

UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

**TEMA:**

**VIVIENDA COLECTIVA: ALTERNATIVAS DE TRANSICIÓN ESPACIAL ENTRE LO EXTERIOR PÚBLICO Y LO INTERIOR PRIVADO**

**AUTOR:**

**CHI MURILLO, CAROLINA CHAY CHAY; CÁCERES RIVERA, ANDREA LISSETTE; MIMBELA ARCELLES, JEAN FRANCO**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de**

**ARQUITECTO**

**TUTOR:**

**Arq. Filiberto José Viteri Chávez, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador**

**15 de septiembre del 2025**



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 **CHI MURILLO, CAROLINA CHAY CHAY; CÁCERES RIVERA, ANDREA LISSETTE; MIMBELA ARCELLES, JEAN FRANCO**, como requerimiento para la obtención del título de **ARQUITECTO/A**

### TUTOR

FILIBERTO  
JOSE VITERI  
CHAVEZ

Firmado  
digitalmente por  
FILIBERTO JOSE  
VITERI CHAVEZ  
Fecha: 2025.09.14  
18:56:36 -05'00'

f. \_\_\_\_\_  
Arq. Filiberto José Viteri Chávez, Mgs.

### DIRECTORA DE CARRERA

f. \_\_\_\_\_  
Arq. Pérez de Murzi, Teresa Emilia; PhD.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotros, **CHI MURILLO, CAROLINA CHAY CHAY; CÁCERES RIVERA, ANDREA LISSETTE; MIMBELA ARCELLES, JEAN FRANCO**

DECLARAMOS QUE:

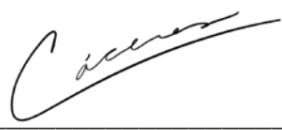
El Trabajo de Titulación, **VIVIENDA COLECTIVA: ALTERNATIVAS DE TRANSICIÓN ESPACIAL ENTRE LO EXTERIOR PÚBLICO Y LO INTERIOR PRIVADO** previo a la obtención del título de **ARQUITECTO/A**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

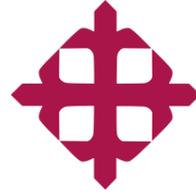
Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2025

LOS AUTORES

f.   
Chi Murillo, Carolina Chay Chay

f.   
Cáceres Rivera, Andrea Lissette

f.   
Mimbel Arcelles, Jean Franco



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

**AUTORIZACIÓN**

Nosotros, **CHI MURILLO, CAROLINA CHAY CHAY; CÁCERES RIVERA, ANDREA LISSETTE; MIMBELA ARCELLES, JEAN FRANCO**

**DECLARAMOS QUE:**

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **VIVIENDA COLECTIVA: ALTERNATIVAS DE TRANSICIÓN ESPACIAL ENTRE LO EXTERIOR PÚBLICO Y LO INTERIOR PRIVADO**, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 15 días del mes de septiembre del año 2025

**LOS AUTORES**

f.   
Chi Murillo, Carolina Chay Chay

f.   
Cáceres Rivera, Andrea Lisette

f.   
Mimbelá Arcelles, Jean Franco

# B. CACERES.ANDREA\_D.CHI.CAROLINA\_N.MI MBELA.JEAN FRANCO\_A2025 TESIS



<b>Nombre del documento:</b> B. CACERES.ANDREA_D.CHI.CAROLINA_N.MIMBELA.JEAN FRANCO_A2025 TESIS.pdf <b>ID del documento:</b> b90190303e7af4cab5093dad25a12c414606277d <b>Tamaño del documento original:</b> 390,66 kB	<b>Depositante:</b> Filiberto José Viteri Chávez <b>Fecha de depósito:</b> 14/9/2025 <b>Tipo de carga:</b> interface <b>fecha de fin de análisis:</b> 14/9/2025	<b>Número de palabras:</b> 11.224 <b>Número de caracteres:</b> 75.758
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

Ubicación de las similitudes en el documento:



### Fuente principal detectada

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	Documento de otro usuario #1d52dc Viene de de otro grupo 2 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (23 palabras)

### Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	doi.org   La vivienda social en Guayaquil (1940-1970): Procesos de transformació... <a href="https://doi.org/10.22320/07196466.2016.34.49.07">https://doi.org/10.22320/07196466.2016.34.49.07</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (16 palabras)
2	www.redalyc.org <a href="https://www.redalyc.org/pdf/7217/721778120011.pdf">https://www.redalyc.org/pdf/7217/721778120011.pdf</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (18 palabras)
3	hdl.handle.net   Método multiescalar para el análisis morfo-tipológico de la archi... <a href="http://hdl.handle.net/2117/419617">http://hdl.handle.net/2117/419617</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (10 palabras)

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

1	<a href="https://www.cca.qc.ca/en/articles/issues/29/a-social-reset/78218/shared-worlds">https://www.cca.qc.ca/en/articles/issues/29/a-social-reset/78218/shared-worlds</a>
2	<a href="https://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/2284">https://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/2284</a>
3	<a href="https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/25308/THIN9P70-83.pdf?sequence=3">https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/25308/THIN9P70-83.pdf?sequence=3</a>
4	<a href="https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002">https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002</a>
5	<a href="https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1231358796.fulltext_2.pdf">https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1231358796.fulltext_2.pdf</a>

Firmado digitalmente por  
**FILIBERTO JOSE VITERI CHAVEZ**  
Fecha: 2025.09.14  
19:21:25 -05'00'

## **AGRADECIMIENTO**

A mi madre, por ser mi mayor inspiración y un gran pilar en mi vida, ayudándome en todo lo que podía y brindándome la confianza y fuerza necesaria para seguir, incluso en los días más difíciles.

A mis mejores amigos,

A Emma y Jorge, por confiar día a día en que sí podría. Por leer mis mensajes desmotivados y siempre saber que responder para subir mis ánimos. Por ser mis mayores admiradores.

A mi equipo,

A Carolina y Jean, por la perseverancia y consistencia, hablar con ustedes siempre era un respiro, incluso en los momentos más ajetreados, no hay mejor equipo que este y me siento muy orgullosa de lo que hemos logrado.

A mi tutor,

Filiberto gracias por siempre darme la confianza que necesitaba y creer en mis capacidades, por guiarme semana tras semana con paciencia y sabiduría.

**- Andrea**

## **DEDICATORIA**

Este logro se lo dedico a mi mejor amiga, confidente, y mayor admiradora, mi madre. Nada de esto hubiera sido posible sin tus charlas motivadoras, tus consejos, experiencias, tu riquísima comida, tu apoyo y amor incondicional. Eres mi fuente de inspiración y mi gran modelo a seguir. Desde pequeña te he admirado como la increíble persona que eres, la excelente profesional, la deslumbrante mujer y las más amorosa madre de este mundo. Agradezco la manera que me haz guiado paso a paso, de la mano o separadas a miles de kilómetros y como juntas hemos aprendido este difícil camino que se llama vida.

Quiero también dedicar todo este trabajo a mi segunda madre, la mujer que me amó y me cuidó tanto como mi madre, mi bisabuela. En todo este progreso no he parado de pensar en ti, en los momentos más felices o más difíciles estuviste en mi mente. Siempre esperé que me vieras con una toga y un birrete, pero sabía que era un sueño muy complicado. Espero que, desde donde me estés cuidando, estés orgullosa de mi, de todo lo que he logrado y que me sigas acompañando a mi y a la familia que siempre te amó.

A ambas, las amo infinitamente y estoy eternamente agradecida por todo lo que han hecho por mi.

**- Andrea**

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero empezar agradeciendo a mis padres, quienes siempre han estado ahí conmigo en todo. Desde los inicios hasta los momentos más difíciles, cuando sentía que era imposible, ustedes nunca dejaron de apoyarme. Su cariño, sacrificio y apoyo incondicional son algo por lo que estaré eternamente agradecida.

También gracias a mis abuelos, por siempre creer en mí, por desearme lo mejor y estar pendientes de mí en cada momento. Su apoyo ha significado mucho en este camino.

A mi equipo de trabajo, Andre y Jean Franco, gracias. Sabemos lo difícil que fue sacar adelante este proyecto, pero el apoyo que nos dimos cuando alguno sentía que ya no podía más fue clave para lograrlo. Me alegra muchísimo haber compartido este tiempo con ustedes y haber conseguido juntos un resultado del que me siento muy orgullosa.

Y a mis profesores de vida: Gigi, Yorch, Filiberto y Lucero. Gracias por responder siempre mis preguntas, por darme esa guía que necesitaba en los momentos de duda, y por recordarme que soy capaz y que mis sueños no son imposibles. Les agradezco muchísimo por haber estado ahí, ayudándome a encontrar poco a poco mi camino en la arquitectura.

**- Carolina**

## **DEDICATORIA**

Le dedico este trabajo a mis padres, quienes son y siempre serán mis ejemplos a seguir, el verdadero significado de la perseverancia. Mis esfuerzos y este logro es gracias a su apoyo donde he podido seguir mis sueños, sabiendo que siempre están ahí para guiarme, apoyarme y desearme lo mejor. Este trabajo representa todos estos años de estudio que he podido culminar gracias a ustedes. Los amo con todo mi corazón.

Le dedico también este trabajo a mi hermana, quien siempre ha estado a mi lado, dándome consejos, apoyo, risas y siendo ese ejemplo a seguir.

Y a mis abuelos, que siempre me han apoyado y han deseado lo mejor para mí. Gracias por su apoyo y por estar presentes en cada etapa. Les dedico este trabajo, que refleja años de esfuerzo, dedicación y pasión, y que marca solo el inicio de este camino.

**- Carolina**

## AGRADECIMIENTO

El agradecimiento va para mis padres, cuyo esfuerzo y dedicación han sido un pilar fundamental para poder culminar esta etapa preprofesional de mi vida. Su compromiso para conseguir mi título es el verdadero fruto de su sacrificio, un sacrificio que dejará marcado un legado de amor. La fe y convicción que me aportaron dentro de mis estudios fueron elementos clave para seguir un camino que, en varios momentos, parecía imposible de recorrer. A pesar de las adversidades, se recorrió con confianza, actitud y humildad ante todo.

Mi gratitud también va para mi hermano, quien ha estado presente en mis bloqueos creativos y de confusión. Su disposición por ayudar a los demás fue una guía constante; he logrado aclarar mis dudas ante diversas situaciones, todo con paciencia y apoyo emocional.

Aparte, agradezco a mis queridas amigas, Dani y Andrea, quienes siempre se han preocupado por mí. Gracias a ellas conocí a confiar más en mí mismo y en el valor de contar con alguien más ante los obstáculos; reflejando una amistad incondicional que trasciende a la competitividad académica de la carrera.

Finalmente, reconozco a mis guías de la Universidad. A la arquitecta Gigi, quien me hizo consciente de que la arquitectura va más allá de bloques de concreto, sino también influyen su historia, identidad y la gente que la habita; al arquitecto Jorge, por contagiar con sus risas y pasión por la arquitectura, dándonos oportunidades de diseño poco convencionales; y al arquitecto Filiberto que me enseñó a reconocer mis falencias y entender que esta profesión tiene un sinfín de singularidades por explorar.

**- Jean Franco**

## **DEDICATORIA**

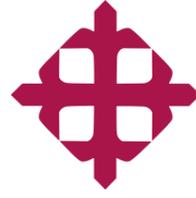
A mis padres, pilares de mi vida, quienes con amor, esfuerzo y sacrificio me han enseñado el verdadero significado de la perseverancia. Este logro no es solo mío, sino también fruto de su entrega incondicional.

A mi hermano, compañero en momentos de dudas y bloqueos, por brindarme paciencia, claridad y apoyo cuando más lo necesité.

A mis amigas Dani y Andrea, por recordarme que la amistad sincera es un refugio en medio de las dificultades, y por inspirarme a confiar más en mí mismo.

Y a mis guías de la universidad, quienes con su pasión, sabiduría y exigencia me enseñaron que la arquitectura no solo construye espacios, sino también historias, identidades y sueños.

**- Jean Franco**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

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

**Arq. Jorge Antonio Ordóñez García; Mgs.**

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

**Arq. Gilda Melissa San Andrés Lascano; Mgs.**

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

**Arq. Ana María Solano de la Sala Pérez; Mgs.**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

**CALIFICACIÓN**

<b>APELLIDOS Y NOMBRES</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>
CHI MURILLO, CAROLINA CHAY CHAY	
CÁCERES RIVERA, ANDREA LISSETTE	
MIMBELA ARCELLES, JEAN FRANCO	

FILIBERTO  
JOSE VITERI  
CHAVEZ

Firmado  
digitalmente por  
FILIBERTO JOSE  
VITERI CHAVEZ  
Fecha: 2025.09.14  
18:58:03 -05'00'

f. \_\_\_\_\_  
**Arq. Filiberto José Viteri Chávez, Mgs.**

# ÍNDICE

## 01 MEMORIA DESCRIPTIVA

Introducción .....	2
Objetivos .....	3
Metodología .....	3
Marco Conceptual.....	4

## 02 FASE ANALÍTICA

¿Cómo la evolución urbana de Guayaquil ha condicionado la vivienda?.....	10
¿De qué manera ha cambiado la vivienda? .....	12
¿Cuál es la relación entre seguridad y vivienda?.....	14
¿Cuáles referencias de proyecto externas han sido usadas?.....	16
¿Qué se obtuvo de resultado? .....	18
Problema.....	18
Conclusión .....	18
Objetivos de diseño .....	19

## 03 FASE DE DISEÑO

Análisis de sitio: El centro.....	21
Análisis de sitio: Los lotes.....	26
¿Para quién es la vivienda?.....	29
Programa arquitectónico.....	30
Normativas.....	31
Prototipo.....	32
Conclusión.....	37
Proyectos individuales.....	38
Terreno de parques.....	228

## 04 ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía .....	237
Anexo 1 .....	240
Anexo 2 .....	244

# ÍNDICE DE GRÁFICOS: PLANIMETRÍA

## TERRENO 1

Plantas acotadas	<b>A101</b>
Implantación	<b>A116</b>
Plantas amobladas	<b>A117</b>
Fachadas	<b>A233</b>
Secciones Constructivas	<b>A435</b>
Detalles Constructivos	<b>A641</b>
Cuadros	<b>A746</b>
Plantas estructurales	<b>E152</b>

## TERRENO 2

Plantas acotadas	<b>A101</b>
Implantación	<b>A110</b>
Plantas amobladas	<b>A111</b>
Fachadas	<b>A223</b>
Secciones Constructivas	<b>A425</b>
Detalles Constructivos	<b>A629</b>
Cuadros	<b>A738</b>
Plantas estructurales	<b>E142</b>

## TERRENO 3

Plantas acotadas	<b>A101</b>
Implantación	<b>G101</b>
Plantas amobladas	<b>A113</b>
Fachadas	<b>A223</b>
Secciones Constructivas	<b>A425</b>
Detalles Constructivos	<b>A627</b>
Cuadros	<b>A734</b>
Plantas estructurales	<b>E139</b>

## TERRENO

Plantas acotadas	<b>A101</b>
Fachada	<b>A103</b>
Sección Constructiva	<b>A104</b>

## RESUMEN

---

El presente proyecto de titulación se enfoca en la **vivienda** de Guayaquil como objeto de estudio. La finalidad fue generar una propuesta de diseño que aplique alternativas de transición entre lo exterior público a lo interior privado en el contexto actual de la ciudad. Fue un proceso que inicialmente implicó analizar los cambios que ha tenido la vivienda en su configuración espacial desde el siglo XX hasta la actualidad.

La metodología empleada llevada a cabo se dividió en dos fases de desarrollo. Partió con un componente de análisis histórico/espacial basado en la recolección de datos y análisis de estos. De esta manera se generó una conclusión que permitió luego en la segunda fase el desarrollo proyectual del diseño, respondiendo al antecedente antes estudiado.

El resultado final incluye un prototipo de vivienda en altura que toma en cuenta escalas de colectividad dentro de su espacialidad que fomenta la interacción social, representa un **escenario ideal**. Finalmente el proyecto de diseño es una **vivienda colectiva** ubicado en el centro de Guayaquil, este se origina en las bases del prototipo, cuyo desafío fue adaptarlo al contexto actual del sitio, para así lograr un proyecto que fomente un ambiente de comunidad y seguridad.

## PALABRAS CLAVE

*Vivienda colectiva, escalas de colectividad, barreras, percepción de inseguridad, escenario ideal, transiciones.*

**01**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

La ciudad de Guayaquil se destaca por ser un puerto en constante cambio, por ende poco a poco el aumento poblacional ha ido aumentando y a su vez el modelo urbano. Además, no cabe duda que dentro del contexto actual el constante ambiente de inseguridad ha dado paso a un proceso de segregación urbana. El resultado es una ciudad fragmentada, mediante barreras físicas como rejas y muros lo cual incide sobre la libre circulación y debilita los lazos comunitarios.

Las relaciones entre amigos, vecinos, extraños es cada vez más fracturada por las realidades sociales y espaciales intrínsecas, así como tangibles. Donde el individualismo y la desconfianza crecen de forma exponencial en una ciudad donde la violencia y la inseguridad son aspectos presentes a diario.

De tal manera, como parte del proceso de diseño fue primero importante entender cómo el contexto de la ciudad llega a ser catalizador de transformaciones a las diferentes necesidades que surgen de sus habitantes, desde ámbitos económicos, sociales y políticos, reflejado en la configuración de vivienda. En el pasado las viviendas coloniales de Guayaquil contaban con transiciones graduales entre lo público y lo privado -calle, acera, soportal, zaguán- favoreciendo la interacción social. Hoy en día estas transiciones han desaparecido y han sido reemplazados por cerramientos, dejando calles vacías y una sensación constante de inseguridad.

Repensar la vivienda colectiva es clave como herramienta para reconstruir el tejido social. Inspirarse en tipologías tradicionales y modelos contemporáneos permitirá diseñar espacios que restablezcan la conexión entre lo exterior público y lo interior privado. Diseñando dentro de un contexto diverso y dinámico como es el centro de Guayaquil, en el cual pueden haber zonas desafiantes que frente a esta realidad surge la necesidad de cuestionar cómo puede la arquitectura tomar aquellas transiciones del pasado y plantear un proyecto de vivienda integral.

**OBJETIVO GENERAL**

El proyecto de Vivienda Colectiva en el Centro de Guayaquil busca responder al persistente conflicto de inseguridad, a partir de propuestas enfocadas en progresiones espaciales entre lo interior privado y lo exterior público.

**OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Objetivo específico 1: Interpretar los modos de transiciones entre lo interior público a lo interior privado dentro de las viviendas de Guayaquil, por medio de un entendimiento espacial y funcional en residencias.

Objetivo específico 2: Plantear estrategias formales de diseño que respondan a la problemática de inseguridad en el Centro de Guayaquil, tomando en cuenta una base analítica previa a la conceptualización.

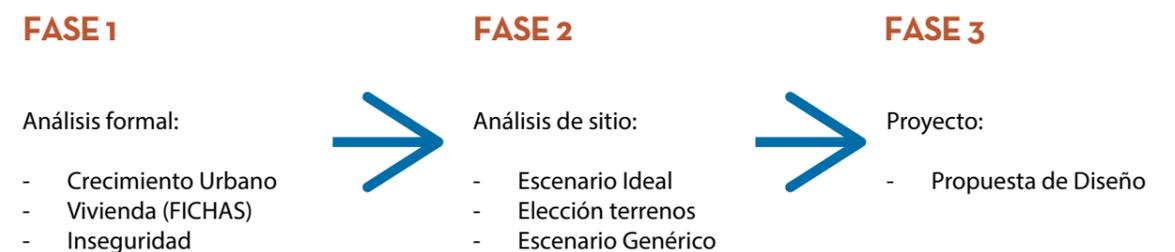
Objetivo específico 3: Proponer una vivienda colectiva que conciba transiciones espaciales entre lo exterior público y lo interior privado del centro de Guayaquil.

La estructura metodológica de análisis parte de tres pilares vinculados entre sí, con la intención de tener un enfoque proyectual más coherente hacia lo práctico-teórico. Esta disposición se divide en tres facetas de análisis, que permitirán la propuesta de diseño.

La primera fase parte de una indagación formal sobre los 3 pilares, clasificados por el crecimiento urbano, transformaciones de la vivienda y la percepción de inseguridad en Guayaquil, complementado por referentes del extranjero. En esta se considera como marco referencial fichas de viviendas nacionales e internacionales (*Vease en Anexo 1 y 2*), utilizadas para entender aspectos formales de residencias, relación de barreras e inseguridad, y los grados de colectividad, con el fin de conseguir un escenario ideal generico, recolectados del libro "Vivienda Colectiva Pública: Guayaquil (Bamba, 2020). y Fichas casas (Viteri, 2024; ver Anexo 1).

En la segunda faceta se incorpora todo el análisis recopilado, a fin de seleccionar un sitio de estudio, enfocado a aspectos arquitectónicos que potencien el sentido de pertenencia. En el cual se elige el centro de Guayaquil por aspectos sociales y psicológicos dentro de la zona, a parte de considerar rasgos culturales y naturales que llegan a ofrecer una mejor calidad de vida como comunidad. Posteriormente se llega a prototipos de vivienda regidos por normativas y aspectos de seguridad dentro de los terrenos subutilizados.

Como última faceta tenemos una producción específica de diseño, basado en un extenso análisis que dispone el conocimiento de los pilares mencionados, permitiendo generar una propuesta ampliada a su contexto y necesidades. Este procedimiento asegura el adecuado manejo creativo, por efecto de registros históricos y consideraciones modernas del crecimiento de vivienda en el Centro



En este trabajo se abordan conceptos fundamentales relacionados con la vivienda colectiva, el espacio público y privado, la seguridad ciudadana, la identidad barrial, barreras y escalas de colectividad por su impacto en la configuración del entorno urbano y la convivencia social.

La **vivienda colectiva**, según Ching (2014) y Madanipour (2003), está definida como la agrupación de varias unidades residenciales en el mismo edificio o conjunto, en el cual pueden compartir varias zonas, como servicios, áreas comunes y recorridos de circulación. De esta manera se puede optimizar el uso de suelo urbano fomentando la interacción social. Dentro de estos espacios, es crucial la **transición espacial**, pues según Zeidel (2006) y Tschumi (1994), se puede manifestar como el gradual cambio entre distintas áreas o ambiente en un mismo espacio arquitectónico, en especial por la transición desde los espacios de exterior público a lo interior privado.

Dentro de las tipologías contemporáneas de vivienda colectiva, emerge el concepto de **co-living** que, como explican Barlow (2016) y Glaeser (2011), representa un modelo de vivienda compartida donde se alquilan habitaciones privadas en edificios con espacios comunes, fomentando la socialización y el intercambio de ideas entre residentes. Este modelo se relaciona directamente con la gestión del espacio público que, según Gehl (2010) y Carr et al. (1992), constituye un lugar de propiedad pública caracterizado por ser un espacio social donde converge la gente, fundamental en el urbanismo.

El **espacio privado**, definido por Altman (1975), es importante dentro de este contexto, ya que es el área donde un individuo puede desarrollar su intimidad y personalidad, ya sea por la persona, familia o institución. Se puede complementar este concepto con lo denominado como **espacio semipúblico** que, según Jacobs (1961) y Whyte (1980), es el área de uso compartido en el mismo conjunto de vivienda colectiva, de modo que puede facilitar la interacción social entre los habitantes del edificio por medio de corredores y patios internos.

El **crecimiento urbano**, según lo que plantea Hall (2002), se puede entender como el proceso que incluye planear el medio urbano, ya sea en sus aspectos sociales y físicos, en relación al cambio de uso de suelo para propósito de equipamientos y servicios. Dentro de este contexto, los **filtros de seguridad**, definidos por Newman (1972), sirven como estructuras mediadoras entre lo exterior público y lo interior privado, dando como resultado la configuración de transiciones espaciales.

La **seguridad ciudadana**, según lo señalado por Carrión (2005), no solo involucra la ausencia de amenazas por violencia, sino más bien se refiere a la existencia de un orden público que pueda resguardar la convivencia segura en el cual un ciudadano puede ser participe y a su vez lo pueda defender. Por ende, la percepción de seguridad en los espacios urbanos es un factor crítico en el diseño de un entorno habitable lo cual pueda favorecer la integración y el bienestar de la comunidad.

También se habla sobre **eficacia colectiva**, la cual según Sampson (2003), esta fundamentada en la fortaleza de conexiones comunitarias, la ayuda entre vecinos y confianza entre sí, se consideran estos factores como cruciales para servir como herramientas clave para solucionar problemas del entorno barrial. Este concepto logra reforzar la importancia de que se puedan diseñar espacios que puedan fomentar la interacción social y el apoyo entre los mismos residentes.

Además, la **identidad barrial**, concepto desarrollado por Anderson (1990) y Putnam (2000), se manifiesta como un sentimiento de pertenencia y conexión emocional que los residentes desarrollan con su barrio, basado en historia, cultura y dinámicas sociales. La interacción entre los espacios privados, semipúblicos y públicos, junto con el fortalecimiento de la seguridad y la eficacia colectiva, contribuyen a la consolidación de esta identidad, promoviendo entornos urbanos más cohesionados y habitables.

Durante el estudio de la organización espacial y social de tipologías de vivienda, hay conceptos que son clave para entender la dinámica que configura una vivienda. Aspectos como la existencia de **barreras** y distintas **escalas de colectividad**; nos permiten analizar cómo se estructuran los espacios y cómo pueden llegar a influir al modo de habitar.

**BARRERAS**

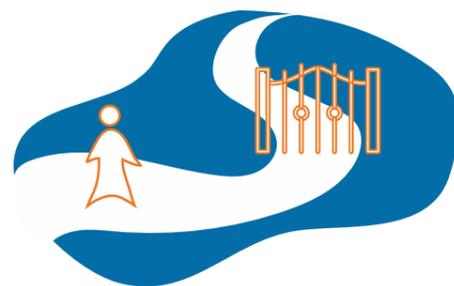
La presencia de diversas barreras influye en la forma en que los espacios son habitados y recorridos, condicionando la interacción entre las personas y su entorno. Se han tomado de referencia tres tipos de barreras; físicas, reglamentarias y psicológicas (Viteri, 2013).

1. En el primer caso se refiere a limitantes **físicas**, que generan una distinción entre lo exterior desconocido y lo interior privado. Ejemplificado por las rejas en ventanas, frontones de casas, paredes que engloban a ciudadelas. Todas estas acciones en búsqueda de la exclusividad. A tal punto que limitan el diálogo entre la vivienda y el resto de la ciudad.

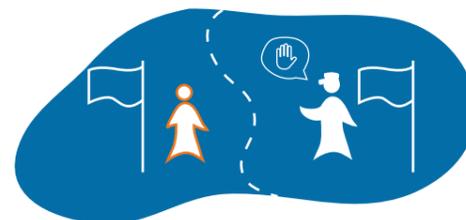
2. El segundo tipo de barrera es la **reglamentaria**, implica que dentro de los espacios se generan normas de conducta y vigilancia que pueden actuar como filtros. Evidenciado en las fronteras entre países que exigen permisos para acceder, reglamentos de convivencia en un edificio, carteleras en áreas de uso común, barrios con precios excesivos que excluyen y manejan el grado de libertad de habitantes (Koppman, 2014). Son barreras que en algunos casos no pueden verse, pero están dadas por imposiciones del sistema.

3. El tercer tipo de barrera es la **psicológica**, no se encuentran en ningún espacio físico, sino que surgen a partir de percepciones del espacio. Como por ejemplo; la impresión que puede generar un sitio descuidado hace que por miedo alguna persona no se acerque o ingrese al lugar, a pesar de que no exista alguna limitante física o norma que lo restrinja; evitar espacios que por prejuicios se piense no es accesible o es un sitio inseguro, representado por los medios de comunicación. Es una barrera basada en la interpretación personal, que puede limitar el uso del espacio .

(Gráfico de barreras, Cáceres, 2025)



**FÍSICAS**



**REGLAMENTARIAS**



**PSICOLÓGICAS**



(Municipio de Guayaquil, 2025)



(Nuroa, 2025)



(Municipio de Guayaquil, 2025)



(El Universo, 2025)



(Primicias, 2025)



(El Universo, 2025)

### ESCALAS DE COLECTIVIDAD

Al ser parte de una sociedad esto incluye cohabitar desde varios ámbitos, desde lo público hasta lo privado. Todo espacio habitado no solamente permite la interacción social, también implica el desarrollo del día a día de toda persona. De esta manera, Viteri (2017) define los espacios colectivos como áreas físicas, que por medio de divisores compartidos puede hacerse realidad la colectividad. Cabe recalcar que solamente cuando en un espacio físico ocurren interacciones este adquiere su carácter de colectivo, convirtiéndose en un entorno social activo.

Estas escalas están basadas en la interacción entre individuos dentro de un espacio físico, mediante diferentes niveles de proximidad. Según Hall (1973), estas dimensiones espaciales se determinan a partir de ámbitos sensoriales, clasificado en 4 categorías:

- Escala de intimidad (hasta 45cm): Predomina el contacto físico.
- Escala personal (45 -120cm): Dada por relaciones cercanas, intervienen todos los sentidos.
- Escala Social (120 -370cm): La interacción es opcional.
- Escala pública (más de 370cm): Socializar de forma directa es menos frecuente, se prioriza la circulación.

A partir de estas escalas espaciales, se definen cinco niveles de colectividad según la proximidad y el tipo de relación entre los individuos.

- **Íntimo:** Son los espacios más privados, como los dormitorios o zonas personales en el interior de la vivienda
- **Familiar:** Áreas que incluyen las interacciones entre personas cercanas dentro y fuera del hogar
- **Comunitario:** Implica un ámbito más amplio, esta dado entre personas que comparten el mismo entorno, por ende las interacciones llegan a ser espontáneas.
- **Asociativo:** Está basado en intereses comunes, de modo que se posibilitan encuentros intencionados entre personas.
- **Genérico:** El contexto por el cual las personas no se conocen ni comparten algún tipo de objetivo específico, pues interactúan por coincidencia temporal en el espacio público.

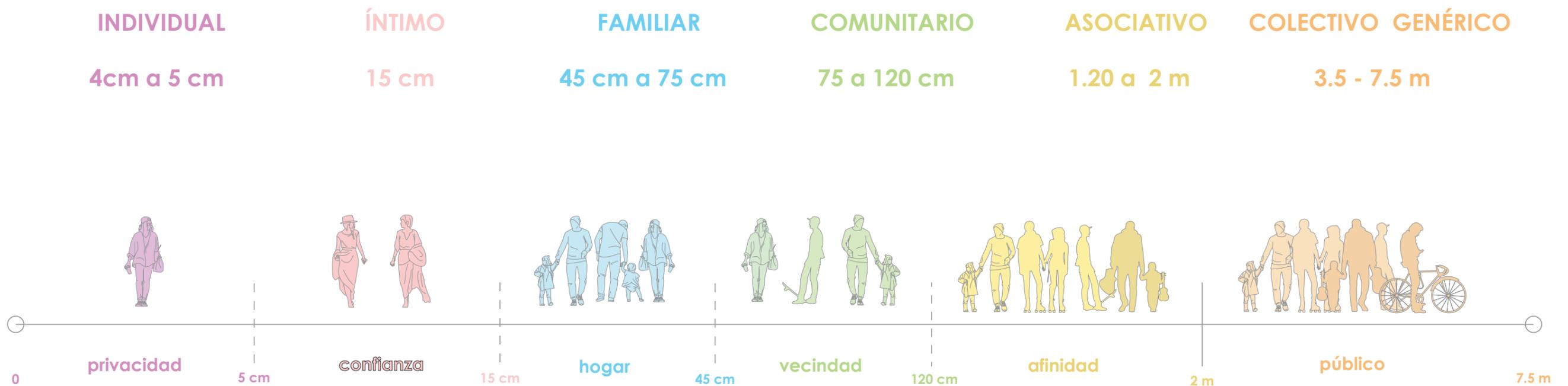
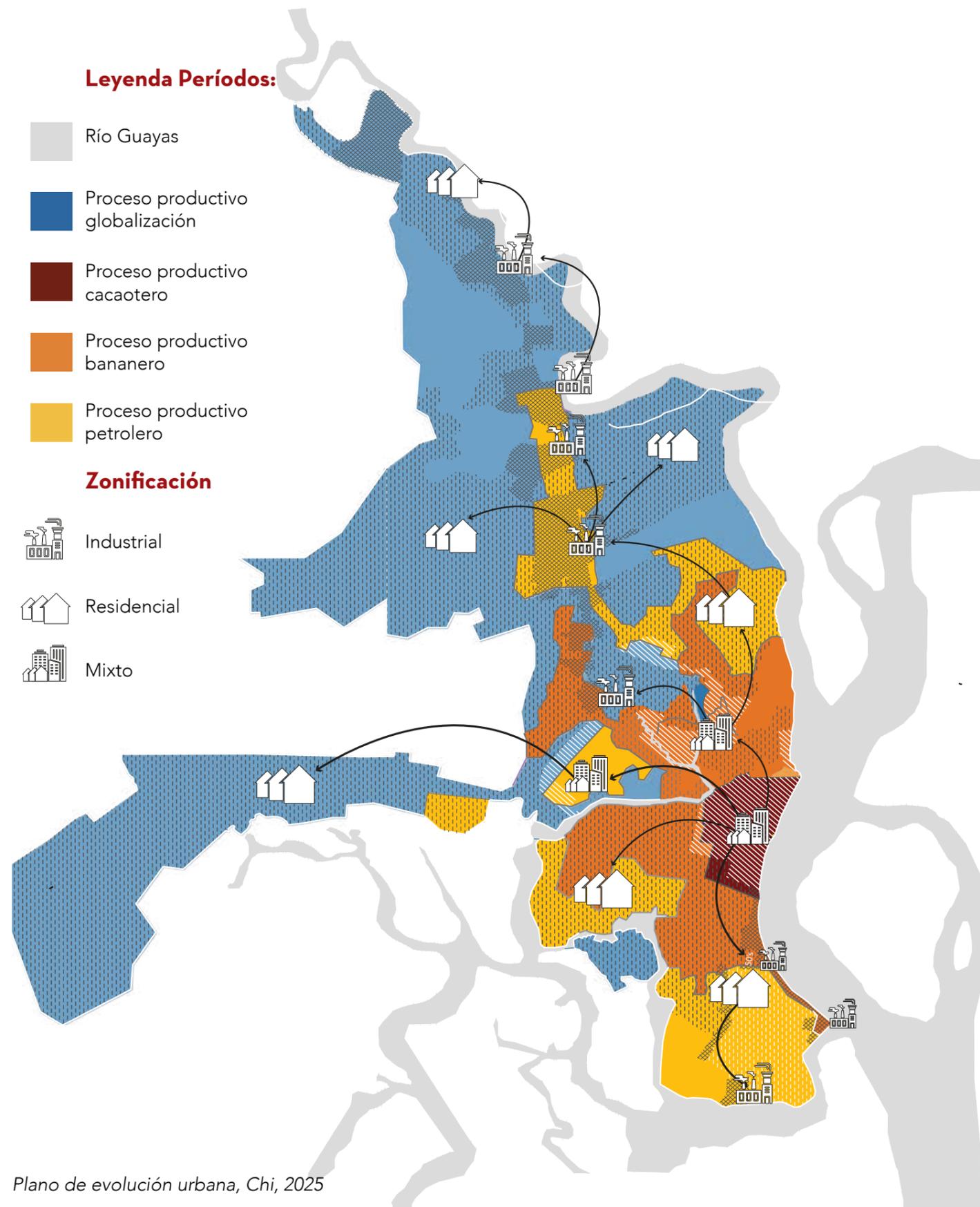


Gráfico escalas de colectividad, Mimbela, 2025

**02**

**FASE ANÁLITICA**

**LOS 3 PILARES**



Plano de evolución urbana, Chi, 2025

La historia permite entender una variedad de cambios en la cual ha sido participe la ciudad de Guayaquil. De ese modo, el modelo de vivienda se fue configurando a las distintas necesidades y demandas de la población. Por ende, el primer pilar de esta fase analítica del proyecto se enfoca en comprender cómo la evolución urbana de la ciudad, desde su contexto económico social y político fue condicionando y adaptando la vivienda hasta la actualidad.

Tomando como partida a Guayaquil desde 1880, según Compte (2017) El boom cacaotero (1880-1929) representó el primer paso de la ciudad para el desarrollo. La cual destaca por su auge económico, migraciones internas masivas y la conformación de una zonificación urbana. Según Rojas y Villavicencio (1988) esta distribución permitía distinguir al centro para clases sociales de altos ingreso, por su cualidad de eje administrativo en relación con la vivienda aledaña al comercio; la zona periférica al centro para clases medias y bajas, dando inicio a los primeros asentamientos informales y finalmente zonas industriales hacia el sur y orillas del río, con viviendas para la poblacional cuyo trabajo radicaba cerca de industrias.

Es decir, para esta época tal diferenciación fue condicionando el modo en que la ciudad fue paulatinamente urbanizada, y a su vez segregando socialmente a sus habitantes, por el tipo de calidad de vida al que se podía acceder. La brecha económica y social se agudiza por la crisis cacaotera de 1922 y la Gran Depresión. En el cual aumentan las zonas periféricas de marginalidad, ya que la población llega a la ciudad en búsqueda de mejores condiciones de vida (Compte, 2017).

Durante la época del boom bananero (1929-1967) hasta los años 70, se generan nuevos cambios en la ciudad. Comienza la construcción de medios de transporte, mejora en obras públicas, nuevos edificios públicos y privados con arquitectura de influencia extranjera, jornadas laborales establecidas, cambios en los roles de trabajo; la mujer es vinculada en el mundo laboral (Cabrera & Gamboa, 2022). La concepción del hogar genera cambios en la espacialidad arquitectónica, respondiendo más a una arquitectura funcional.

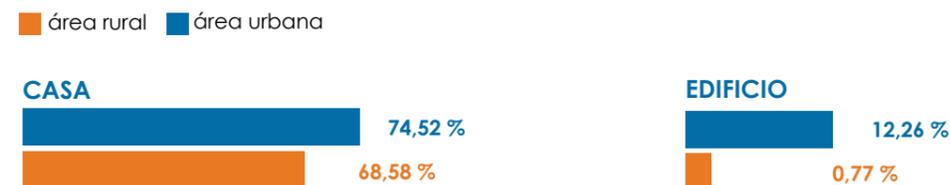
La nueva ola migratoria de este período llevó a la ciudad a una ampliación del límite urbano hacia el sur mediante el crecimiento horizontal de vivienda por medio de barrios y urbanizaciones, de esta manera se generan nuevos patrones de asentamiento. Según Borsdorf (2003), esta se clasifica como una segunda fase de urbanización rápida, se establecen los barrios marginales periféricos y los barrios altos de la ciudad para clases sociales de mayor ingreso, como lo fue el Barrio Centenario en 1919, en contraste con los barrios no consolidados en el sur de la ciudad. A esto se añade que el Municipio promueve las primeras viviendas colectivas en 1950 (Compte y Peralta, 1996) en respuesta a las condiciones de precariedad de la población y la alta demanda de vivienda.

Posteriormente surgen nuevos proyectos de expansión urbana hacia el norte y oeste de la ciudad dirigidos por la Junta de Beneficencia de Guayaquil en zonas como Urdesa, El Paraíso y Los Ceibos (Viteri, 2017). Estas nuevas centralidades, luego durante el boom petrolero (1967-2000) fueron potenciadas por el ideal de urbanizaciones o barrios mayoritariamente residenciales, con un enfoque de viviendas que responden a mejorar la calidad de vida, algo que durante el proceso de expansión en la ciudad se puede realizar en las nuevas periferias de la ciudad.

Desde el 2000 (Período globalizado) hasta la actualidad, la ciudad fue paulatinamente fragmentándose. Surgen nuevas centralidades; barrios y viviendas con muros o rejas en respuesta a la percepción de inseguridad de la ciudad y la tendencia al distanciamiento social como medio de diferenciación de clases; además del desarrollo de urbanizaciones cerradas que privatizan el espacio. Adicionalmente, se suma la influencia de la promoción inmobiliaria que potencia la tendencia a la privatización en búsqueda de status social y seguridad.

En conjunto, la evolución urbana de Guayaquil, comprende factores históricos, económicos, percepciones y estilos de vida que no solo han cambiado la ciudad sino también la vivienda, evidenciado en la progresiva segregación e individualización de espacios. Este panorama hace cuestionar cómo la vivienda ha cambiado formalmente, lo cual se aborda en el siguiente pilar de este análisis.

### TOTAL PERSONAS PRESENTES POR TIPO DE VIVIENDA, 2010



(INEC, 2012)

### TOTAL PERSONAS PRESENTES POR TIPO DE VIVIENDA, 2010

60,7 %

Considera que la calidad y accesos a la vivienda son un problema grave.

39,3 %

Considera que el uso de suelo es un problema muy grave.

(Grupo FARO, 2022)

### ESTILO DE VIDA



95% de la población prefiere viviendas aisladas y no un departamento.

(Delgado & De Troyer, 2011).

### COSTOS RENOVACIÓN

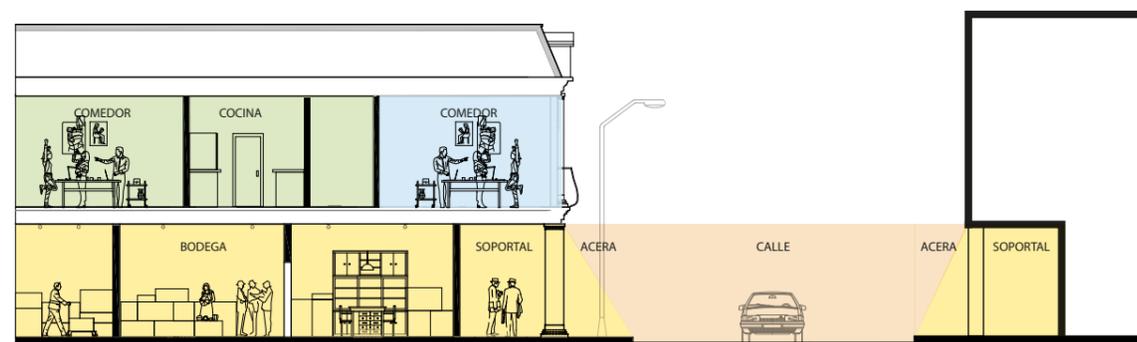


La ciudad de Guayaquil es la tercera con mayor pobreza extrema del país, con un 2,4% en septiembre de 2013 (INEC, 2013). Ese es uno de los factores por los cuales los ciudadanos no pueden acceder a una vivienda de calidad.

