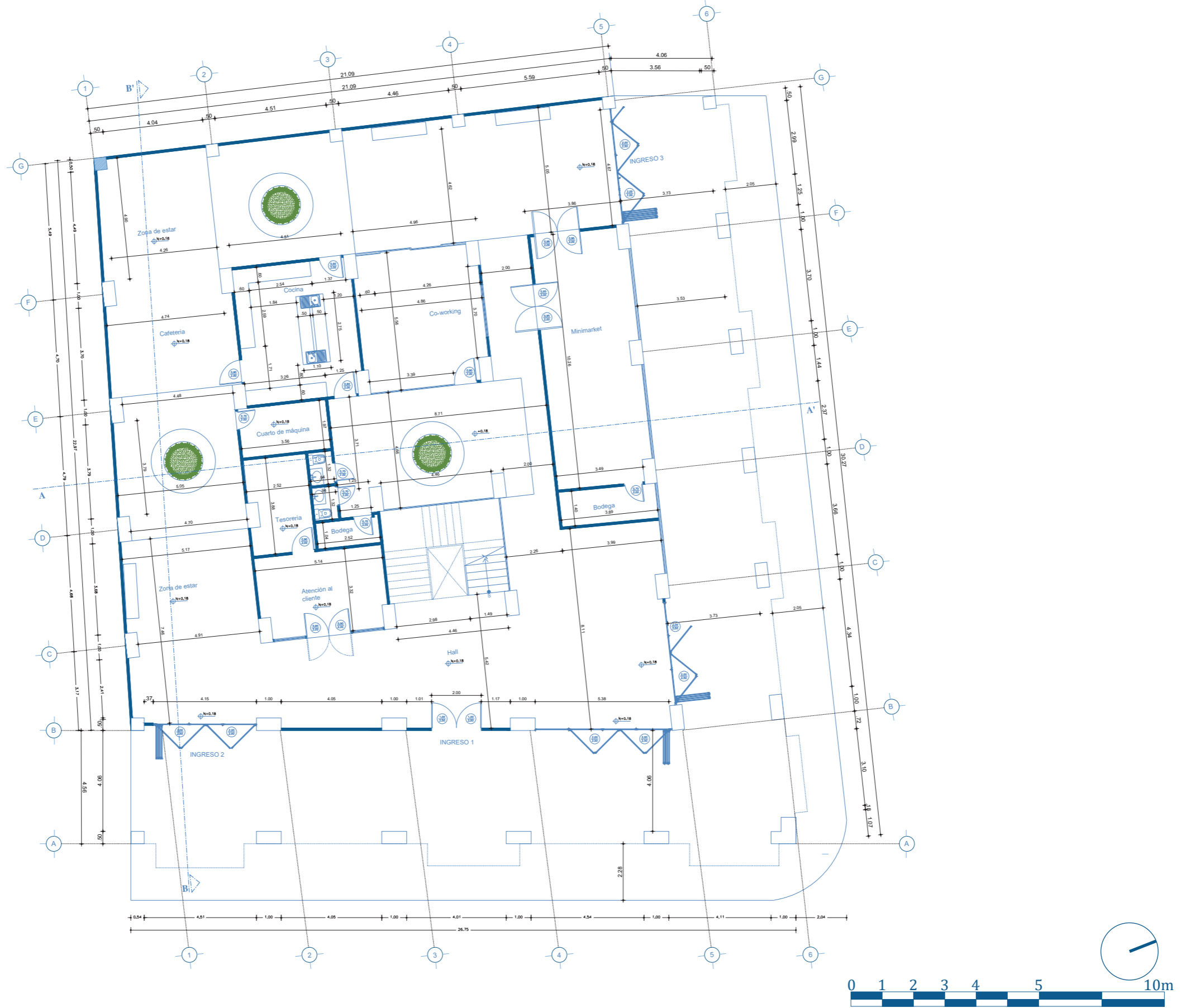
**PLANOS ACOTADOS- PLANTA TIPO - EDIFICIO VALLARINO**



