



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

AUTORA:

ARIANNA VALERIA CEDEÑO LEÓN

TRABAJO DE TITULACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ARQUITECTA

TUTOR:

ARQ. MORA ALVARADO, ENRIQUE ALEJANDRO, Mgs.

GUAYAQUIL, ECUADOR
07 DE FEBERO DEL 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Cedeño León Arianna Valeria**, como requerimiento para la obtención del título de Arquitecta.

TUTOR:



f. _____

Arq. Mora Alvarado, Enrique Alejandro; Mgs.

DIRECTOR DE LA CARRERA:

f. _____

Arq. Chunga de la Torre, Félix Eduardo; MSc.

Guayaquil, a los 07 días del mes de febero del 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD:

Yo, **Cedeño León Arianna Valeria**

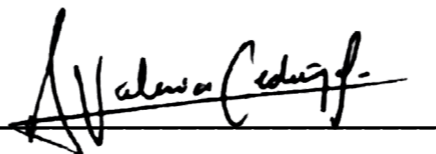
DECLARO QUE:

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 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, a los 07 días del mes de febero del 2024

AUTORA:

f. 

Cedeño León Arianna Valeria



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Yo, **Cedeño León Arianna Valeria**

Autorizo 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, a los 07 días del mes de febero del 2024

AUTORA:

f. 

Cedeño León Arianna Valeria



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

ARQ. COMPTE GUERRERO, FLORENCIO ANTONIO; PhD.

DELEGADO DE DECANA

f. _____

ARQ. SAN ANDRÉS LASCANO, GILDA MELISSA; Mgs.

DOCENTE DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA

f. _____

ARQ. PALACIOS MURILLO, JAMIL IGNACIO; Mgs

OPONENTE INTERNO

Valeria Cedeño_TIC B2023

3%
Textos sospechosos



3% Similitudes
0% similitudes entre comillas
< 1% entre las fuentes mencionadas
0% Idioma no reconocido

Nombre del documento: Valeria Cedeño_TIC B2023.pdf
ID del documento: 97c646ac0b68d55adc4c18de1e5c10a4f1fd378a
Tamaño del documento original: 165,12 kB

Depositante: Enrique Alejandro Mora Alvarado
Fecha de depósito: 29/1/2024
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 29/1/2024

Número de palabras: 6376
Número de caracteres: 42.986

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	Cedeño texto doc.pdf Cedeño texto doc #8c40d9 El documento proviene de mi grupo 3 fuentes similares	27%		Palabras idénticas: 27% (1758 palabras)
2	www.gob.ec https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-08/Directrices para desarrollo proyectos de ...	2%		Palabras idénticas: 2% (122 palabras)
3	www.clave.com.ec Vivienda de interés social y público - Decreto Ejecutivo - CLAVE! https://www.clave.com.ec/vivienda-interes-social-publico/	1%		Palabras idénticas: 1% (76 palabras)
4	www.archdaily.cl 85 viviendas sociales en Cornellà / Peris+Toral.arquitectes Ar... https://www.archdaily.cl/cl/976931/85-viviendas-sociales-en-cornella-peris-plus-torarquitectes	1%		Palabras idénticas: 1% (75 palabras)
5	www.archdaily.cl Edificio La Borda / Lacol ArchDaily en Español https://www.archdaily.cl/cl/922182/edificio-la-borda-lacol?ad_medium=gallery	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (53 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	javierterrados.com http://javierterrados.com/blog/wp-content/uploads/2012/05/texto-para-alumnosred.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (40 palabras)
2	www.expreso.ec Estas son las bases del concurso para rescatar al centro de Gua... https://www.expreso.ec/guayaquil/son-bases-concurso-rescatar-centro-137879.html	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (20 palabras)
3	www.eluniverso.com Desfiles y sesión solemne en homenaje a Guayaquil (y otra... https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/desfiles-y-sesion-solemne-en-homenaje-a-guayaquil-...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (20 palabras)
4	www.habitatyvivienda.gob.ec Acuerdos y Decretos Ministeriales – Agosto 2023 –... https://www.habitatyvivienda.gob.ec/acuerdos_decretos_ministeriales/	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (14 palabras)
5	www.eluniverso.com El Centenario sigue siendo el símbolo de la libertad en Gu... https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/el-centenario-sigue-siendo-el-simbolo-de-la-liber...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (11 palabras)

Fuentes mencionadas (sin similitudes detectadas)

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

1	https://www.google.com/maps/@-2.1853516
2	https://adamo
3	https://arquitecturaviva.com/obras/85-viviendas-sociales-en-cornella-de
4	https://www.scribd.com/document/642927123/TFM
5	https://www.archdaily.cl/cl/976931/85-viviendas-sociales-en-cornella-peris

Tutor: Enrique Mora Alvarado, Mgs.

Estudiante: Cedeño León Arianna Valeria

Tema: Collaborative Housing para la Reactivación del Centro Histórico de Guayaquil

Porcentaje de Coincidencia COMPILATIO: 3%



Firmado electrónicamente por:
ENRIQUE ALEJANDRO MORA ALVARADO



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

CALIFICACIÓN



f. _____

ARQ. MORA ALVARADO, ENRIQUE ALEJANDRO, Mgs.

TUTOR

AGRADECIMIENTOS

A mis padres, por instruirme los valores y principios que me hacen mejor persona, por apoyarme en todas mis decisiones, por esforzarse en darme todas las oportunidades posibles.

A mis amigos, por acompañarme en momentos de estrés, malas noches y por increíbles recuerdos.

A mi tutor Arq. Enrique Mora y mis profesores, por guiarme y ayudar a mantener mi amor por la arquitectura.

A todos los que fueron parte de este proceso y creyeron en mí.

DEDICATORIA

Para mis padres, que son mi apoyo incondicional. Gracias por su amor y sacrificio a lo largo de mi trayectoria académica y, especialmente, durante este arduo proceso de elaboración de mi trabajo de titulación.

COLLABORATIVE HOUSING PARA
LA REACTIVACIÓN DEL
CENTRO HISTÓRICO
DE GUAYAQUIL



ÍNDICE GENERAL

MEMORIAS	5	Tipo H	42	ANEXOS	80
Memoria Descriptiva	5	Tipo I	43	Segmentación y Lineamientos Arquitectónicos	81
Memoria Técnica	6	Plantas acotadas	44	Especificaciones Arquitectónicas	82
INVESTIGACIÓN	7	Planta Baja	44		
Marco Teórico	8	Primera Planta	45		
Problemática	9	Segunda Planta	46		
Condicionantes	11	Tercera Planta	47		
Usuario	11	Cuarta Planta	48		
Contexto Cercano	12	Quinta Planta	49		
Modos de Vida	14	Sexta Planta	50		
Contexto Inmediato	15	Séptima Planta	51		
Buenas Prácticas	16	Octava Planta	52		
PROYECTO	17	Novena Planta	53		
Conceptualización	18	Secciones	54		
Programa Arquitectónico	19	Sección A-A'	54		
PLANIMETRÍA	20	Sección B-B'	55		
Plano de situación	21	Sección C-C'	56		
Terreno a intervenir	22	Elevaciones	57		
Implantación y Cubierta	23	Elevación Sur	57		
Plantas amobladas	24	Elevación Este	58		
Planta Baja	24	Elevación Oeste	59		
Primera Planta	25	CONSTRUCCIÓN	60		
Segunda Planta	26	Secciones Constructivas	61		
Tercera Planta	27	Sección Constructiva 1	61		
Cuarta Planta	28	Sección Constructiva 2	62		
Quinta Planta	29	Sección Constructiva 3	63		
Sexta Planta	30	Detalles Constructivos	64		
Séptima Planta	31	Axonometría Constructiva	66		
Octava Planta	32	Secuencia Constructiva	67		
Novena Planta	33	VISUALIZACIONES	68		
Plantas Tipos de Vivienda	34	Imagen Exterior 1	69		
Tipo A	34	Imagen Exterior 2	70		
Tipo B	35	Imagen Exterior 3	71		
Tipo C	36	Imagen Exterior 4	72		
Tipo D	37	Imagen Interior 1	73		
Tipo E	38	Imagen Interior 2	74		
Tipo F-	39	Imagen Interior 3	75		
Tipo F+	40	CONCLUSIÓN	76		
Tipo G	41	BIBLIOGRAFÍA	78		

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICOS

Gráfico 1	9
Gráfico 2	11
Gráfico 3	12
Gráfico 4	12
Gráfico 5	13
Gráfico 6	13
Gráfico 7	15
Gráfico 8	15
Gráfico 9	15
Gráfico 10	15
Gráfico 11	15
Gráfico 12	15
Gráfico 13	18
Gráfico 14	18
Gráfico 15	18
Gráfico 16	19
Gráfico 17	19
Gráfico 18	67
Gráfico 19	78
Gráfico 20	79

IMÁGENES

Imagen 1	9
Imagen 2	9
Imagen 3	9
Imagen 4	10
Imagen 5	10
Imagen 6	10
Imagen 7	10
Imagen 8	10
Imagen 9	10
Imagen 10	10
Imagen 11	10
Imagen 12	14
Imagen 13	14
Imagen 14	14
Imagen 15	14
Imagen 16	16
Imagen 17	16
Imagen 18	16
Imagen 19	16
Imagen 20	69
Imagen 21	70
Imagen 22	71
Imagen 23	72
Imagen 24	73
Imagen 25	74
Imagen 26	75

RESUMEN

El siguiente trabajo es la propuesta de un proyecto de vivienda colectiva que integra unidades habitacionales de interés social y público destinadas a diversos grupos de usuarios. Este pretende impulsar la vida en comunidad a través de espacios colectivos compartidos entre los habitantes del conjunto. Por medio de este proyecto se intenta aportar a la reactivación del centro urbano de la ciudad de Guayaquil, extendiendo el dinamismo y movimiento que caracteriza a la Calle Panamá. El proyecto aspira aportar a la solución de necesidad de vivienda en el centro urbano de la ciudad.

Palabras clave: vivienda colectiva, vivienda social, vivienda de interés público, collaborative housing, unidades habitacionales, agrupación, bloques de vivienda.

ABSTRACT

The following work is the proposal of a collective housing project that integrates housing units of social and public interest intended for various groups of users. It aims to promote community life through community spaces shared among the inhabitants of the complex. This project attempts to contribute to the reactivation of the urban center of the city of Guayaquil, extending the dynamism and movement that characterizes Panama Street. The project works toward contributing to the solution of housing needs in the urban center of the city.

Key words: collective housing, social housing, public housing, collaborative housing, housing units, groupings, housing blocks.

MEMORIA DESCRIPTIVA

INTRODUCCIÓN

El punto de partida del presente estudio es la investigación y propuesta de la "Consultoría Técnica para la Intervención de la Calle Panamá", proyecto en el cual se destacan intervenciones de mejoramiento del espacio público y la extensión de actividades culturales, turísticas y artísticas. El planteamiento del proyecto surge a partir del abandono residencial del centro urbano de Guayaquil, resultado de la migración de la población hacia zonas periféricas de la ciudad. Paulatinamente, el uso de suelo predominante del centro pasó de ser residencial a comercial. Se plantea esto como una problemática debido a que se observa la existencia de una población flotante de un millón de personas y una habitabilidad del 0.67%. (Torres, 2022) De esta manera, se reconoce la necesidad de proyectos de vivienda que permitan el acercamiento al lugar de trabajo de esta parte de la población.

ANTECEDENTES

La calle Panamá, durante finales del siglo XIX hasta inicios del siglo XX se caracterizó por ser una zona activa tanto en el sector residencial como comercial. El espacio público se consideraba una extensión de la vivienda y era utilizado como lugar para el intercambio de bienes. En la calle se asentaban tendales y bodegas de cacao, actividad que llegó a ser parte de la identidad del centro de Guayaquil. (Compte, 2021). En esta época, característica que se mantiene en la actualidad, las viviendas se componían por dos niveles, conteniendo un espacio comercial de carácter público en planta baja y un espacio residencial privado en planta alta (Allan, 2010).

Sin embargo, el crecimiento poblacional, la falta de planificación y el déficit de capacidad de respuesta a las necesidades de vivienda resultó en asentamientos informales y la expansión de la ciudad hacia las periferias. La ciudad comenzó a crecer horizontalmente de manera desproporcional y el centro resultó abandonado.

El proyecto tiene la iniciativa de reactivar el centro de Guayaquil mediante la resolución de espacios colectivos, comerciales que doten de vida y movimiento al sector. A su vez, pretende recuperar el dinamismo previamente existente en la calle Panamá y extender la propuesta e intención de la Consultoría Técnica.

OBJETIVO GENERAL

Considerando la problemática planteada sobre la pérdida de habitabilidad en el centro de la ciudad, el objetivo principal es revitalizar la zona, promoviendo la diversidad de usuarios, recuperando el dinamismo, integrando servicios y actividades laborales y residenciales para impulsar el desarrollo sostenible de Guayaquil.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Generar espacios que impulsen el desarrollo de actividades, generando sentimiento de seguridad en las personas y promoviendo movimiento en el sector; por medio del uso de soportales y espacios comerciales que inspiren el uso del espacio público exterior.

- Diseñar un prototipo replicable de vivienda en comunidad, con ámbitos de la vivienda compartidos entre núcleos familiares.

- Crear una vivienda sustentable y perdurable en el tiempo, considerando la capacidad de adaptarse a futuros cambios de los usuarios y empleando un sistema modular con elementos estructurales fijos y elementos de tabiquería desmontables.

- Proveer de viviendas dignas y habitables que respondan a la ergonomía de los usuarios.

CONCEPTUALIZACIÓN

El concepto del proyecto se basa en la disposición de 3 bloques contenedores de unidades habitacionales, espacios comunitarios y espacios comerciales, que responden a las condicionantes preexistentes del entorno inmediato a través de patios que impulsan la colectividad.

El proyecto propone la vida en comunidad con viviendas privadas y espacios compartidos, ofreciendo varios tipos de vivienda destinadas a distintos tipos y números de usuarios.

SOLUCIÓN FORMAL FUNCIONAL

La propuesta ofrece unidades habitacionales en un 75% a vivienda de interés social y en un 25% a vivienda de interés público. Los usuarios que habitan el proyecto son familias de 2 hasta 6 integrantes, que trabajan en el centro urbano y actualmente recorren largas distancias para realizar sus actividades diarias.

Se pretende satisfacer las necesidades de una diversidad de usuarios, por lo que se proponen 9 tipos de unidades en cantidad acorde al tamaño promedio del núcleo familiar actual. Además, se incluyen espacios comerciales en planta baja que aportan al movimiento y dinamismo del sector, junto con espacios comunitarios para los residentes del conjunto.

La agrupación de unidades de vivienda se divide en tres bloques con dos patios a lo largo del lote que permiten la iluminación y ventilación de todos los departamentos y, a su vez genera visuales hacia el interior del proyecto y contienen espacios colectivos. Las primeras dos torres contienen las viviendas de interés público y cuentan con 6 plantas, mientras que la última torre contiene las viviendas de interés social y

cuenta con 10 plantas. El acceso y núcleos de circulación se acercan a cada una de las fachadas que dan hacia la calle, permitiendo el ingreso por ambos lados de la manzana. Las fachadas se componen de toldos enrollables ligeramente separados de los muros, permitiendo la protección solar y la ventilación simultánea de la vivienda. Estos elementos se ubican únicamente en los frentes con mayor incidencia del sol. La característica móvil manual e independiente de los toldos dotan de dinamismo a la fachada, manteniéndola en constante transformación según las necesidades de los usuarios.

MEMORIA TÉCNICA

INTRODUCCIÓN

El terreno se compone de 2 predios urbanos de código catastral 1-33-2-0-0-0, el cual según normativa es de uso comercial y 1-33-7-1-0-0, actualmente en venta y previamente ocupado por un cyber, resultando en un área total de 996.34 m². Estos lotes contienen edificaciones de una planta, por lo que su coeficiente de ocupación del suelo (COS) y utilización del suelo (CUS), están siendo desaprovechadas. Por lo que se considera óptimo la expropiación de los predios para realizar un cambio de uso de suelo y plantear un proyecto de mayor aprovechamiento de recursos.

SOLUCIÓN ESTRUCTURAL

El sistema constructivo empleado se basa en estructura metálica distribuida en una modulación que surge de las dimensiones del lote. Los elementos estructurales son 42 columnas de 300x500 mm, 56 columnas de 300x300 mm, y un muro portante de hormigón armado de 40 cm de espesor. 24 de los perfiles de 30x50 cm y el muro de hormigón se emplean en 5 plantas con una altura total de 18,21 m, y los 18 perfiles restantes alcanzan las 10 plantas y 32.61 m de alto. Los perfiles de 30x30cm se utilizan para las pasarelas que conectan las torres, 8 de estos son de 7.21 m de alto, 6 de estos tienen una altura de 21.36 m; y 42 para las plantas de azotea con una altura de 3.15 m. Las vigas que unen esta estructura son de 150x300 mm y abarcan luces de entre 3.2 y 6.4 m.

CIMENTACIÓN

La cimentación del proyecto se compone de pilotes de hormigón armado de 50x70 cm para las columnas de 30x50 cm y de 50x50 cm bajo las columnas de 30x30 cm. Estos van alineados con los ejes estructurales y están conectados por riostras de hormigón armado de 50x50 cm.

LOSAS

Las losas del proyecto se rigen al sistema constructivo de steel frame, llevando una construcción in situ en seco. Están compuestas por correas perimetrales de 150x50 mm, correas que realizan la función de viguetas de 80x40 mm, tableros OSB de 15 y 20 mm, una capa de aislamiento de lana de vidrio de 25 mm, y el acabado de piso de 10 mm de espesor. En cuanto a las losas de azotea, estas se realizan con un sistema de losa colaborante con planchas de steel deck, correas delimitantes en los extremos y un contrapiso de hormigón armado de 15 cm con acabado de hormigón pulido. Estas son ocultas en su parte inferior por un tumbado falso de gypsum de 6 mm de espesor, sostenido por una subestructura metálica con perfiles omega, destinando un espacio de 45 cm para el paso de instalaciones.

MUROS

En el proyecto existen dos tipos de muros. Los muros exteriores son de Hormi2, sistema constructivo que

se compone de una capa interna de una plancha de poliestireno expandido (EPS), seguido de una malla electrosoldada en ambas caras, y terminado con capas de hormigón proyectado. En las caras exteriores, estos son cubiertos por paneles de fibrocemento de 10 mm, mientras que en las caras interiores por paneles de gypsum del mismo espesor.

Los muros interiores se realizan como tabiques de gypsum con subestructura de madera, con una solera de 70 mm de alto y montantes de 40x70 mm. Entre estos montantes se colocan capas de aislamiento de lana de vidrio. En ambas caras del muro se instalan paneles de gypsum de 10 mm. La intención del empleo de tabiquería otorga flexibilidad al espacio interior de la vivienda, permitiendo la adaptabilidad según el interés del usuario.

Estos tipos de muros aligeran las cargas del edificio y permiten disminuir las dimensiones de los elementos estructurales principales.

CUBIERTA

El sistema de cubierta se compone de vigas metálicas de 10x15 cm y paneles AR-2000, junto con perfiles metálicos que sostienen las canaletas de aguas lluvias. La cubierta es oculta, al igual que las losas, en su parte inferior por tumbado falso de gypsum.

ENVOLVENTE

Las fachadas del proyecto se colocan en las caras con mayor incidencia solar y las que tienen relación directa con la calle. Estas están compuestas por listones de madera de 10x15 cm anclados a las vigas de la estructura principal del edificio por medio de perfiles metálicos insertados en los listones de madera. Esta subestructura lleva una modulación de 1.6 m (1/2 módulo principal). En cuanto a los toldos que proveen de protección solar, se colocan únicamente en las fachadas este y oeste de la torre más alta y en la fachada oeste de la torre de menor altura que da hacia la calle.

ESCALERAS

El proyecto cuenta con dos núcleos de circulación: uno que alimenta de 4 a 5 viviendas por planta en la torre más alta, y uno que alimenta a 3 viviendas en las dos torres más bajas. El núcleo en las torres de menor altura se sostiene mediante un muro portante de hormigón armado de 40 cm de grosor, mientras que el núcleo en la torre más alta se sostiene de la estructura metálica principal del edificio.

Estas escaleras tienen 1.1 m de ancho, huellas de 30 cm y contrahuellas de 18 cm. Contienen su propia estructura metálica compuesta por zancas en los extremos del ancho de los escalones de 25 mm de espesor, peldaños de madera de 30 mm, y perfiles metálicos en L de 50x5 mm soldados a las zancas que sostienen los peldaños.

INVESTIGACIÓN

MARCO TEÓRICO

COLLABORATIVE HOUSING

En el mercado global de vivienda existen iniciativas que estudian modos de vida de las poblaciones actuales y plantean nuevas formas de hacer arquitectura residencial. Collaborative Housing es una asociación que apoya el desarrollo de comunidades dirigidas por la comunidad. El objetivo es generar una colaboración, que garantice un manejo coordinado y eficiente, entre expertos y locales. Urban Village Project nace como una propuesta de construcción modular con el propósito de insertar en el mercado viviendas de interés social sostenibles, accesibles de convivencia en comunidad. Basado en los principios de habitabilidad, sustentabilidad, y accesibilidad, plantea una nueva forma de pensar, diseñar y construir viviendas, barrios y ciudades.

El concepto de habitabilidad propone la vida en comunidades multigeneracionales con viviendas privadas y espacios compartidos, ofreciendo varios tipos de vivienda destinadas a distintos tipos y números de usuarios. Estas proporcionan equipamientos y servicios de uso diario, como comedores comunitarios, guardería, huertos urbanos, centros de ejercicio, mercados, servicios de transporte, coworking, comercios, etc. En cuanto a la sustentabilidad, se consideran soluciones de recolección de agua, uso de energías renovables, producción local de alimentos y compostaje localizado. Se propone la construcción en CLT, material de producción renovable, bajas emisiones, y que retiene el carbono en su composición. Con los beneficios de la prefabricación y montaje in situ, el proyecto crea un sistema diseñado para el desmontaje, permitiendo la reutilización de componentes y materiales del edificio durante su ciclo de vida y adaptándose a las cambiantes necesidades de los usuarios. Este sistema modular de construcción estandarizada reduce costos, y vivir en comunidad permite compartir gastos y recursos.

VIVIENDA COLECTIVA

La vivienda colectiva existe en un edificio que agrupa varios núcleos familiares, el cual comúnmente se equipa por departamentos independientes y espacios colectivos en los que comparten todos los usuarios del conjunto. Su uso es principalmente residencial, sin embargo, existen zonas comunes, como el portal, un parque comunitario o el garaje. Los apartamentos entrarían dentro de la vivienda colectiva, mientras que las casas son viviendas unifamiliares (Equipo de MAS in Collective Housing, 2021).

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

De acuerdo con el Acuerdo Ministerial 029-18 se define vivienda de interés social a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a ciudadanos en pobreza y vulnerabilidad; así como a núcleos familiares de menores ingresos económicos que presentan necesidad de vivienda propia; asegurando un hábitat-seguro e inclusivo para la familia (Torres, G. 2018)

La vivienda de interés social se divide en tres segmentos que varían de acuerdo con el nivel de apoyo estatal que recibe cada uno.

PRIMER SEGMENTO

Subsidio total del Estado

En terreno propio -> 34.26 - 41.12 SBU = \$15 000 - \$18 500

En terreno del Estado o del promotor -> 57.56 SBU = \$25 000

SEGUNDO SEGMENTO

Subsidio parcial del Estado

Arrendamiento con opción a compra -> 57.56 SBU = \$25 000

Con crédito hipotecario -> 57.57 - 101.52 SBU = \$25 000 - \$45 000

TERCER SEGMENTO

Tasa de interés preferencial

Con crédito hipotecario -> 101.53- 177.66 SBU = \$25 000 - \$79 000

VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

De acuerdo con el Decreto ejecutivo No. 405 se define vivienda de interés público (VIP) a la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente. (Lasso, 2021).

VIP

Tasa de interés preferencial

Con crédito hipotecario -> 178.01- 229 SBU = \$79 000 - \$103 000

CRITERIOS VIS



MODULAR

Modulación: Se basa en un sistema de organización espacial basado en principios geométricos que producen formas estandarizadas enlazadas de manera variada para huir de la monotonía, obteniendo así elementos constructivos más económicos y de ejecución más rápida por parte de la industria, la mayor capacitada para solucionar el problema de la vivienda.



PREFABRICACIÓN

Prefabricación: En un momento cultural ya definitivamente condicionado por los criterios de ahorro energético y huella ecológica, la reducción de los materiales empleados es una premisa coherente. La vivienda prefabricada ligera puede también dar respuesta a necesidades de alojamientos desmontables, retirables sin huella en el paisaje.



PROGRESIVIDAD

Progresividad: Esta característica se le atribuye a toda casa crecedera, esta es una vivienda progresiva ya que mejora "progresivamente" en el tiempo, igual que la economía familiar. La progresividad implica que hay que diseñar esa progresividad identificando el conjunto de condiciones de diseño que se hacen cargo de la incrementalidad.



FLEXIBILIDAD

Flexibilidad: El concepto de flexibilidad se asocia a una mayor polivalencia y versatilidad del espacio. En este sentido, son importantes las acciones tácticas de orden estructural con las relacionadas con la concepción estratégica de los equipamientos y aquellas otras referidas a sistemas de distribución y división, más o menos evolutivos.



PRODUCTIVIDAD

Productividad: La vivienda popular debe ser productiva, cada uno de sus espacios debe de permitir un uso productivo: trabajar, estudiar, desarrollar tareas. Ofrecer una mejor calidad de vida y aumentar la renta económica de la familia colaborando con el incremento del salario familiar, la capacitación, el estudio, etc.



DIVERSIDAD

Diversidad: La vivienda debe responder a un modelo urbano relacionado con el interés común, que fomente la convivencia entre modos de vida, actividades y sectores socioeconómicos distintos. La posible contribución desde la arquitectura a este propósito se considera relacionada con tres recursos básicos: Diversidad en los tipos, diversidad en el programa, y un mix de lo nuevo y lo existente.



COLECTIVIDAD

Colectividad: Es clave la configuración de las relaciones entre viviendas, edificios, manzanas o barrios. La calidad de los espacios de transición y umbrales entre lo público y lo privado, entre interior y exterior, determinan en gran medida la contribución de la vivienda a la vida urbana, facilitando o negando los intercambios entre grupos e individuos.



ACCESIBILIDAD

Accesibilidad: Se entiende por accesibilidad la característica del urbanismo, la edificación, el transporte o los medios de comunicación que permite a cualquier persona su utilización y la máxima autonomía personal. Una buena accesibilidad es aquella que existe pero que pasa desapercibida para la mayoría de usuarios, excepto evidentemente para las personas con graves problemas en su movilidad y/o con limitaciones sensoriales, visuales y/o auditivas.



ECONOMÍA

Economía: Este criterio supone ya de hecho una apuesta por determinadas condiciones urbanas. La economía de la vivienda no se ha identificado con un coste máximo de construcción, ni con mínimos dimensionales, sino con un uso eficiente de los recursos, especialmente del suelo, y con el aprovechamiento de las infraestructuras mediante conjuntos de alta densidad.



ECOLOGÍA

Ecología: Se basa en una intervención no-impositiva, proyectiva y cualificadora -reimpulsora- en sinergia con el medio y, también, con la tecnología. No solo posibilista sino (re)positivadora. Una ecología donde sostenibilidad es interacción. Donde naturaleza también es artificialidad. Donde paisaje es topografía. Donde energía es información y tecnología es vehiculación. Donde desarrollo es reciclaje y evolución es genética.

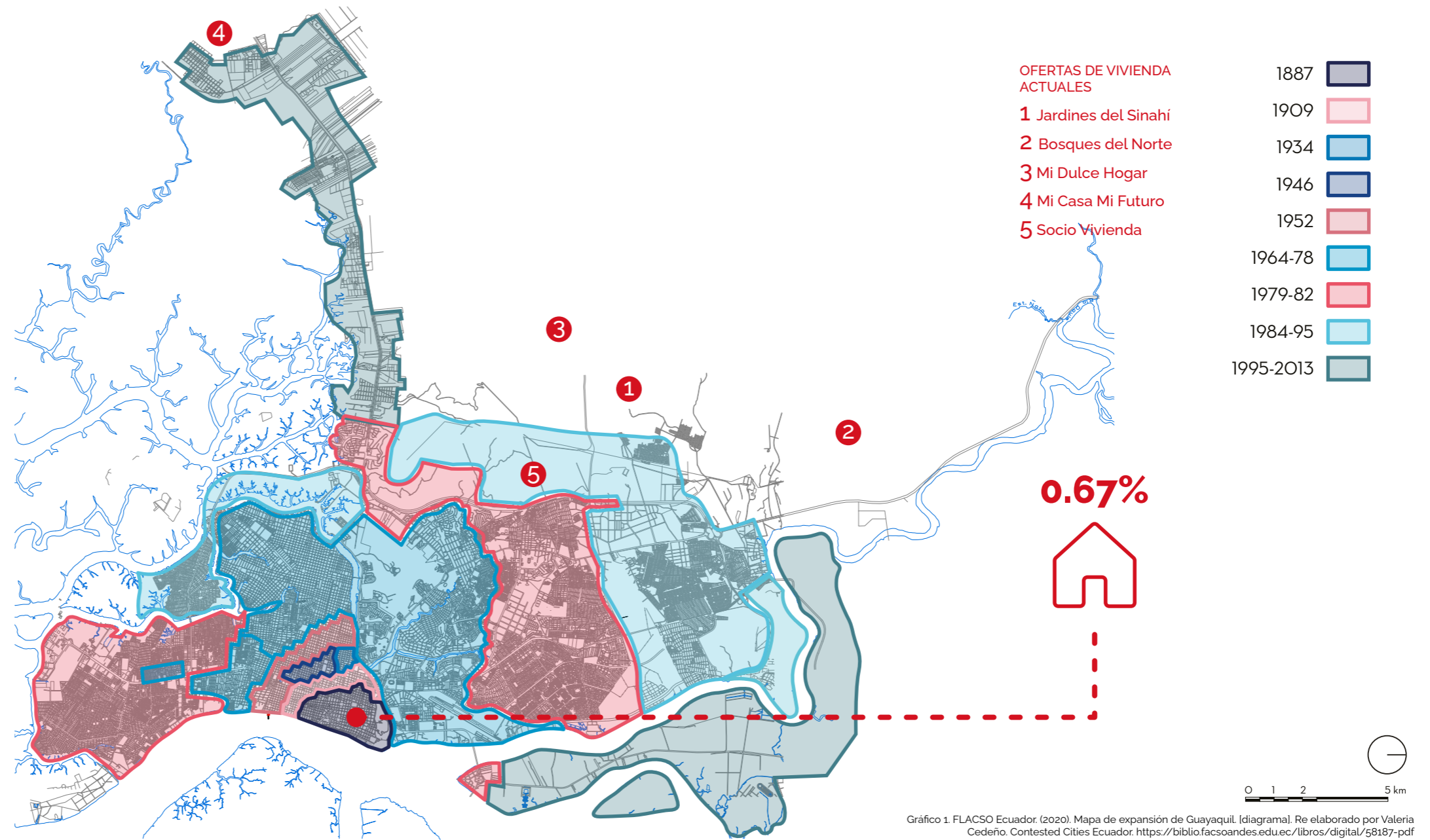
PROBLEMÁTICA

DÉFICIT DE VIVIENDA

Guayaquil experimentó, entre 1880 y 1925, un incremento demográfico de cerca de 25.000 habitantes a 100.000 (Murillo, 2020). Según los últimos datos publicados por la ONU en los últimos años, el número de inmigrantes aumentó en 397.274 personas, un 102,52% (Datos Macro, 2023). El crecimiento demográfico al que se enfrentó Guayaquil durante los últimos años generó una gran demanda de vivienda que la ciudad no estaba preparada para complacer. La falta de un plan de ordenamiento urbano que restrinja el crecimiento físico y el déficit de oferta de viviendas permitió la consolidación de barrios satélite en las afueras de la ciudad. Consecuentemente el centro de la ciudad pierde cada vez más residentes y se encuentra en progresivo desuso.

¿QUÉ FALLÓ?

"En el centro vive el 0,67% de toda la población guayaquileña, lo que equivale a menos de 30.000 personas" (Torres, 2022). Según el arquitecto Florencio Compte, es poquísima gente si se toma en cuenta que durante el día por la zona circula una población flotante de un millón de personas, demostrando que, ejecutando los movimientos necesarios, se puede devolver su grado de importancia (Torres, 2022). Las actuales ofertas de vivienda aportan a esta problemática, siendo Durán y Samborondón cantones aledaños que albergan grandes cantidades de personas que llevan su vida diaria en Guayaquil. Se ha creado vida alrededor de áreas residenciales lejanas, dotándolas de equipamiento y servicios propios que reducen los traslados al centro de la ciudad, despojándolo de vida. Los proyectos de vivienda Socio Vivienda y Casa Para Todos, se ubican en sectores, alejados del centro urbano, hacia los que se ha dirigido el crecimiento de la ciudad.



PROBLEMÁTICA

RESPUESTA ACTUAL

SOCIOVIVIENDA

El primer proyecto de "Socio Vivienda" se desarrolla en el norte de Guayaquil, en 38,7 hectáreas y 2570 lotes desde 91 hasta 105 m². La urbanización cuenta con todo el equipamiento necesario: mercados, escuelas, colegios, centros de salud, retén policial, áreas verdes, juegos infantiles y áreas comunales. El plan habitacional es exclusivamente para familias que cumplen los criterios de elegibilidad establecidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).



Imagen 4. Baez, A. (2017). Proyecto Socio Vivienda en construcción. (fotografía). Análisis Normativo de la Vivienda Social. Habitabilidad en Ecuador. Barcelona, España. <https://www.scribd.com/document/642927123/TFM-ALEJANDRA-BAEZ-1-pdf#>



Imagen 5. Baez, A. (2017). Proyecto Socio Vivienda en construcción. (fotografía). Análisis Normativo de la Vivienda Social. Habitabilidad en Ecuador. Barcelona, España. <https://www.scribd.com/document/642927123/TFM-ALEJANDRA-BAEZ-1-pdf#>



Imagen 6. Baez, A. (2017). Proyecto Socio Vivienda en construcción. (fotografía). Análisis Normativo de la Vivienda Social. Habitabilidad en Ecuador. Barcelona, España. <https://www.scribd.com/document/642927123/TFM-ALEJANDRA-BAEZ-1-pdf#>

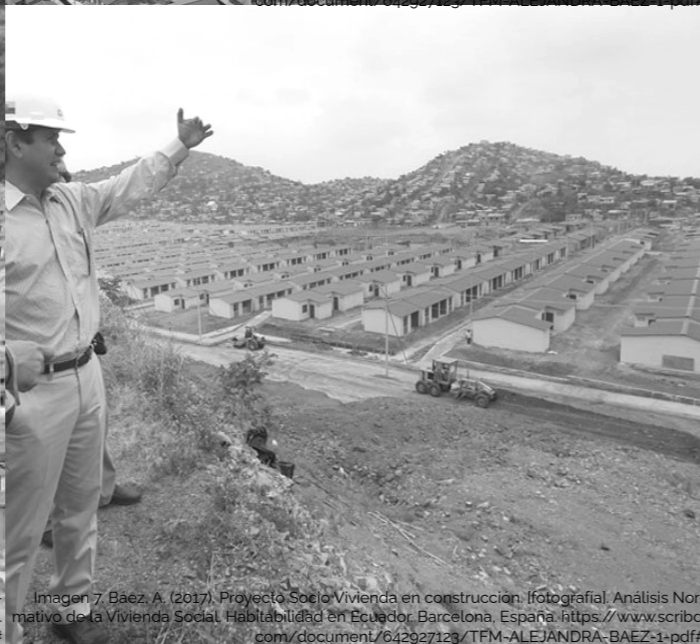


Imagen 7. Baez, A. (2017). Proyecto Socio Vivienda en construcción. (fotografía). Análisis Normativo de la Vivienda Social. Habitabilidad en Ecuador. Barcelona, España. <https://www.scribd.com/document/642927123/TFM-ALEJANDRA-BAEZ-1-pdf#>

RESPUESTA ACTUAL

CASA PARA TODOS

El plan de vivienda "Casa Para Todos", propuesto por el MIDUVI propone la construcción de más de 15.000 viviendas en Chongón, Vía a la Costa. La urbanización Vía di Vento cuenta con 993.541 m² y ofrece 5 viviendas tipo; con y sin posibilidad de ampliarse, de 2 a 3 dormitorios, con una media de 68 m² de construcción, y un programa arquitectónico afianzado a los requerimientos mínimos del MIDUVI. El máster plan plantea áreas sociales, como canchas, piscinas, áreas pet friendly, y espacios con cobertura de internet.