El desarrollo histórico de la arquitectura en Guayaquil ofrece un testimonio revelador de las transformaciones que ha experimentado la ciudad a lo largo del tiempo. El estudio de sus patrones constructivos, desde sus raíces históricas hasta el presente, permite entender cómo los modelos de vivienda han respondido a las necesidades cambiantes de sus habitantes y a las influencias culturales de cada época. Para comprender esta evolución, es fundamental examinar los orígenes de la arquitectura tradicional guayaquileña, cuya esencia se forjó durante el período colonial español, definiendo características y elementos que perduran a día de hoy en la ciudad.

Como segundo pilar del marco de investigación, se analiza la transformación de la vivienda recopilando ejemplos de casas tradicionales y colectivas desarrolladas en Guayaquil desde los años 1900 hasta 1999 a través de una serie de fichas (Vease en Anexo 2). El objetivo de esta sección es comparar la configuración espacial, destacar los cambios y transformaciones tanto del uso como del modo de habitar que las viviendas han tenido a lo largo del siglo.

Mediante la escala de colectividad, en secciones arquitectónicas los espacios se clasifican en cada uno de los casos, dichos espacios se cuantifican en porcentajes por escalas, los cuales serán promediados para llegar a un resultado que nos permite comprender tendencias y cambios en los asentamientos.



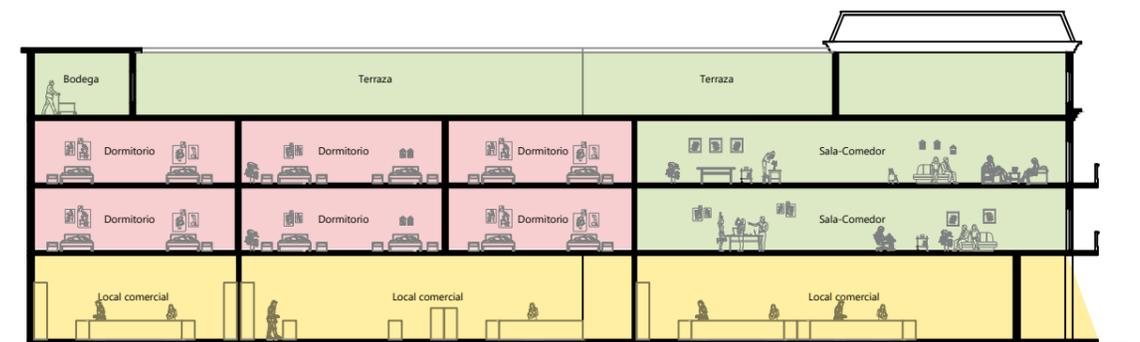
0 5 10 Sección vivienda 1900, Cáceres, 2024

Este resultado representa un punto de partida como información clave para el primer prototipo que proyectará una reconfiguración de los espacios en la vivienda colectiva.

El primer caso en analizar es la Casa de Arturo García de 1900, una vivienda tradicional en el que destacan sus elementos típicos de la época. Para el ingreso de la vivienda se presenta el soportal, componente que forma parte de su perímetro como terreno privado pero es destinado como espacio público. Su planta baja se dedicaba al secado del cacao y almacenamiento dejando reservada la planta alta como espacio doméstico, vinculando esta función con la actividad económica e interacción con el exterior.

En la categorización de sus espacios predomina lo asociativo en planta baja y lo comunitario en planta alta. El área comunitaria en este caso se basa en zonas de uso común dentro de la vivienda como cocina y comedor, que invitan a la convivencia y a las relaciones sociales.

En el caso 003 construido en 1933 mantiene ciertos elementos tradicionales, se destaca el uso comercial predominante en planta baja, aspecto que se conserva de la vivienda tradicional. El uso doméstico se modula de tal manera que se replica en la siguiente planta. En este caso el área comunitaria no solo es orientada a los espacios dentro de la vivienda, ya que se genera una planta como terraza para su total uso común y de encuentro. Así mismo, la vivienda integra su función con lo económico, donde lo privado y lo público se conectan. Cabe destacar el alto porcentaje de los espacios comunitarios a medida que el número de usuarios crece, por ende, la necesidad de módulos habitacionales aumenta.



0 5 10 Sección vivienda 1933, Cáceres,

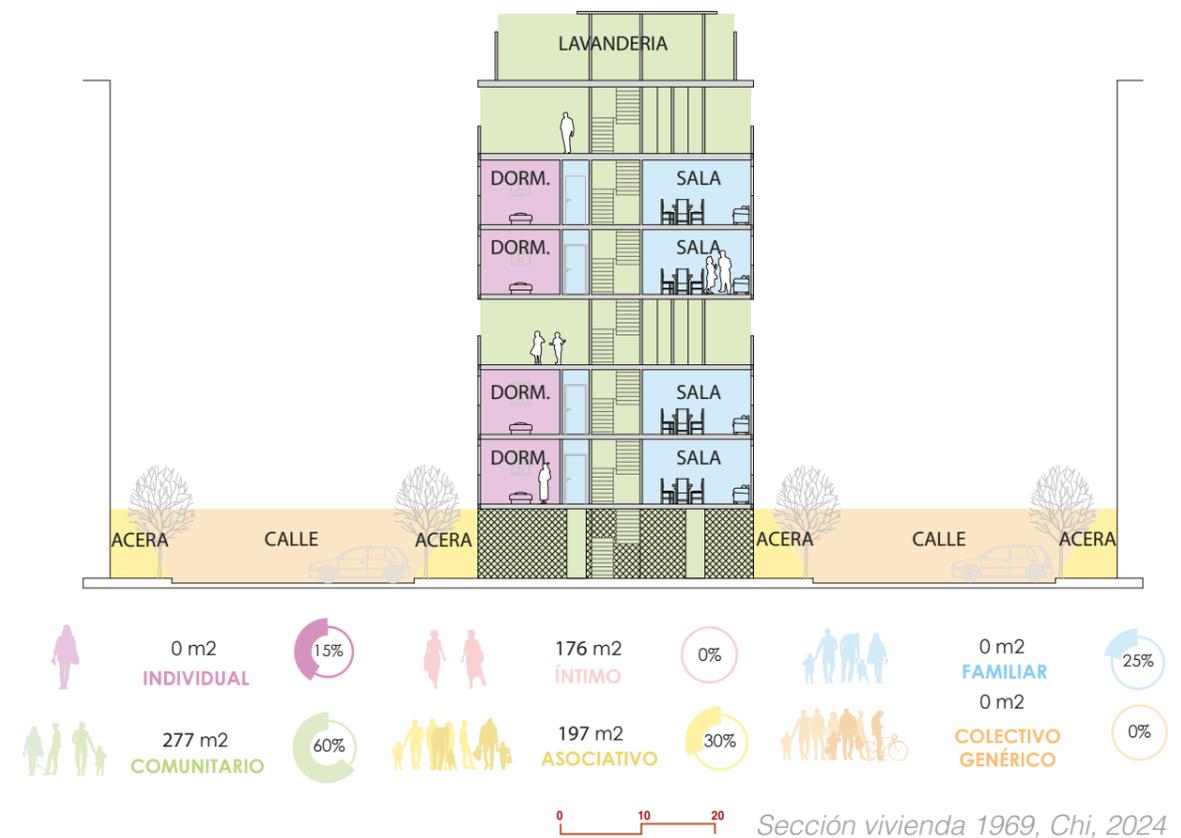
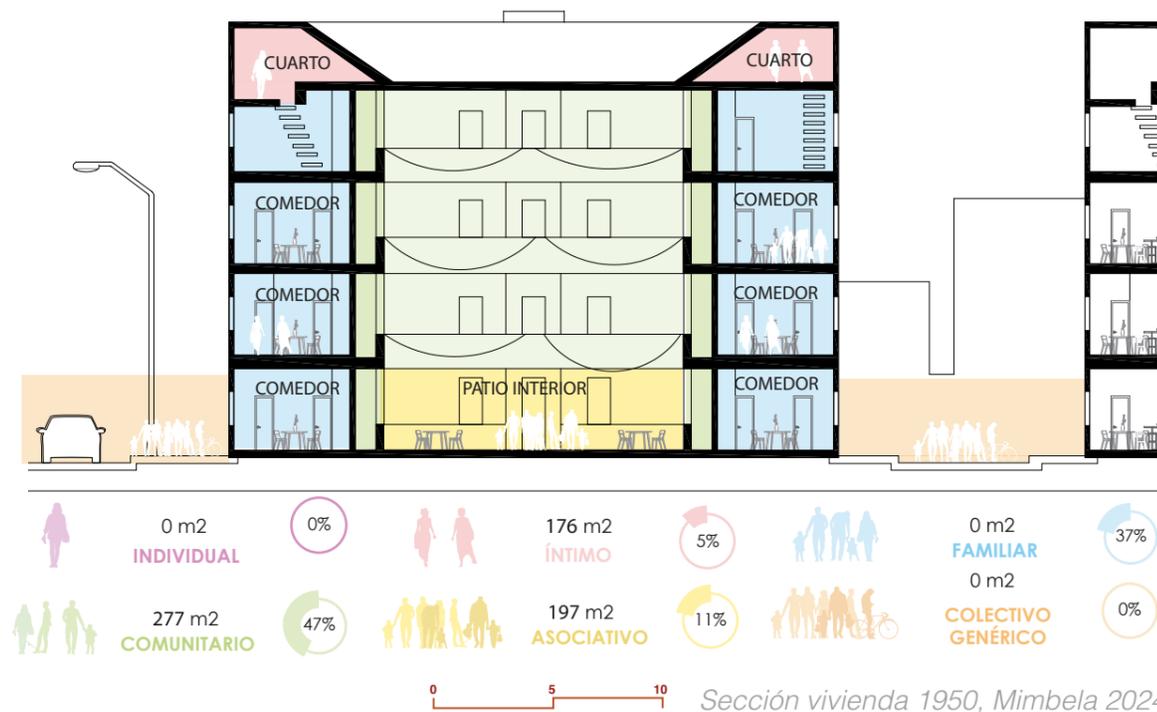
“La migraciones, el crecimiento poblacional explosivo de la ciudad...la lucha por el techo, introducen un nuevo tema en el panorama arquitectónico de la ciudad: la vivienda de interés social y el “problema” de la vivienda” (Lee, 1996) Se genera una primera solución de viviendas colectivas que se edifican en altura, nombradas como Las Casas Colectivas en 1950.

Este siguiente caso refleja la necesidad del uso habitacional que se resuelve de manera vertical. Los componentes tradicionales empiezan a desaparecer y las prioridades empiezan a cambiar. En planta baja experimenta un cambio a diferencia de los casos anteriores, donde su uso se orienta directamente a lo residencial en conjunto a un patio interior como área comunitaria, siendo este el núcleo que unifica el edificio. Cabe destacar que su espacio de reunión y encuentro predomina en porcentaje, por lo que se concibe la importancia de la convivencia y la interacción, lo que implica de cierto modo el término de colectividad.

Las Viviendas Multifamiliares del IESS construidas en 1969, representan un modelo de vivienda colectiva que responde al cambio de prioridades, donde la necesidad habitacional es mayor. El diseño antepone la funcionalidad y establece una transición a través de elementos de control, como las rejas.

Este componente es utilizado como medida de protección debido a la creciente ola de inseguridad que empieza a manifestarse. Las rejas dan paso a un hall de entrada que actúa como filtro antes de llegar a la circulación interna del edificio. Lo que era representado como zonas de convivencia en los anteriores casos, se reduce a la circulación vertical y horizontal como espacio de encuentro. Los niveles resaltados como áreas comunitarias se basan en espacios no planificados que carecen de algún incentivo a la integración. De esta forma, la noción de colectividad se va perdiendo progresivamente a favor de una configuración más individualizada, donde la interacción social se ve eclipsada por lo funcional.

En este sentido, se considera rediseñar la vivienda colectiva, no solo como una respuesta al déficit habitacional, sino como la oportunidad de reconfigurar los modos de habitar. Como objetivo, se prioriza recuperar el sentido de convivencia, donde los espacios compartidos sean el motor del proyecto. En un contexto regido por la criminalidad, es fundamental desarrollar estrategias arquitectónicas que garanticen protección sin necesidad de recurrir al encierro ni a la fragmentación espacial.

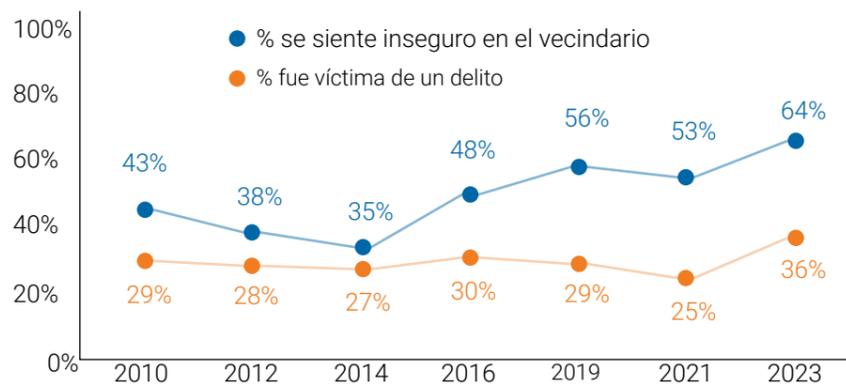


El tercer pilar del análisis se enfoca en evidenciar cómo la percepción de inseguridad fue afectando las configuraciones de vivienda por medio de diferentes barreras en el espacio físico a través del tiempo. La inseguridad está ligada a la desprotección (Carrión, 2005). Este concepto para otros autores, como Vozmediano (2010) lo relacionan como 'el miedo al delito', una percepción subjetiva por la posibilidad de ser víctima de algún delito dentro de su contexto. Esto puede provocar que se desarrollen menos interrelaciones sociales fuera de ámbitos privados, carencia del sentido de comunidad y en consecuencia limitando la vigilancia informal que las personas en la calle pueden aportar, con más posibilidades al delito (Ortiz & Rufo, 2020).

Dentro del contexto en general de América Latina existe una percepción de inseguridad alta y en creciente aumento. Según la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2014);

“De acuerdo con las estadísticas reportadas, Latinoamérica es la región más insegura del mundo. Anualmente se registran 100 mil asesinatos, los delitos de robo se han triplicado en los últimos 25 años y la percepción de seguridad se ha deteriorado notablemente.”

El caso de Guayaquil no es la excepción. 2024 es el segundo año más violento dentro de la historia del país, en relación al 2023 (Stadística, 2024). En el 2023 el porcentaje de personas que se sentían inseguras dentro de su vecindario fue del 64% en los últimos 12 meses. A pesar de que el porcentaje de personas que fue víctima de un delito fue del 36%.



Datos de Barómetro de las Américas Ecuador 2004-2023

La situación de la ciudad en términos de inseguridad es parte importante de la tendencia y cambio en la espacialidad de transiciones entre lo público y privado. Según Wrinkler (2014, parr. 4) “La desigualdad genera una sensación de injusticia entre las personas en desventaja que les lleva a buscar una compensación por otros medios, incluyendo actividades criminales.” El contraste de los tipos de vivienda por el crecimiento poblacional, llevan a considerar la presencia de cambios en la perspectiva colectiva del área pública.

El hecho de usar rejas en viviendas más contemporáneas, como por ejemplo la vivienda de 1999, es el reflejo de la situación social, económica y de seguridad que tiene Ecuador, en especial Guayaquil. Como mencionan Carrión y Rodríguez (2020) en el análisis realizado sobre la bunkerización y la foraneidad, “la percepción de inseguridad ha generado una transformación del espacio urbano, donde los hogares dejan de ser permeables y abiertos para convertirse en pequeños fortines defensivos que aíslan a sus habitantes del entorno exterior” (p. 12). Un aspecto que cada vez es más común en ciudades ecuatorianas.

Esta situación se puede observar claramente en ejemplos de viviendas analizadas donde la implementación de rejas no solo encierra la propiedad, sino que también refleja esa desconexión con el resto de la ciudad y el intento de salvaguardarse ante la inseguridad por la desconfianza a las instituciones. En Guayaquil, el aumento progresivo de la delincuencia y desigualdad ha impulsado el uso de este tipo de barreras, como una intervención arquitectónica defensiva. De esta manera se va evidenciando la progresiva desconexión entre lo público y lo privado.

Es así que el contexto de Guayaquil da paso a las transformaciones espaciales de la vivienda, y cómo responden a la necesidad de adaptar el diseño por la inseguridad. Las barreras físicas, como rejas en ventanas, cerco eléctrico, muros, no solo protegen sino también comunican, mediante su perfil urbano, la falta de confianza entre las personas con el mundo exterior. La cual contrasta con viviendas que incluyen soportales en su arquitectura, ya que promovían la interacción en el espacio público, conectando el espacio privado con la calle generando interacciones activas. Las condiciones de la ciudad influyen directamente sobre el diseño arquitectónico, en este caso a una arquitectura más cerrada y menos participativa.

Cabe recalcar que los cambios de la vivienda, también esta influenciada por ámbitos mucho más amplios, según lo destacado por Sasso (2011) en su análisis sobre seguridad social en Ecuador. En el cual la situación de precariedad laboral, así como el aumento de la informalidad ha debilitado los sistemas de apoyo social, en consecuencia quedan muchas familias en vulnerabilidad lo que conlleva que busquen maneras de salvarse por sí mismos para garantizar su seguridad. De esta manera, el uso de rejas, pórticos, muros se convierten en decisiones adaptativas de la vivienda y demuestra la falta de estrategias urbanas integrales que puedan abordar el ámbito de inseguridad con una perspectiva de colectividad.

La situación actual del país lleva a muchas personas a reconsiderar su proximidad y contacto con el espacio público, tampoco sorprende la cantidad de rejas en aumento que pueden encontrarse al recorrer las calles de la ciudad. No obstante, estas barreras que ahora son más notorias, han estado presentes desde hace tiempo, y evidenciadas de distintas maneras. Factores como la violencia urbana generados por distintos actos delictivos así como cambios en percepción de sociedad según (Carrión, 2005) originan cambios en la forma urbana, como la instalación de rejas, creación de nuevas urbanizaciones amuralladas, segregación social y geográfica, la cual pueden reducir el nivel de calidad de vida así como generar una percepción de la realidad alterada.

En el transcurso del año según El Universo (2024) el Municipio de Guayaquil ha recibido 518 solicitudes para la regularización de instalación de rejas en las calles, en las cuales 369 fueron aprobadas. Es decir que, dentro de los años que siguen puede haber un 16,68% de calles cerradas con rejas, cambiando por completo la forma urbana, limitando la conexión barrial.

Para Bamba (2016) La sensación de inseguridad que producen estos espacios cerrados con barreras de todo tipo tiene más impacto que la inseguridad real del entorno, pues estos elementos se toman como índice de inseguridad del sitio. Según la encuesta "Guayaquil, Como vamos" (2024) el 60,6% de los encuestados respondió que no confía en la mayoría de las personas de su barrio. La convivencia y el trato entre personas se va deteriorando cada vez más. El barrio como unidad actualmente no se le da la relevancia que se le debería otorgar.

La percepción de inseguridad ha cambiado la manera de construir la vivienda, gradualmente su relación con los habitantes es por medio de barreras físicas o psicológicas que promueven el distanciamiento. Basado en el miedo y la prevención de no ser victimarios de delitos, poco a poco se encuentran viviendas más privatizadas, las áreas comunes son cerradas y las personas dejan de interactuar espontáneamente. La desconfianza crece y en consecuencia la ciudad se va fragmentando cada vez más, desde la espacialidad de una vivienda hasta el uso limitado del espacio público, lo cual lleva a repensar modelos que equilibren esta realidad social en un ámbito de comunidad.

2021

**Violencia en Guayas obliga a migrar a la gente a otros barrios**

"...La gente busca cada vez más urbanizaciones cerradas para evitar actos de violencia. Otros cierran vías con puertas de metal..."

2024

**Más de 500 solicitudes para regularizar rejas en Guayaquil, una iniciativa para "blindarse" de la delincuencia**

"...Cada día son más los que utilizan rejas en las inmediaciones de sus barrios o ciudadelas..."

2025

**Violencia en Guayaquil y Durán: Policía confirma nueve asesinatos en menos de 24 horas**

"...la intención de acogerse al proceso de regularización para "blindarse" de la delincuencia..."

\*Información de reportajes tomado de El Universo, El Comercio, Primicias.

Parte del proceso de diseño estuvo basado en el análisis de referencias extranjeras, mediante la misma metodología de fichas para estudiar sus escalas de colectividad (véase Anexo 2) para entender su efectividad en el ámbito de colectividad. Se busca tener en cuenta modos o estilos de vida que logren adaptarse a las necesidades sociales y demanda de vivienda. Se hace énfasis en la vivienda colectiva. Su origen fue en la década de los 50 en Europa, según Rega (2004) a raíz de la Segunda Guerra Mundial. Con el propósito de responder a la demanda de vivienda, aprovechando usos de suelo y aminorando costos.

Dentro del primer referente, se encuentra el edificio Kollontai, este fue un experimento de vivienda comunitaria en Amsterdam, Países Bajos; explicado dentro del documental One Shared House (2024). Se cuenta la historia de las habitantes del edificio, los problemas y aprendizajes sobre su estancia, para algunos fue un fracaso y para otros una experiencia de vida crucial. Dentro de este contexto destaca la distribución espacial de la vivienda, presenta un 80% de espacio comunitario, donde la cocina, sala, comedor, lavandería, terraza son compartidos por todos sus habitantes. La transición a la privacidad esta dada por los dormitorios correspondientes de cada núcleo familiar. De esta manera siempre

ocurrían interacciones sociales en toda la verticalidad del edificio, haciendo este un ambiente de colectividad en todas las áreas existentes.

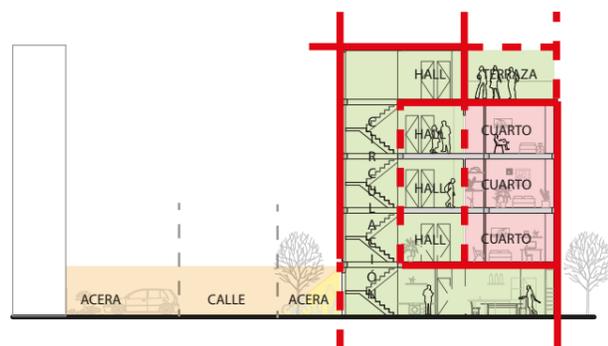
El siguiente referente es el edificio La Borda, encontrado en Barcelona, España. El propósito principal del proyecto fue generar transiciones de zonas comunales dentro de un edificio residencial con ayuda de la participación de sus habitantes, para así lograr el sentido de pertenencia dentro de sus espacios (Lacol, 2024). Es interesante que dentro de las áreas comunes se incluye un patio interno que funciona como un conector de todo el edificio y cuenta con un 39% de área comunitaria, distribuyendo la vivienda entre diferentes espacios.

Luego está el edificio Vindmøllebakken Housing, ubicado en Stavanger, Noruega. Es significativo porque se enfoca en dar a la comunidad un balance entre espacios sociales y privados, con unidades de vivienda que ofrecen servicios completos, cuenta con un 39% de espacio comunitario. Algo que también destaca de este proyecto es la conexión con el exterior, ya que cuenta con un patio intermedio accesible al público entre la calle y la vivienda, de modo que funciona como una transición espacial hacia el interior del proyecto.

### EDIFICIO KOLLONTAI

Autores Sier van rhijn  
 Año 1967  
 Área 180 m2

Espacio Comunitario dentro del proyecto



Sección vivienda, Chi, 2025

### LA BORDA

Autores Lacol, La Ciutat Invisible  
 Año 2014 (proyecto), 2018 (construcción)  
 Área 3.000 m2

Espacio Comunitario dentro del proyecto

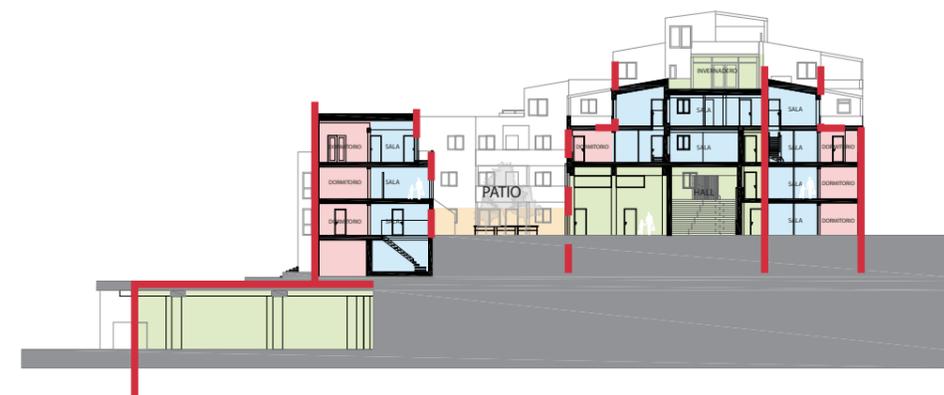


Sección vivienda, Mimbela, 2025

### VINDMØLLEBAKKEN HOUSING

Autor Helen & Hard  
 Año 2019  
 Área 4950 m2

Espacio Comunitario dentro del proyecto



Sección vivienda, Cáceres, 2025

El siguiente referente es el edificio de Vivienda Social ubicado en Barcelona, España. De este proyecto se destaca el acceso a un patio interior como conector abierto para todos los residentes. Así mismo, la distribución espacial interna es continua, ya que promueve espacios desde sala, comedor, dormitorios contiguos sin barreras permanentes, hace uso de módulos de puertas corredizas que funcionan como barreras versátiles, se evidencia con un 55% de espacio comunitario, ya que se comparten varios espacios en su totalidad.

El último referente es la Casa Común ubicado en Paris, Francia. Es pertinente el uso de la escalera como conector para encuentros directos entre los distintos niveles, fomentando una interacción social continua. Con un 45% de espacio comunitario, la entrada principal del proyecto al ser una puerta de garaje puede estar la mayor parte del tiempo abierto, significa una barrera versátil, pues permite la continuidad de la calle hacia el interior, y a su vez puede luego ser cerrada para brindar seguridad y privacidad en los horarios requeridos. De forma adicional, brinda una terraza con huerto comunitario para los habitantes del edificio, quienes son los mismos arquitectos.

### VIVIENDA SOCIAL

Autores Peris + Toral.arquitectes  
 Año 2021  
 Área 12.815 m<sup>2</sup>

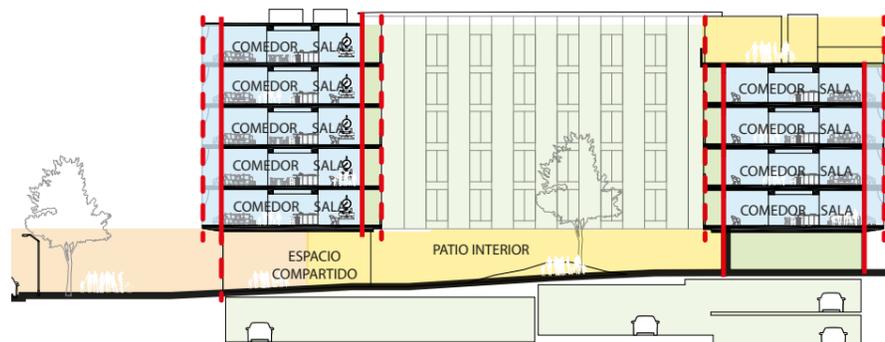
Espacio Comunitario dentro del proyecto



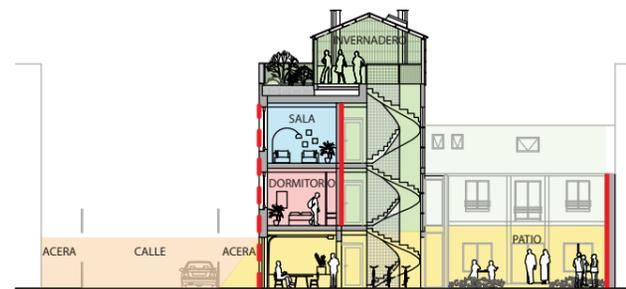
### CASA COMÚN

Autores Plan Común  
 Año 2023  
 Área 433 m<sup>2</sup>

Espacio Comunitario dentro del proyecto



Sección vivienda, Mimela, 2025



Sección vivienda, Chi, 2025

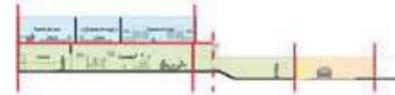
# ¿QUÉ SE OBTUVO DE RESULTADO?

RECOPILACIÓN DE FICHAS EXISTENTES (VIVIENDA INDEPENDIENTE - APARTAMENTO - CASA VECINDAD)

## Cacaotero

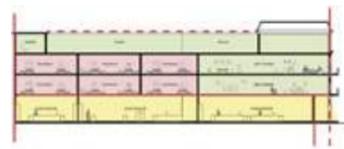


Casa 001  
Tipología tradicional, 1900  
Vivienda independiente, EC.

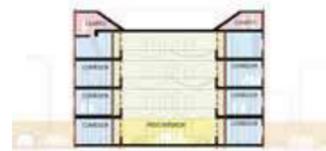


Casa 002  
Tipología tradicional, 1900  
Vivienda independiente, EC.

## Bananero



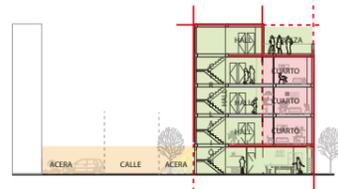
Casa 003  
Tipología Neotradicional, 1933  
Apartamento, EC.



Casa Colectiva  
Tipología Mod. Consolidada, 1945  
Casa Vecindad, EC.

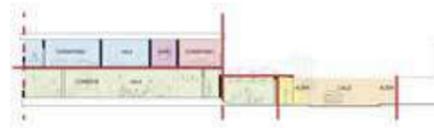


Centro de viviendaa BEV  
Tipología Neotradicional, 1958  
Apartamento, EC.



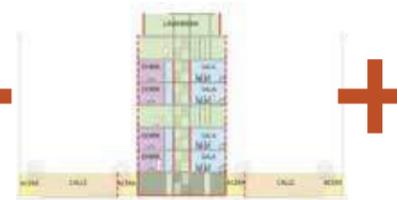
Edificio Kollontai  
Tipología Neotradicional, 1960  
Apartamento, A'DAM.

## Petrolero



Casa 004  
Tipología Mod. Contemporanea, 1999  
Vivienda independiente, EC.

## Globalizado



Vivienda Multifamiliares IESS  
Tipología Neotradicional, 2014  
Csa Vecindad, ESP.



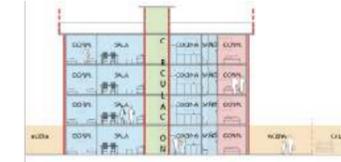
La Atarazana  
Tipología tradicional, 2014  
Casa Vecindad, EC.



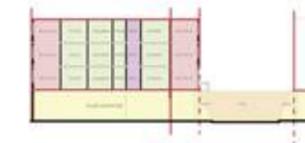
Acacias I  
Tipología Neotradicional, 1974  
Apartamento, EC.



Pradera 1  
Tipología Neotradicional, 1976  
Apartamento, EC.



Bloques Sauces IV  
Tipología Neotradicional, 2014  
Casa vecindad, EC.



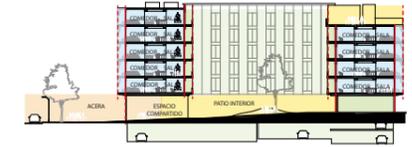
Casa 005  
Tipología Neotradicional, 1999  
Apartamento, EC.



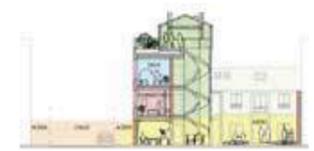
La Borda  
Tipología Neotradicional, 2014  
Casa vecindad, ESP.



Vindmollebakken Housing  
Tipología Neotradicional, 2019  
Casa vecindad, NOR.



VIVIENDA SOCIAL  
Tipología moderna consolidad, 2021  
Casa vecindad, ESP.

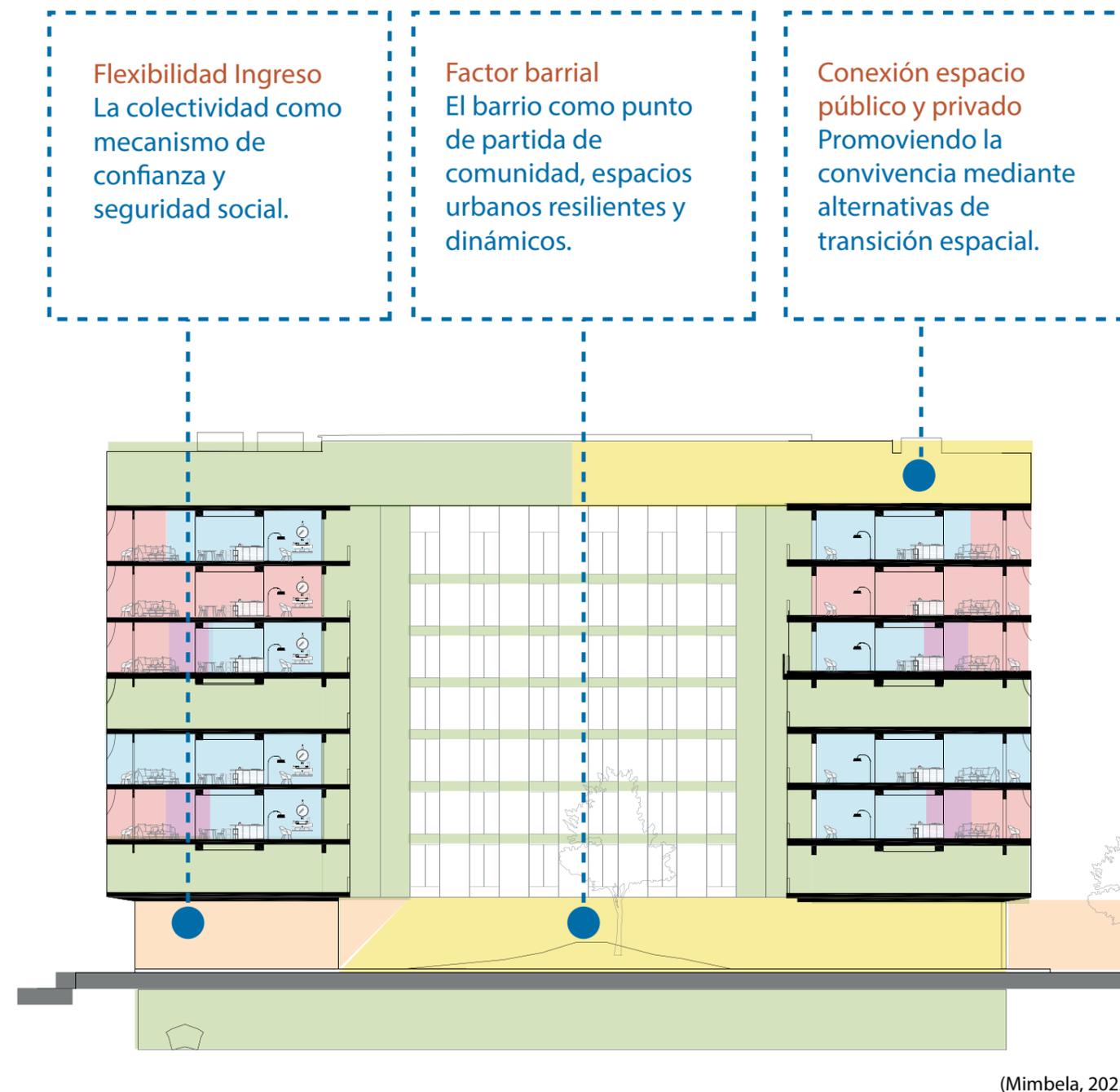
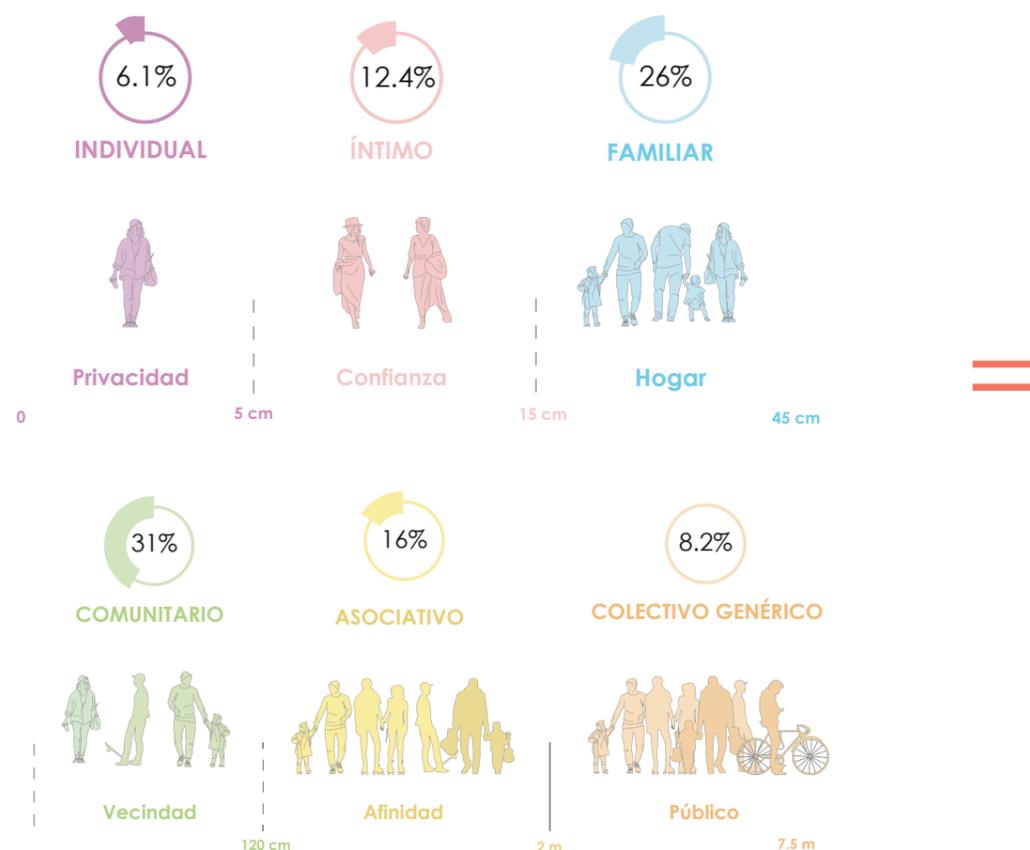


A common House  
Tipología Neotradicional, 2023  
Apartamento, EC.

## ESCENARIO IDEAL

El escenario ideal radica en el englose de las fichas de vivienda analizadas, en donde se produce un modelo que responda a todo los porcentajes sacados dentro de las superficies. Esto permite diferenciar las instancias y momentos de uso en un espacio, categorizado por: individual, íntimo, familiar, comunitario, asociativo y colectivo genérico. Para conseguir los porcentajes resultantes, se toma un cálculo promedio por grado de colectividad, con el fin de comparar los diferentes usos. Este estimado del total acumulado nos permite ver a detalles una información más resumida y comparable, con el fin de conocer qué nivel tiene más poder ante la cohesión social.

Este recorrido da la posibilidad a un arquitecto de manejar porcentajes dentro de sus diseños, contando con el objetivo de adaptarse a la realidad social que exista, considerando las diversidades urbanas y culturales.

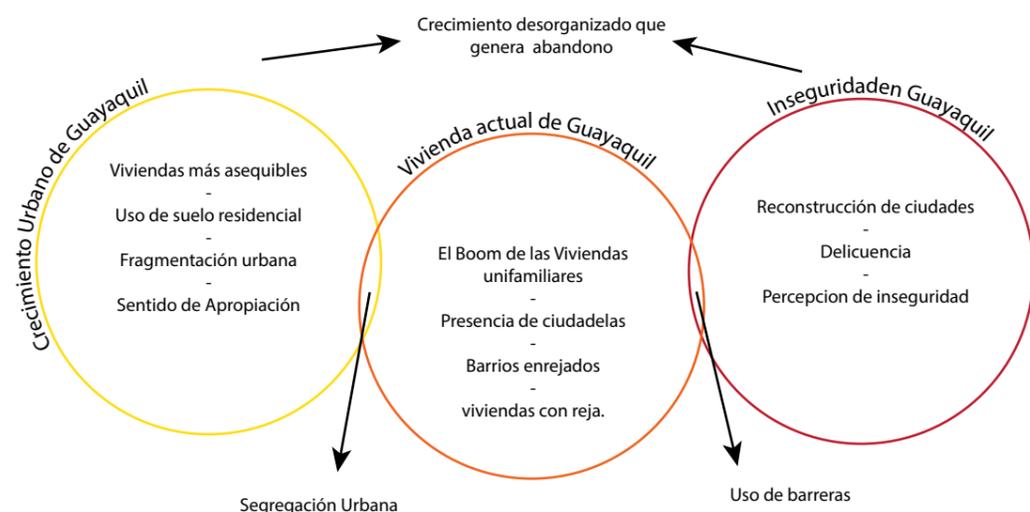


La problemática parte desde una dicotomía: la pérdida de identidad urbana frente a un crecimiento desorganizado de la ciudad; el cual no solo ha provocado temor entre los habitantes, sino también transformaciones en sus viviendas.

Las casas, que son analizadas desde tres pilares fundamentales, reflejan una condición de protección que las desvincula del entorno externo. La necesidad de resguardo, que es motivada por la inseguridad, ha provocado alteraciones en la tipología de vivienda, debilitando así las bases coloniales que antes definían el carácter urbano de la ciudad. Esto ha generado un cambio radical en la experiencia de vecindad.

El sentido de apropiación se ha transformado en individualismo. El centro de Guayaquil, punto de partida histórico de la ciudad, ha sido progresivamente abandonado, incapaz de adaptarse a nuevas dinámicas que permitan crear barreras de protección de forma adecuada. La solución predominante ha sido la instalación de rejas, en lugar de buscar alternativas urbanas que regulen el problema de manera integral. A esto se le pérdida de identidad ciudad, vinculada a un crecimiento urbano desorganizado que ha provocado, no solo miedo sobre las personas, sino también transformaciones de sus viviendas. Las casas Son base de los tres pilares analizados

Mediante el gráfico se representa las condiciones en las que se relacionan o conviven los tres pilares de análisis proyectual (Crecimiento Urbano-Vivienda-Inseguridad, respondiend o a las configuraciones que ha sufrido Guayaquil.