**PLANOS ACOTADOS - TERRAZA - EDIFICIO VALLARINO**



PLANOS ACOTADOS- PLANTA BAJA - EDIFICIO LORENZO TOUS

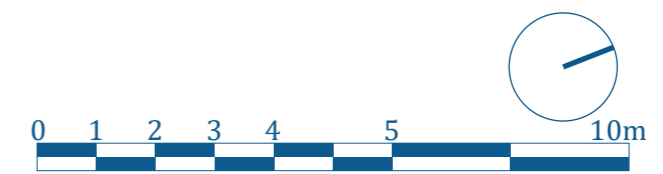
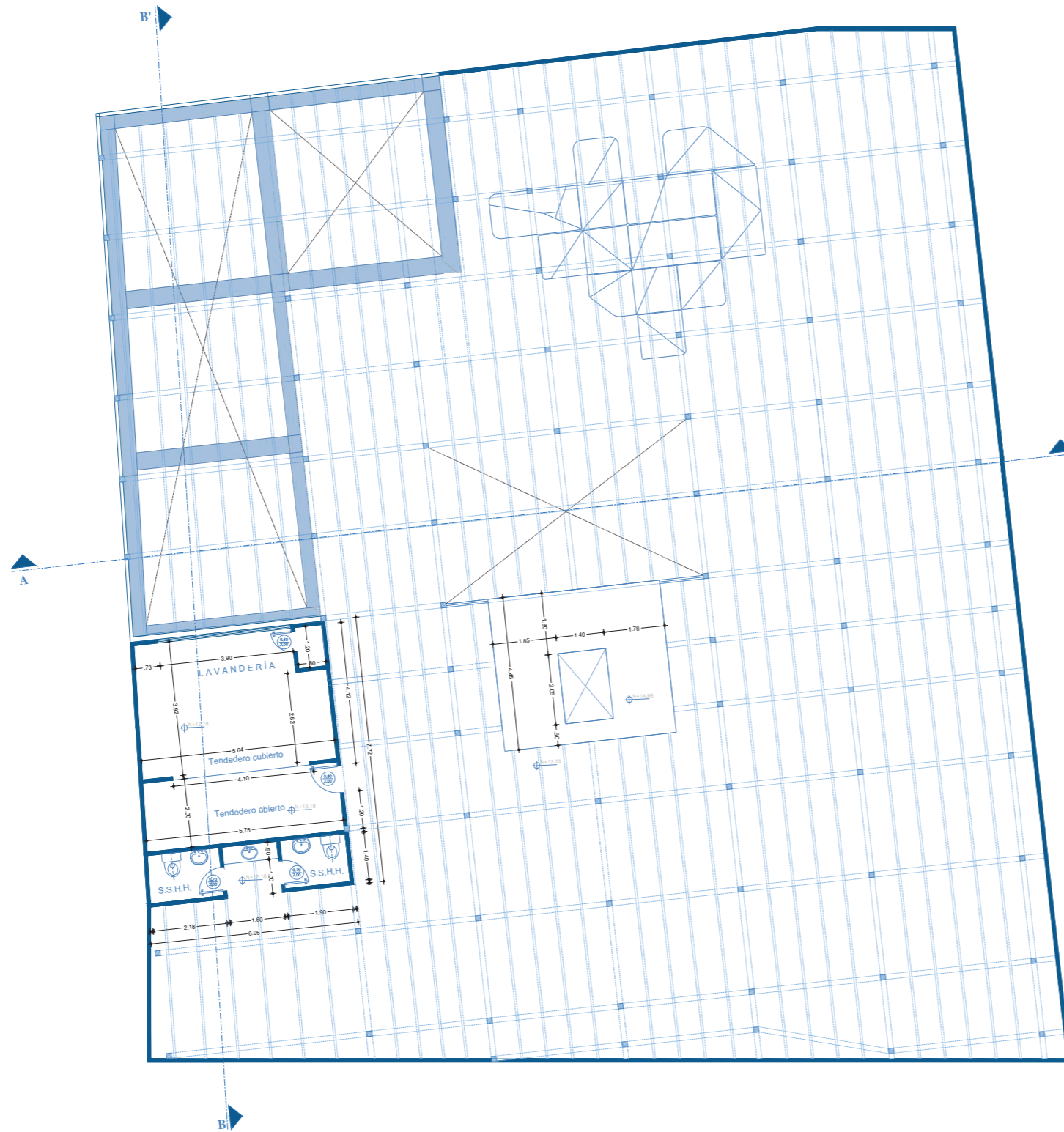