Imagen 8. Empresa Pública de Vivienda (2022). El plan mi casa, mi futuro tendrá 5.000 nuevas viviendas. (fotografía). El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/para-este-sector-de-guayaquil-se-proyectan-5000-nuevas-viviendas-nota/>



Imagen 9. Empresa Pública de Vivienda (2022). El plan mi casa, mi futuro tendrá 5.000 nuevas viviendas. (fotografía). El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/para-este-sector-de-guayaquil-se-proyectan-5000-nuevas-viviendas-nota/>



Imagen 10. Municipio de Guayaquil. (2020). 1.000 viviendas fueron entregadas en Chongón por Ambiens y la Empresa Pública Municipal de Turismo. (fotografía). El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/entregan-1000-viviendas-del-programa-mi-casa-mi-futuro-en-chongon-nota/>



Imagen 11. Barros, C. (2020). Las construcciones de planes municipales en Chongón, vía a la costa, avanzan. Aquí la instalación eléctrica es aérea como se permite también ahora para los nuevos proyectos de construcción de urbanizaciones. (fotografía). El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/2020/11/21/nota/8057032/nuevos-proyectos-viviendas-guayaquil-cableado-expuesto-mas-casas/>

CONDICIONANTES

USUARIO

En Ecuador, la selección de beneficiarios para programas de vivienda social se basa en criterios de elegibilidad del MIDUVI. La selección tiene el objetivo de brindar acceso a vivienda digna a personas y familias más necesitadas.

Para la aplicación al acceso de vivienda de interés social (VIS), se establecen 3 segmentos. El primero dirigido a personas por debajo del umbral de pobreza, el segundo a personas con ingresos menores a 2.5 y 3.5 salarios básicos (núcleo familiar y postulante, respectivamente), y el tercero a personas que apliquen a entidades financieras ajenas al Estado. Para estos, se recibirá subsidio total, parcial y crédito hipotecario, respectivamente.

El MIDUVI establece como criterios de elegibilidad, adopción de líneas de pobreza para la entrega de viviendas de interés social del primer segmento (Torres Correa, 2019). El proceso de selección también implica censos que recopilan información sobre aspectos esenciales como ubicación geográfica, condiciones de vivienda, composición del hogar, discapacidad, niveles de dependencia, edad, sexo, tenencia de vivienda, acceso a educación, entre otros. (Pancho Chanataxi & Enríquez Sánchez, 2019) Aquellos hogares que cumplen con los criterios clasifican para aplicar a viviendas 100% subvencionadas por el Estado.

Sin embargo, la eficacia de este método puede cuestionarse ya que, a pesar de que se considera en pobreza a una familia con un sueldo menor a \$84.71, el sueldo y la canasta básicos equivalen al 501.71% y 911.76% de este valor. (INEC, 2023)

Por otra parte, se considera el 20% de unidades habitacionales para el sector privado, al que se denominará vivienda de interés público (VIP), considerando que el centro de Guayaquil cuenta con una población flotante de un millón de personas que llevan sus actividades diarias allí, argumentando la necesidad de viviendas en el sector.

Adicional a esto, se realizó un estudio sobre los tamaños del hogar según su número de integrantes, y los tipos de hogar según el parentesco entre los miembros. Estos datos ayudarán a determinar los tipos de unidades habitacionales y la cantidad de cada una.

Criterios de Elegibilidad

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece como criterios de elegibilidad para el primer segmento, adopción de líneas y umbrales de pobreza para la entrega de viviendas de interés social los siguientes:

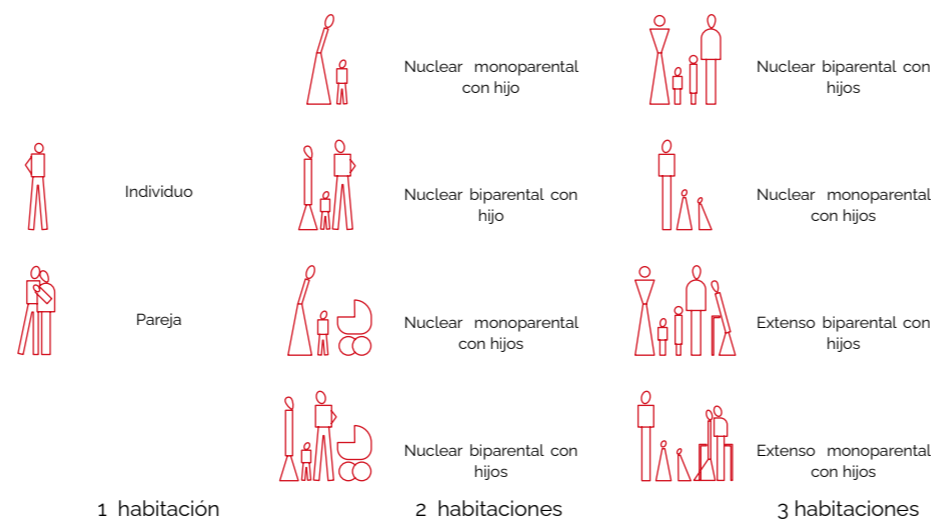
- Núcleos familiares en extrema pobreza sin vivienda propia
- Núcleos familiares en extrema pobreza y con vivienda propia irrecuperable
- Beneficiarios del Plan de Reconstrucción, de desastres naturales y/o casos fortuitos
- Núcleos familiares en pobreza moderada sin vivienda propia
- Núcleos familiares en pobreza moderada con vivienda propia irrecuperable
- Casos especiales que no posean vivienda propia (héroes y heroínas, deportistas destacados, otros)

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece como criterios de elegibilidad para el segundo segmento, documentación que acredite que los ingresos de la o el postulante y su núcleo familiar no superan los 3.5 SBU o los 2.5 SBU.



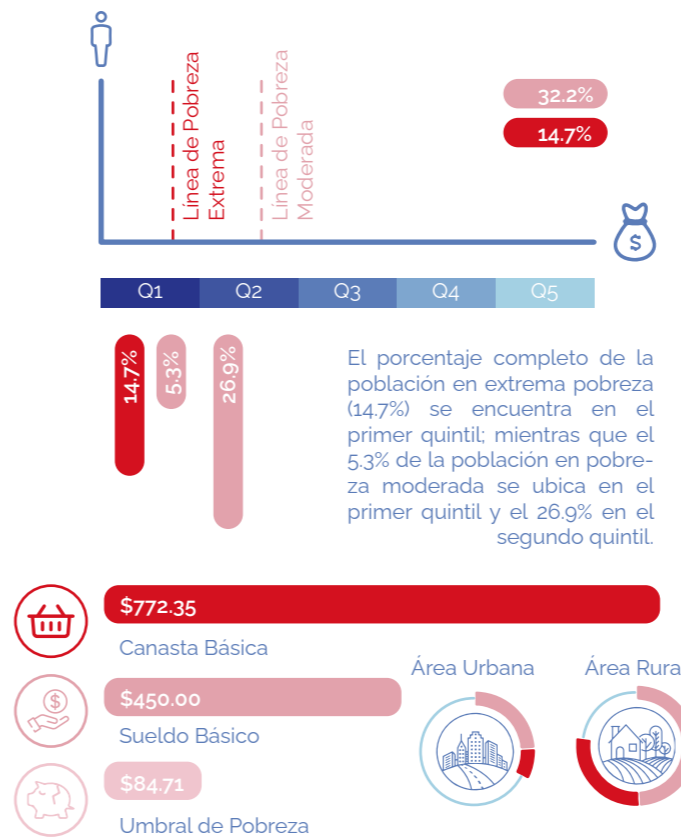
Vivienda

Tipos de Usuarios



Quintiles y Línea de Pobreza

Para junio 2021, se considera a una persona pobre por ingresos si percibe un ingreso familiar per cápita menor a USD 84,71 mensuales y pobre extremo si percibe menos de USD 47,74. a pobreza a nivel nacional se ubicó en 32,2% y la pobreza extrema en 14,7%



Censos y Encuestas

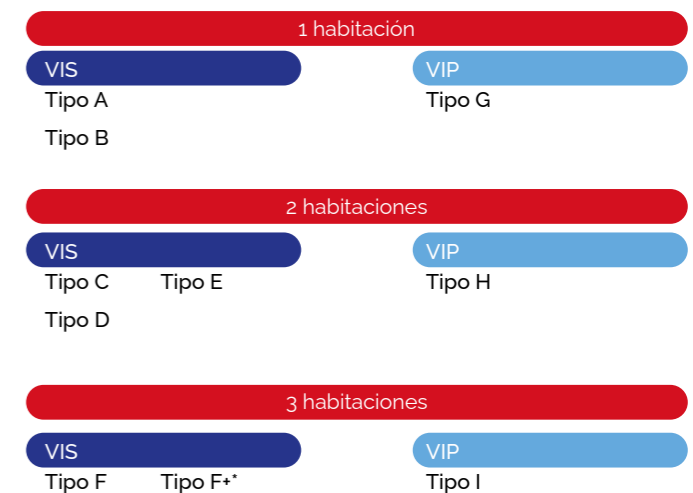
El censo proporciona información precisa sobre las condiciones de vida de los postulantes y permite una comprensión profunda de las necesidades y las circunstancias específicas de cada individuo o familia postulante.

- Ubicación Geográfica: (DPA, Divisiones Censales)
- Vivienda: (tipo y condición de ocupación, materiales, servicios básicos)
- Hogar: (servicios básicos, reciclaje de residuos, equipamientos, módulo de mortalidad, módulo de migración, identificación de residentes)
- Población: (datos generales, número de identidad, educación, características económicas-educacionales-generales, estado conyugal, fecundidad y mortalidad, identidad de género y orientación sexual)

Gráfico 2. Infografía sobre usuarios elegibles para vivienda de interés social. Autoría propia.

Vivienda

Tipos de Viviendas



*Tipo con opción a crecimiento

CONDICIONANTES

CONTEXTO CERANO - ANTECEDENTES

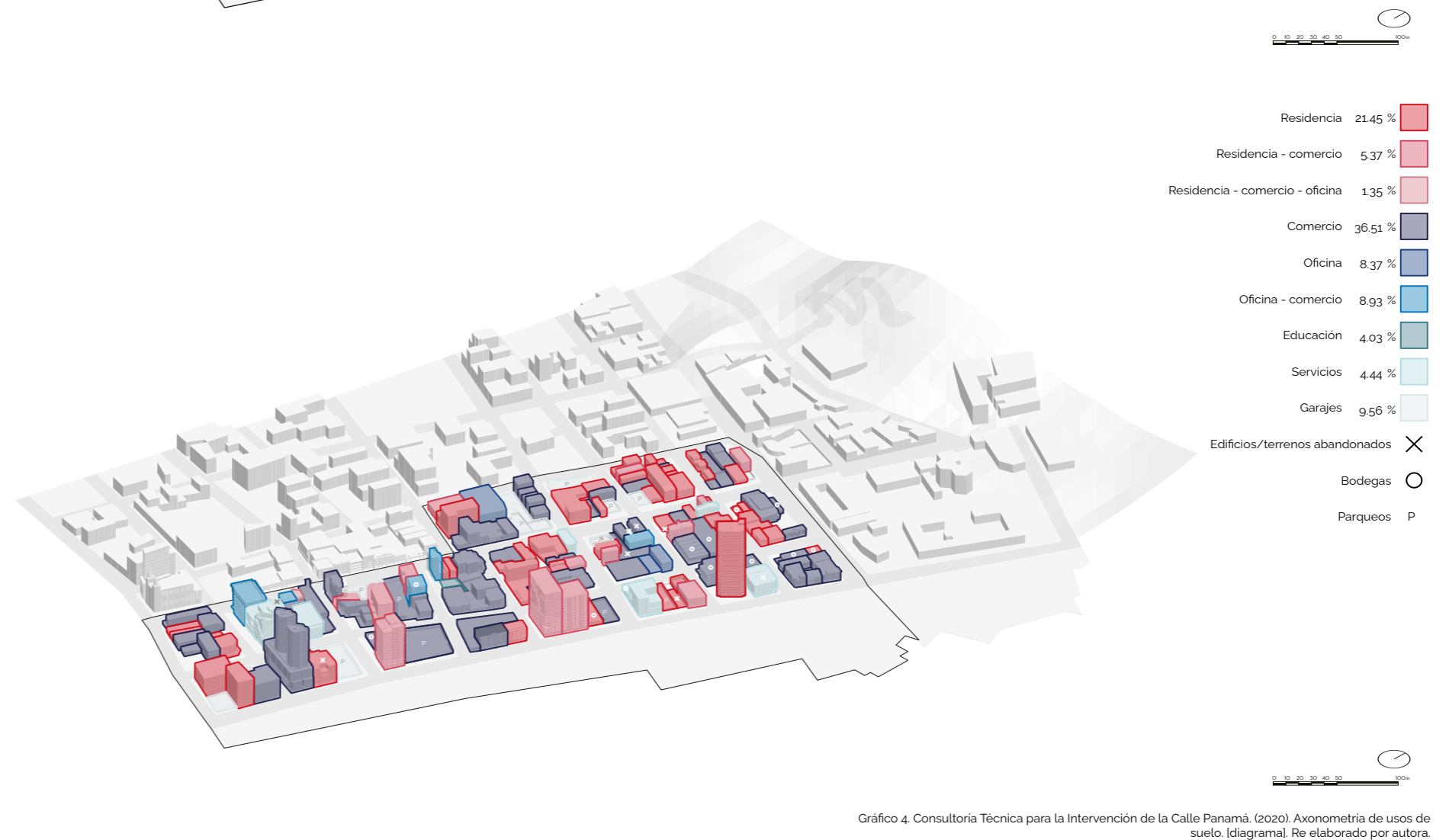
La zona de estudio es la calle Panamá, en el centro de Guayaquil, que destacó por su relevancia como ejemplo de apropiación del espacio público durante el auge cacaotero (s.XIX). Con la pérdida de habitantes en el centro desde mediados del siglo pasado, han surgido iniciativas por recuperar el dinamismo que tradicionalmente se concentraba en la calle Panamá. La consultoría técnica de la Empresa Pública Municipal de Turismo plantea una serie de intervenciones para generar un espacio público caminable con actividades turísticas, artísticas y culturales para brindar una óptima calidad de vida, una identidad basada en su historia y patrimonio, y la oportunidad de desarrollarse y crecer de forma sostenible.

Para este caso, se amplió el área de estudio, incluyendo manzanas adyacentes a la calle Panamá entre Loja y Mendiburo, con el propósito de extender el dinamismo y vitalidad del sector, y abarcar una mayor cantidad de terrenos vacíos o con construcciones de poco valor arquitectónico.

El objetivo general es que, en conjunto con los demás proyectos de LabVIS, se cree una red de intervenciones que extienda el movimiento de la calle Panamá.

CONTEXTO CERCANO - USOS DE SUELO

En el área de estudio se observa predominancia del uso de suelo comercial. Sin embargo, aunque este abarque el 36.51% del sector, no aporta una activación proporcional a la zona. Esto ocurre debido a que el 22% de los lotes comerciales son discotecas, 34% comercios de venta de artículos, y solamente el 45% se dedica a la economía familiar, realmente aportando vida al espacio público (Compte Guerrero, Pozo Urquiza, & Bamba Vicente, 2020). Se reconoce además la existencia de terrenos y edificios abandonados y zonas de parqueos con el potencial de convertirse en espacios que aporten dinamismo al sector. Es fundamental la presencia de vivienda, comercio y equipamientos que aseguren el uso del espacio público durante el día, proporcionando seguridad y vitalidad a la calle.



CONDICIONANTES

CONTEXTO CERCANO - EQUIPAMIENTOS

Tomando en cuenta que el análisis de la consultaría (Compte Guerrero, Pozo Urquiza, & Bamba Vicente, 2020) determina que alrededor de los equipamientos en el gráfico existen solamente 4 que aprovechan el espacio público y extienden el dinamismo y vitalidad de la zona por medio de plazas y soportales, planteamos la necesidad de la existencia de un mayor número de espacios que repliquen eso. Se consideran indispensables los espacios vividos por el peatón, viviendas con actividades comerciales en plantas inferiores, por su contribución a activar los espacios públicos y hacerlos más seguros, variados y vitales a pie de calle (NuTAC, 2013).

CONTEXTO CERCANO - VIALIDAD Y TRANSPORTE

En el sector, la actividad urbana disminuye a medida que se aleja de la zona bancaria y comercial. Durante el día, entre semana, el tráfico se concentra en la zona bancaria y la calle Panamá. Los fines de semana, se reduce considerablemente alrededor de la calle Panamá, y en menor medida por la zona bancaria. En la noche, entre semana, las vías más traficadas son aquellas que se dirigen hacia fuera de la zona. Los fines de semana el tráfico se concentra alrededor de bares y discotecas en el sector.

Esto revela que el movimiento del sector es generado por actividades laborales durante el día entre semana y la vida nocturna los fines de semana.

La zona, adicionalmente, cuenta con 16 de 22 intersecciones con conflicto de usos entre peatón y vehículos motorizados. Por otra parte, se observa una mejor accesibilidad alrededor de la zona bancaria en comparación con el resto del área.

- 1 Iglesia de la Merced
- 2 Banco Bolivariano
- 3 Banco Nacional de Fomento
- 4 Clínica Panamericana
- 5 Hotel Ramada
- 6 Museo del Cacao
- 7 Teatrino
- 8 Hotel River Garden
- 9 Teatro Muégano
- 10 Fundación Leonidas Ortega Moreira
- 11 Dirección provincial de salud
- 12 Malecón 2000
- a Hotel Ibis
- b Mercado artesanal
- c Proyecto de bomberos
- d Museo de niños
- e Galpones
- f Museo de las 800 varas

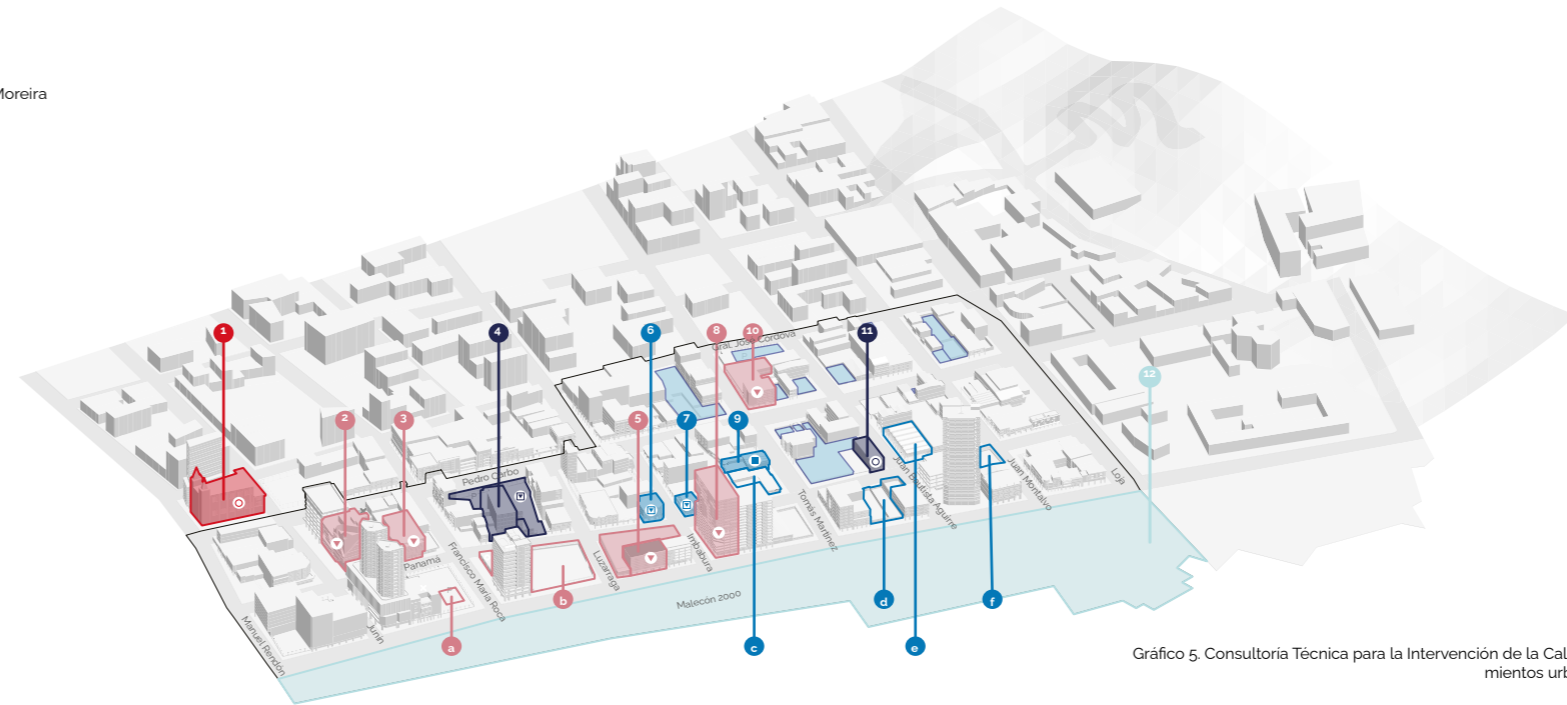


Gráfico 5. Consultoría Técnica para la Intervención de la Calle Panamá. (2020). Axonometría de equipamientos urbanos. (diagrama). Re elaborado por autora.

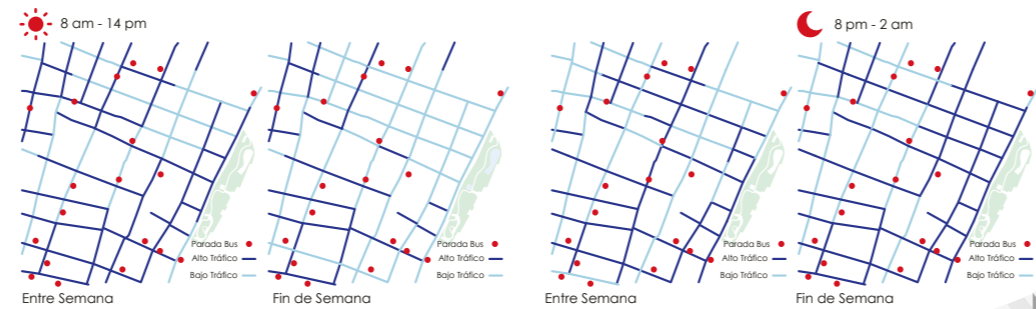


Gráfico 6. Consultoría Técnica para la Intervención de la Calle Panamá. (2020). Axonometría de vialidad y transporte. Mapas de tráfico vehicular. (diagrama). Re elaborado por autora.

CONDICIONANTES

MODOS DE VIDA

Considerando que el discurso sobre los modos de vida de la sociedad contemporánea se basa en la importancia de recuperar la conexión entre las personas. La vida en comunidad proporciona identidad, apoyo, y sentido de pertenencia y seguridad; y reduce el estrés y el aislamiento (Stein, 2023). Además, históricamente en Guayaquil, la vida se ha desarrollado en espacios exteriores de encuentro y reunión, han existido lavanderías compartidas, y se ha hecho uso de la calle como extensión de la vivienda, comercio y espacios recreativos. La vida en comunidad ha estado presente en nuestro contexto desde el establecimiento de la ciudad, y es un aspecto que es indispensable recuperar.



Imagen 12. (2017) La Calle Panamá y los emblemáticos tendatas [fotografía]. Facebook. Guayaquil, Ecuador. <https://www.facebook.com/fotografiamonadeguayaquil/photos/a.369654997110808/103082730993611/?type=3>



Imagen 13. Guzman, J. (2022) La colocación de piscinas en la vía pública es una tradición en barrios populares de Guayaquil para celebrar el feriado de carnaval [fotografía]. El Universo. Guayaquil, Ecuador. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/familias-festejan-el-carnaval-en-guayaquil-con-piscinas-y-juegos-de-espuma-otros-disfrutan-gastronomia-en-la-calle-panama-nota/>



Imagen 14. Curiosidades de la Historia del Ecuador. (2020). Guayaquil, la calle Panamá hacia el norte, a la izquierda de la foto el consulado alemán y al fondo el cerro Santa Ana, ca. 1910. [fotografía]. Facebook. Guayaquil, Ecuador. <https://www.facebook.com/359490914137939/photos/a.203517674992672/272293264446049/?type=3&theater>



Imagen 15. Pesántez, E. (2022) Uso de la calle como espacio recreativo. [fotografía]. Cuarto Oscuro, El Comercio. Guayaquil, Ecuador. <https://cuartoseuro.elcomercio.com/portafolio/el-peloteo-es-alegría-y-vida-en-los-barrios-de-guayaquil/>

CONDICIONANTES

CONTEXTO INMEDIATO

TERRENO

Área: 989,37 m²

Frente Este: 24,44 m²

Frente Oeste: 11,33 m²

Frente Norte: 68,78 m²

Frente Sur: 13,59 m²

El terreno mayormente medianero limita la apertura de las fachadas norte y sur, pues se prevee que a futuro se puedan construir edificios más altos en los lotes colindantes.

ASOLEAMIENTO

Edificaciones con altura de 12 m y menos no generan sombras significativas en el terreno. Las fachadas este y oeste son incididas por el recorrido solar, favoreciendo la potencial iluminación natural del proyecto.

VIENTOS

7h00: dirección NNE (208°) con 5 km/h

19h00: dirección NE (224°) con 15 km/h

Los vientos predominantes se aprovecharán en dirección noreste, pues atraviesan las fachadas con salida a la calle.

ACCESIBILIDAD

La fachada oeste está obstaculizada por una estación de metrovía. La fachada sur y este generan una amplia apertura hacia la calle en la esquina de la manzana.

NORMATIVA

ZC - 5 (Zona Central)

COS: 0,80 -> 840,72 m²

CUS: 4,00 -> 4 203,6 m²

Altura: 1,8 -> 43,2 m

Densidad neta: 1 000 personas -> 105,09 personas en 1 050,9 m²

Retiro frontal: No aplica

Retiros laterales: No aplica

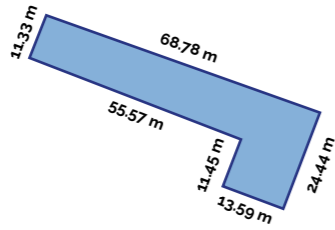
Soportal: Sí

Estacionamientos: 1 c/200 m² de construcción

PERFIL URBANO

Las edificaciones adyacentes al terreno de estudio no superan los 12 metros de altura. Sin embargo, el perfil urbano del sector muestra edificios mayores a 50 metros de alto.

Esto ofrece una amplia oportunidad de crecimiento en altura, aún dentro de los requerimientos de la normativa.



PERFIL URBANO

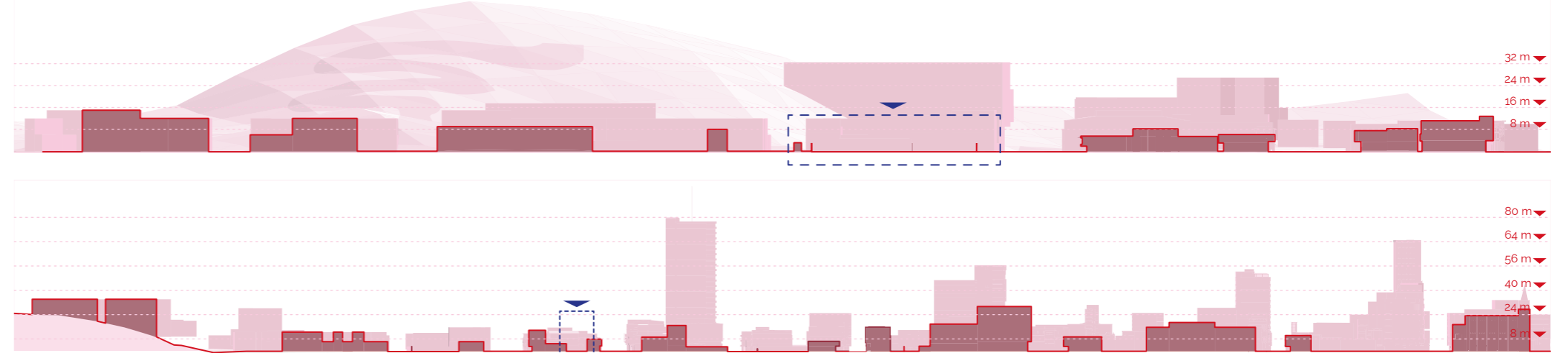


Gráfico 7. Perfil de alturas de edificaciones Calle Panamá. [Diagrama]. Autoría propia.

CARACTERÍSTICAS FORMALES

Se realiza un estudio de las características formales de los edificios cercanos al terreno en cuestión. Se reconocen los siguientes:

- 1 Elementos que marcan la diferencia entre plantas del edificio
- 2 Altura mayor en planta baja en relación 1 : 0,9 a las plantas superiores
- 3 Soportales en planta baja
- 4 Uso de suelo comercial en planta baja



Gráfico 10. Análisis de alturas de edificaciones vecinas. [Fotografía]. Google Maps

VISUALES EN ALTIMA



Gráfico 8. Imágenes de visuales por fachada. [Fotografía]. El Universo.

Se podrían aprovechar visuales en altura hacia el Malecón 2000 y el Río Guayas, hacia los Cerros del Carmen y Santa Ana, y hacia entornos construidos. Sin embargo, la condición medianera del terreno posibilita la obstaculización de visuales. Por tanto, se considera la generación de visuales hacia el interior.

VISUALES A PIE DE CALLE



Gráfico 9. Imágenes de visuales por fachada. [Fotografía]. Google Maps.

La fachada sur ve hacia un edificio de 4 plantas. La fachada este da hacia una calle con vegetación y edificaciones bajas. La fachada oeste está obstaculizada por una estación de metrovía que oculta el ingreso, crea un corredor inseguro en la acera y afecta las visuales de las primeras plantas.

CONDICIONES CLIMÁTICAS

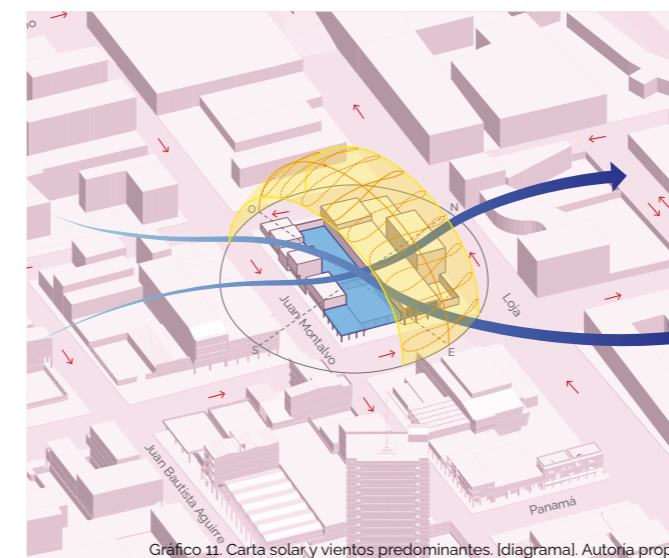


Gráfico 11. Carta solar y vientos predominantes. [Diagrama]. Autoría propia.

INCIDENCIA SOLAR Y SOMBRAS

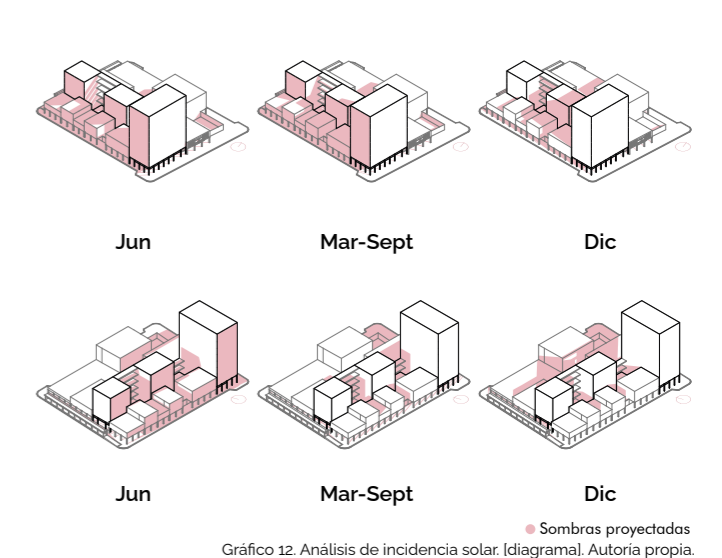


Gráfico 12. Análisis de incidencia solar. [Diagrama]. Autoría propia.

BUENAS PRÁCTICAS

LA BORDA LACOL



Imagen 16. Imagen de proyecto. [fotografía]. https://www.archdaily.cl/cl/922182/edificio-la-borda-lacol?ad_medium=gallery.

La cooperativa de vivienda La Borda es una promoción auto-organizada por sus usuarias para acceder a una vivienda digna, no especulativa y que pone en el centro su valor de uso, a través de una estructura colectiva.

Sus tres principios fundamentales y transversales del proyecto son, (1) re-definir el programa de la vivienda colectiva, (2) sostenibilidad y calidad ambiental, y (3) participación de los usuarios. (Ott, 2019)

CARACTERÍSTICAS

FORMA
Patio central con galerías

PROGRAMA
Espacios comunitarios (co-living)

FUNCIÓN
Espacios flexibles
Transición entre público y privado

ARRIBEÑOS 3182 ADAMO FAIDEN



Imagen 17. Imagen de proyecto. [fotografía]. <https://adamo-faiden.com/index.php/projects/data/af-edificio-arribenos-3182>.

El edificio Arribeños se organiza en dos bloques, debido a la condición estrecha de su solar. Las unidades de vivienda han sido organizadas con cierto grado de ambigüedad que permite su uso como vivienda u oficinas.

Cada una de las decisiones del proyecto pretende aprovechar la indefinición que presenta el programa. El edificio se presenta como un ámbito de múltiples apropiaciones. (Adamo-Faiden, 2007)

CARACTERÍSTICAS

NORMATIVA
Lote angosto medianero

FORMA
Construcción en 2 bloques
Patio interior

FUNCIÓN
Espacios flexibles
Agrupación de núcleos de circulación y servicios

85 VIVIENDAS SOCIALES EN CORNELLÀ PERIS+TORAL.ARQUITECTES



Imagen 18. Imagen de proyecto. [fotografía]. https://www.archdaily.cl/cl/976931/85-viviendas-sociales-en-cornella-peris-plus-toralarquitectes?ad_medium=gallery.

La edificación se organiza alrededor de un patio que articula una secuencia de espacios intermedios. En planta baja, un pórtico abierto a la ciudad anticipa la puerta del edificio y filtra la relación entre el espacio público y el patio comunitario que actúa como una pequeña plaza para la comunidad.

En planta tipo, se accede a las viviendas a través de las terrazas privadas que conforman la corona de espacios exteriores que dan al patio. (Courelli, 2022)

CARACTERÍSTICAS

FORMA
Patio central con galerías
Modulación espacial que elimina pasillos para aprovechar al máximo la planta

FUNCIÓN
Espacios flexibles
Agrupación de núcleos de circulación y servicios
Transición entre público y privado

XS HOUSE ISA

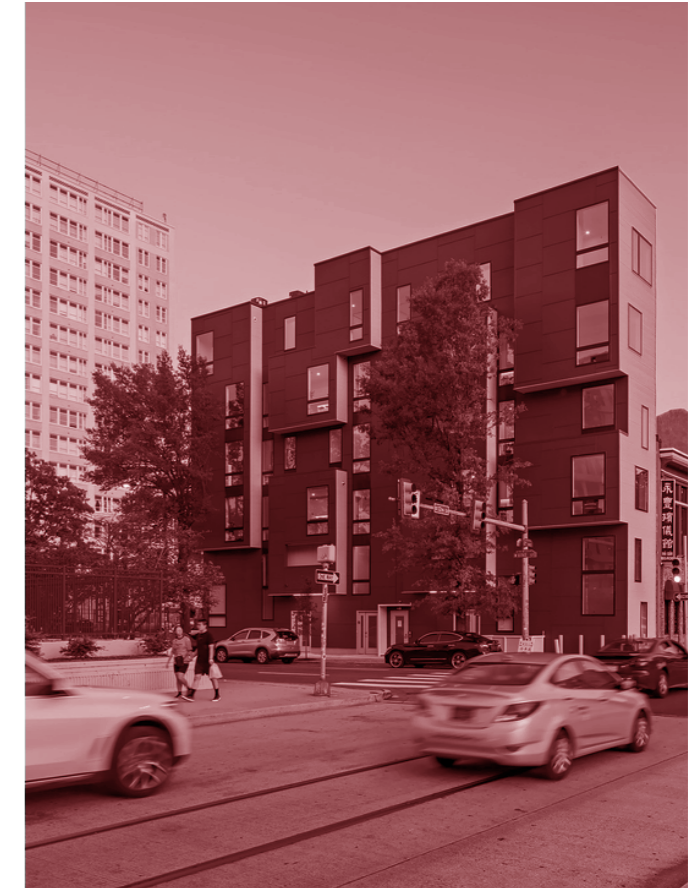


Imagen 19. Imagen de proyecto. [fotografía]. https://www.archdaily.com/931740/xs-house-isa?ad_medium=gallery.