La arquitectura, en este contexto, funciona como una herramienta capaz de reconstruir el sentido de pertenencia y la identidad comunitaria de Guayaquil, procurando que así, la colectividad reduzca la percepción de inseguridad en las personas. En busca de un escenario ideal que impida el mal uso de barreras físicas que segregan a la población, con el fin de reconocer a una ciudad por su gente y no su morfología edificada.

El desafío radica en potenciar experiencias colectivas, rescatando elementos tradicionales con la modernidad y planear espacios resilientes, frente al escenario urbano actual del centro de Guayaquil. Este por su cualidad de ser el origen de la ciudad. Además el modo en el que paulatinamente ha sido tomado de lado por sus viviendas, ya que no logran responder a las necesidades cambiantes y actuales de la contemporaneidad, se toma como sitio para generar el escenario ideal y consecuentemente el proyecto de vivienda colectiva, con el fin de implantar las estrategias de diseño y así lograr dentro de un contexto retador aplicar alternativas de conexión entre los espacios públicos a privados.

### OBJETIVO GENERAL

0

Desarrollar un prototipo de vivienda colectiva en el centro de Guayaquil, que otorgue un sentido de apropiación y seguridad. Resiliente ante situaciones sociales y respondiendo a una gestión adecuada de barreras físicas, que promueva una nueva forma de habitar en comunidad.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1

**PROYECTAR** condiciones espaciales y sociales, que permitan reactivar nuevos modos de habitar.

2

**REFORMULAR** las configuraciones espaciales y percepciones de vivienda en los habitantes del centro.

3

**DOTAR** condiciones de seguridad dentro del proyecto para cambiar la percepción de inseguridad en el sitio

### ESTRATEGIAS DE DISEÑO

1

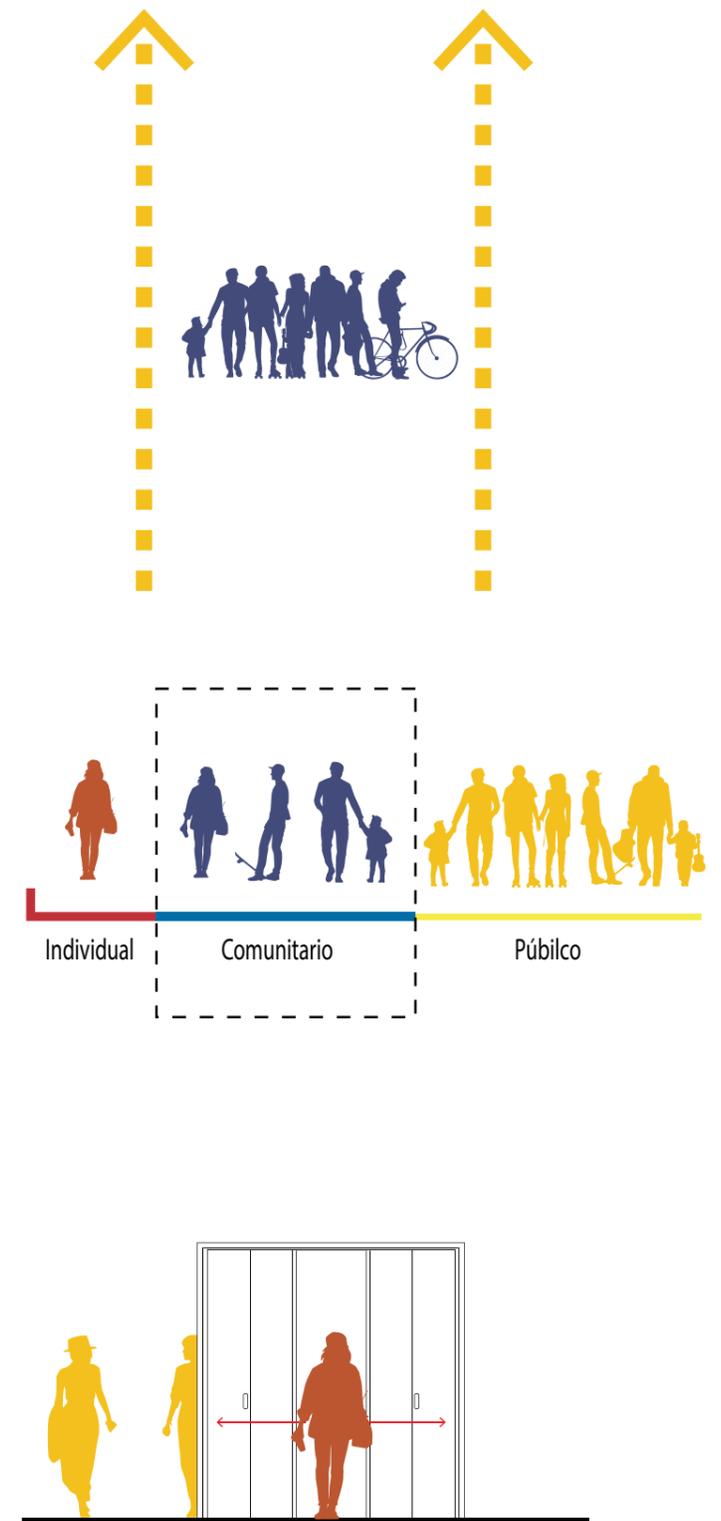
**Propiciando el “Sentido de apropiación”** en un contexto comunitario de un Edificio (Crecimiento vertical).

2

**Difuminando los “limites”** entre la individualidad y lo comunitario mediante espacios colectivos.

3

**Implementando barreras físicas ajustables** que permitan a cada usuario regular sus niveles de privacidad.

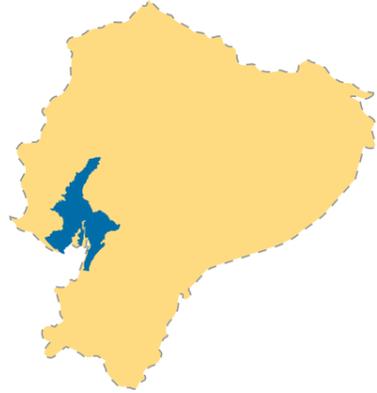


**03**

**FASE DE DISEÑO**

**SITIO, PROTOTIPO Y PROPUESTAS**

**País:**  
Ecuador



**Provincia:**  
Guayas

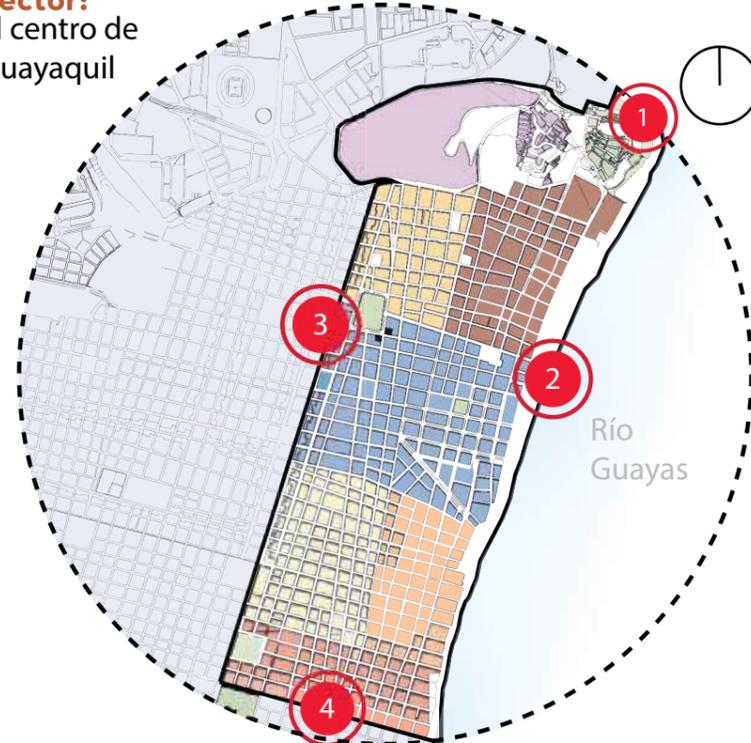


**Ciudad:**  
Guayaquil

  
2.746.403 habitantes  
ante: GADMG, 2024



**Sector:**  
El centro de Guayaquil



 ZONA DE ESTUDIO

**Lineamiento Área de Gestión Administrativa (Centro y A12)**

El centro de Guayaquil se define por una gestión modelo consolidada, administrado por el gobierno autónomo municipal de Guayaquil desde el año 2023. En esta gestión administrativa se divide el sector por parroquias urbanas, conocida como una delimitación política gubernamental.

**Parroquias del Centro**

- |                                                                                                 |                                                                                               |                                                                                                        |                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Rocafuerte  |  Roca      |  Cerro del carmen |  Olmedo   |
|  Pedro Carbo |  Las Peñas |  Bolivar          |  Ayacucho |

**Barrio Las Peñas**



Es un barrio antiguo, de los primeros en existir y el que tiene más valor en Guayaquil por sus coloridas casas hechas de madera.

**Malecón 2000**



Uno de los sectores más emblemáticos del Centro, siendo un espacio publico para turistas y guayaquileños, situado al borde del Río Guayas.

**Av. Machala**



Conocida como una de las arterias y conectores más concurridas de la ciudad. Posee la iniciativa de impulsar la parte urbana.

**Av. Venezuela Y Pedro Moncayo**



Funciona como un vibrante espacio de comercios informales. Suele estar concurrida por medios de transporte

**PORQUÉ EL CENTRO?**

El centro es un punto centrico delimitado por una gran variedad de hitos culturales en Guayaquil, destacandolo por sus espacios públicos y elementos arquitectónicos tradicionales del lugar. La elección del sector es netamente estratégica con respecto a la concurrencia de personas y las actividades socioeconómicas, a parte de tener un vínculo con los cuerpos de agua, el cual es una identidad perdida.

¿POR QUÉ ESTE SECTOR ES DIFERENTE AL RESTO DEL CENTRO DE GUAYAQUIL?

INCIDENTES DELICTIVOS

En el sector de la aerovia se registra gran variedad de incidentes, debido a la inactividad y la desincantación peatonal en las noches.



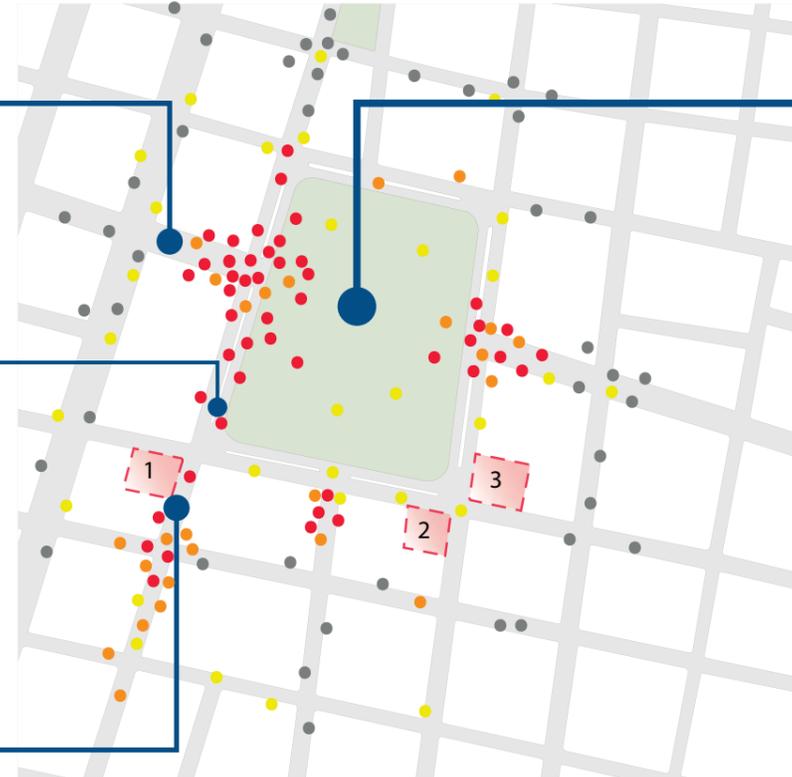
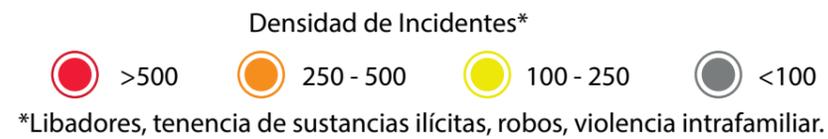
AUSENCIA DE ACTIVIDADES

No existe un financiamiento hacia la infraestructura pública, por lo tanto se propicia a realizar actividades ilícitas, a falta de luminaria.



CONDICIONES URBANAS

Presencia de solares abandonados y subutilizado, sumado a ello se ha provocado una desactivación urbano por el tramo vial de la Metrovia.



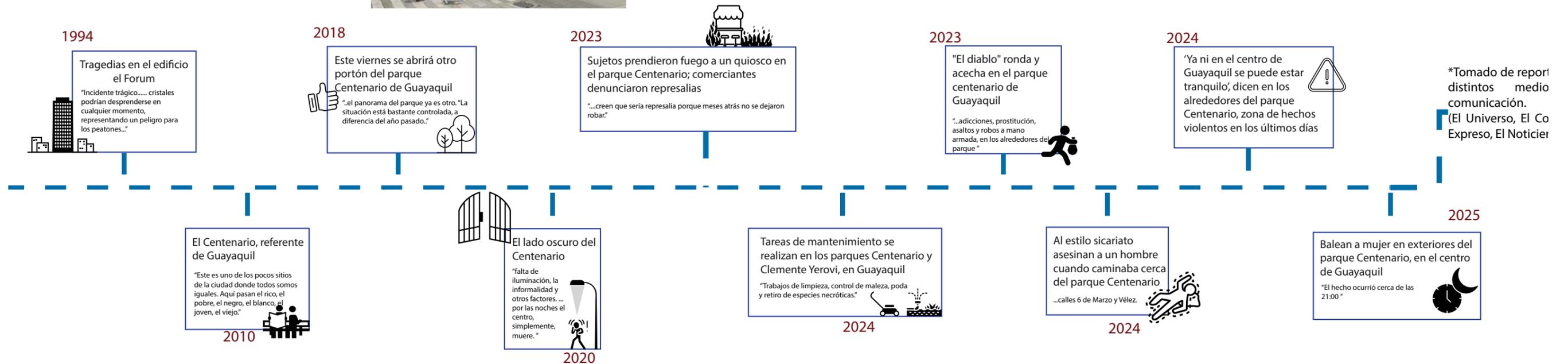
¿ QUÉ DESTACA ESTE ESPACIO DEL RESTO DEL CENTRO DE GUAYAQUIL?

El parque Centenario es el factor resaltante para la elección de zona de estudio, debido a el marco que contiene en sus estatuas y monumentos. Estos no solo son elementos escultóricos, sino que también abarca la historia de Guayaquil.

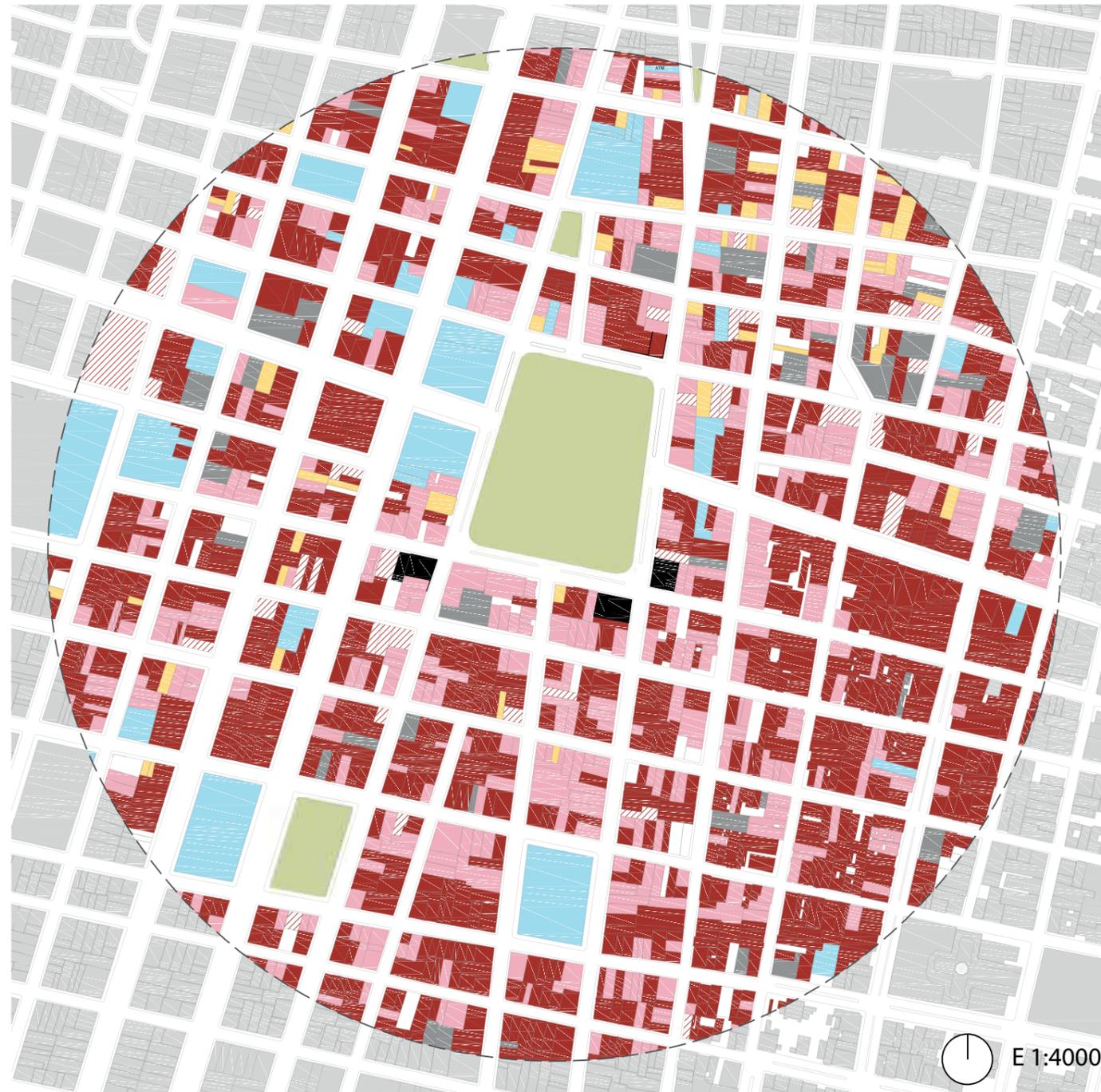


Figura: Columna de los Próceres en Guayaquil

La Columna de los Héroes es un monumento histórico, del cual se encuentra grabado el acta de independencia, a parte de contener simbolismos de Hermandad y Libertad.

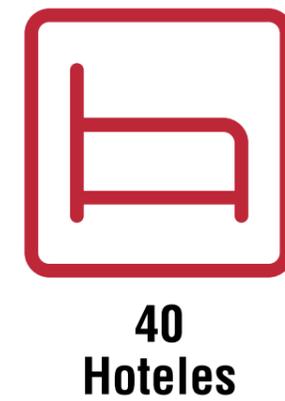
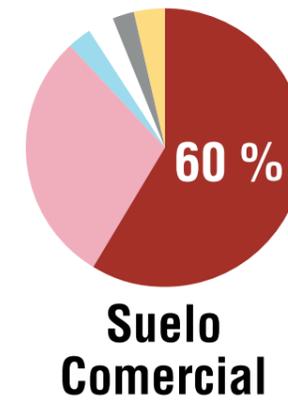


MAPA USO DE SUELO (500 METROS CAMINABLES)



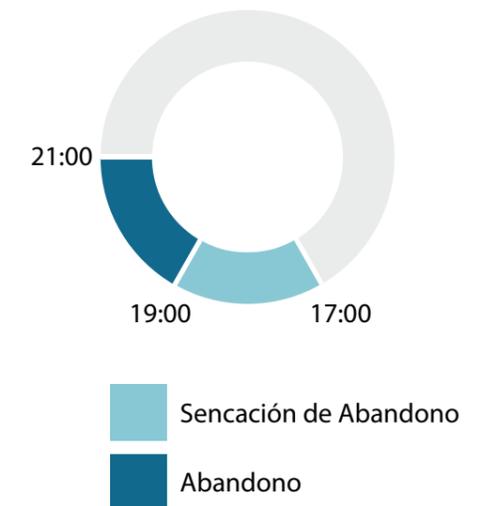
USO DE SUELO

La parroquia Rocafuerte del Centro de Guayaquil se destaca por un nodo comercial dinámico, por efecto de una amplia variedad de usos, enfocados en un suelo comercial-residencial. El estudio parte de un radio de 500 metros, debido a la caminabilidad que se posee desde el centro hasta sus bordes, revelando una dinámica extensa de personas. Además se encuentra 40 hoteles dentro del área de estudio que nos permite entender la búsqueda de un usuario extranjero para reactivar la parte urbana.

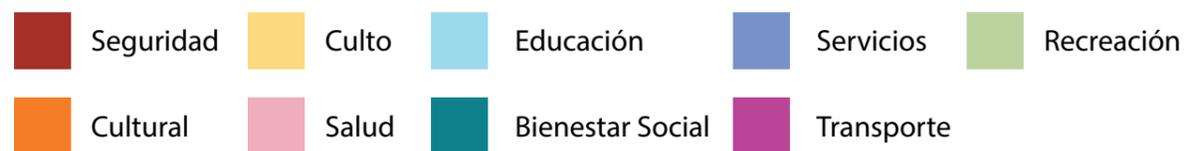
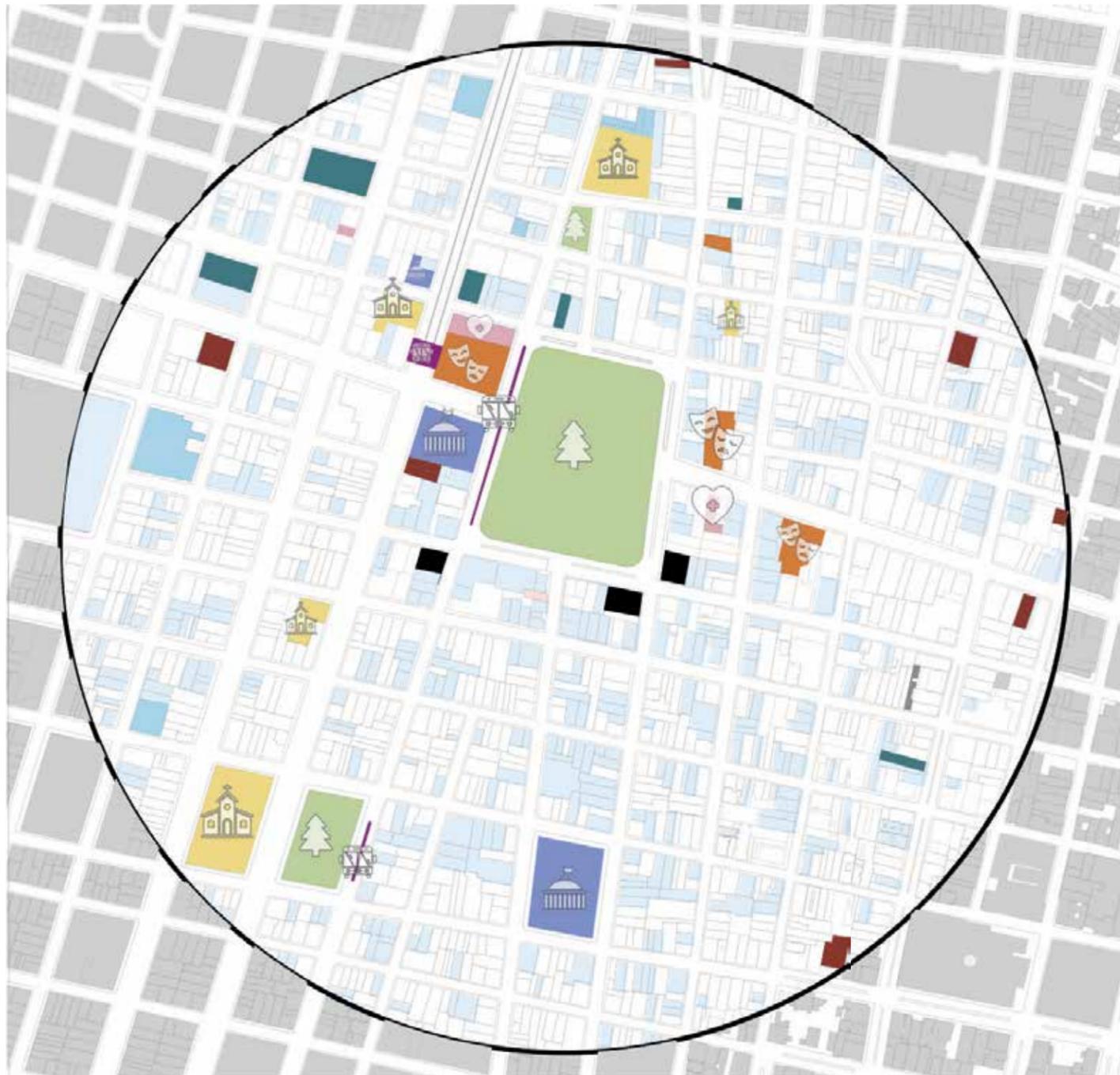


ACTIVIDAD URBANA

En la zona se logra constatar una presencia activa desde las 8 AM hasta las 5 PM, gracias a la convergencia de actividades. A pesar de esto, posterior a las 17:00 PM, la gente cierra locales, donde a partir de las 19:00 PM se abandonan los sectores más comerciales, ya sea por la misma inseguridad o la percepción de inseguridad.



MAPA EQUIPAMIENTO (500 METROS CAMINABLES)

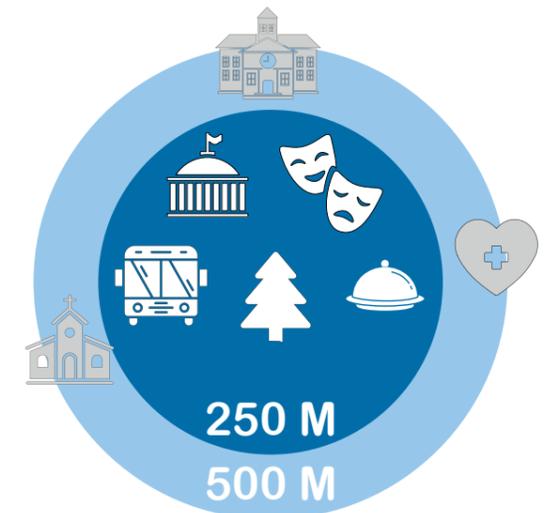


EQUIPAMIENTOS CERCANOS

El área analizada cuenta con una variedad de equipamientos urbanos, como comerciales, partido del Parque Centenario un radio de 500 metros que es la distancia caminable hacia los lugares, tomando solo 10 minutos el recorrido de borde a borde. Esto refuerza la idea de un sistema urbano multifuncional y mixto.

En el contexto de equipamientos más específicos, existen estaciones de transporte público, como lo es la Metrovía y la Aerovía, además una amplitud de parques de recreación, el Mercado central, Instituciones Gubernamentales, Centros Educativos y Religiosos.

En síntesis la parroquia Rocafuerte ofrece la facilidad de tener todo los servicios a la mano, sin necesidad de usar automóviles propios, tomándolo como una ciudad que lo tiene todo.

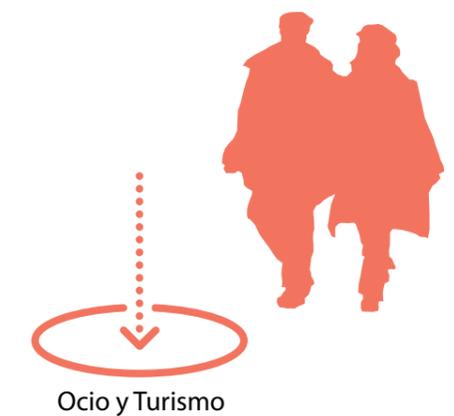


IMPACTO DE EQUIPAMIENTOS

La zona cuenta con un flujo considerable de usuarios, entre las 8 am - 5 pm, dado que el 23,60% de individuos encuestados se desplazan por el sector de la Parroquia con fines de ocio y turismo.

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	%
a) Trabajo	30	13,40%
b) Trámites	43	19,10%
c) Ocio y turismo	53	23,60%
d) Por estudios	42	18,60%
e) Por habitabilidad	4	2,10%
f) Todos los anteriores	52	23,30%
<b>TOTAL</b>	<b>224</b>	<b>100,00%</b>

Resultados de pregunta ¿Cuál es el motivo por el que circula por el sector de Rocafuerte? (Áviles, 2024)



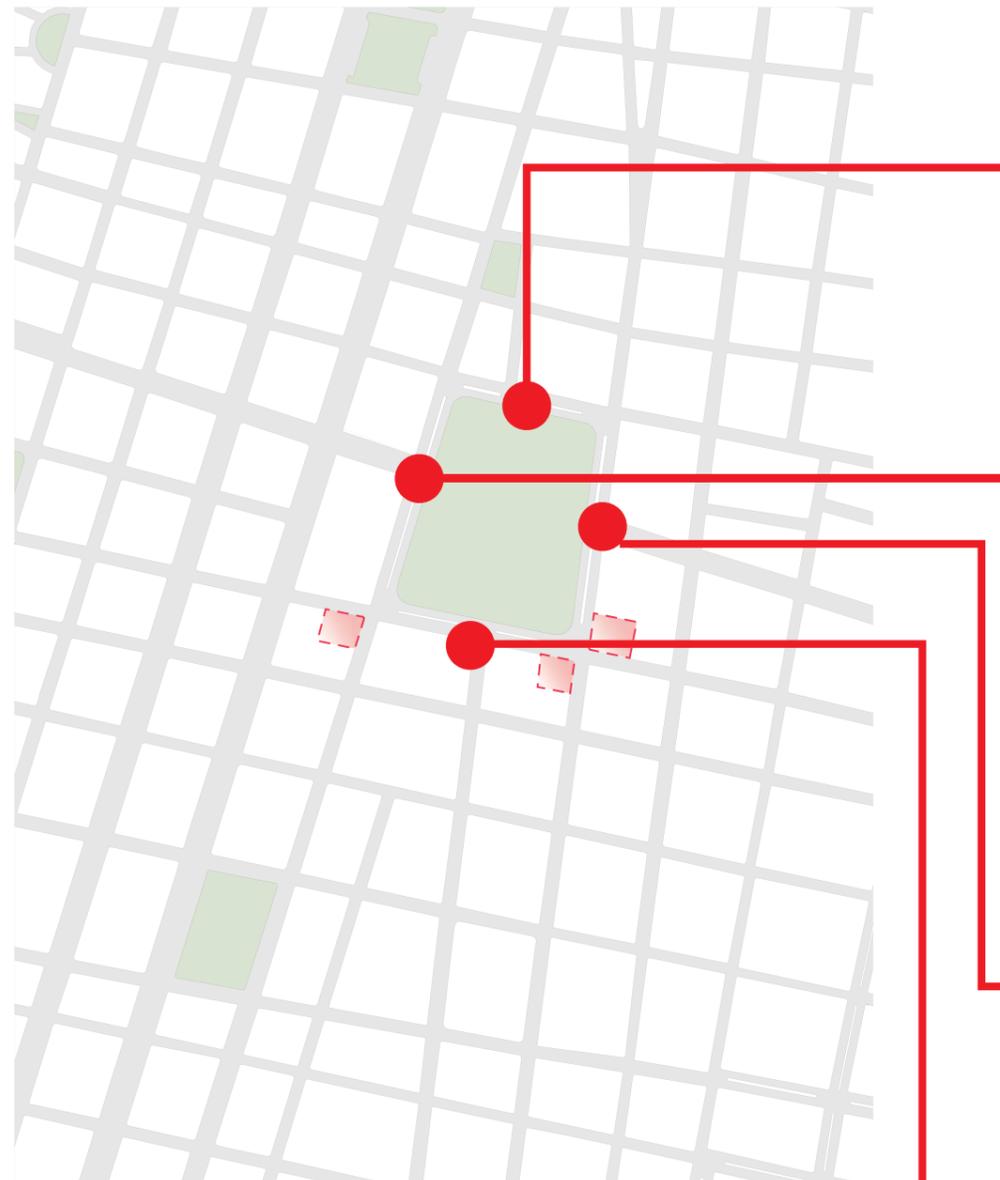


Figura: Alegoría Comercio



Figura: Alegoría Agricultura



Con mira de un espacio más proactivo al intercambio comercial, para fortalecer comercio locales y vivencias de arduo trabajo.



Figura: Alegoría del Control



Figura: Alegoría de Fertilidad



En procura de la fertilidad y control, nace la dominación de fuerzas externas, como lo son los vínculos familiares en espacios dinámicos a su entorno.



Figura: Hombre con caballo 1



Figura: Hombre con caballo 2



Los jinetes simbolizan la búsqueda de un control hacia la percepción y experiencia de la plaza.



Figura: Alegoría del Artes Mayores



Figura: Alegoría del Artes Menores



Responde al toque artístico de estas esculturas, e cual simboliza las disciplinas creativas de la plaza.

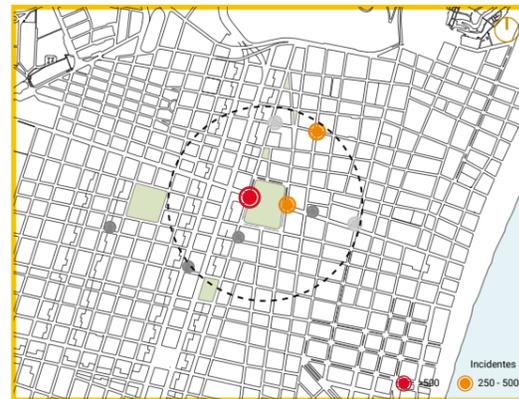
### ESTATUAS ALEGÓRICAS

El parque Centenario, a parte de poseer una columna central de los Próceres en Guayaquil, también destaca por estatuas alegóricas ubicadas en los extremos de cada pórtico-ingreso. De ello se infiere factores que responden a un usuario modelo, asimilando actividades que ofrezcan un crecimiento urbano ameno a su contexto.



**Ubicación zona centro**

Los terrenos deben ubicarse en una zona central para tener acceso a los equipamientos y servicios cercanos.



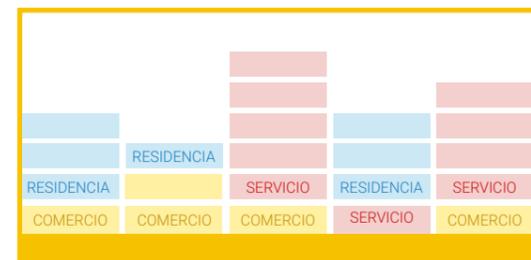
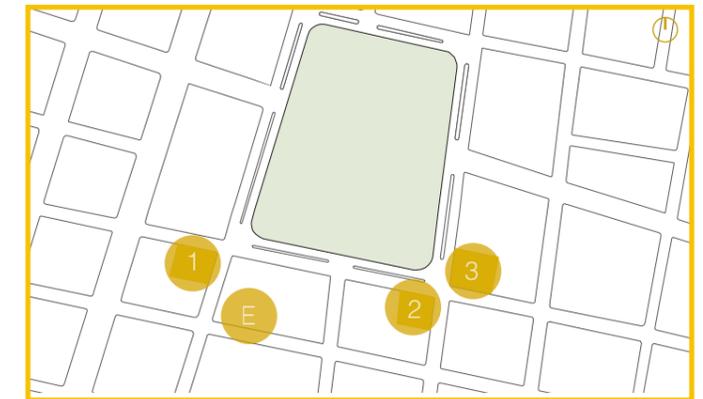
**Zona con registros de inseguridad**

La zona que se seleccione debe tener casos de inseguridad registrados, de esta manera se pueden generar estrategias que permitan mejorar las condiciones desde el proyecto.



**Equipamientos y servicios a distancias caminables**

Los terrenos seleccionados deben estar cercanos a servicios necesarios como transporte, educación, salud, entre otros.

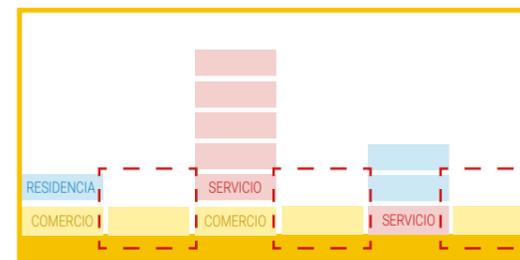


**La normativa de la zona debe permitir el suelo mixto.** La zona de los terrenos que se seleccionen debe permitir por normativa el uso de suelo mixto, usos como residencial, comercial, servicios en un mismo lote.



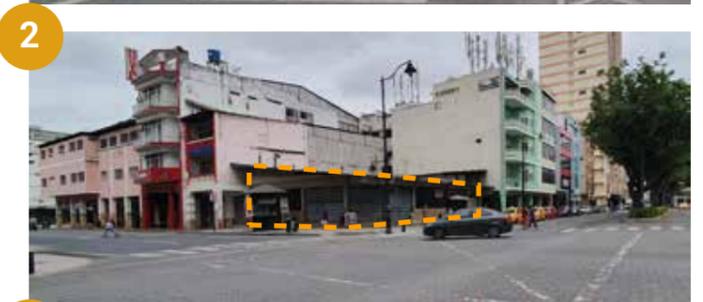
**Terreno vacío o uso desaprovechado**

El terreno debe estar vacío o ser un lote subutilizado, de este modo, se garantiza una regeneración del espacio desaprovechado.

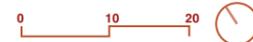


**Proximidad entre los terrenos**

Los lotes deben estar cercanos entre sí para generar impacto en conjunto en la zona urbana



Fotografías: Autoría propia



Plano de ubicación, Cáceres, 2024

**Configuración de vías**

Las calles alrededor del Parque Centenario varían entre si, compuestas de dos vías vehiculares de mismos sentidos, divididos por parterres arbolados de mediana altura. La calle Vélez se compone de 3 vías más una vía apartada de estacionamiento, divididas por barreras verdes, lo que la hace una vía muy concurrida. La calle Pedro Moncayo está destinada a la línea de metrovía Troncal 2 en ambos sentidos.

**Transporte Público**

Su cercanía a la estación de metrovía “Parada Plaza del Centenario” Troncal 2 garantiza una eficiente conexión a los servicios, ya que cubre áreas desde la Terminal 25 de Julio hasta el Terminal Río Daule. Realiza interconexiones con las líneas Troncal 1 y 3, lo que amplía su cobertura. Por otro lado, en la zona destaca la estación de la aerovía que realiza un recorrido directo a Durán.