PLANOS ACOTADOS - SEGUNDO PISO - EDIFICIO LORENZO TOUS



PLANOS ACOTADOS - TERRAZA - EDIFICIO LORENZO TOUS



*FACHADAS*



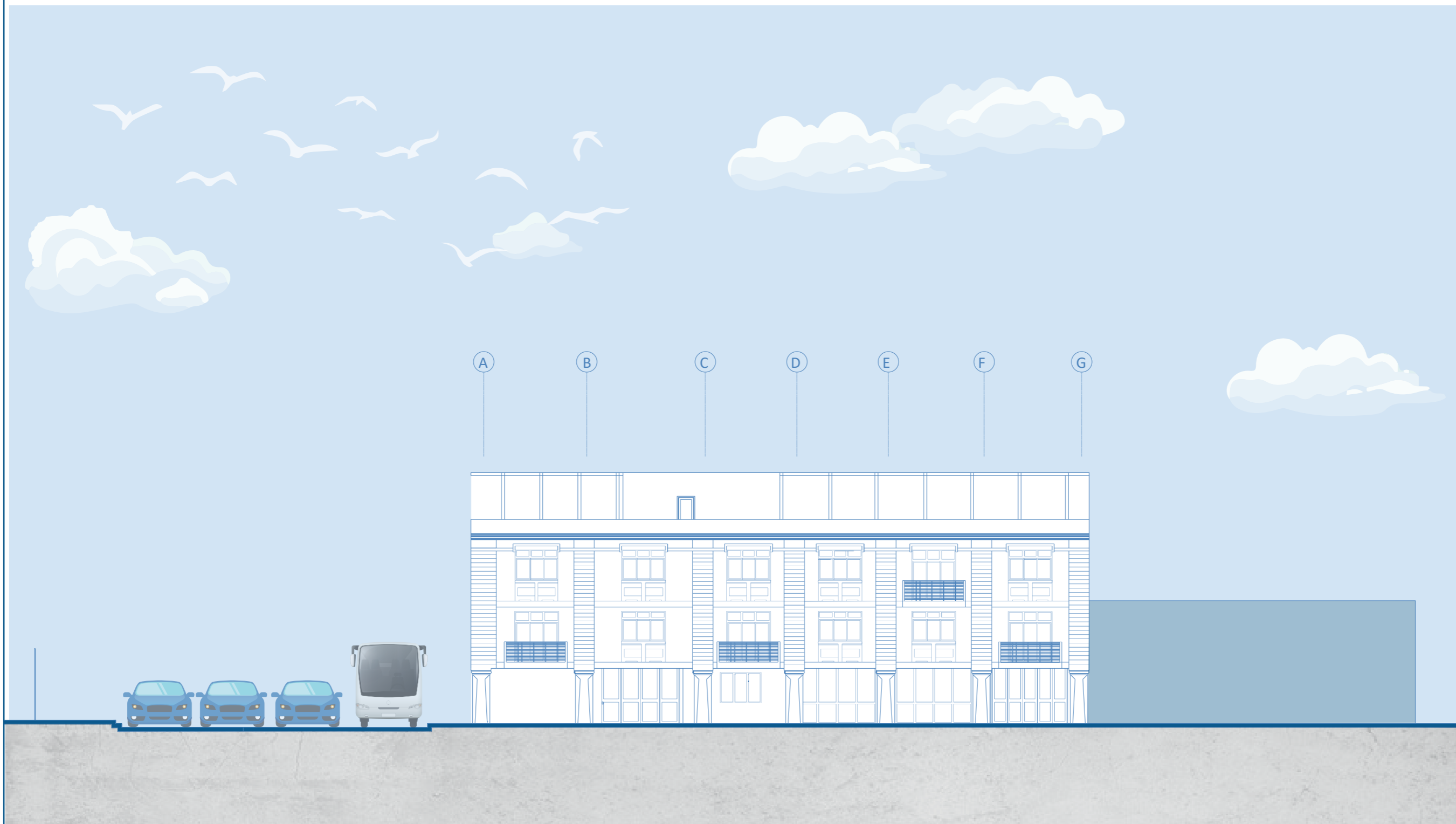
**FACHADA URBANA**



## EDIFICIO VALLARINO - FACHADA SUR



**EDIFICIO LORENZTO TOUS - FACHADA NORTE**



## MEMORIA DESCRIPTIVA

### CONTEXTO

La Calle Panamá en Guayaquil, reconocida por su historia y esculturas, fue testigo del traslado de la ciudad en el siglo XVII debido a calamidades, estableciendo dos enclaves urbanos, Ciudad Nueva y Ciudad Vieja. A lo largo del siglo XIX y principios del XX, la calle experimentó cambios durante el Auge Cacaotero, pero la crisis económica en la mitad del siglo pasado provocó el abandono del área central, perdiendo su carácter residencial y comercial.

A pesar de esfuerzos de regeneración, la Calle Panamá no ha recuperado totalmente su vitalidad. Además, se enfrenta a déficits habitacionales, con mayoría de residentes prefiriendo alquilar. Sin embargo, en esta zona no se encuentran muchos terrenos vacíos y existen muchos edificios declarados patrimonio cultural.

Teniendo en cuenta que la necesidad de tener una vivienda es fundamental para satisfacer uno de los requisitos básicos del ser humano: la vivienda proporciona refugio y resguardo, ofreciendo un espacio seguro y privado donde las personas pueden descansar, protegerse de las inclemencias del tiempo y establecer un sentido de pertenencia. Además de cubrir necesidades físicas, la vivienda también cumple con aspectos emocionales y psicológicos al proporcionar un lugar de intimidad, estabilidad y conexión con la comunidad. Tener una vivienda propia también ofrece seguridad financiera a largo plazo, ya que la propiedad inmobiliaria puede ser una inversión y un activo. En resumen, la vivienda es esencial para el bienestar y desarrollo integral de las personas, y su acceso adecuado es un componente crucial para la calidad de vida.

### ESTRATEGIAS

Las estrategias que se describen a continuación responden a las necesidades de los usuarios luego de realizar un análisis previo.

En ambos edificios se plantea una planta baja pública preservando y revitalizando el valor patrimonial de los edificios, acomodar espacios públicos como una cafetería-restaurante, una lavandería y áreas de colaboración, creando nuevas entradas para mejorar la accesibilidad del edificio e involucrar a la comunidad local.

Al mismo tiempo se plantea la renovación de la terraza que proporciona una optimización más eficiente, convirtiéndola en una zona funcional y accesible sin perder la integridad histórica del edificio.

### SOLUCIÓN FUNCIONAL

Se prevee integrar una doble fachada con el fin de aprovechar la entrada de luz natural sin afectar la apariencia externa original. La doble fachada actúa como un filtro para mejorar la entrada de luz de manera eficiente. La intervención, meticulosamente planificada, no solo satisface las exigencias actuales de iluminación, sino que también salvaguarda y resalta la esencia histórica del edificio patrimonial.

### CONCLUSIÓN

En conclusión, la aplicación de viviendas de interés social en los edificios patrimoniales ubicados en la Calle Panamá de la ciudad de Guayaquil representa una estrategia innovadora que se sustenta en los grados de intervención usados como lo es la conversión y conservación. Este enfoque integral no solo busca proporcionar soluciones habitacionales accesibles a la comunidad, sino que también contribuye a la revitalización de la zona, preservando la riqueza arquitectónica y cultural de estos emblemáticos edificios. La adaptación de viviendas de interés social en este entorno patrimonial establece un equilibrio delicado entre la modernidad y la preservación histórica, generando un impacto positivo tanto en la calidad de vida de los residentes como en la identidad cultural de la ciudad. Estos proyectos, mediante los grados de intervención de conversión y conservación, responden a la creciente demanda de viviendas asequibles, erigiéndose como un modelo sostenible y respetuoso con la historia urbana de Guayaquil.

*ANEXO*

## 1.1.2 CALLE PANAMÁ

### Patrimonio Urbano

Se encuentra ubicada en el centro histórico de Santiago de Guayaquil, es reconocible por su traza urbana colonial y por la existencia de algunas plazas históricas ubicadas frente a las iglesias como la Plaza de La Merced, San Agustín, Parque Seminario (antigua Plaza Mayor) y el remanente de los esteros.

Sobre el sector que se encuentra servía en la época colonial como el límite físico y simbólico entre la Ciudad Vieja y la Ciudad Nueva que configuraba el denominado barrio del Puente y el límite del Barrio del Bajo.