XS House colocó siete apartamentos en la parcela de 3,35 x 28,35 metros, ampliando el espacio extremadamente estrecho con el uso estratégico de bahías, entresijos y unidades superiores de dos niveles, manteniendo al mismo tiempo un diseño central mínimo de una sola escalera. Se accede a las unidades superiores desde la escalera común, mientras que las unidades inferiores ingresan directamente desde la calle. (Pintos, 2020)

CARACTERÍSTICAS

NORMATIVA
Lote angosto y largo

FORMA
Departamentos con un solo frente largo

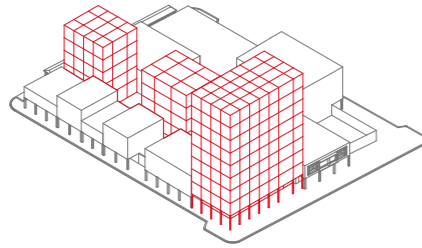
FUNCIÓN
Agrupación de núcleos de circulación y servicios
Escalera comunicadora compacta la circulación y elimina pasillos

PROYECTO

CONCEPTUALIZACIÓN

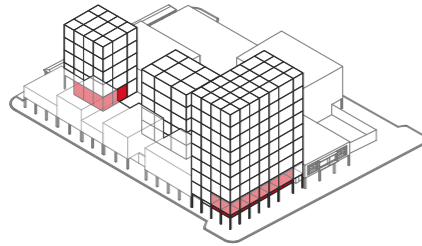
ESTRATEGIAS MODULACIÓN

Emplear una modulación espacial que se rige a los ejes estructurales.



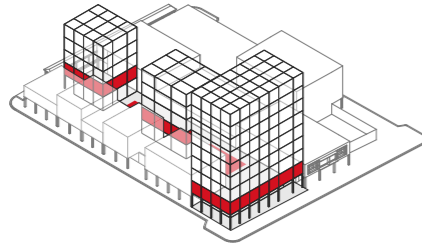
PRODUCTIVIDAD

Incluir espacios comerciales en planta baja que generen movimiento alrededor del proyecto.



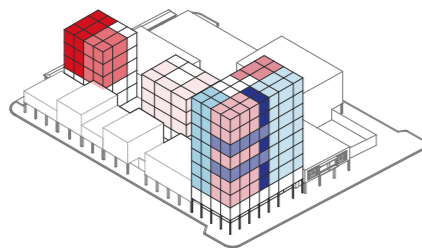
COLECTIVIDAD

Crear patios colectivos hacia el interior del terreno. Destinar un nivel a espacios comunitarios.



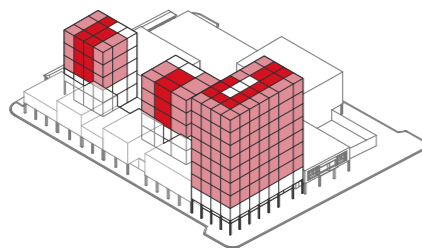
DIVERSIDAD

Diseñar varios tipos de unidades de vivienda que respondan a distintos grupos de usuarios.



FLEXIBILIDAD

Separar espacios fijos de flexibles y utilizar tabiquería desmontable.



DOBLE FACHADA

Colocar una envolvente en las caras con mayor incidencia solar. Separarla levemente del muro para mantener una ventilación constante.

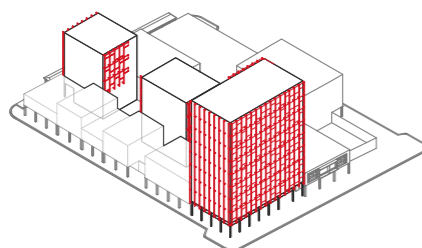
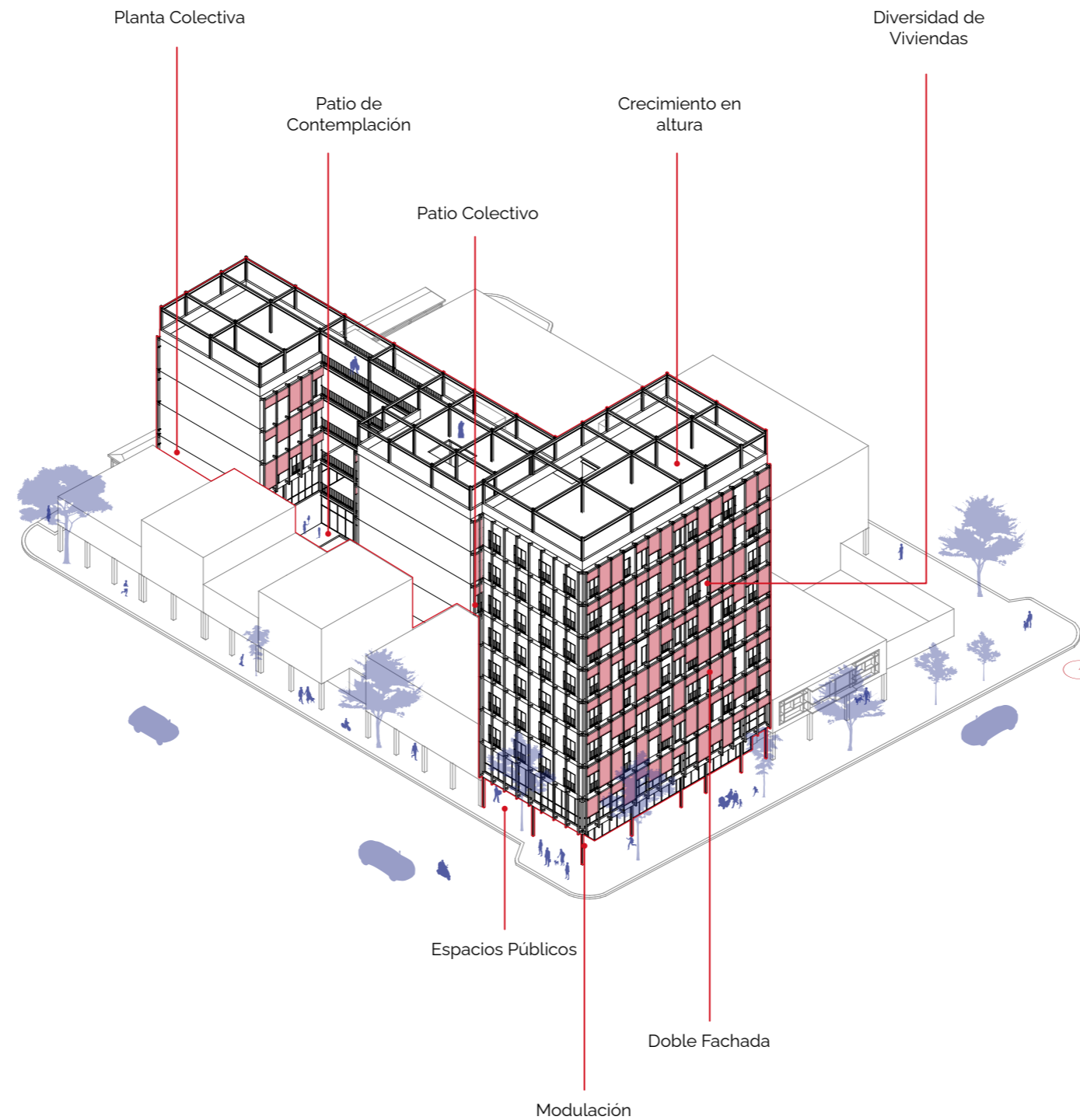


Gráfico 13. Estrategias proyectuales. [Diagrama]. Autoría propia.

PARTIDO ARQUITECTÓNICO



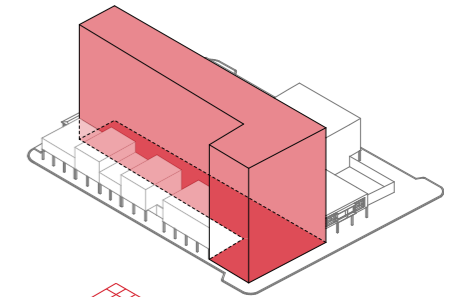
El concepto del proyecto se basa en la distribución de unidades de vivienda en tres bloques habitacionales que conforman patios hacia el interior del proyecto, creando espacios que impulsan la colectividad y la interacción entre usuarios de la comunidad.

Gráfico 14. Partido arquitectónico. [Diagrama]. Autoría propia.

GÉNESIS PROYECTUAL

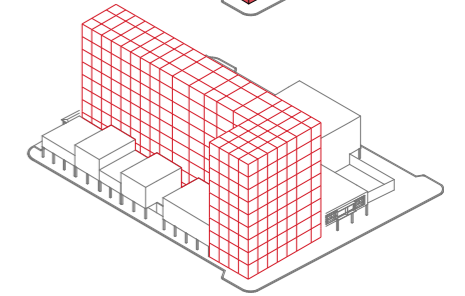
EXTRUSIÓN

Extrusión del terreno en su totalidad como punto de partida.



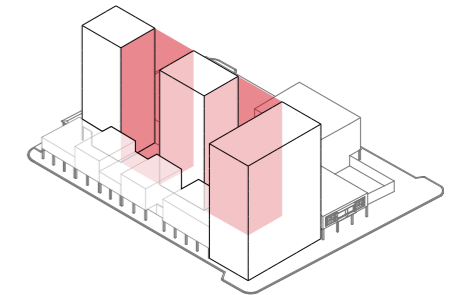
MODULACIÓN

Modulación estructural y espacial como variable funcional del proyecto.



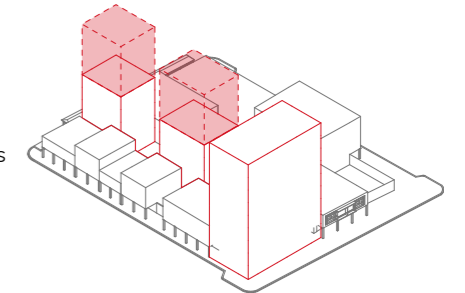
PATIOS

Crear patios hacia el interior del terreno para iluminar y ventilar las viviendas, y crear espacios de colectividad para la comunidad.



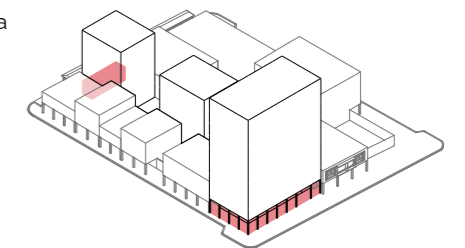
CANTIDAD DE VIVIENDAS

Distribución de número de viviendas y tamaño de las torres según necesidad programática.



SOPORTALES

Destino de planta baja a uso comercial y generación de soportales.



COLECTIVIDAD

Destino de planta colectiva a equipamientos y amenidades para uso recreativo de los usuarios.

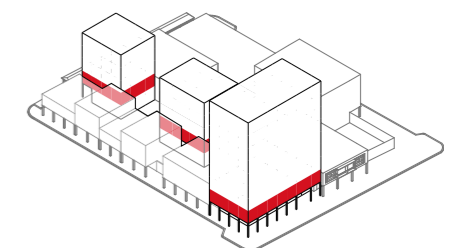


Gráfico 15. Génesis proyectual. [Diagrama]. Autoría propia.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Zona Residencial

Tipo A (7)	43.53 m ²
Tipo B (5)	30.36 m ²
Tipo C (5)	56.76 m ²
Tipo D (7)	67.20 m ²
Tipo E (7)	73.92 m ²
Tipo F (2)	85.80 m ²
Tipo G (3)	52.80 m ²
Tipo H (3)	85.12 m ²
Tipo I (3)	117.28 m ²

Total (42) 2 665.11 m²

Zona Recreacional

Coworking	145.60 m ²
Cocina - comedor comunitario	100.64 m ²
Sala de juegos	73.92 m ²
Sala común	36.00 m ²
Gimnasio	103.72 m ²
Huerto	58.91 m ²
Lavandería comunitaria	52.33 m ²
Patios	213.77 m ²

Total 784.89 m²

Zona Comercial

Cafeterías	125.33 m ²
Restaurantes	88.50 m ²

Total 213.83 m²

Zona de Servicios

Cuarto de bomba	8.91 m ²
Cuarto eléctrico	7.19 m ²
Cuarto de desechos sólidos	11.10 m ²
Área de máquinas	169.99 m ²

Total 197.19 m²

Circulación

Circulación vertical	291.60 m ²
Circulación horizontal	744.10 m ²

Total 1 035.70 m²

Total 3775.88 m²

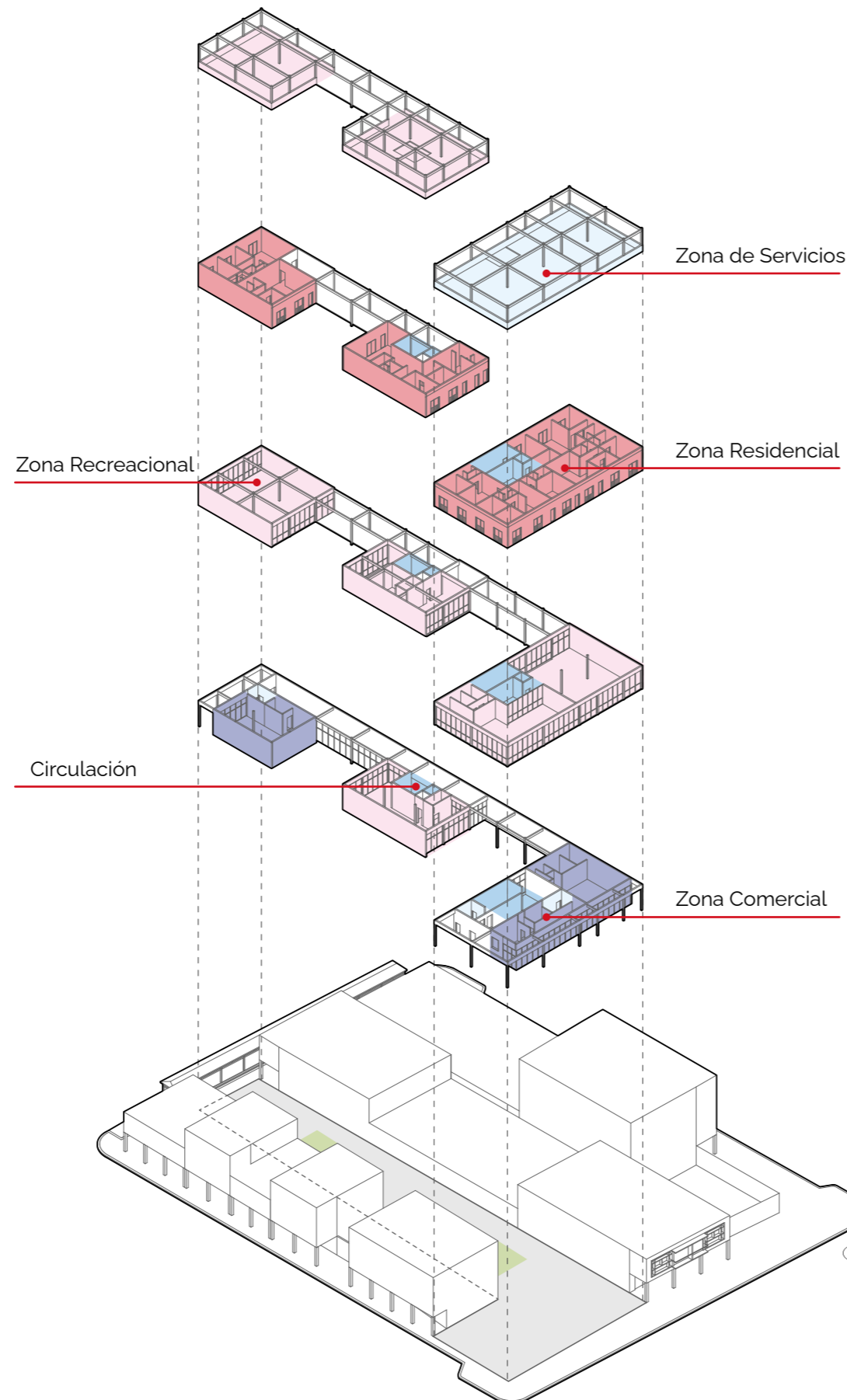
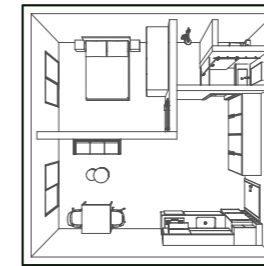


Gráfico 16. Axonometría de programa arquitectónico. Idiagrama. Autoría propia.

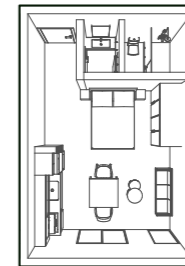
Tipos de Unidades Habitacionales

VIS

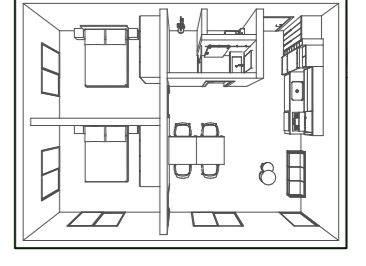
Tipo A



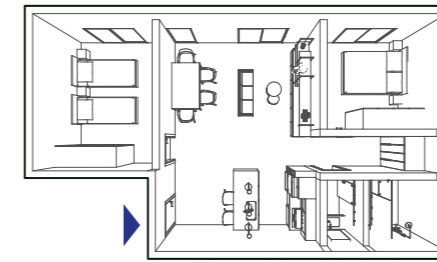
Tipo B



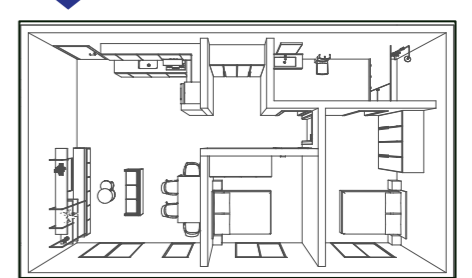
Tipo C



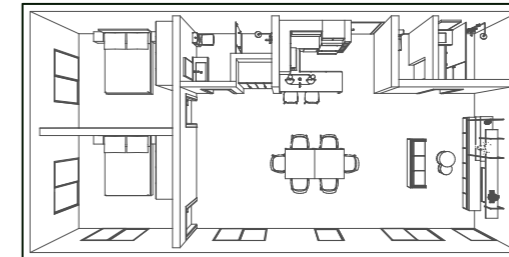
Tipo D



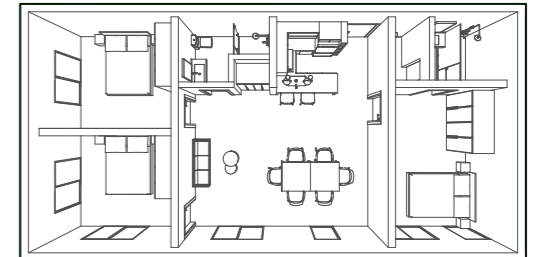
Tipo E



Tipo F-

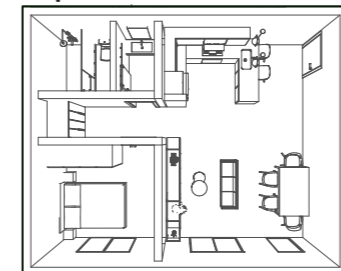


Tipo F+

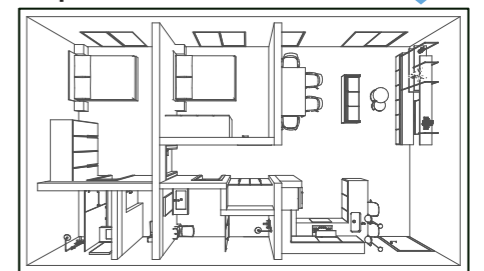


VIP

Tipo G



Tipo H



Tipo I

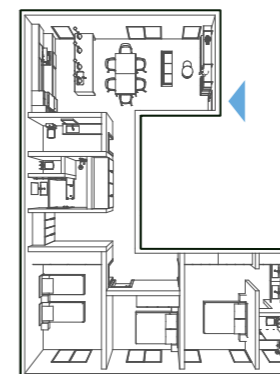


Gráfico 17. Vista superior de viviendas tipo. Idiagrama. Autoría propia.

PLANIMETRÍA

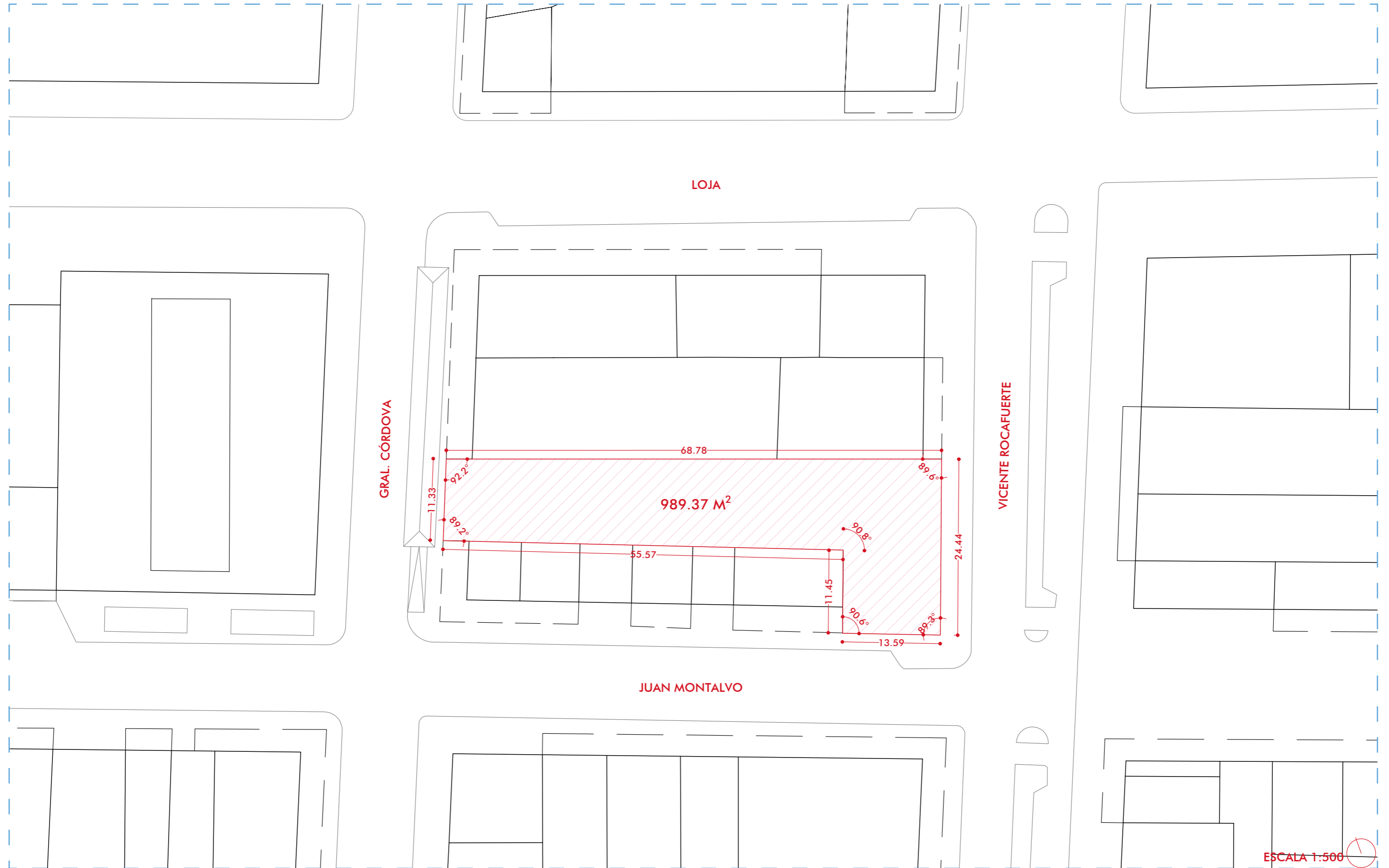
PLANIMETRÍA

PLANO DE SITUACIÓN



PLANIMETRÍA

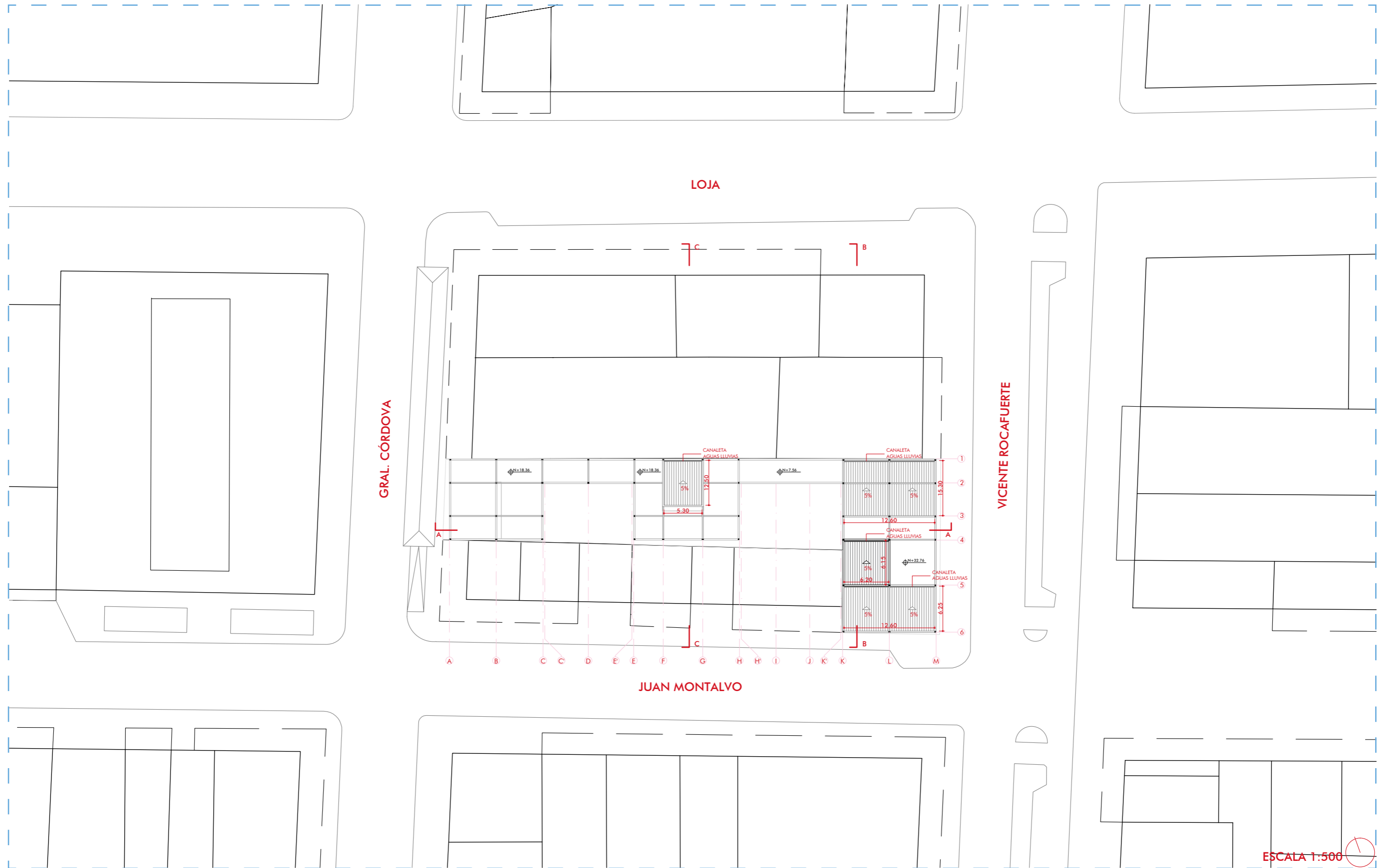
TERRENO A INTERVENIR



ESCALA 1:500

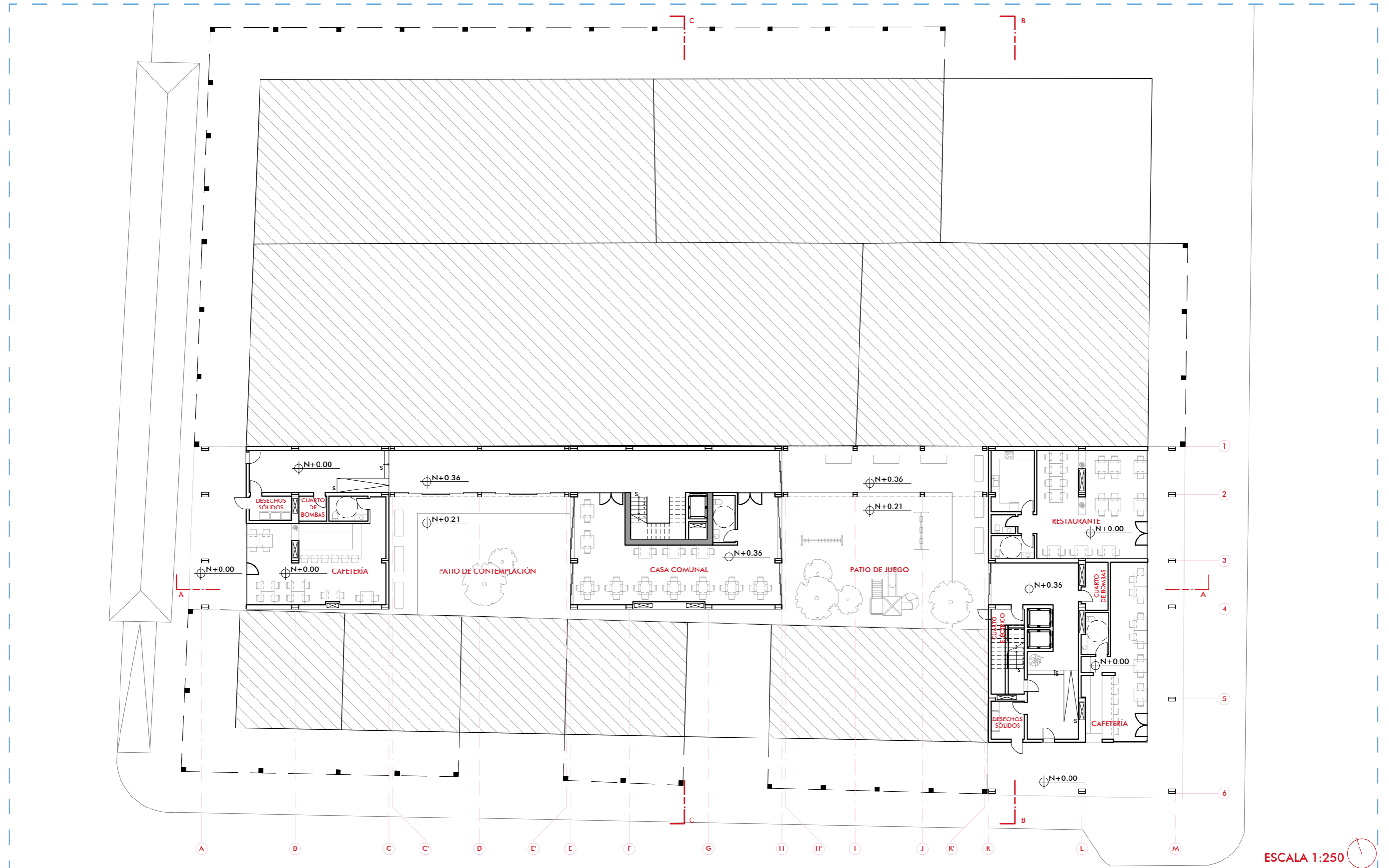
PLANIMETRÍA

IMPLANTACIÓN Y CUBIERTA



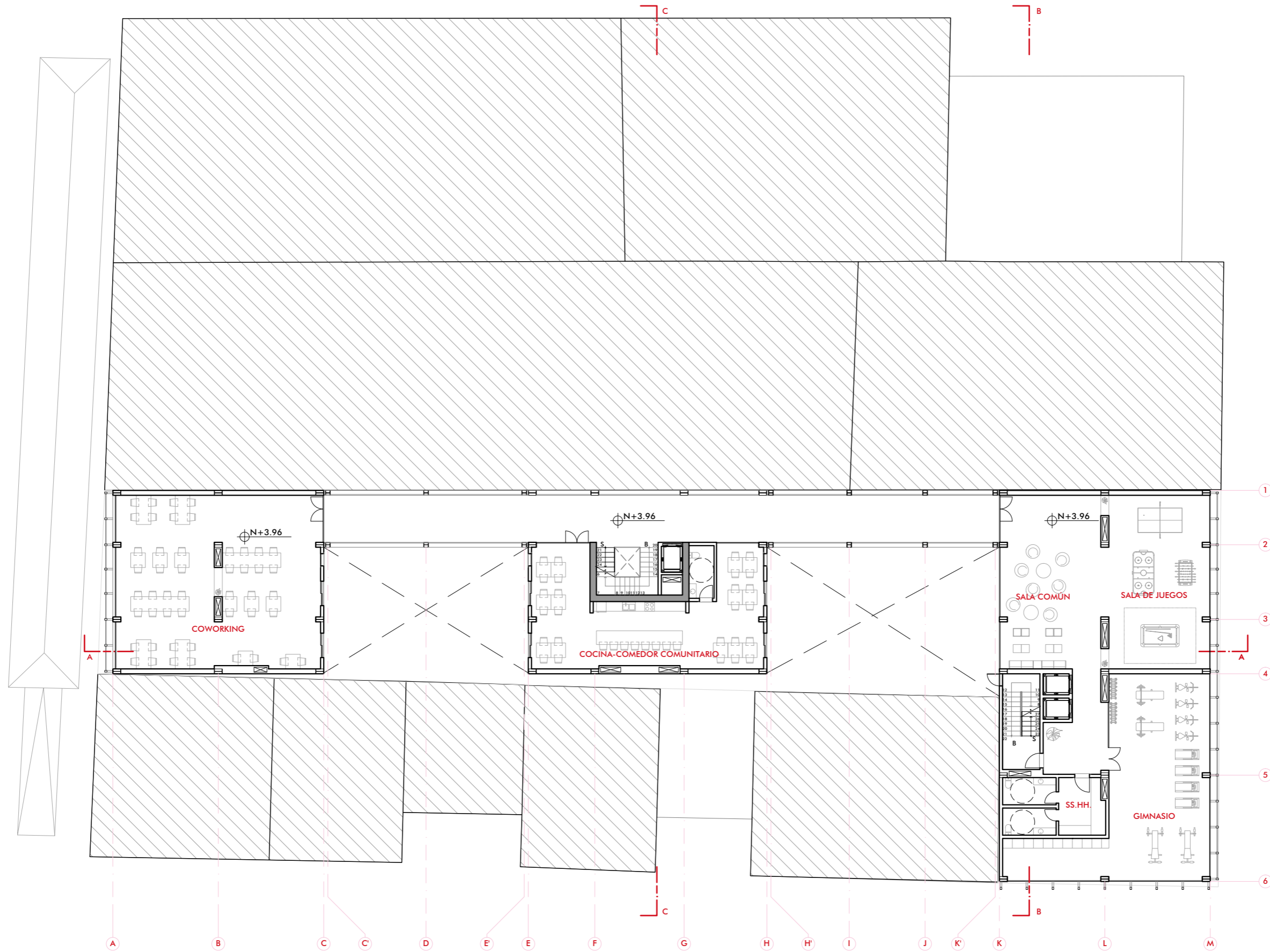
PLANIMETRÍA

PLANTAS AMOBLADAS PLANTA BAJA



PLANIMETRÍA

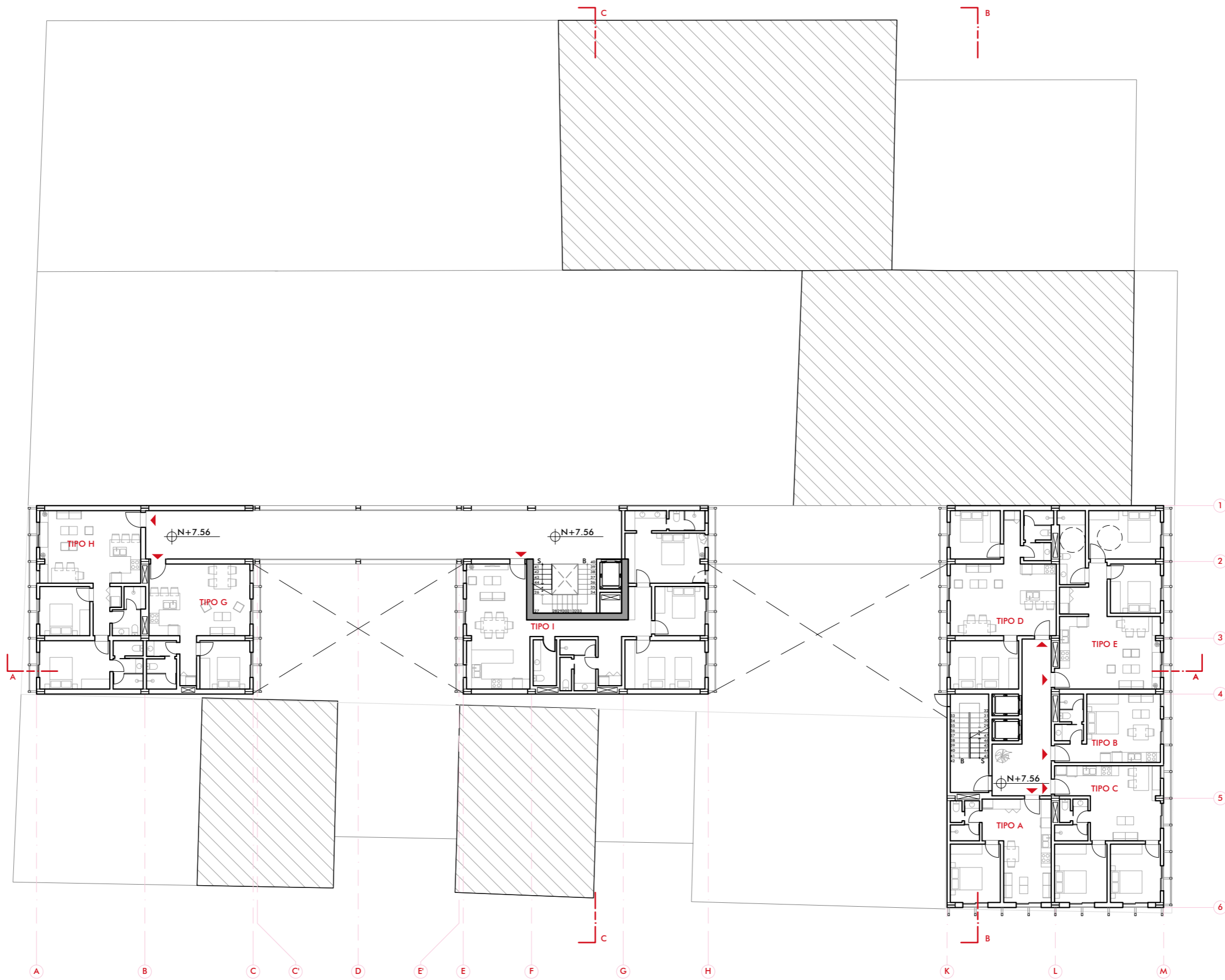
PLANTAS AMOBLADAS PLANTA PRIMERA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

