

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**

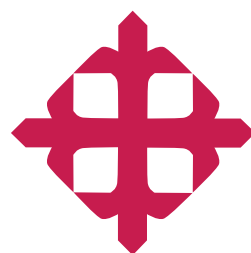
AUTOR:
JUAN CARLOS ZAMBRANO SILVA

TRABAJO DE TITULACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE

ARQUITECTO

TUTOR:
ARQ. MORA ALVARADO, ENRIQUE ALEJANDRO, MSC.

Guayaquil, Ecuador
7 de Febrero de 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Zambrano Silva Juan Carlos**, como requerimiento para la obtención del título de Arquitecto.

TUTOR:

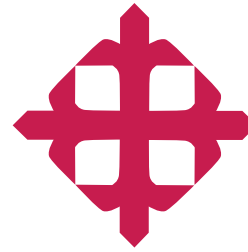


f. _____
Arq. Enrique Mora Alvarado, MSC.

DIRECTOR DE LA CARRERA:

f. _____
Arq. Félix Chunga de la Torre, MSC.

Guayaquil, 7 de Febrero de 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD:


Yo, **Zambrano Silva Juan Carlos**
DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, "**Collaborative Housing para la reactivación del Centro Histórico de Guayaquil**"; previo a la obtención del título de Arquitecto, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente, este trabajo es de mi total autoría.

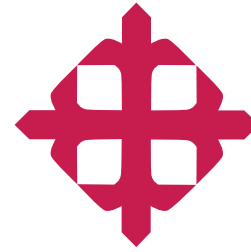
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, 7 de Febrero de 2024

AUTOR:

f. 

Zambrano Silva Juan Carlos



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

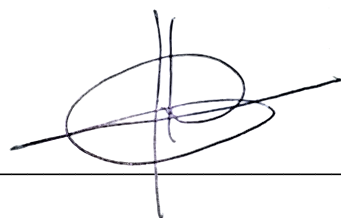
AUTORIZACION

Yo, **Zambrano Silva Juan Carlos**

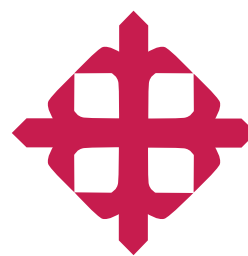
Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación,
“Collaborative Housing para la reactivación del centro historico de Guayaquil” cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 7 de Febrero de 2024

AUTOR:

f. 

Zambrano Silva Juan Carlos



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____
Arq. **COMPTE GUERRERO FLORENCIO ANTONIO, XXX**
DELEGADO DE DECANA

f. _____
Arq. **SAN ANDRÉS LASCANO GILDA MELISSA, XXX**
EVALUADOR 2

f. _____
Arq. **PALACIOS MURILLO JAMIL IGNACIO, XXX**
OPONENTE INTERNO

Juan Carlos Zambrano_TIC B2023

6%
Textos
sospechosos



4% Similitudes
0% similitudes entre comillas
0% entre las fuentes
mencionadas
3% Idioma no reconocido

Nombre del documento: Juan Carlos Zambrano_TIC B2023.docx
ID del documento: abc4a77fa5b70437a0ee160c4872c69eb42b3075
Tamaño del documento original: 34,12 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: 4234
Número de caracteres: 29.679

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	www.redalyc.org Regeneración urbana: un panorama latinoamericano 1 fuente similar	2%		Palabras idénticas: 2% (97 palabras)
2	www.gob.ec 1 fuente similar	2%		Palabras idénticas: 2% (88 palabras)
3	www.expreso.ec Abandono del centro: el corazón de Guayaquil quiere volver a l... 1 fuente similar	1%		Palabras idénticas: 1% (68 palabras)
4	repositorio.uti.edu.ec 1 fuente similar	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (27 palabras)
5	diario.madrid.es El Ayuntamiento avanza en el proyecto de regeneración urbana... 1 fuente similar	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (21 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	T.T. Julexi Alava.doc T.T. Julexi Alava #c50f06 El documento proviene de mi grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (17 palabras)
2	www.primicias.ec Crisis: Ecuador tiene a un tercio de su población en la pobreza 1 fuente similar	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (20 palabras)
3	Documento de otro usuario #c34296 El documento proviene de otro grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (12 palabras)
4	www.clave.com.ec Vivienda de interés social y público - Decreto Ejecutivo - CLAVE! 1 fuente similar	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (14 palabras)
5	scholar.google.com.ar Guillermo Jajamovich - Google Académico 1 fuente similar	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (13 palabras)

Fuente ignorada Estas fuentes han sido retiradas del cálculo del porcentaje de similitud por el propietario del documento.

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	Cedeño texto doc.pdf Cedeño texto doc #8c40d9 El documento proviene de mi grupo	24%		Palabras idénticas: 24% (942 palabras)

Fuentes mencionadas (sin similitudes detectadas) Estas fuentes han sido citadas en el documento sin encontrar similitudes.

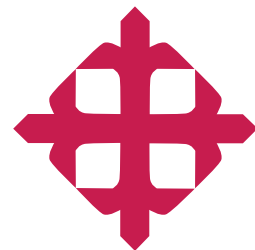
1	https://archello.com/project/mehr-als-wohnen-housesd
2	https://www.redalyc.org/comocitar
3	https://datosmacro
4	https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/
5	https://diario.madrid.es/blog/notas

Tutor: Enrique Mora Alvarado, Mgs.

Estudiante: Zambrano Silva Juan Carlos

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

Porcentaje de Coincidencia COMPILATIO: 6%



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

CALIFICACIÓN



f. _____

Arq. **MORA ALVARADO, ENRIQUE ALEJANDRO, MSC.**

TUTOR

AGRADECIMIENTOS

Quisiera expresar mi profundo agradecimiento a mis padres, quienes han sido mi apoyo inquebrantable a lo largo de estos años de universidad. Su apoyo incondicional ha sido la fuerza impulsora que me ha permitido alcanzar mis metas. A cada miembro de mi familia, quienes en distintos momentos, han sido un pilar de ayuda y un espacio de aprendizaje invaluable.

Agradezco especialmente a mis hermanos, quienes han sido mi pilar fundamental y la razón por la que nunca he claudicado en la búsqueda de mis objetivos. A mis abuelos, cuya presencia es un tesoro invaluable, y aunque no estén físicamente presentes, su influencia y enseñanzas han forjado en mí una mentalidad fuerte y perseverante.

Mi gratitud se extiende a los profesores que no solo me han impartido conocimientos, sino que también me han inculcado valores que han moldeado mi vida profesional. A mis amigos, quienes han sido mi segunda familia en momentos en que la distancia me separaba de casa, y a mi novia, cuyo apoyo inquebrantable ha sido mi roca en los momentos difíciles.

DEDICATORIA

Este documento, que representa mi logro como profesional, está dedicado a todas aquellas personas que han confiado y siguen confiando en mí para alcanzar grandes cosas. A pesar de que en ocasiones dudé de mí mismo, cada día me levanto con renovado ímpetu para mejorar. Lo dedico con especial cariño a mis abuelos, cuya ausencia física no disminuye el deseo ferviente de compartir con ellos este logro y todo lo que he aprendido.

Finalmente, me dedico este documento a mí mismo, como un recordatorio de que siempre debo creer en el proceso y en mi capacidad para superar desafíos y alcanzar mis sueños.

PORTADA

Índice

Memoria descriptiva	12	Plantas Acotadas	45
Memoria técnica	13	Planta Baja	45
Investigación	14	1era Planta	46
Collaborative Housing	15	2da Planta	47
Criterios VIS	16	3era Planta	48
Problemática	17	4ta Planta	49
Respuestas Actuales	18	5ta Planta	50
Ubicación	19	Corte A-A	51
Usuario	20	Corte B-B	52
Característica Especial	22	Corte D-D	54
Objetivo	23	Elevación Norte	55
Contexto Inmediato	24	Elevación Sur	56
Buenas Prácticas	25	Elevación Este	57
Proyecto	26	Elevación Oeste	58
Conceptualización	27	Construcción	59
Programa Arquitectónico	28	Sección Constructiva	59
Planimetría	29	Detalles Constructivos	59
Terreno a Intervenir	31	Secuencia Constructiva	59
Implantación y Cubierta	32	Sección Constructiva A-A	60
Planta Baja	33	Sección Constructiva B-B	61
1ra Planta	34	Sección Constructiva C-C	62
2da Planta	35	Detalles Constructivos	63
3ra Planta	36	Detalles Constructivos	64
4ta Planta	37	Secuencia Constructiva	65
5ta Planta	38	Visualizaciones	66
Plantas Tipo de Vivienda	39	Conclusión	73
1cero1	39	Referencia Bibliográficas	75
8UNO	40		
Duplex	41		
Recorte	43		
1cero8	44		

RESUMEN

El presente proyecto propone una iniciativa de vivienda colectiva que integra unidades habitacionales de interés social y público, dirigidas a una diversidad de grupos de usuarios. El objetivo principal es fomentar la vida comunitaria mediante espacios compartidos entre los residentes del conjunto. En este contexto, se busca revitalizar el núcleo urbano de la ciudad de Guayaquil, ampliando la vitalidad y actividad que caracterizan a la Calle Panamá. La propuesta tiene como meta abordar las necesidades habitacionales en el centro urbano de la ciudad, contribuyendo así a la solución de la problemática.

Palabras clave: vivienda colectiva, vivienda social, vivienda de interés público, collaborative housing, unidades habitacionales, agrupación y bloques de vivienda. Este enfoque innovador busca no solo proporcionar soluciones habitacionales, sino también fortalecer el tejido social y dinamizar el entorno urbano.

ABSTRACT

This project proposes a collective housing initiative that integrates housing units of social and public interest, aimed at a diversity of user groups. The main objective is to promote community life through shared spaces among the residents of the complex. In this context, we seek to revitalize the urban core of the city of Guayaquil, expanding the vitality and activity that characterize Panama Street. The goal of the proposal is to address the housing needs in the urban center of the city, thus contributing to the solution of the problem.

Key words collective housing, social housing, public interest housing, collaborative housing, housing units, grouping and housing blocks. This innovative approach seeks not only to provide housing solutions, but also to strengthen the social fabric and energize the urban environment.

MEMORIA DESCRIPTIVA

Este estudio se basa en la investigación y recomendaciones de la "Consultoría Técnica para la Intervención de la Calle Panamá". El proyecto resalta medidas para mejorar espacios públicos y expandir actividades culturales y turísticas en la zona. La problemática surge del desuso de áreas residenciales en el centro de Guayaquil debido a la migración hacia las afueras. La transición de un centro predominantemente residencial a uno comercial presenta desafíos evidentes. En respuesta, buscamos abordar la urgente necesidad de proyectos habitacionales que faciliten el acceso al trabajo para amplios segmentos de la población.

ANTECEDENTES

La transformación urbana ha resultado en una población estimada de 1 millón de personas, que a pesar de su presencia enfrentan limitaciones de habitabilidad, reflejadas en una tasa del 0,67%. La falta de viviendas adecuadas en las zonas centrales contribuye a este fenómeno, por lo que es urgente abordar el problema de la vivienda. La "Consultoría Técnica para la Intervención de la Calle Panamá" proporciona una respuesta estratégica a estos desafíos, proponiendo no sólo mejoras en los espacios públicos sino también soluciones habitacionales que equilibren la demanda habitacional con la revitalización de los centros de las ciudades.

OBJETIVOS

La meta primordial de este proyecto es la revitalización y reconexión con la herencia comunitaria en Guayaquil, buscando revitalizar prácticas y valores esenciales a lo largo de la historia de la ciudad. La intención va más allá de la mera recuperación de tradiciones, enfocándose en construir proyectos con entornos urbanos que fomenten la interacción, la colaboración y el arraigo. El objetivo último es cultivar una comunidad con perspectivas hacia el desarrollo de servicios y actividades laborales que impulsen un sentido de comunidad sostenible.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos del proyecto incluyen: crear un espacio público dinámico que se adapte a su entorno.

- Fomentar la actividad y promover la seguridad.
- Diseñar un prototipo reproducible de vivienda compartida con zonas comunes entre unidades familiares.
- Creación de viviendas sostenibles y adaptables a través de sistemas modulares.
- Proporcionar viviendas adecuadas y ergonómicas para satisfacer las necesidades de los usuarios.

Estos objetivos tratan de revitalizar el centro urbano de Guayaquil, promoviendo la coexistencia y la cooperación para crear entornos urbanos sostenibles.

CONCEPTUALIZACIÓN

El concepto del proyecto se origina en un espacio público central, alineado con el carácter turístico y cultural de la Calle Panamá. Utilizando dos bloques extensos con intenciones derivadas del terreno, se desarrollan áreas comunitarias, oficinas y locales comerciales. Estos bloques, en respuesta a las condiciones del sector, incorporan viviendas privadas y espacios comunes. El proyecto ofrece una diversidad de viviendas de diversos tamaños, adaptadas para diferentes cantidades de residentes. Esta propuesta integral busca fusionar la funcionalidad urbana con la vitalidad comunitaria.

SOLUCIÓN FORMA FUNCIONAL

La solución formal propuesta aborda las necesidades de diversos usuarios, especialmente aquellos que enfrentan largos desplazamientos entre el centro de Guayaquil y sus hogares en las periferias. Ofrece seis tipos de viviendas, capaces de albergar de 3 a 6 personas, distribuidas en un 75% de viviendas de interés social y un 25% de viviendas de interés público. La disposición de estas viviendas se mezcla estratégicamente para fomentar una comunidad cohesionada, facilitando el aprendizaje mutuo. Además, cada torre de seis pisos incorpora espacios comunitarios, oficinas y locales comerciales que no solo ofrecen servicios sino también oportunidades laborales, contribuyendo al desarrollo a lo largo del terreno de manera integral.

MEMORIA TÉCNICA

Solución Estructural

La estructura primaria del proyecto se compone de 89 columnas de hormigón de dimensiones 30 x 50 cm, con una resistencia de 28 kg/cm³. Estas columnas se distribuyen siguiendo una retícula irregular con dimensiones entre 3.5 - 4 x 6.60 metros. La planta baja está arriostrada por vigas de perfiles IPE de 150 x 300 mm, que optimizan la distribución de cargas y permiten un uso eficiente de los espacios tanto para locales comerciales como para el desarrollo vertical del proyecto. La combinación de estos elementos asegura una estructura robusta y eficiente para el conjunto edificado.

Preparación del Terreno

El terreno seleccionado comprende cuatro predios urbanos identificados con códigos catastrales 1-30-2-3-0-0 y 1-30-5-0-0-0, destinados actualmente para parqueo. Adicionalmente, los predios 1-30-3-0-0-0 y 1-30-4-0-0-0, designados para educación y comercio, permanecen sin uso. La combinación de estos terrenos resulta en un área total de 2.453,51 m². A pesar de su ubicación céntrica en Guayaquil, el coeficiente del suelo (COS) y la utilización del suelo (CUS) no son aprovechados actualmente. Por lo tanto, se llevará a cabo el trazado y replanteo del proyecto, incorporando la cimentación necesaria para aprovechar eficientemente este espacio subutilizado.

Cimentación

Dado el tamaño del proyecto en relación con el terreno disponible, se optó por una cimentación que maximiza la eficiencia y la distribución de cargas. La solución elegida consiste en una losa de cimentación de 1.2 metros de espesor, construida en hormigón armado. Esta losa se complementa con pilotes metálicos de sección cuadrada, estratégicamente alineados con las columnas de los pisos inferiores. Esta elección asegura una base sólida y estable que se adapta eficazmente al diseño y tamaño del proyecto, garantizando la seguridad estructural y aprovechando óptimamente el terreno disponible.

Losa

La losa seleccionada para el proyecto es una losa colaborante de 50 mm de espesor, apoyada en vigas metálicas. Esta losa se complementa con una capa de nivelación de 1.5% y una membrana asfáltica impermeabilizante, garantizando la resistencia y durabilidad del sistema. Para un acabado estético y funcional, se implementa una capa de piso cerámico de 3 mm. Esta combinación no solo proporciona una superficie resistente y segura, sino que también asegura la impermeabilización y la estética del área, cumpliendo con los estándares de calidad y funcionalidad del proyecto.

Muros

Los muros interiores del proyecto se construyen con láminas de microcemento que incorporan una capa de fibra de vidrio. Esta combinación busca prevenir la entrada de altas temperaturas a las viviendas, proporcionando aislamiento térmico efectivo. Además, el microcemento se utiliza para garantizar durabilidad y un valor estético neutro, adaptándose a diversas preferencias de diseño.

Instalaciones

En cada unidad habitacional se asigna un área específica para la franja de servicios. Se destaca que esta zona, que incluye la cocina, los baños y la lavandería, se encuentra estratégicamente ubicada en la parte trasera de cada vivienda. Esta disposición busca garantizar eficiencia funcional y comodidad para los residentes, permitiendo un acceso conveniente a las áreas esenciales de uso diario.

Escaleras y Ascensores

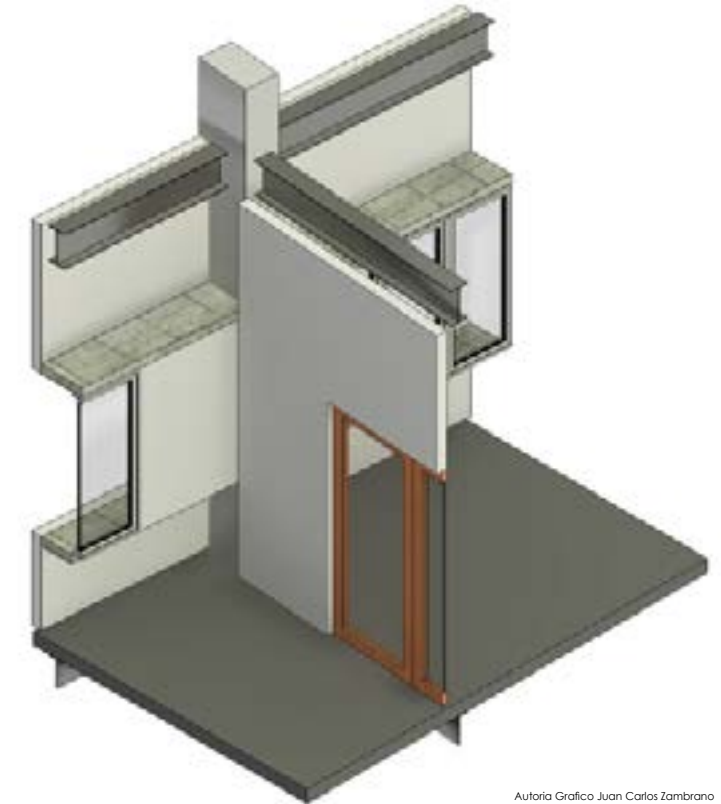
El proyecto incluye cinco núcleos de circulación, cada uno compuesto por una escalera y un ascensor. La escalera se diseñó con una huella de 30 cm y una altura de contrahuella de 18 cm, proporcionando un diseño ergonómico y seguro para los residentes. Por otro lado, el ascensor, con dimensiones de 180 x 150 cm, facilita la movilidad vertical desde la planta baja hasta el sexto piso. Esta combinación asegura opciones eficientes y accesibles para la circulación vertical en todo el proyecto.

Tumbado

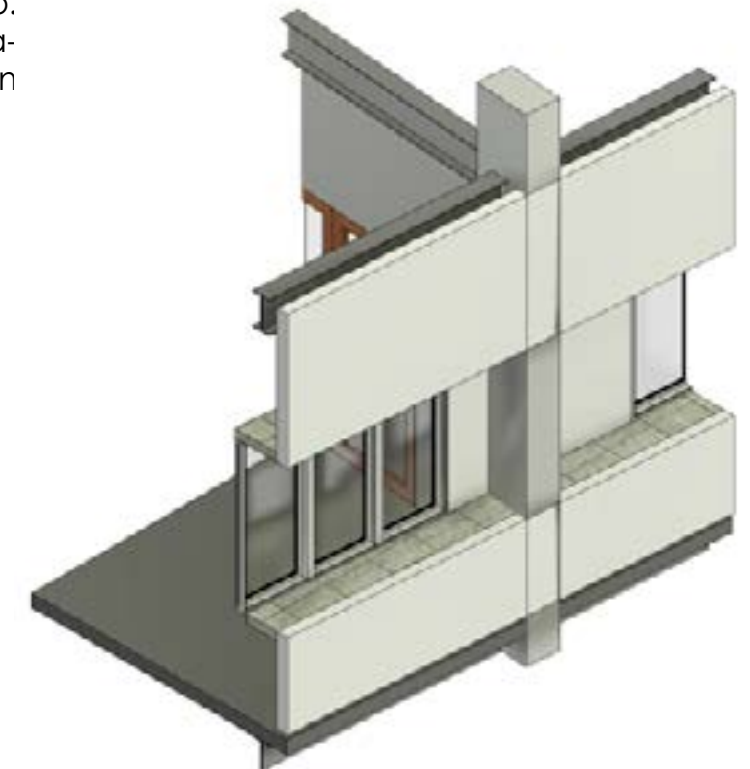
El sistema de tumbado del proyecto se configura utilizando perfiles Snapp In, combinados con planchas Snapp In y ángulos perimetrales de acero. Este diseño estructural se refuerza con canales de carga, los cuales están anclados a la losa colaborante mediante alambres galvanizados con clips de sujeción. Esta composición asegura una instalación eficiente y resistente, permitiendo un montaje sencillo y seguro de los elementos del tumbado.

Envolvente

El diseño de la fachada se distingue por el retranqueo estratégico de las ventanas, buscando crear un efecto visual longitudinal. El objetivo es que el proyecto presente una percepción más horizontal que vertical, aprovechando la extensa longitud del mismo. Las fachadas se componen de un basamento que actúa como abertura para ventanas y balcones, con una altura de 1.9 metros. Se juega con la materialidad de las columnas para que se integren y den la impresión de un solo cuerpo estructural, contribuyendo a una apariencia unificada y estéticamente coherente en todo el proyecto. Este enfoque arquitectónico pretende destacar la horizontalidad y la continuidad visual en la envolvente del edificio.



Autoría Grafico Juan Carlos Zambrano



Autoría Grafico Juan Carlos Zambrano

Investigación

Collaborative Housing

En el contexto global de la vivienda, diversas iniciativas exploran los estilos de vida contemporáneos y proponen enfoques innovadores en la arquitectura residencial.

Collaborative Housing, una entidad dedicada al respaldo de comunidades autogestionadas, busca establecer una colaboración efectiva entre expertos y residentes. Urban Village Project surge como una propuesta modular con el fin de introducir viviendas sostenibles de interés social al mercado, promoviendo la convivencia comunitaria.