### El centro Histórico de Guayaquil

La definición tradicional de centro histórico como espacio urbano delimitado, donde se encuentra arquitecturas y elementos provenientes de momentos del pasado como características definidas y diferenciadas que excluían a la ciudad de esas consideraciones, por poseer edificaciones de valor, dispersas y heterogéneas, que fueron construidas a finales del siglo XIX, cuando tuvo que ser reconstruida después del gran incendio de octubre de 1896. (Arq. Florencio Compte, 2020)

Guayaquil posee un centro histórico conformado por agrupaciones diferenciadas, aisladas de los referentes físicos de su evolución histórica; su entorno natural caracterizado por sus cerros, el río Guayas y esteros existentes, a finales del siglo XVII tuvieron la conformación de la Ciudad Nueva y la reconstrucción de plazas y templos históricos a finales del siglo XIX. (Arq. Florencio Compte, 2020)

El crecimiento de la ciudad, la renovación urbana y su legislación actual han determinado, la pérdida de testimonios valiosos sobre la arquitectura del pasado. El centro histórico de la ciudad se mantiene con su valor al concentrar las principales actividades comerciales, financieras y administrativas, los monumentos, parques, plazas. Dentro de este centro histórico formado por la parroquia Carbo tenemos la Calle Panamá. (Arq. Florencio Compte, 2020)

### Los cinco esteros entre la Ciudad Vieja y Ciudad Nueva

Entre los siglos XVI y XVIII existen referencias de la existencia de cinco esteros en terrenos entre la Ciudad Nueva y la Ciudad Vieja, siendo estas las actuales calles Loja y Junín, en el siglo XIX, se podían observar solamente cuatro. Estaban de la siguiente manera; de norte a sur, el estero de Villamar (correspondiente a la actual calle Loja); el Estero de Carranza, conocido también como Junco de Olmos (están en la actual calle Tomás Martínez), correspondiente al segundo estero, según Dionisio de Alsedo, o al tercer; el Estero de Campos, conocido también como Morán (correspondiente a la actual calle Imbabura), este tercer estero según Alsedo o segundo, está de acuerdo al plano de Teodoro Wolf de 1887. De este estero se encuentra un pequeño tramo como vestigio de su existencia llamado Callejón Magallanes; y por último el Estero de Morillo (actual calle Roca). (Arq. Florencio Compte, 2020)

El estero de Lázaro (actual calle Junín), también es conocida como la Aguardentería ya que ahí se encontraba junto al edificio de la Administración e Aguardientes y Tabaco, que habría desaparecido para finales del siglo XVIII (Estrada Ycaza, 2000). (Arq. Florencio Compte, 2020)

### El gran incendio de octubre de 1896 y la reconstrucción de la ciudad

El gran incendio que se dio a inicios el 5 de octubre asoló Guayaquil a lo largo de dos días, destruyendo el asentamiento original de la Ciudad Vieja y los espacios entre ésta y la Ciudad Nueva. Este incendio inició a la altura de lo que conocemos actualmente la calle Aguirre, abarcando por el norte hacia el barrio Las Peñas y por el oeste hasta la actual calle García Avilés. (Arq. Florencio

Compte, 2020)

A pocos días después de lo ocurrido, el Calbido aprobó la ordenanza de rectificación del plano de la ciudad y la fabricación de nuevos edificios, unificando los antiguos núcleos urbanos de la Ciudad Vieja y la Ciudad Nueva, altura máxima de los edificios. Después del incendio empezó la reconstrucción inmediata, ya que se quería devolverles a los habitantes su espacio urbano y los lotes donde se levantarían sus casas. Para este proceso se visualiza aún sectores, que se pueden ver vacíos y algunas edificaciones inestables, con una falta de consolidación de estructura urbana. Para 1897 y 1899, se había podido levantar 384 casas; sin embargo, ya para el año 1990, como parte de la Sociedad de Construcciones Camilo Palomeque edificaba el Teatro Olmedo. (Arq. Florencio Compte, 2020)

### El Barrio del Puente y el Barrio del Bajo

Según el diccionario de la Lengua Española (2014) se define como barrio a "cada una de las partes en que se dividen los pueblos, ciudades o sus distritos". Esta definición es realmente precisa cuando se alude al modelo urbano colonial hispano, donde existían las actividades básicas para la vida cotidiana, y en donde la ciudad se va conformando en el tiempo por medio de las agrupaciones. Para el siglo XVIII ya estaban conformados los distintos barrios de Guayaquil: la Ciudad Nueva con los principales edificios públicos, comerciales y viviendas de estragos altos; la Ciudad Vieja que se convirtió en un barrio esaban los artesanos, pescadores, mercachifles y sirvientes. El barrio Las Peñas junto al Río Guayas; el Barrio del Puente eran susceptibles de inundaciones, junto a donde había estado el puente de las 800 varas habían chozas de caña levantadas sobre los palafitos.

### De la Calle del Puente a la Calle Panamá

Durante su historia, la actual calle Panamá tuvo distintos nombres. A mediados del siglo XVIII se le conocía como Calle del Puente. En el incendio del 2 de diciembre de 1727, José Campos menciona lo siguiente: "se quemaron todas las casas que se ubicaban a la orilla y las de la calle del Puente, eran lo mejor de la población". (Arq. Florencio Compte, 2020)

El nombre de Calle Real aparece en el año 1787, actuales Nueve de Octubre y Víctor Manuel Rendón, a partir de ahí hacia el norte se lo registra como Calle de los Puentes. Carlos Matamoros (1937), señala que hasta 1820 se llamaba Calle Real y luego paso a llamarse "Calle Principal del puente", esto por la relación que tenía con el puente de las 800 varas y también como "Calle de la Libertad", en homenaje a la independencia de España. (Arq. Florencio Compte, 2020)

Para el 23 de junio de 1926 la Municipalidad de Guayaquil, mediante la ordenza, impuso el nuevo nombre Panamá, comprendido en el tramo de Loja, al norte y Víctor Manuel Rendón al sur; hasta la Calle Mejía se toma el nombre de Pichincha. (Arq. Florencio Compte, 2020)



Calle Panamá y los clásicos tendales - Sin fecha determinada

Fuente: La memoria de Guayaquil



Calle Panamá - 1910

Fuente: Curiosidades de la historia del Ecuador

## 1.4 Grados de Intervención

### 1.4.1 Tipos de Intervención



#### Antecedentes

Los procesos de intervención en la historia fueron progresivos, antes no había consideración alguna por las construcciones en las que se intervenían. Se tomaba como una base donde trabajar una nueva arquitectura sin tomar en cuenta el valor histórico que esta tenía o importancia que podía representar como en la arquitectura de Grecia, Roma y Egipto, superponiendo edificaciones o añadiendo elementos sin estudio previo. Representaban la yuxtaposición de elementos de manera violenta, sin ninguna reflexión hacia la estructura, fachada o espacio interno del edificio.