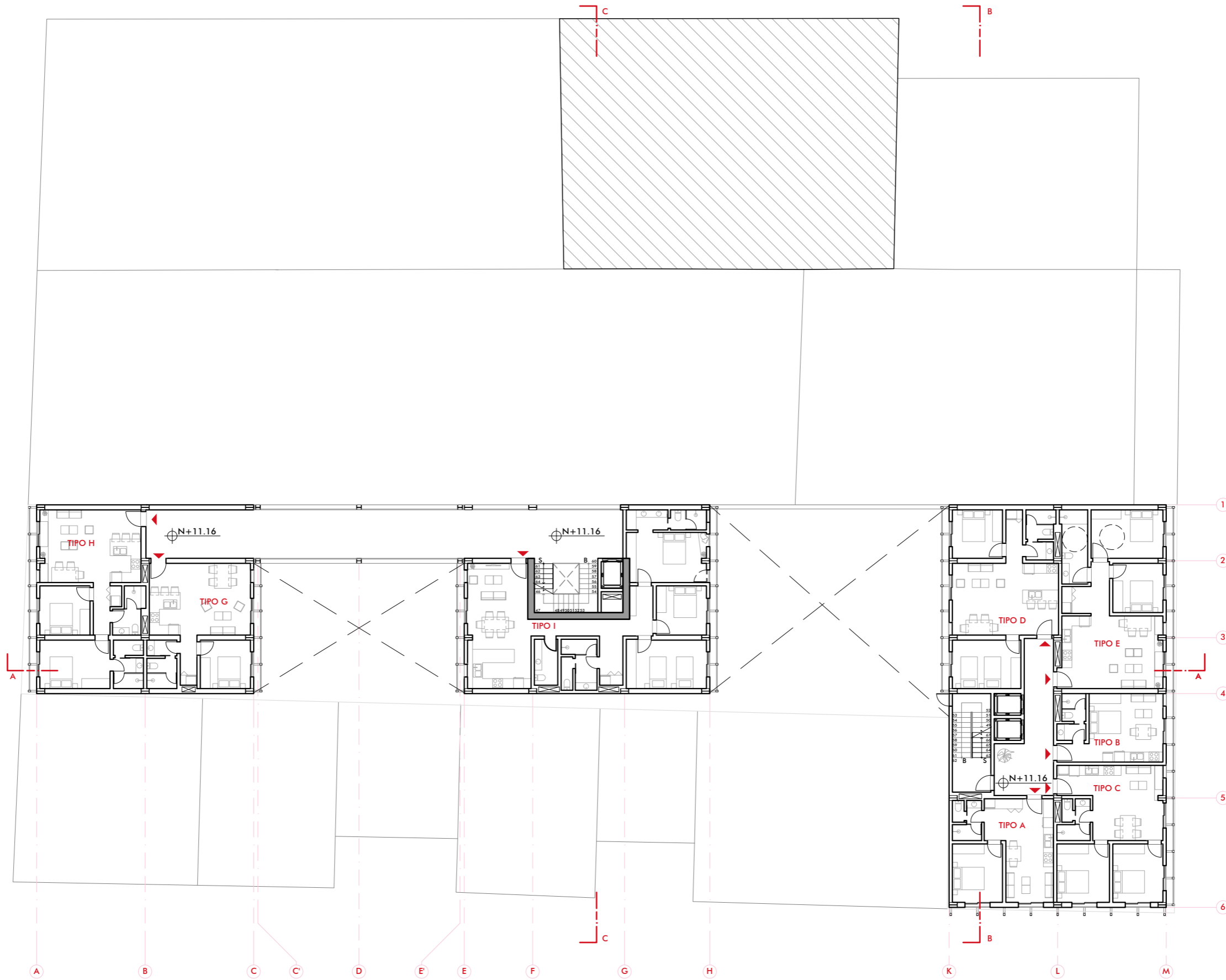
PLANTAS AMOBLADAS PLANTA SEGUNDA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

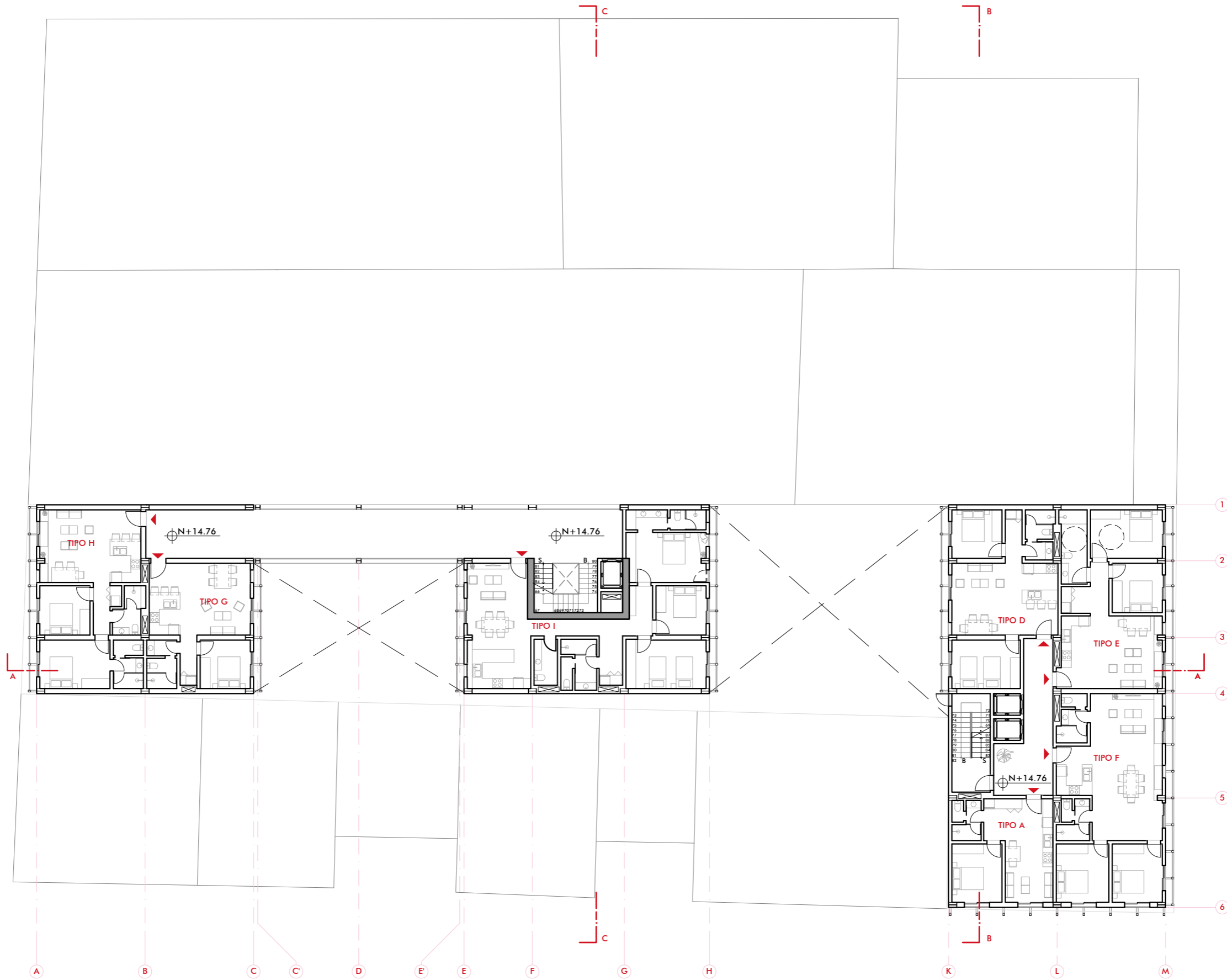
PLANTAS AMOBLADAS PLANTA TERCERA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

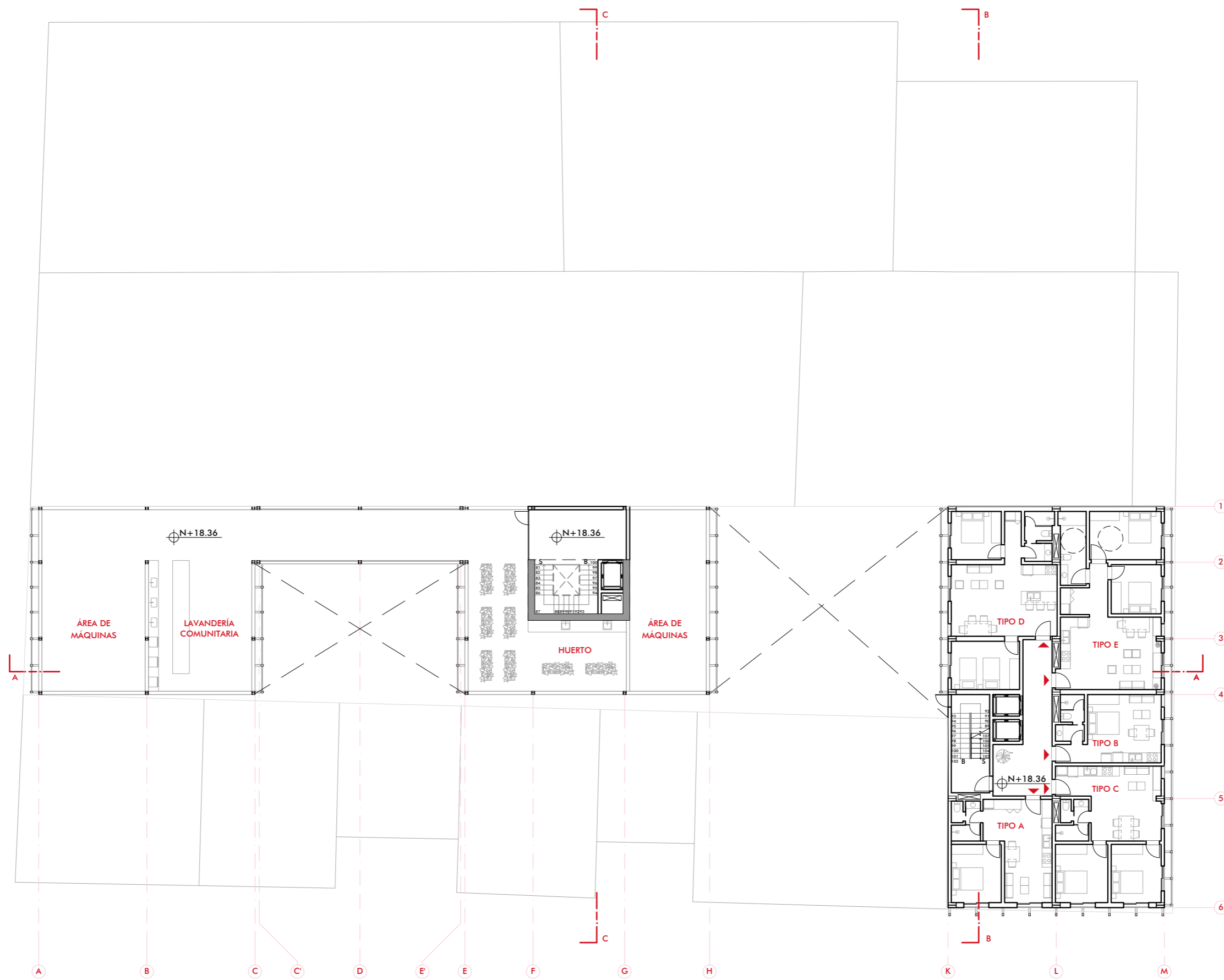
PLANTAS AMOBLADAS PLANTA CUARTA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

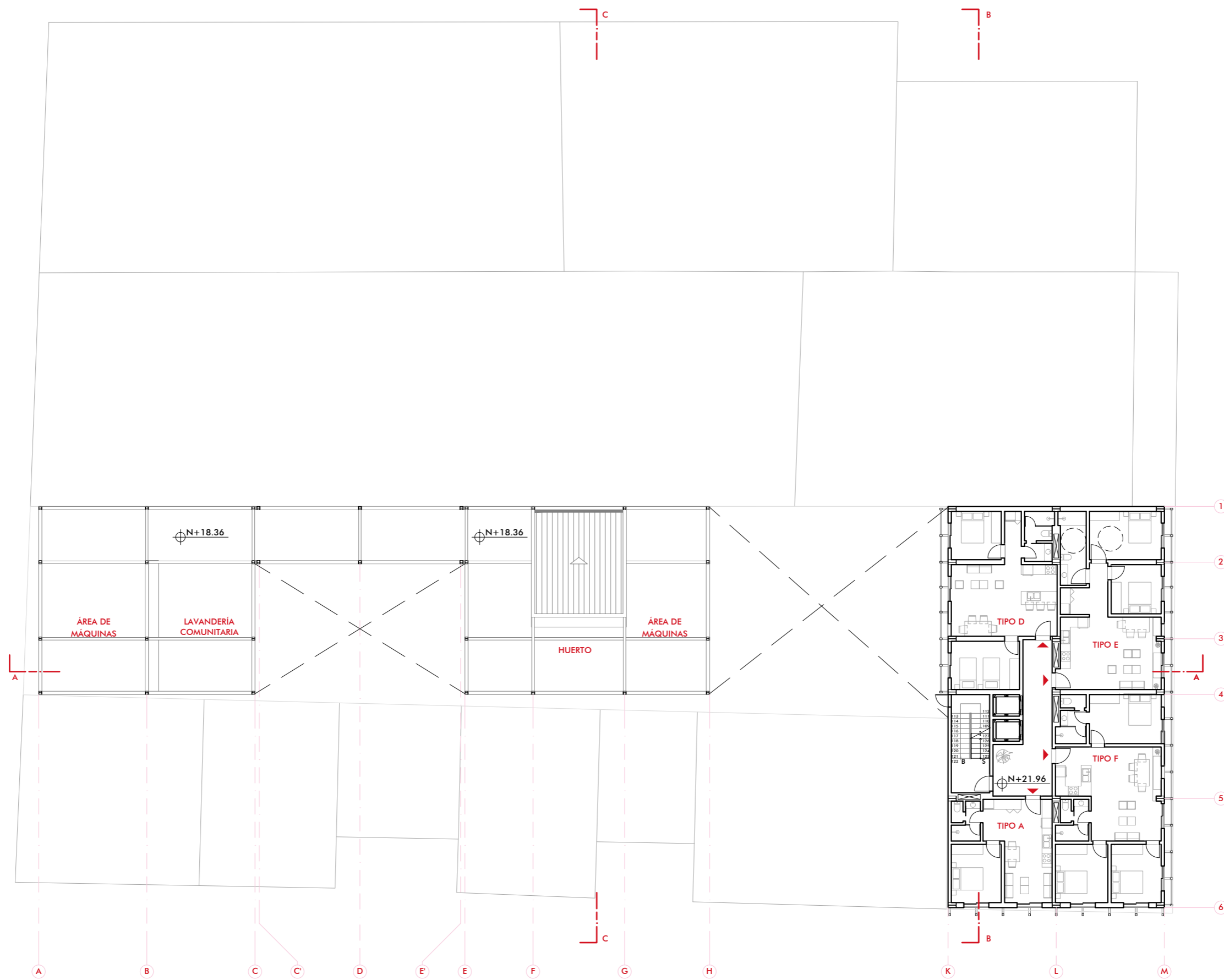
PLANTAS AMOBLADAS PLANTA QUINTA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

PLANTAS AMOBLADAS PLANTA SEXTA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

PLANTAS AMOBLADAS PLANTA SÉPTIMA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

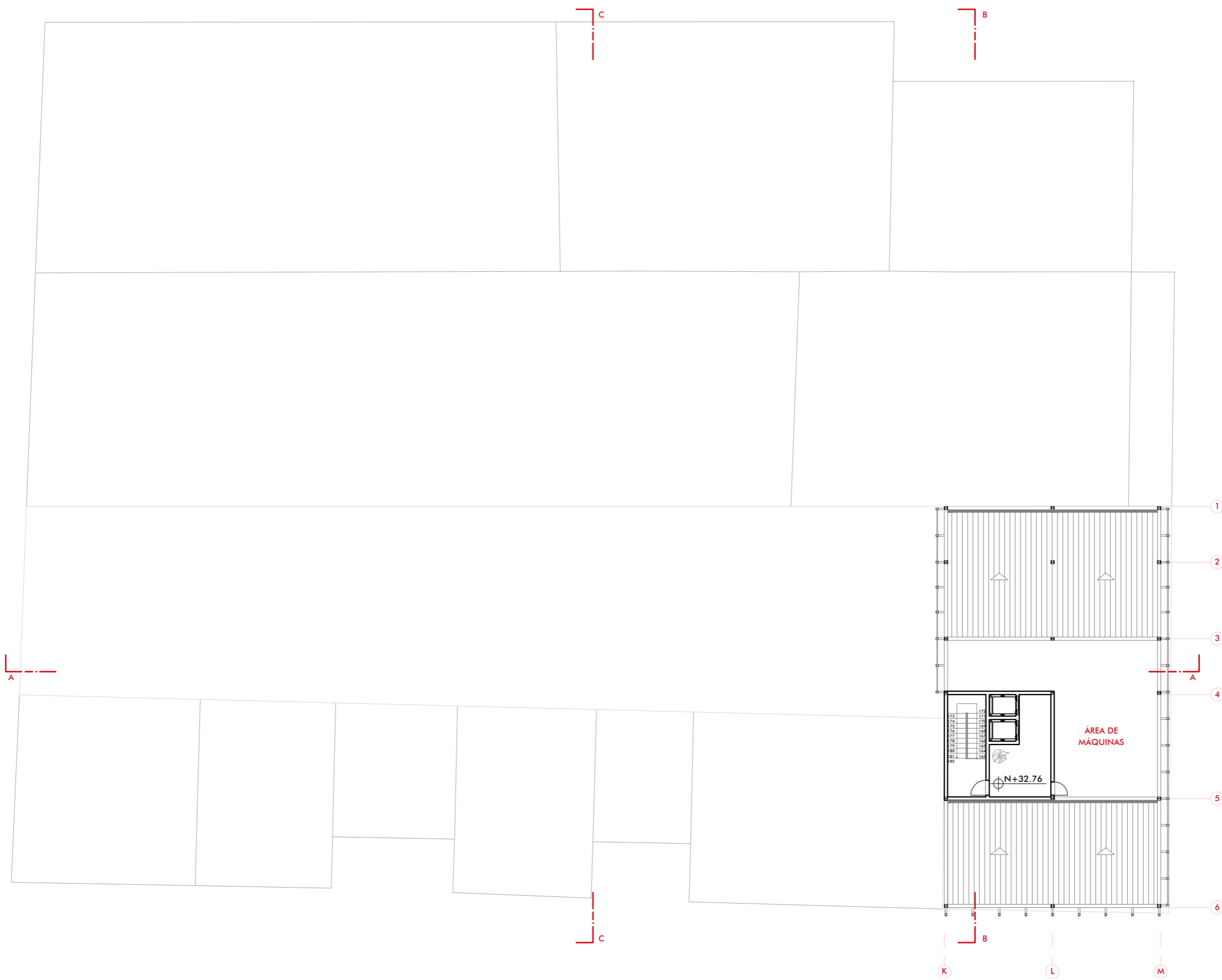
PLANTAS AMOBLADAS PLANTA OCTAVA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

PLANTAS AMOBLADAS PLANTA NOVENA



ESCALA 1:250

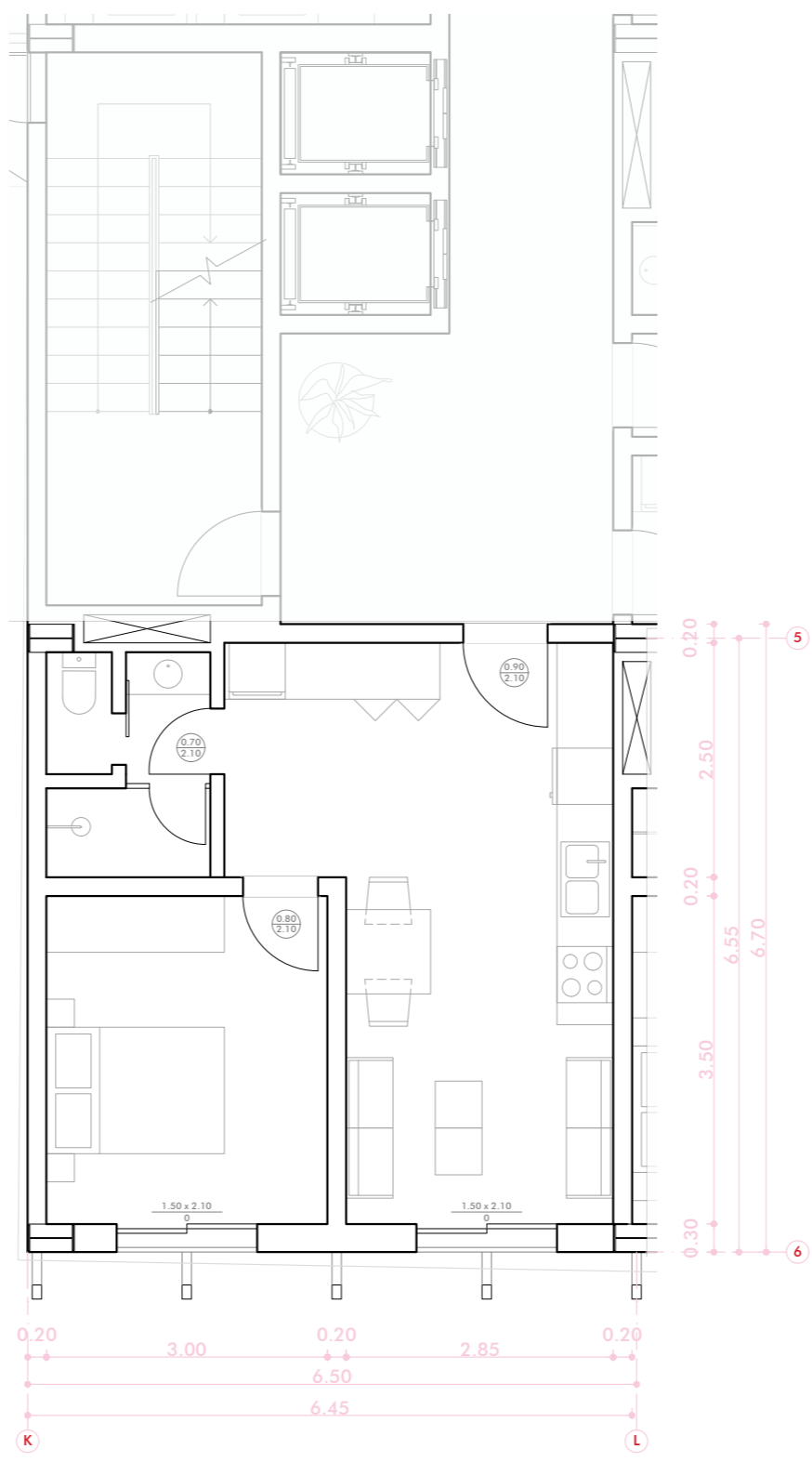
PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA TIPO A



VIS

- 43.53 m²
- 1 habitación
- 1-2 personas
- 1 baño



ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA TIPO B



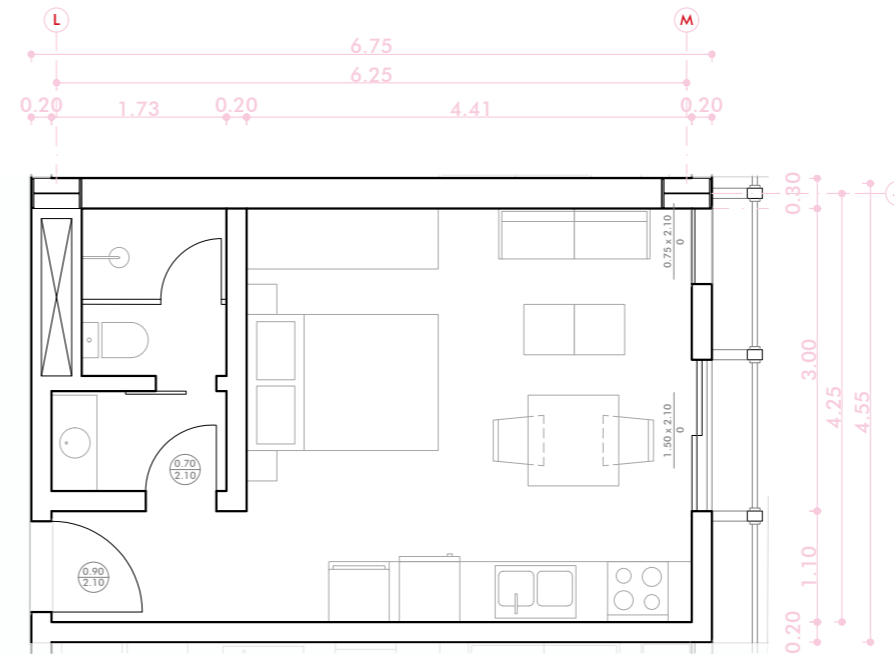
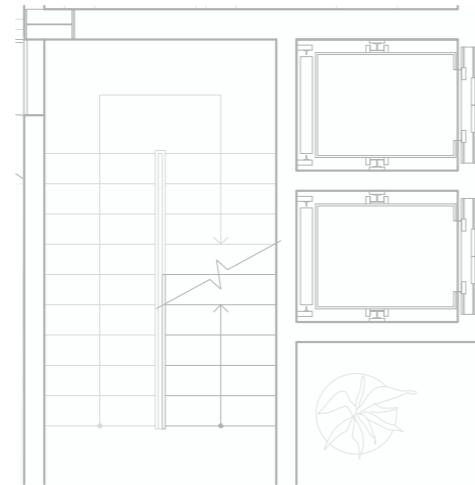
VIS

30.36 m²

1 habitación

1-2 personas

1 baño



ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA TIPO C



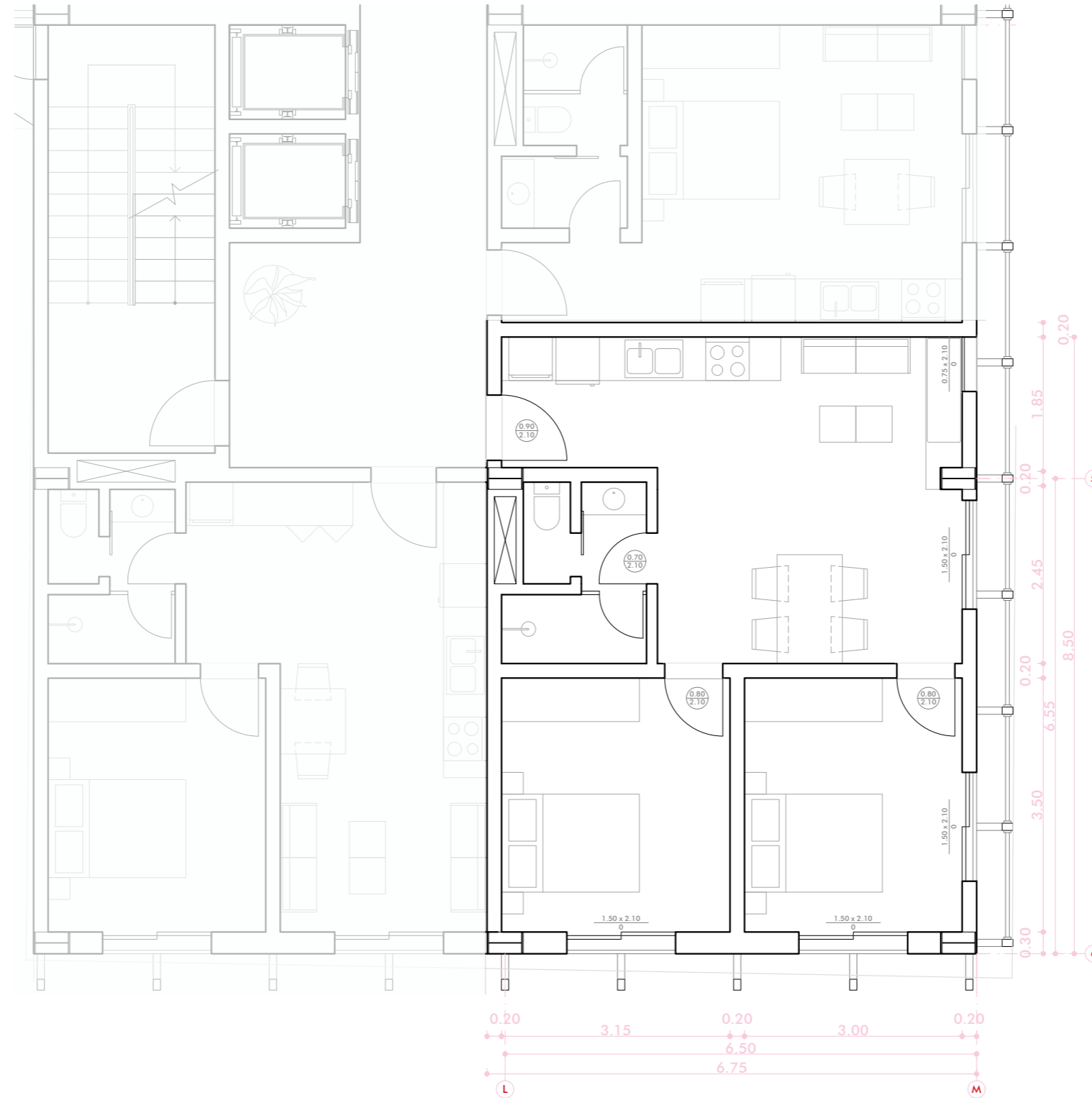
VIS

56.76 m²

2 habitaciones

2-4 personas

1 baño



ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA

TIPO D



VIS



67.20 m²



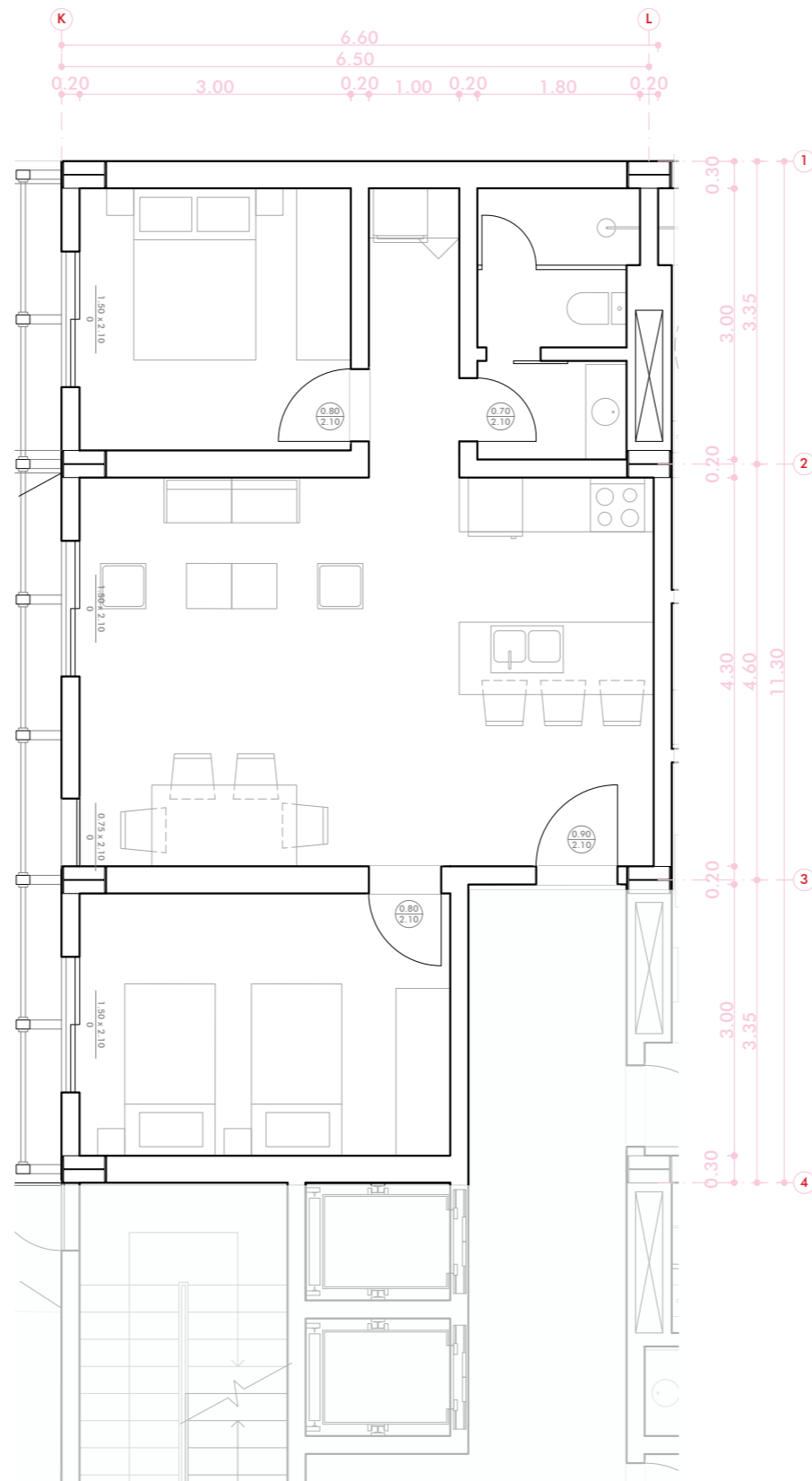
2 habitaciones



2-4 personas



1 baño



ESCALA 1:75


PLANIMETRÍA


PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA TIPO E - ACCESIBLE



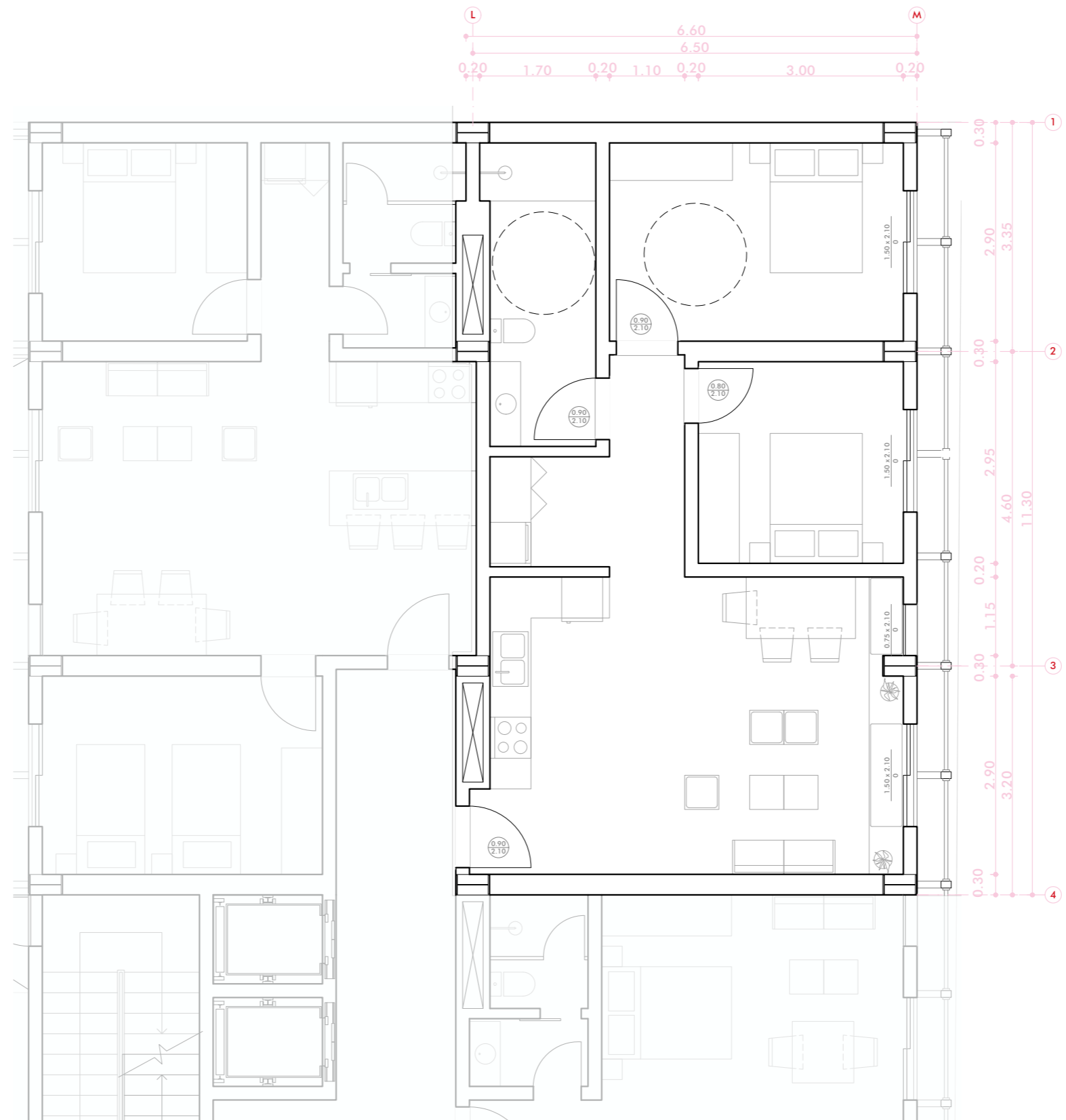
VIS 

 73.92 m²

 2 habitaciones

 2-4 personas

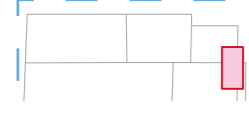
 1 baño



ESCALA 1:75 

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA TIPO F (sin crecimiento)