Tráfico usual: 8 AM

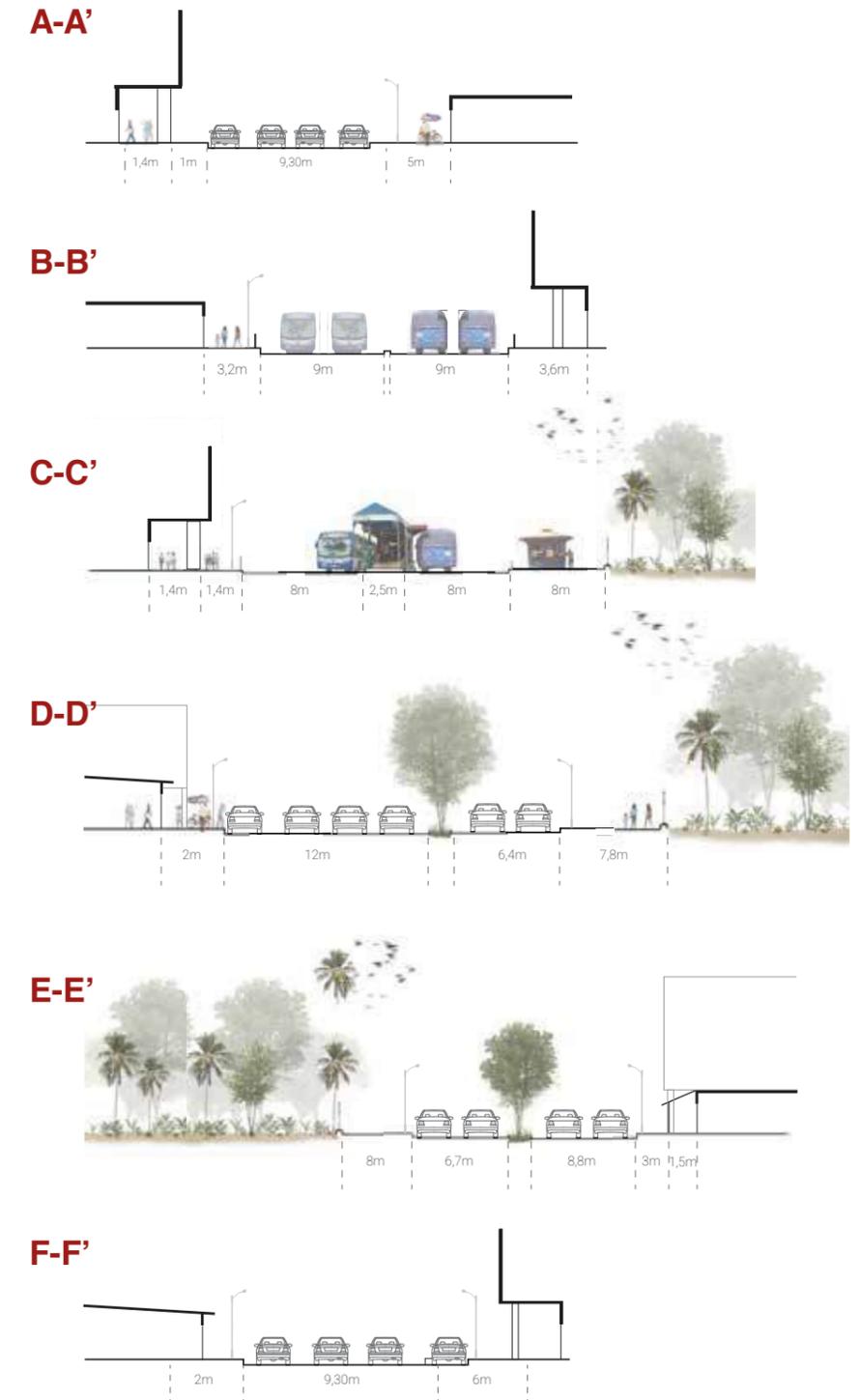


Tráfico usual: 4 PM (Hora pico)

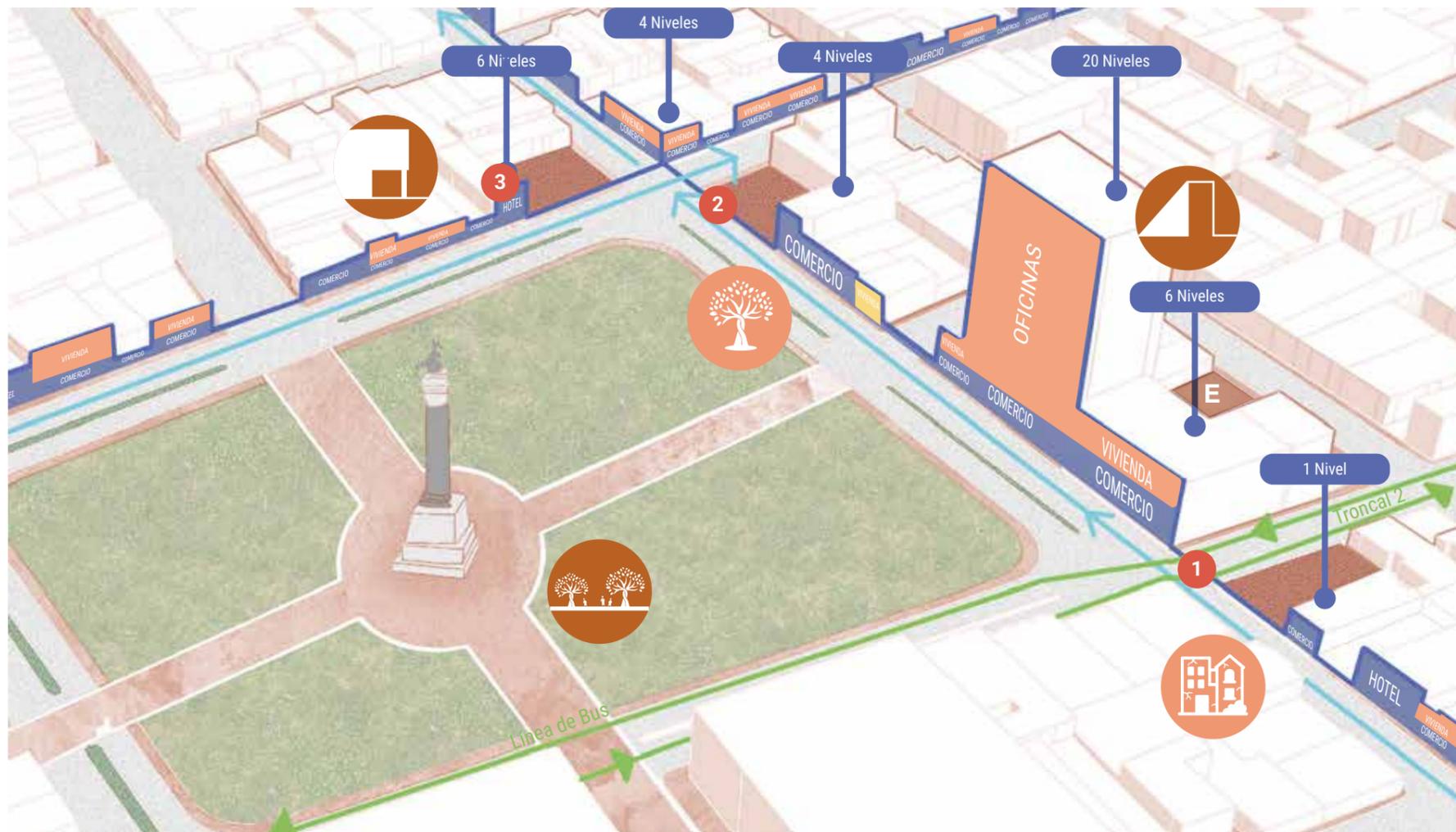


Gráfico de tráfico, Cáceres, 2024

**SECCIONES PERFIL URBANO**



Secciones de calles, Cáceres, 2024



LEYENDA

- Peatonal
- Dirección vehicular
- Línea troncal 2
- Terreno de parqueadero

Gráfico 3D, Cáceres, 2025

VISUALES



Fotografías: Autoría propia

Vegetación



Roble blanco  
Altura: 6 - 9m  
Copa: Poco densa  
Autóctono: no



Mango  
Altura: 10 - 20m  
Copa: Muy densa  
Autóctono: no



Ixora  
Altura: 1.2 - 3.5m  
Copa: Poco densa  
Autóctono: no



Palmera de abanico  
Altura: 25m  
Copa: Poco densa  
Autóctono: no



Ceibo  
Altura: 23- 38m  
Copa: Muy denso  
Autóctono: no



Ficus benjamina  
Altura: 7 - 30m  
Copa: Muy densa  
Autóctono: no

Fortalezas

Cercanía a espacios públicos, comercios, transporte público  
Soportales tradicionales  
Ubicación estratégica  
Zona activa



Debilidades

Edificios abandonados  
Comercios informales  
Soportales estrechos



Oportunidades

Aprovechar lotes subutilizados  
Implementación de comercio regulado  
Diversidad de usuarios



Amenazas

Percepción de inseguridad  
Baja vigilancia nocturna  
Densidad comercial y vehicular



Ilustración, Cáceres, 2025

## ¿PARA QUIÉN ES LA VIVIENDA?



**TIPO DE USUARIO**  
Jóvenes Adultos

**EDAD**  
18-30 años



**TIPO DE USUARIO**  
Estudiantes

**EDAD**  
18-25 años



**TIPO DE USUARIO**  
Familias biparentales

**EDAD**  
18-50 años



**TIPO DE USUARIO**  
Adultos mayores

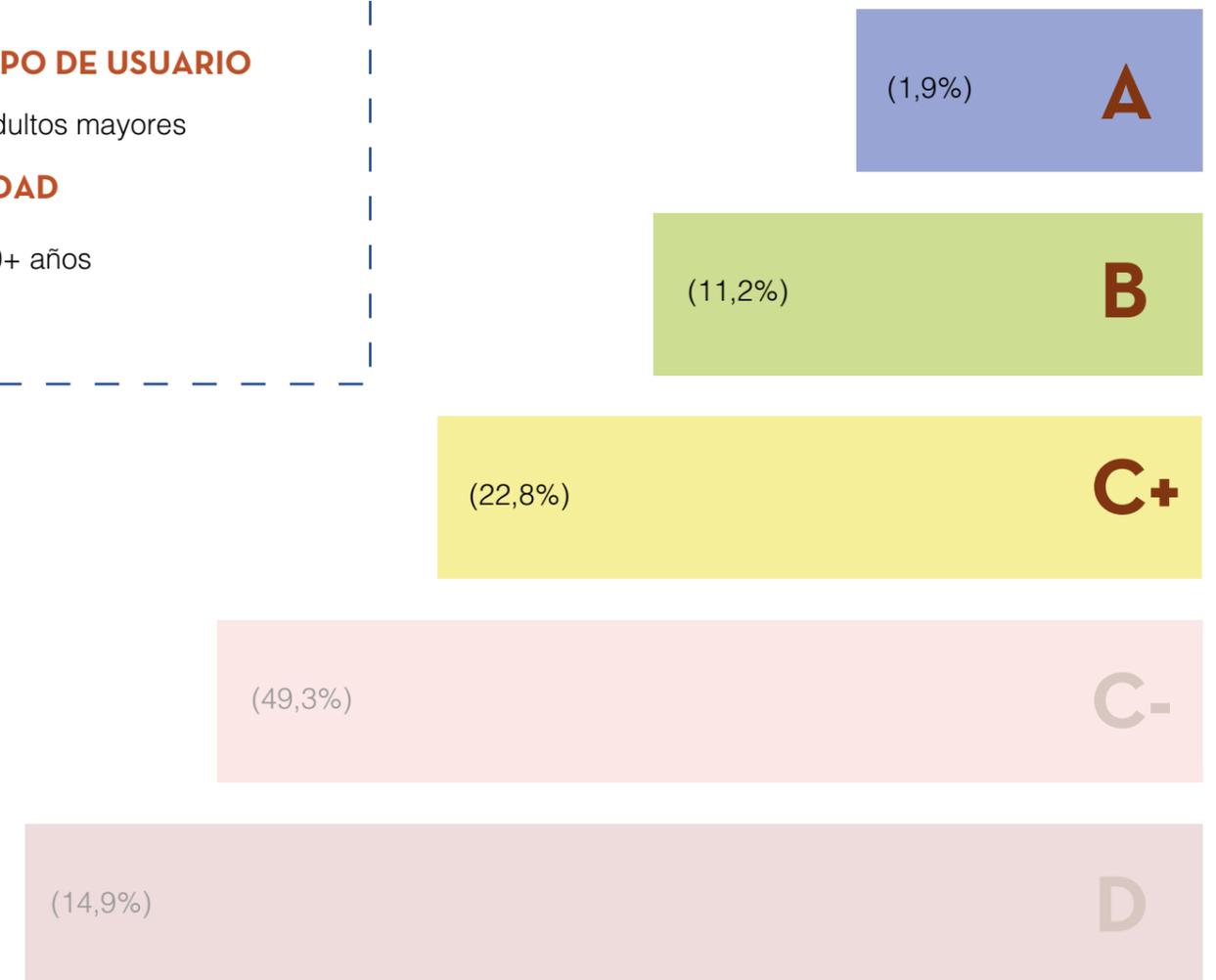
**EDAD**  
60+ años

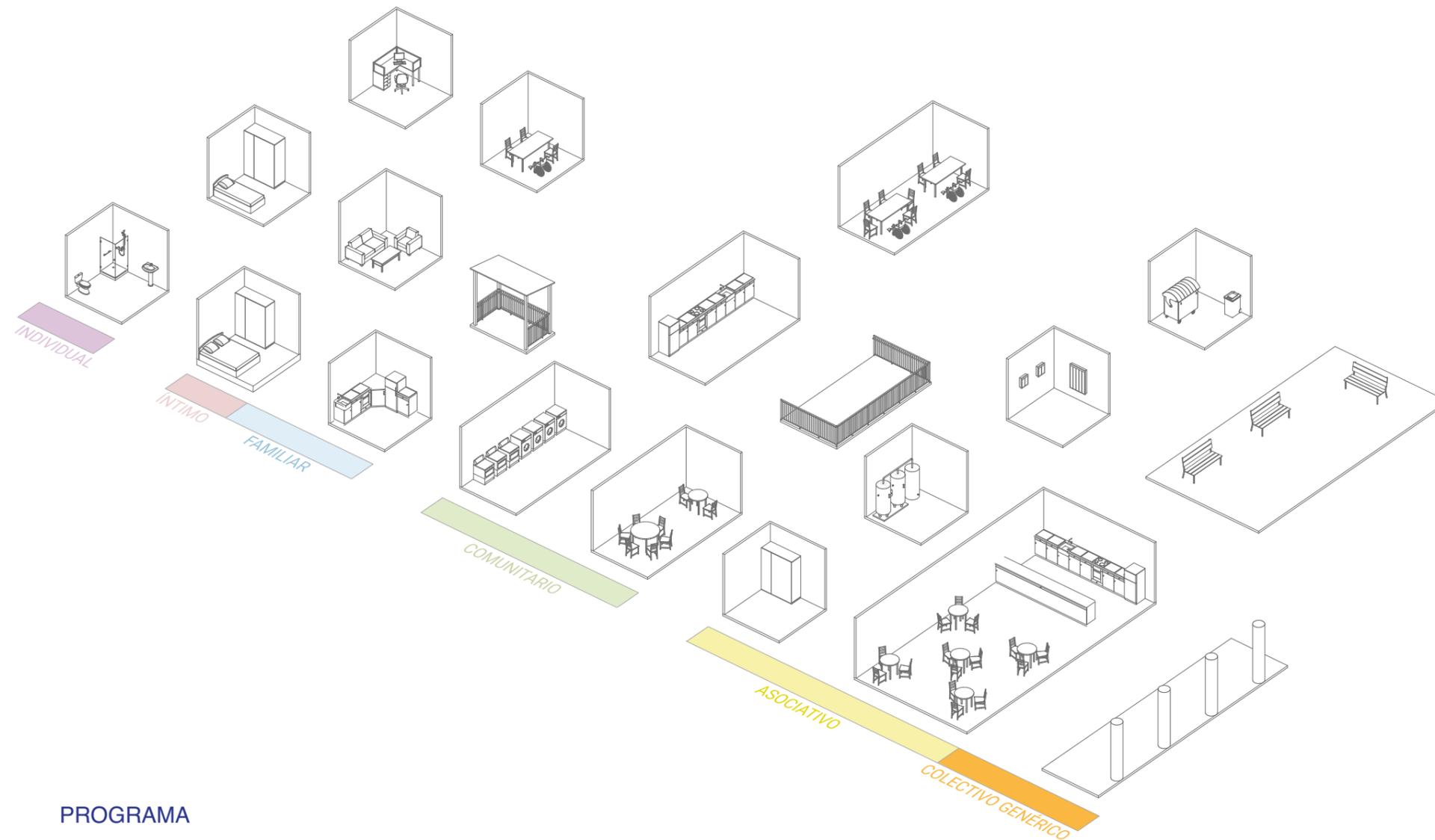


**TIPO DE USUARIO**  
Familias monoparentales

**EDAD**  
18-50 años

Al ser un proyecto orientado en el centro de la ciudad, este mismo tiende a responder a un perfil que busca aprovechar la cercanía a servicios, equipamientos, valorando además la accesibilidad y la vida urbana. Por ende, el proyecto es dirigido a un grupo con mayores ingresos (estrato C+ en adelante) que prioriza la calidad de los espacios, la seguridad y el interés de habitar en un nuevo entorno colectivo con diversas opciones de convivencia tanto internas como externas.





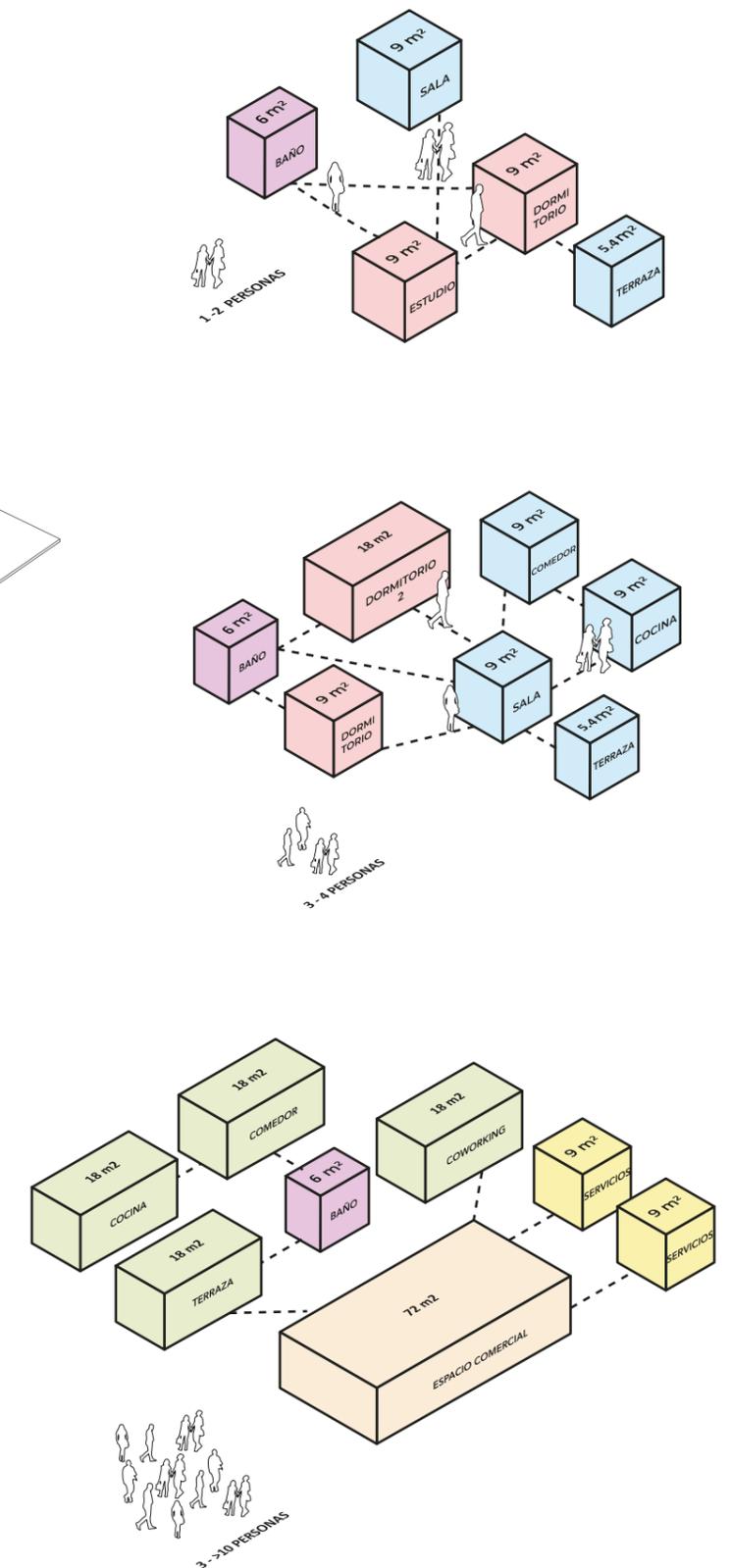
PROGRAMA

Baño	9m2
Dormitorio 1	9m2
Estudio	9m2
Dormitorio 2	9m2
Sala	9m2
Comedor	9m2
Cocina	9m2
Terraza	5.4m2

Lavanderia	18m2
Cocina comunitaria	18m2
Comedor comunitario	18m2
Coworking	18m2
Terraza	18m2

Cuartos de mantenimiento, agua, eléctrico, desechos	9m2
Local comercial	72m2
Espacio recreativo	72m2
Acera	

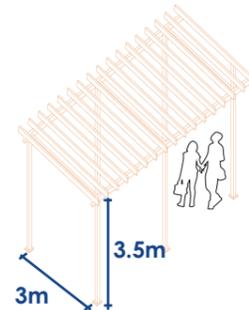
DISTRIBUCIÓN



### SOPORTAL

Art. 13.3. Altura de Soportal:

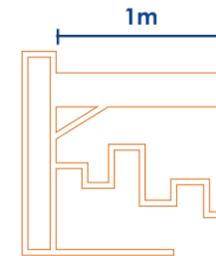
Los soportales deben tener una altura mínima de tres metros cincuenta (3.50 m) y máximo de seis metros (6.00 m.), debe permitir una continuidad con los predios colindantes del sitio. El ancho del soportal será de tres metros (3 m.)



### VOLADIZOS

Art. 12.2.2. En edificaciones a línea de lindero:

Se admiten voladizos o cuerpos salientes de hasta un metro (1m.), a partir de una altura de dos metros sesenta centímetros (2.60 m.) sobre el nivel de la acera que enfrenten.



### MATERIALIDAD

Art. 42.- Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbano.

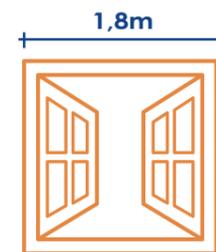
En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exige protección por medio de paredes de mampostería o similares.



### VENTANAS

Art. 116.12. Iluminación y ventilación.

Los locales habitables deben tener ventilación natural, a través de ventanas que den directamente a la vía pública o a patios de luz, aquellos tendrán una longitud mínima de 1.80 m por lado.



### USO DE SUELO

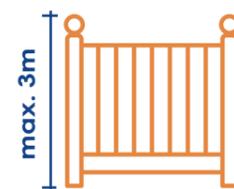
Art. 15.1. Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo por Altura

En caso de que el área y el lado menor de la plazoleta o jardinería sea igual, o se exceda, ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>), y cinco metros (5 mts.), la compensación se calcula multiplicando el área edificable de la superficie de terreno liberada, por el CUS aplicable, lo que incrementa en un diez por ciento (10%).

### CERRAMIENTOS

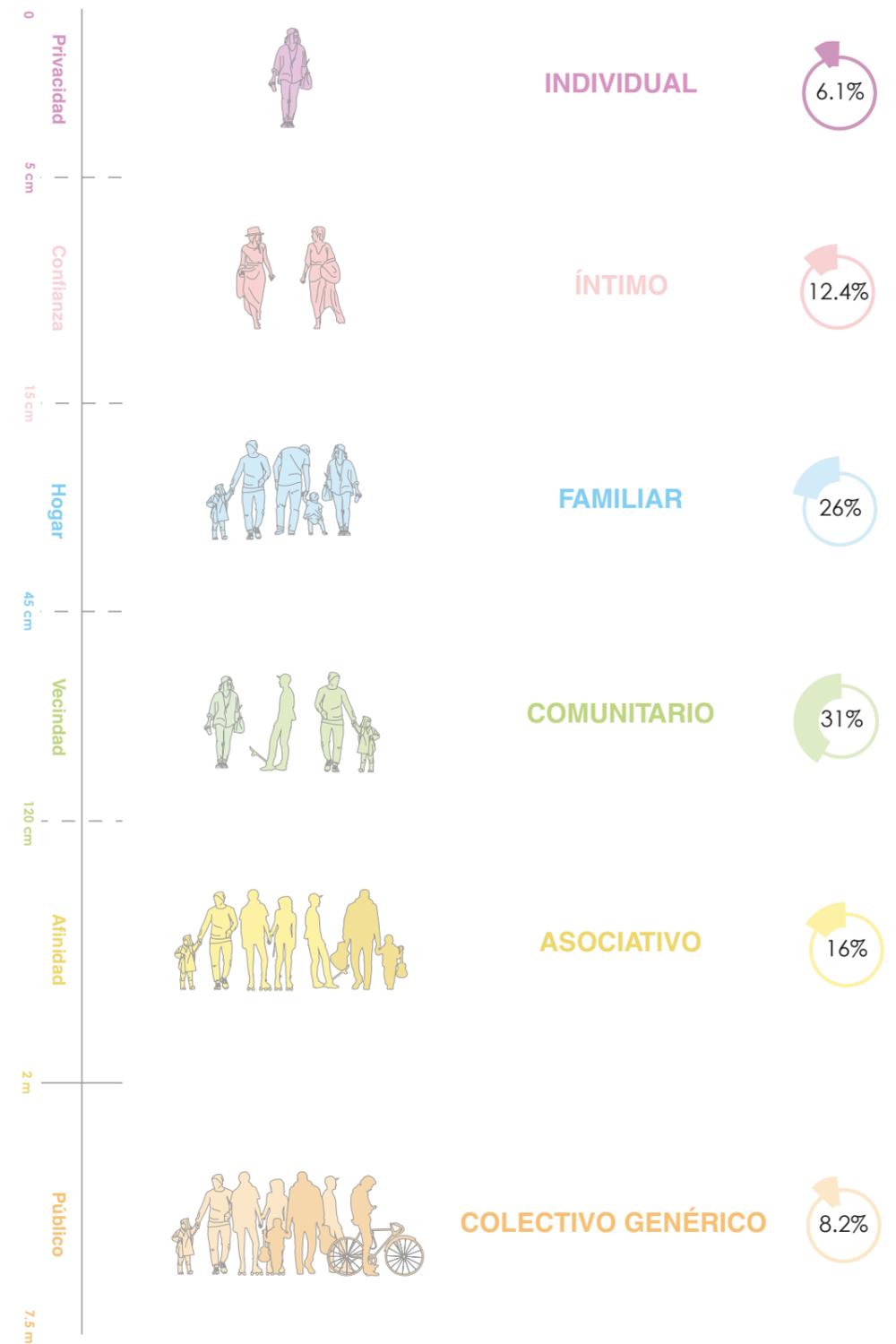
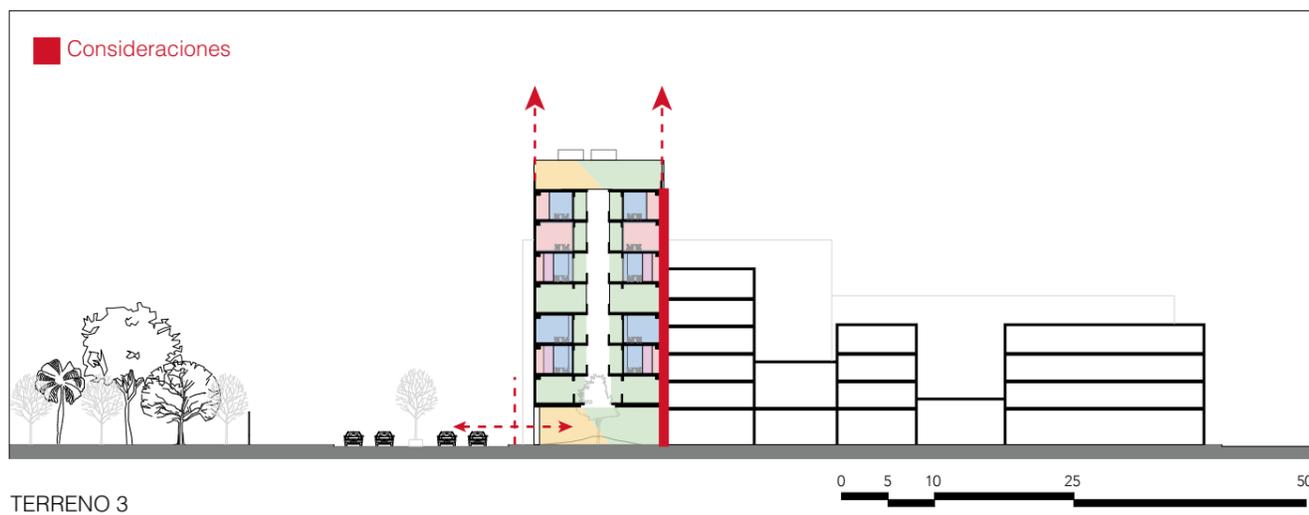
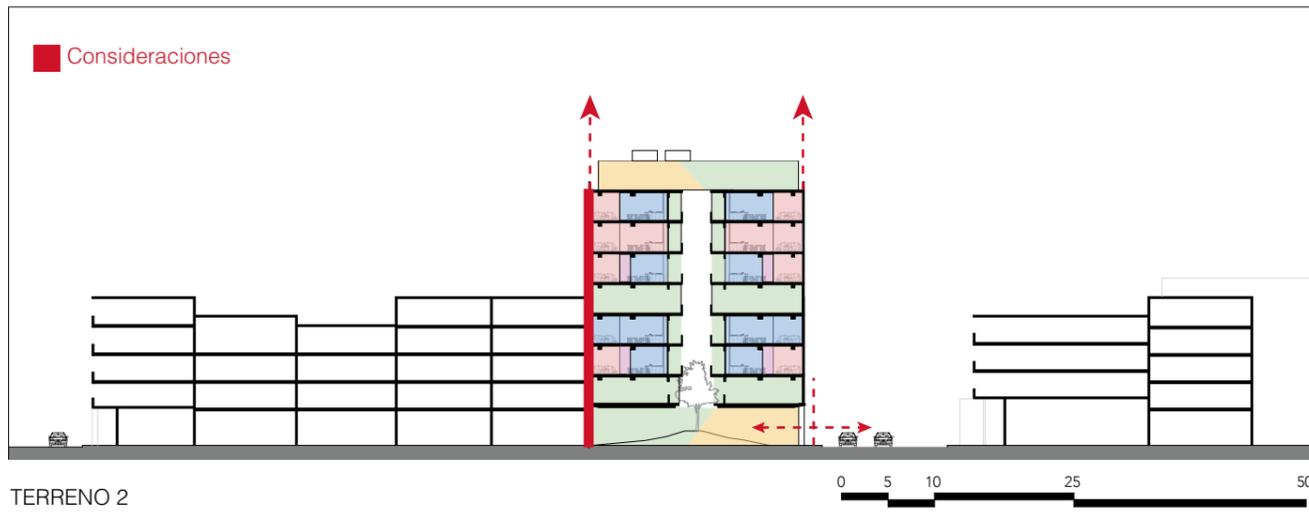
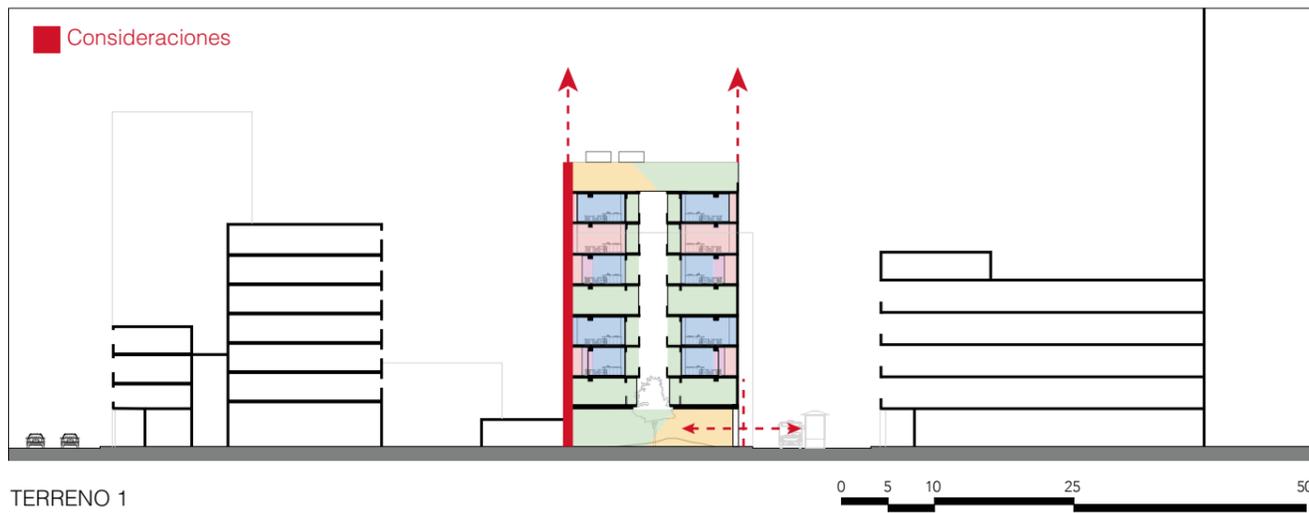
Art. 50.- Normas para cerramientos

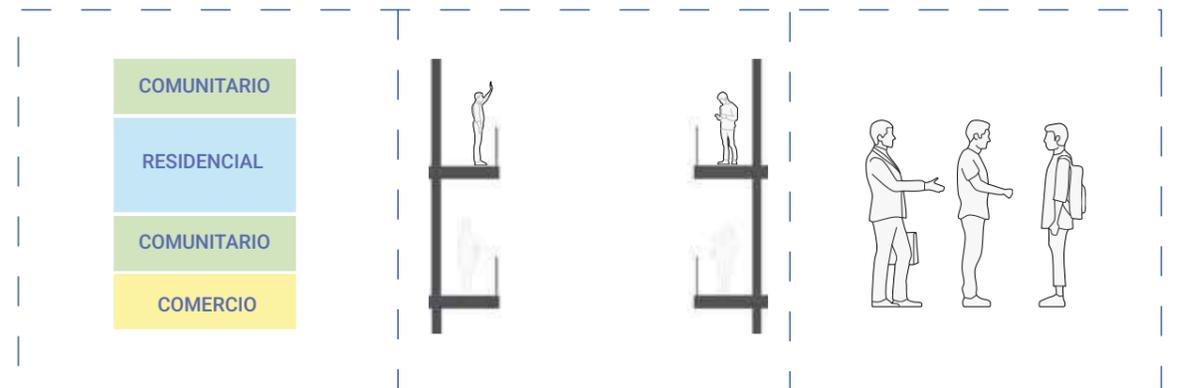
Sobre las alturas indicadas el cerramiento se debe construir de forma que permita el paso de aire y luz. El cerramiento sobre el o los linderos(s) frontal(es) son opcionales y no pueden ser mayores a tres metros (3.00m).



### CONSIDERACIONES DE TERRENOS

- Los solares tienen medidas más pequeñas que llevan a ajustar el ancho del edificio y la distancia del patio interno
- La cantidad de pisos puede aumentar, debido al área que se ajusta en cada terreno. Por este motivo las propuestas pueden aumentar en altura, tomando en cuenta los edificios aledaños.
- En los 3 edificios se mantiene una planta baja mayormente abierta, en la cual se deben generar estrategias adaptadas a la realidad de la zona por motivos de inseguridad e incidentes delictivos.
- Los solares están adosados en dos de sus frentes, lo cual provoca que dos fachadas del edificio tenga limitadas las visuales e iluminación.
- El terreno 1 carece de vegetación próxima al edificio lo que puede llevar a generar propuesta de vegetación pública.
- Los terrenos 2 y 3 están próximos en sus fachadas principales a vías altamente transitadas lo cual genera que deba existir alguna barrera acústica para comfort.

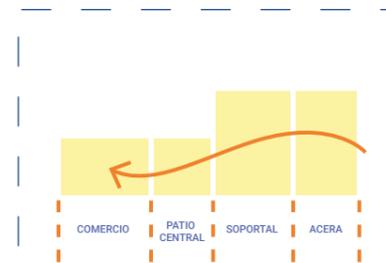




Combinar nuevos usos de suelo dentro del proyecto para reactivar una zona equilibrando actividades residenciales, comerciales y comunitarias.

Generar sentido de apropiación en un contexto comunitario y colectivo por medio de un edificio. Crecimiento vertical.

Adaptar el proyecto a distintos perfiles de usuarios, fomentando la diversidad y la comunidad.



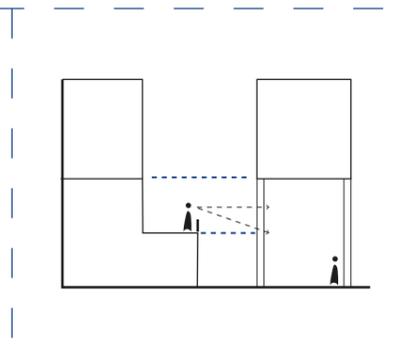
Diseñar espacios intermedios jerarquizados que actúen como filtros entre lo público y lo privado y refuercen el sentido de comunidad.

Difuminar los límites entre la individualidad y lo comunitario mediante zonas intermedias, como espacios colectivos, que fomenten vínculos.

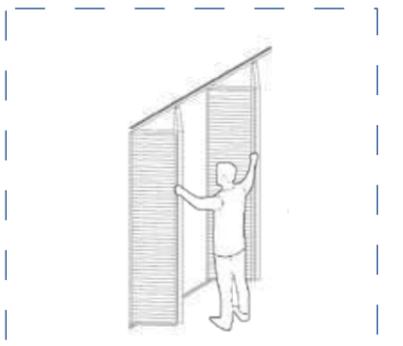
Crear espacios comunitarios que incentiven la sana convivencia mediante interacciones sociales y actividades útiles para el modo de habitar



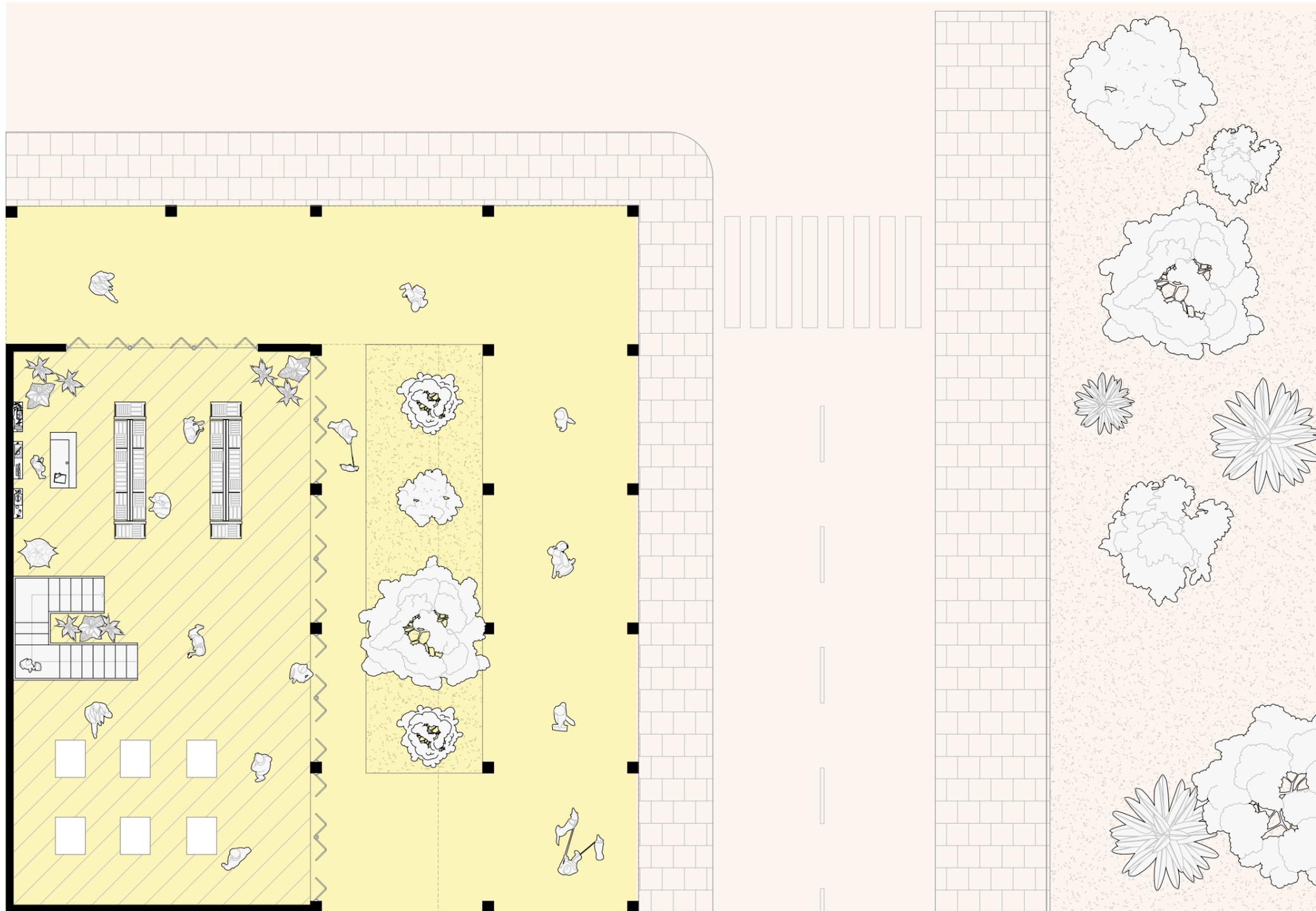
Fomentar en planta baja actividades constantes que activen el espacio interno y externo en cualquier horario.



Incorporar una planta baja de doble altura que mantenga un flujo constante de actividad social que fomente la vigilancia natural.



Implementar barreras físicas ajustables que permitan a cada usuario regular sus niveles de privacidad.



Se reintegran los elementos de viviendas tradicionales como los soportales orientado a espacio público junto con su función comercial en planta baja. De esta manera, se genera un proyecto de uso mixto, vinculando lo habitacional con la actividad pública.

Al mismo tiempo, se modula una transición fluida a través de estos elementos como secuencia pública a semipúblico.

Acera - soportal - patio - ingreso

Al diseñar espacios o muebles que sean destinados a la actividad constante tanto dentro como fuera del edificio, con el objetivo de disminuir la percepción de inseguridad, especialmente en horarios nocturnos.