El obtener conciencia de que los antecedentes históricos ofrecían un valor crítico al momento de una interferir en un edificio existente se dio con el Clasicismo. Esto dio comienzo a un planteamiento en la arquitectura Renacentista que ofrecía una dualidad entre el pasado y el presente.

#### Desarrollo de conceptos

La evolución de este primer paso hacia el desarrollo de las formas de intervención se dio con sus dos opuestos radicales. El primero, Viollet Le Duc quien según Ignasi de Solà-Morales (2001) lo señala como el mejor testimonio de ello, el cual usaba el conocimiento del pasado como un planteamiento inicial que influyera de manera positiva en la intromisión que se realizaba en la edificación (p.18). A diferencia del segundo, como también menciona Ignasi de Solà-Morales (2001) liderado por John Ruskin, que se negaba a realizar cualquier acción considerándolo una obra intangible que debía sobrevivir por sus propios medios afectados por el tiempo (p. 19).

A partir de estos dos conceptos apareció un nuevo exponente, Ignasi de Solà-Morales (2001) menciona a Camilo Boito, como el primer especialista que sintetiza estos dos conceptos y define un código de restauración. Sus ideas partían con la premisa inicial de priorizar la conservación a cualquier otra operación más compleja de eso (p. 19).

Siendo consciente de su punto de partida, Ignasi de Solà-Morales (2001) señala que Boito elabora tres criterios en caso de que la obra requiera algún tipo de operación, desde la más sencilla hasta la más compleja. El primer criterio prioriza conservar la mínima intervención, el segundo trata de intervenir conservando todas las

aportaciones que presenten una consistencia en la historia del edificio y por último el tercer criterio que expone que debe existir una diferenciación en caso de intervenir de manera más brusca, por medio del uso de materiales, texturas y recursos que logren aportar una diferenciación de lo antiguo con lo nuevo (p. 20).

Con estos planteamientos que ofrece Boito permite el avance para la formulación de respuestas a estas problemáticas, surgiendo así la carta de Atenas y posteriormente la carta de Venecia.

Fuente: Solà Morales, V. (2001). Teorías de la Intervención Arquitectónica. Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. nº37, (47-52).

#### Definición de criterios

Por medio de estos antecedentes que se fueron desarrollando a través del tiempo tenemos un concepto inicial de las formas de acción que se establecen para intervenir en una edificación ya existente. Analizando y relacionando estos procesos con los múltiples conceptos que se le otorgan a las diferentes formas de intervención que se exponen en el libro Adaptive Reuse de Lilliane Wong.

Cada vez que hubo algún tipo de evolución, como lo describe Wong (2016), dada mayormente por cambios de periodos en la historia (paso de la revolución francesa, paso de la segunda guerra mundial, entre otros) que ocasionan un nuevo tipo de registro patrimonial (edificios, sitios, paisajes, arte, etc) se encuentra acompañado de un cambio en la terminología. Estas palabras cambian su definición o por el contrario se añade a estos un nuevo termino que describa mejor el método de intervención que se realiza en aquella época.

“Ya he citado antes que cuando se habla de restauración, de defensa, de conservación, de reutilización, de preservación, etc. etc., estos conceptos significan cosas diferentes, pero a veces son criterios que se solapan” (Solà Morales, 1982, p. 30-37)

Tomando en cuenta que muchos de estos se relacionan o se contienen entre sí, se establecen cinco grados de intervención: **Conservación, restauración, reforma, conversión y alteración**

Los grados de intervención se exponen desde la nula intromisión hacia la obra, hasta la modificación de gran parte de esta, sin dejar de conservar su valor histórico permitiendo que siga vigente.

La **conservación** es el primer concepto expuesto, debido a que se opone totalmente a la alteración del patrimonio, lo que pretende es lograr salvaguardar como le sea posible la obra para mantener su historia y su significado vigentes. Como expone Ruskin se prefiere dejar deteriorarse a través del tiempo antes que interferir de cualquier forma en este. Sin embargo, existen conceptos que engloba la conservación como la reparación, la preservación y el mantenimiento, estos se definen como formas de influir en la obra de manera mínima prestando servicios que no influyan en la alteración del edificio, pero asegurando un mayor lapso de vida para estos.

A continuación, tenemos el término que expone el punto de vista de Viollet Le Duc, la **restauración** aquí se pretende volver a exponer por medio de la intervención un estilo específico que haya tenido la edificación en el tiempo. Se restablecen las condiciones con mayor valor estético e histórico que haya tenido en algún punto específico del tiempo eliminando aquellas que son características añadidas de otros periodos. Aunque es el método contrario a la conservación no deje de ser un método restrictivo con el arquitecto que vaya a hacer la intervención, ya que no es un proceso que albergue la creatividad para la creación de algo nuevo si no mas bien es un proceso mecánico donde ya tenemos una descripción total de edificio.

Los tres últimos términos tienen sus inicios de un mismo autor, Camilo Boito, a través de sus parámetros desarrolla criterios que dan su origen. Empezando por la **reforma** método en el cual no se realizan cambios grandes en su estructura o en su distribución interior, lo que se pretende es adecuarlo a los parámetros que requieren los edificios actualmente ya sea por los usuarios o los reglamentos que se impongan. Este concepto contiene aspectos de modernización, rehabilitación, renovación, reequipamiento y en algunos casos pequeñas formas de extensión si es

necesario.