Fundamentado en los principios de habitabilidad, sustentabilidad y accesibilidad, este proyecto redefine la concepción, diseño y construcción de viviendas, barrios y ciudades. La noción de habitabilidad propone la vida en comunidades multigeneracionales con residencias privadas y espacios compartidos, ofreciendo diversidad de unidades adaptadas a distintos usuarios. Estas incluyen instalaciones y servicios cotidianos como comedores comunitarios, guarderías, huertos urbanos, centros de ejercicio, mercados, transporte, coworking y comercios.

En términos de sustentabilidad, se adoptan prácticas como la recolección de agua, el uso de energías renovables, la producción local de alimentos y el compostaje.

Vivienda Colectiva

La vivienda colectiva se encuentra en un edificio que agrupa a múltiples núcleos familiares, generalmente compuesto por departamentos independientes y áreas compartidas para todos los residentes. Su función principal es residencial, pero incluye espacios comunes como vestíbulos, parques comunitarios o garajes. Los apartamentos forman parte de la categoría de vivienda colectiva, a diferencia de las casas, que se clasifican como viviendas unifamiliares (Equipo de MAS in Collective Housing, 2021).

Vivienda de Interés Social

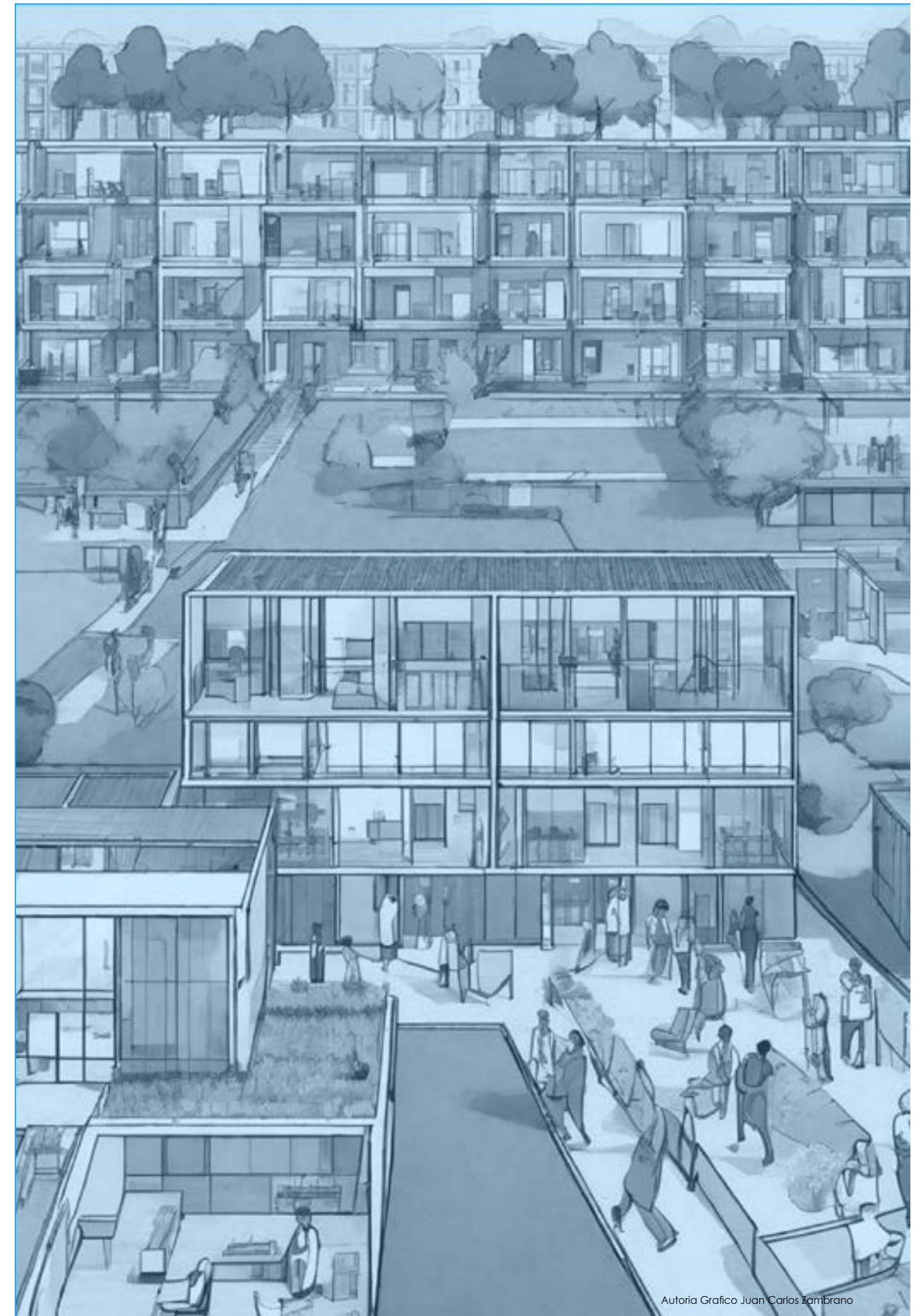
La vivienda social desempeña un papel crucial en la promoción de la inclusión social al proporcionar a las personas de bajos recursos una vivienda adecuada. Hay un déficit habitacional en muchos países latinoamericanos.

En Ecuador, la vivienda social es considerada un derecho fundamental y una vivienda digna y adecuada para grupos vulnerables, como los pueblos indígenas, montubios y afroecuatorianos. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo tiene como objetivo promover el desarrollo urbano sostenible y garantizar un entorno de vida seguro y digno para todos los ciudadanos del país.

(Jaramillo & Dávila, 2017). La vivienda social es considerada vivienda digna y adecuada para grupos en estado de Vulnerabilidad, (Ministerio de Relaciones Exteriores Desarrollo Urbano y Vivienda, 2019).

Vivienda de Interés Público

La definición de vivienda de interés público (VIP) en Ecuador se encuentra establecida en el Decreto Ejecutivo No. 405. Según este decreto, la VIP se refiere a la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios. Estos núcleos familiares deben tener acceso al sistema financiero y, con el respaldo del Estado, tienen la posibilidad de alcanzar la capacidad de pago necesaria para satisfacer su necesidad de vivienda propia. Aquellos que califiquen pueden acceder a créditos hipotecarios con tasas de interés preferenciales, siempre y cuando no hayan recibido previamente un beneficio similar (Lasso, 2021).



Autoría Grafico Juan Carlos Zambrano

Criterios VIS



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: 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: 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: 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: 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: 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: 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: 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: 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: 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

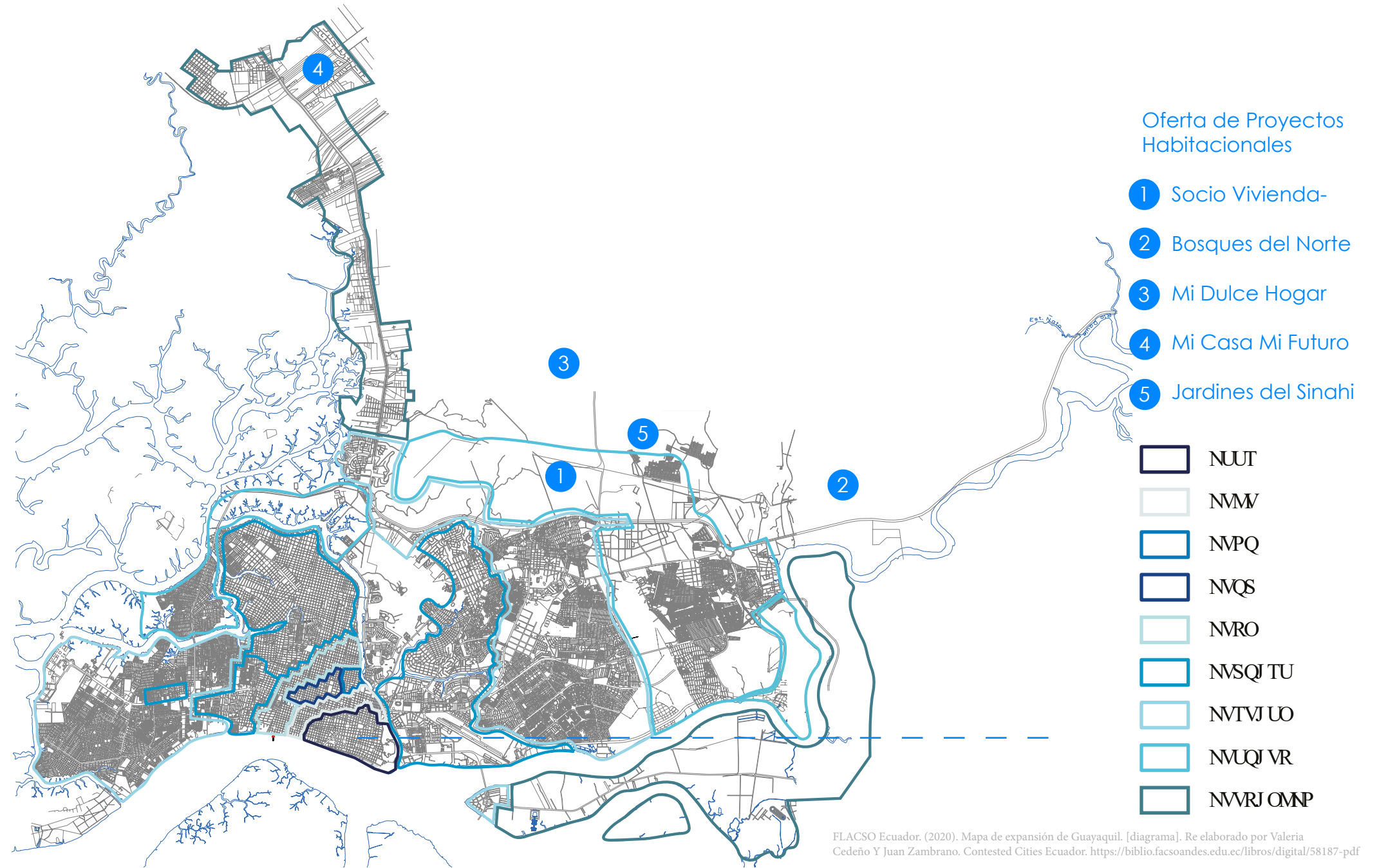
Déficit de Vivienda

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 Samborombón 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.



Respuestas Actuales

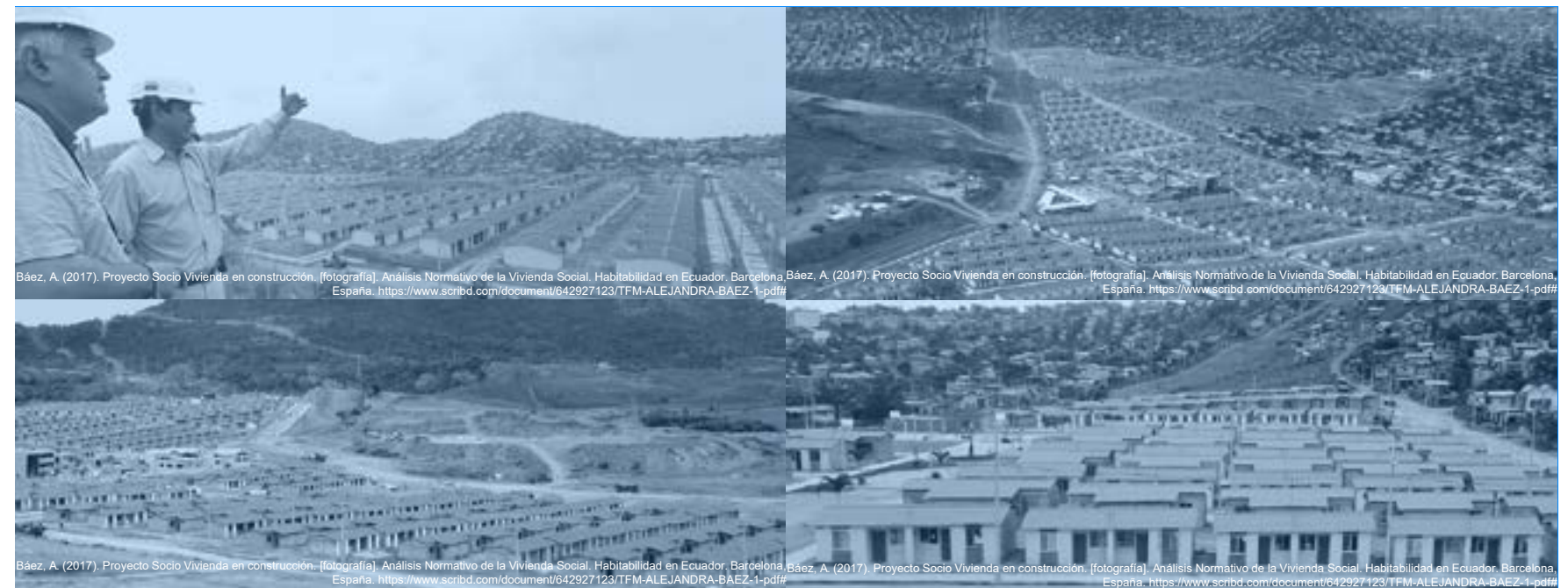
SOCIO VIVIENDA

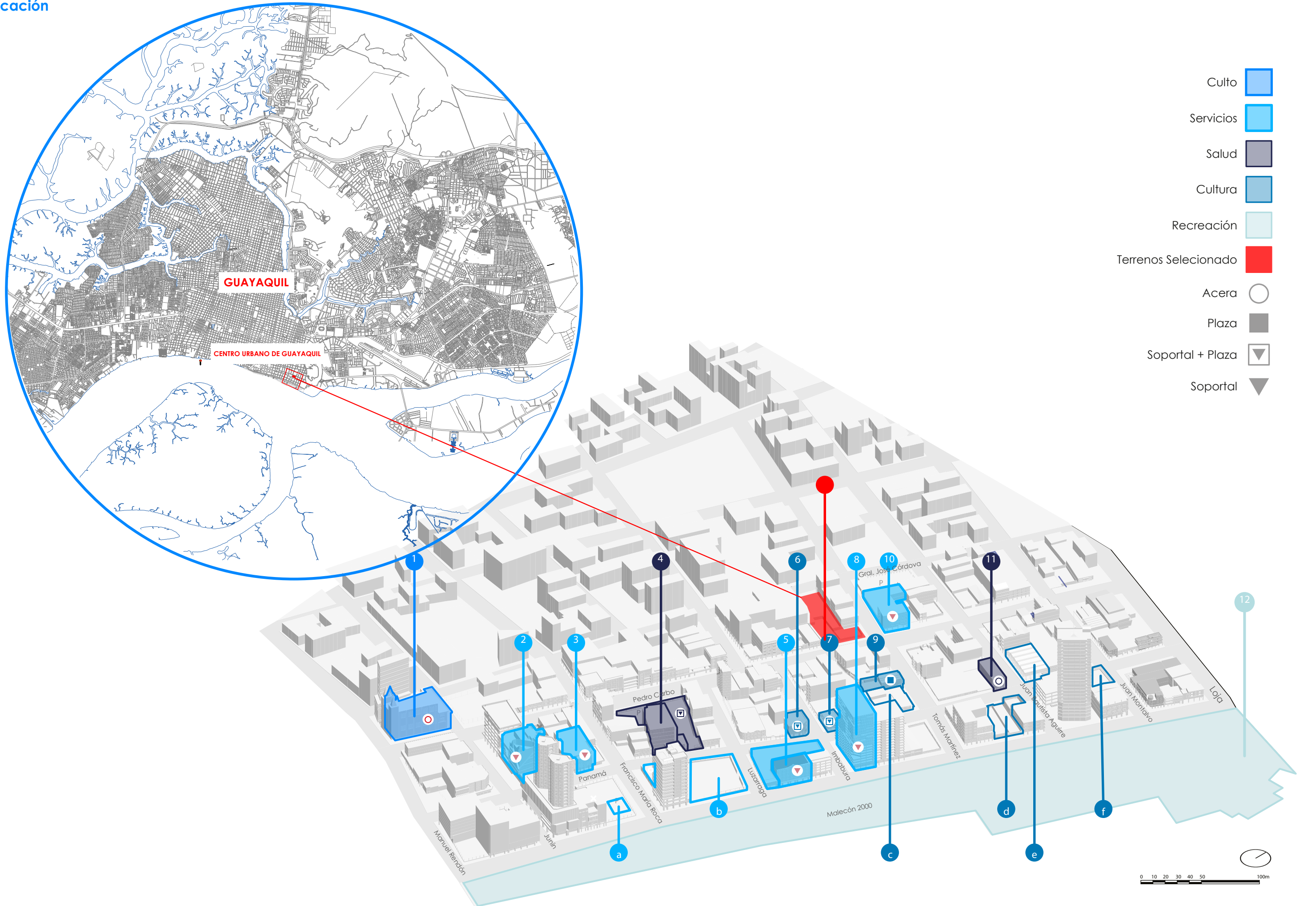
“El primer proyecto de “Socio Vivienda” se desarrolla en el norte de Guayaquil, abarcando 38.7 hectáreas y consta de 2570 lotes que varían entre 91 y 105 metros cuadrados. La urbanización está completamente equipada con todas las comodidades necesarias, como mercados, escuelas, colegios, centros de salud, un retén policial, áreas verdes, juegos infantiles y espacios comunales. El plan habitacional está exclusivamente destinado a familias que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), garantizando así un plan residencial integral adaptado a las necesidades específicas de los hogares calificados.”



CASA PARA TODOS

“El proyecto de vivienda “Casa Para Todos” del MIDUVI propone la construcción de más de 15.000 viviendas en Chongón, Vía a la Costa. La urbanización Vía di Vento, con 993.541 m², ofrece 5 tipos de viviendas, de 2 a 3 dormitorios, con y sin posibilidad de ampliación, y una media de 68 m² de construcción, siguiendo los requisitos mínimos del MIDUVI. El plan maestro incluye áreas sociales con canchas, piscinas, espacios pet-friendly y cobertura de internet, consolidando un programa arquitectónico acorde a las necesidades establecidas por el MIDUVI.”





- Culto
- Servicios
- Salud
- Cultura
- Recreación
- Terrenos Seleccionado
- Acera
- Plaza
- Soportal + Plaza
- Soportal

0 10 20 30 40 50 100m



Tipo de Usuario

Principalmente se enfoca en atender a personas y familias de bajos recursos que trabajan en el centro de Guayaquil. Se dirige a trabajadores públicos, como guardias municipales, personal de limpieza de parques y comerciantes, que tienen una condición económica ajustada y desean vivir cerca de sus lugares de trabajo en el centro de la ciudad.

¿Qué tipo de actividades realizan estos usuarios?

- Comerciantes en el Centro de Guayaquil
- Vendedores ambulantes
- Pequeños negocios
- Puestos de mercado
- Trabajadores Público
- Guardias municipales
- Personal de limpieza de parque
- Otros trabajadores del sector público

¿Qué otro usuario se puede integrar en una zona residencial ?

Profesionales de Diversos Sectores: Este grupo de usuarios incluye a profesionales de una variedad de sectores, desde empleados de oficina hasta ejecutivos y técnicos. Sus trabajos están en el centro de Guayaquil, y buscan una solución de vivienda que esté cerca de sus lugares de trabajo.



Criterios de Elegibilidad

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece como criterios de elegibilidad, 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

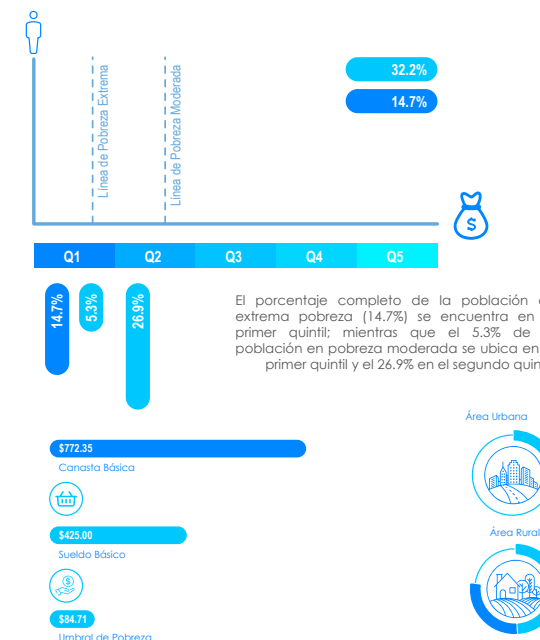


Casos especiales que no posean vivienda propia (heroes y heroínas, deportistas destacados, otros)



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)



¿Qué tipos de familias pueden aplicar ?



Madres Solteras con 1 o 2 Hijos



Padres Solteros con 1 o 2 Hijos



Familias de 4 Integrantes (Madre, Padre e dos Hijos)



Familias de 3 Integrantes (Madre, Padre e Hijo)

Usuario

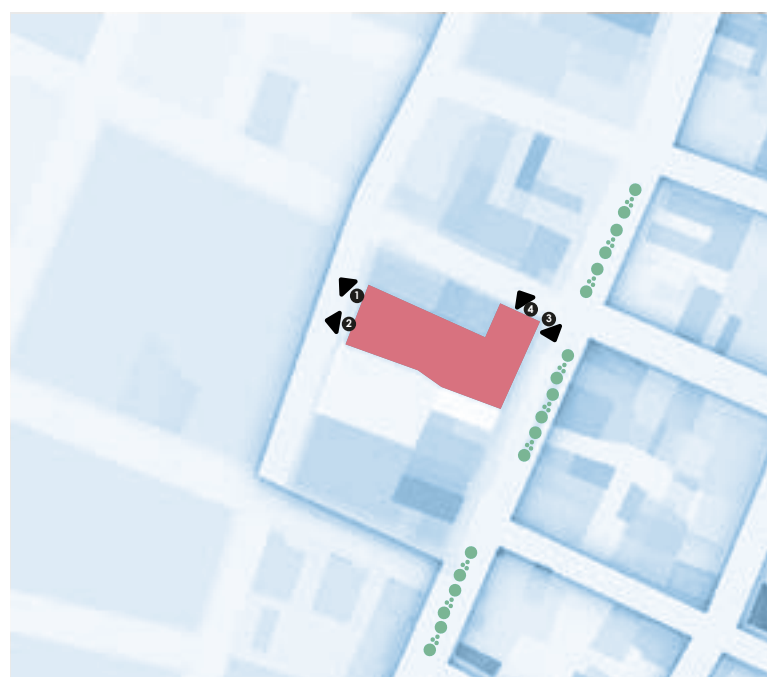
Condicionantes

El Terreno se encuentra en el Centro de Guayaquil, específicamente en la concurrida "Zona Rosa", reconocida por su uso comercial y la presencia de bares y comercios. Su destacada característica es la conexión directa con la calle Panamá y el callejón Magallanes, proporcionando un espacio continuo para el público. La lámina expone las visuales del terreno.

El enfoque principal reside en analizar la continuidad del espacio público en sintonía con estas vías cruciales, permitiendo una transición fluida y activa entre el proyecto y su contexto. Se concluye que la vitalidad comercial de la zona responde a la necesidad de fortalecer la conexión urbana y proporcionar un entorno amigable y accesible para la comunidad.