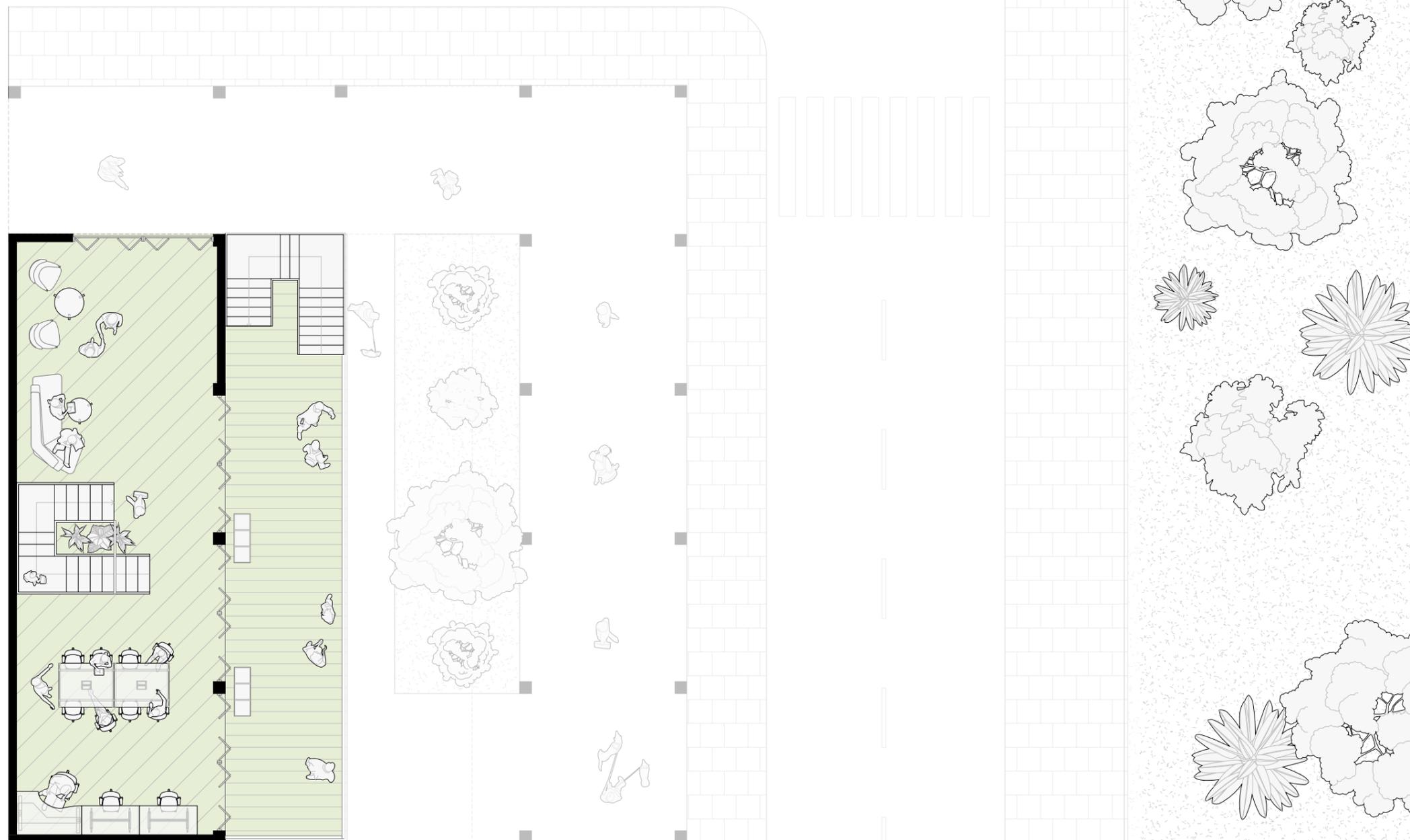


ASOCIATIVO



COLECTIVO GENÉRICO





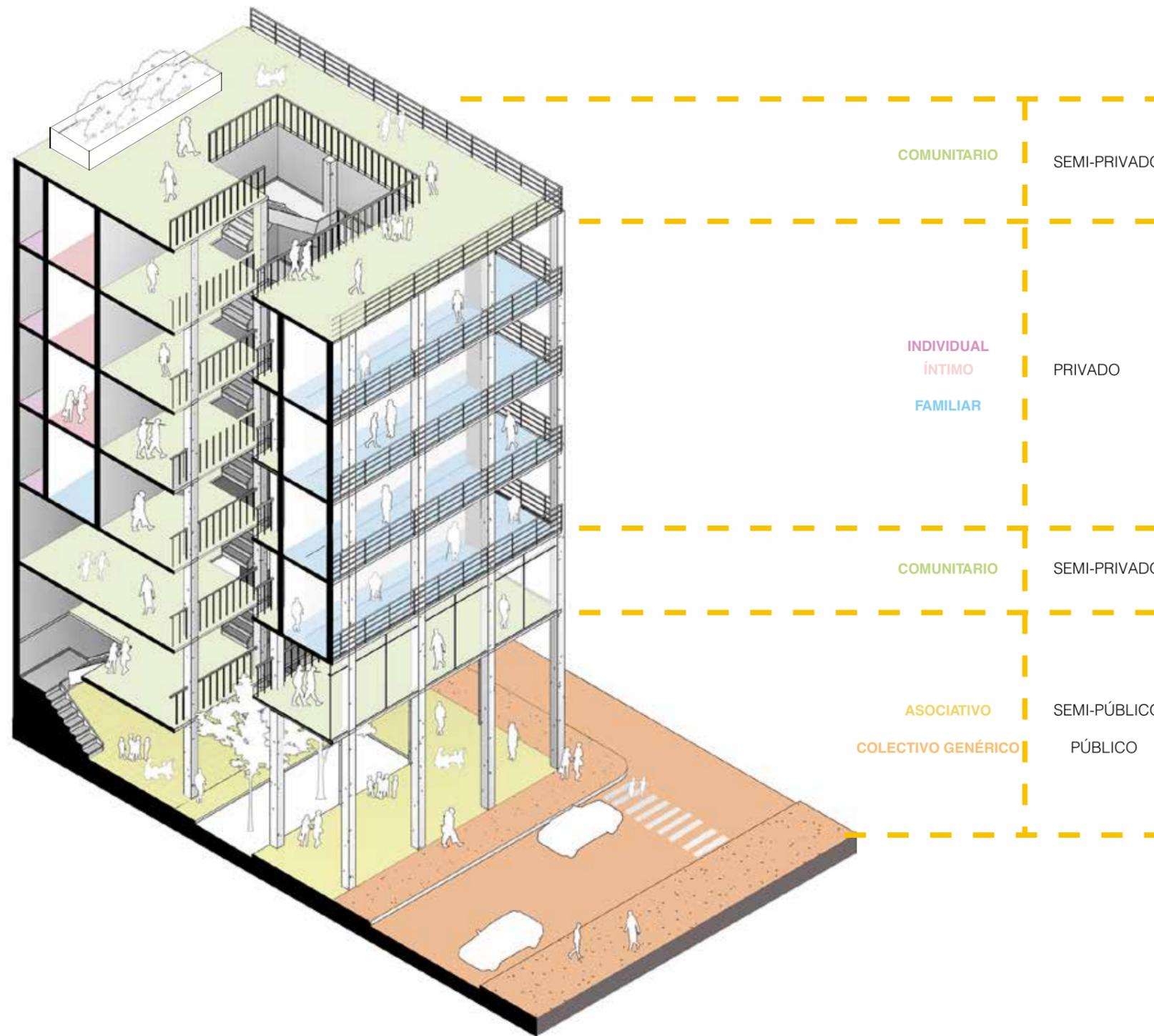
En la siguiente planta se genera una doble altura donde los residentes pueden tener una vista hacia las actividades que se realizan en planta baja orientada en su mayoría al uso público. De este modo, se desarrolla un medio de vigilancia por los mismo usuarios.

Los espacios comunitarios son áreas focales para este proyecto, ya que devuelve la idea de colectividad. Es indispensable diseñar lugares comunes que inviten a la convivencia, activando estas zonas por medio de las interacciones sociales brindando espacios con diferentes actividades útiles en el modo de habitar de los residentes.



COMUNITARIO





El volumen representa como las escalas están distribuidas tanto en planta como en niveles con el fin de reactivar la dinámica urbana por medio de un edificio lleno de diferentes actividades que se desarrollan de manera vertical.

Las plantas superiores incluyen la sección de residencias para diferentes cantidades de usuarios. Estos espacios están conectados con el resto del área mediante pasarelas y espacios compartidos, lo que genera que las residencias no deben considerarse como unidades aisladas, sino organismos que reflejan diferentes aspectos de convivencia.

Los niveles comunitarios están destinados al uso compartido de los residentes como símbolo de convivencia e interacción social. Esta característica fortalece la relación entre el individuo y la comunidad, y fomenta el sentido de pertenencia al edificio.

Los espacios públicos y comerciales se ubican en la planta baja del edificio, la cual ofrece una vista abierta a la ciudad. Este espacio está orientado a fomentar la interacción con el entorno urbano y brindar espacios que mejoren la relación entre el proyecto y el entorno natural y urbano.

## CONCLUSIÓN

---

Como siguientes pasos se desarrolla cada proyecto de vivienda individual en los lotes previamente seleccionados, con el objetivo de implementar el prototipo de escenario ideal de una vivienda colectiva. Adaptando a las necesidades existentes del contexto en el centro de Guayaquil en la zona alrededor del parque Centenario.

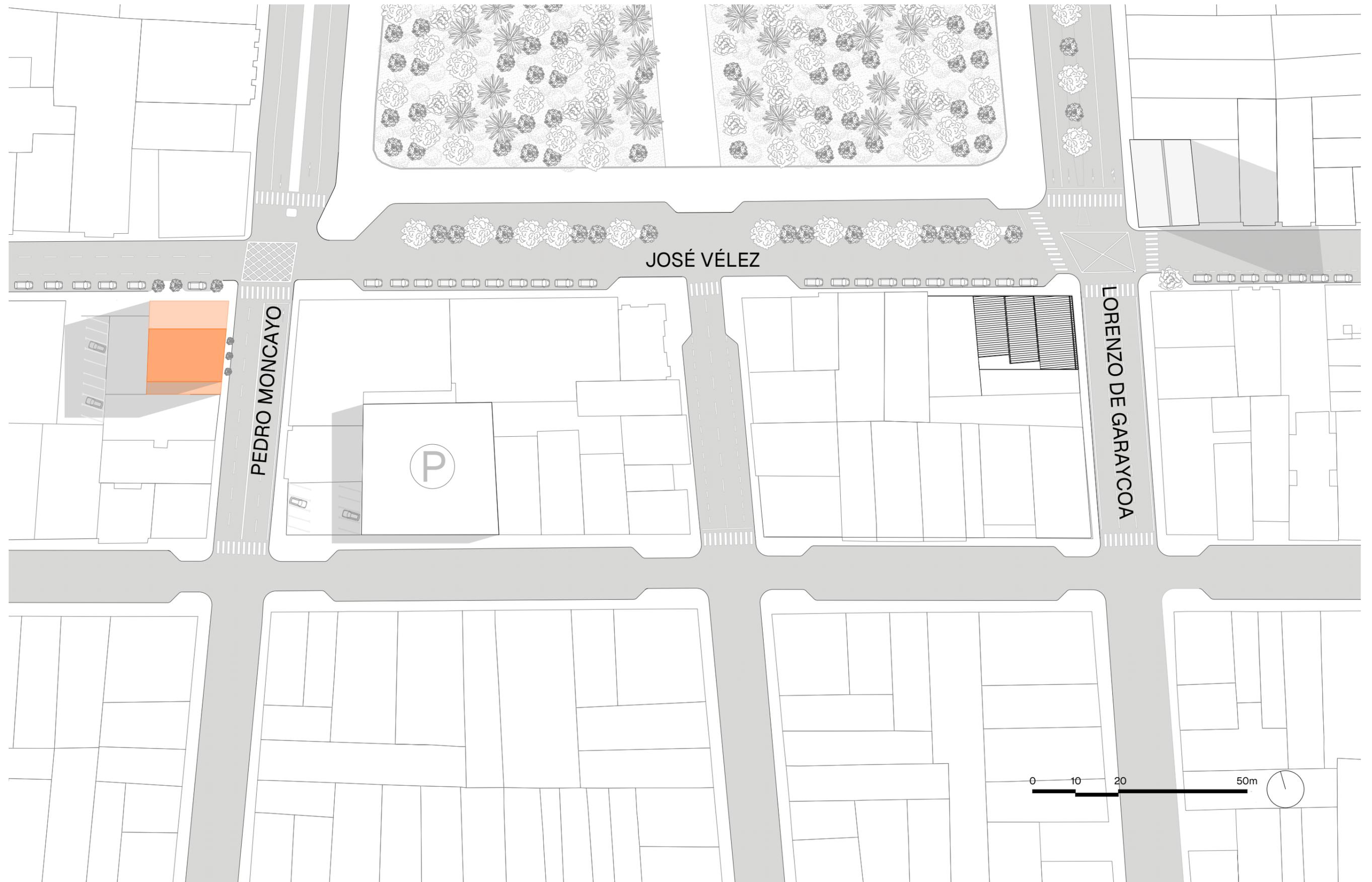
Se espera este proyecto pueda evidenciar poner a prueba la factibilidad de lo esperado en el prototipo, tomando en cuenta las respectivas escalas de colectividad, donde la relación entre espacios y habitantes es crucial para fomentar un cambio en el modo de habitar, tomando en consideración el uso de barreras adecuadas que puedan ser usadas en una realidad cambiante como lo es Guayaquil.

## PROPUESTAS INDIVIDUALES.....

# TERRENO 1

CAROLINA CHI

## UBICACIÓN DEL LOTE



## EL LOTE

### DATOS

Área: 360.60m<sup>2</sup>

Lindero Norte: Calle Velez  
Lindero Sur: Solar #10 B  
Lindero Este: Av. Pedro Moncayo  
Lindero Oeste: Solar #5

### SOLAR DESCONECTADO

-Una de las vías es exclusiva para la Metrovía lo que genera menos tránsito y atención por parte del peatón.

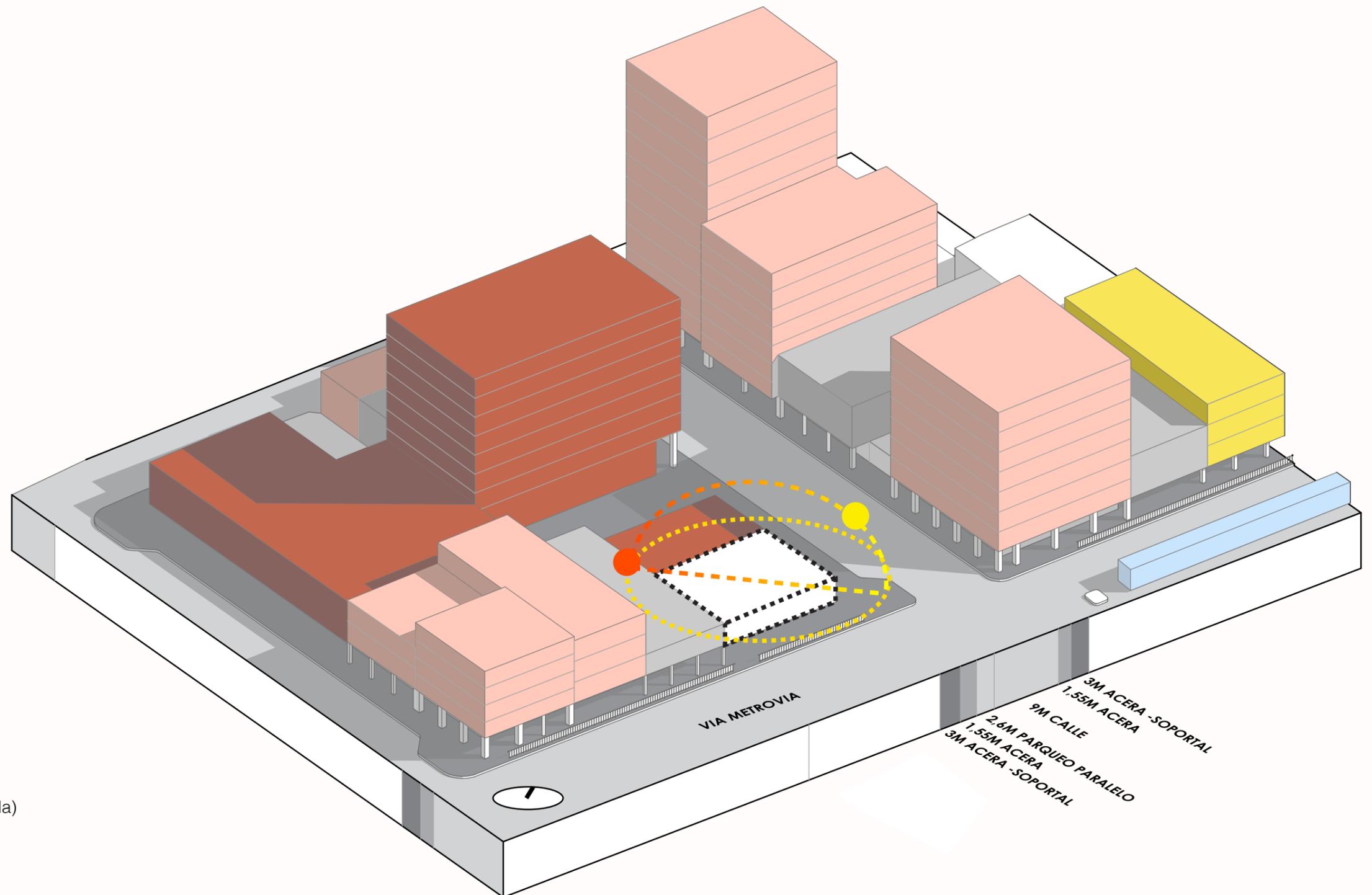
-Solares contiguos o al frente que están abandonados o con locales cerrados en planta baja.

-Edificios subutilizados (Bodegas, en venta, vacíos u oficinas, hay pocas viviendas).

### LOTE SUBUTILIZADO

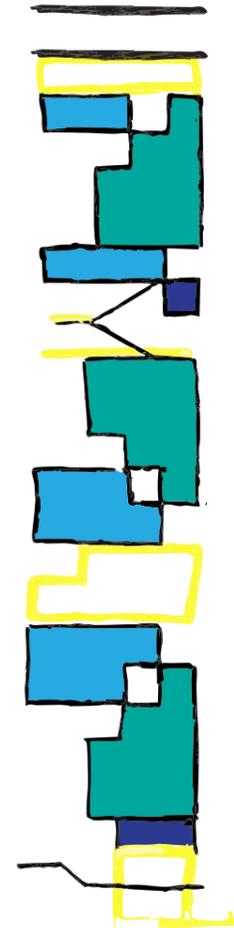
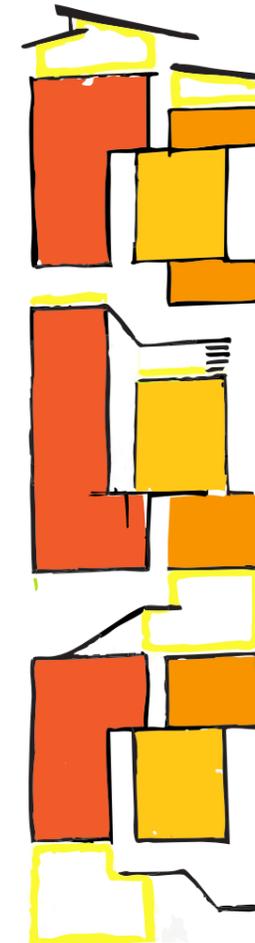
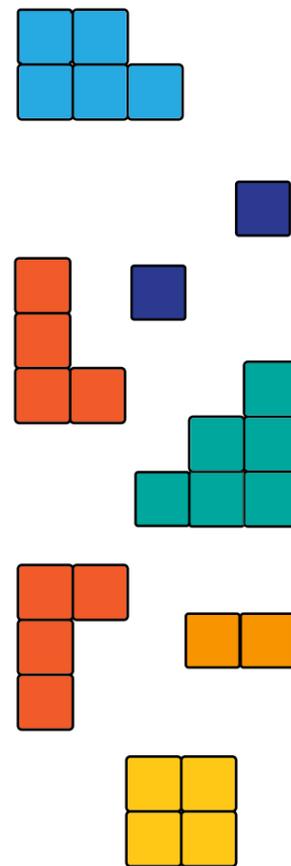
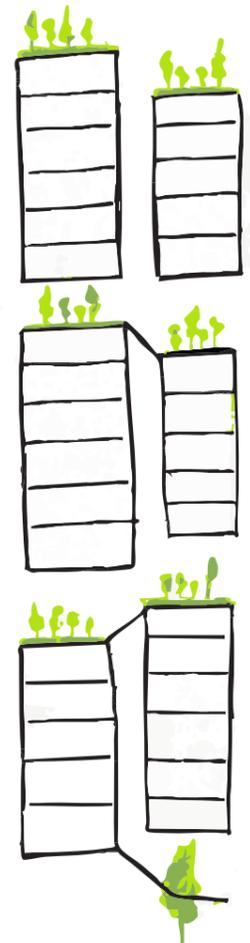
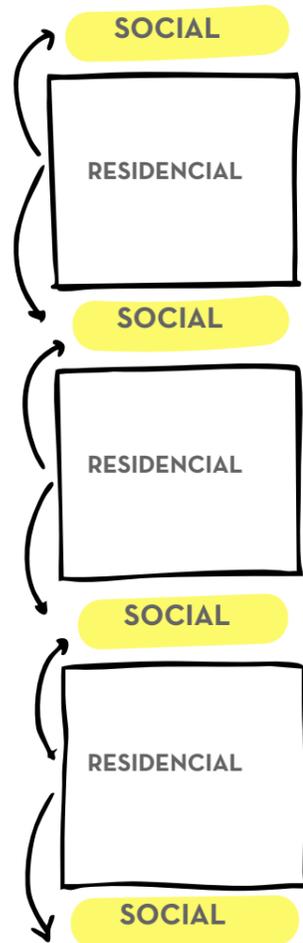
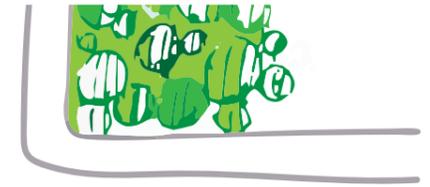
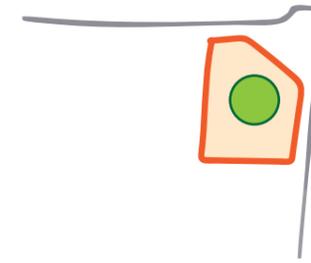
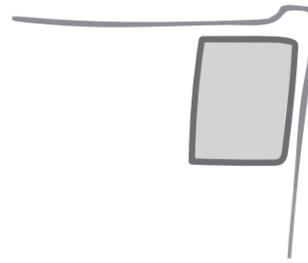
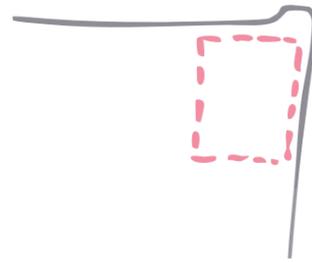
El terreno de un solo piso cuenta actualmente con un local comercial de comida.

-  Uso Comercial
-  Uso Mixto (Comercio + vivienda)
-  Uso residencial
-  Edificios abandonados
-  Estación de Metrovía



DIÁLOGO ENTRE PARQUES

La idea comienza con generar conexión con el parque centenario, al estar diagonal al lote, para que ambos espacios dialoguen a través de la vegetación y generando una esquina en diagonal para dar continuidad a la calle y un ambiente de seguridad sin esquinas.

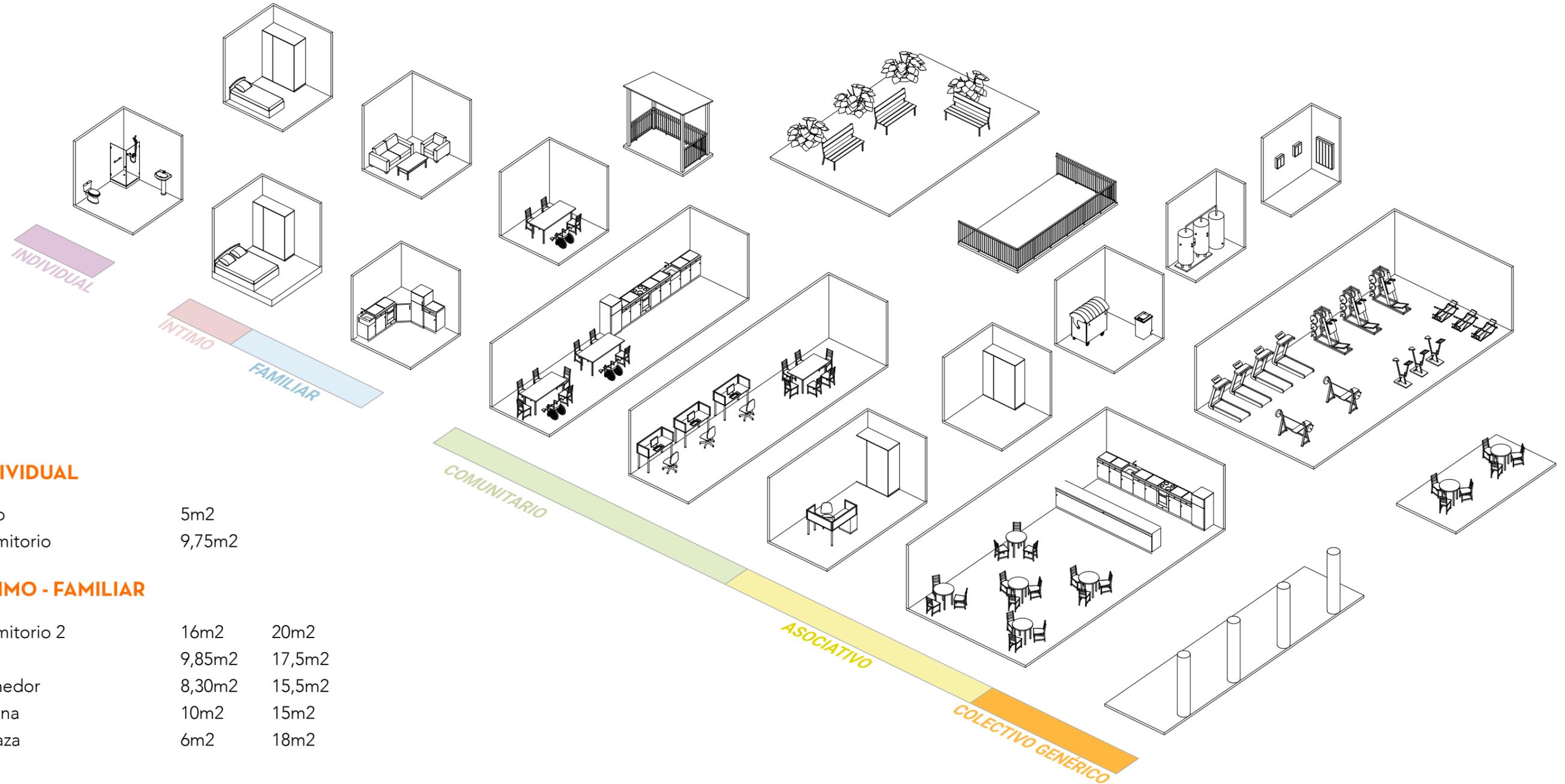


Como parte de la estrategia de proyecto la idea progresa con la combinación de usos dividiendo áreas residenciales con lo social ya sea comunitario o comercial, que puedan ser usados por sus habitantes.

La vegetación como punto focal dentro del proyecto y la circulación, en el cual el edificio pueda generar un microclima en su interior y brindar espacios agradables de tránsito como parte de los espacios sociales.

A partir de la variación de niveles, vistas y funciones, gradualmente se fueron generando bloques residenciales que asimilan a los bloques tetris. Logrando dinamismo en su configuración espacial.

Finalmente, el edificio surge a partir de la suma de todo estos factores con el objetivo de brindar espacios dinámicos en el cual circular el proyecto pueda ser parte de la experiencia de habitar



**INDIVIDUAL**

Baño	5m <sup>2</sup>
Dormitorio	9,75m <sup>2</sup>

**ÍNTIMO - FAMILIAR**

Dormitorio 2	16m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>
Sala	9,85m <sup>2</sup>	17,5m <sup>2</sup>
Comedor	8,30m <sup>2</sup>	15,5m <sup>2</sup>
Cocina	10m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>
Terraza	6m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>

**COMUNITARIO**

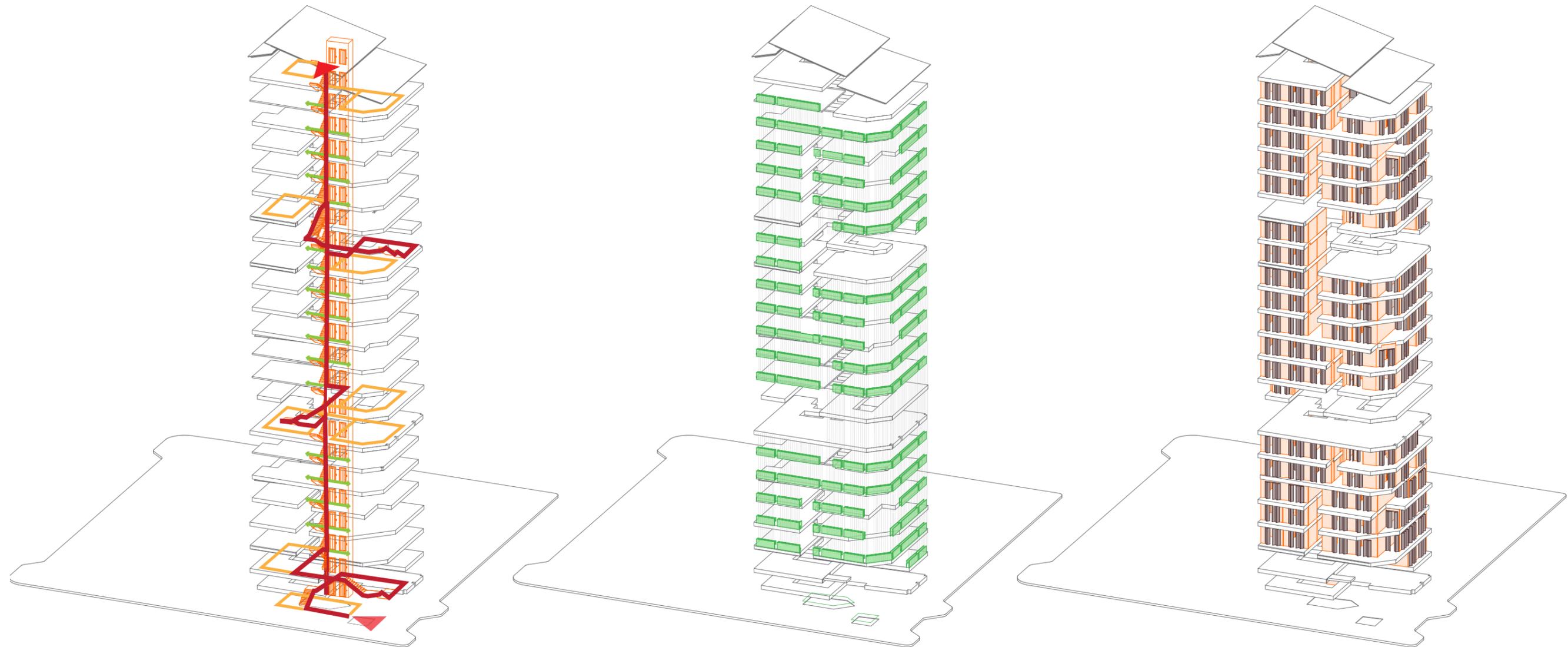
Comedor comunitario	80,53 m <sup>2</sup>
Área recreativa (Jardin)	215 m <sup>2</sup>
Terraza	96,20 m <sup>2</sup>
Áreas de Coworking	71,63 m <sup>2</sup>
Lobby	32 m <sup>2</sup>

**ASOCIATIVO**

Restaurante	45,50 m <sup>2</sup>
Gimnasio - Sala Multiuso	215 m <sup>2</sup>
Rooftop Bar	112 m <sup>2</sup>
Cuartos de Servicio	
Ct. de bombas	3,65 m <sup>2</sup>
Cto. de AA.CC	14,25 m <sup>2</sup>
Cto. eléctrico	3,80 m <sup>2</sup>
Cto. de desechos	5,45 m <sup>2</sup>

**COLECTIVO GENÉRICO**

Patio - mesas	71,17 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------



### CIRCULACIÓN

- Núcleo de circulación
- Acceso a viviendas
- Ruta área social

Se implementa una circulación vista en todo el proyecto, para asegurar movimiento constante siempre presente. Adicionalmente hay varias escaleras dentro del proyecto que pueden guiar al residente a recorrer el edificio, conectando distintos niveles y áreas sociales.

### MURO-JARDINERA VERDE

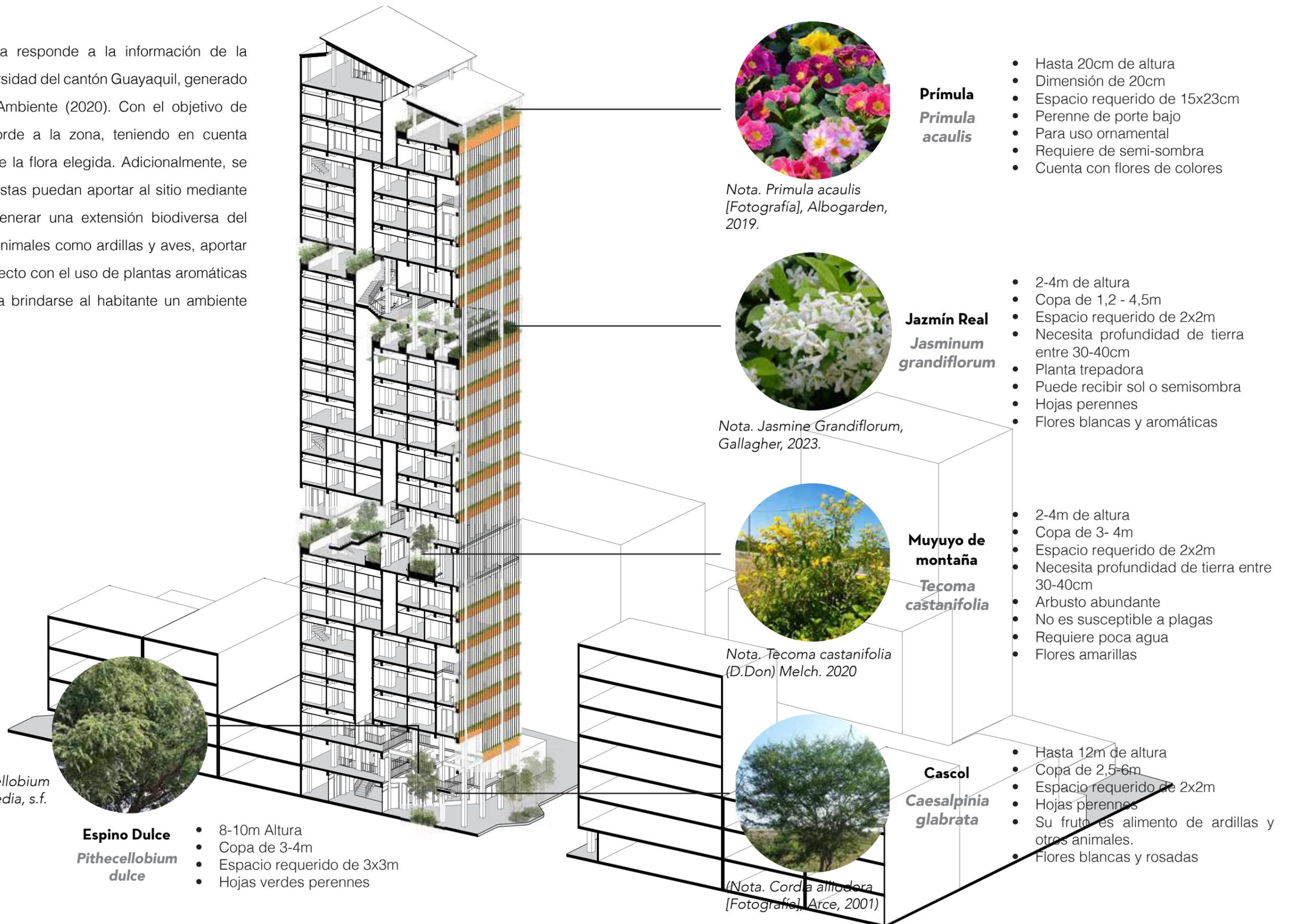
Funciona como una barrera permeable para disminuir la incidencia del sol y generar un microclima interno, además al ser una jardinera de baja altura accesible desde la terraza de cada una de las viviendas, la estructura de soporte (Trellis) sirve como el límite al borde del edificio. Cabe recalcar las áreas sociales son abiertas por la vegetación presente que funcionan como barrera en lugar del entramado vegetal.

### BARRERA FÍSICA AJUSTABLE

El proyecto cuenta con puertas plegables de madera. Todas las viviendas en conexión con el exterior mantienen este tipo de puertas con chazas. Este tipo de puerta permite controlar el acceso de sol desde el exterior, permite circulación de viento y su versatilidad de posición hace que sea una barrera permeable al entorno.

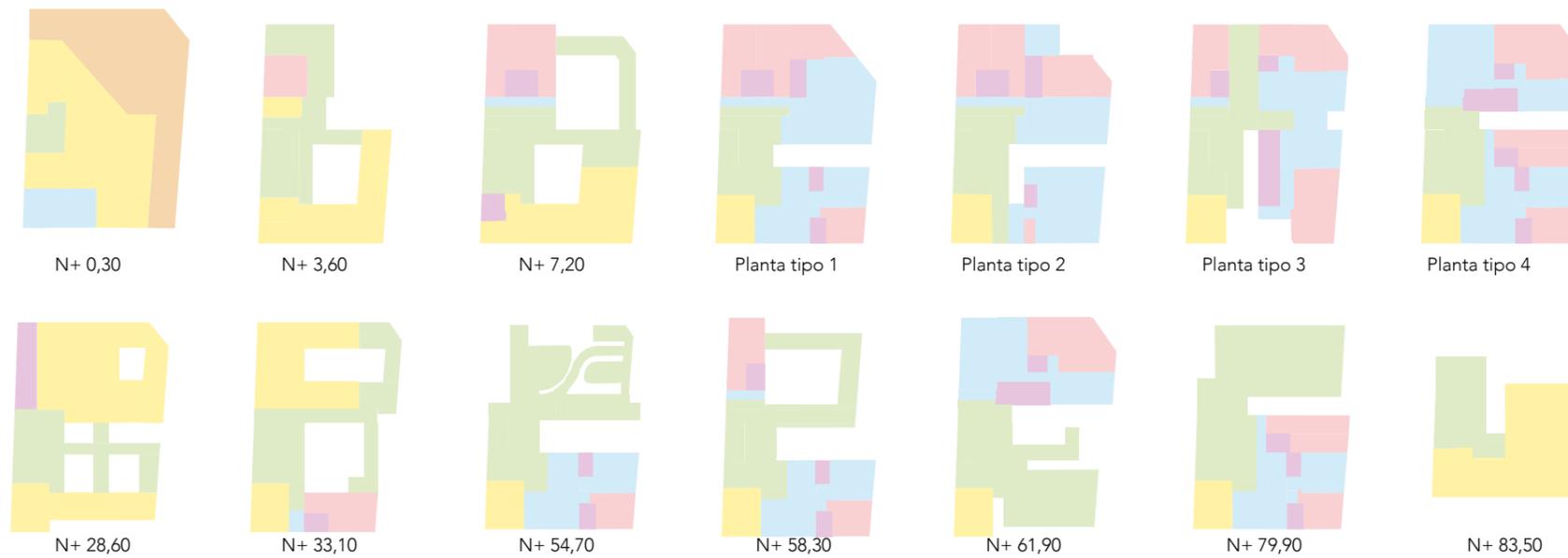
## VEGETACIÓN ESCOGIDA

La vegetación elegida responde a la información de la Memoria de la Biodiversidad del cantón Guayaquil, generado por la Dirección de Ambiente (2020). Con el objetivo de elegir vegetación acorde a la zona, teniendo en cuenta las necesidades de de la flora elegida. Adicionalmente, se toma en cuenta que estas puedan aportar al sitio mediante diferentes factores; generar una extensión biodiversa del parque in situ para animales como ardillas y aves, aportar al microclima del proyecto con el uso de plantas aromáticas y asegurar que pueda brindarse al habitante un ambiente diverso de flora.



## ESCALAS DE COLECTIVIDAD

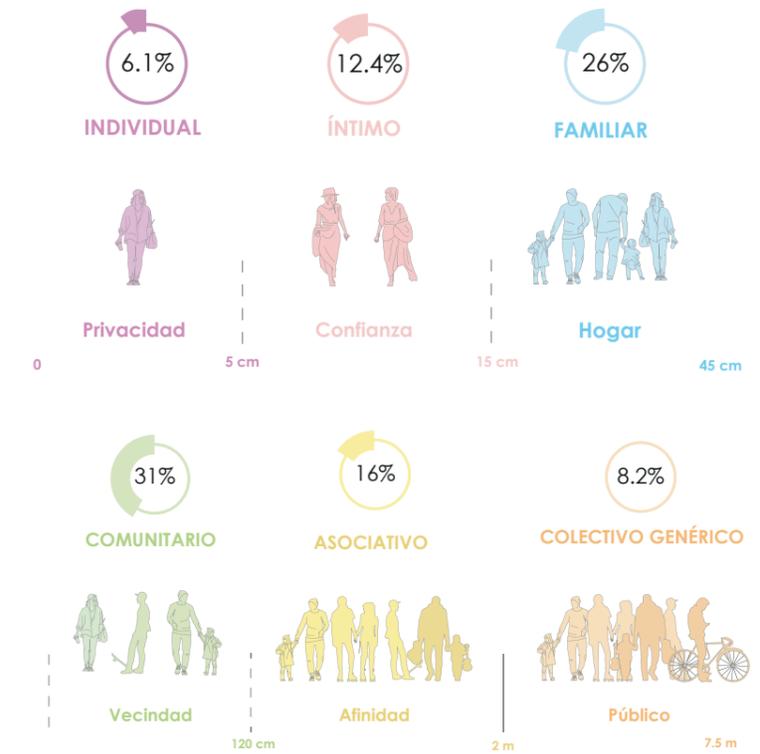
### Huella de coletividad visto en planta



### Leyenda



### Comparación con escenario ideal

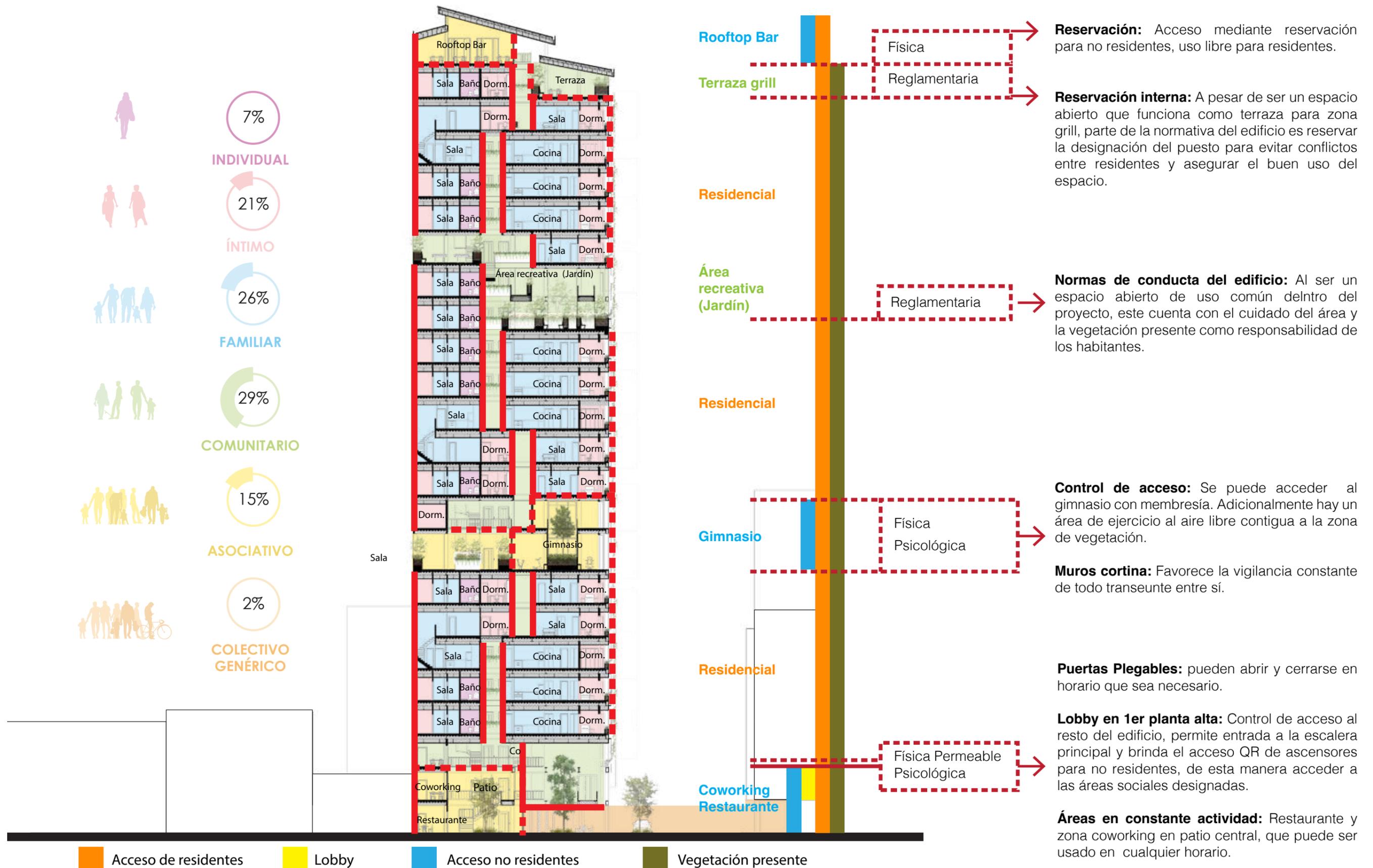


### Desglose de Resultados

Niveles	Genérico (m2)	Asociativo (m2)	Comunitario (m2)	Familiar (m2)	Íntimo (m2)	Individual (m2)	
N+0,30	154,46	158,43	17,86	30,46			
N+3,60		86,76	94,52		19,4		
N+7,20		84,05	114,84	7,21	44,26	16,62	
Planta Tipo 1		103,38	342,66	404,85	468,78	148,02	
Planta Tipo 2		63	192,39	376,56	221,16	61,38	
Planta Tipo 3		51,66	275,76	254,52	277,02	77,49	
Planta Tipo 4		51,72	169,95	419,73	243,84	89,46	
N+28,60		171,9	90,47			19,07	
N+33,10		93,46	96,62	3,44	25,62	4,7	
N+54,70		17,19	136	57,4	15,63	8,08	
N+58,30		17,23	101,67	60,2	38,97	13,42	
N+61,90		17,23	121,83	79	37,66	16,92	
N+79,90		17,23	158,4	60,6	43,58	12,91	
N+83,50		122	55,61				
	154,46	1055,24	1968,58	1753,97	1435,92	468,07	6836,24
	2%	15%	29%	26%	21%	7%	100%

Los porcentajes obtenidos del proyecto relacionados al nivel de colectividad varían en relación al escenario ideal del prototipo de vivienda. Se puede decir que coincide con el mismo porcentaje de espacio familiar, luego el espacio comunitario al ser 26%, se logra que exista un equivalente entre lo residencial con el resto del edificio. Es importante mencionar que dentro del proyecto se trata de generar una continuidad de lo peatonal a través del edificio, manteniendo ciertos parámetros que logren gradualmente controlar el acceso hasta llegar a las áreas más privadas de la vivienda, dado mediante distintos tipos de barreras en el edificio.