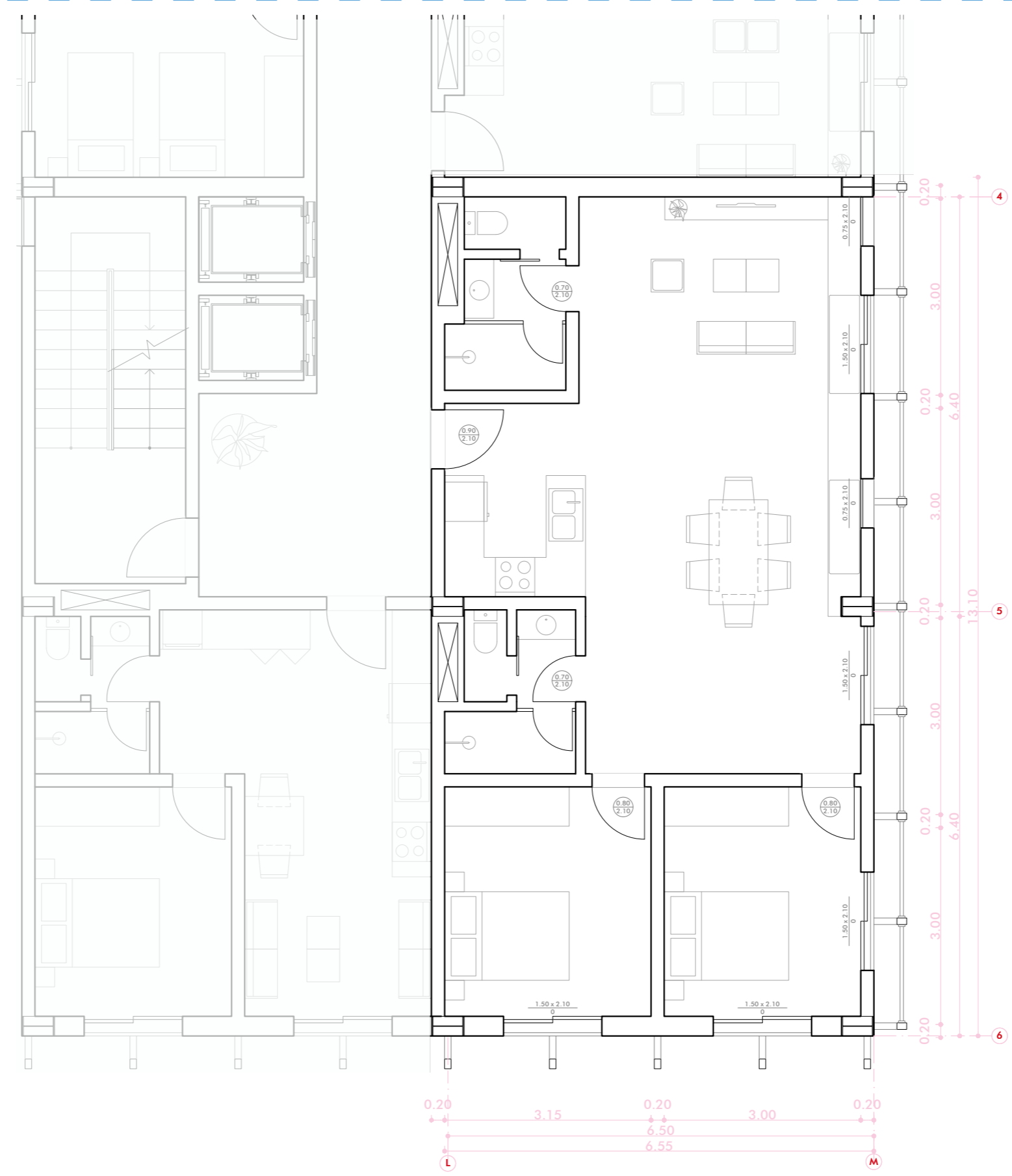
VIS

85.80 m²

2 habitaciones

2-4 personas

2 baños

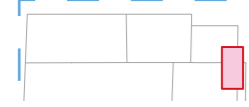


ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA

TIPO F+ (con crecimiento)



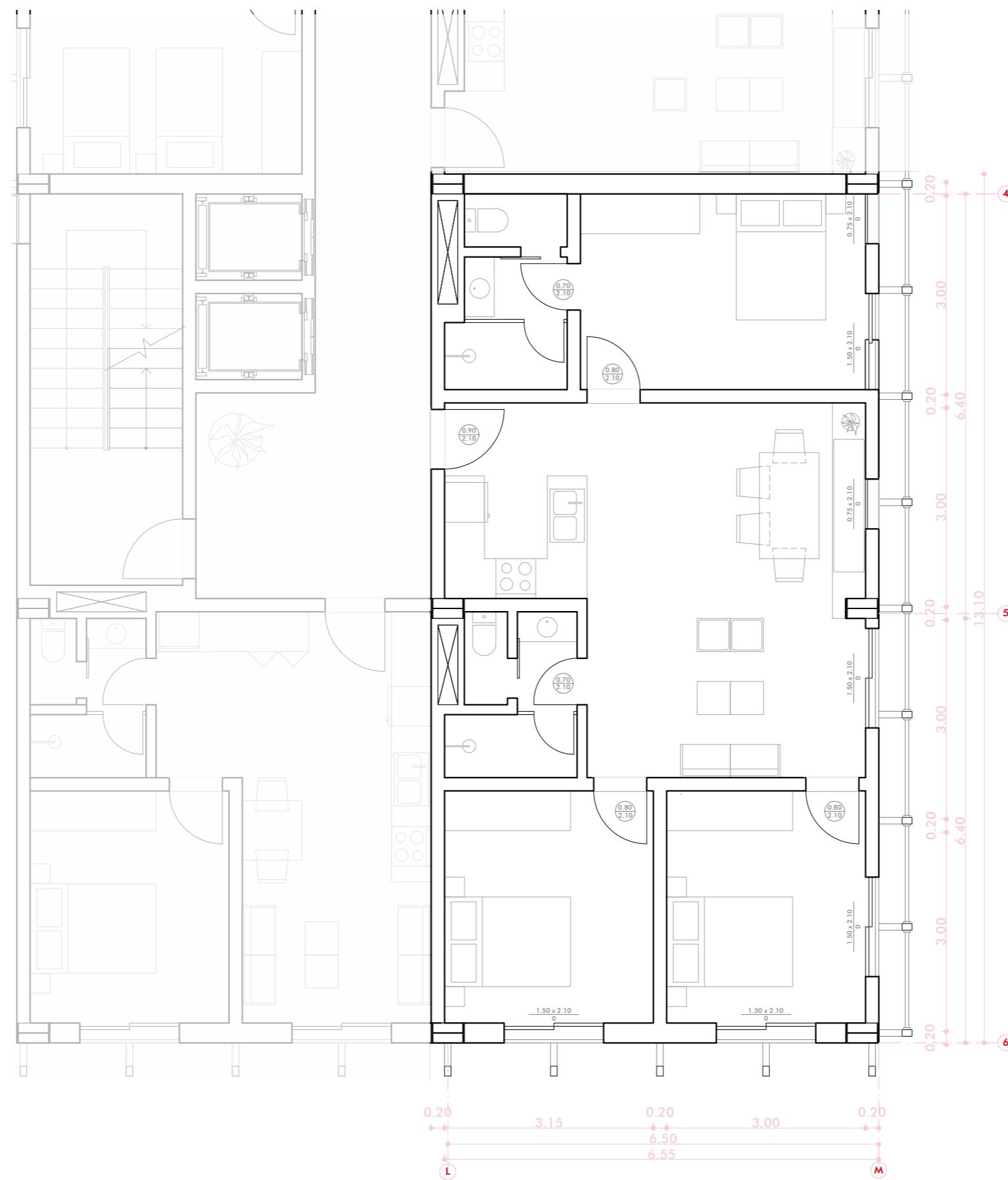
VIS

85.80 m²

3 habitaciones

3-6 personas

2 baños



ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA TIPO G



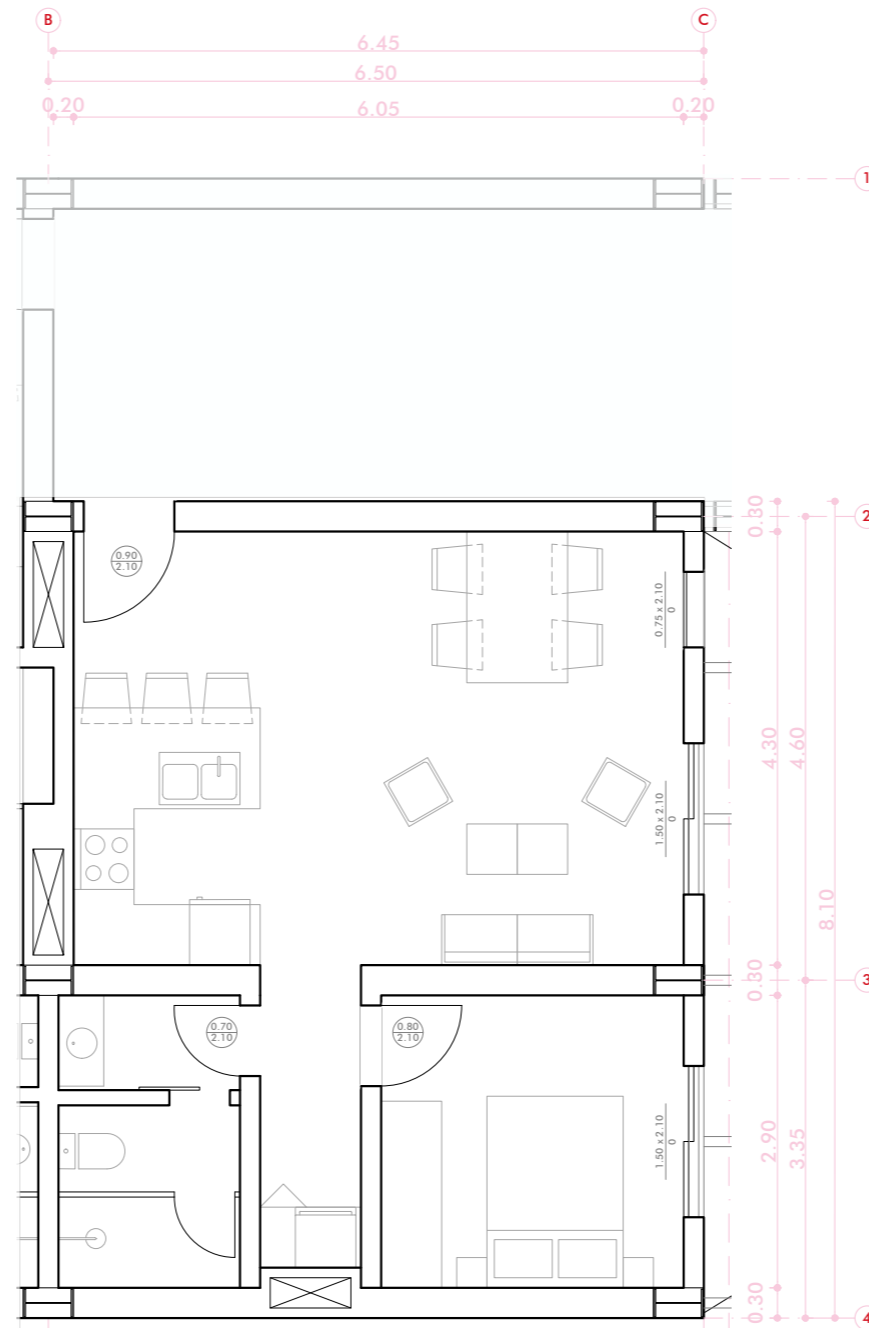
VIP

52.80 m²

1 habitación

1-2 personas

1 baño



ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA

TIPO H



VIP



85.12 m²



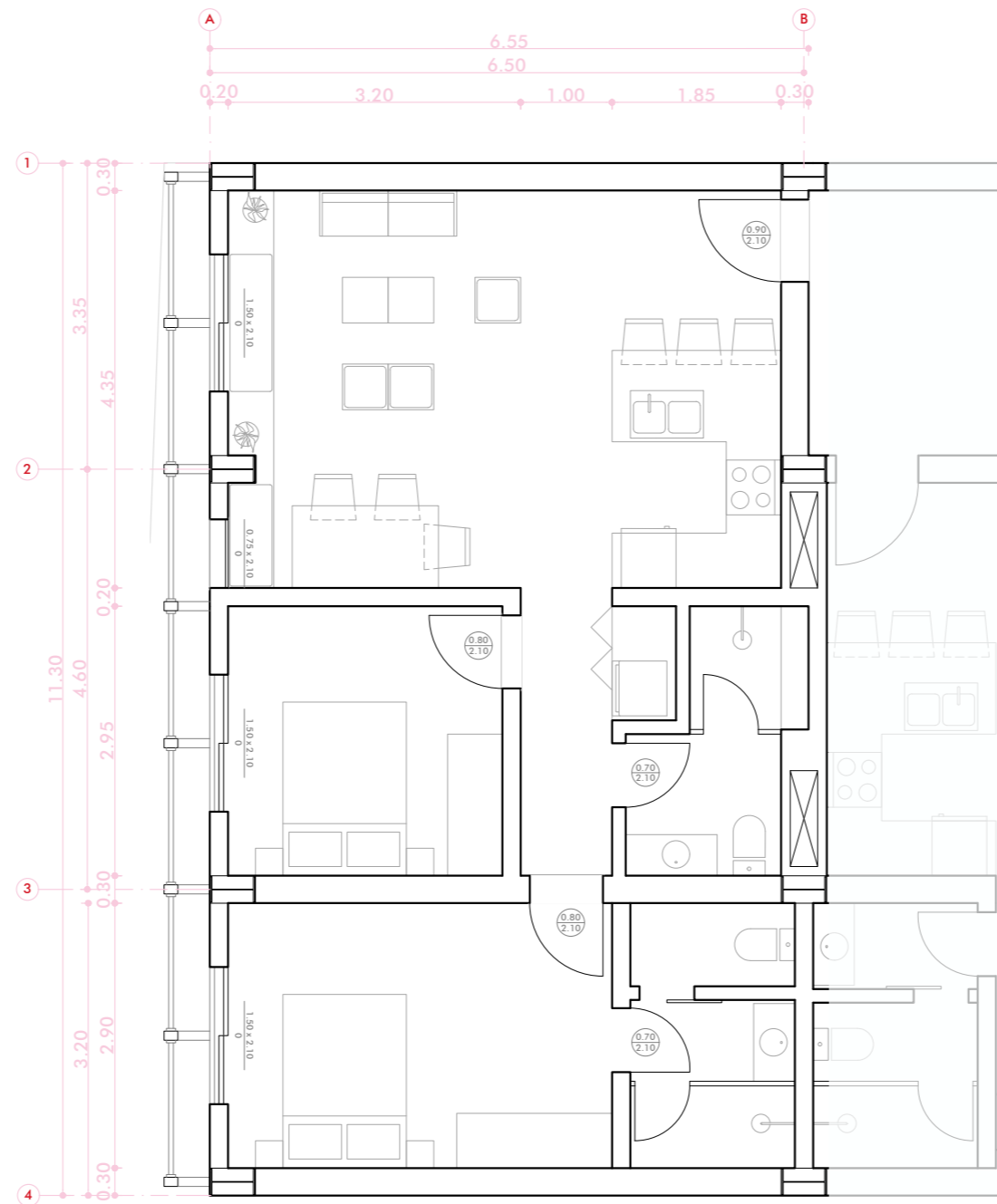
2 habitaciones



2-4 personas



2 baños

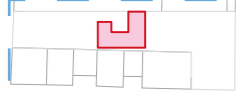


ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

PLANTAS TIPOS DE VIVIENDA

TIPO I



VIP



117.28 m²



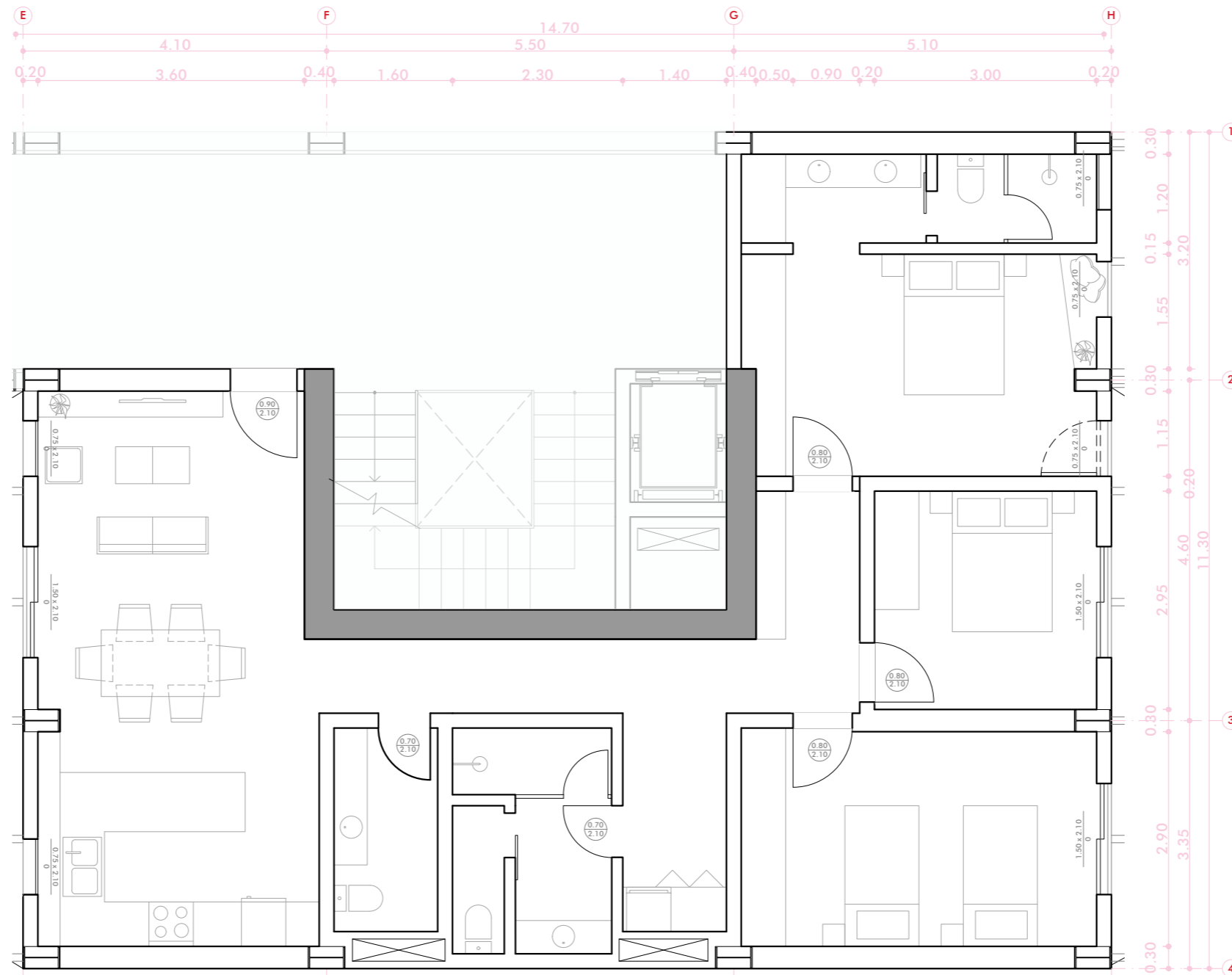
3 habitaciones



3-6 personas



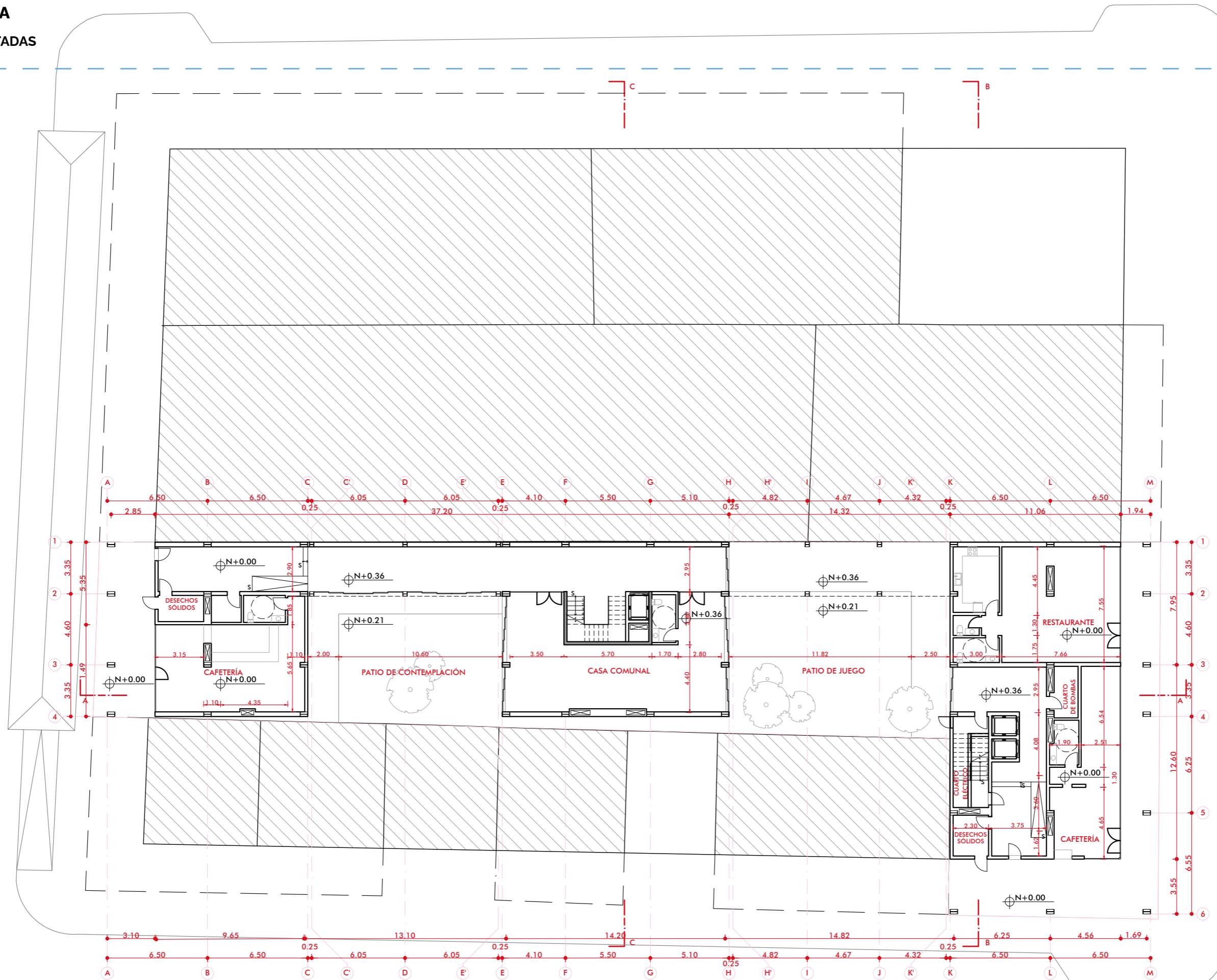
2 1/2 baños



ESCALA 1:75

PLANIMETRÍA

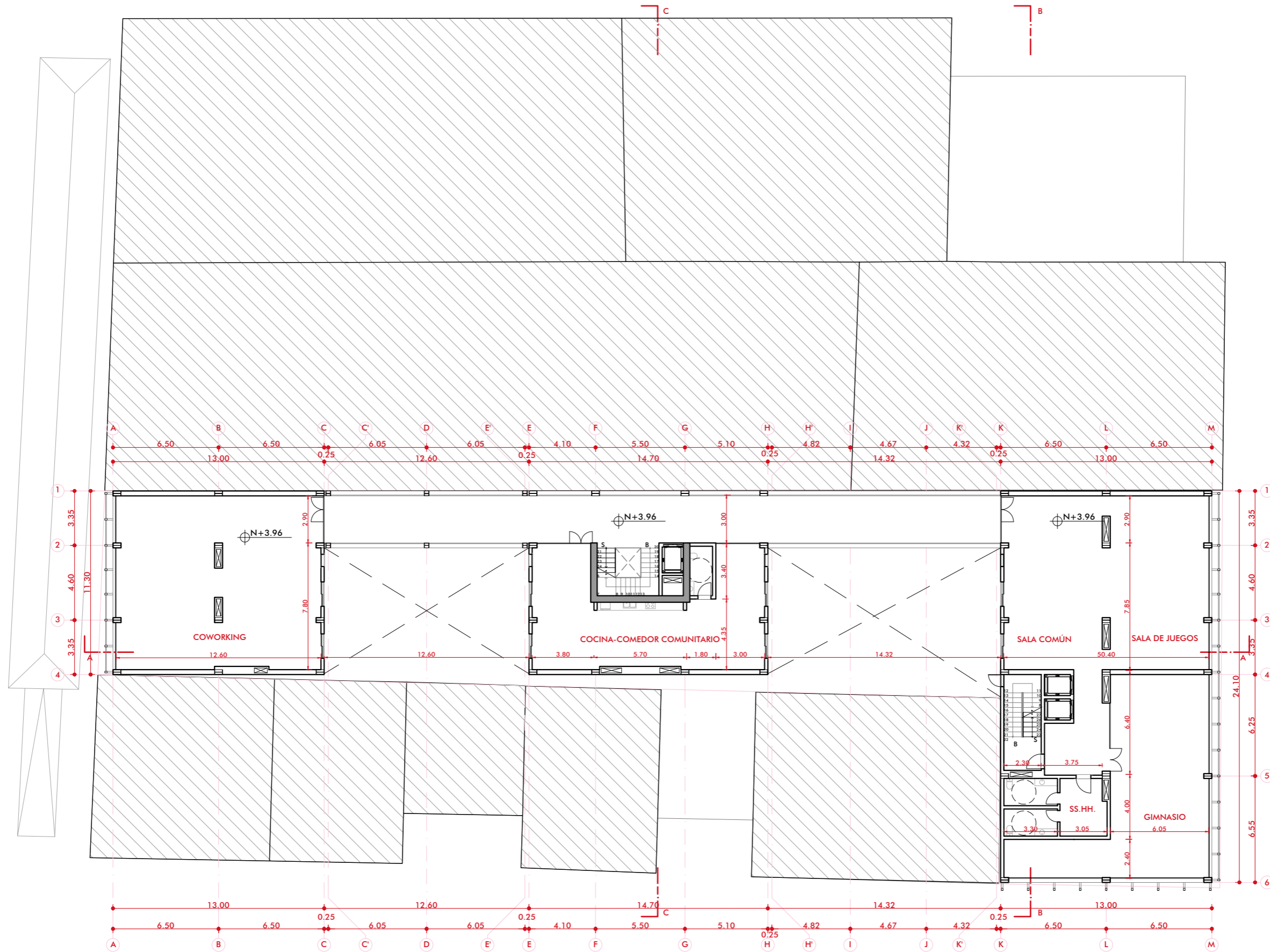
PLANTAS ACOTADAS PLANTA BAJA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

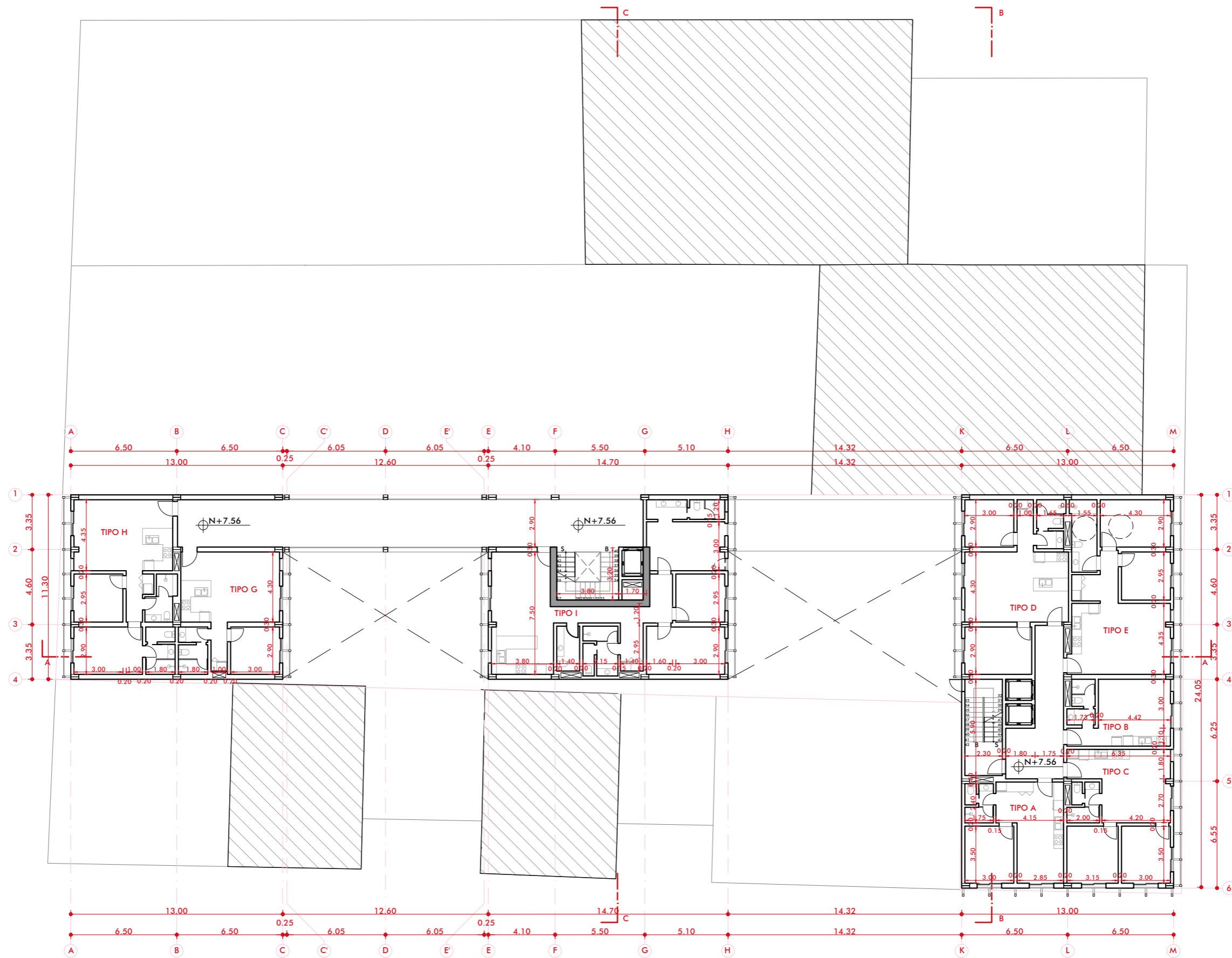
PLANTAS ACOTADAS PLANTA PRIMERA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