Condicionantes Urbanas

Visuales y áreas Verdes



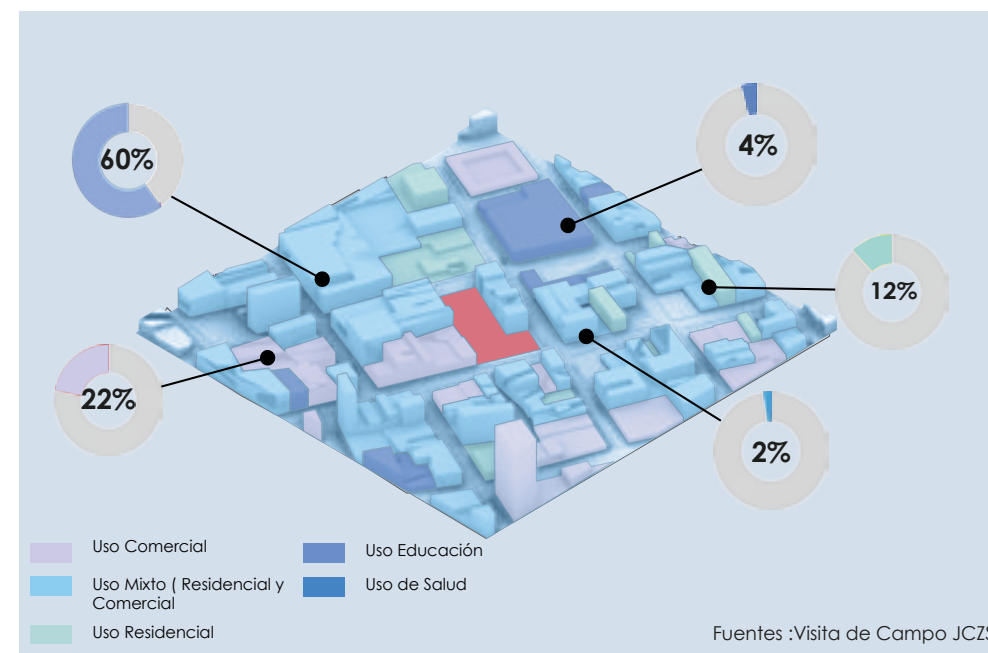
Condición Urbana

Extensión del Espacio Público



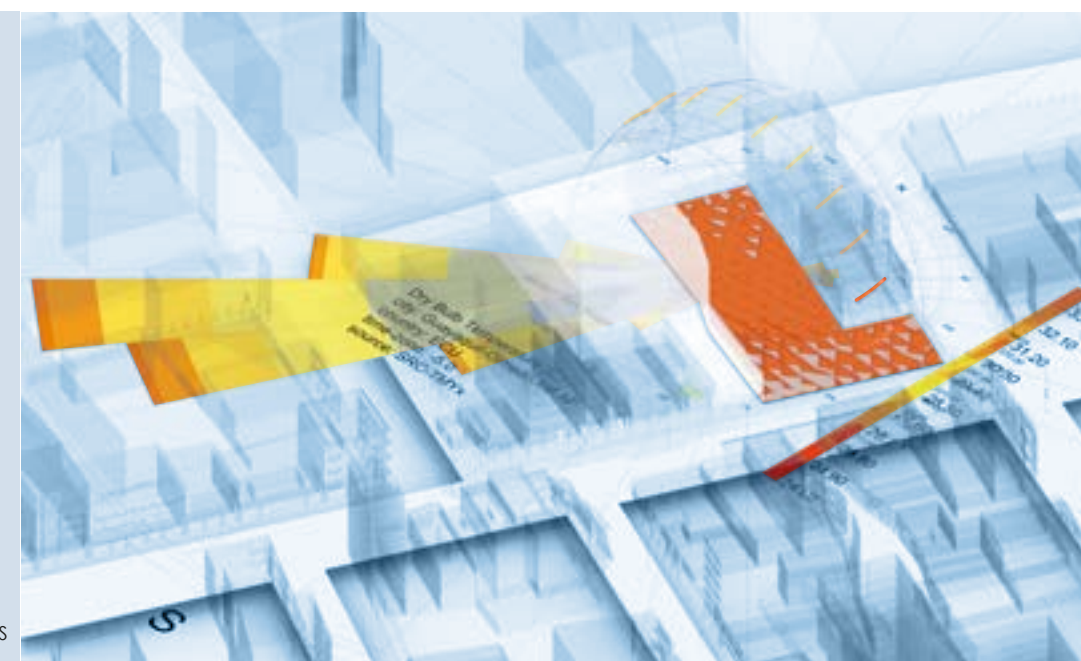
Características Urbanas

Uso de Suelo



Condiciones Climáticas

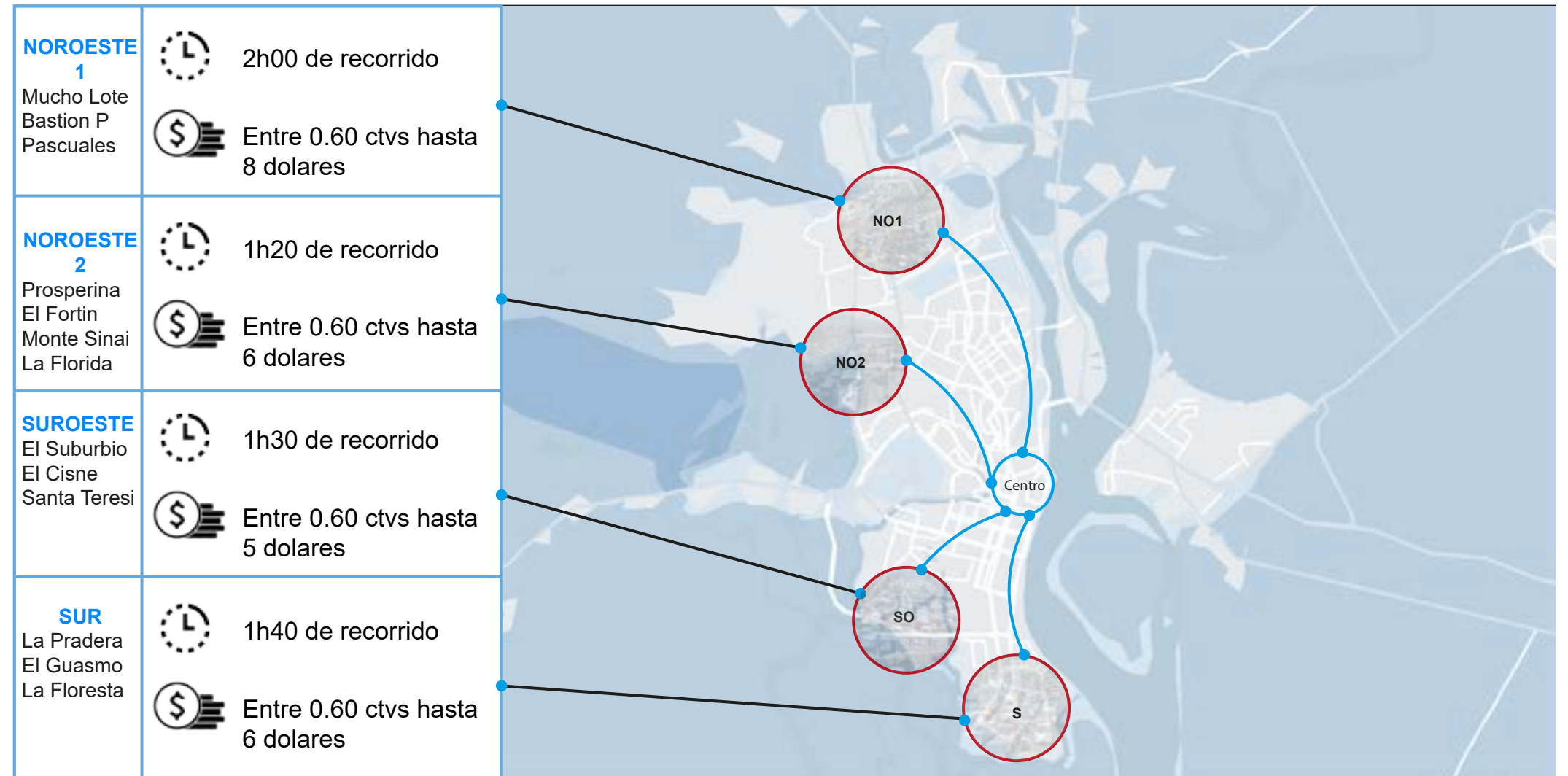
En esta zona se presenta una exposición directa hacia el usuario, de esta manera se puede evidenciar la trayectoria del sol y como sus horas más crítica son de 9:00 am hasta las 2:00 pm.



Condicionante Específica

La ubicación estratégica del terreno, a escasos pasos del centro de Guayaquil, no solo proporciona ventajas prácticas al ahorrar tiempo y dinero para los usuarios, sino que también representa un paso significativo hacia una ciudad más sostenible y amigable para el peatón, enriqueciendo la calidad de vida de aquellos que se benefician de esta ubicación privilegiada.

El beneficio inmediato y evidente se traduce en un ahorro sustancial tanto en términos económicos como temporales. Para los trabajadores que residen en las periferias, esto se refleja en una reducción significativa de los gastos de transporte y en la recuperación de tiempo valioso que de otra manera se perdería en el tráfico cotidiano. Esta accesibilidad mejorada no solo tiene implicaciones financieras, sino que también contribuye a la eficiencia y comodidad cotidiana de los habitantes.



Reducción de Tiempos de traslados

La significativa reducción en los tiempos de desplazamiento proporciona a los residentes una comodidad inigualable. En lugar de enfrentarse a extensas horas de tráfico o costosos desplazamientos diarios, nuestros usuarios ahora disfrutan de la opción de caminar o utilizar medios de transporte no motorizados para llegar a sus destinos. Esta cercanía al centro no solo implica ahorros económicos y temporales, sino que también revigora la vida urbana de la ciudad. Esta transformación no solo mejora la calidad de vida de los habitantes al ofrecer accesibilidad y eficiencia en los desplazamientos, sino que también contribuye a la creación de un entorno urbano más sostenible y activo, fomentando la interacción social y la vitalidad comunitaria en el tejido urbano.



Objetivo

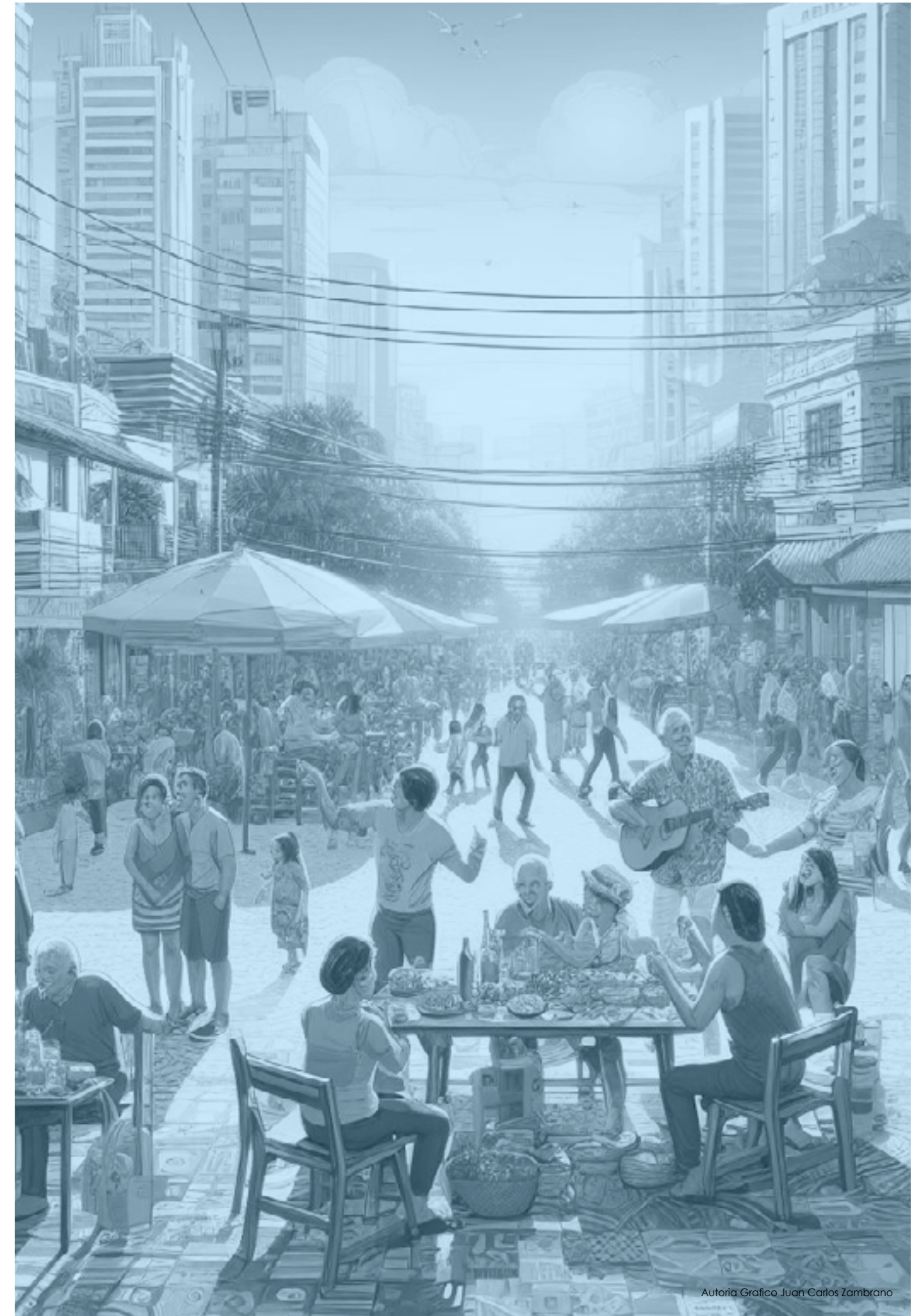
Modos de Vida

La presente iniciativa se adentra en una profunda exploración destinada a reconectar con la rica herencia de la vida comunitaria en Guayaquil, aspirando a revitalizar prácticas y valores que han esculpido la experiencia histórica de habitar en la ciudad. Este empeño va más allá de la simple recuperación de tradiciones; su meta principal radica en erigir proyectos urbanos que actúen como catalizadores para la interacción, la colaboración y el arraigo, con la aspiración de cultivar una comunidad sólida en el corazón mismo de la ciudad.

La revitalización no se limita a la recuperación de prácticas pasadas, sino que se convierte en un esfuerzo integral para forjar un tejido social más sólido y resistente. Al promover la vida en comunidad, se busca proporcionar elementos esenciales como identidad, apoyo mutuo, sentido de pertenencia y seguridad. La colaboración entre los residentes crea un entorno propicio para la reducción del estrés y la mitigación del aislamiento, contribuyendo así al bienestar emocional y psicológico de los habitantes.

Este enfoque holístico no solo rescata elementos del pasado, sino que también establece cimientos para un futuro más enriquecedor y cohesionado en la ciudad. Al centrarse en la interconexión y la vida comunitaria, se aspira a construir no solo viviendas, sino también un sentido arraigado de pertenencia y solidaridad que perdure en el tiempo (Stein, 2023).

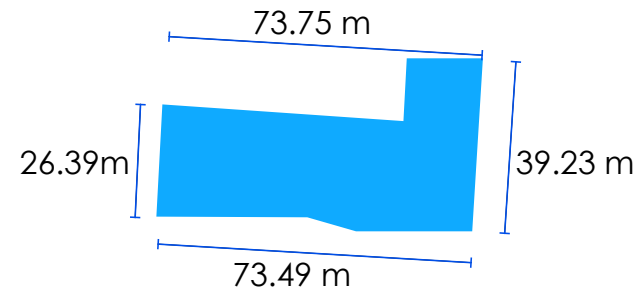
La propuesta se erige como un esfuerzo consciente por superar las limitaciones del presente y mirar hacia un futuro donde la vida urbana no solo sea habitable sino también enriquecedora. Se trata de crear entornos que nutran la identidad colectiva, donde los habitantes no solo residan, sino que se involucren activamente en la construcción de una comunidad unida y vibrante. La visión no solo abarca la construcción de estructuras físicas, sino la creación de un espacio emocional y social donde cada individuo se sienta parte esencial de un todo mayor. Este es un llamado a redefinir la experiencia urbana, buscando no solo satisfacer necesidades básicas de vivienda, sino también enriquecer la calidad de vida de quienes eligen llamar a esta comunidad su hogar (Stein, 2023).



Autoría Grafico Juan Carlos Zambrano

Contexto Inmediato

Terreno
Area : 2.453 m²
Frente Este : 26.39m
Frente Oeste : 39.23 m
Frente Norte : 73.75 m
Frente Sur : 73.49 m



El Terreno se caracteriza por ser adozado de norte y sur entonces se asume que a futuro se contruira edificios mas altos en los terrenos aledaños

Normativas

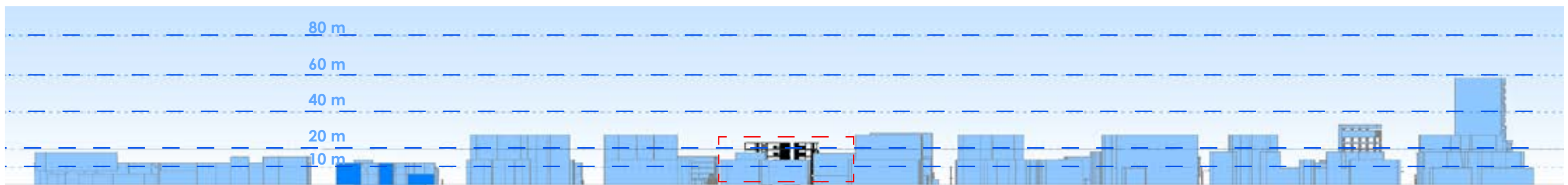
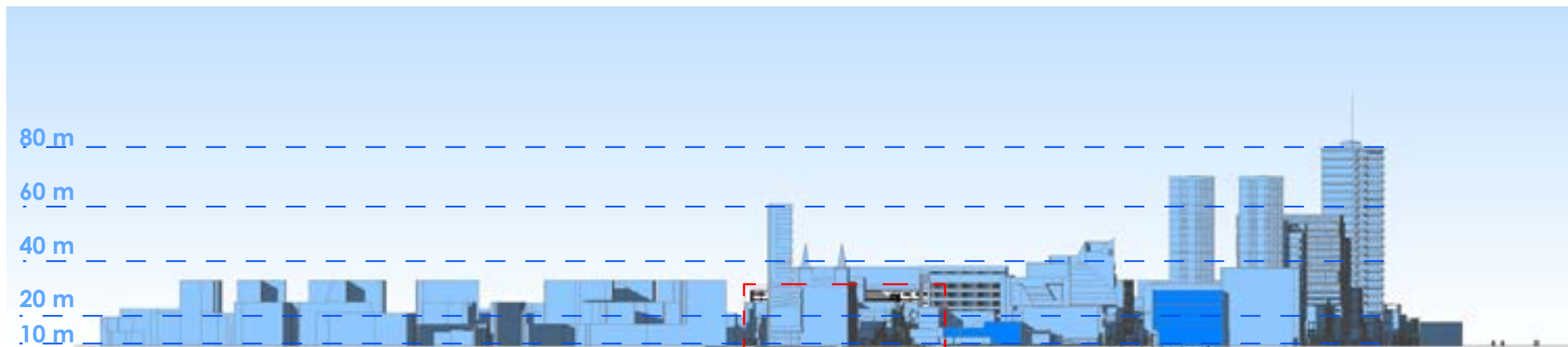
ZC - 5 (Zona Central)
COS: 0.80 -> 840.72 m²
CUS: 4.00 -> 4 203.6 m²
Altura: 1.8 -> 43.2 m
Densidad neta: 1 000 personas ->
105.09 personas en 1 050.9 m²

Retiro frontal: No aplica
Retiros laterales: No aplica
Soportal: Sí
Estacionamientos: 1 c/200 m² de construcción

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.

Perfil Urbano



Características Formales

Se lleva a cabo un análisis de las características formales de los edificios próximos al terreno en consideración, identificando los siguientes aspectos:

- Distinción de elementos que demarcan las variaciones entre las plantas del edificio. 1
- Elevación mayor en la planta baja en una proporción de 1:0.9 con respecto a las plantas superiores. 2
- Presencia de soportales en la planta baja. 3
- Aplicación de un uso de suelo comercial en la planta baja. 4



Perfil Urbano

Las construcciones circundantes al área de investigación no exceden los 12 metros de altura. No obstante, al observar el perfil urbano del sector, se evidencian edificaciones que superan los 50 metros de altura. Esta situación brinda una extensa posibilidad de expansión en términos de altura, manteniéndose aún dentro de los parámetros estipulados por las normativas vigentes.

Buenas Prácticas

Torre WERFEN

Maria Borrell . Jorge Jover



La Torre Werfen, imponente rascacielos en Hospitalet de Llobregat, Barcelona, se erige como la sede central del Grupo Werfen, líder en equipamiento médico. Con 25 pisos y 107 metros de altura, la torre forma parte del núcleo económico de Hospitalet de Llobregat. El proyecto, liderado por los arquitectos Maria Borrell y Jorge Jover, implica la adaptación del edificio a las necesidades de la empresa, incluyendo modernas instalaciones, áreas de trabajo flexibles y una planta cafetería que fomenta la interacción. Con un coste de 6 millones de euros y 26,500 metros cuadrados, la torre destaca por su diseño funcional y mejoras tecnológicas.

Características

Integración en Plaza Europa
Espacios Flexibles y Polivalentes
Cafetería como Punto de Encuentro

53 viviendas en el barrio de San Fermín

Fernando Maniá



El proyecto, inicialmente concebido en una parcela específica, se adaptó a una ubicación cercana debido a problemas de gestión. Manteniendo la disposición general, se implementaron soluciones constructivas innovadoras, como la envolvente pesada con paneles tipo sandwich de hormigón y una fachada ligera ventilada. La sala de producción de energía térmica, en la cubierta, utiliza calderas de condensación y colectores planos. Se optimizó la eficiencia energética con contadores individuales, ascensores de bajo consumo, y mecanismos manuales en las viviendas para fomentar la participación consciente de los usuarios en las estrategias de acondicionamiento térmico. Este enfoque integral refleja una respuesta adaptativa y sostenible a los desafíos del entorno y la normativa vigente.