Para un mayor cambio de función, estructura y de distribución interior interviene el método de **conversión** Este procedimiento tiene bastante similitud con la rehabilitación exceptuando que va más allá de solo una adaptación de la función, siguiendo el mismo proceso de modernización, extensión, renovación, reparación, alteración y adición. Preservando aquellas características históricas que representen un valor cultural y arquitectónico principal en el edificio.

Por último, tenemos la intervención más contundente, la **alteración** aquí encontramos cambios en todos los aspectos del edificio. En su forma se añaden o se eliminan elementos estructurales, cambian la capacidad a través de la función y la apariencia con un nuevo diseño creando alguna clase de impacto con la diferenciación de los conceptos. No obstante, se contempla el equilibrio o armonía que debe tener el nuevo partido con su antigua composición y la relación que este pueda crear en el ambiente. Al igual que el anterior grado de intervención este cuenta con características como la adición, extensión, remodelación y reequipamiento añadiendo el termino de adaptabilidad a estos.

Fuente: Wong, L (2016). Adaptive reuse: Extending the lives of buildings.

## 1.2 La vivienda

Para la recuperación del “barrio del Puente” la vivienda es un elemento fundamental que da vitalidad, y puede ayudar en la restauración del tejido urbano en la calle Panamá. En el anexo 3.2 se encuentra más desglosado el concepto de vivienda. El cual nos indica que la vivienda es un espacio esencial en nuestras vidas. Por ende, es de vital importancia diseñar una vivienda que cumpla con los requerimientos mínimos pero que a su vez satisfagan las necesidades del usuario.

Para ello en muchos países, así como Ecuador, la vivienda se considera un derecho humano básico, por lo tanto, el gobierno trabaja para garantizar el acceso adecuado a la vivienda para todos los ciudadanos. Sin embargo, existen desafíos relacionados con la falta de viviendas accesibles, la pobreza habitacional y la falta de acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento.

**3.2.1 Tipos de vivienda:** Por esto se define los tipos de vivienda, que puede partir de un edificio construido sólo para uso residencial, como una casa de apartamento, etc. (concepto más desglosado en el anexo 3.2.1)

**3.2.1.1.- Vivienda individual:** es aquella que es habitada por una sola familia, o también por una pareja, existen varios tipos de vivienda individual, tales como, vivienda unifamiliar, unifamiliar adosada, o unifamiliar aislada, los conceptos de cada una de estas vivienda, y los ejemplos se pueden leer de manera más desglosada en el anexo 3.2.1.1

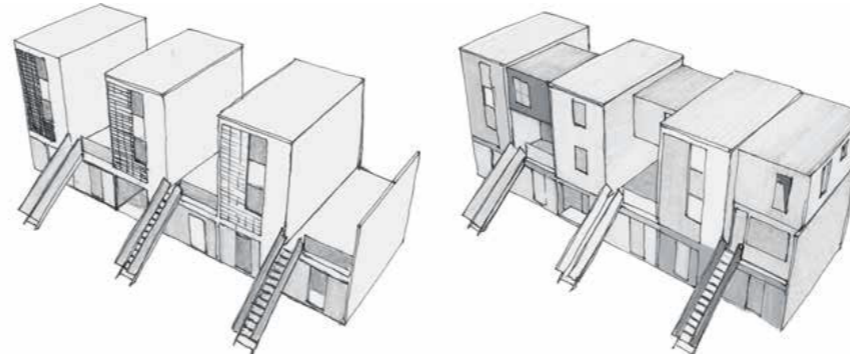


**3.2.1.2.- Vivienda Colectiva:** Son edificios o conjuntos de edificios que albergan viviendas individuales, donde cada vivienda es habitada por una familia independiente del resto. Su uso es mayoritariamente residencial. Existen zonas comunes, como el portal, un parque comunitario o el garaje y zonas privadas, como los trasteros.

Existen varios tipos de viviendas colectivas: residenciales, loft, apartamentos, dúplex, entre otros. Las definiciones, las ventajas y las tipologías de cada una de los tipos de vivienda colectiva se pueden leer de manera más desglosada en el anexo 3.2.1.2, así mismo dentro del anexo se encuentran las características que debe tener una vivienda colectiva, y las diferentes formas de propiedad dentro de este tipo de vivienda.



**3.2.1.3.- Vivienda pública:** (Vivienda de interés social), la cual es una vivienda habitacional destinada a cubrir el problema de déficit presente en las áreas más deprimidas socialmente, cuyas familias permanecen en condiciones económicas apremiantes, concepto más desglosado en el anexo 3.2.1.3



La vivienda de interés social debe contar con diferentes tipos de familias:



60% de 3 a 4 integrantes - Mamá, papá, hijo e hija.



20% 5 integrantes - Mamá, papá, hijos e hija.



12% 6 integrantes - Mamá, papá, hijo, hija (mayor casado).



1% 8 a 9 integrantes

Y debe tener espacios acordes a las necesidades de los usuarios:

Espacios	Necesidades
Comedor, cocina sala	Subsistencia
Baño	Aseo personal
Dormitorio	Descanso
Lavandería	Limpieza
Huertos	Producción de alimentos

los pasos que se deben seguir para poder acceder a una vivienda de interés social, los tipos de personas a quienes está dirigido las viviendas, los tipos de segmentos, las características, y las tipologías están de manera detallada dentro del anexo 3.2.1.3.

**3.2.1.4.- Vivienda privada:** Es de propiedad privada y no es propiedad del gobierno o de una entidad pública. Las viviendas privadas son adquiridas, mantenidas y gestionadas por personas, familias, empresas o inversionistas privados. (Los conceptos y características más desglosados en el anexo 3.2.1.4.)