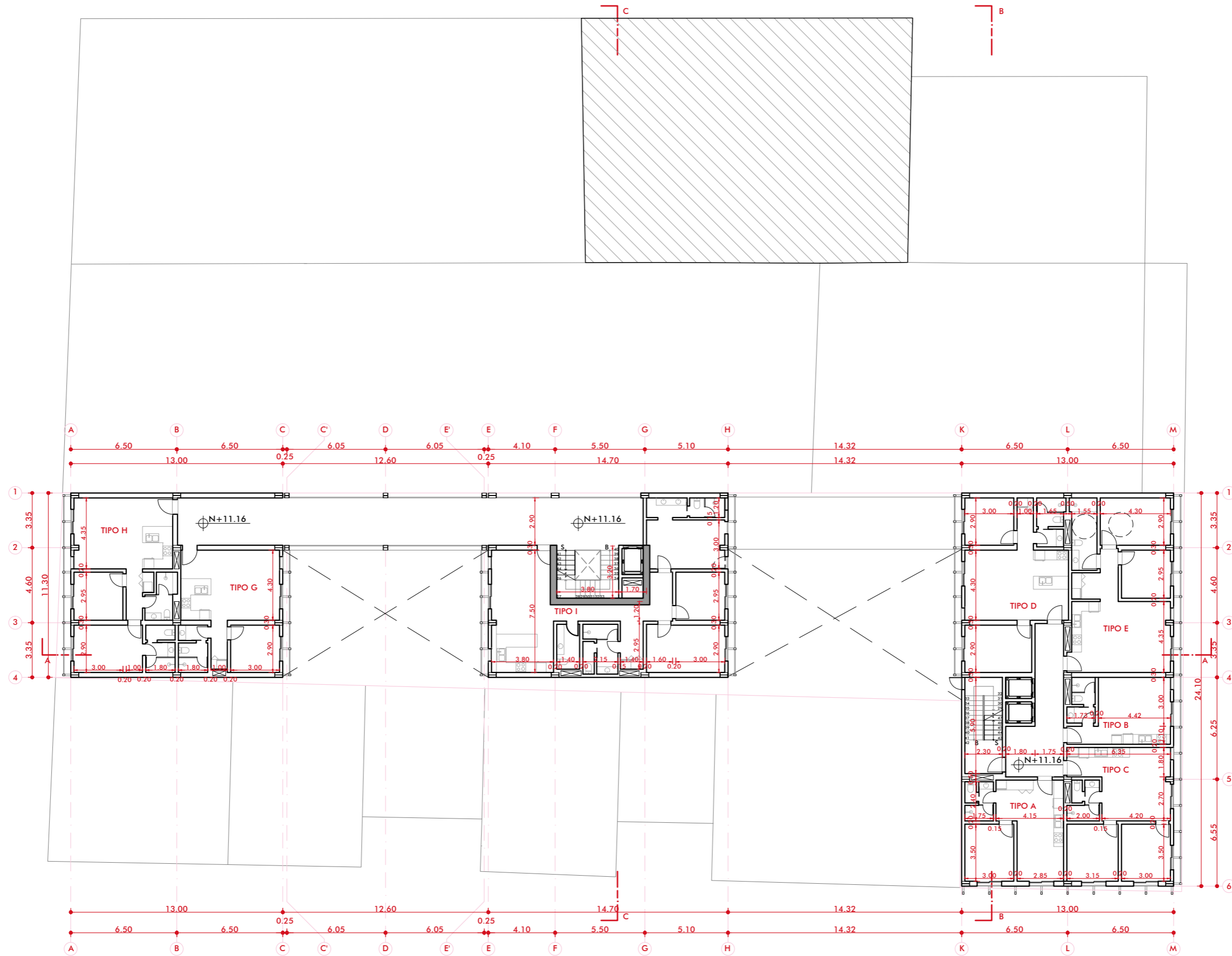
PLANTAS ACOTADAS PLANTA SEGUNDA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

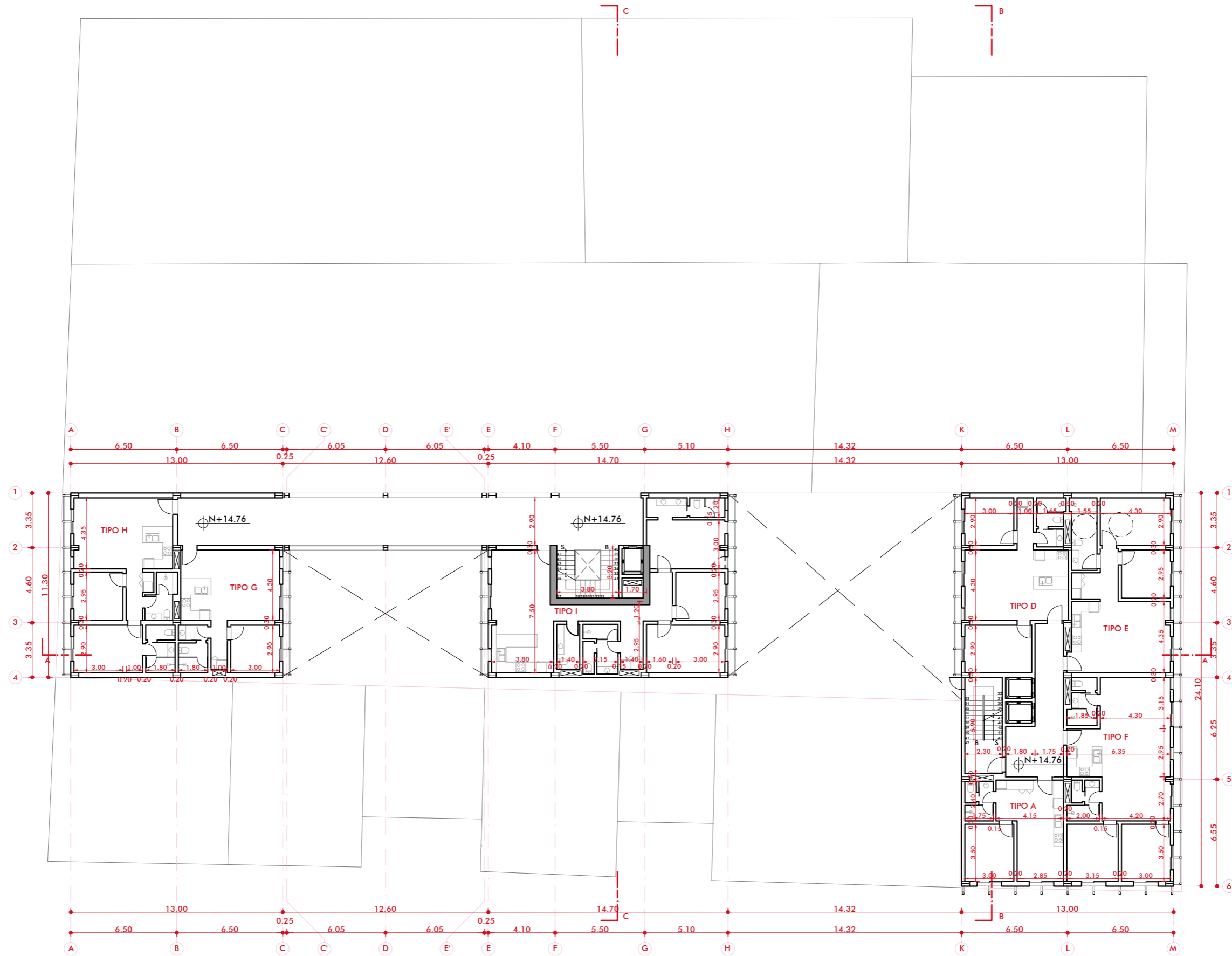
PLANTAS ACOTADAS PLANTA TERCERA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

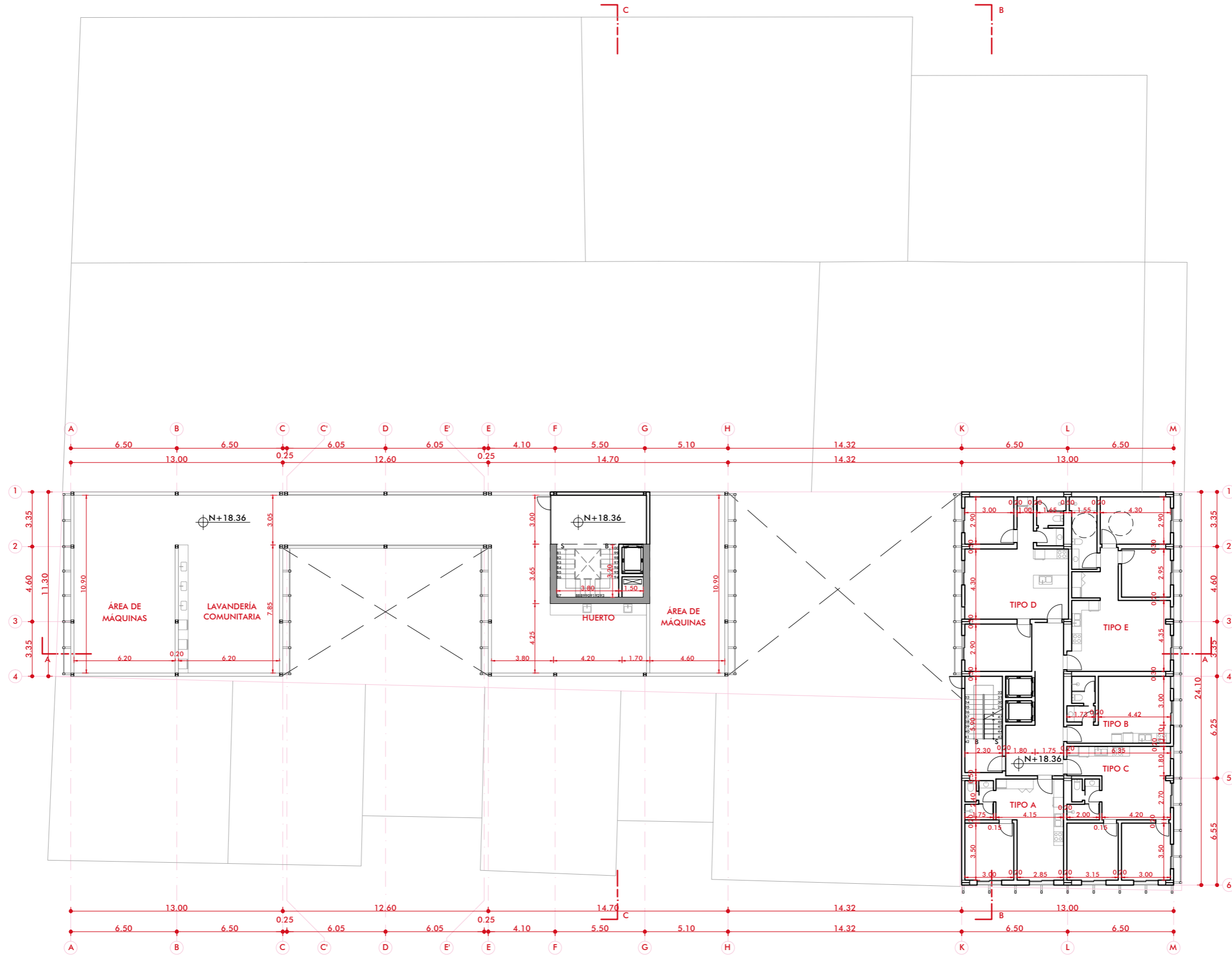
PLANTAS ACOTADAS PLANTA CUARTA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

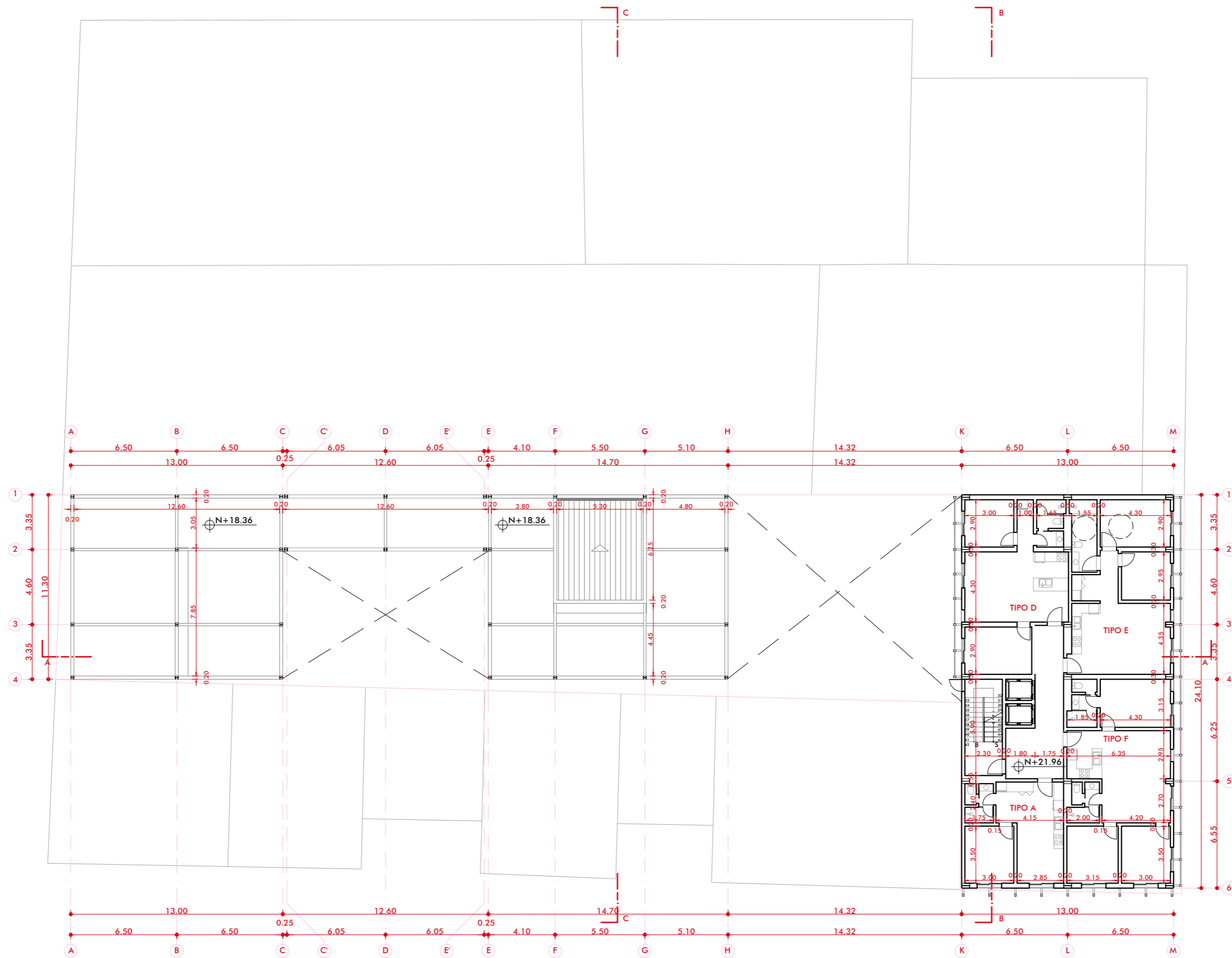
PLANTAS ACOTADAS PLANTA QUINTA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

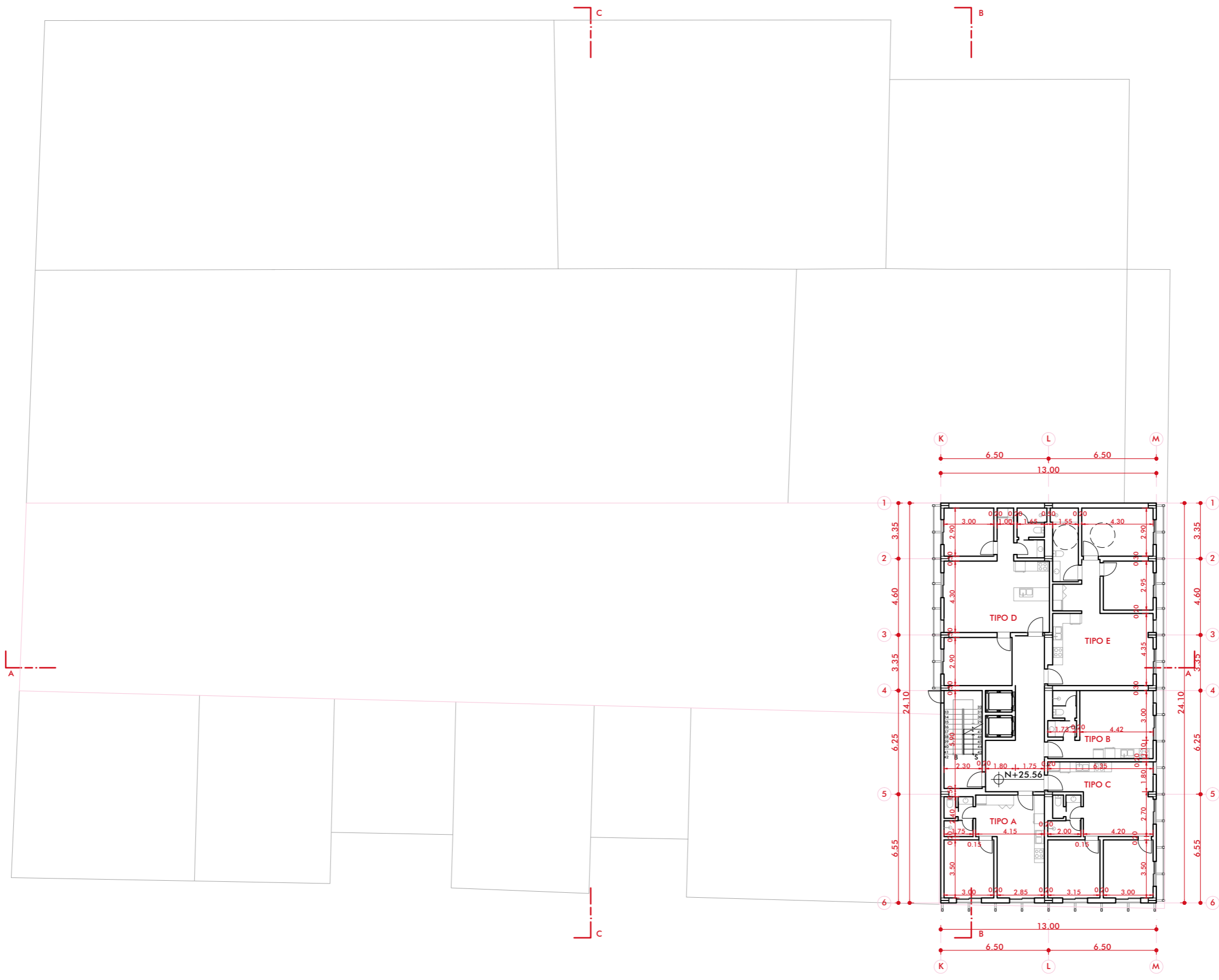
PLANTAS ACOTADAS PLANTA SEXTA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

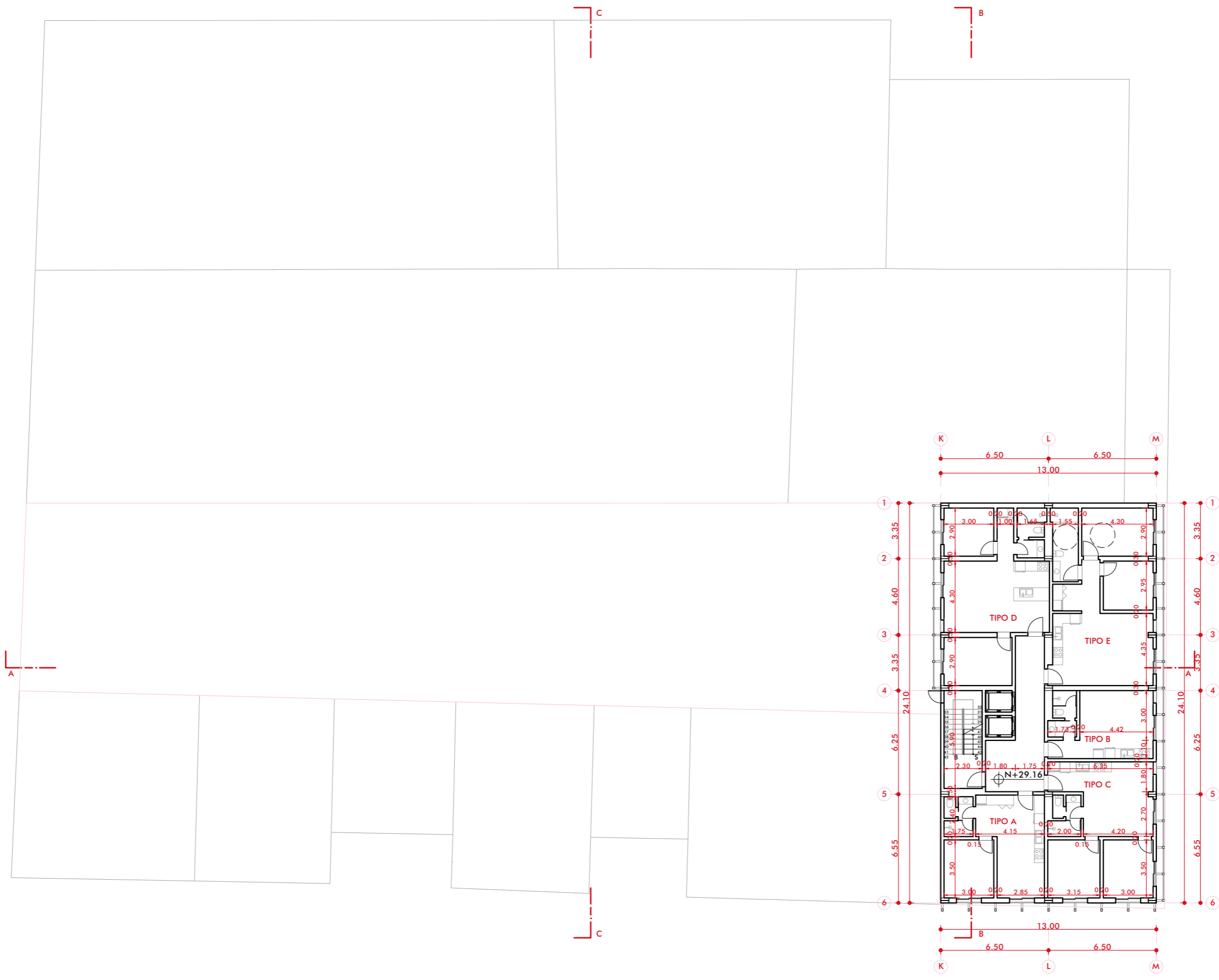
PLANTAS ACOTADAS PLANTA SÉPTIMA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

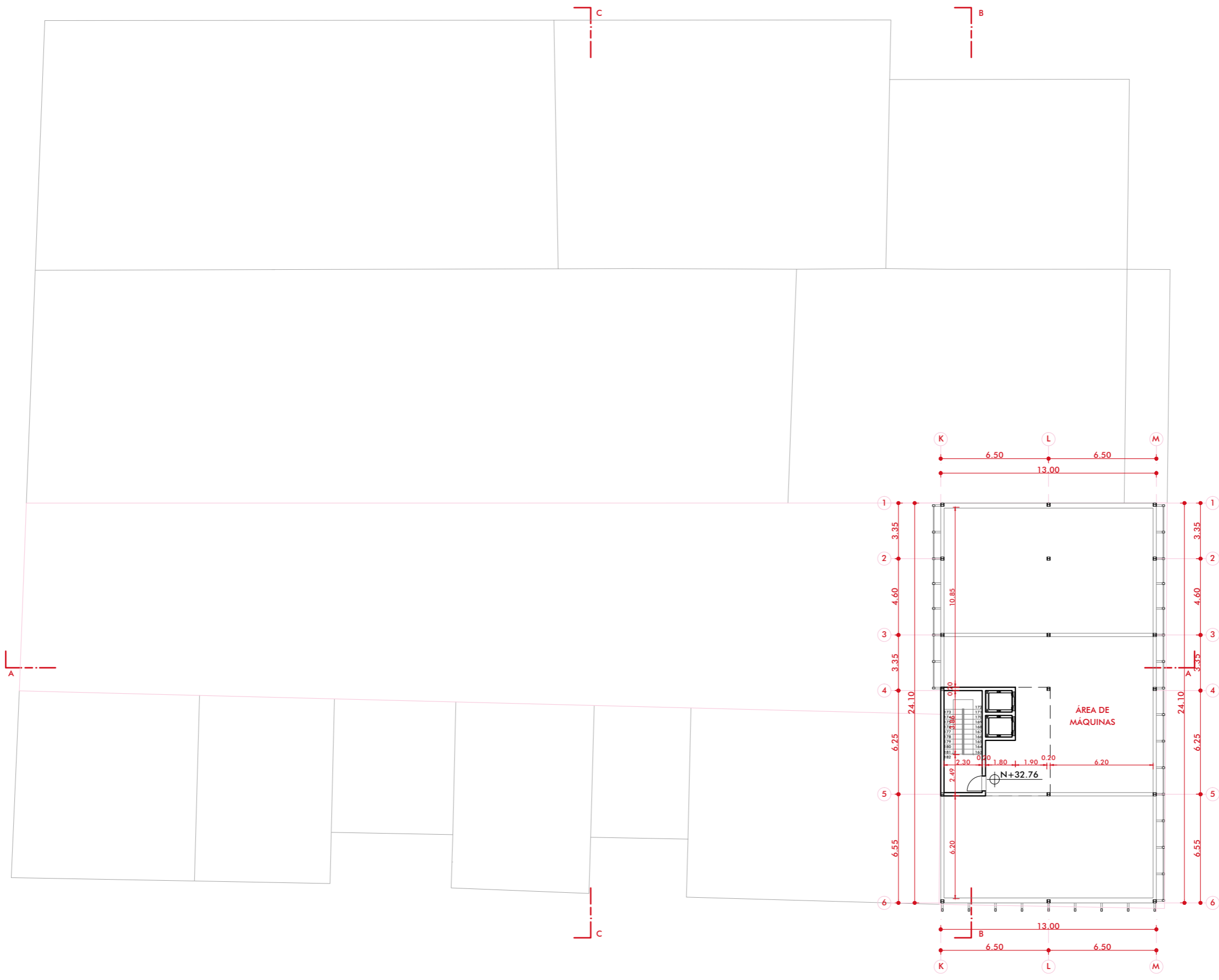
PLANTAS ACOTADAS PLANTA OCTAVA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

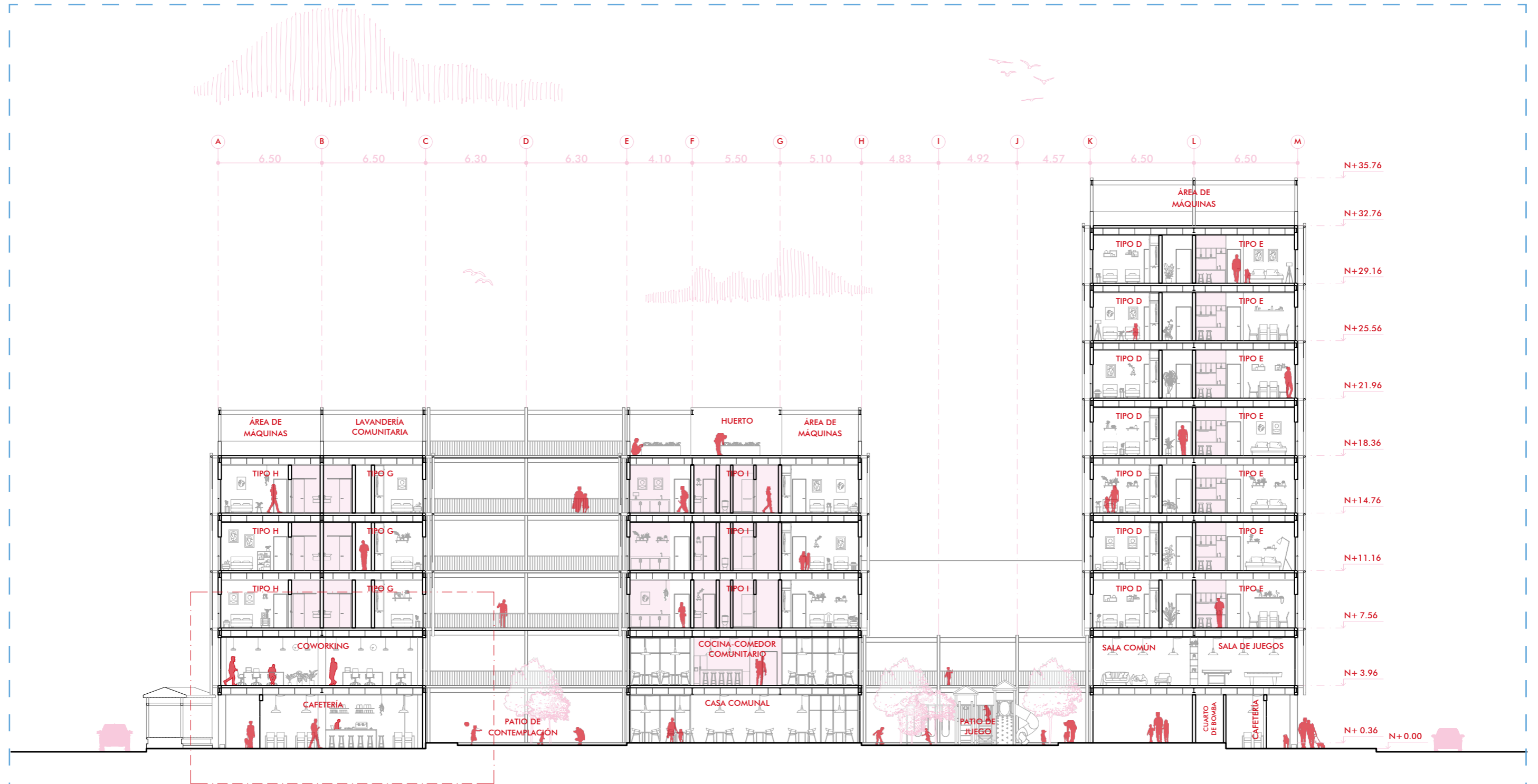
PLANTAS ACOTADAS PLANTA NOVENA



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

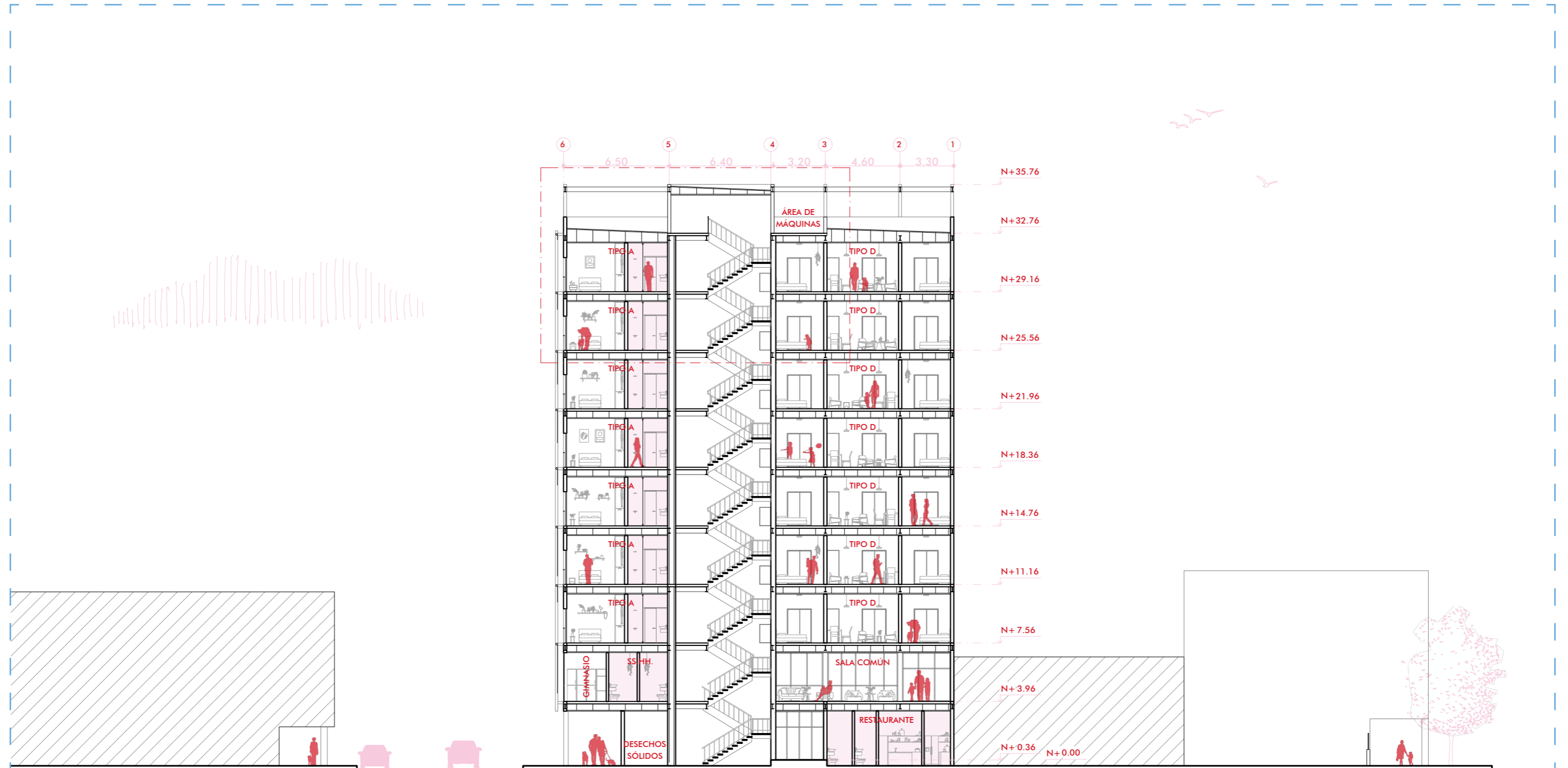
SECCIÓN A - A'



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA

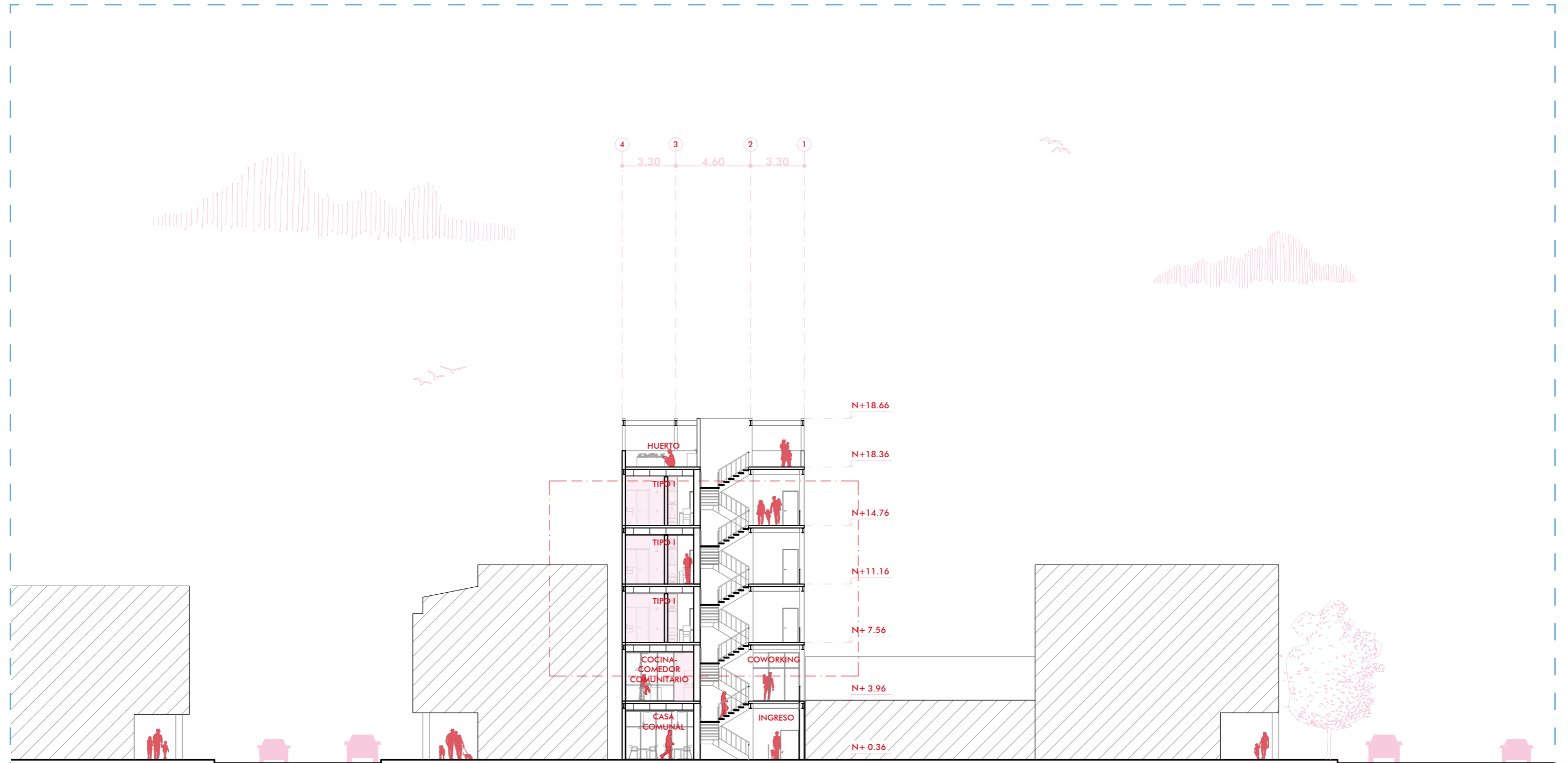
SECCIÓN B - B'