Características

Participación Consciente de los Usuarios:
Eficiencia Energética Integrada
Soluciones Constructivas Innovadoras
Envolvente Horizontal pocos elementos verticales

67 Houses

Amann Canovas Maruri



Se optó por construir tres torres, esbeltos edificios que permiten orientar las viviendas en tres direcciones, abarcando un horizonte de 180 grados, desde la Sierra de Madrid hasta el Skyline de la Castellana. La estructura portante de los departamentos se desplaza perimetralmente, concentrando los bloques sanitarios para flexibilidad en distribuciones. El exterior metálico y brillante evita los tonos terrosos madrileños. La esquina curva se adapta al solar y, una vez crezca un bosque en el jardín, los edificios serán parte de esa silueta de vida boscosa.

Características

Integración con el Espacio Púxblico
Flexibilidad en Distribuciones
Orientación de las 3 Torres
Envolvente Horizontal pocos elementos verticales

118 Viviendas de protección oficial

Amann Canovas Maruri



El proyecto surge de la disposición entre diferentes usos y niveles de altura: aparcamiento subterráneo, oficinas, comercios, y espacios residenciales. Con 20,000 m² y una inversión de 8,700,000 euros, diseñado para cubrir la demanda de viviendas asequibles, especialmente para jóvenes. El complejo de cuatro torres en torno a un espacio público elevado conecta diferentes zonas de la ciudad, ofreciendo apartamentos de 40m² y viviendas de dos dormitorios de 60m² con terrazas protegidas. Presenta una fachada ventilada que cambia de acabado opaco a perforado. La plaza alta, elevada diez metros, se convierte en el corazón del proyecto, un espacio de encuentro y ocio para la socialización colectiva.

Características

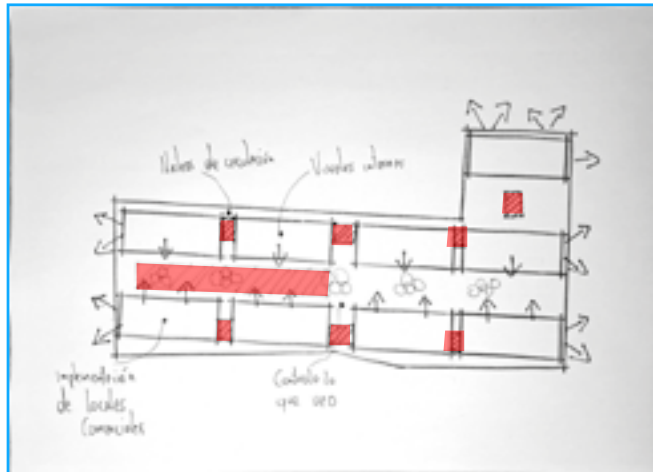
Edificio Híbrido y Reurbanización
Flexibilidad y Espacios Modificables
Estética Moderna y Funcionalidad
Diseño Urbano

Proyecto

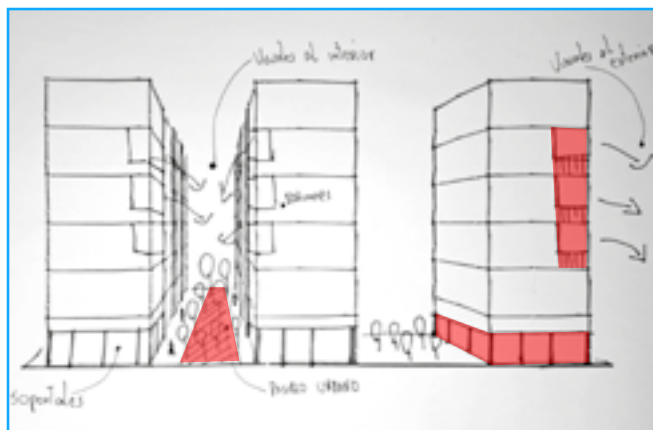
Conceptualización Estrategias



"Enfocado en el 'Pasillo Urbano', el proyecto busca extender la interacción pública y actividad comercial, inspirado en calles emblemáticas como Panamá y Magalles, favoreciendo experiencias dinámicas y comerciales únicas."

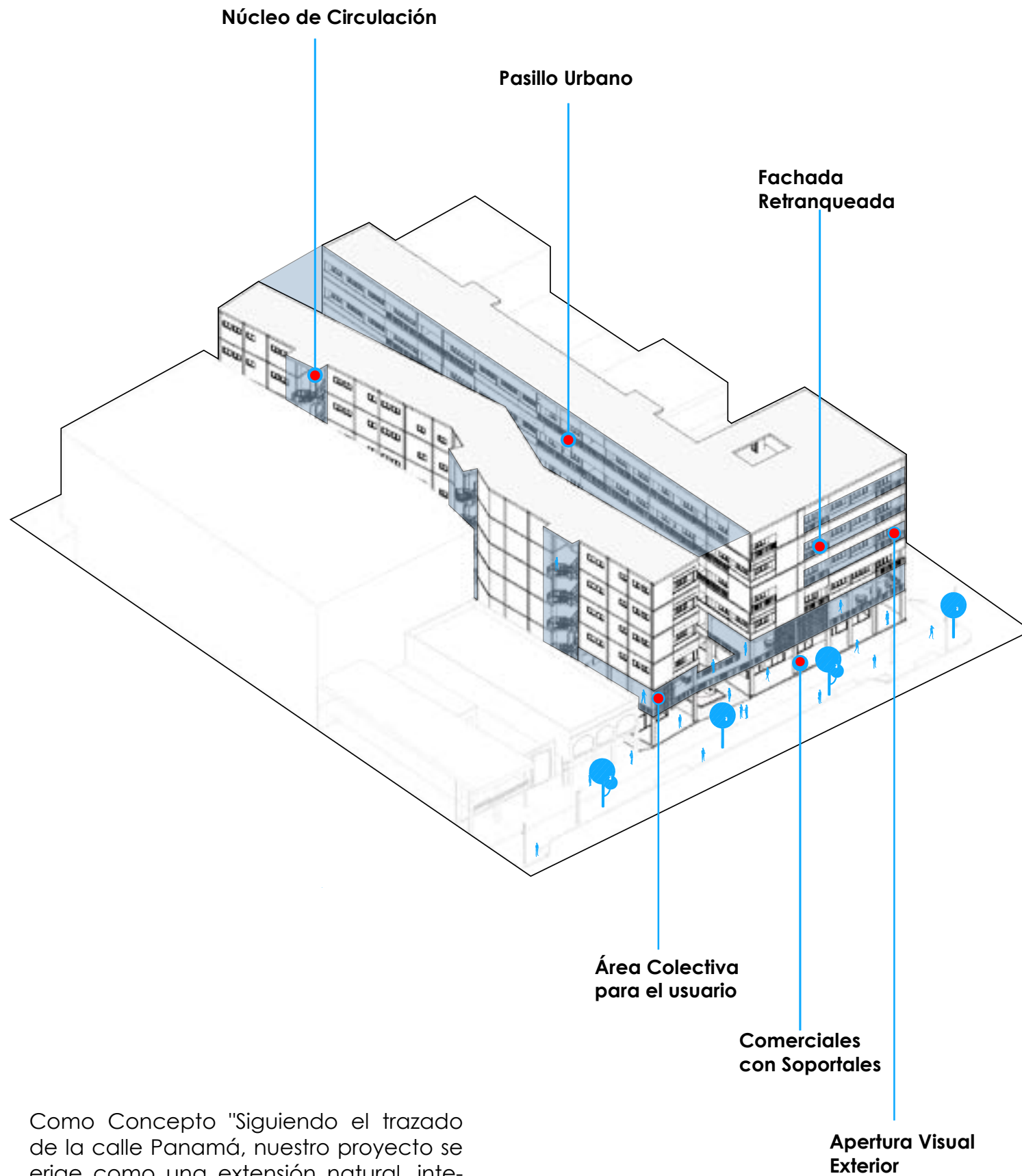


"Equilibrio entre apertura visual y privacidad, integrando balcones para perspectivas controladas internas y conexión estética externa funcional."



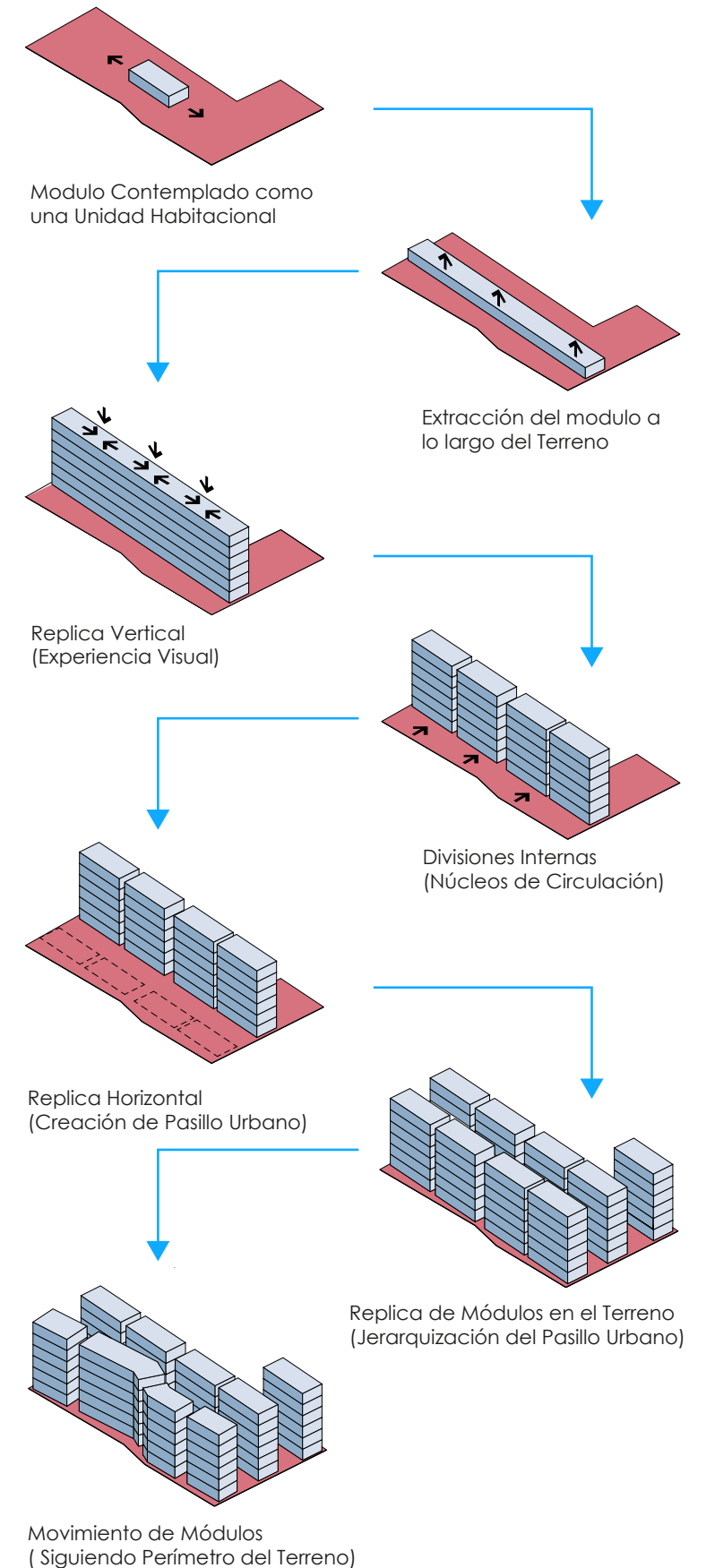
"Incorporación creativa de soportales cumple normativas, brinda ventajas climáticas, y destaca como distintiva en Guayaquil."

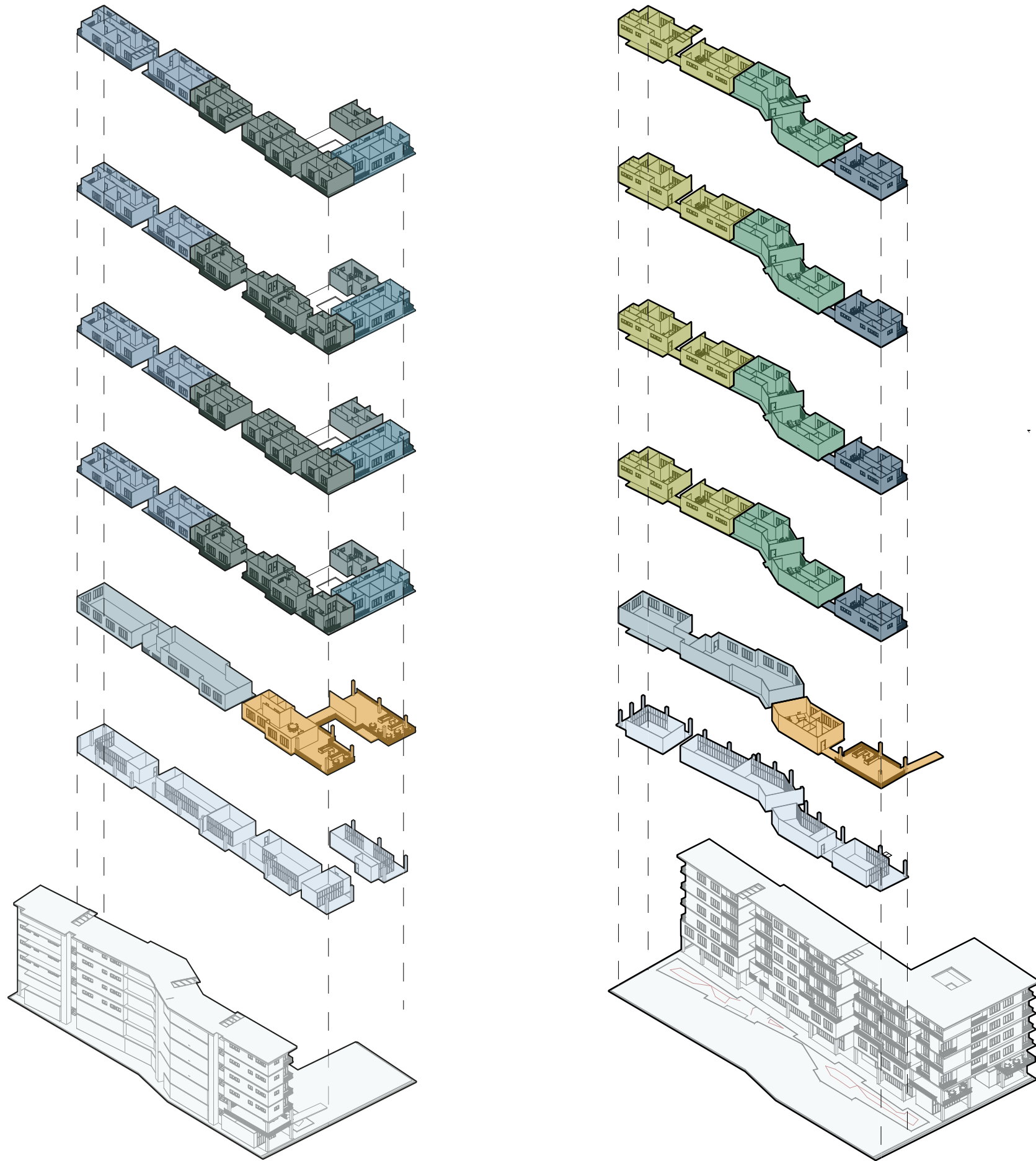
Partido Arquitectónico



Como Concepto "Siguiendo el trazado de la calle Panamá, nuestro proyecto se erige como una extensión natural, integrando vitalidad comercial, cultural y residencial, ampliando el carácter vibrante del entorno."

Génesis Proyectual

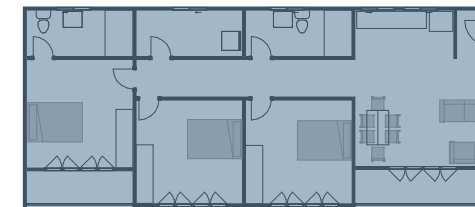




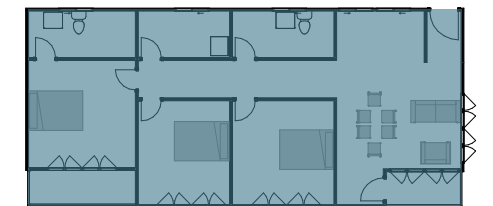
Espacios	M2 / Cantidad
Locales Comerciales	50 m2 - 75 m2 / 11
Oficinas	90 m2 - 155 m2 / 4
Areas Comunes Privadas	200 m2 / 1
Zona Comun Exterior	280 m2 / 1
Unidad Habitacional 1	109 m2 / 8
Unidad Habitacional 2	51 m2 Duplex / 8
Unidad Habitacional 3	101 m2 / 4
Unidad Habitacional 4	81 m2 / 8
Unidad Habitacional 5	85 m2 / 8
Unidad Habitacional 6	80 m2 / 4

Tipos de Unidades Habitacionales

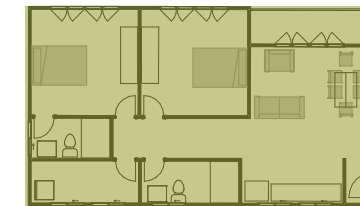
VIS/VIP



VIS



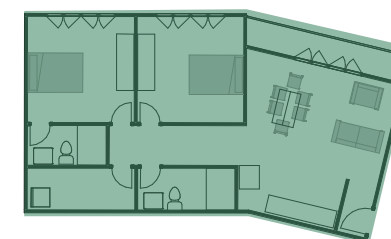
VIS



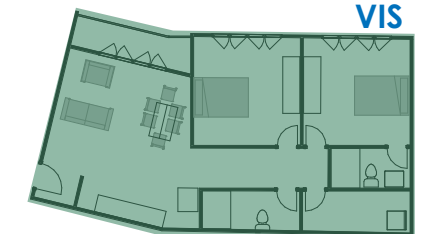
VIP



VIS



VIS



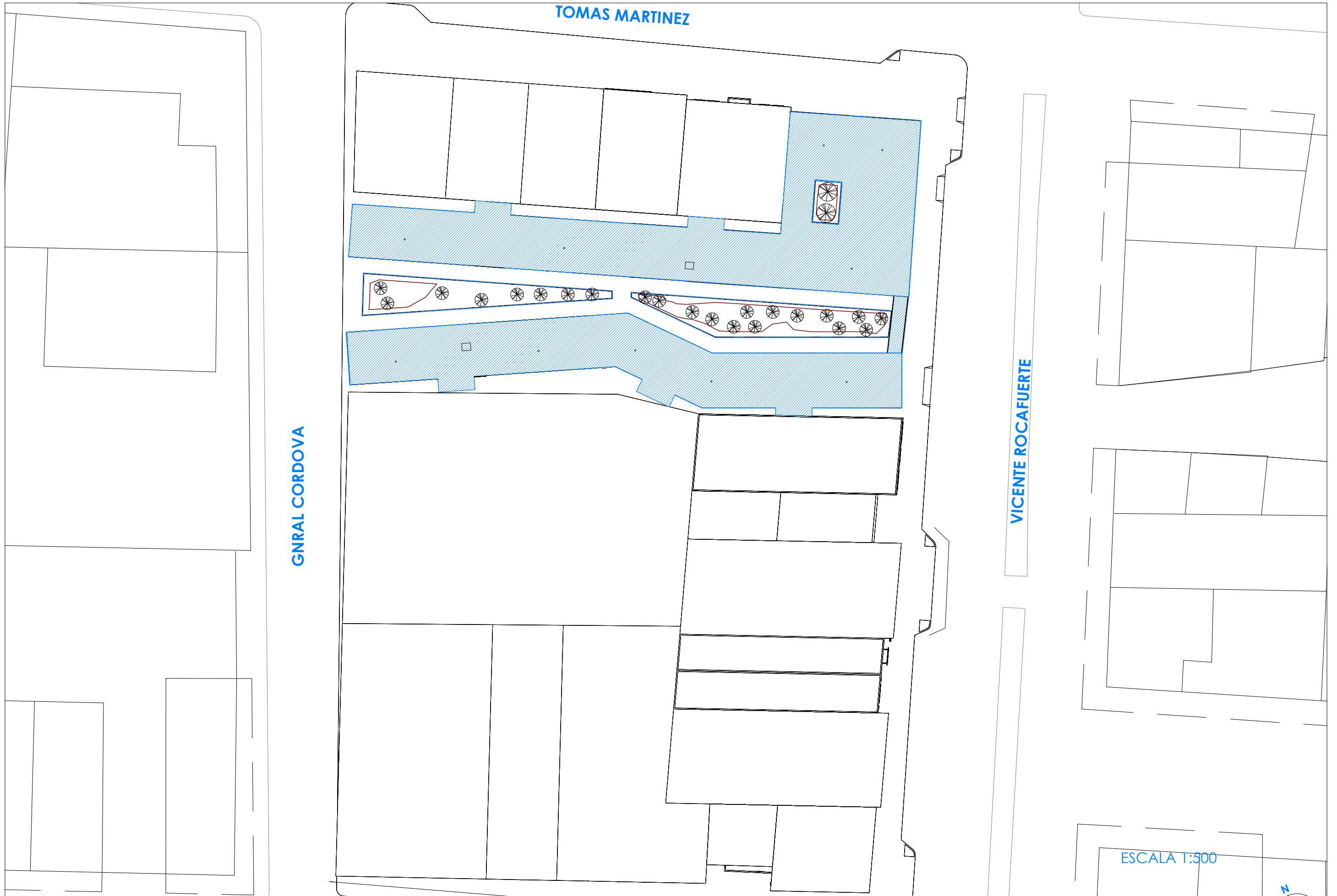
Planimetría



ESCALA 1:1500

Planimetría
Terreno a Intervenir





TOMAS MARTINEZ

GNRAL CORDOVA

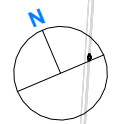
VICENTE ROCAFUERTE

ESCALA 1:500





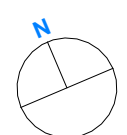
ESCALA 1:250



Planimetría
Plantas Amobladas
1ra Planta



ESCALA 1:250



Planimetría
Plantas Amobladas
2da Planta

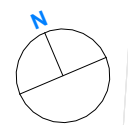


ESCALA 1:250

Planimetría
Plantas Amobladas
3ra Planta



ESCALA 1:250



Planimetría
Plantas Amobladas
4ta Planta



ESCALA 1:250



Planimetría
Plantas Tipo de Vivienda
1cero1

DEPARTAMENTO 1CERO1 (PRIV-VIS)