**3.2.1.5.- vivienda propia o alquilada:** Tanto la vivienda propia como la alquilada tienen ventajas y desventajas. La vivienda propia requiere una inversión inicial significativa, pero otorga seguridad y potencial de inversión a largo plazo. En cambio, el alquiler ofrece flexibilidad y menores responsabilidades, pero puede implicar un gasto constante sin acumulación de capital, estas características se pueden leer de forma más detallada en el anexo 3.2.1.5.

Finalmente se puede decir que la vivienda es un elemento esencial en la vida de las personas, y existen diferentes tipos que se adaptan a las necesidades y circunstancias individuales y familiares. Desde viviendas individuales hasta colectivas, cada una presenta sus propias características y beneficios. La vivienda de interés social busca abordar desigualdades económicas, y la propiedad privada juega un papel importante en el acceso a la vivienda. Tanto la vivienda propia como la alquilada tienen sus pros y contras, y la elección depende de factores personales y económicos. Dentro del anexo 3.2.2. de manera más desglosada existen unas posibles características de vivienda que pueden ser elegidos al momento del diseño de la misma.



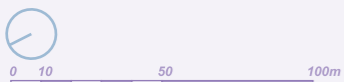
# CALLE PANAMÁ

Tipos de infraestructuras



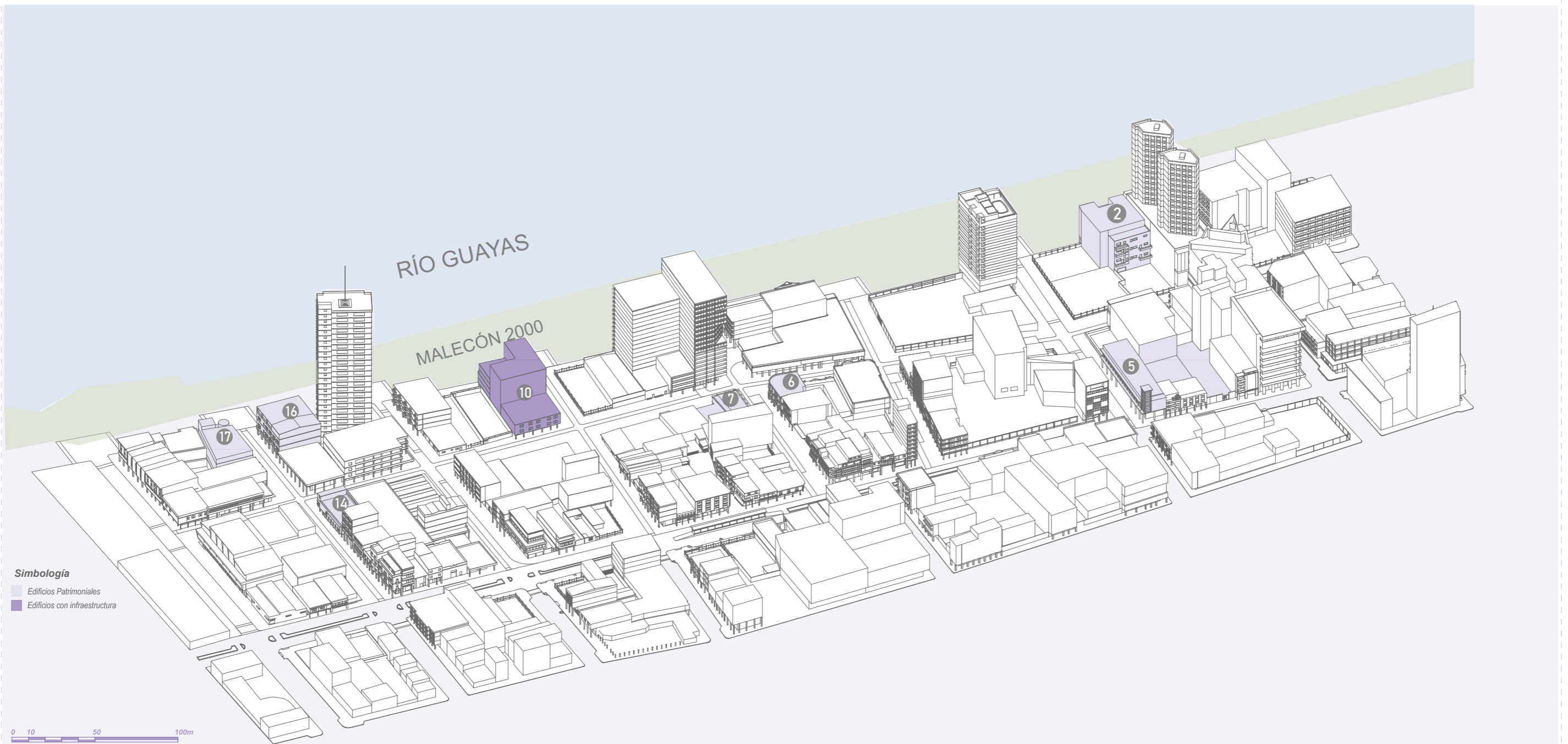
### Simbología

- P Edificios Patrimoniales
- E Edificios con infraestructura
- V Viviendas



## CALLE PANAMÁ

Tipos de infraestructuras -Valor Patrimonial / Sin valor Patrimonial



**PATRIMONIALES.** – Los edificios se consideran patrimonial porque tiene un valor histórico ya que tiene una conexión directa con eventos históricos importantes, arquitectónico puesto que tienen un destacado estilo arquitectónico y tiene características únicas que hacen a estos edificios especiales. Su diseño, materiales de construcción y detalles decorativos son notables. Estos parámetros significativos los hacen digno de preservación y protección. Estos edificios también suelen ser reconocidos por su importancia en la historia del sector.