# ESCALAS DE COLECTIVIDAD Y BARRERAS PRESENTES



**Reservación:** Acceso mediante reservación para no residentes, uso libre para residentes.

**Reservación interna:** A pesar de ser un espacio abierto que funciona como terraza para zona grill, parte de la normativa del edificio es reservar la designación del puesto para evitar conflictos entre residentes y asegurar el buen uso del espacio.

**Normas de conducta del edificio:** Al ser un espacio abierto de uso común dentro del proyecto, este cuenta con el cuidado del área y la vegetación presente como responsabilidad de los habitantes.

**Control de acceso:** Se puede acceder al gimnasio con membresía. Adicionalmente hay un área de ejercicio al aire libre contigua a la zona de vegetación.

**Muros cortina:** Favorece la vigilancia constante de todo transeunte entre sí.

**Puertas Plegables:** pueden abrir y cerrarse en horario que sea necesario.

**Lobby en 1er planta alta:** Control de acceso al resto del edificio, permite entrada a la escalera principal y brinda el acceso QR de ascensores para no residentes, de esta manera acceder a las áreas sociales designadas.

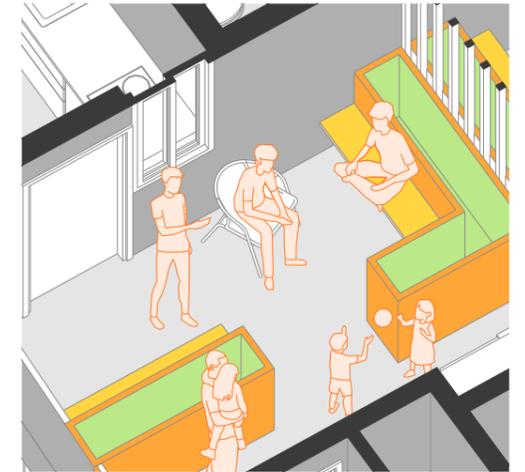
**Áreas en constante actividad:** Restaurante y zona coworking en patio central, que puede ser usado en cualquier horario.



Como parte de la transición gradual desde lo más público a lo privado, se implementa en el proyecto un espacio familiar-comunitario para cada vivienda, previo al ingreso de las unidades. Son jardineras que representan el porch. En el cual las personas pueden personificar su espacio, interactuar entre vecinos de forma espontánea, y así crear un ambiente activo para cada piso residencial.

Adicionalmente, se toma en cuenta un nivel de privacidad, mediante separadores entre jardineras, se mantiene abierto el espacio, pero con un sentido de propiedad como barrera y diferenciación de lo público.

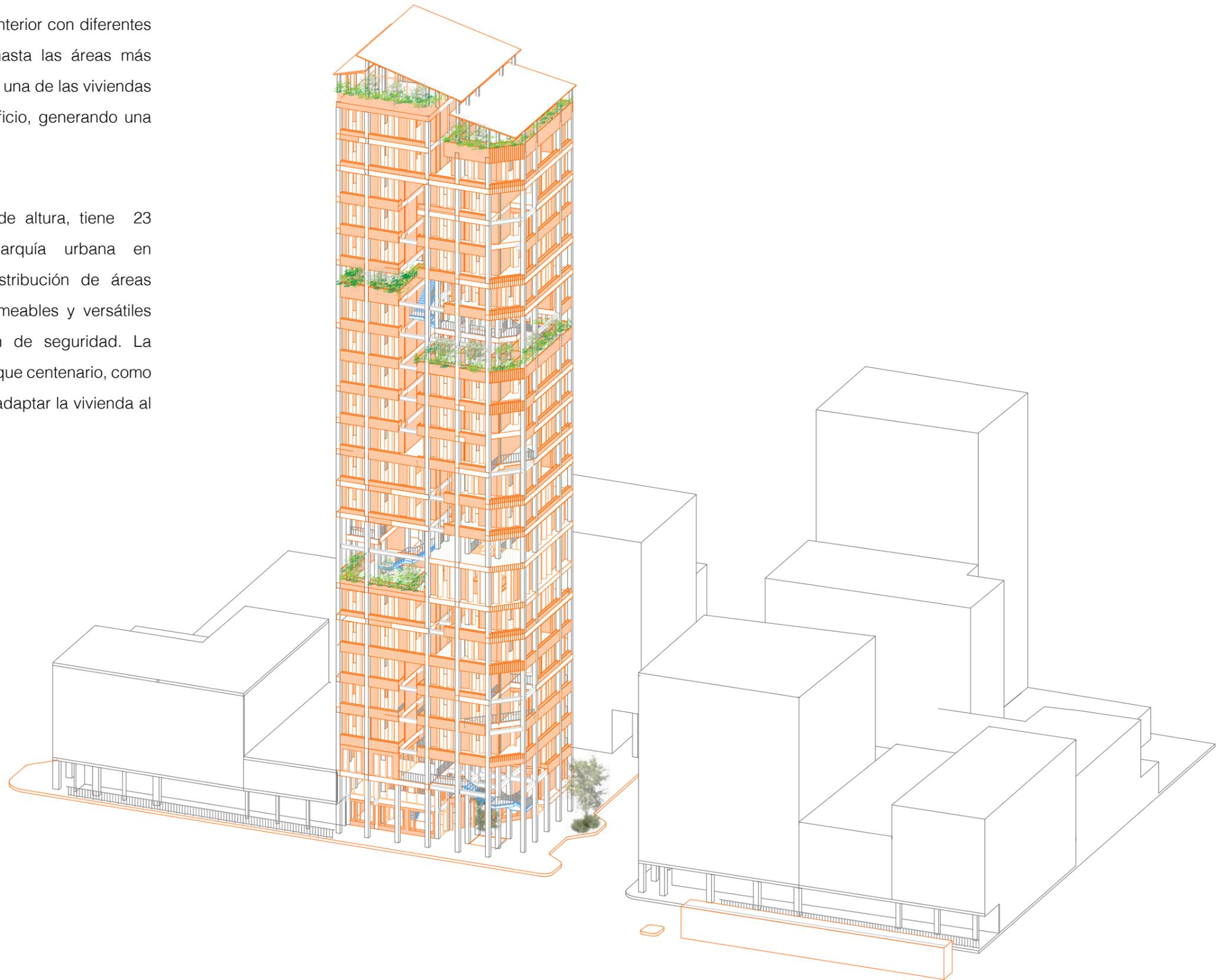
La distribución interna de la vivienda permite que las áreas sociales como sala, comedor y cocina estén contiguas a la entrada principal con conexión hacia el área de circulación interna, mientras que los cuartos pueden tener conexión con el exterior, siendo espacios más íntimos-privados.



## ¿QUÉ LOGRA EL PROYECTO?

Una vivienda colectiva que opta por brindar a los usuarios una alternativa del habitar. Se diferencia por el uso mixto en su interior con diferentes niveles y funciones. Además de transiciones hasta las áreas más privadas por medio del porch residencial en cada una de las viviendas y el uso de distintas barreras a lo largo del edificio, generando una vecindad vertical.

Este edificio de 89 m de altura, tiene 23 pisos, decisión que responde a una jerarquía urbana en comparación con el edificio el Forum. La distribución de áreas Comunitarias/ Asociativas más las barreras permeables y versátiles fomentan la interacción social y la sensación de seguridad. La vegetación nativa representa el diálogo con el parque centenario, como una extensión del parque. Finalmente, se busca adaptar la vivienda al contexto de Guayaquil y sus condicionantes.





Vista Interna patio planta baja



Vista Interna patio planta alta - Salas de coworking



Vista interna en planta baja de pared funcional vista hacia la calle

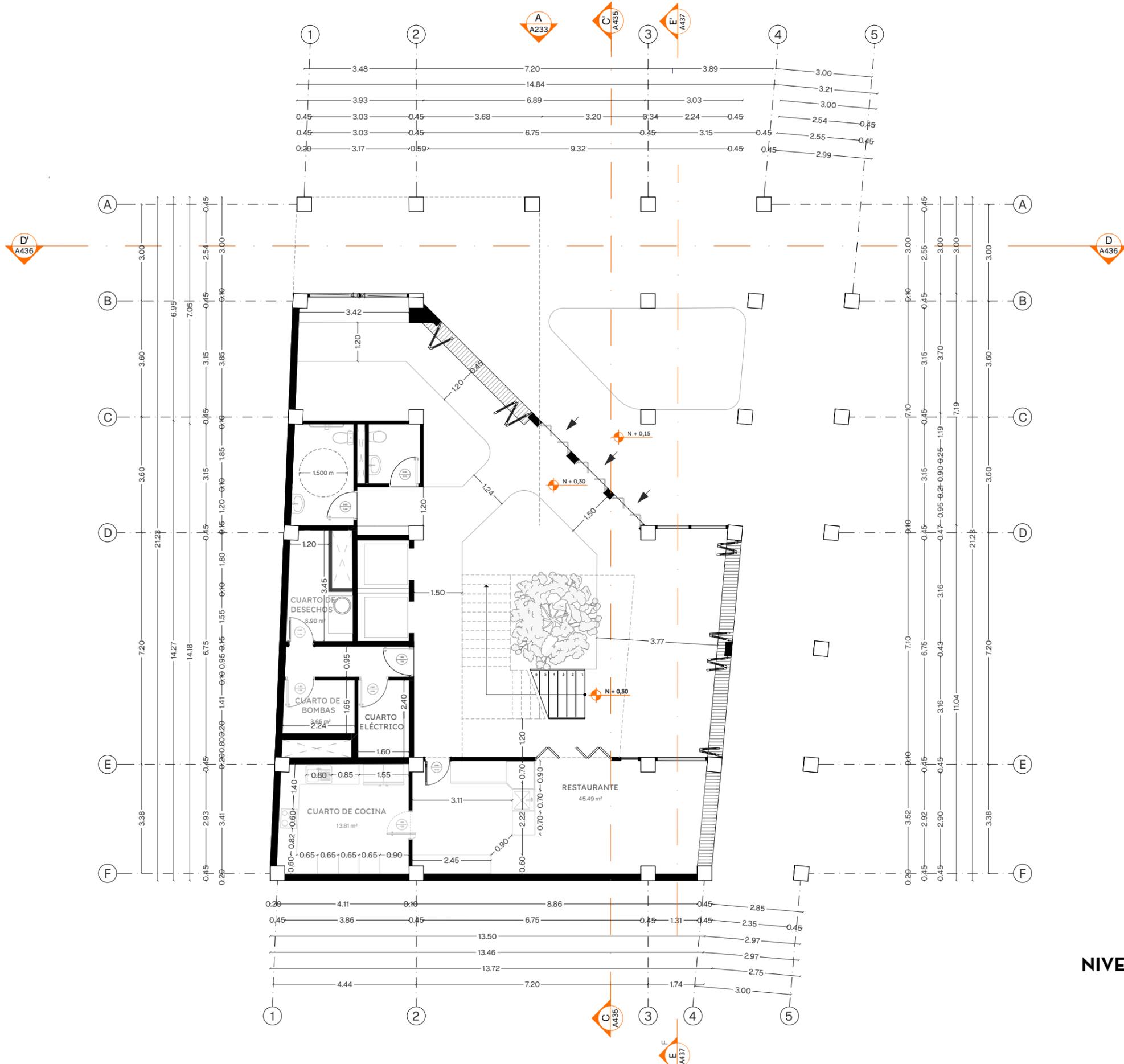


Vista interna gimnasio

---

# PLANIMETRÍA

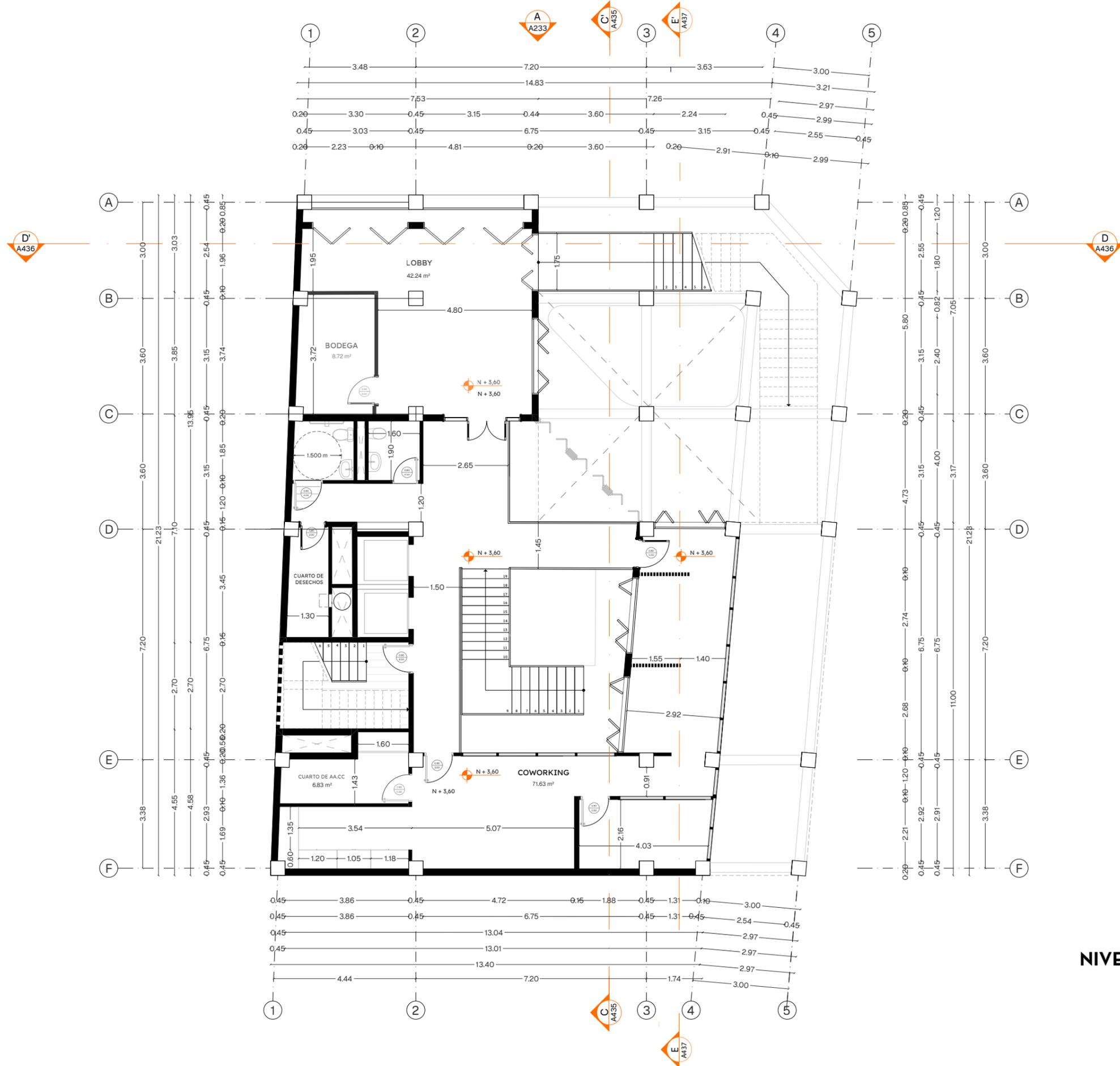
PLANTAS ACOTADAS



NIVEL +0,30  
E 1:125



A101

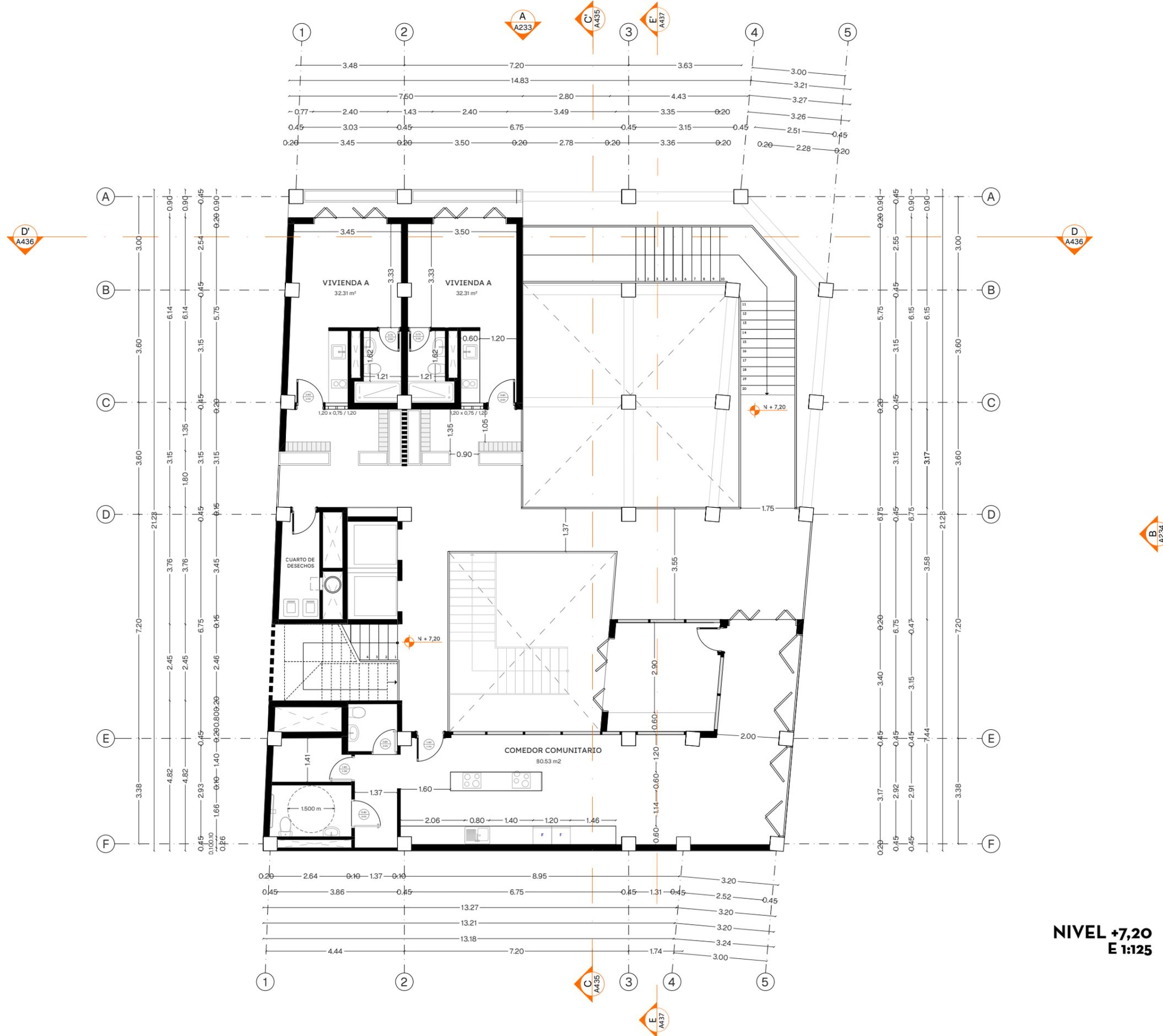


NIVEL +3,60  
E 1:125



A102

PLANTAS ACOTADAS



NIVEL +7,20  
E 1:125



A103



**PLANTA TIPO 1**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+10,80 / +14,40 / +47,50 / +51,10 / +65,50 / +69,10**  
**E 1:125**  **A104**