101 M2



5 Personas



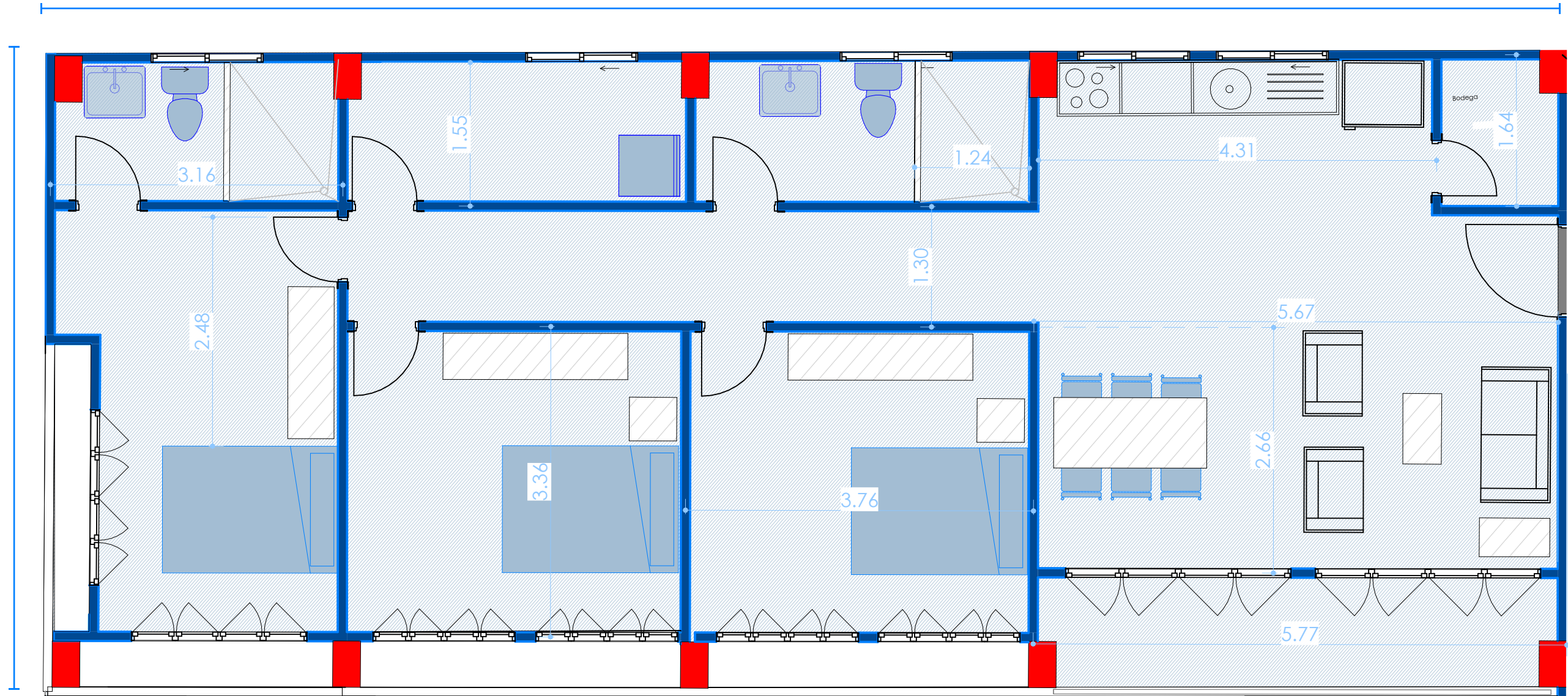
3 Habitaciones



2 Baños

11.84

6.82



ESCALA 1:50

DEPARTAMENTO 8UNO (VIS)



80 M2



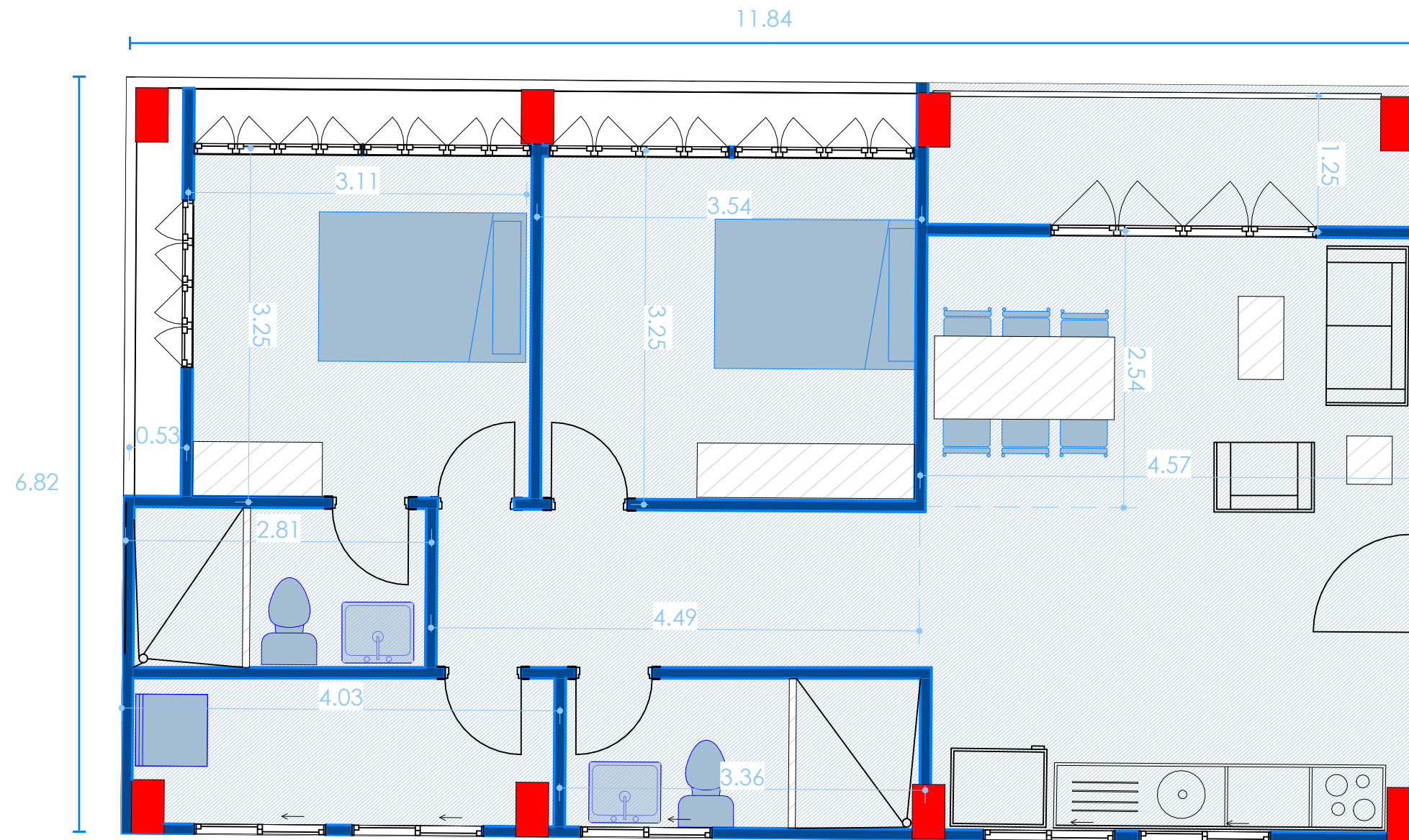
3 Personas



2 Habitaciones

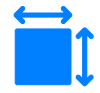


2 Baños



ESCALA 1:50

DEPARTAMENTO DUPLEX (PRIV)



106 M2



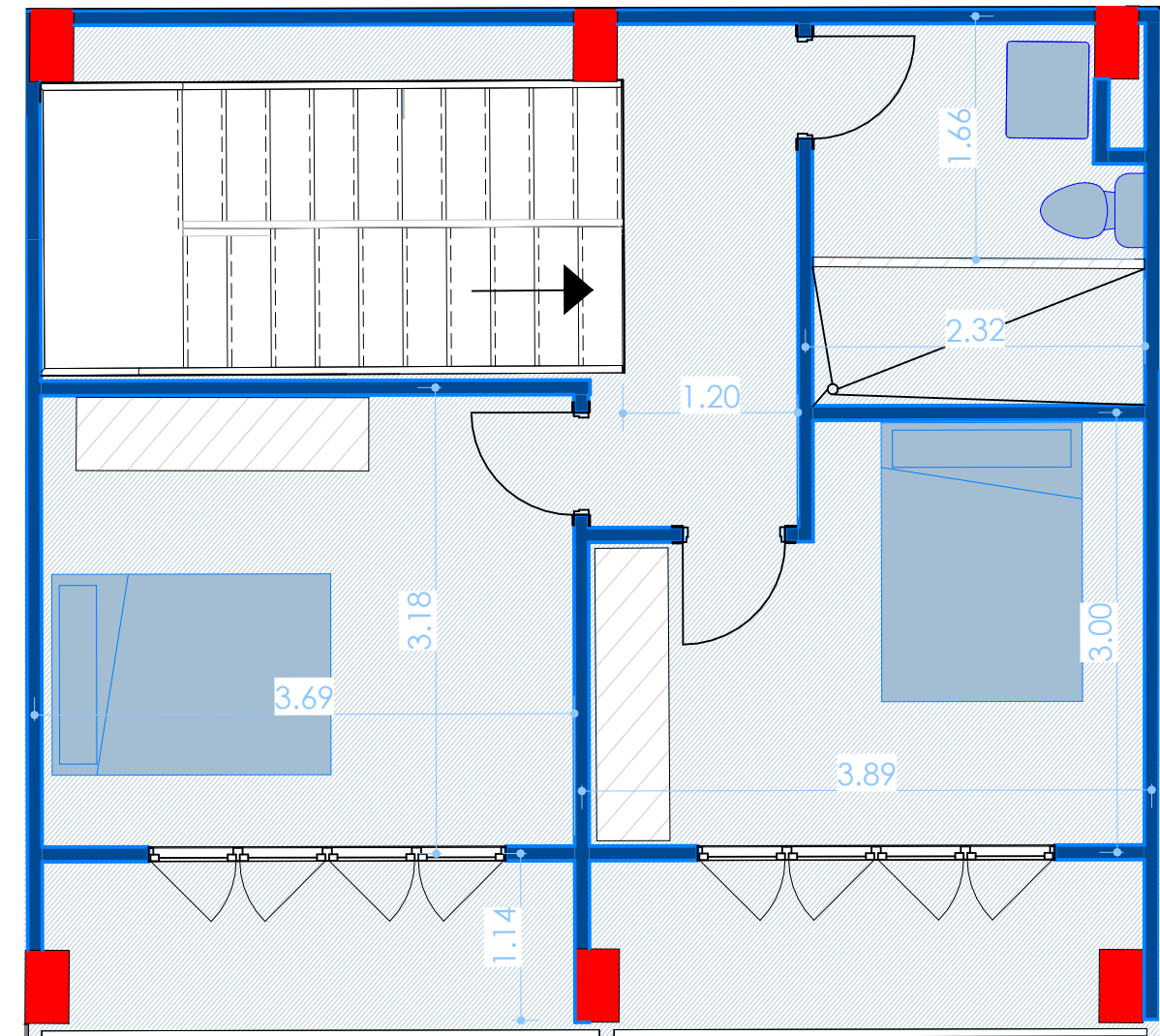
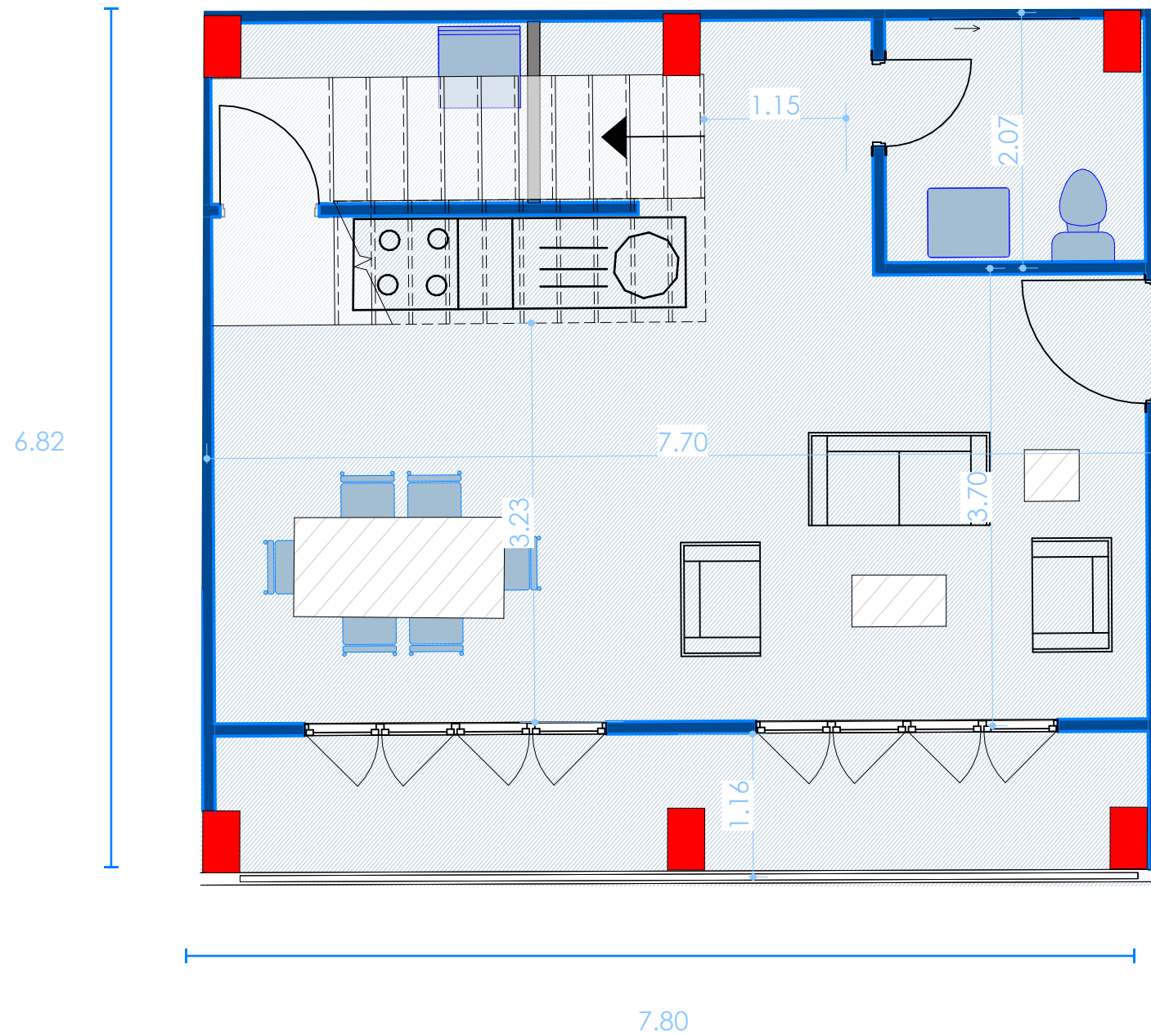
3 Personas



2 Habitaciones



2 Baños



ESCALA 1:50

Planimetría

Plantas Tipo de Vivienda
Recorte 2

DEPARTAMENTO Recorte2 (VIS)



85 M2



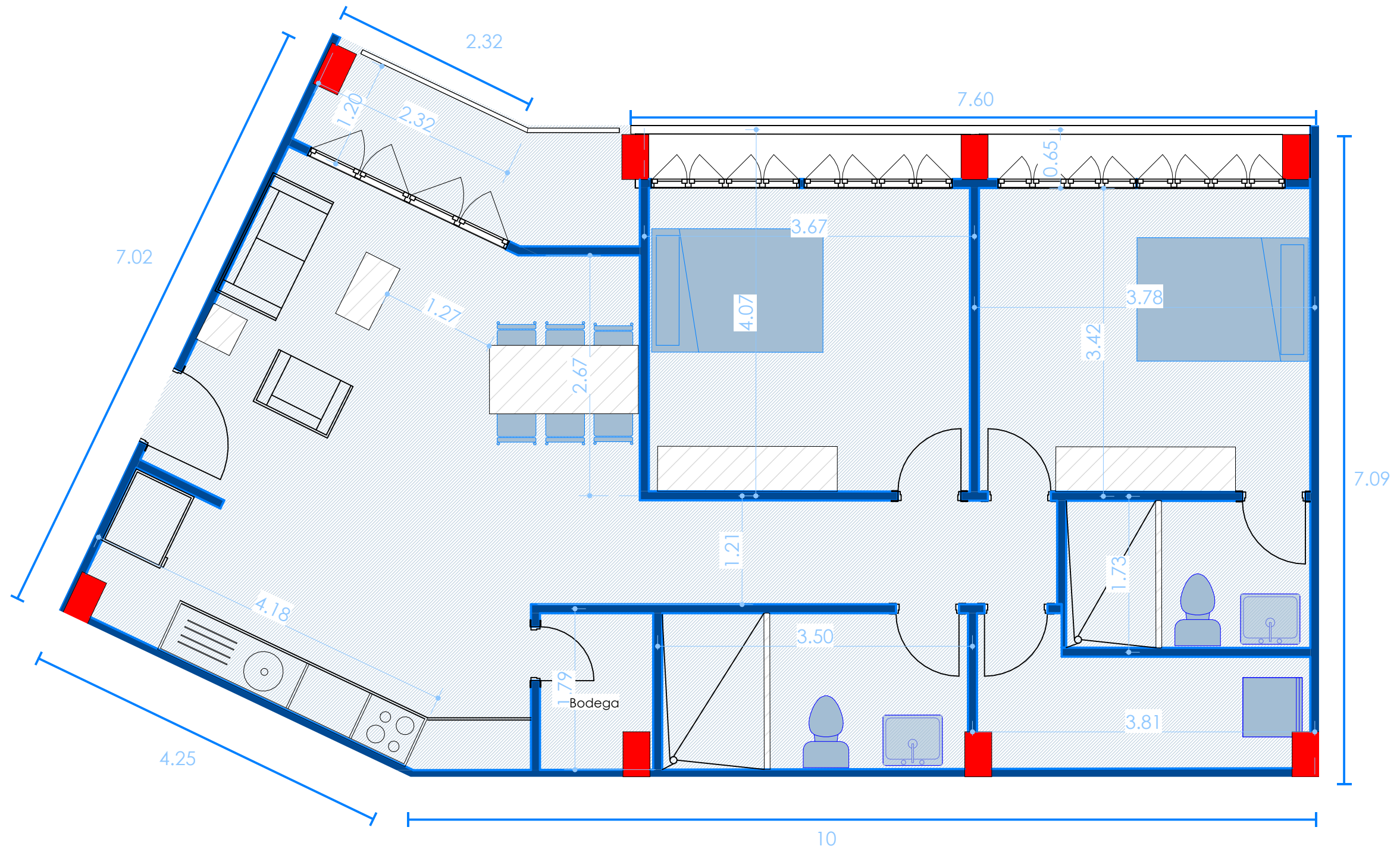
3 Personas



2 Habitaciones



2 Baños



ESCALA 1:50



85 M2



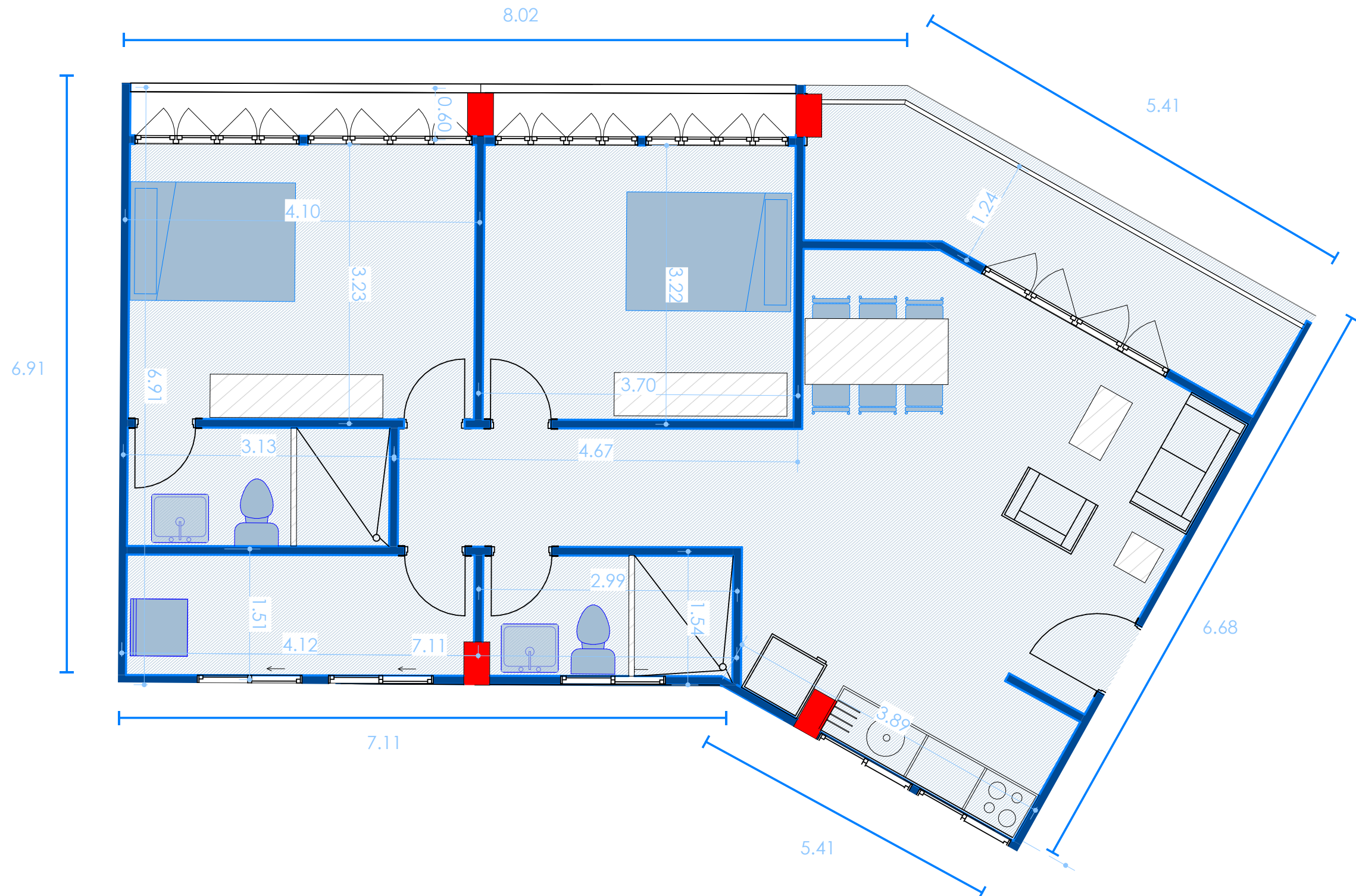
3 Personas



2 Habitaciones



2 Baños



ESCALA 1:50

DEPARTAMENTO 1CERO8 (VIS)