ESCALA 1:250

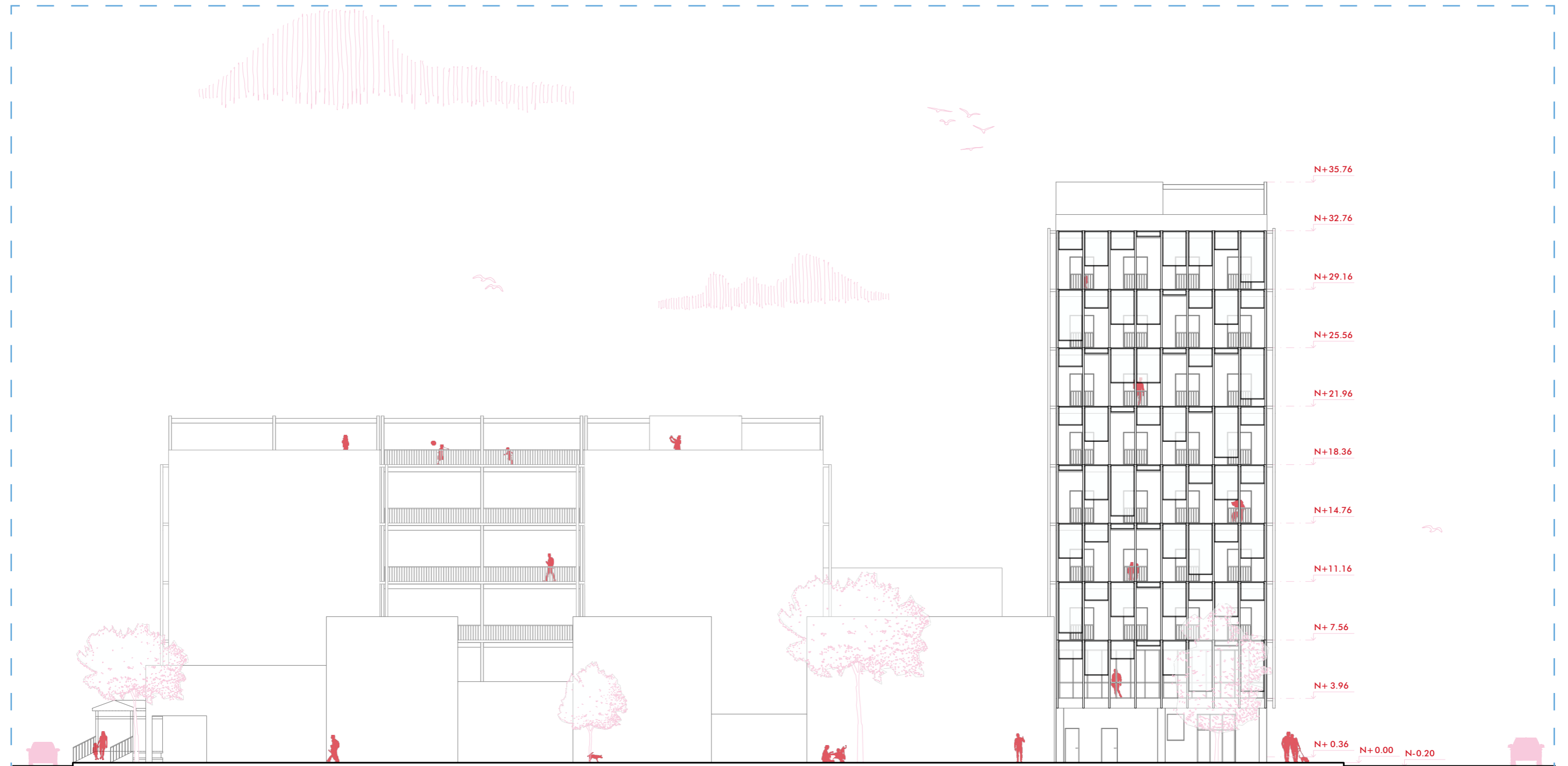
PLANIMETRÍA

SECCIÓN C - C'



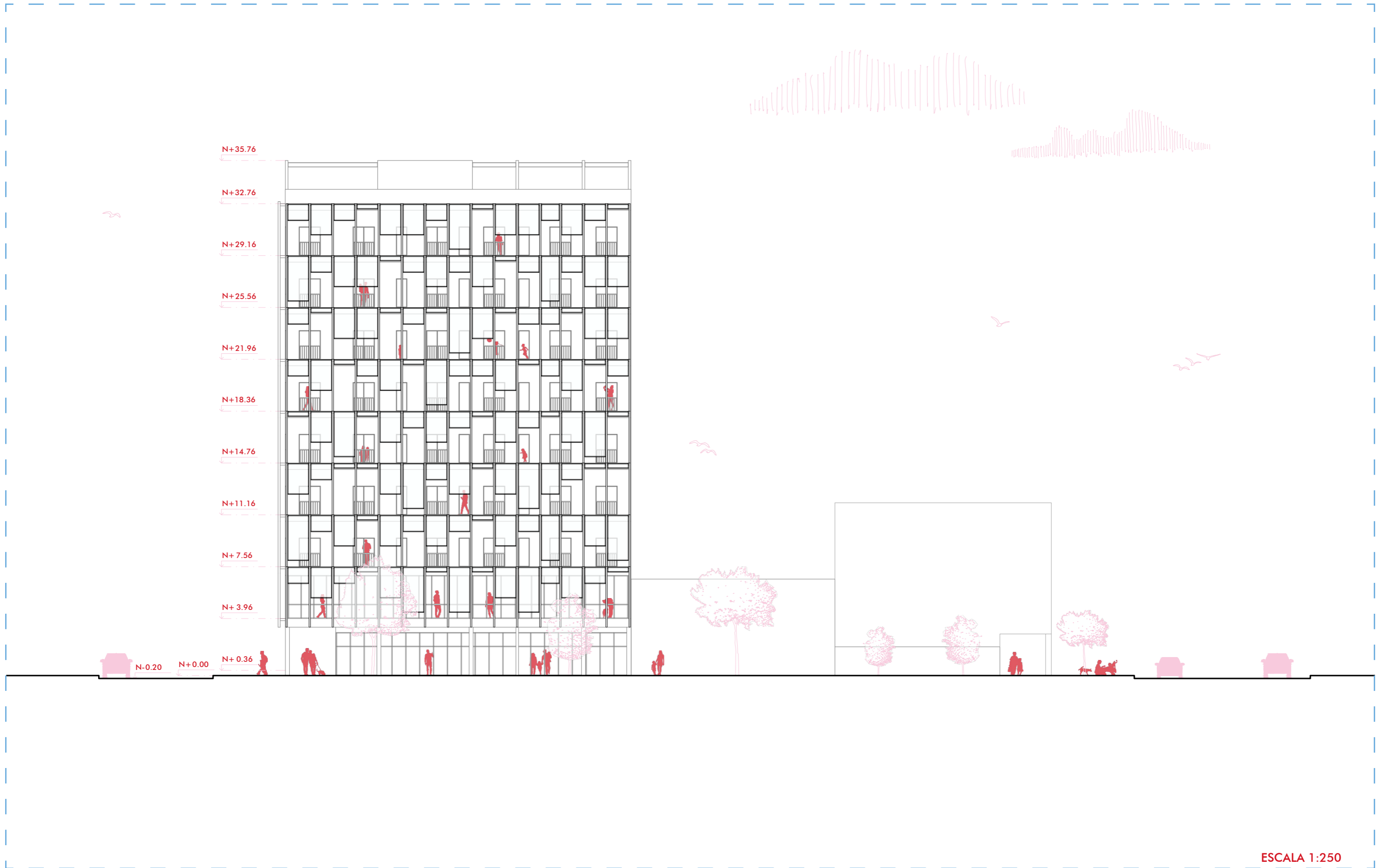
ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA
ELEVACIÓN SUR



ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA
ELEVACIÓN ESTE



ESCALA 1:250

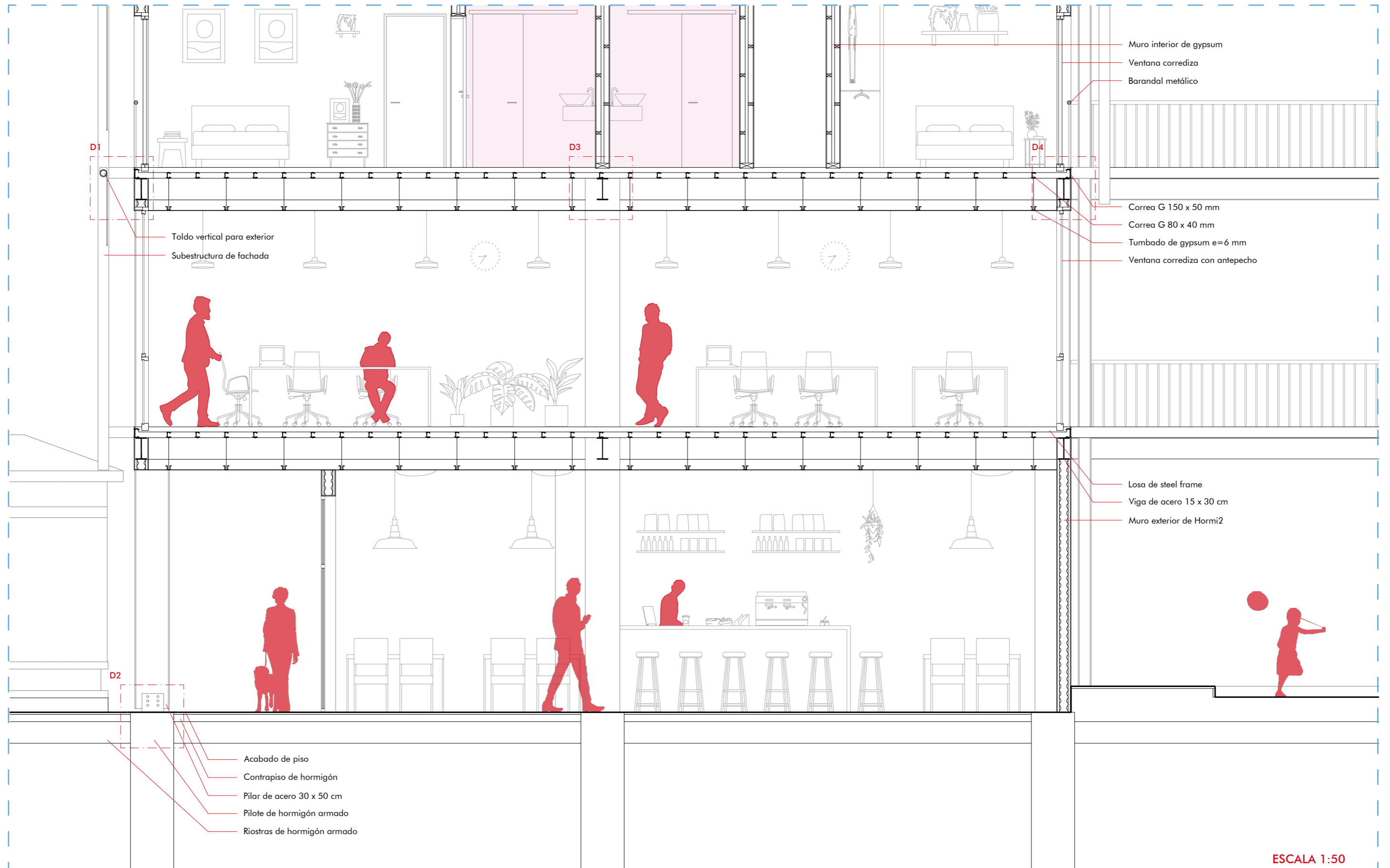
PLANIMETRÍA
ELEVACIÓN OESTE



CONSTRUCCIÓN

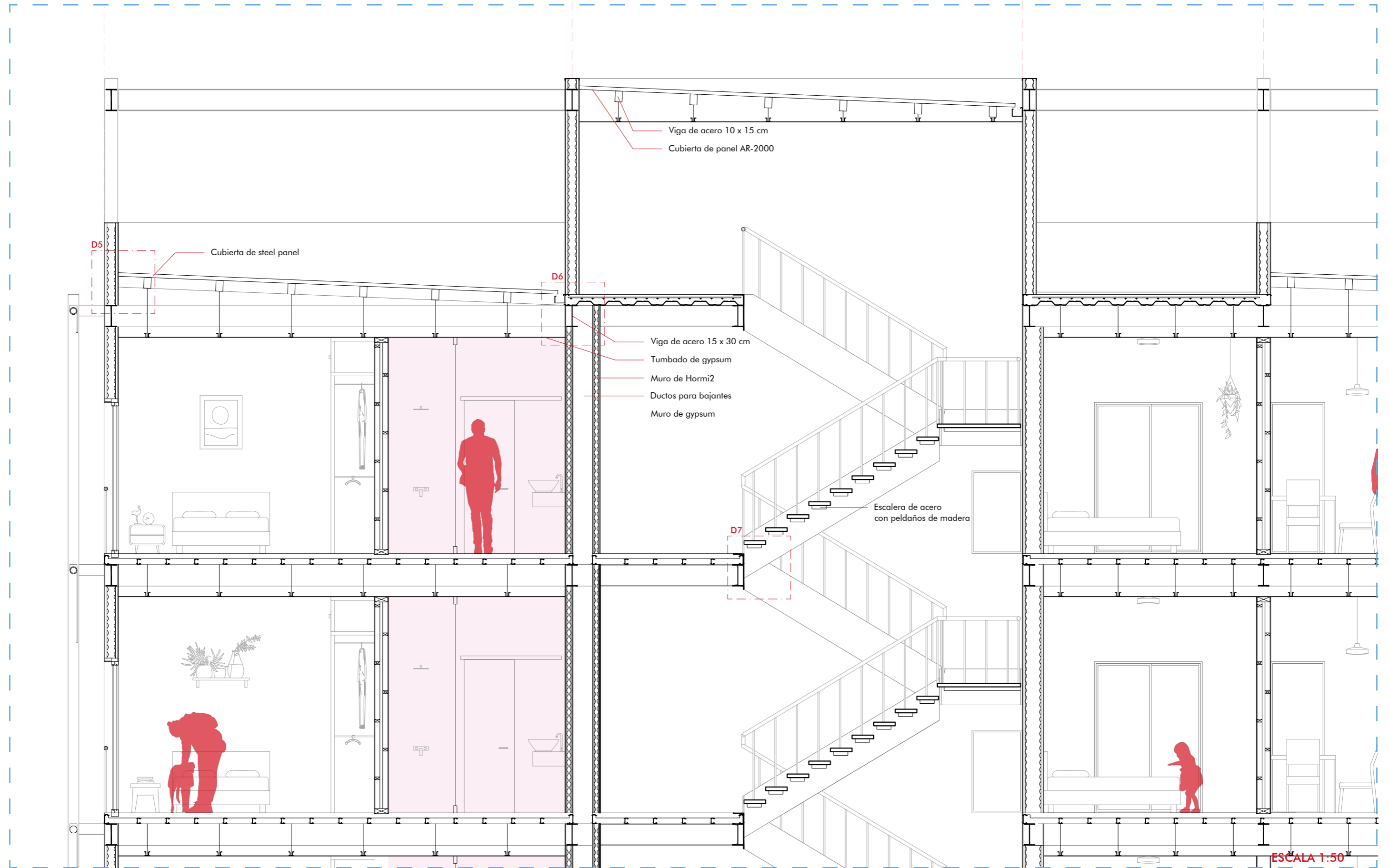
PLANIMETRÍA

SECCIÓN CONSTRUCTIVA A - A'



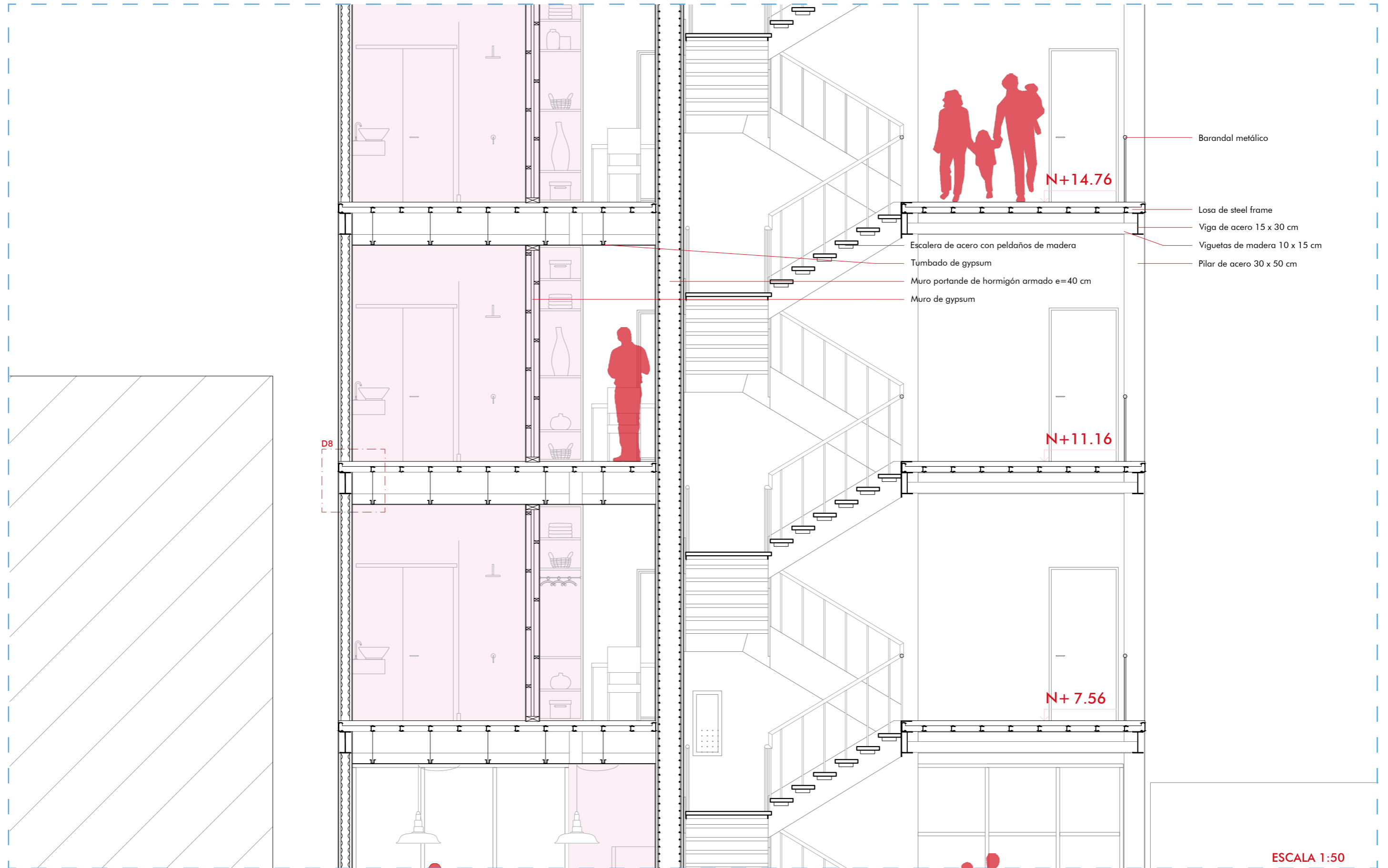
PLANIMETRÍA

SECCIÓN CONSTRUCTIVA B - B'



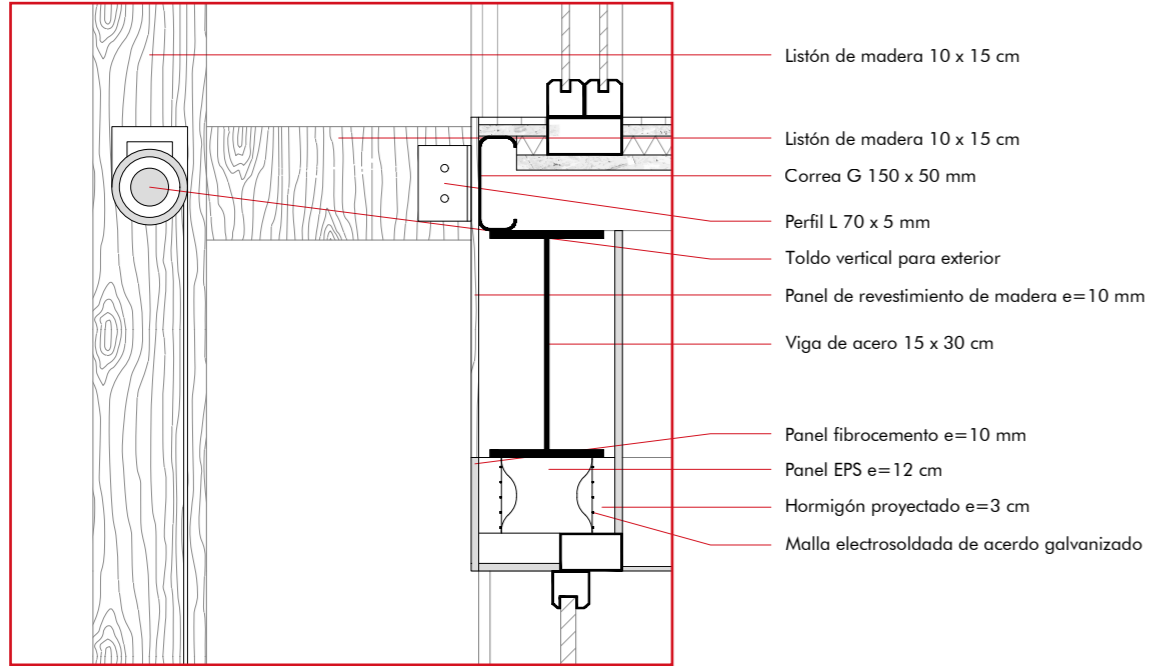
PLANIMETRÍA

SECCIÓN CONSTRUCTIVA C - C'

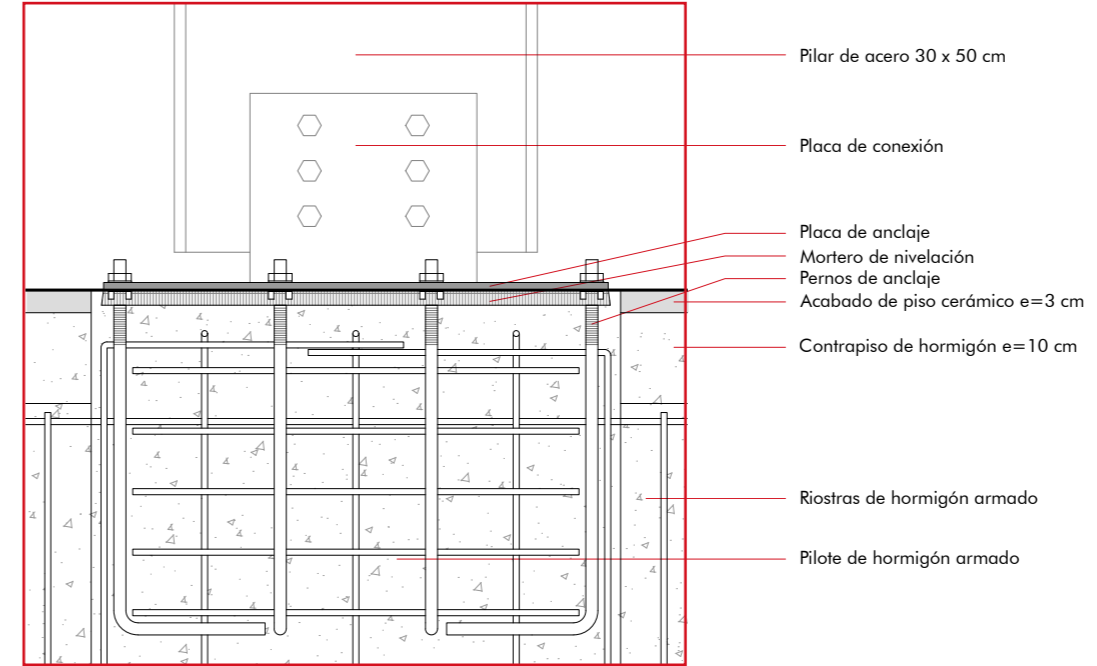


PLANIMETRÍA

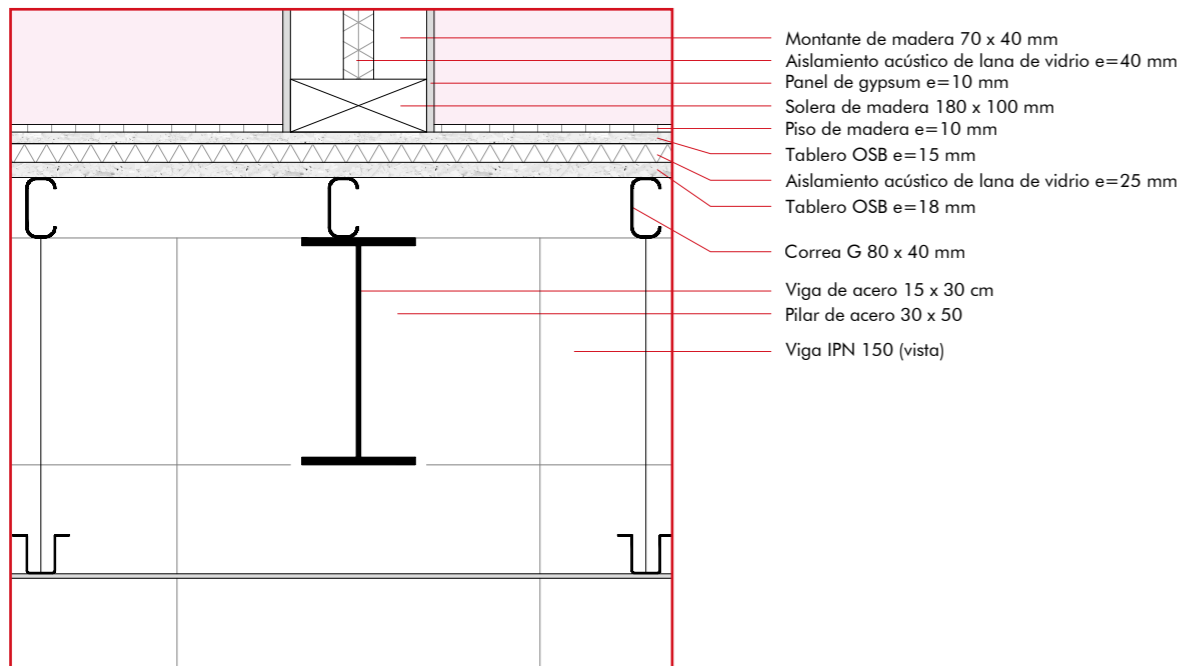
DETALLES CONSTRUCTIVOS



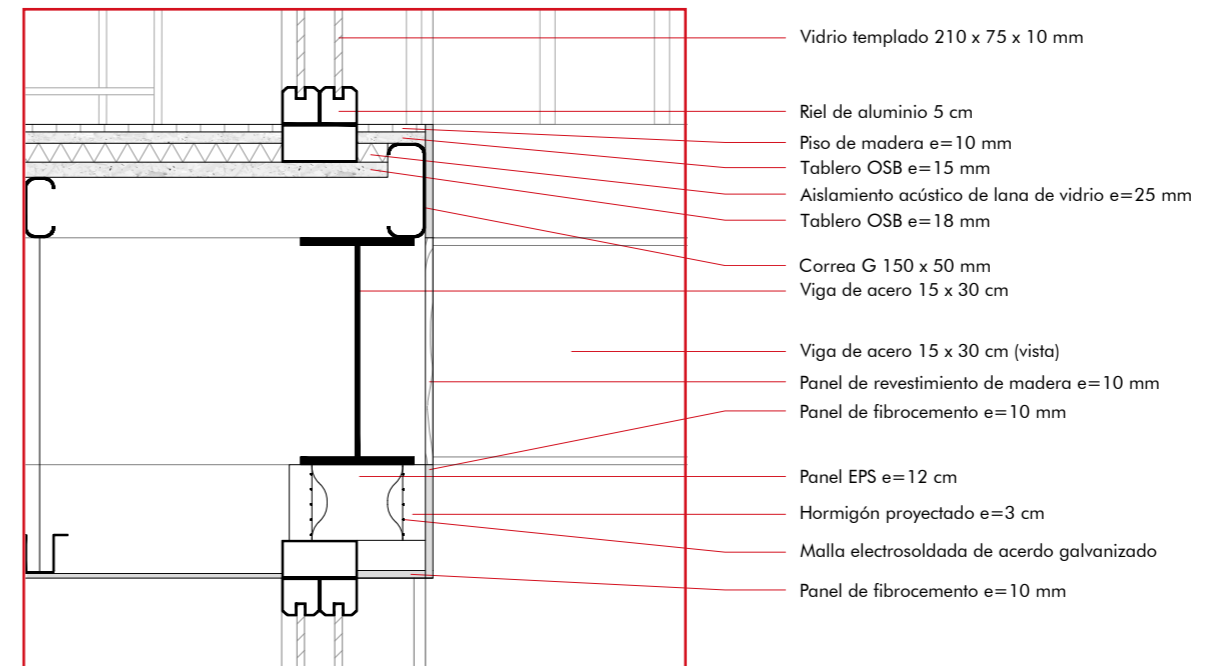
DETALLE CONSTRUCTIVO 1
UNIÓN FACHADA - ESTRUCTURA
ESCALA 1:10



DETALLE CONSTRUCTIVO 2
BASE DE COLUMNAS
ESCALA 1:10



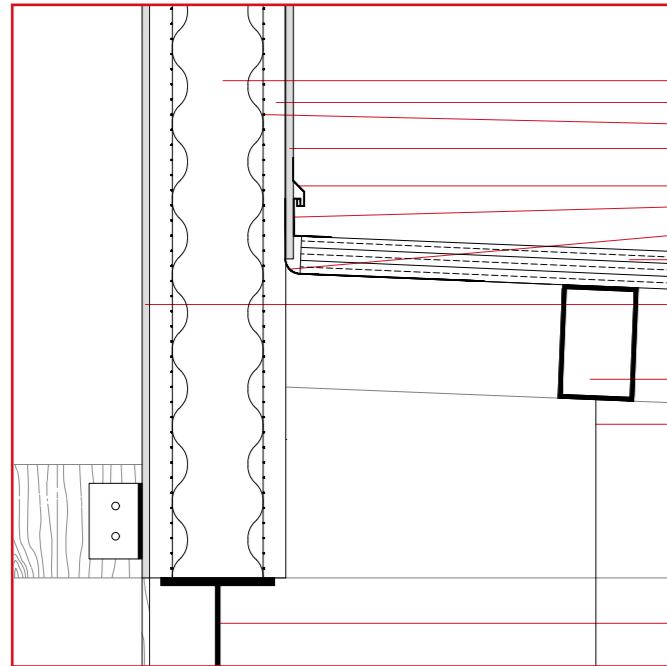
DETALLE CONSTRUCTIVO 3
UNIÓN LOSA - MURO INTERIOR
ESCALA 1:10



DETALLE CONSTRUCTIVO 4
ANCLAJE VENTANA
ESCALA 1:10

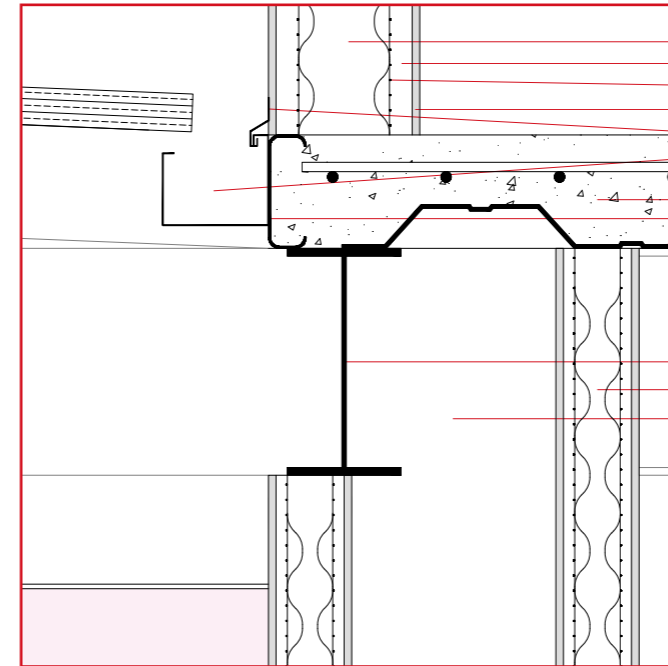
PLANIMETRÍA

DETALLES CONSTRUCTIVOS



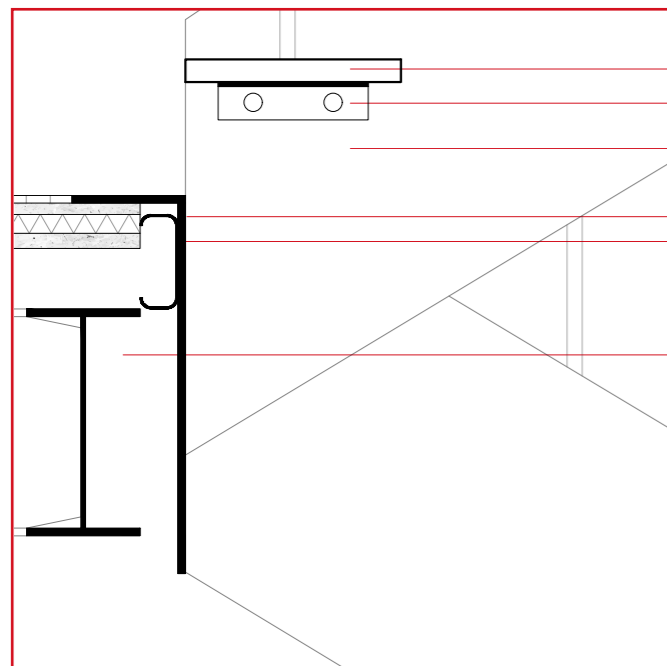
- Panel EPS e=12 cm
- Hormigón proyectado e=3 cm
- Malla electrosoldada de acero galvanizado
- Panel fibrocemento e=10 mm
- Perfil metálico
- Perfil metálico
- Membrana asfáltica impermeabilizante
- Panel AR-2000
- Panel de revestimiento de madera e=10 mm
- Viga de acero 10 x 15 cm
- Cable de sujeción de tumbado
- Viga de acero 15 x 30 cm