**PLANTA TIPO 2**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+18,00 / +43,90 / +72,70**  
**E 1:125**  **A105**



**PLANTA TIPO 3**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+21,60 / +40,30 / +76,30**  
**E 1:125**

**A106**



**PLANTA TIPO 4**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+25,20 / +40,30 / +79,90**  
**E 1:125**

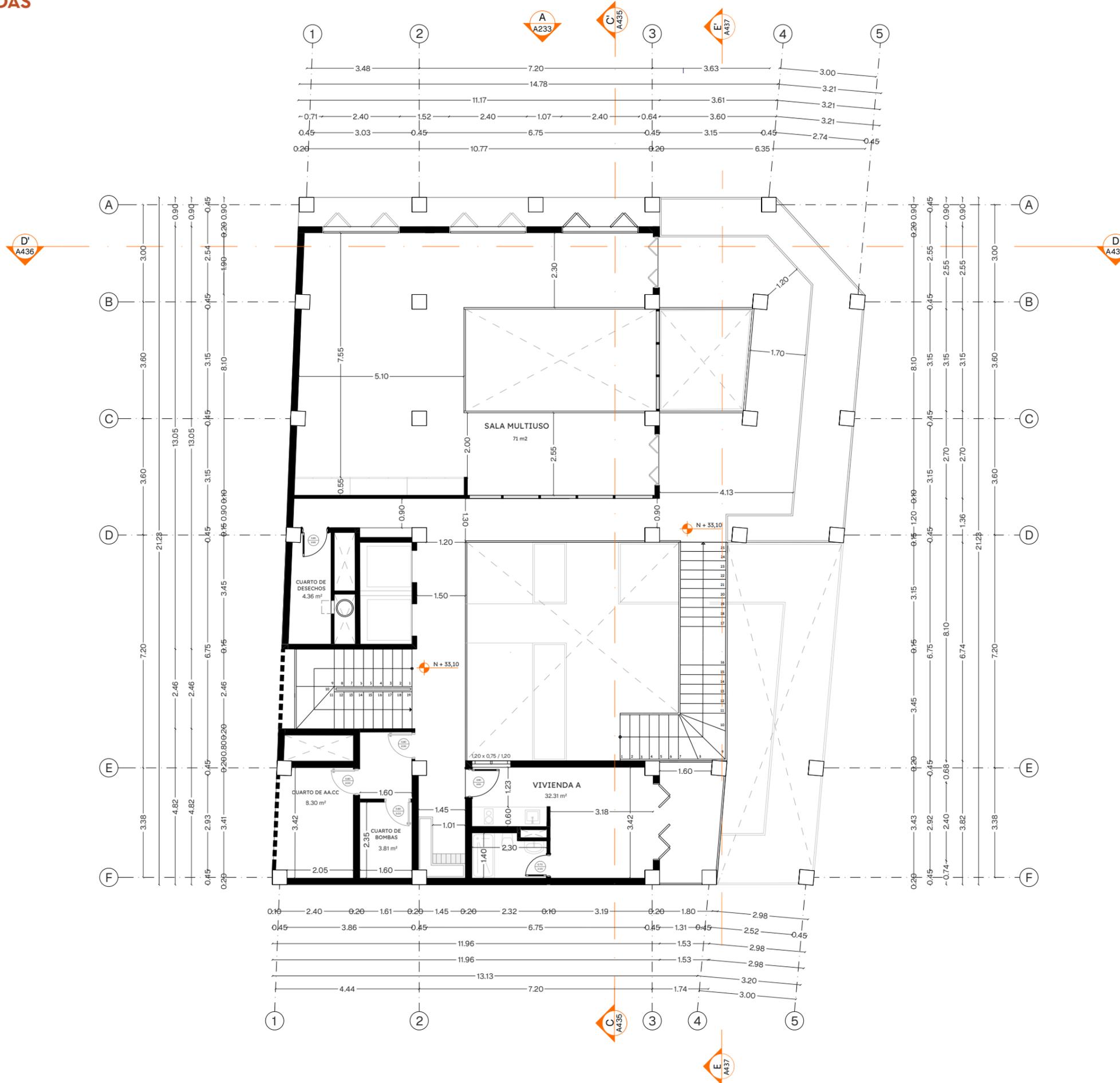
**A107**



NIVEL +28,60  
E 1:125



A108

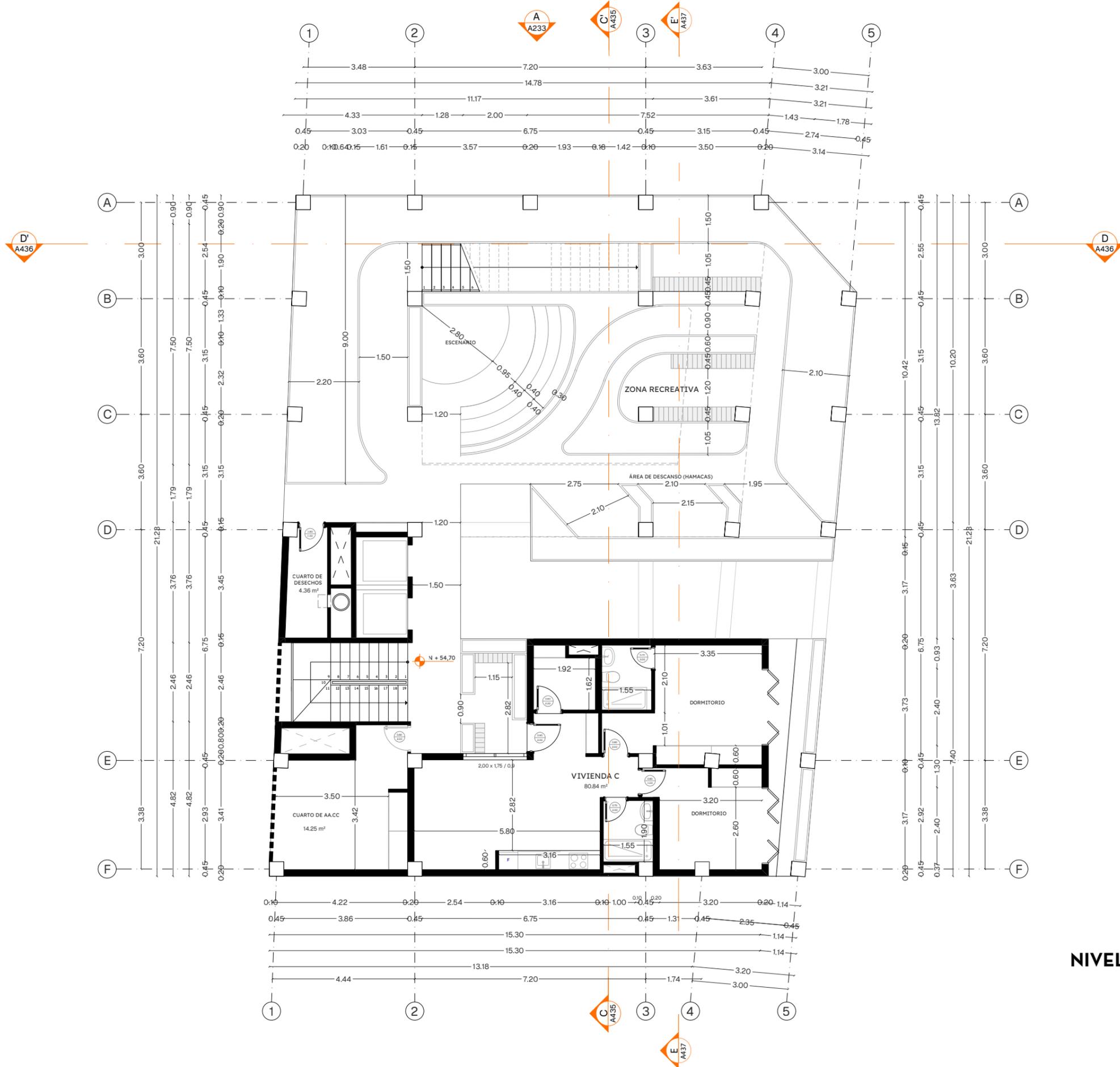


NIVEL +33,10  
E 1:125



A109

PLANTAS ACOTADAS



NIVEL +54.70  
E 1:125



A110

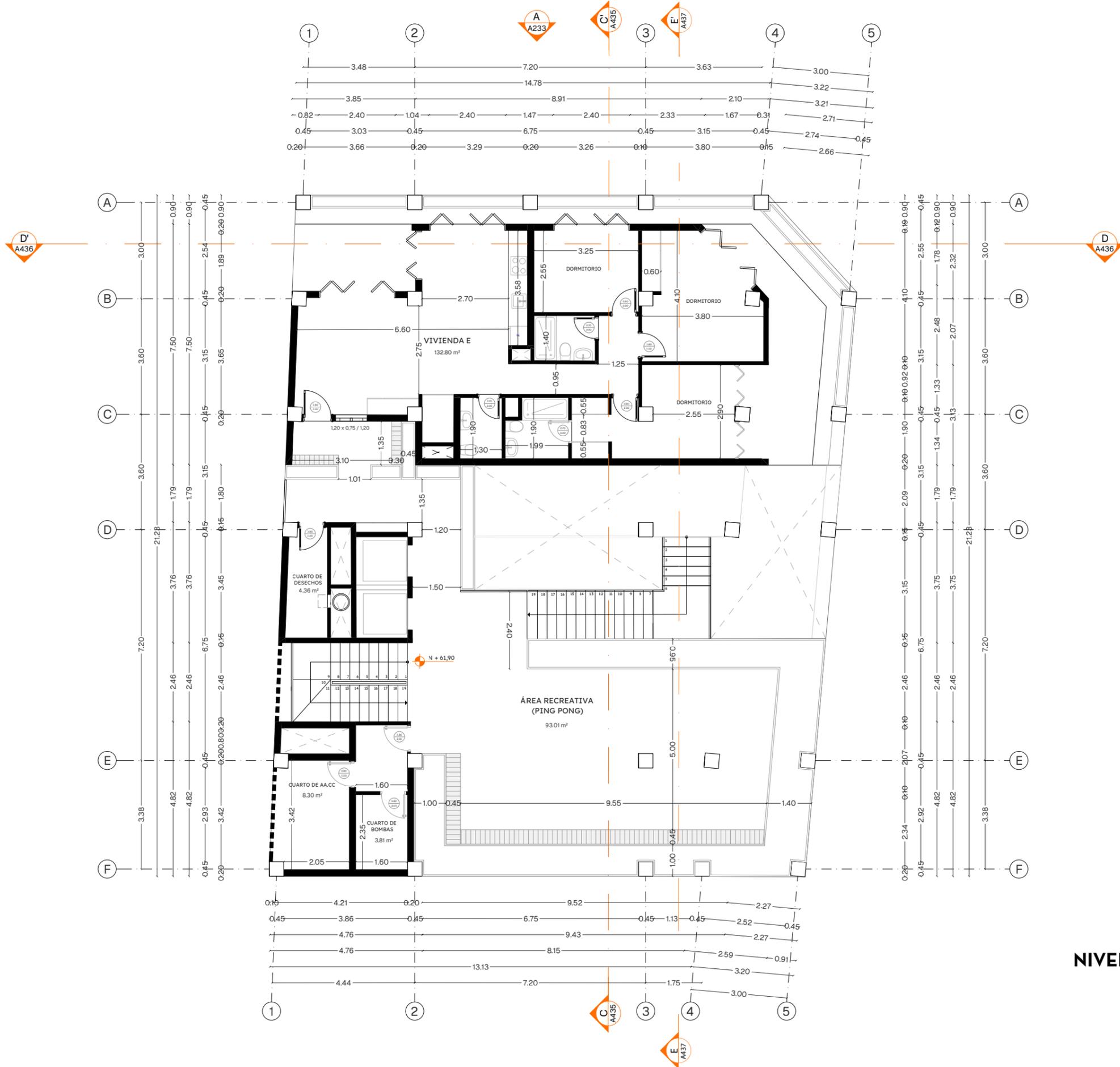
PLANTAS ACOTADAS



NIVEL +58,30  
E 1:125



A111



NIVEL +61,90  
E 1:125



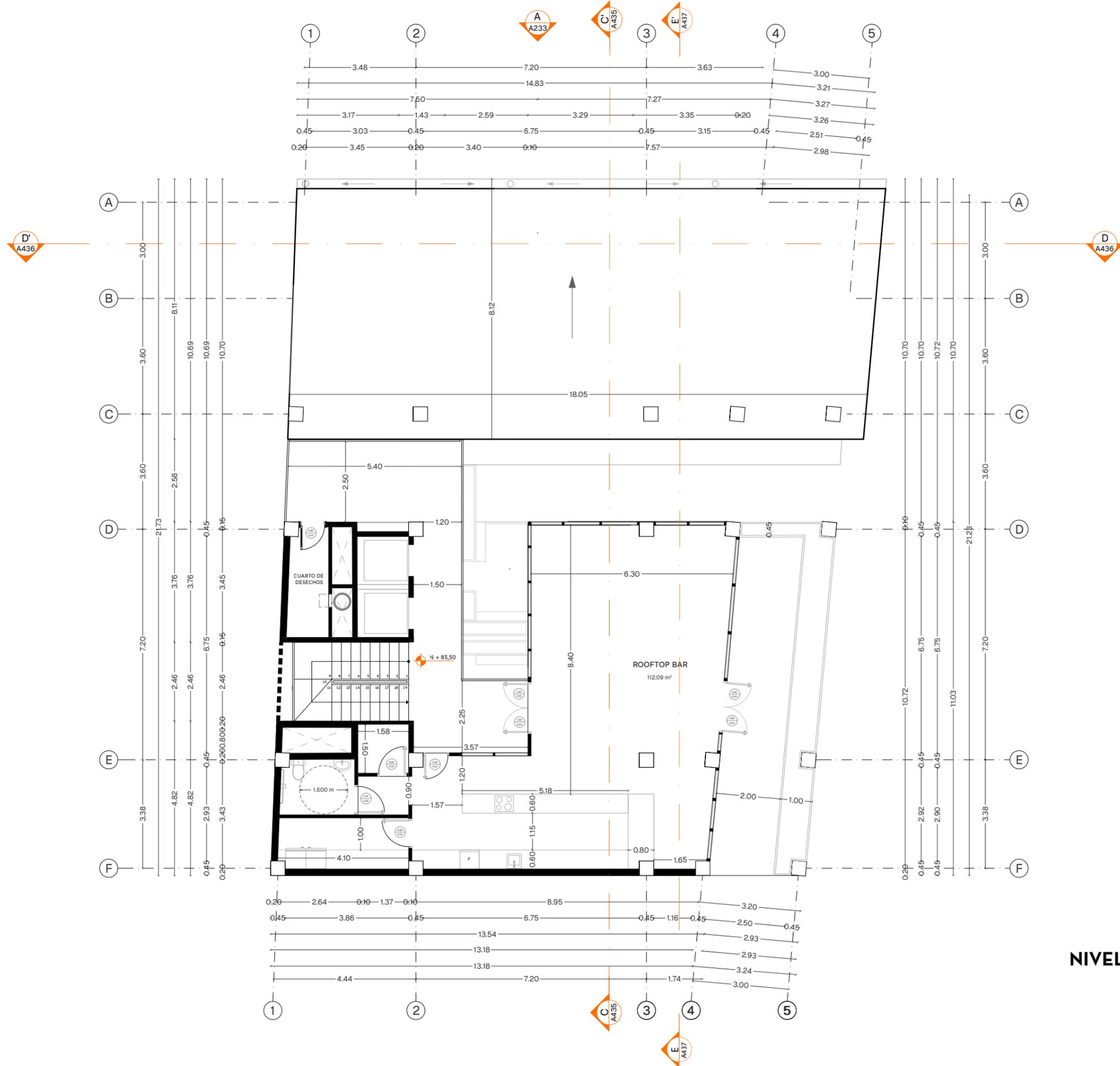
A112



NIVEL +79,90  
E 1:125



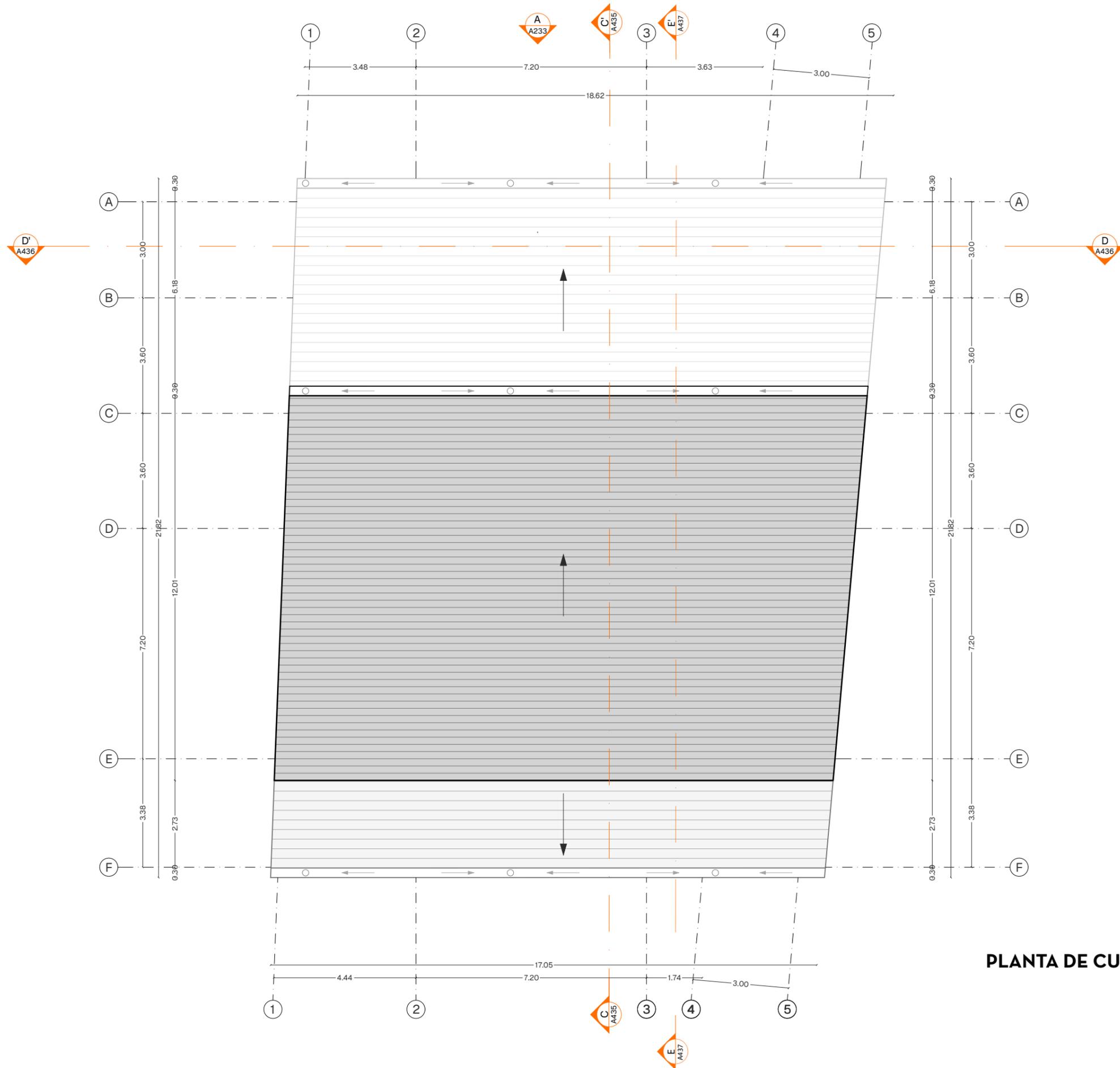
A113



NIVEL +83,50  
E 1:125

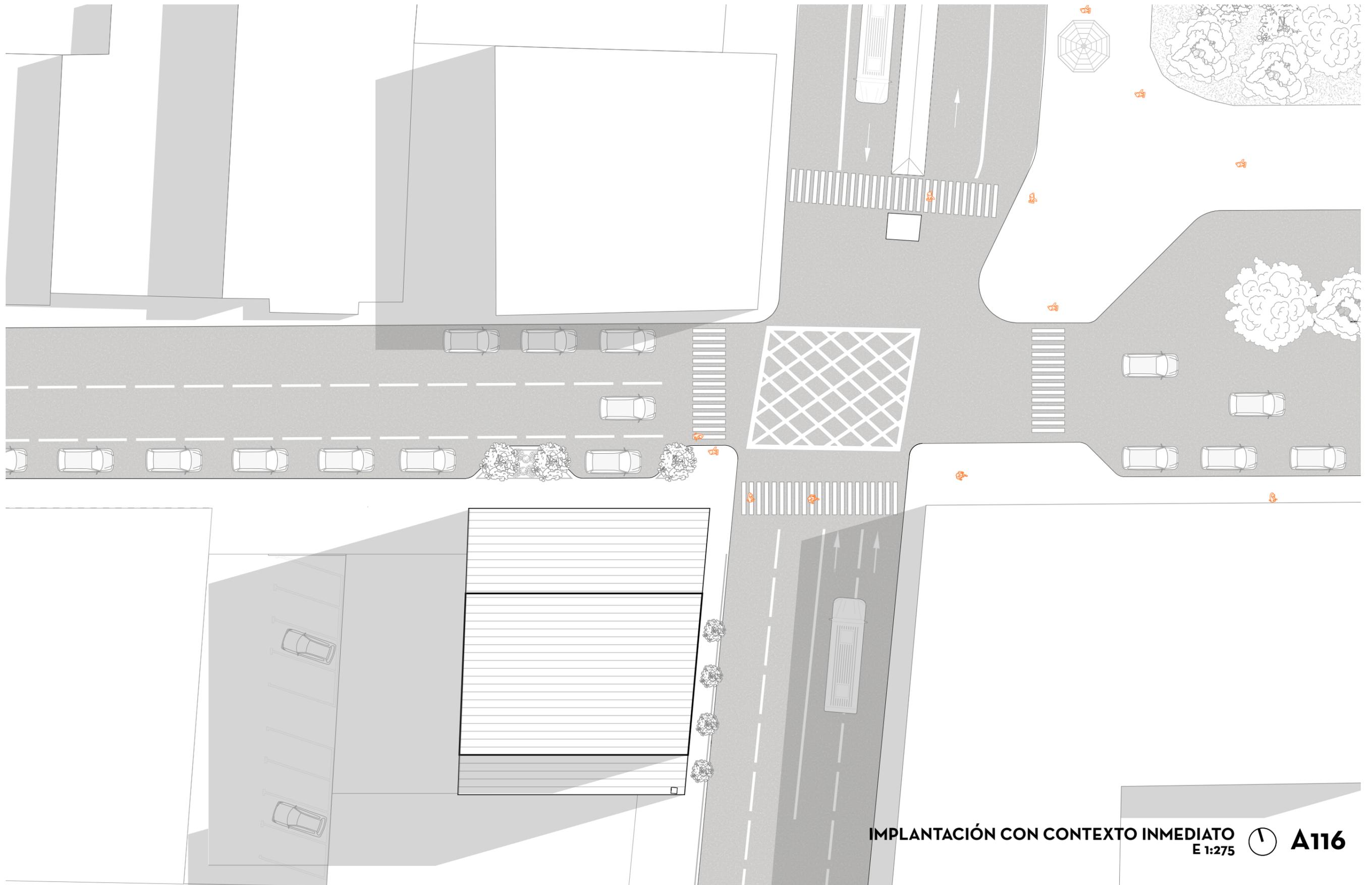


A114

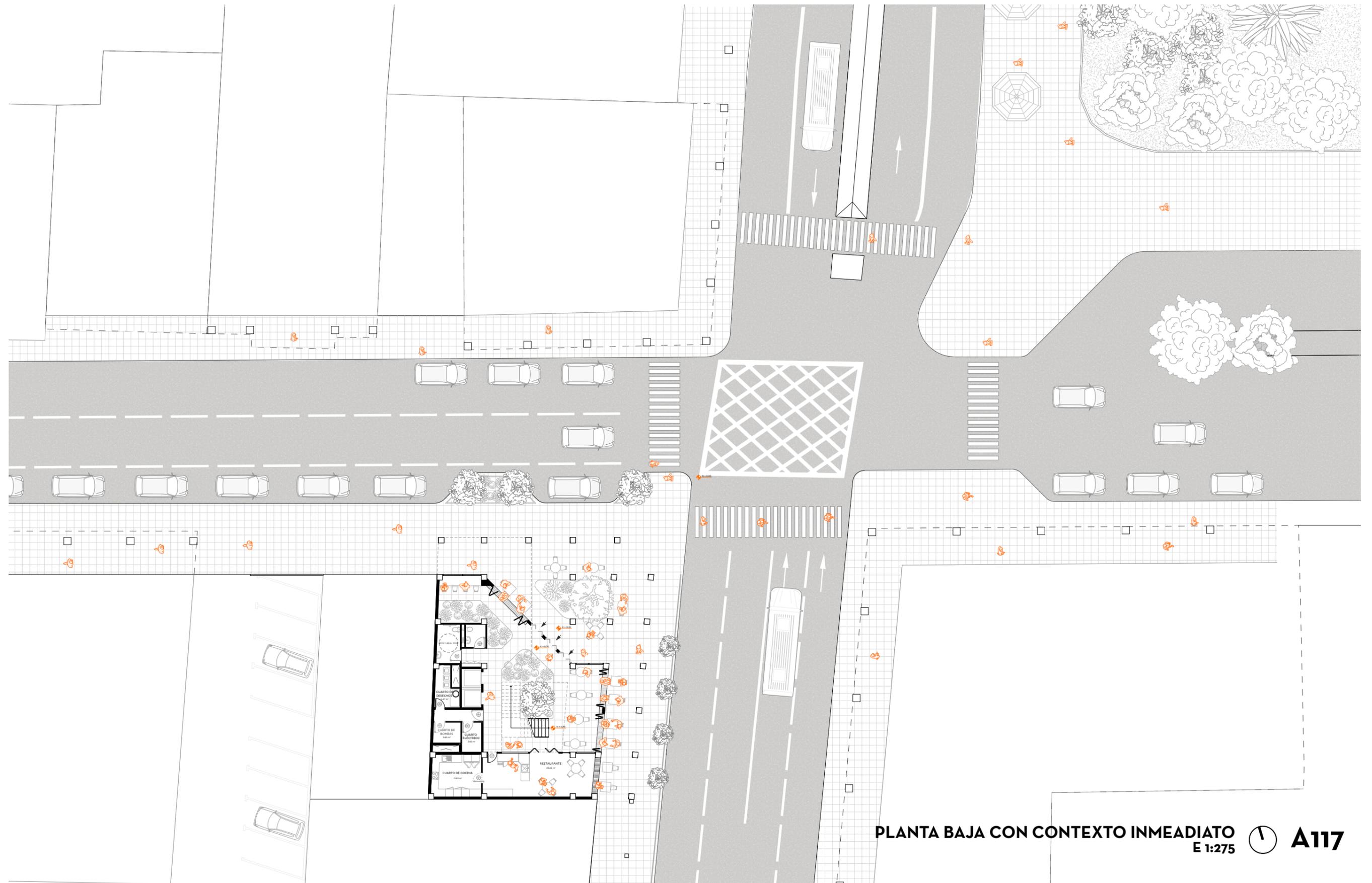


PLANTA DE CUBIERTA E 1:125  **A115**

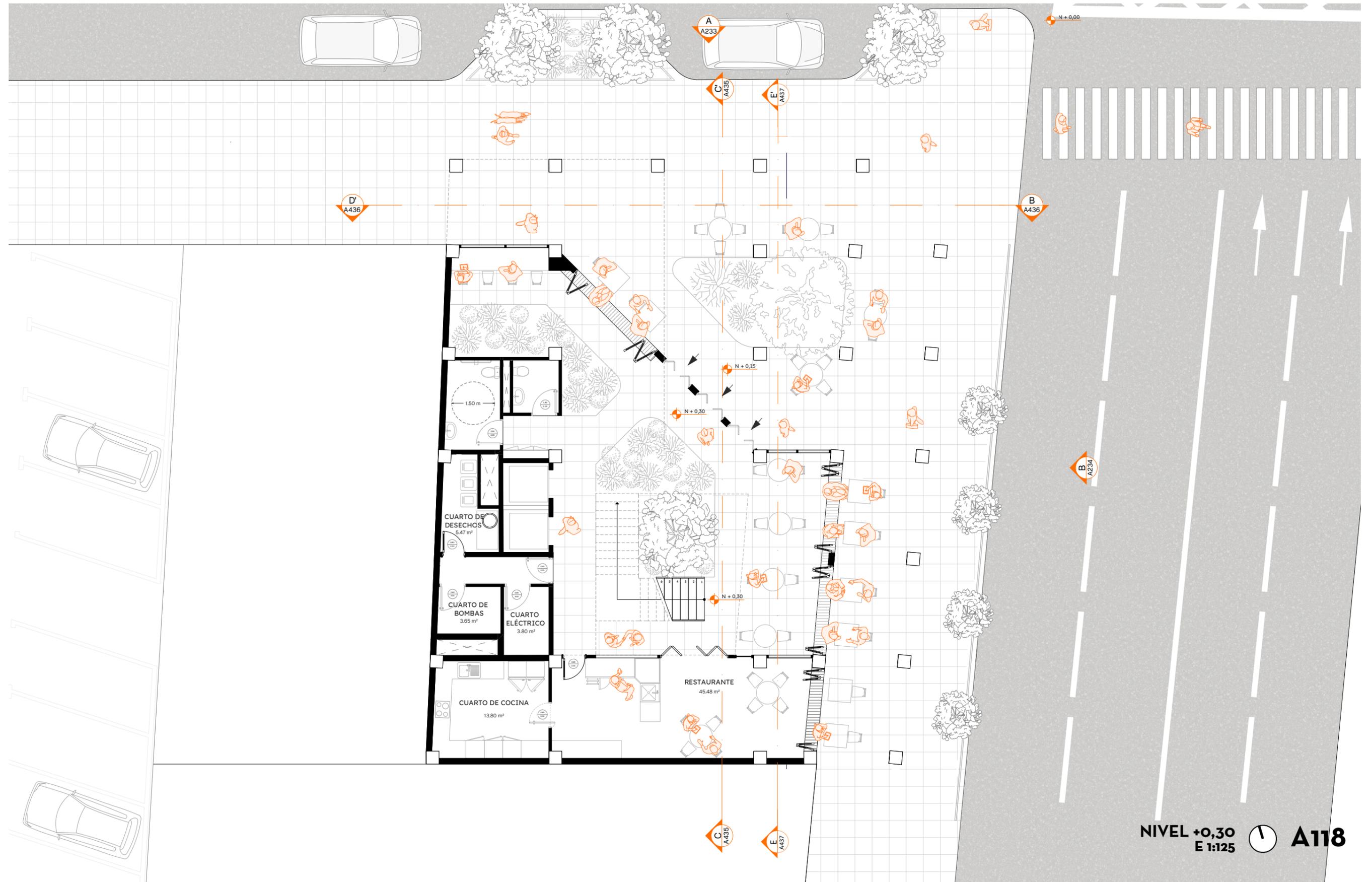
PLANTA CONTEXTO



IMPLANTACIÓN CON CONTEXTO INMEDIATO  
E 1:275  **A116**



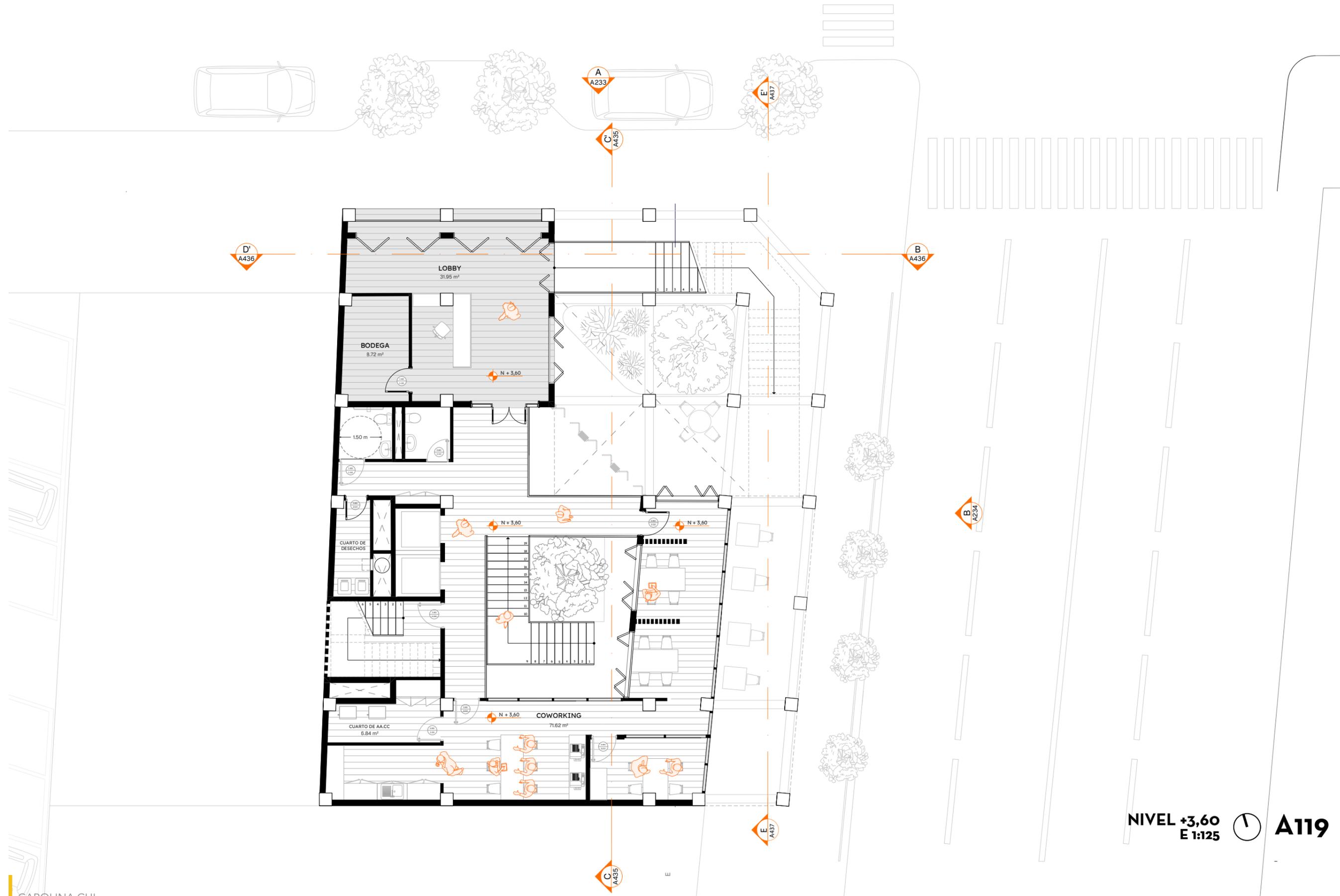
PLANTA BAJA CON CONTEXTO INMEADIATO  
E 1:275  **A117**



NIVEL +0,30  
E 1:125



A118



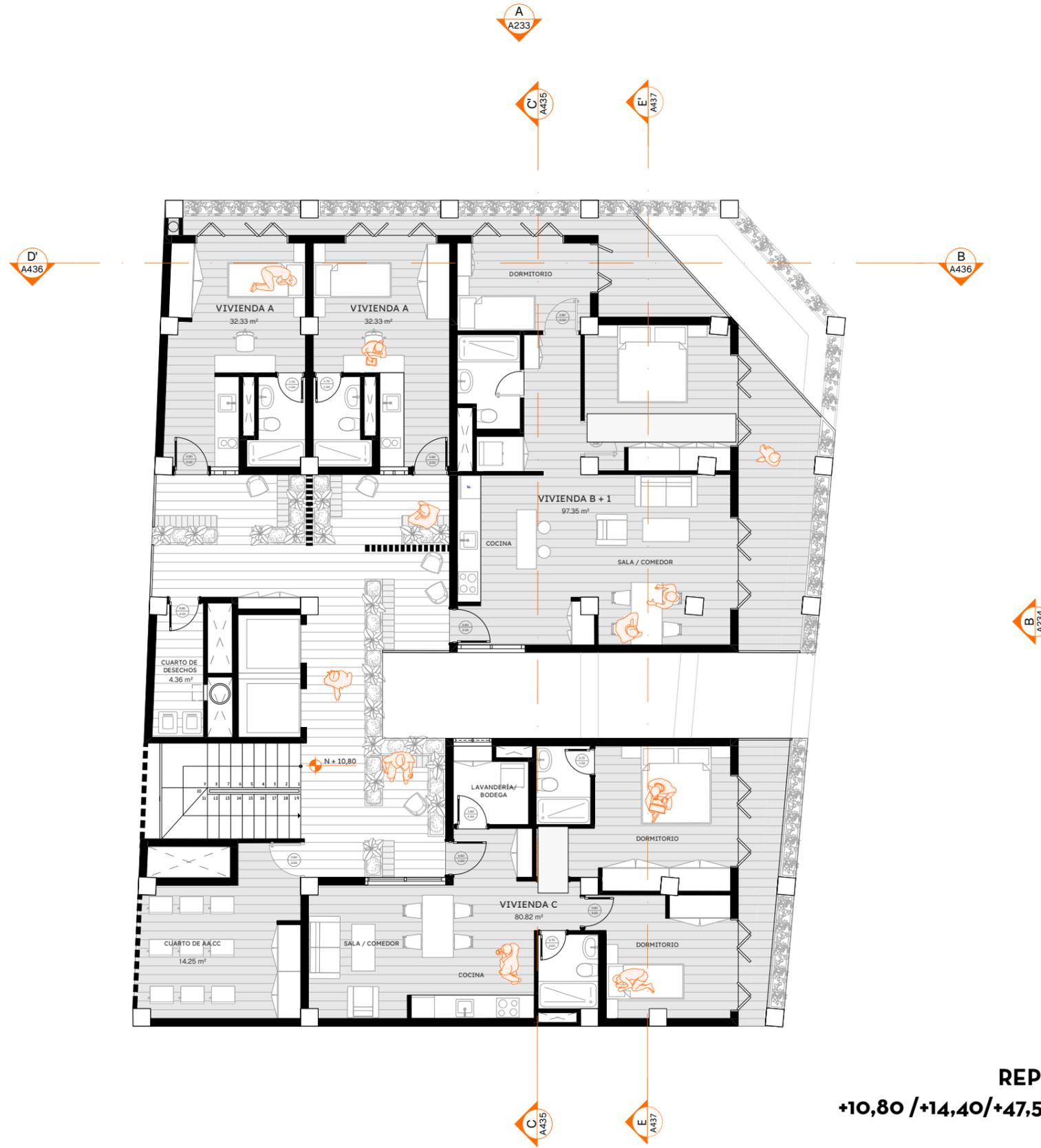
NIVEL +3,60  
E 1:125



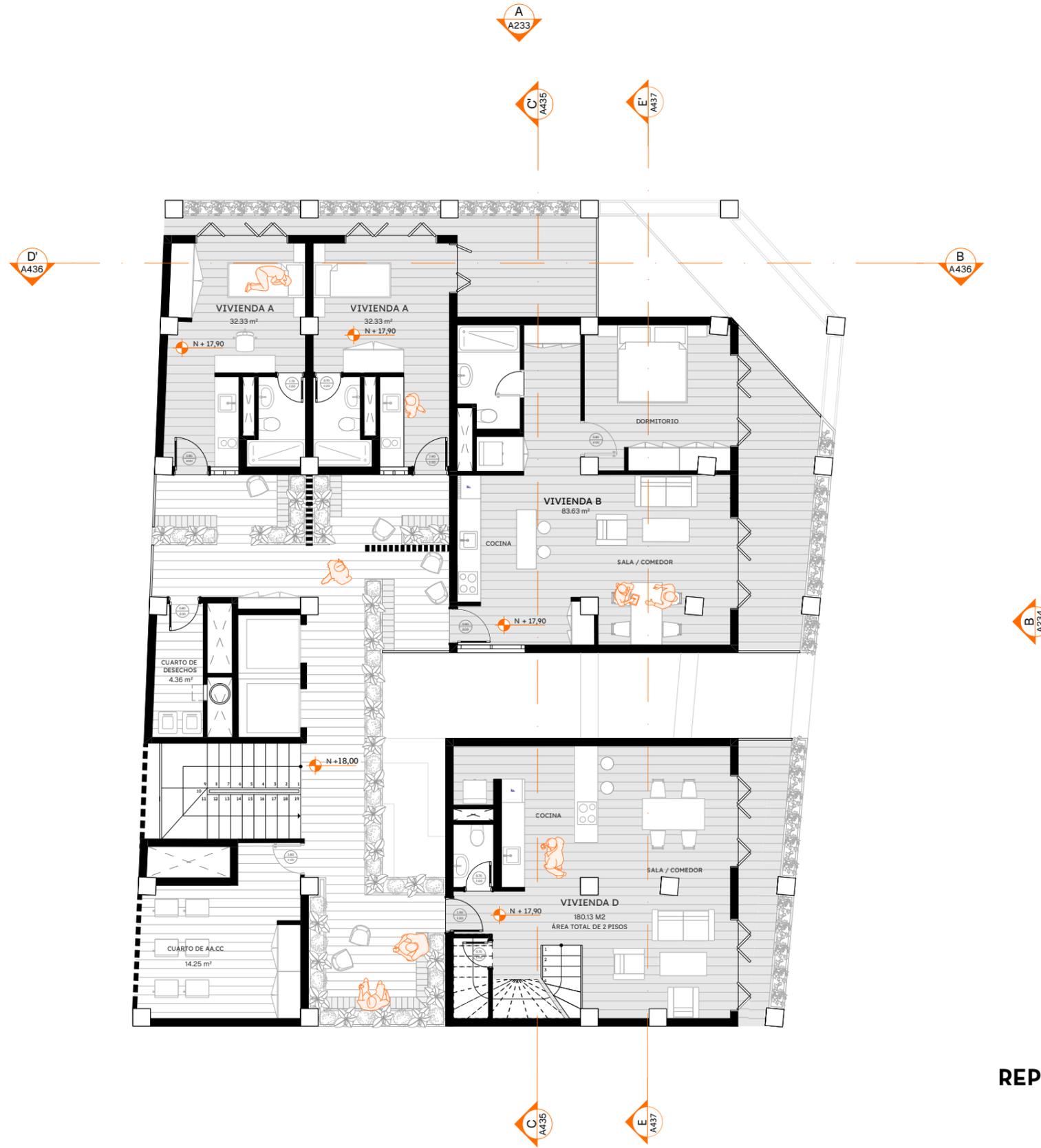
A119



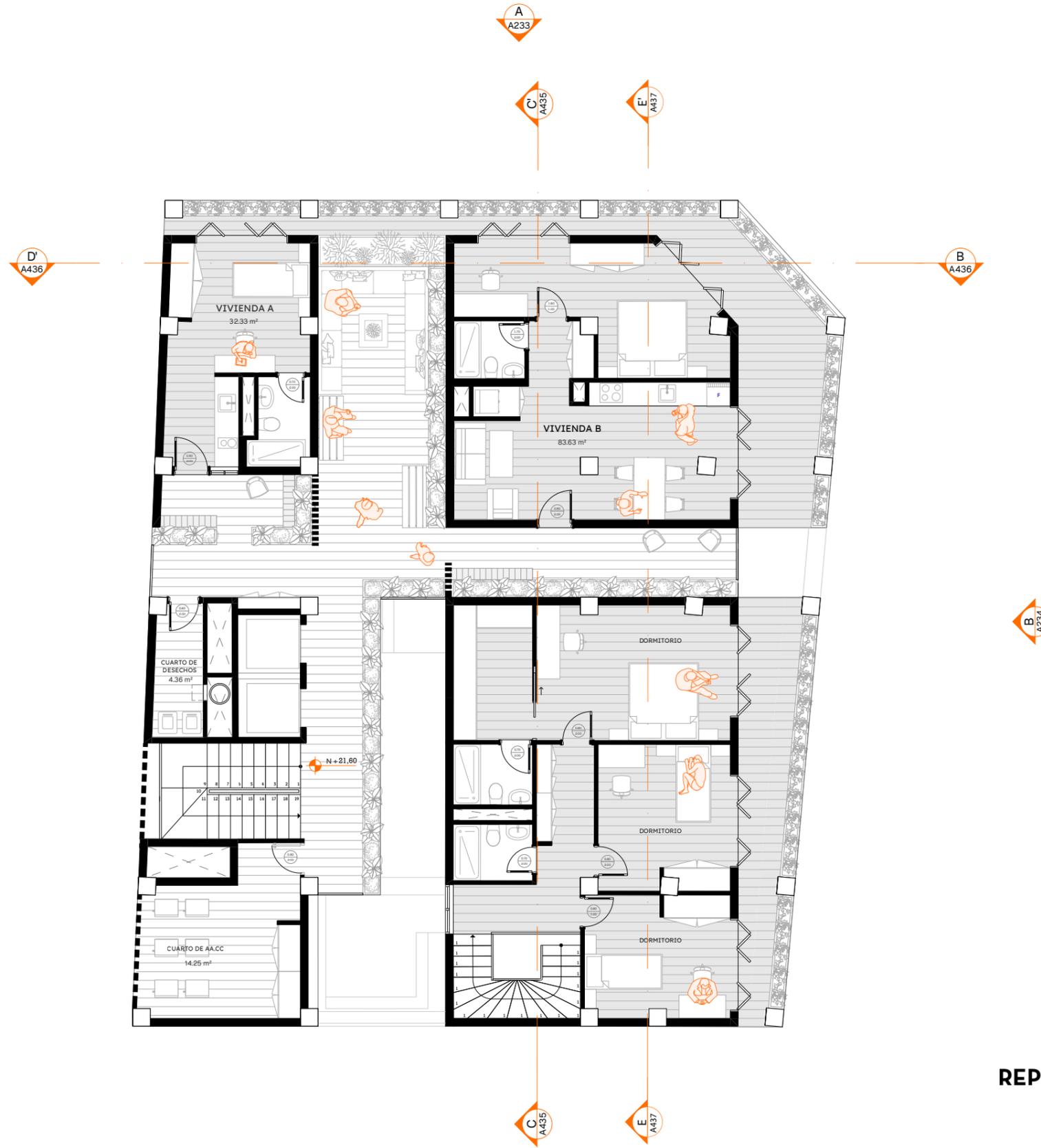
NIVEL +7,20  
E 1:125  A120



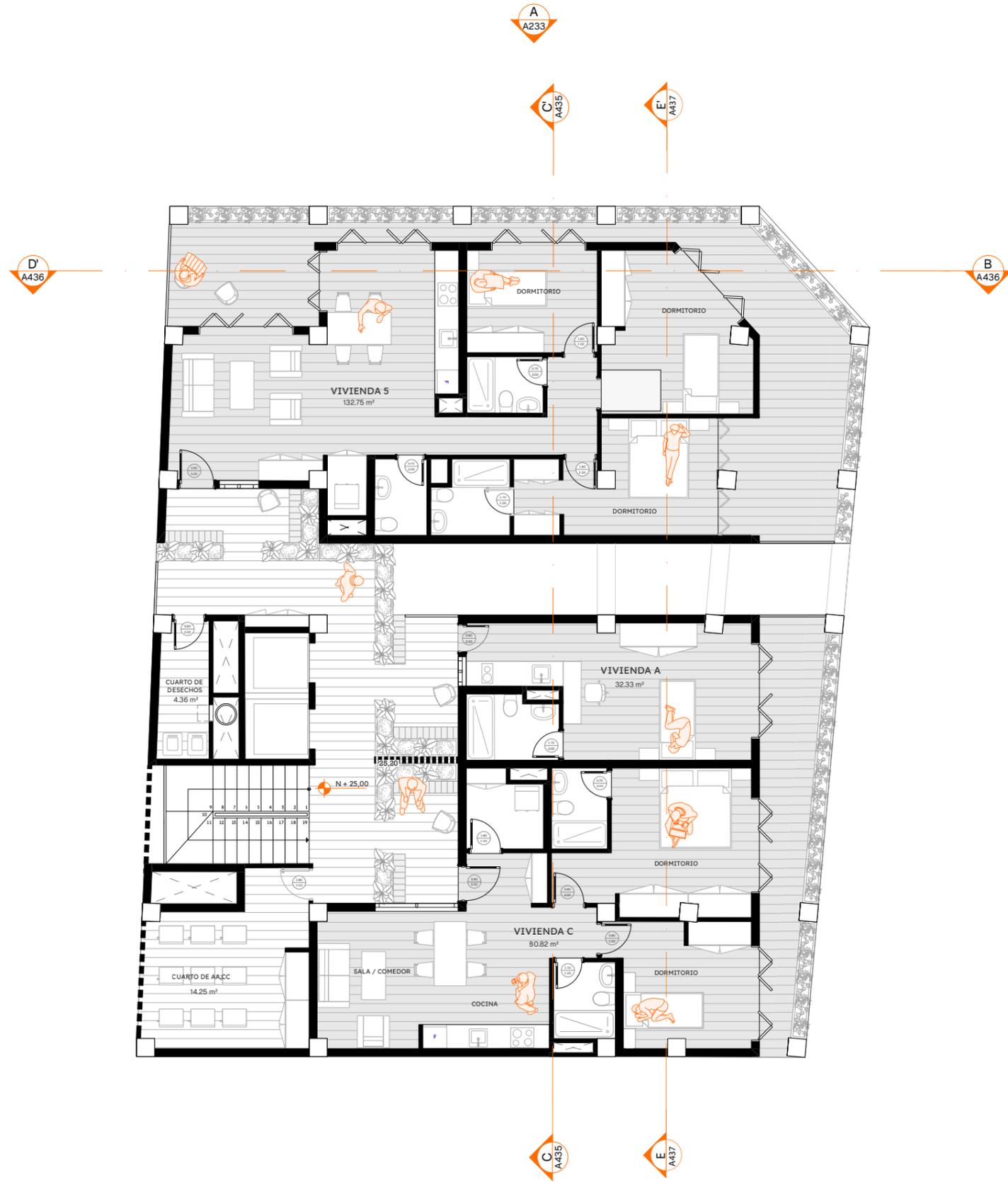
**PLANTA TIPO 1**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+10,80 / +14,40 / +47,50 / +51,10 / +65,50 / +69,10**  
**E 1:125**  **A121**