108M2



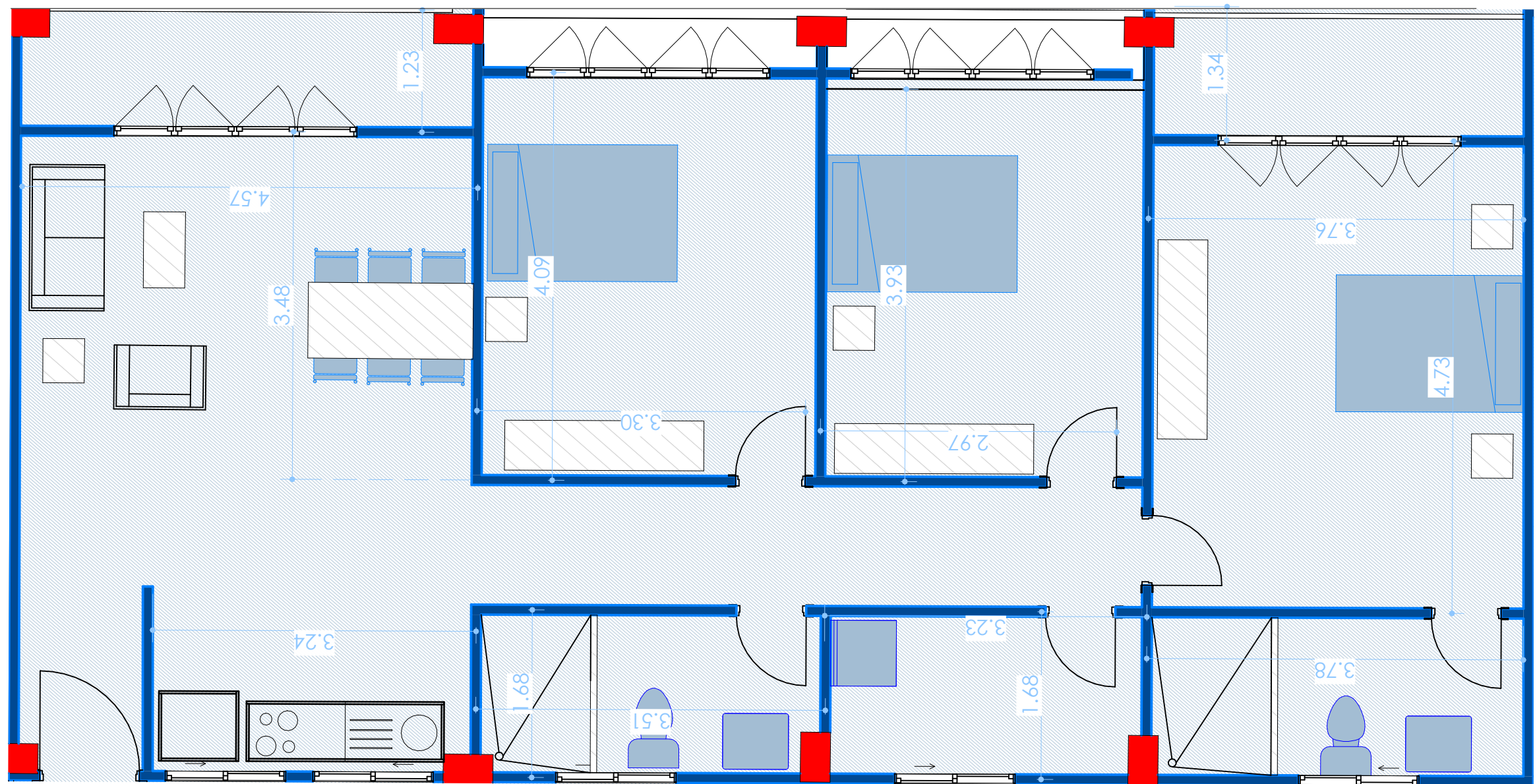
6 Personas



3 Habitaciones

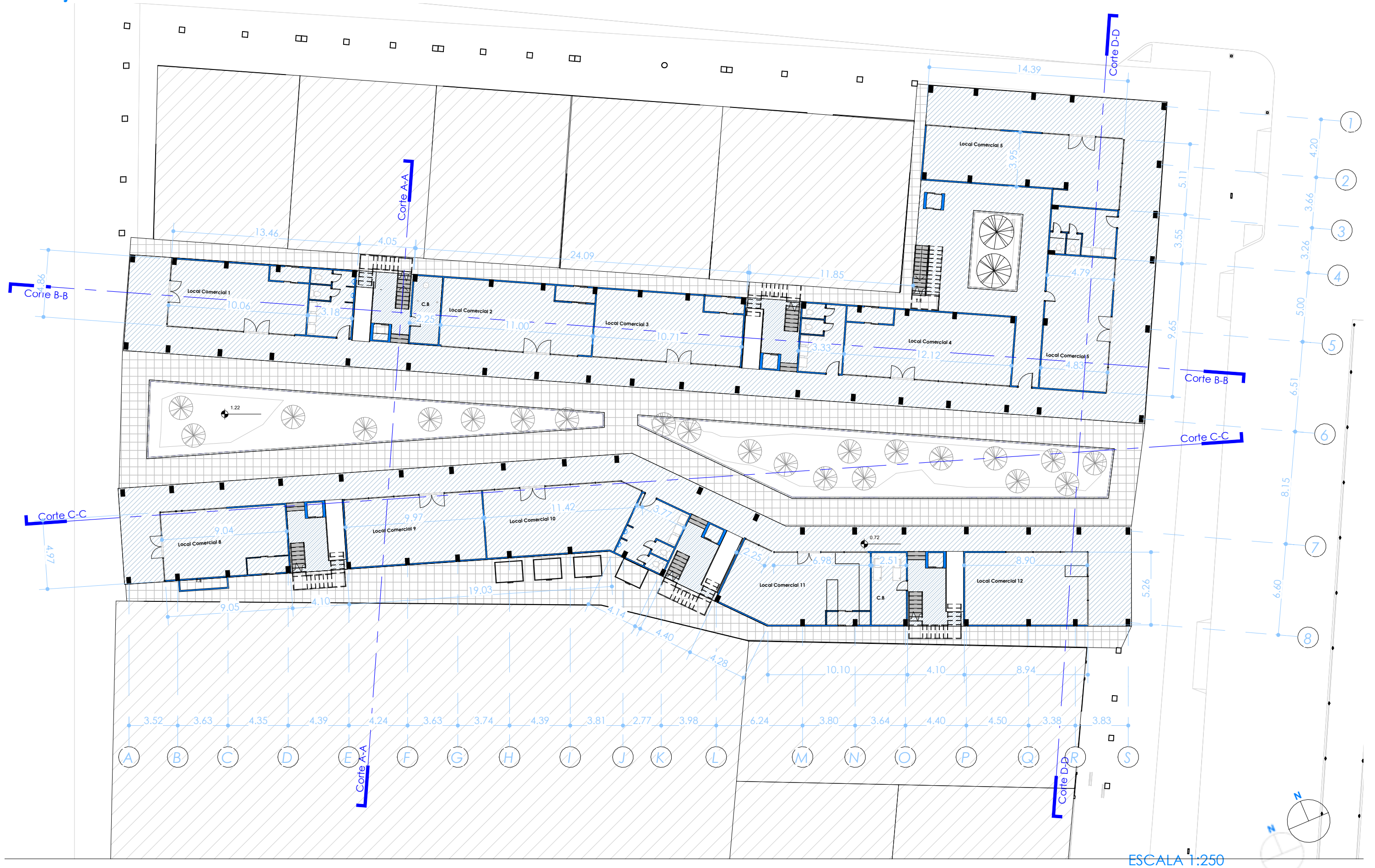


2 Baños

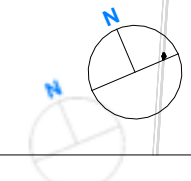


ESCALA 1:50

Planimetría
Plantas Acotadas
Planta Baja



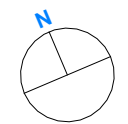
ESCALA 1:250



Planimetría
Plantas Acotadas
1era Planta



ESCALA 1:250





ESCALA 1:250

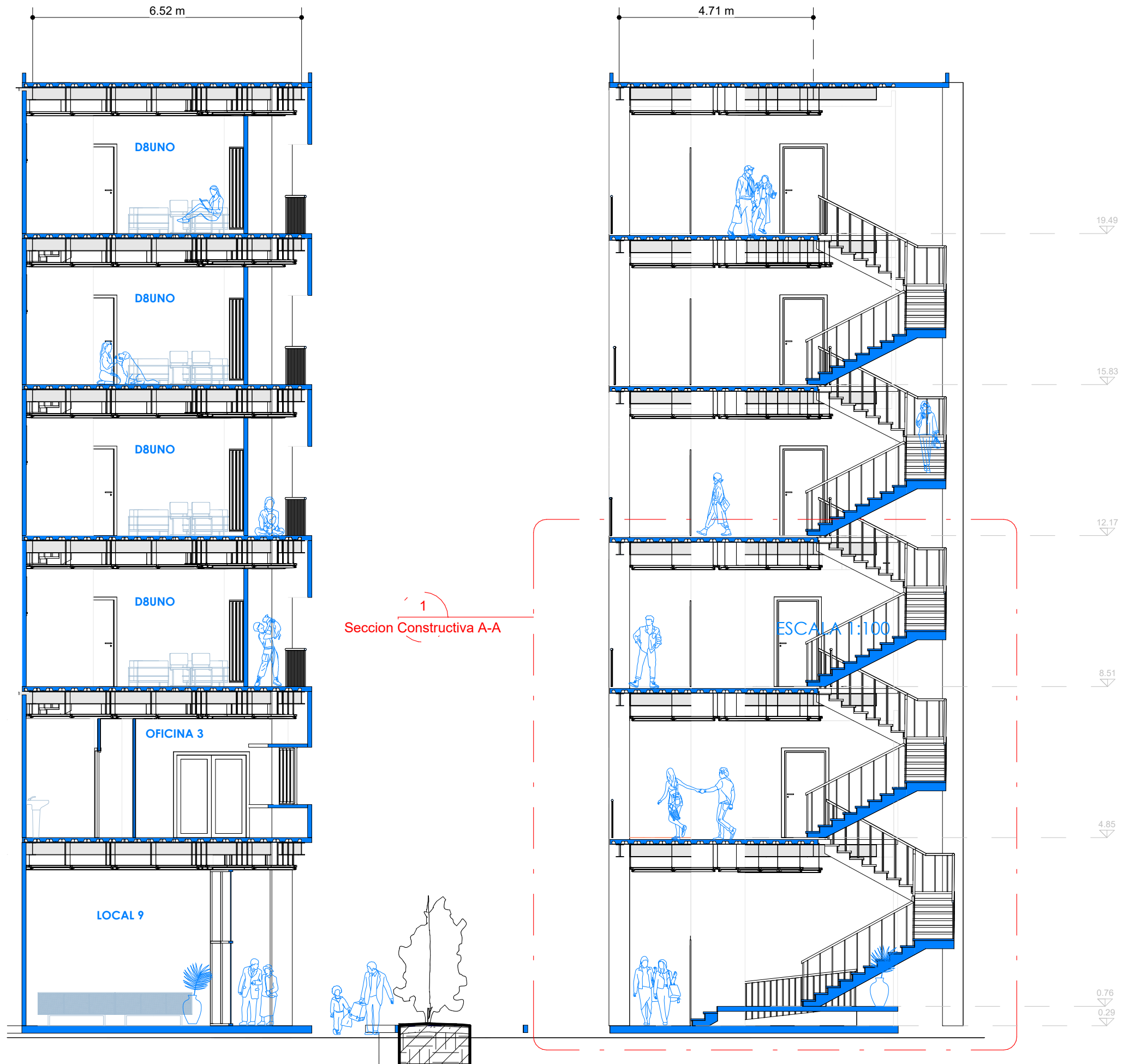


Planimetría
Plantas Acotadas
4ta Planta



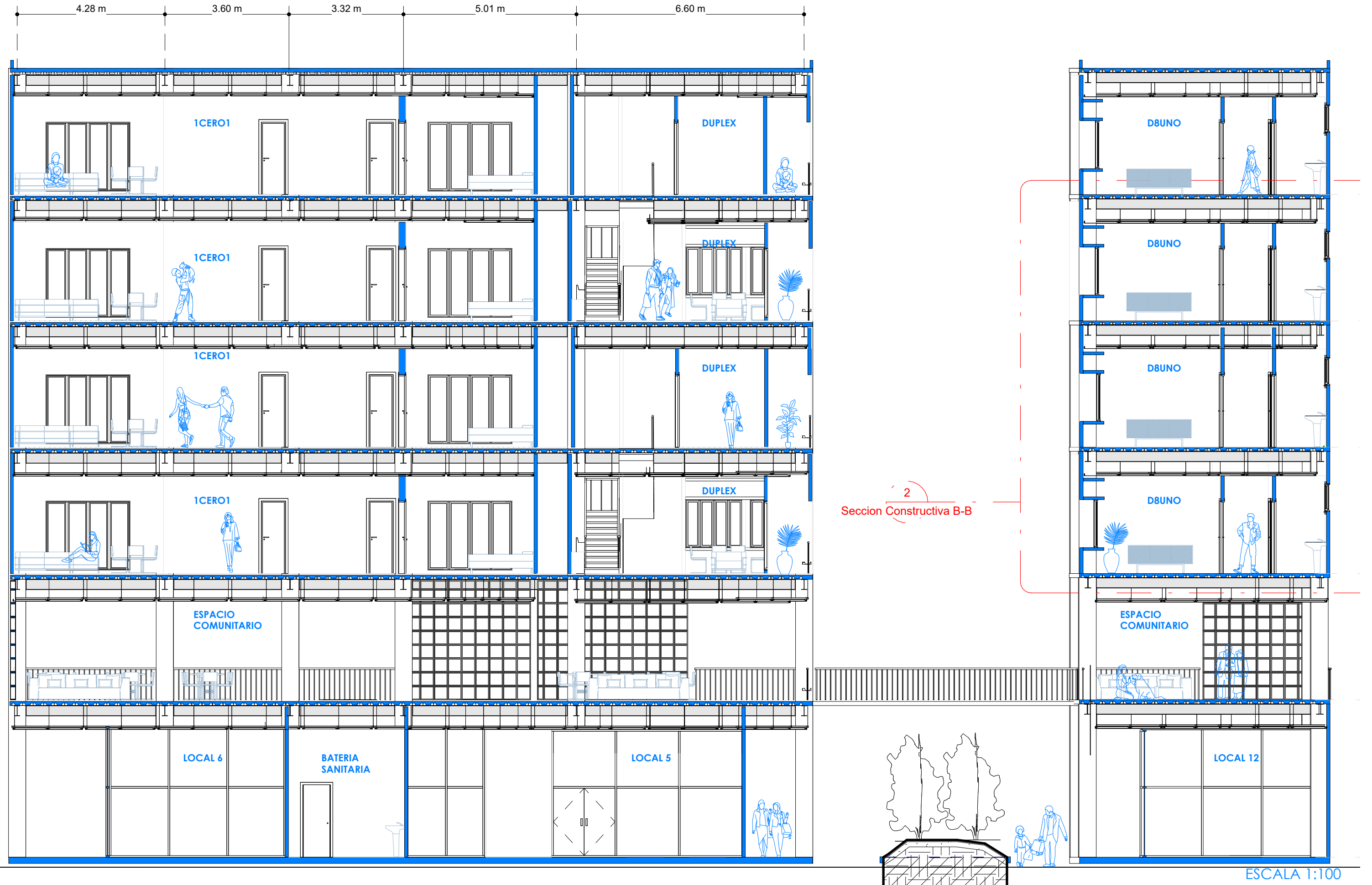
ESCALA 1:250





ESCALA 1:100

Planimetría
Corte B-B

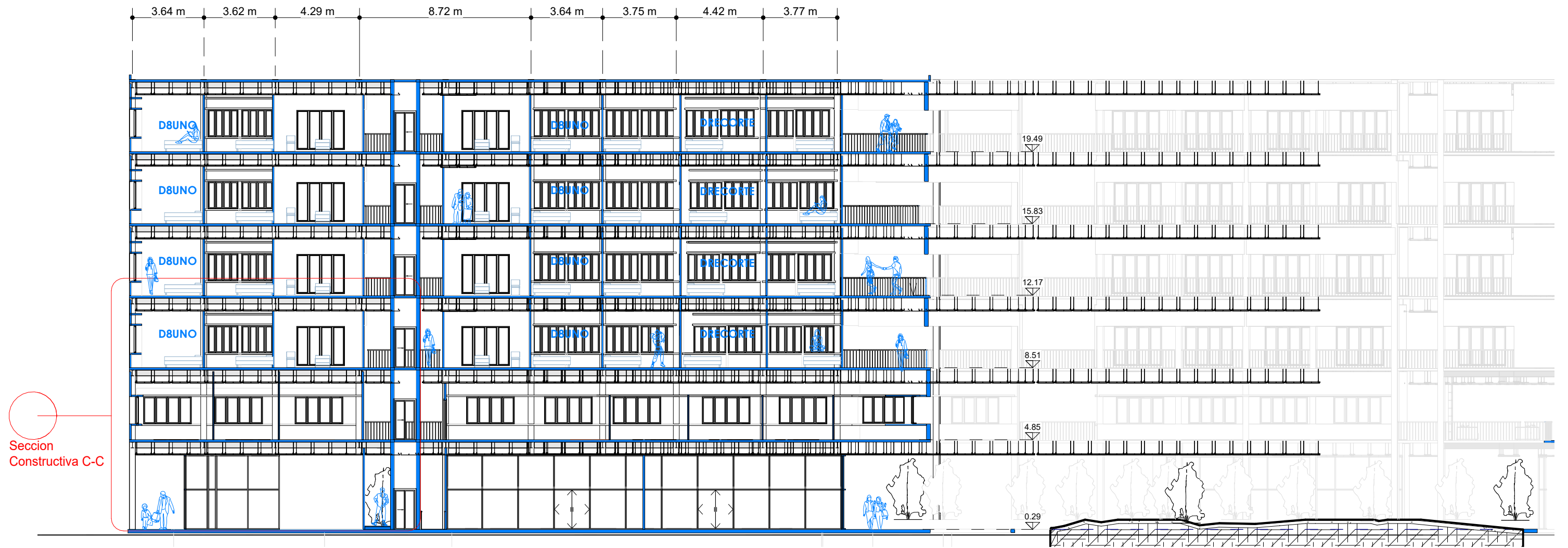


2
Seccion Constructiva B-B

ESCALA 1:100



ESCALA 1:200





ESCALA 1:200



ESCALA 1:200



ESCALA 1:200



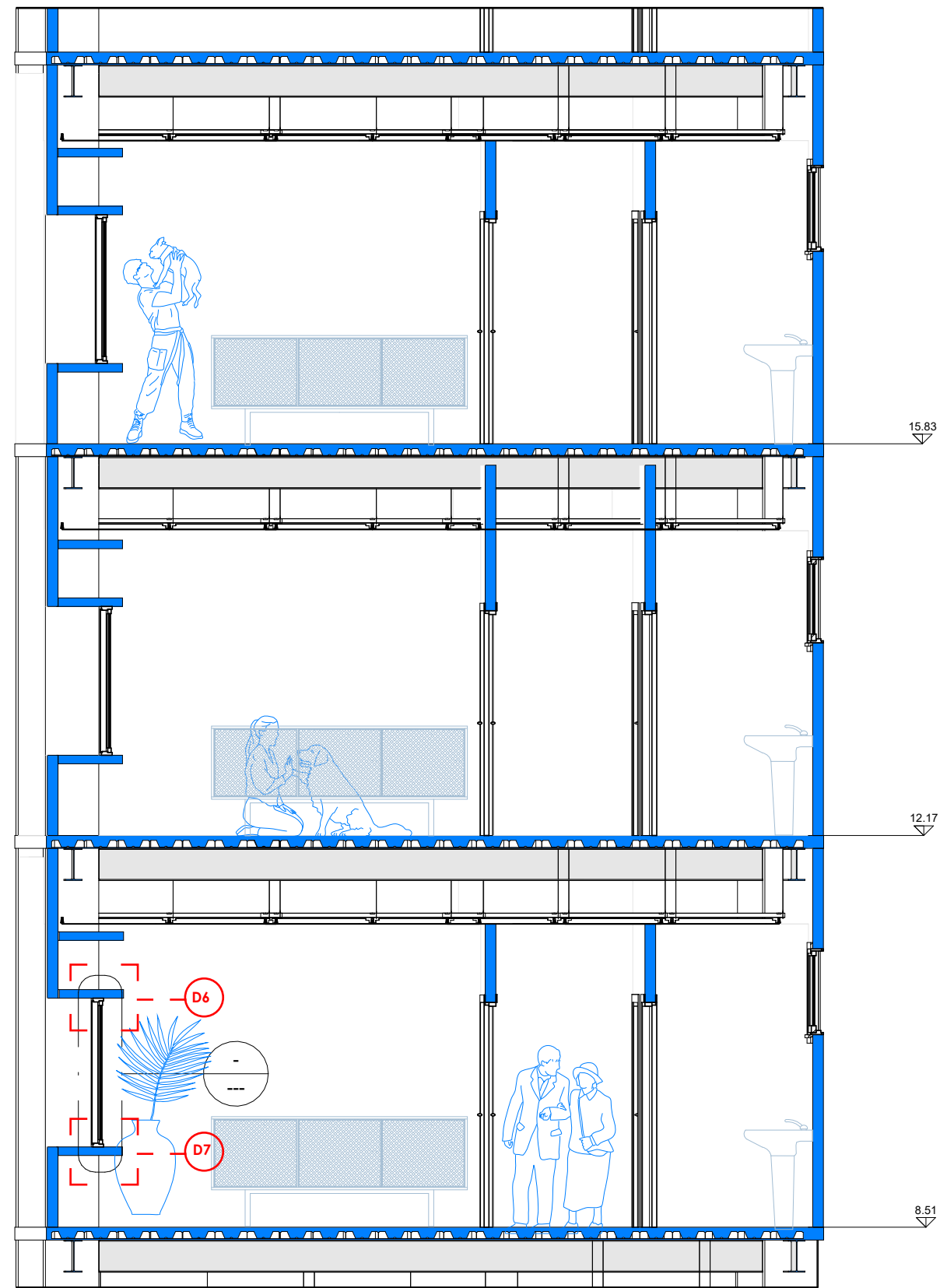
ESCALA 1:200

Construcción