DETALLE CONSTRUCTIVO 5
UNIÓN MURO EXTERIOR - CUBIERTA
ESCALA 1:10



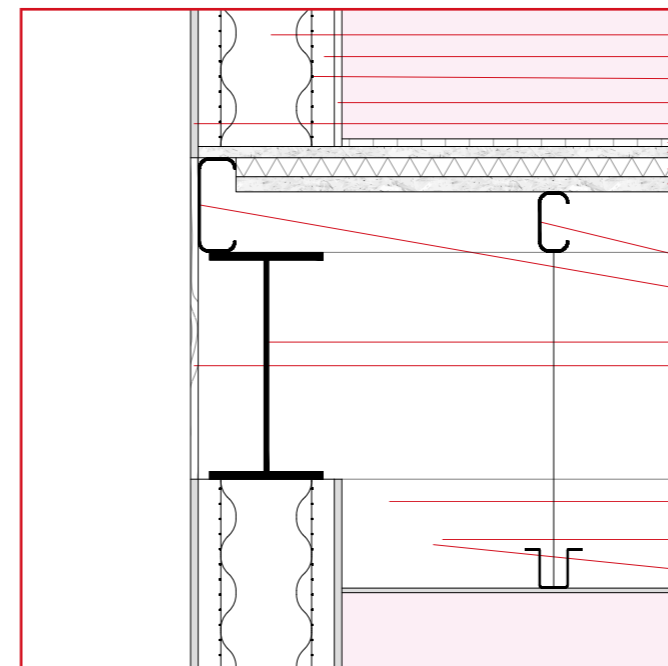
- Panel EPS e=12 cm
- Hormigón proyectado e=3 cm
- Malla electrosoldada de acero galvanizado
- Panel fibrocemento e=10 mm
- Perfil metálico
- Canalón metálico
- Malla varillas de acero corrugado 15 x 15 cm
- Hormigón
- Correa G 150 x 50 mm
- Placa colaborante e=5 mm
- Viga de acero 15 x 30 cm
- Muro de Hormi2
- Ducto para bajantes

DETALLE CONSTRUCTIVO 6
UNIÓN MURO EXTERIOR - CUBIERTA
ESCALA 1:10



- Peldaño de madera e=3 cm
- Perfil L 50 x 5 mm
- Zana metálica e=5 mm
- Perfil L 50 x 15 x 5 mm
- Correa G 150 x 50 mm
- Viga de acero 15 x 30 cm

DETALLE CONSTRUCTIVO 7
ESCALERAS
ESCALA 1:10

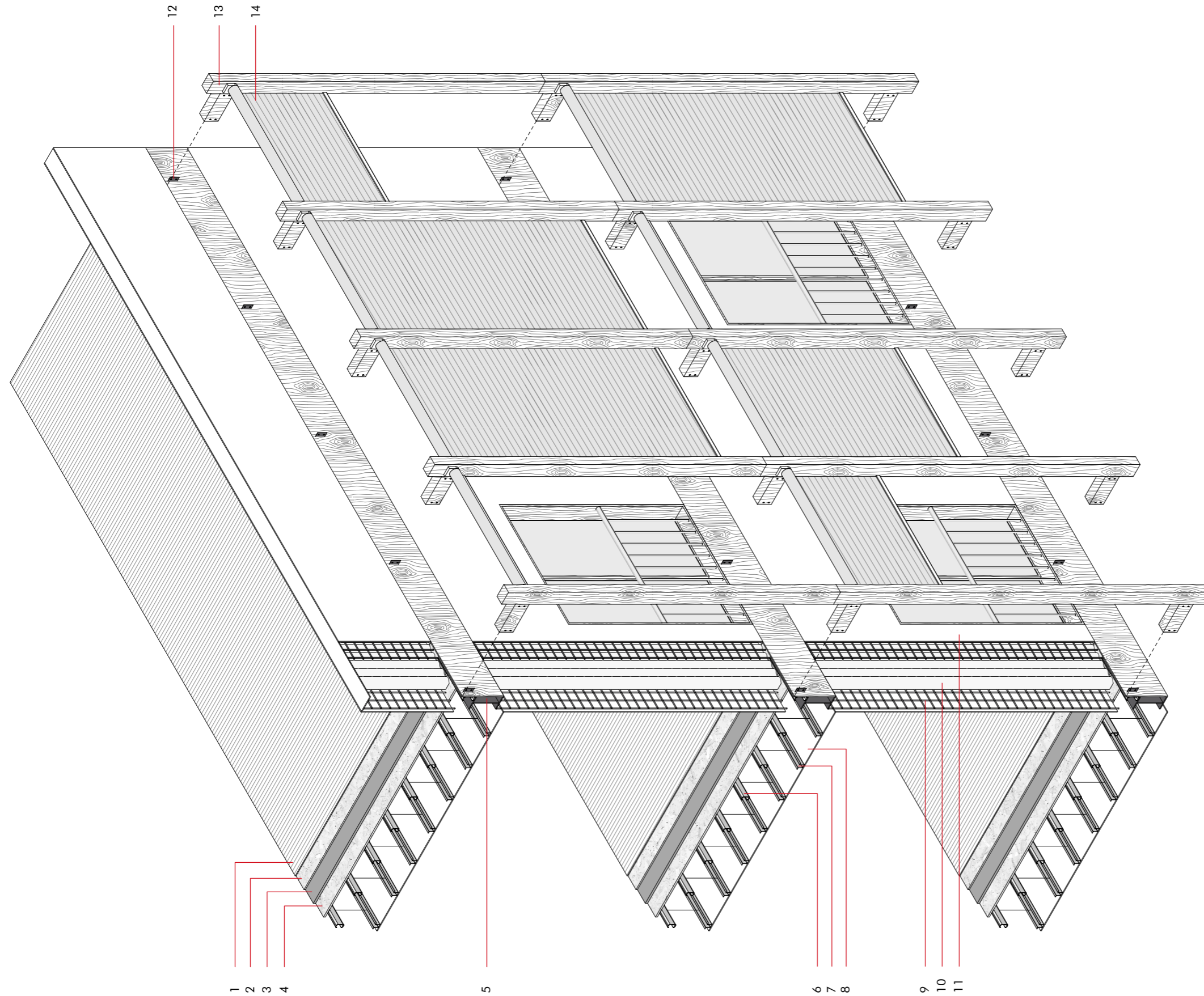


- Panel EPS e=12 cm
- Hormigón proyectado e=3 cm
- Malla electrosoldada de acero galvanizado
- Panel de gypsum e=10 mm
- Panel de fibrocemento e=10 mm
- Piso de madera e=10 mm
- Tablero OSB e=15 mm
- Aislamiento acústico de lana de vidrio e=25 mm
- Tablero OSB e=18 mm
- Correa G 80 x 40 mm
- Correa G 150 x 50 mm
- Viga de acero 15 x 30 cm
- Panel de revestimiento de madera e=10 mm
- Panel EPS e=12 cm
- Hormigón proyectado e=3 cm
- Malla electrosoldada de acero galvanizado

DETALLE CONSTRUCTIVO 8
UNIÓN LOSA - MURO EXTERIOR
ESCALA 1:10

PLANIMETRÍA

AXONOMETRÍA CONSTRUCTIVA

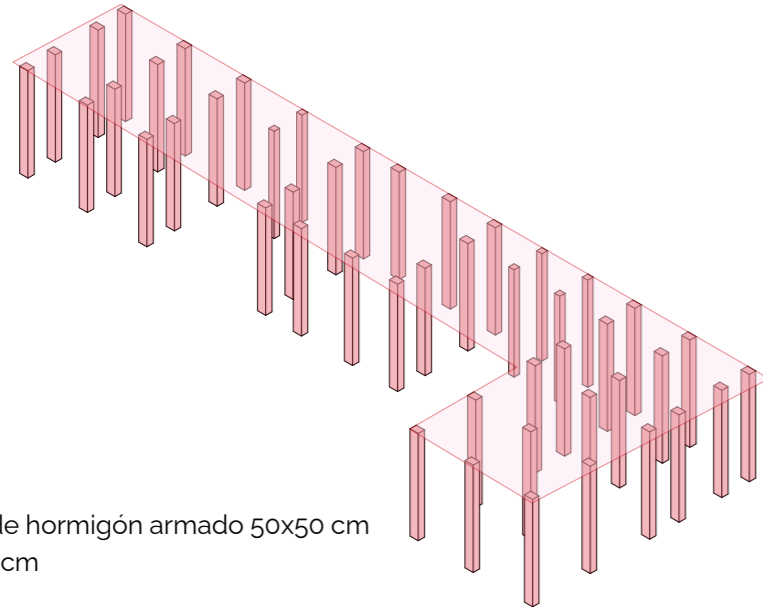


- 1 Piso de madera e=10 mm
- 2 Tablero OBS e=15 mm
- 3 Aislamiento lana de vidrio e=25 mm
- 4 Tablero OBS e=20 mm
- 5 Viga metálica 15 x 30 cm
- 6 Correa 80 x 40 mm
- 7 Perfil omega
- 8 Tumbado de gypsum
- 9 Malla electrosoldada 10 x 10 cm
- 10 Plancha de aislamiento EPS
- 11 Panel fibrocemento e= 10 mm
- 12 Perfil de anclaje de fachada
- 13 Subestructura de listones de madera 10 x 15 cm
- 14 Toldo vertical para exterior

PLANIMETRÍA

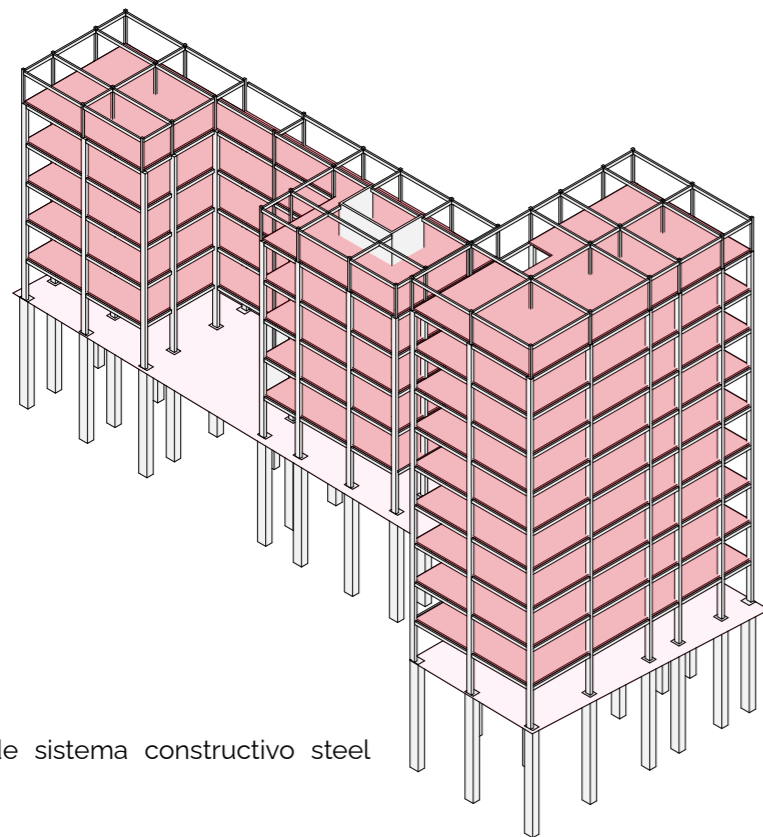
SECUENCIA CONSTRUCTIVA

CIMENTACIÓN



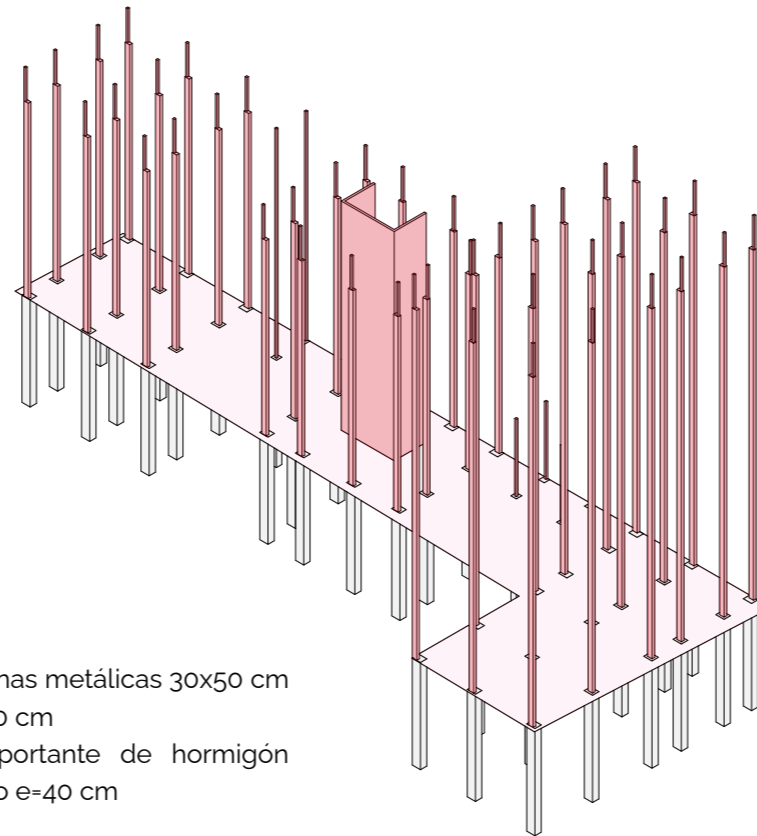
Pilotes de hormigón armado 50x50 cm y 50x70 cm

LOSAS



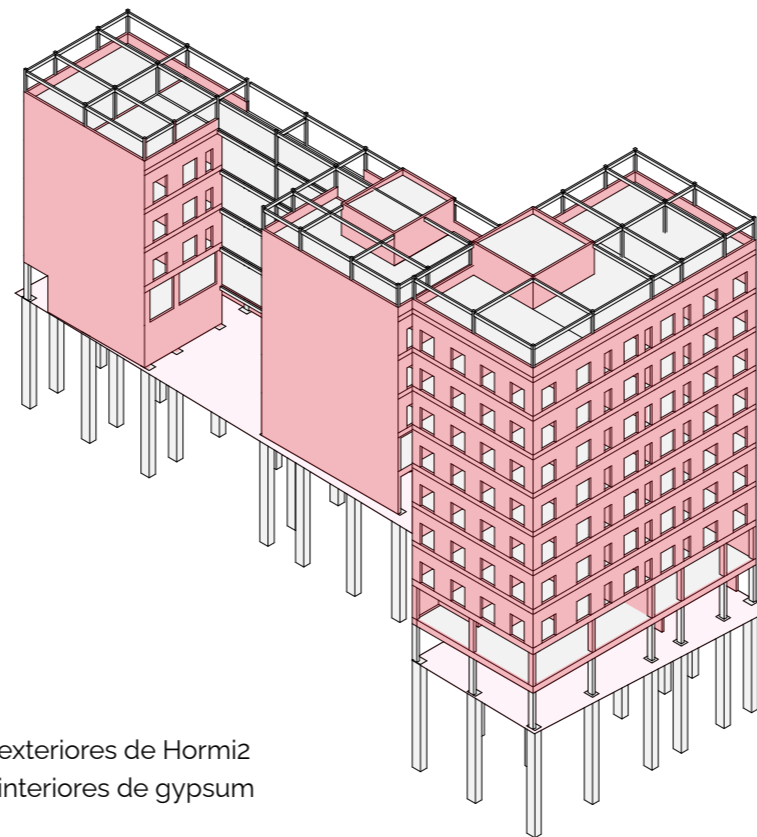
Losas de sistema constructivo steel frame

COLUMNAS Y MUROS PORTANTES



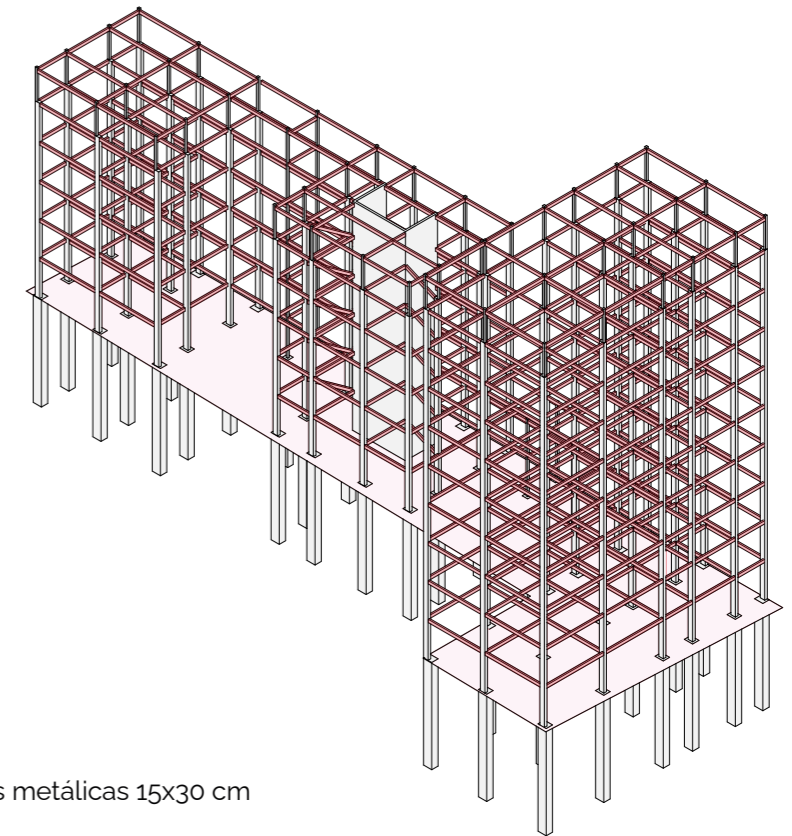
Columnas metálicas 30x50 cm y 30x30 cm
Muro portante de hormigón armado e=40 cm

MUROS



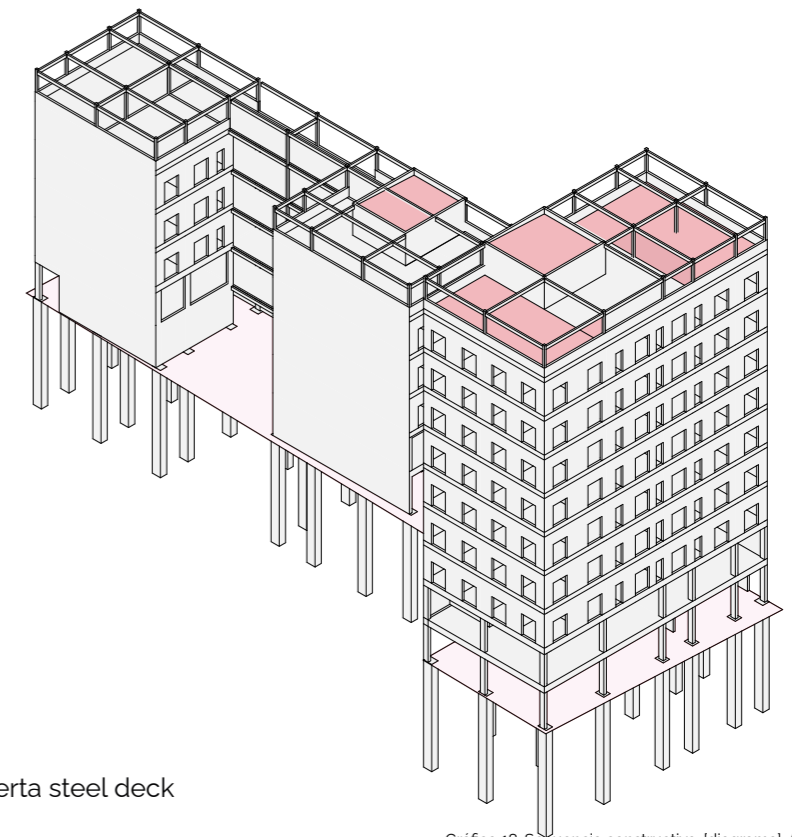
Muros exteriores de Hormi2
Muros interiores de gypsum

VIGAS



Vigas metálicas 15x30 cm

CUBIERTA



Cubierta steel deck

Gráfico 18. Secuencia constructiva. Idiagrama. Autoría propia.

VISUALIZACIONES

VISUALIZACIONES

IMAGEN EXTERIOR 1



Imagen 20. Imagen de proyecto. [fotografía]. Autoría propia

VISUALIZACIONES

IMAGEN EXTERIOR 2



Imagen 21. Imagen de proyecto. [fotografía]. Autoría propia

VISUALIZACIONES

IMAGEN EXTERIOR 3



Imagen 22. Imagen de proyecto. [fotografía]. Autoría propia

VISUALIZACIONES

IMAGEN EXTERIOR 4



Imagen 23. Imagen de proyecto. [fotografía]. Autoría propia

VISUALIZACIONES

IMAGEN INTERIOR 1



VISUALIZACIONES

IMAGEN INTERIOR 2



Imagen 25. Imagen de proyecto. [fotografía]. Autoría propia.

VISUALIZACIONES

IMAGEN INTERIOR 3



Imagen 26. Imagen de proyecto. [fotografía]. Autoría propia

CONCLUSIÓN

CONCLUSIÓN

La propuesta de proyecto conforma una parte fundamental en la reactivación del centro de Guayaquil. Los espacios comerciales, colectivos y residenciales crean un programa de uso diverso que provee de equipamiento a las viviendas, generan movimiento en el sector, y fomentan la vida en comunidad y la interacción entre grupos de usuarios. Así, se extiende el efecto de la Calle Panamá y aporta a la solución de vivienda que hace falta en el centro urbano.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

Adamo-Faiden. (2007). Edificio Arribeños 3182. Obtenido de Adamo-Faiden: <https://adamo-faiden.com/index.php/projects/data/af-edificio-arribenos-3182>

Arquitectura Viva. (02 de Junio de 2022). 85 viviendas sociales en Cornellà de Llobregat. Obtenido de Arquitectura Viva: <https://arquitecturaviva.com/obras/85-viviendas-sociales-en-cornella-de-llobregat-barcelona>

Báez Gordillo, A. (2016-2017). Análisis Normativo de la Vivienda Social. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña. Obtenido de <https://www.scribd.com/document/642927123/TFM-ALEJANDRA-BAEZ-1-pdf#>

Bamba Vicente, J. C. (2020). DESPLAZAMIENTOS, ALTERACIONES, SUBVERSIONES. Madrid: UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID.

Compte Guerrero, F., Pozo Urquiza, R., & Bamba Vicente, J. C. (Marzo de 2020). Consultoría Técnica para la Intervención de la Calle Panamá con el fin de implementar proyectos turísticos culturales. Guayaquil, Ecuador: Empresa Pública Municipal de Turismo, Promoción Cívica y Relaciones Internacionales de Guayaquil.

Courelli, A. (17 de Febrero de 2022). 85 viviendas sociales en Cornellà / Peris+Tora.Larquitectes. Obtenido de ArchDaily: https://www.archdaily.cl/cl/976931/85-viviendas-sociales-en-cornella-peris-plus-torarquitectes?ad_medium=gallery

Cuarto Oscuro. (24 de Julio de 2022). El 'peloteo' es alegría y vida en los barrios de Guayaquil. El Comercio. Obtenido de <https://cuartooscuro.elcomercio.com/portafolio/el-peloteo-es-alegria-y-vida-en-los-barrios-de-guayaquil/>

Curiosidades de la historia del Ecuador. (18 de Enero de 2020). Curiosidades de la historia del Ecuador. Obtenido de Facebook: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2722932644460409&set=a.2035176749902672>

Datos Macro. (03 de Abril de 2023). Ecuador - Inmigración 2020. Recuperado el 25 de Junio de 2023, de Datosmacro.com: <https://datosmacro.expansion.com/demografia/migracion/inmigracion/ecuador>

Del Carmen Vera, C. (25 de Julio de 2022). ¿Qué es la conurbación del Gran Guayaquil? Aquí se lo explicamos. El Universo. Recuperado el 25 de Junio de 2023, de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/que-es-la-conurbacion-del-gran-guayaquil-aqui-se-lo-explicamos-nota/>

El Universo. (22 de Noviembre de 2020). En Guayaquil desde hace dos meses hay 'más libertad' para construir proyectos habitacionales más económicos; aún faltan planes y aprobación de ordenanza. El Universo. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/2020/11/21/nota/8057032/nuevos-proyectos-viviendas-guayaquil-cableado-expuesto-mas-casas/>

El Universo. (11 de Enero de 2022). Calles del centro de Guayaquil con poco flujo de vehículos y peatones. El Universo. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/calles-del-centro-de-guayaquil-con-poco-flujo-de-vehiculos-y-peatones-nota/>

El Universo. (29 de Abril de 2022). Entregan 1000 viviendas del programa 'Mi casa, mi futuro', en Chongón. El Universo. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/entregan-1000-viviendas-del-programa-mi-casa-mi-futuro-en-chongon-nota/>

El Universo. (24 de Julio de 2022). Este lunes 25 habrá cierres viales en el centro de Guayaquil por eventos festivos; estas serán las vías alternas para circular. El Universo. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/este-lunes-25-habra-cierres-viales-en-el-centro-de-guayaquil-por-eventos-festivos-estas-seran-las-vias-alternas-para-circular-nota/>

El Universo. (27 de Febrero de 2022). Familias festejan el carnaval en Guayaquil con piscinas y juegos de espuma, otros disfrutan gastronomía en la calle Panamá. El Universo. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/familias-festejan-el-carnaval-en-guayaquil-con-piscinas-y-juegos-de-espuma-otros-disfrutan-gastronomia-en-la-calle-panama-nota/>

El Universo. (13 de Julio de 2022). Para este sector de Guayaquil se proyectan 5.000 nuevas viviendas. El Universo. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/para-este-sector-de-guayaquil-se-proyectan-5000-nuevas-viviendas-nota/>

INEC. (2021). Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo, Subempleo (ENEMDU). INEC.

INEC. (2023). Boletín Técnico N°01-2023-IPC. INEC.

La Memoria de Guayaquil. (21 de Agosto de 2017). La Memoria de Guayaquil. Obtenido de Facebook: <https://www.facebook.com/lamemoriadeguayaquil/photos/a.363654987110892/1030827730393611/?type=3>

Murillo, S. (16 de Octubre de 2020). El Guayaquil que acogió a los migrantes extranjeros. El Telégrafo. Recuperado el 25 de Junio de 2023, de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/guayaquil-bicentenario/1/guayaquil-migrantes-extranjeros>

NuTAC. (2013). A Pie de Calle. Madrid: Mairea Libros.

Ott, C. (01 de Agosto de 2019). Edificio La Borda / LacoL. Obtenido de ArchDaily: https://www.archdaily.cl/cl/922182/edificio-la-borda-lacol?ad_medium=gallery

Pancho Chanataxi, J. A., & Enríquez Sánchez, O. L. (2019). Metodología de cálculo de umbrales sobre la métrica del Registro Social 2018. MIES.

Pintos, P. (13 de Enero de 2020). XS House / ISA. Obtenido de ArchDaily: <https://www.archdaily.com/931740/xs-house-isa>

Stein, S. (20 de Julio de 2023). La importancia de la comunidad. Obtenido de Psychology Today: <https://www.psychologytoday.com/es/blog/la-importancia-de-la-comunidad>

Torres Correa, X. (21 de Mayo de 2019). Directrices para Desarrollo Proyectos de Vivienda de Interés Social. Ecuador: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Torres Correa, X. (Abril de 2019). Reglamento para Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Torres, M. (18 de Octubre de 2022). Abandono del centro: el corazón de Guayaquil quiere volver a latir. Expreso. Recuperado el 25 de Junio de 2023, de <https://www.expreso.ec/guayaquil/abandono-centro-corazon-quiere-volver-latir-137536.html>

Torres, M. (10 de Octubre de 2022). Abandono del centro: el corazón de Guayaquil quiere volver a latir. Expreso. Obtenido de <https://www.expreso.ec/guayaquil/abandono-centro-corazon-quiere-volver-latir-137536.html>

Villacis Cruz, B. A. (2008). Medidas de Pobreza y Extrema Pobreza por Ingresos. Quito: INEC.

ANEXOS

ANEXOS

SEGMENTACIÓN Y LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS - MIDUVI

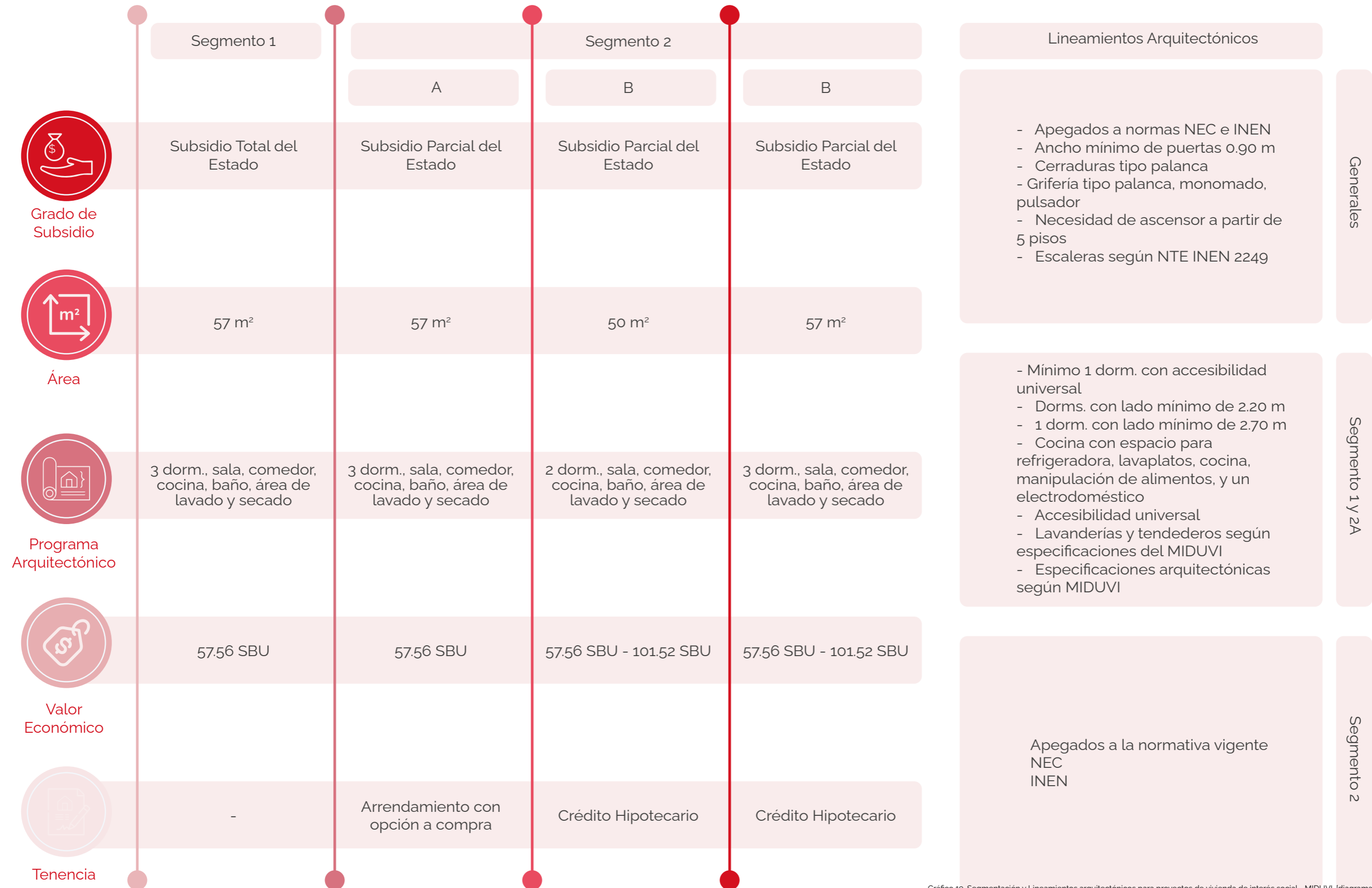


Gráfico 19. Segmentación y Lineamientos arquitectónicos para proyectos de vivienda de interés social - MIDUVI. Idiagrama. Autoría propia.

ANEXOS

ESPECIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS - MIDUVI

Parámetros	Especificaciones	Parámetros	Especificaciones
PISOS		PUERTAS	
	Exterior	Acabado	Uniforme
Material de acabado	Hormigón rugoso	Dimensiones	Puertas exteriores mín. 1 m Puertas interiores mín. 0.90 m Altura mín. 2.05 m
Características/dimensiones	En aceras perimetrales, pendiente transversal máxima 2% hacia el exterior	Área de aproximación	Superficie de giro proyectada a dos lados de la puerta con diámetro mín. 1.50 m libre de obstáculos Puertas de acceso exteriores con abatimiento hacia el exterior
	Interior		
Material de recubrimiento	Cerámica antideslizante o madera	Cerraduras	Manijas tipo palanca Puerta exterior incluir jaladera sino es tipo palanca Colocada entre 0.80 y 1.00 m, desde nivel de piso terminado
Características	Piso antideslizante en seco y húmedo		
RAMPAS PLANTA BAJA DE ACCESO A VIVIENDA		CUBIERTA / ENTREPISO	
Material de acabado	Hormigón rugoso	Material	Térmico acústico
Superficie	Antideslizante en seco y mojado Material resistente y estable a condiciones de uso del elemento	Dimensiones generales	Altura piso-techo mínima 2.50 m (Costa) En techos inclinados, 2.30 m (Costa)
Dimensiones en rampas	Ancho mín. 1.20 m. Pendiente transversal máx. 2%. Longitud máx. 2 m - pendiente 12%. Longitud máx. 10 m - pendiente 8%	CUARTO DE BAÑO	
Bordillo lateral	Bordillo en desniveles de hasta 0.20 m con altura igual o superior a 0.10 m	Material de recubrimiento de piso	Cerámica o similar
ESCALERAS DE USO COMUNAL		Material de recubrimiento en paredes	Área de ducha altura mín. 1.80 m Fuera de ducha altura mín. 1.20 m A partir de recubrimiento cerámico, incorporar acabado de pintura
Material de acabado	Hormigón rugoso	Superficie de piso	Antideslizante en seco y mojado Pendiente máx. 2%
Dimensiones generales	Longitud mín. huella a 0.28 m Altura máx. contrahuella 0.18 m Ancho mín. 1.20 m Altura mín. en interiores 2.10 m	Espacio de maniobra	Superficie de giro con diámetro mín. 1.50 m
Pasamanos	Continuo en ambos lados del tramo	Grifería	Mandos de grifo tipo palanca, monomando o pulsador
VENTANAS		Lavamanos	Sin pedestal Altura desde nivel de piso terminado hasta borde superior de lavabo 0.85 m
Material	Vidrio espesor mín. 4 mm Incluir malla mosquitera (Costa)	Duchas	Superficie mín. 0.90 x 1.50 m Sin bordillos. Desnivel máx. de 20 mm con nivel general del baño Ducha eléctrica tipo teléfono con manguera flexible de longitud mín. 1.20 m, a altura entre 0.90 y 1.10 m, o sistema similar para calentamiento de agua
Dimensiones generales	20% mín. superficie útil de iluminación 6% mín. superficie útil de ventilación En baño con falta de iluminación y ventilación natural, deberá realizarse de manera artificial		

Gráfico 20. Especificaciones arquitectónicas para proyectos de vivienda de interés social - MIDUVI. Idiagrama. Autoría propia.

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

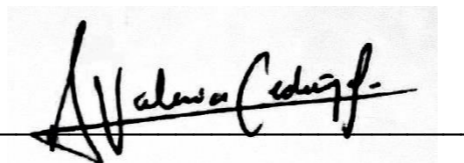
Yo, **Cedeño León, Arianna Valeria**, con C.C: #0925653644 autor/a del trabajo de titulación: **Collaborative Housing para la Reactivación del Centro Histórico de Guayaquil** previo a la obtención del título de **Arquitecta** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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, **07 de febrero** de 2024

f.



Nombre: **Cedeño León, Arianna Valeria**

C.C: **0925653644**

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)	Arianna Valeria Cedeño León		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Enrique Alejandro Mora Alvarado		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Arquitectura y Diseño		
CARRERA:	Arquitectura		
TITULO OBTENIDO:	Arquitecta		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	07 de febrero de 2024	No. DE PÁGINAS:	84
ÁREAS TEMÁTICAS:	Diseño arquitectónico, Arquitectura Residencial, Arquitectura Modular, Vivienda de interés social		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Vivienda colectiva, vivienda social, vivienda de interés público, collaborative housing, unidades habitacionales, agrupación, bloques de vivienda.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
<p>El siguiente trabajo es la propuesta de un proyecto de vivienda colectiva que integra unidades habitacionales de interés social y público destinadas a diversos grupos de usuarios. Este pretende impulsar la vida en comunidad a través de espacios colectivos compartidos entre los habitantes del conjunto. Por medio de este proyecto se intenta aportar a la reactivación del centro urbano de la ciudad de Guayaquil, extendiendo el dinamismo y movimiento que caracteriza a la Calle Panamá. El proyecto aspira aportar a la solución de necesidad de vivienda en el centro urbano de la ciudad.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593989152757	E-mail: valeriaacedeno@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: FORERO FUENTES, BORIS ANDREI		
	Teléfono: +593-995712823		
	titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			