**POTENCIAL PATRIMONIAL.** - La determinación de los edificios para saber si tienen potencial patrimonial se basa en varios criterios analizados generalmente que sugieren si un edificio tiene potencial patrimonial:

**-Antigüedad:** Los edificios tienen una cierta edad, generalmente más de 50 años, por lo tanto, tienen posibilidades de ser considerados patrimoniales, ya que han tenido tiempo para acumular historia y significado cultural.

**-Arquitectura distintiva:** Un diseño arquitectónico único o excepcionalmente bien conservado es un factor importante en la consideración del valor patrimonial de un edificio.

**-Asociación con eventos históricos o figuras importantes:** Los edificios están vinculados a eventos significativos en la historia del sector, por lo tanto, esto puede aumentar su potencial patrimonial.

**-Estado de conservación:** Los edificios se encuentran en buen estado de conservación o ha sido restaurados y mantenidos adecuadamente, es más probable que se considere patrimonial.

# CALLE PANAMÁ

Tipos de infraestructuras

Con valor patrimonial



Con potencial patrimonial



## BIBLIOGRAFÍA

Ayers, A. (2020, 16 julio). *Tetrarc's collective housing scheme in Nantes, France - Architectural Review*. Architectural

*CLIMA – amaneceres domésticos*. (s. f.-b).

Criticalista. (2019, 5 de septiembre). The Poseidon Adventure: Social Housing in Formentera.

Espiegel Alonso, C., Cánovas, A., & de Lapuerta, J. M. (2022). *Amaneceres domésticos: temas de vivienda colectiva en la Europa del siglo XXI*. Ediciones Asimétricas.

Gonzalo, M. B., Alberto, Á. V., & Enrique, D. H. M. J. (2015b, noviembre 30). *Sistema constructivo modular con materiales alternativos que favorezca a la flexibilidad en la construcción de vivienda*.

Life Reusing Posidonia, (7 de Julio del 2020). Informe Layman y After-LIFE, Informe final del proyecto y resumen de las actividades de comunicación.

*Life Reusing Posidonia*. (2017). 2018\_Libro\_POSIDONIA.

Pintos, P. (2021, 2 marzo). *Transformation of 530 dwellings / Lacaton & Vassal + Frédéric Druot + Christophe Hutin architecture*. ArchDaily.

PlanRadar. (s.f.). Costes de construcción de una casa en España.

Tetrarc Architectes. (8 de noviembre de 20212). Boreal: Casas Invernaderos

Viva, A. (2021, 15 julio). 46 VPO en la nave de Fabra & Coats, Barcelona - Roldán + Berengué *Arquitectura Viva*.



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Melo Olvera Maria Fernanda**, con C.C: # **120830930-0** autor/a del trabajo de titulación: **Collaborative Housing para la reactivación del Centro Histórico de Guayaquil** previo a la obtención del título de **arquitecta** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, **14 de febrero de 2024**

f. \_\_\_\_\_

Nombre: **Melo Olvera Maria Fernanda**

C.C: **120830930-0**



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Jiménez Jiménez Jessica Jacqueline**, con C.C: # **092859040-5** autor/a del trabajo de titulación: **Collaborative Housing para la reactivación del Centro Histórico de Guayaquil** previo a la obtención del título de **arquitecta** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, **14 de febrero de 2024**

f. 

Nombre: **Jiménez Jiménez Jessica Jacqueline**

C.C: **092859040-5**

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	Collaborative Housing para la reactivación del Centro Histórico de Guayaquil		
AUTOR(ES)	Jiménez Jiménez Jessica Jacqueline; Melo Olvera Maria Fernanda		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Arq. Jorge Franklin Ludeña Zerda; Mgs		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Arquitectura y Diseño		
CARRERA:	Arquitectura		
TITULO OBTENIDO:	Arquitecta		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	14 de febrero de 2024	No. DE PÁGINAS:	92 pág.
ÁREAS TEMÁTICAS:	Viviendas de interés social, áreas sociales, diseño arquitectónico		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Patrimonio, Residencia, Colectividad, Conservación, Conversión, Adaptación.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):	<p>El proyecto de viviendas colaborativas en edificios patrimoniales se encuentra ubicado en la calle Panamá de la ciudad de Guayaquil, el cual se basa en rehabilitar edificios existentes del centro de la ciudad, es una propuesta que se basa en dos tipos de intervenciones: la conversión y la conservación, con el objetivo de lograr una coexistencia armoniosa entre la preservación del valor histórico del edificio y la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población. La fase de conversión implica la adaptación del edificio patrimonial para albergar unidades residenciales de interés social. Se busca maximizar el espacio disponible, manteniendo al mismo tiempo la integridad arquitectónica y cultural del edificio. Esto implica la reconfiguración de espacios existentes, y la creación de áreas comunes que fomenten la convivencia comunitaria. La fase de conservación se centra en la preservación y restauración de elementos arquitectónicos y culturales del edificio. Se lleva a cabo un estudio detallado de la estructura original, la fachada y otros elementos históricos para garantizar su autenticidad. Además, se implementan estrategias de mantenimiento sostenible para asegurar la durabilidad a largo plazo del edificio. Se espera que este enfoque integrado e investigativo genere beneficios tanto para la preservación del patrimonio como para la mejora de las condiciones de vida de la repoblación en la calle Panamá de Guayaquil.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	<b>Teléfono:</b> +593-962569562 +593-980712834	E-mail: <a href="mailto:maría.melo@cu.ucsq.edu.ec">maría.melo@cu.ucsq.edu.ec</a> ; <a href="mailto:jacuijimenezjimenez@gmail.com">jacuijimenezjimenez@gmail.com</a>	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	<b>Nombre:</b> FORERO FUENTES, BORIS ANDREI <b>Teléfono:</b> +593-995712823 <b>titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec</b>		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			