Sección Constructiva
Detalles Constructivos
Secuencia Constructiva

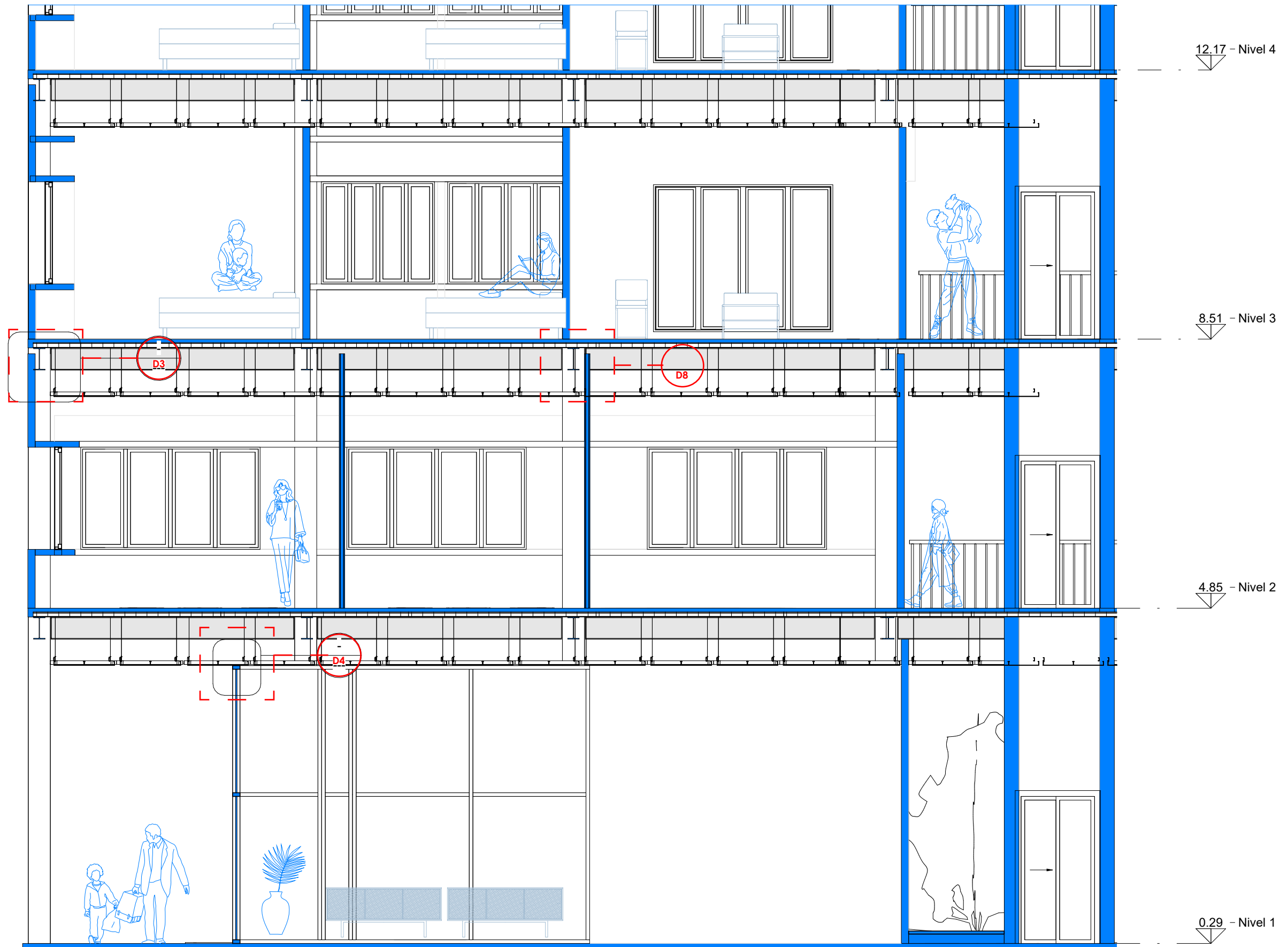
Planimetría
Sección Constructiva A-A



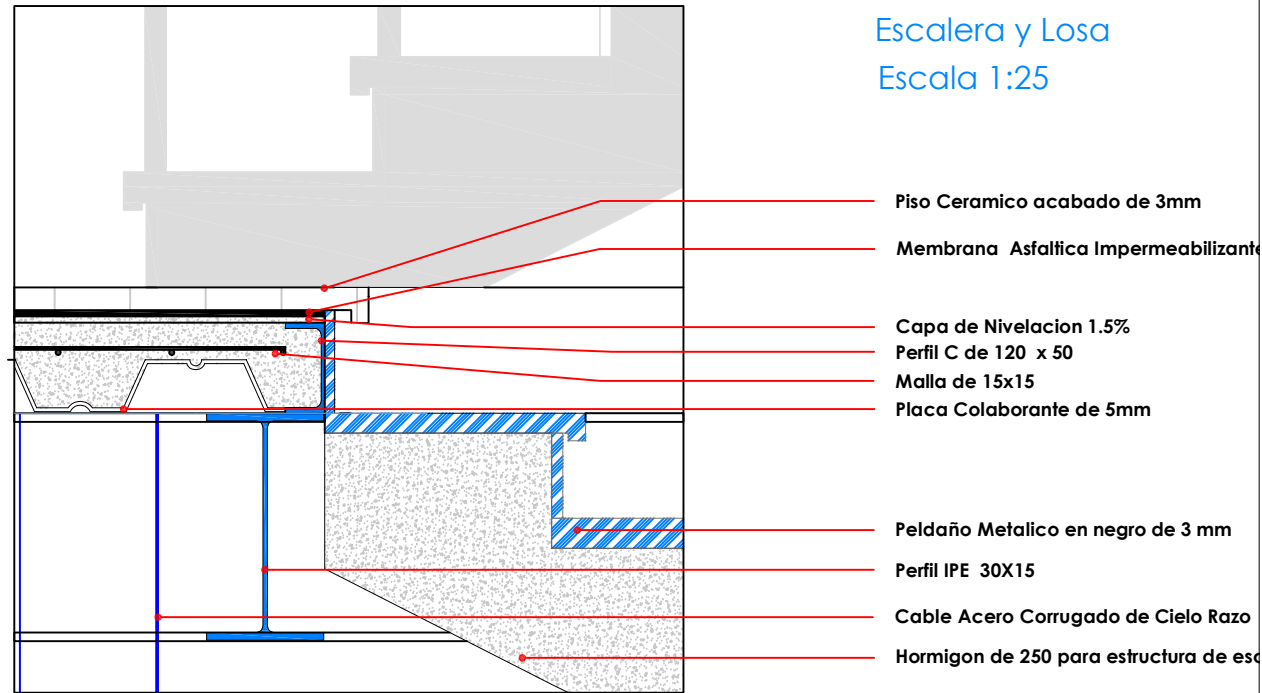
ESCALA 1:50



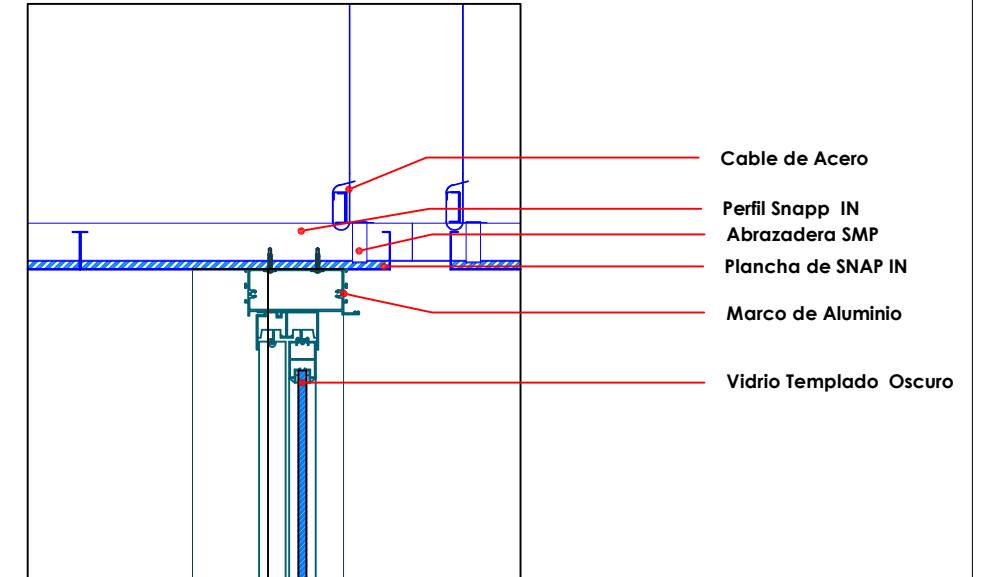
ESCALA 1:50



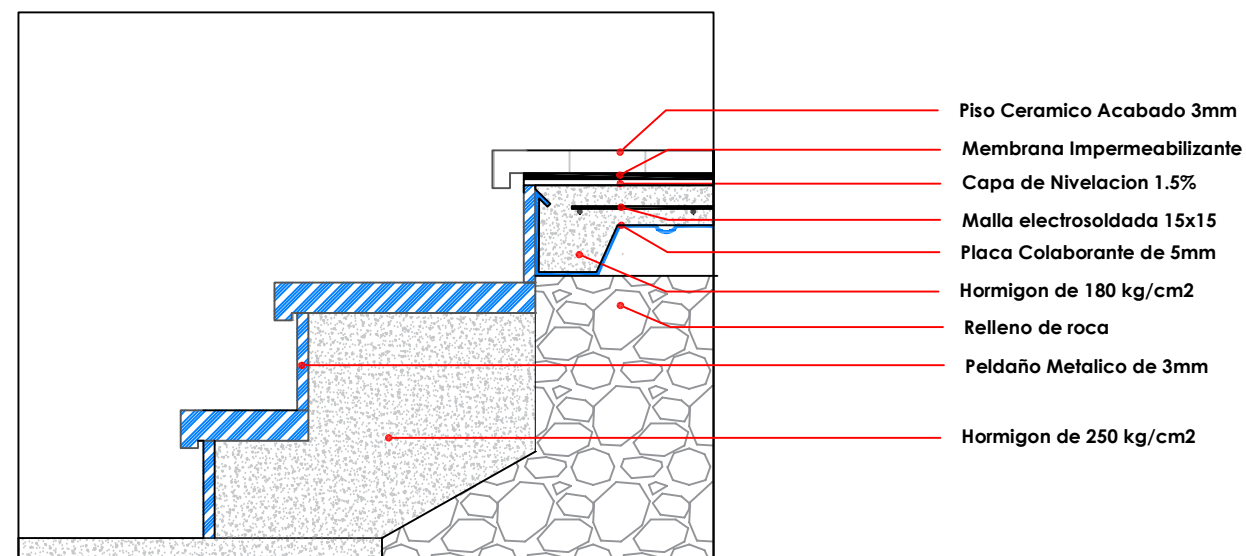
Detalle 1
Escalera y Losa
Escala 1:25



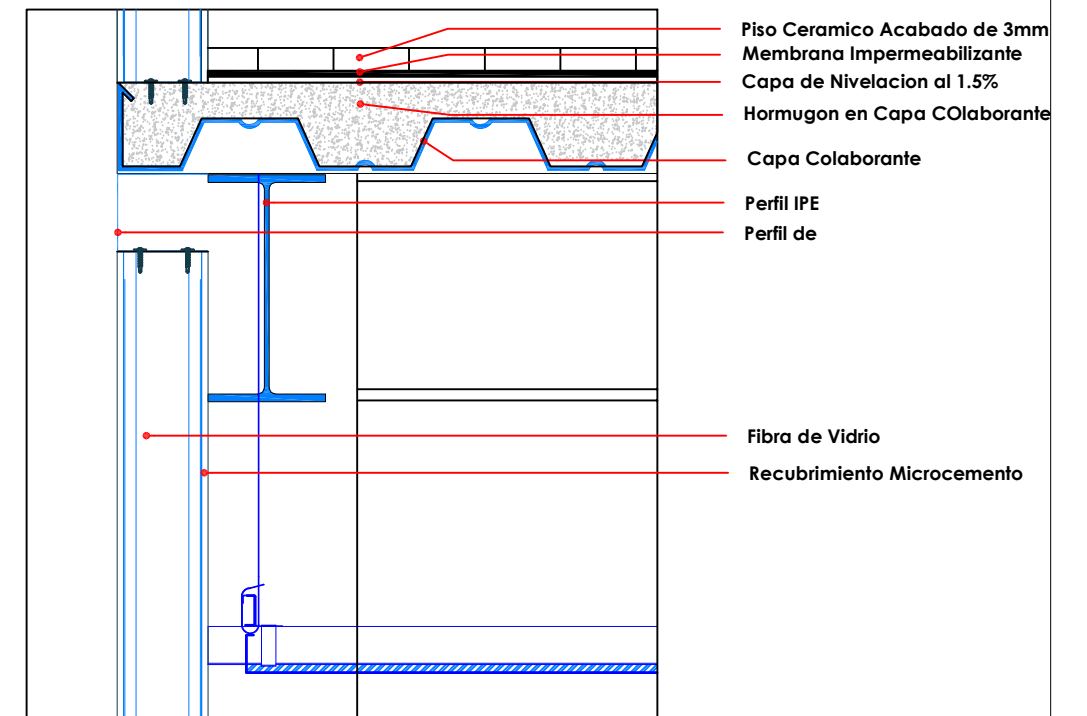
Detalle 4
Cielo Razo y Ventana
Escala 1:25



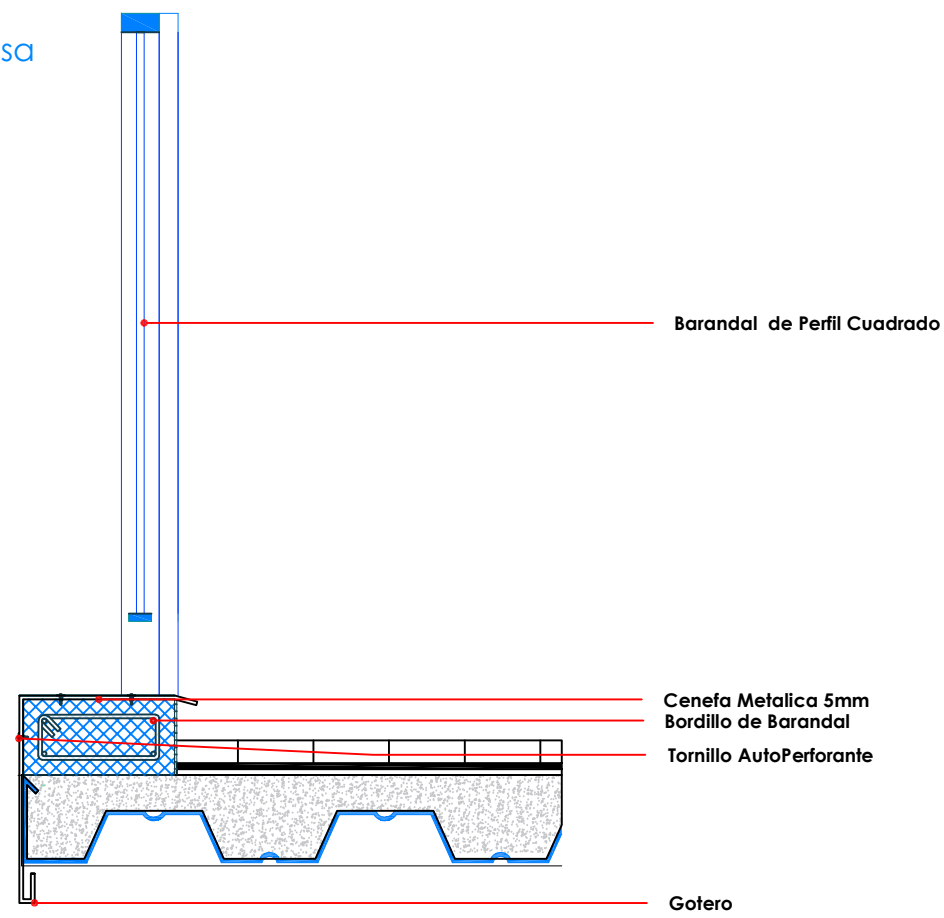
Detalle 2
Escalera y Losa en relleno
Escala 1:25



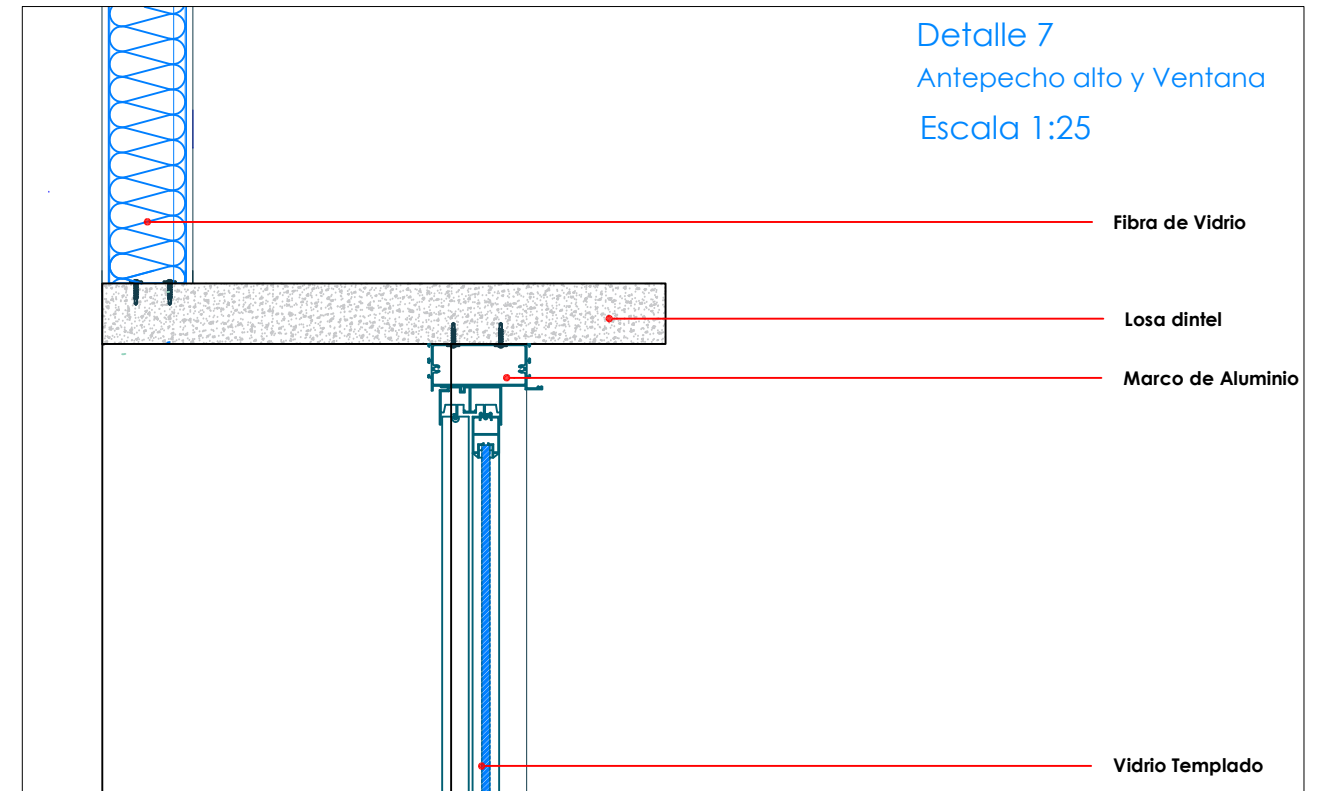
Detalle 3
Pared y Losa
Escala 1:25



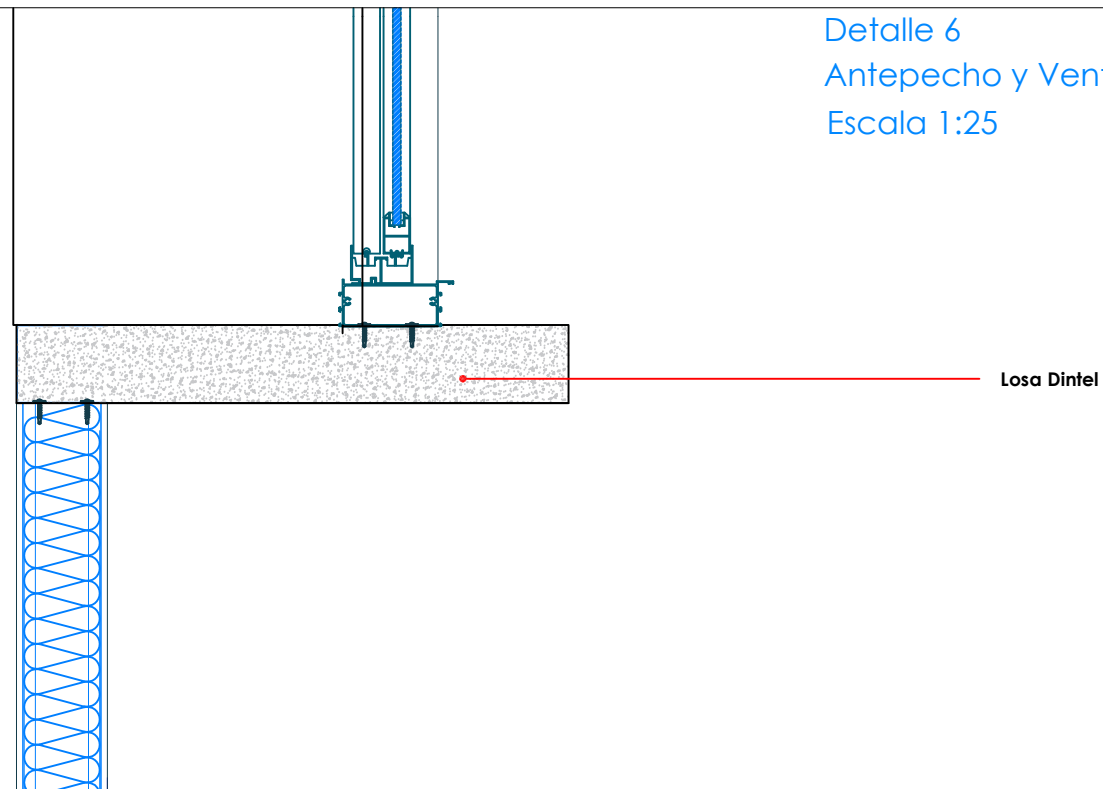
Detalle 5
Barandal y Losa
Escala 1:25



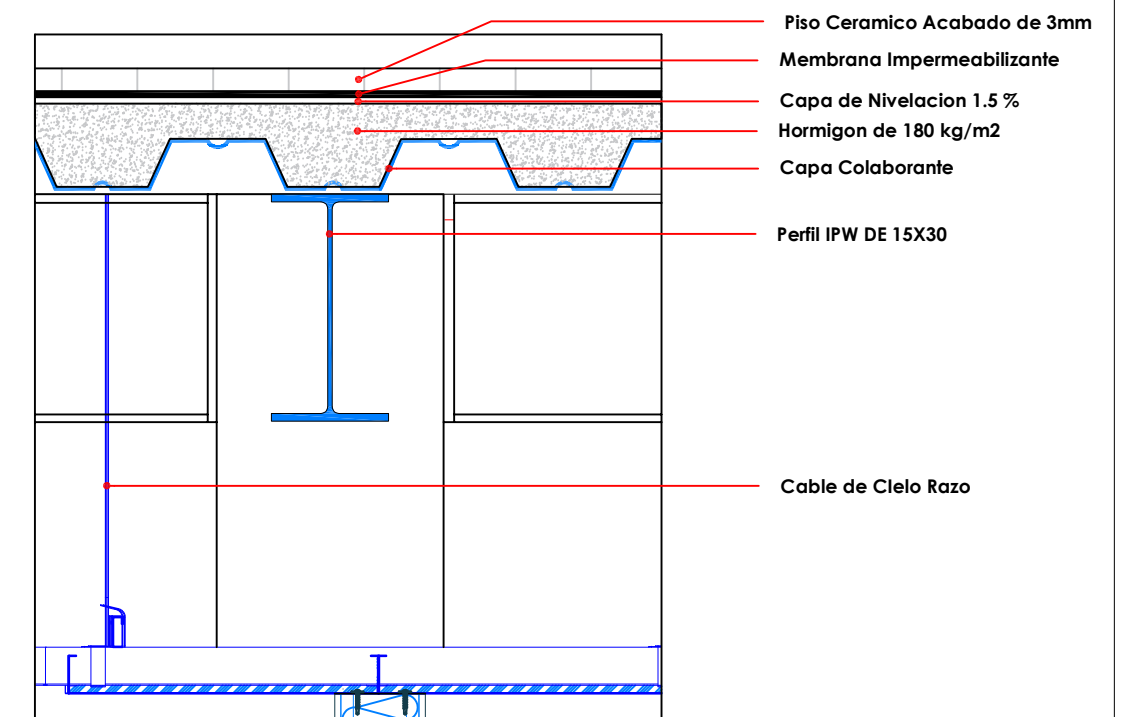
Detalle 7
Antepecho alto y Ventana
Escala 1:25



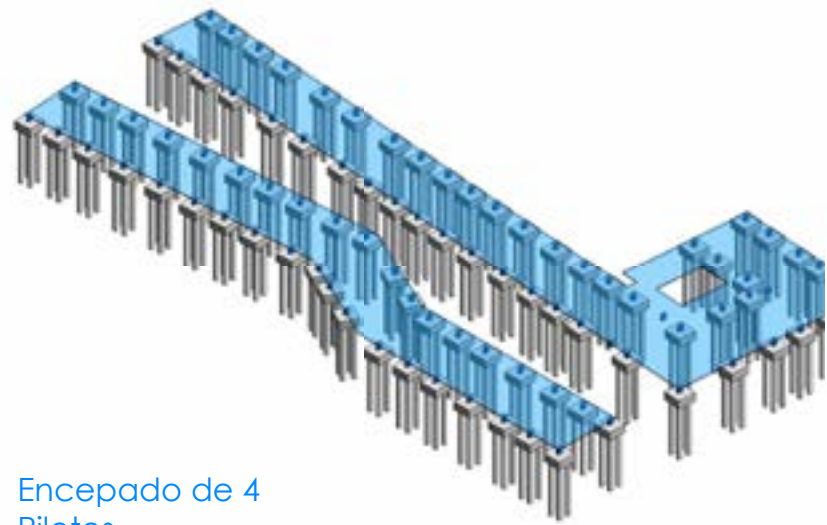
Detalle 6
Antepecho y Ventana
Escala 1:25



Detalle 8
Losa
Escala 1:25

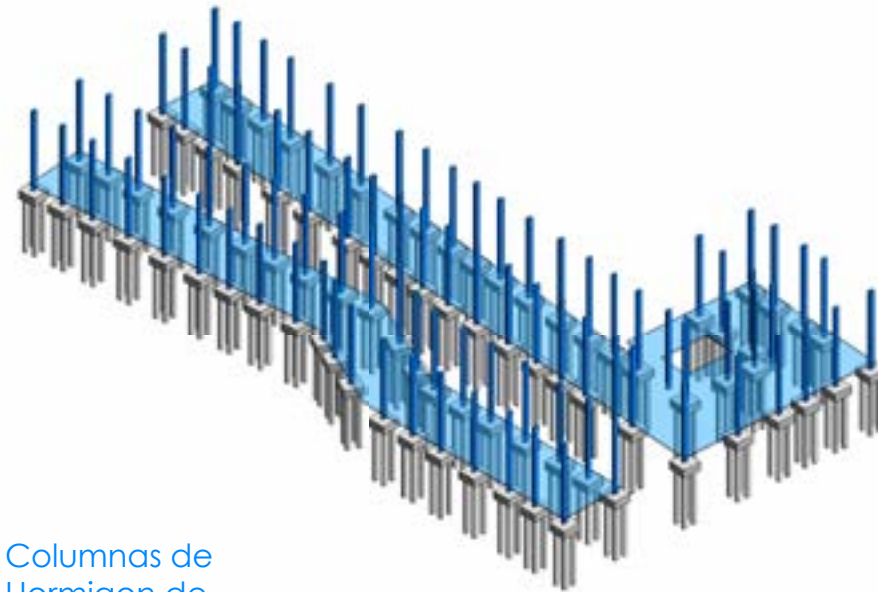


Cimentación



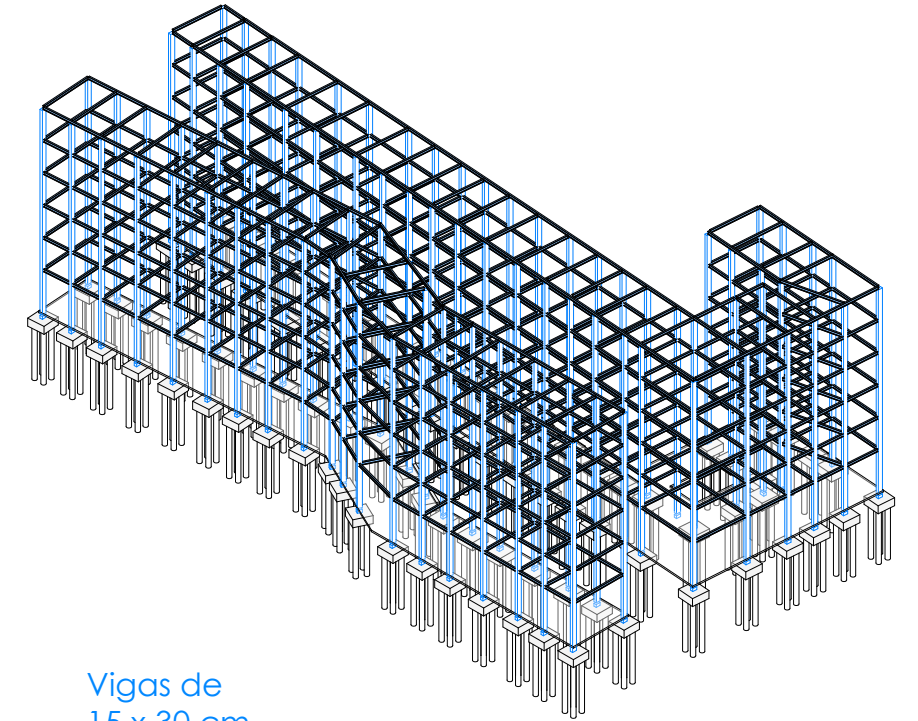
Encepado de 4 Pilotes

Columnas



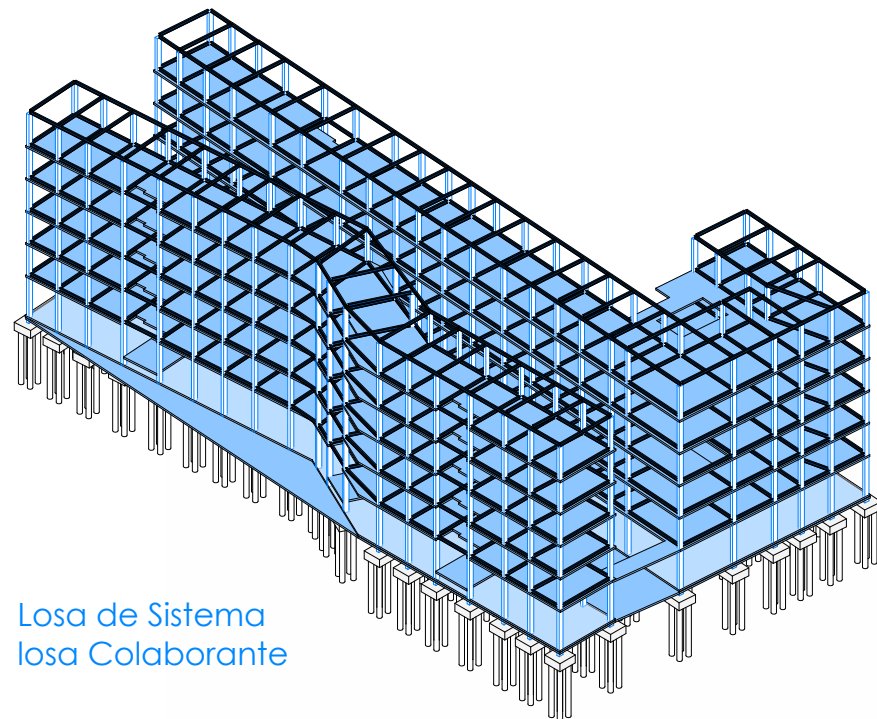
Columnas de Hormigon de 30x50

Vigas



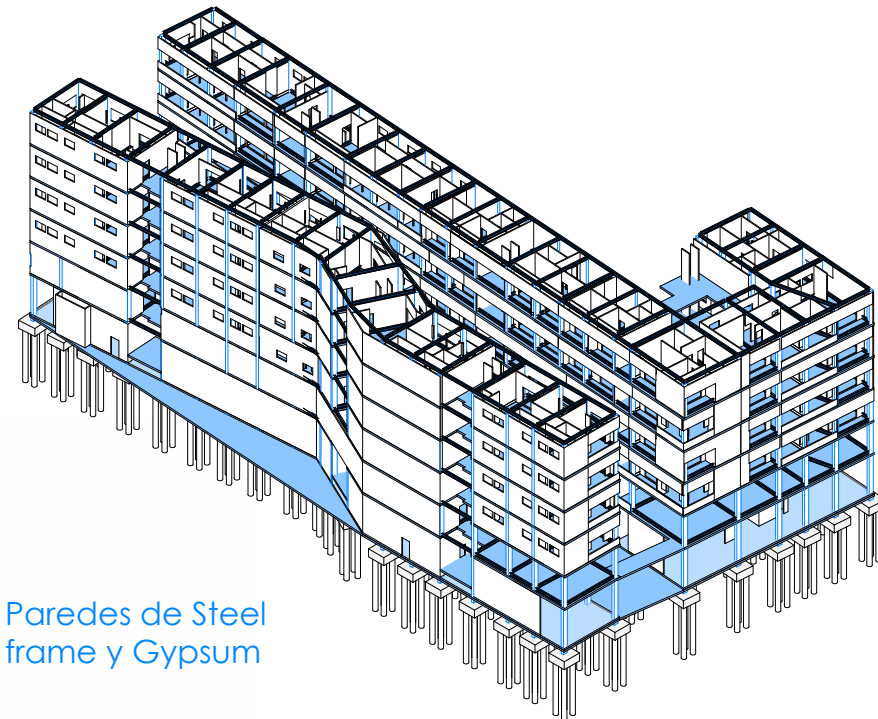
Vigas de 15 x 30 cm

Losas



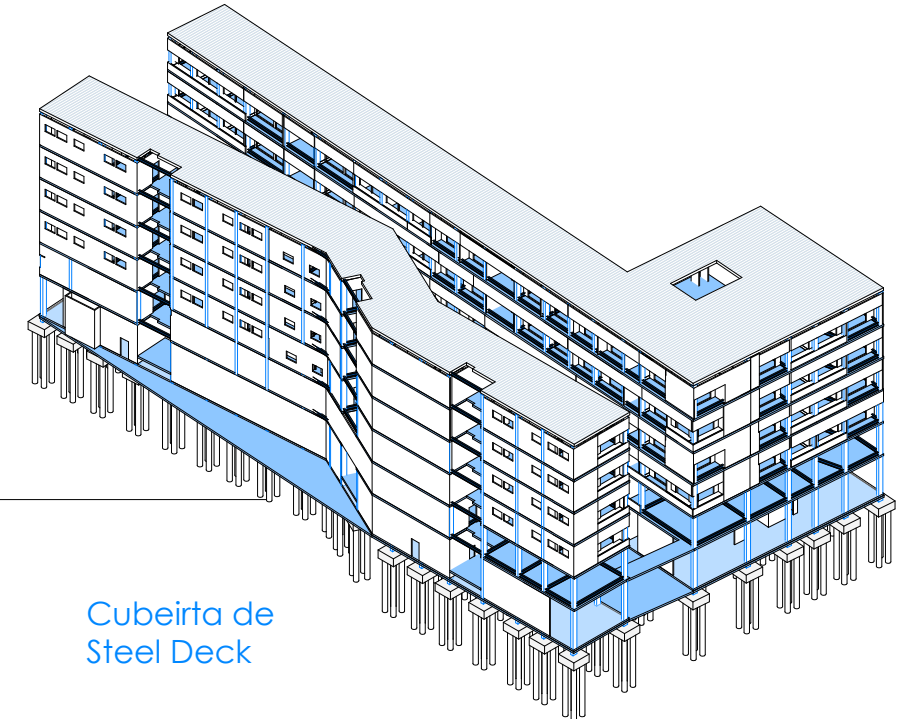
Losa de Sistema losa Colaborante

Paredes



Paredes de Steel frame y Gypsum

Cubierta



Cubierta de Steel Deck

Visualizaciones



Visualización

Vista desde Gneral Cordoba Frente Pasillo Urbano



Visualización

Vista desde Esquina Tomas Martines y Vicente Rocafuerte










Conclusión



Este proyecto no solo redefine la estructura del centro urbano de Guayaquil, sino que también representa un modelo integral que fusiona la vivienda social, la vivienda pública, la cultura, el arte y la historia en un solo espacio. Al extender el pasillo urbano desde la calle Panamá, se garantiza la continuidad de este espacio público, enriqueciendo aún más la conexión entre la comunidad y su entorno.

La implementación de un programa de vivienda inclusivo emerge como un componente esencial, abarcando tanto a aquellos que buscan un hogar como a quienes aspiran a participar en un coliving enriquecedor con espacios comunitarios. Esta estrategia no solo responde a la necesidad imperante de vivienda, sino que también promueve la integración social y celebra la diversidad en el tejido urbano.

Bibliografía

- Archello. (n.d.). "Mehr als Wohnen", Houses D, E, H. Retrieved from Archello: <https://archello.com/project/mehr-als-wohnen-houses-d-e-h>
- Arquitectura Viva. (2022, Junio 02). 85 viviendas sociales en Cornellá de Llobregat. Retrieved from Arquitectura Viva: <https://arquitecturaviva.com/obras/85-viviendas-sociales-en-cornella-de-llobregat-barcelona>
- Audirac, I. (2014). Shrinking cities in Latin America. H. Richardson y C. Woon Nam, 28-46.
- Beatriz Malfa, C. (2004). Intervención en barrios patrimoniales. Plan de manejo del casco. *Urbano*, 7(10), 31-38. Retrieved Junio 25, 2023, from <https://www.redalyc.org/comocitar.oa?id=19871007>
- Bustos Peñafiel, M. (2020). Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. *Vivienda social en copropiedad en Chile. Bitácora Urbano-Territorial*, 30(3), 247-261.
- Compte Guerrero, F., Pozo Urquiza, R., & Bamba Vicente, J. C. (2020, Marzo). 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.
- Cuenya, B. (2012). Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña. (C. d. Ciudades, Ed.) *Cuaderno urbano*, 380.
- Datos Macro. (2023, Abril 03). Ecuador - Inmigración 2020. Retrieved Junio 25, 2023, from [Datosmacro.com: https://datosmacro.expansion.com/demografia/migracion/inmigracion/ecuador](https://datosmacro.com: https://datosmacro.expansion.com/demografia/migracion/inmigracion/ecuador)
- Del Carmen Vera, C. (2022, Julio 25). ¿Qué es la conurbación del Gran Guayaquil? Aquí se lo explicamos. *El Universo*. Retrieved Junio 25, 2023, from <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/que-es-la-conurbacion-del-gran-guayaquil-aqui-se-lo-explicamos-nota/>
- Diario de Madrid. (2022, Julio 28). El Ayuntamiento avanza en el proyecto de regeneración urbana que dotará de vivienda pública y zonas verdes a un ámbito de Hortaleza. *Diario de Madrid*. Retrieved Junio 25, 2023, from <https://diario.madrid.es/blog/notas-de-prensa/el-ayuntamiento-avanza-en-el-proyecto-de-regeneracion-urbana-que-dotara-de-vivienda-publica-y-zonas-verdes-a-un-ambito-de-hortaleza/>
- Ecosistema Urbano. (2018). Idea Hermosillo Plan de Revitalización. Ayuntamiento de Hermosillo. Hermosillo: Ecosistema Urbano. Retrieved Junio 25, 2023, from https://issuu.com/ecosistemaurbano/docs/180309-idea_hermosillo-bdi_reducido
- INEC. (2021). Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo, Subempleto (ENEMDU). INEC.
- INEC. (2023). Boletín Técnico N°01-2023-IPC. INEC.
- INFONAVIT. (2020). Regeneración de conjuntos de vivienda social en México. Una visión prospectiva. México: Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores.
- Jajamovich, G. (2012). De Parque España a Puerto Madero. *Proyectos urbanos y gestión entre Argentina y España. Cuaderno urbano*, 119-144.
- Murillo, S. (2020, Octubre 16). El Guayaquil que acogió a los migrantes extranjeros. *El Telégrafo*. Retrieved Junio 25, 2023, from <https://www.letelegrafo.com.ec/noticias/guayaquil-bicentenario/1/guayaquil-migrantes-extranjeros>
- NuTAC. (2013). *A Pie de Calle*. Madrid: Marea Libros.
- OECD. (2015). *OECD Territorial Reviews: Valle de México, Mexico*. OECD Territorial Reviews.
- ONU HÁBITAT. (2016). *Regeneración Urbana*. Centro Cultural Fernando Lázaro Carreter, Programa de las Naciones Unidas. Madrid: Ayuntamiento de Madrid. Retrieved Junio 23, 2023, from https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban_regeneration.pdf
- Pancho Chanataxi, J. A., & Enríquez Sánchez, O. L. (2019). Metodología de cálculo de umbrales sobre la métrica del Registro Social 2018. *MIES*.
- Roberts, P. (2008). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts y H. Sykes, 9-36.
- Rodrigues-Malta, R. (2001). Régénération urbaine : variations sud-européennes. *L'Information Géographique*, 65(4), 321-339.
- Torres Correa, X. (2019, Mayo 21). Directrices para Desarrollo Proyectos de Vivienda de Interés Social. Ecuador: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Torres Correa, X. (2019, Abril). Reglamento para Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Torres, M. (2022, Octubre 18). Abandono del centro: el corazón de Guayaquil quiere volver a latir. *Expreso*. Retrieved Junio 25, 2023, from <https://www.expreso.ec/guayaquil/abandono-centro-corazon-quiere-volver-latir-137536.html>
- Vassalli, C. P. (2020, Noviembre). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *Revista INVI*, 35(100). Retrieved Junio 23, 2023, from https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582020000300038&script=sci_arttext
- Villacís Cruz, B. A. (2008). *Medidas de Pobreza y Extrema Pobreza por Ingresos*. Quito: INEC.
- Vindmøllebakken. (2021, Junio 04). *Vindmøllebakken Housing / Helen & Hard*. Retrieved from *Arch Daily*: <https://www.archdaily.com/962820/vindmollebakken-housing-helen-and-hard>

Anexos

	Segmento 1		Segmento 2	
		A	B	B
 Grado de Subsidio	Subsidio Total del Estado	Subsidio Parcial del Estado	Subsidio Parcial del Estado	Subsidio Parcial del Estado
 Área	57 m ²	57 m ²	50 m ²	57 m ²
 Programa Arquitectónico	3 dorm., sala, comedor, cocina, baño, área de lavado y secado	3 dorm., sala, comedor, cocina, baño, área de lavado y secado	2 dorm., sala, comedor, cocina, baño, área de lavado y secado	3 dorm., sala, comedor, cocina, baño, área de lavado y secado
 Valor Económico	57.56 SBU	57.56 SBU	57.56 SBU - 101.52 SBU	57.56 SBU - 101.52 SBU
 Tenencia	-	Arrendamiento con opción a compra	Crédito Hipotecario	Crédito Hipotecario

Lineamientos Arquitectónicos

- Apegados a normas NEC e INEN
- Ancho mínimo de puertas 0.90 m
- Cerraduras tipo palanca
- Grifería tipo palanca, monomado, pulsador
- Necesidad de ascensor a partir de 5 pisos
- Escaleras según NTE INEN 2249

Generales

- Mínimo 1 dorm. con accesibilidad universal
- Dorms. con lado mínimo de 2.20 m
- 1 dorm. con lado mínimo de 2.70 m
- Cocina con espacio para refrigeradora, lavaplatos, cocina, manipulación de alimentos, y un electrodoméstico
- Accesibilidad universal
- Lavanderías y tendederos según especificaciones del MIDUVI
- Especificaciones arquitectónicas según MIDUVI

Segmento 1 y 2AS

Apegados a la normativa vigente
NEC
INEN

Segmento 2

Anexo 3.2

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)		
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	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




DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Zambrano Silva, Juan Carlos**, con C.C: # **1312392184** autor/a del trabajo de titulación: **Collaborative Housing para la reactivación del centro histórico de Guayaquil** previo a la obtención del título de **Arquitecto** 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: **Zambrano Silva, Juan Carlos**

C.C: **1312392184**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN			
TEMA Y SUBTEMA:	Colaborative Housing para la reactivación del centro histórico de Guayaquil		
AUTOR(ES)	Juan Carlos Zambrano Silva		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Enrique Alejandro Mora Alvarado		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Arquitectura y Diseño		
CARRERA:	Arquitectura		
TÍTULO OBTENIDO:	Arquitecto		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	14 de Febrero de 2024	No. PÁGINAS:	80
ÁREAS TEMÁTICAS:	Diseño arquitectónico, Arquitectura Residencial, Arquitectura Modular		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Vivienda colectiva, vivienda social, vivienda de interés público, collaborative housing, unidades habitacionales, agrupación, bloques de vivienda.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
El proyecto presenta una innovadora iniciativa de vivienda colectiva que busca integrar unidades habitacionales de interés social y público, dirigidas a una amplia diversidad de grupos de usuarios en la ciudad de Guayaquil. Su objetivo principal radica en fomentar la vida comunitaria a través de la creación de espacios compartidos entre los residentes del conjunto. Esta propuesta aspira a revitalizar el núcleo urbano de la ciudad, específicamente la Calle Panamá, ampliando así la vitalidad y actividad que la caracterizan.			
Con un enfoque centrado en abordar las necesidades habitacionales del centro urbano, el proyecto se erige como una contribución significativa a la solución de la problemática habitacional en Guayaquil. Al promover la integración social y la convivencia, se aspira a generar un impacto positivo en la comunidad.			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-993076217	E-mail: Juczasi_593@outlook.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):			