**PLANTA TIPO 2**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
 +18,00 / +43,90 / +72,70  
 E 1:125  **A122**



**PLANTA TIPO 3**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+21,60 / +40,30 / +76,30**  
**E 1:125**  **A123**



**PLANTA TIPO 4**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+25,20 / +40,30 / +79,90**  
**E 1:125**  **A124**



NIVEL + 28,60  
E 1:125



A125



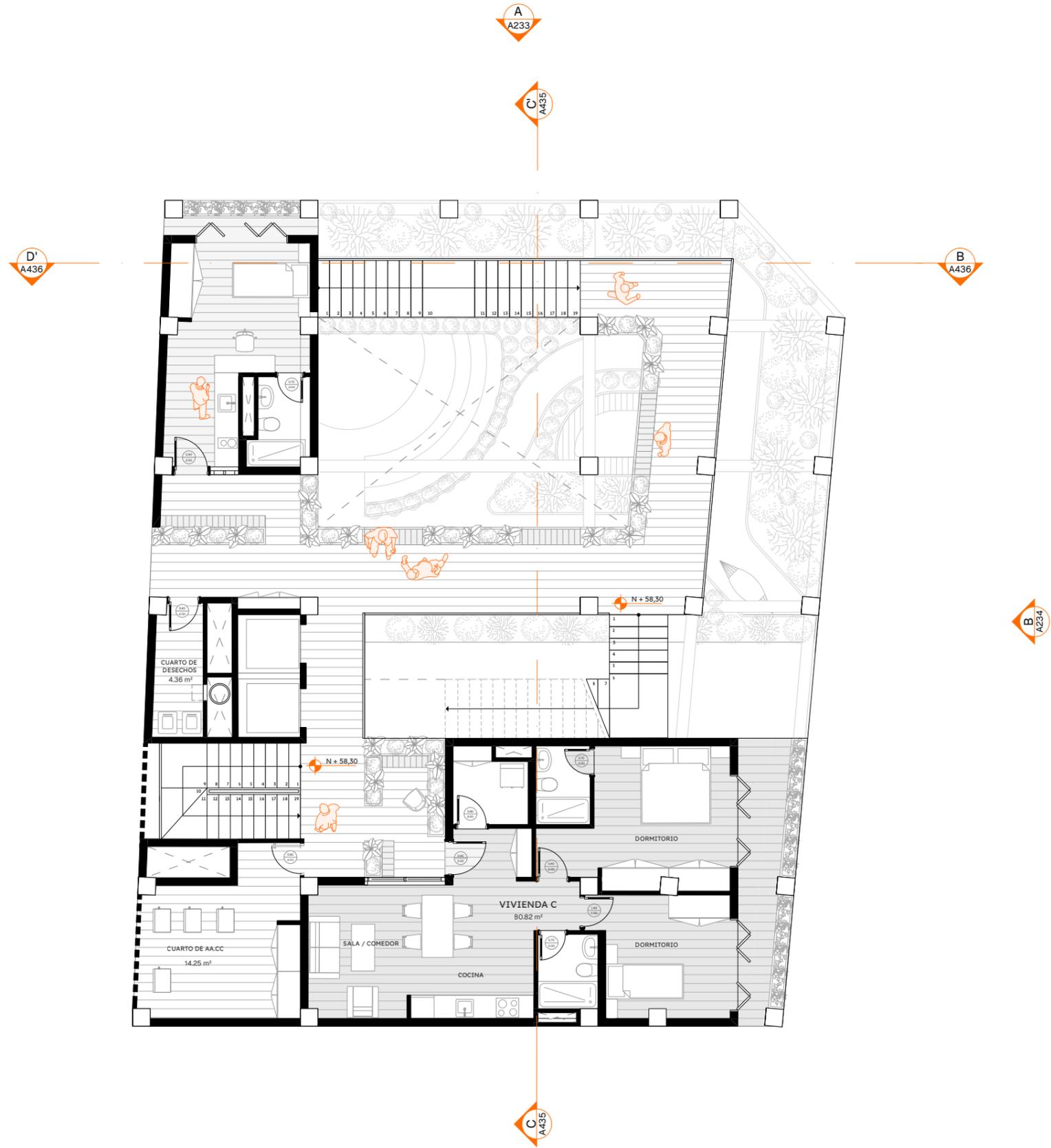
NIVEL +33,10  
E 1:125



A126



NIVEL +54,70  
E 1:125  **A127**



NIVEL +58,30  
E 1:125  **A128**



NIVEL +61,90  
E 1:125  **A129**



NIVEL +79,90  
E 1:125



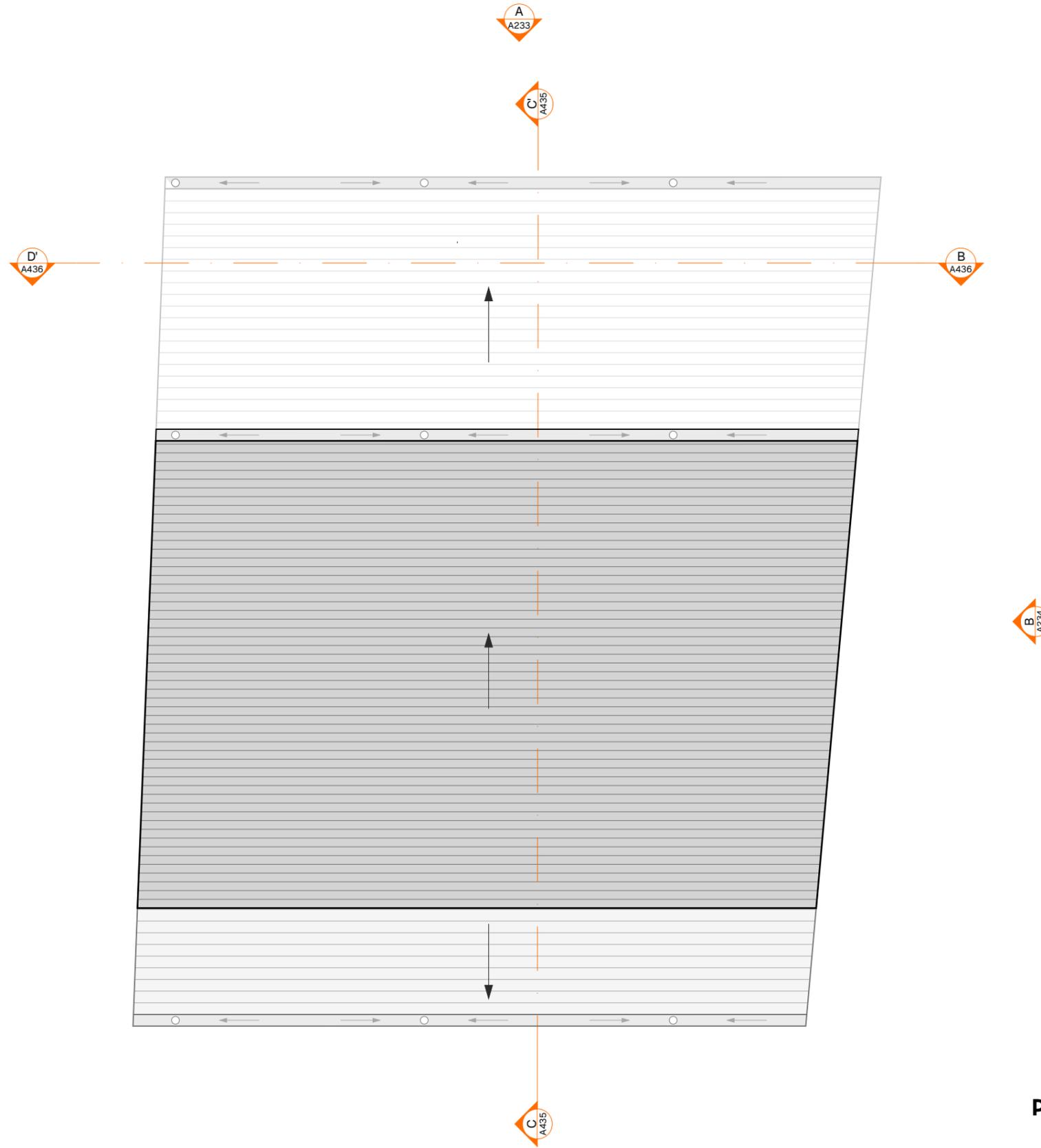
A130



NIVEL +83,50  
E 1:125

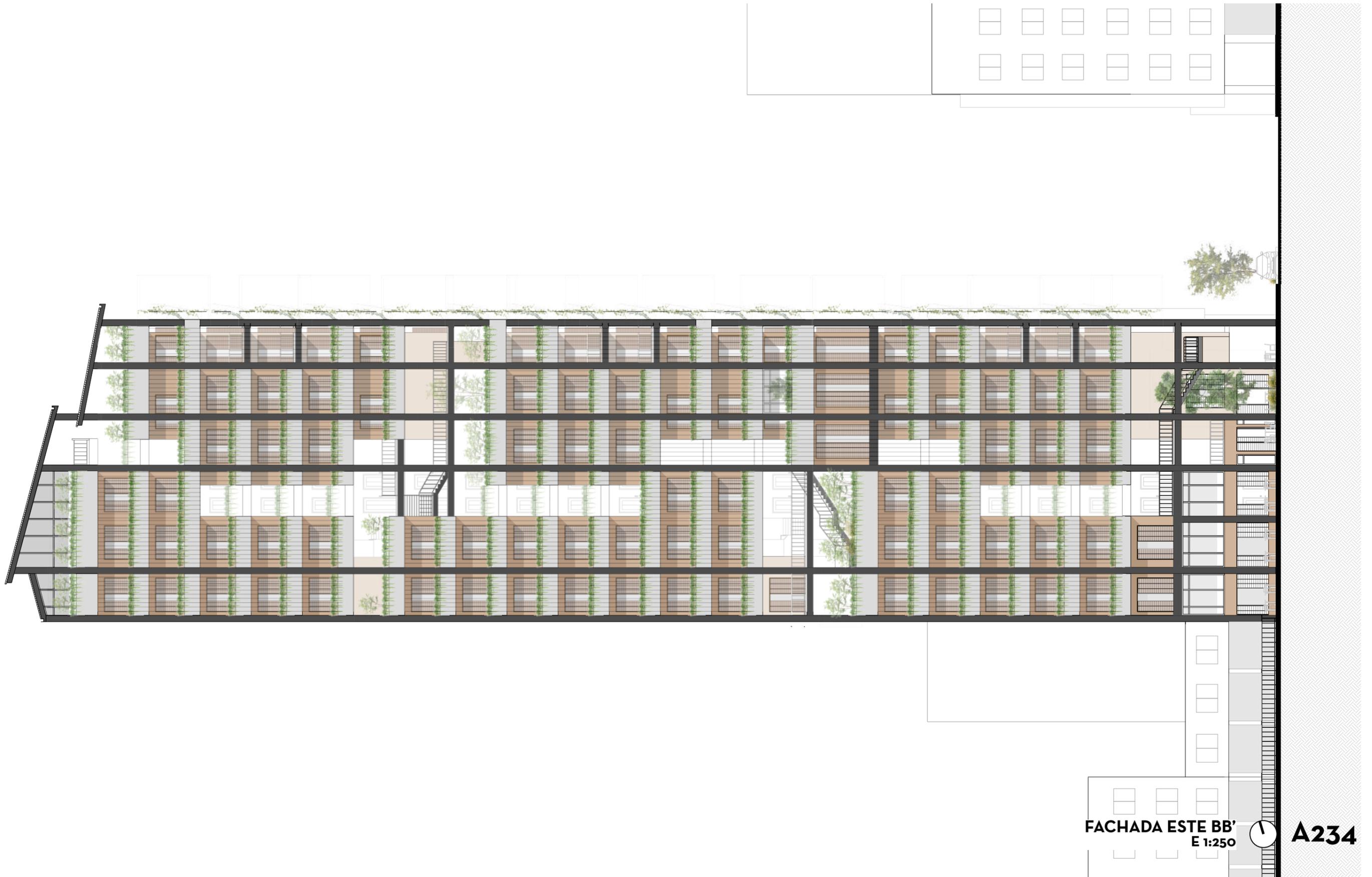


A131



PLANTA DE CUBIERTA E 1:125  **A132**

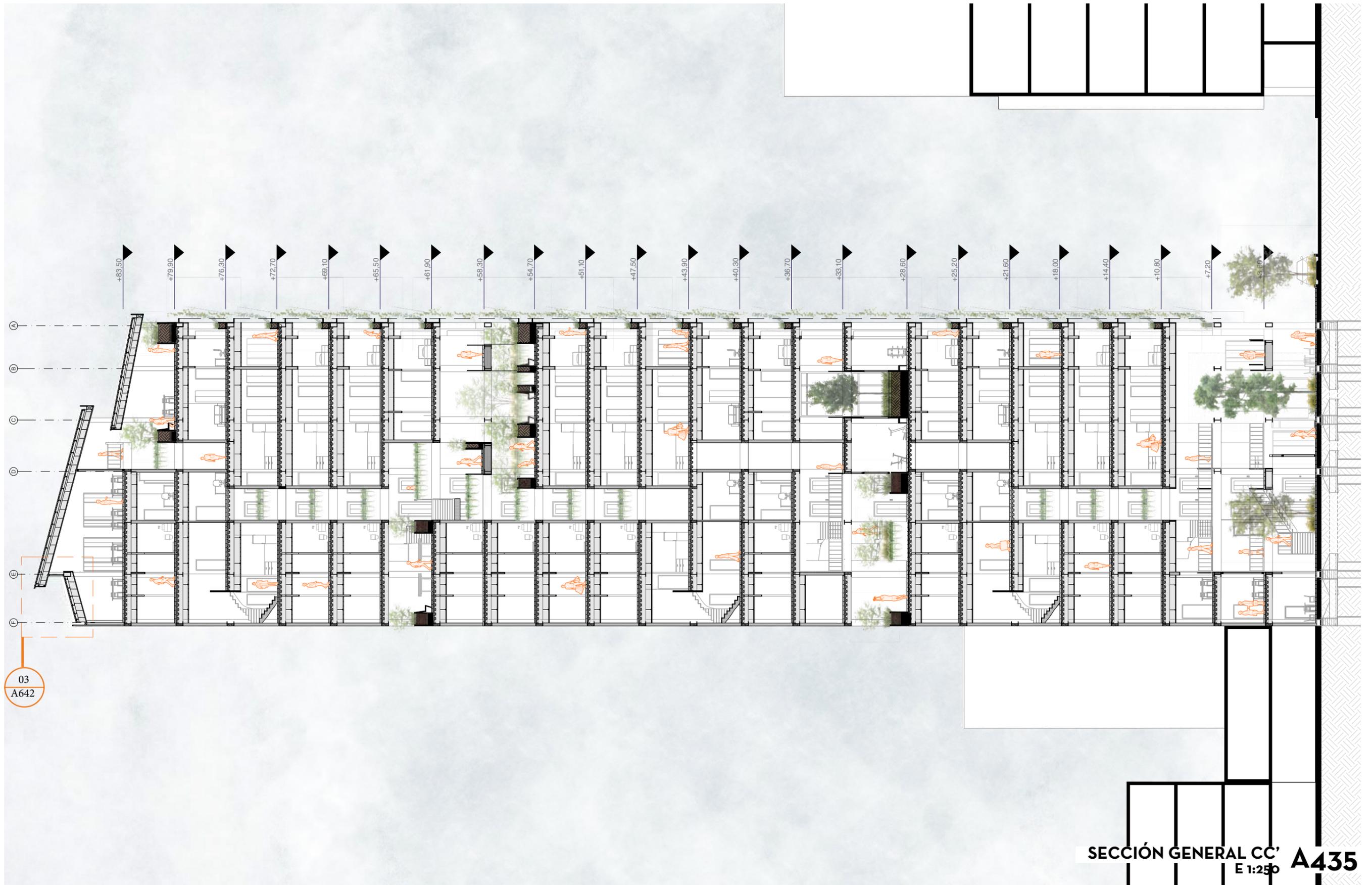




FACHADA ESTE BB'  
E 1:250

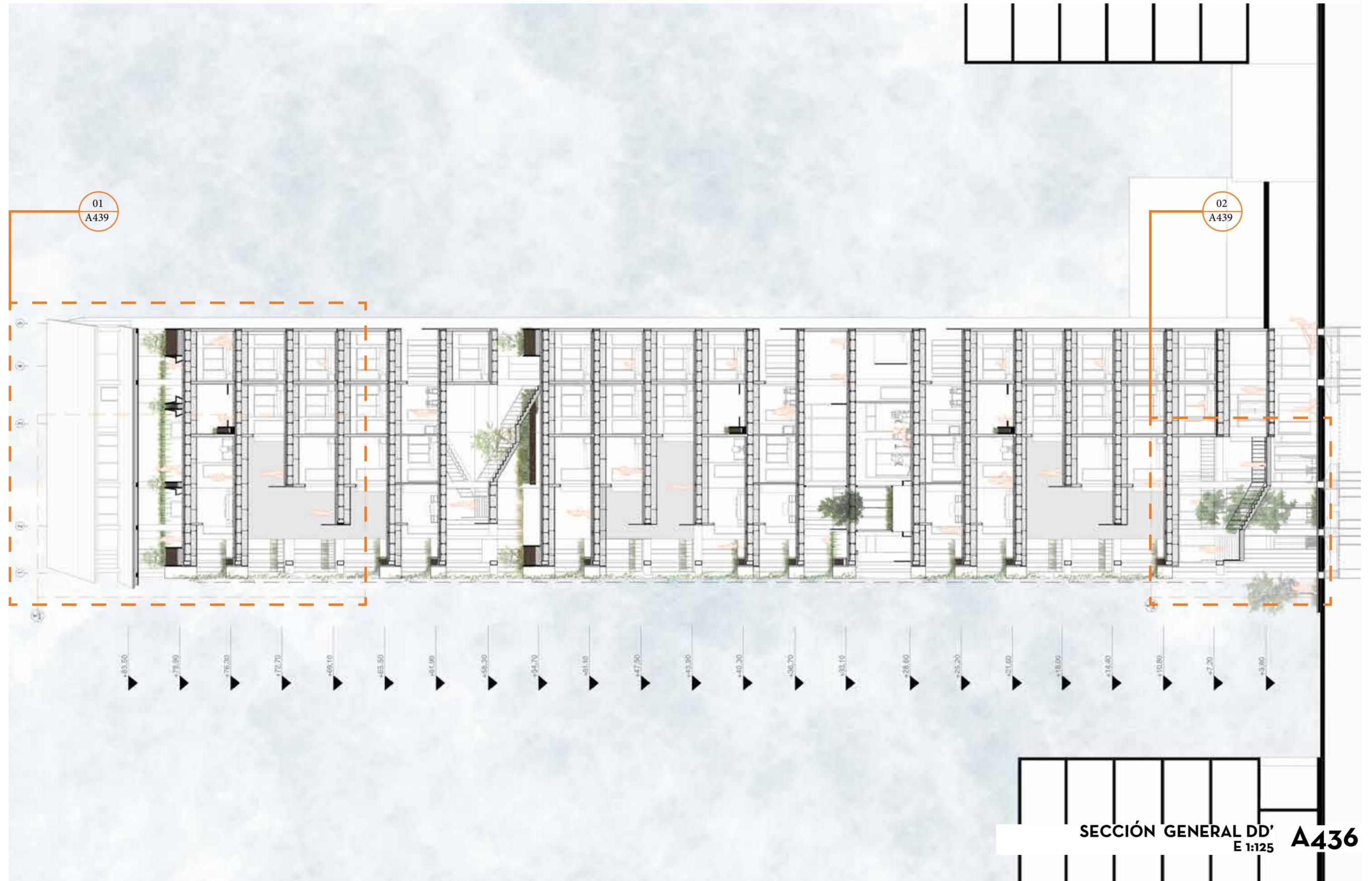


A234

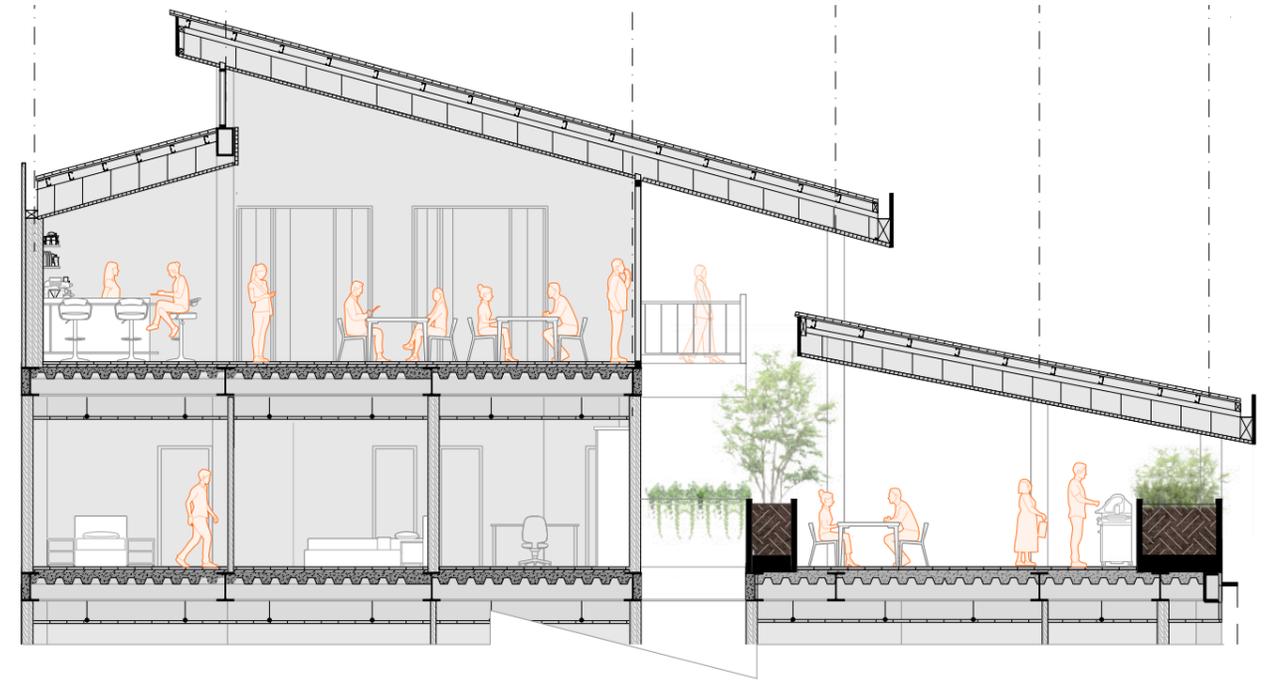


03  
A642

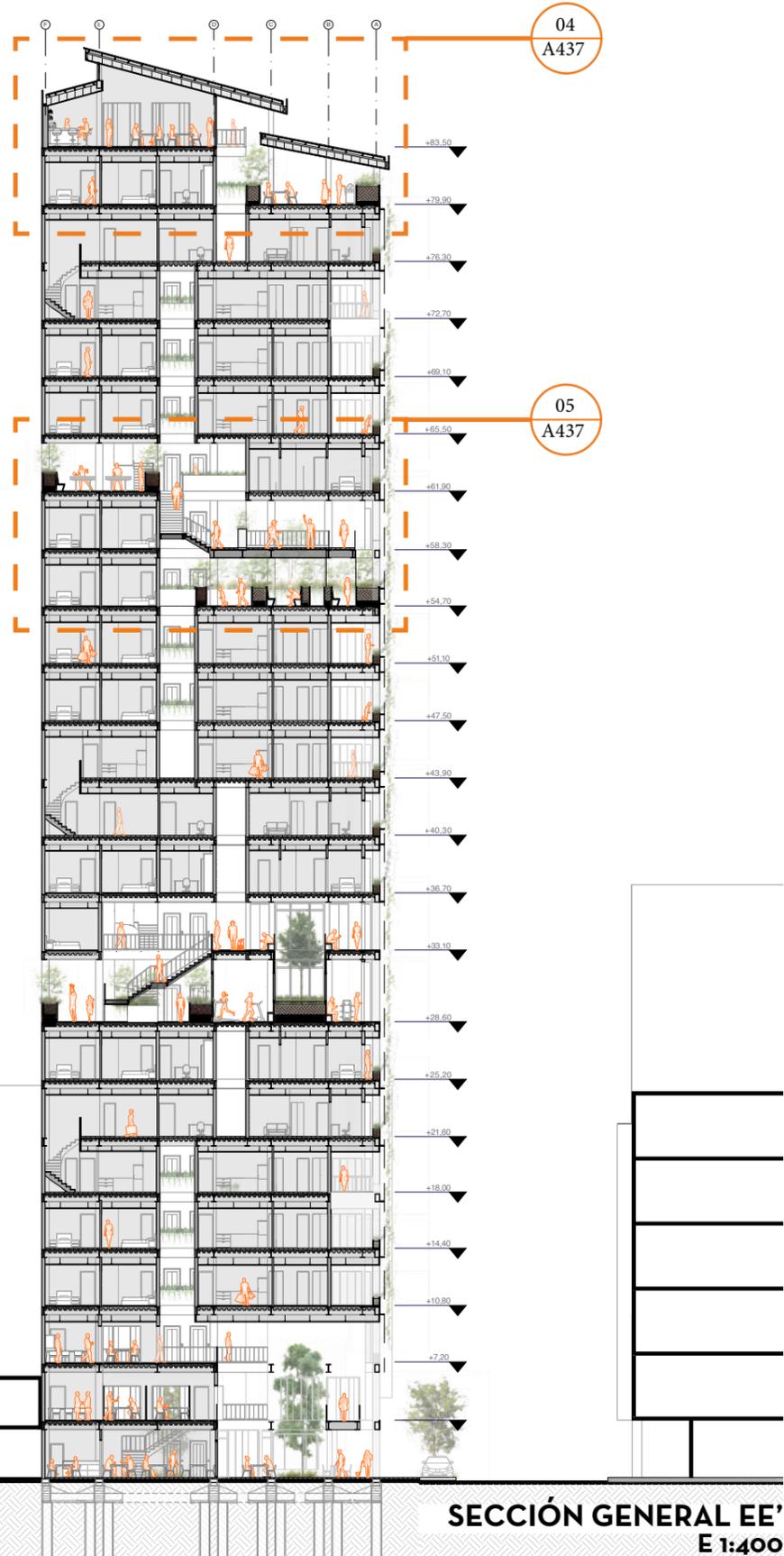
SECCIÓN GENERAL CC' E 1:250' A435

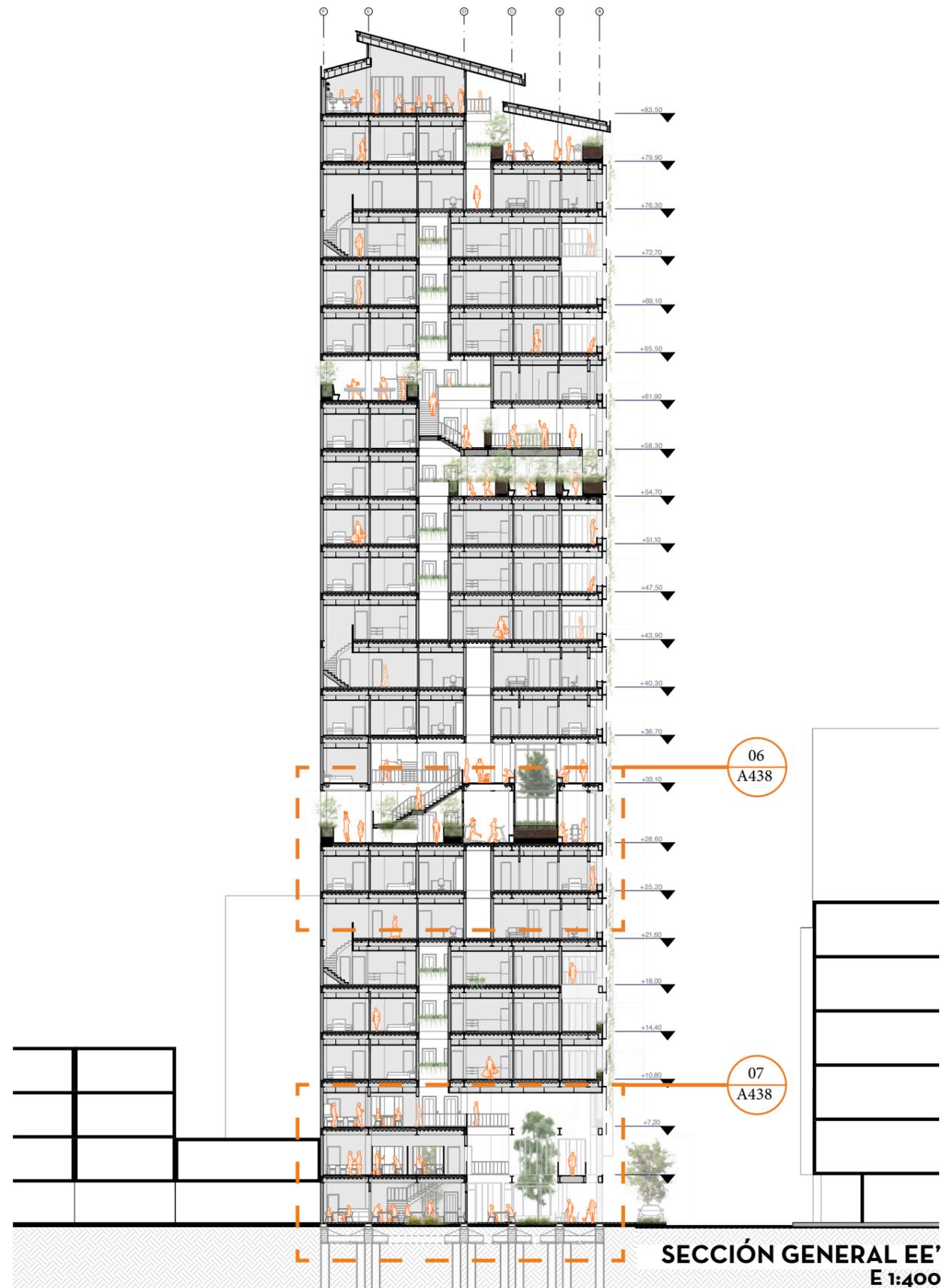


04. SECCIÓN ROOFTOP BAR E 1:125

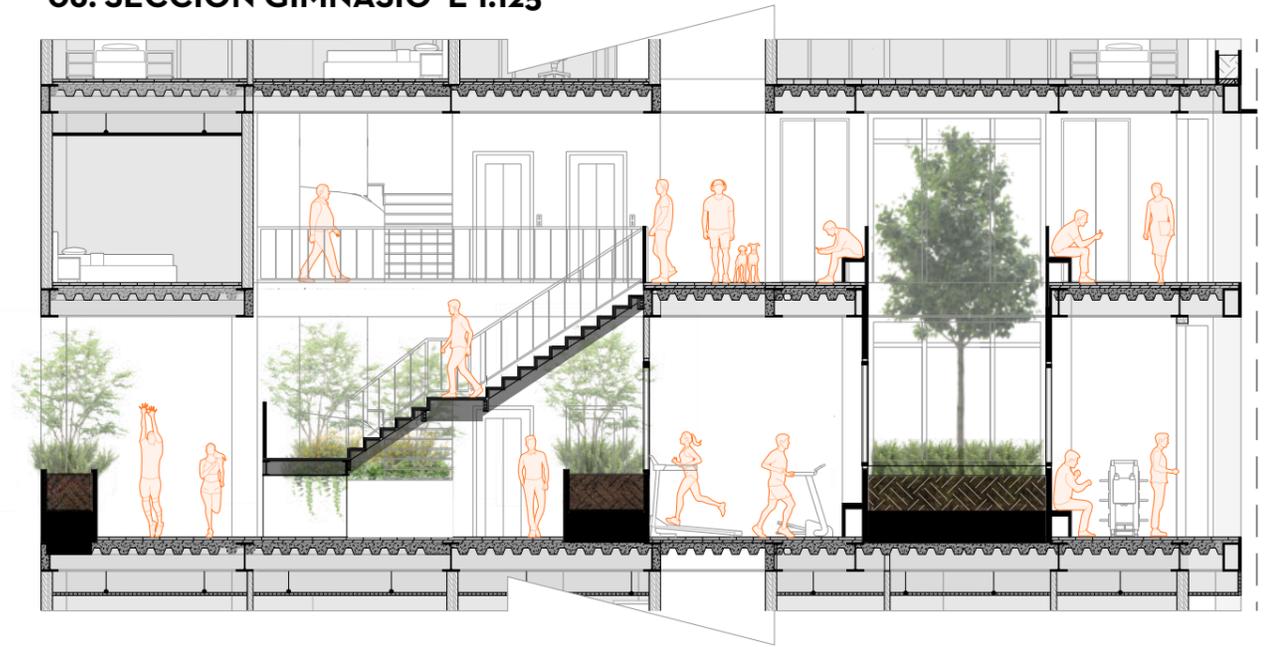


04. SECCIÓN ÁREA RECREATIVA (PARQUE) E 1:125

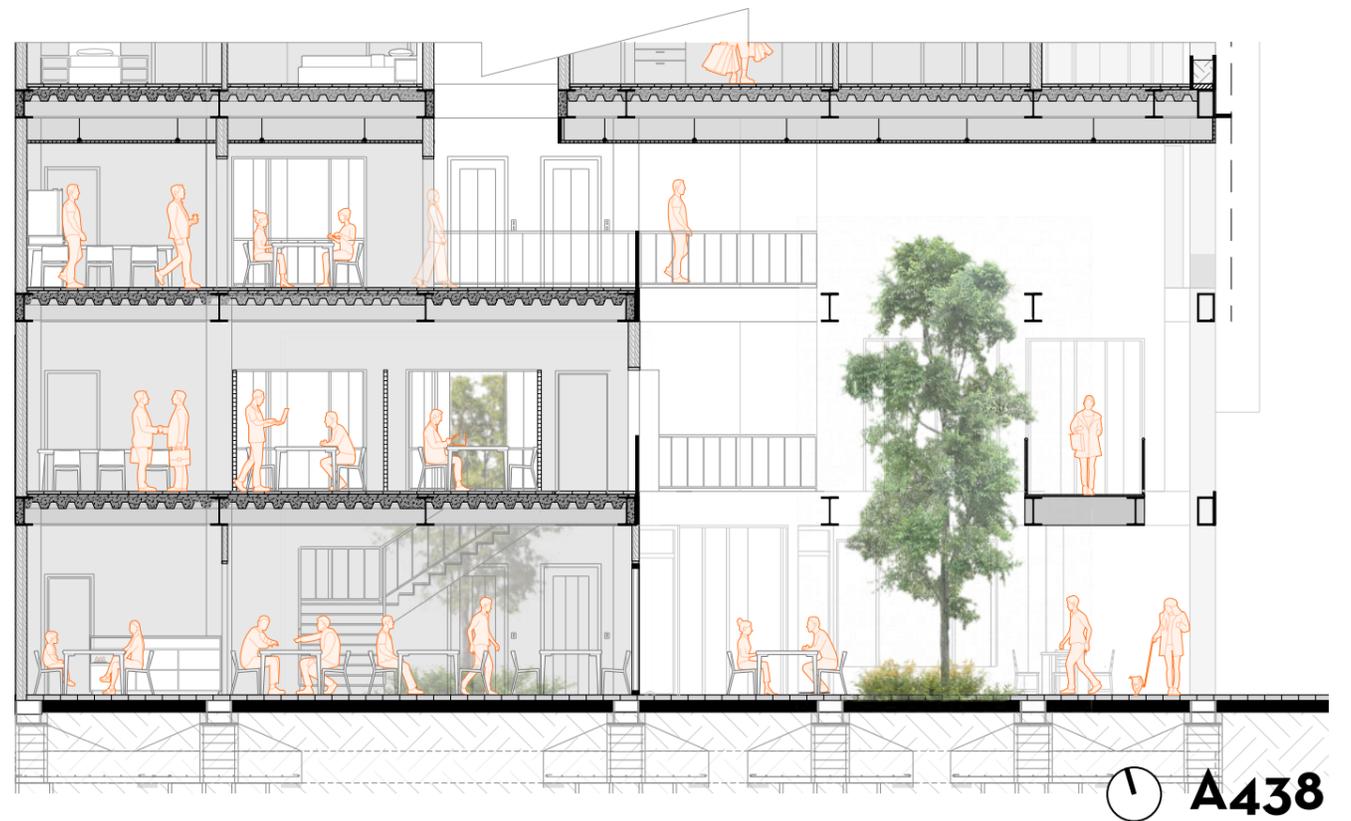


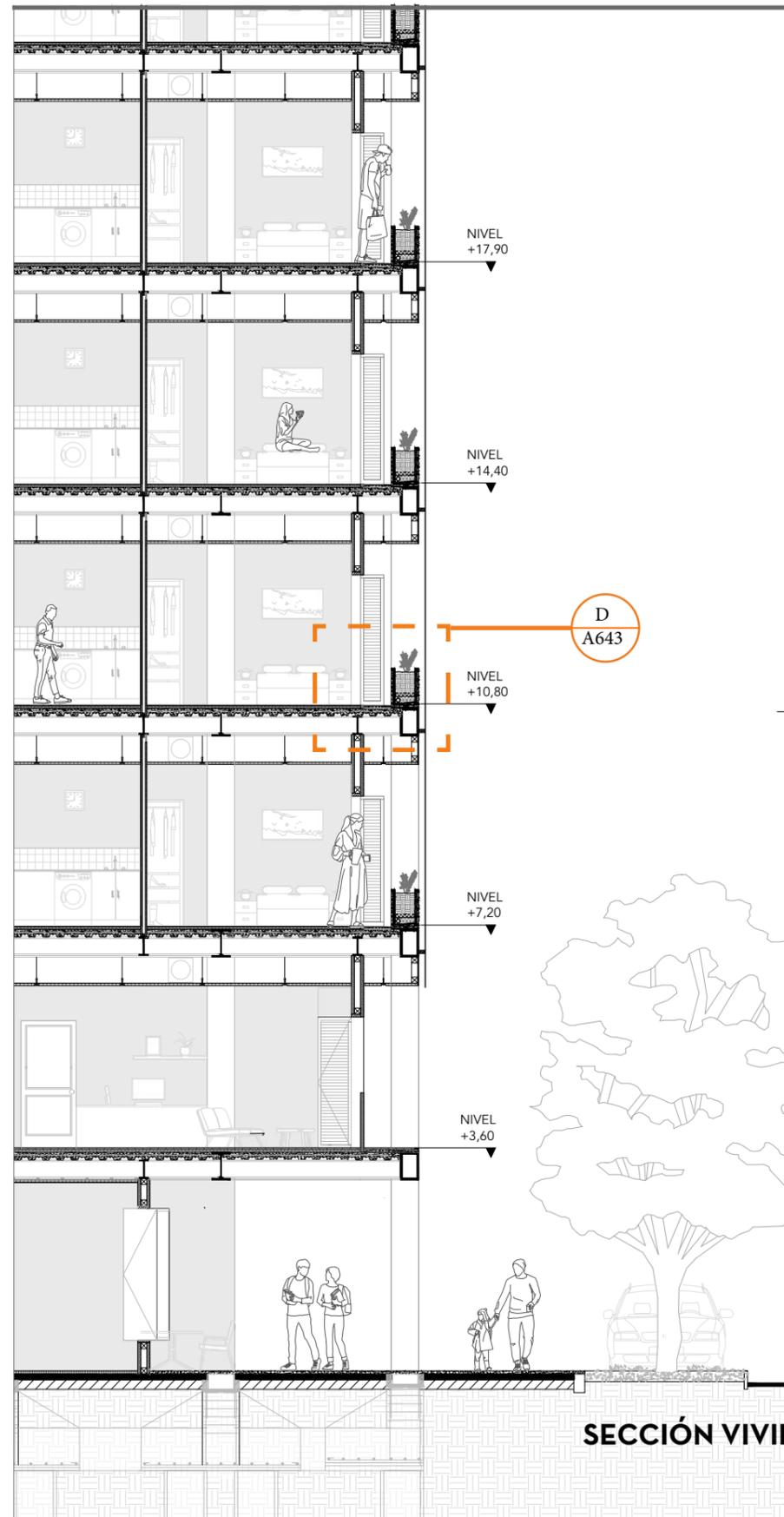


06. SECCIÓN GIMNASIO E 1:125

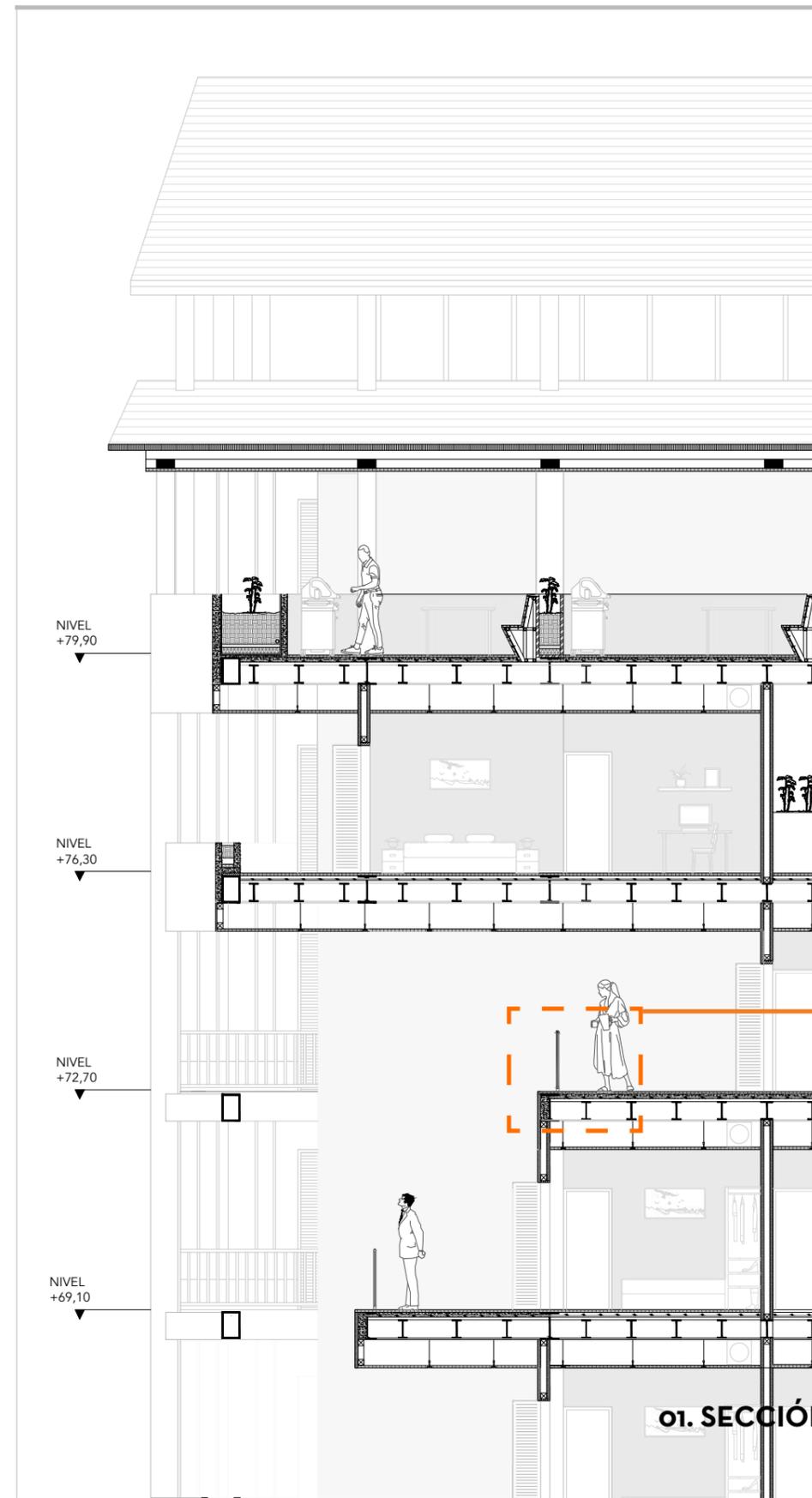


07. SECCIÓN PLANTA BAJA E 1:125



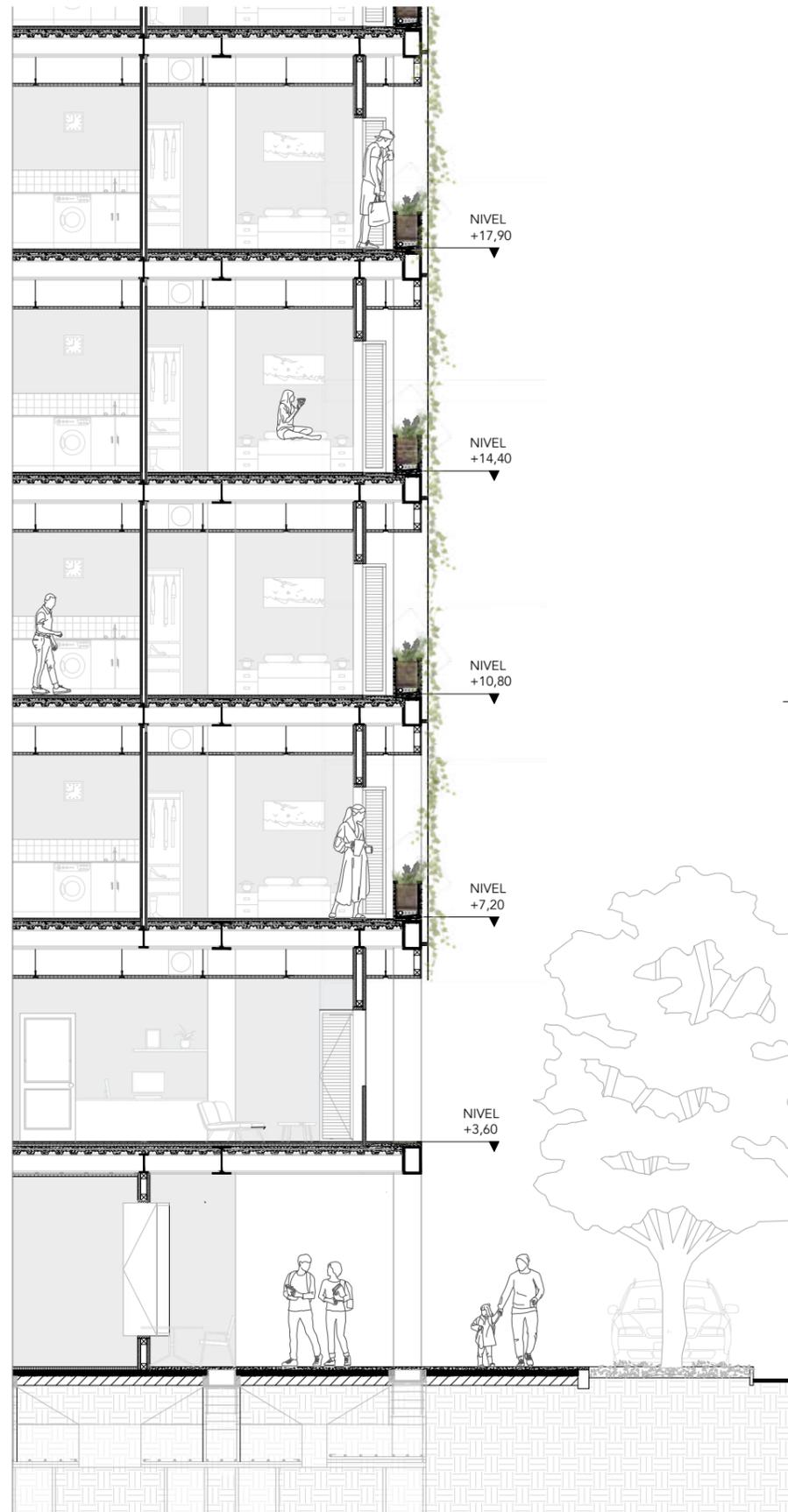


SECCIÓN VIVIENDAS FF'  
E 1:100



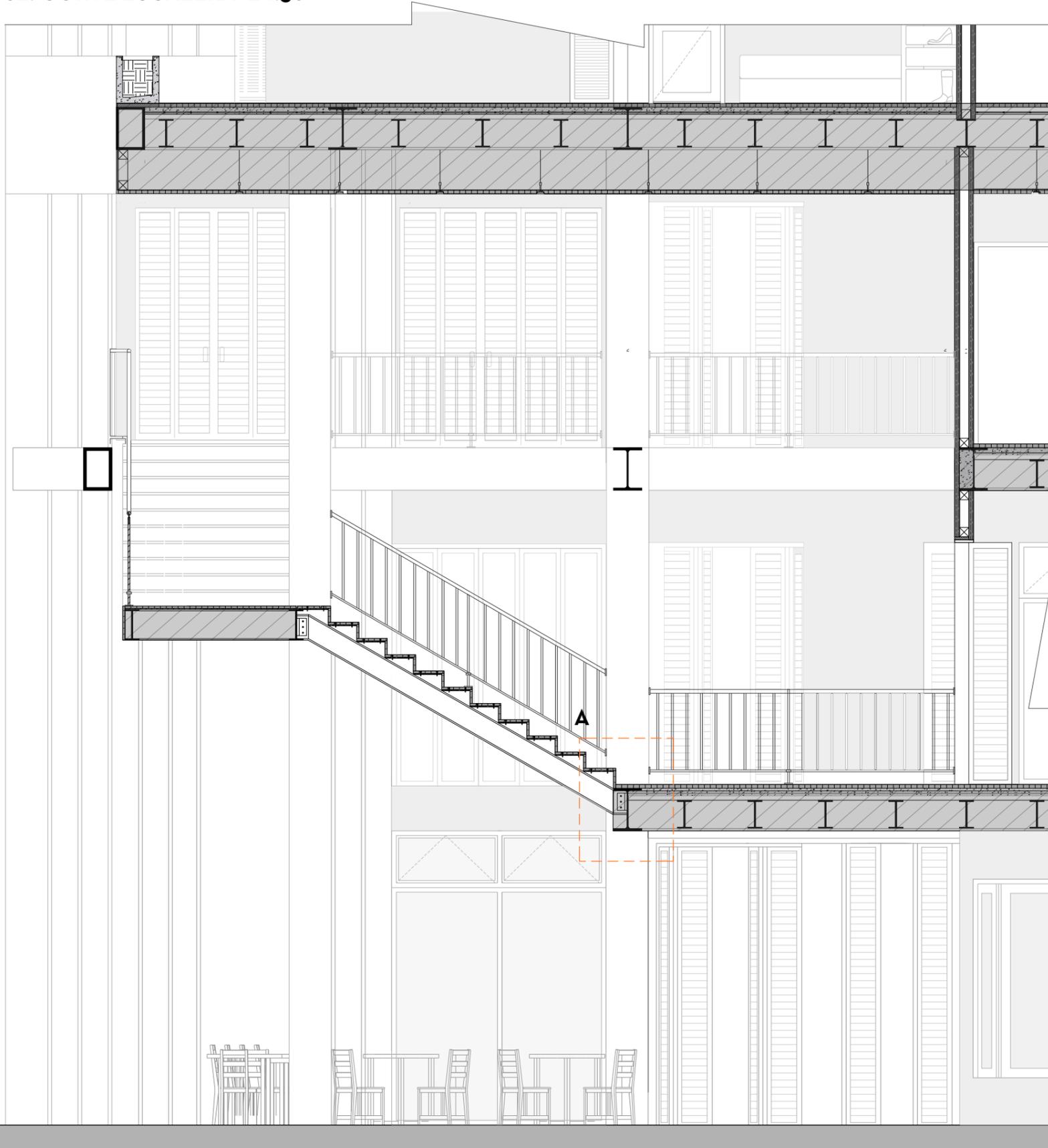
01. SECCIÓN VIVIENDAS  
E 1:100 A439

# SECCIONES

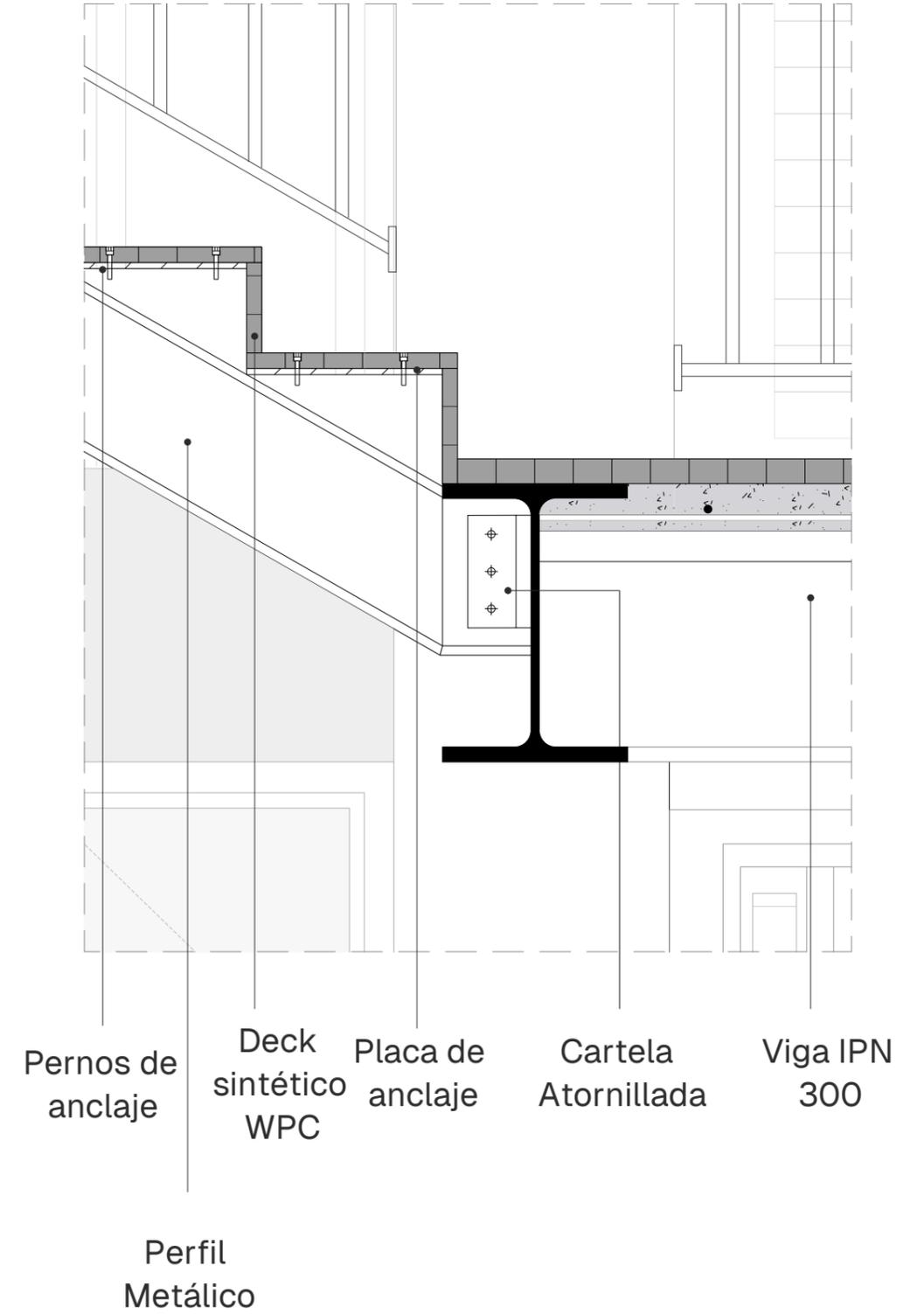


SECCIÓN F Y DETALLE FACHADA AA' E 1:100  **A440**

02. CORTE ESCALERA E 1:50

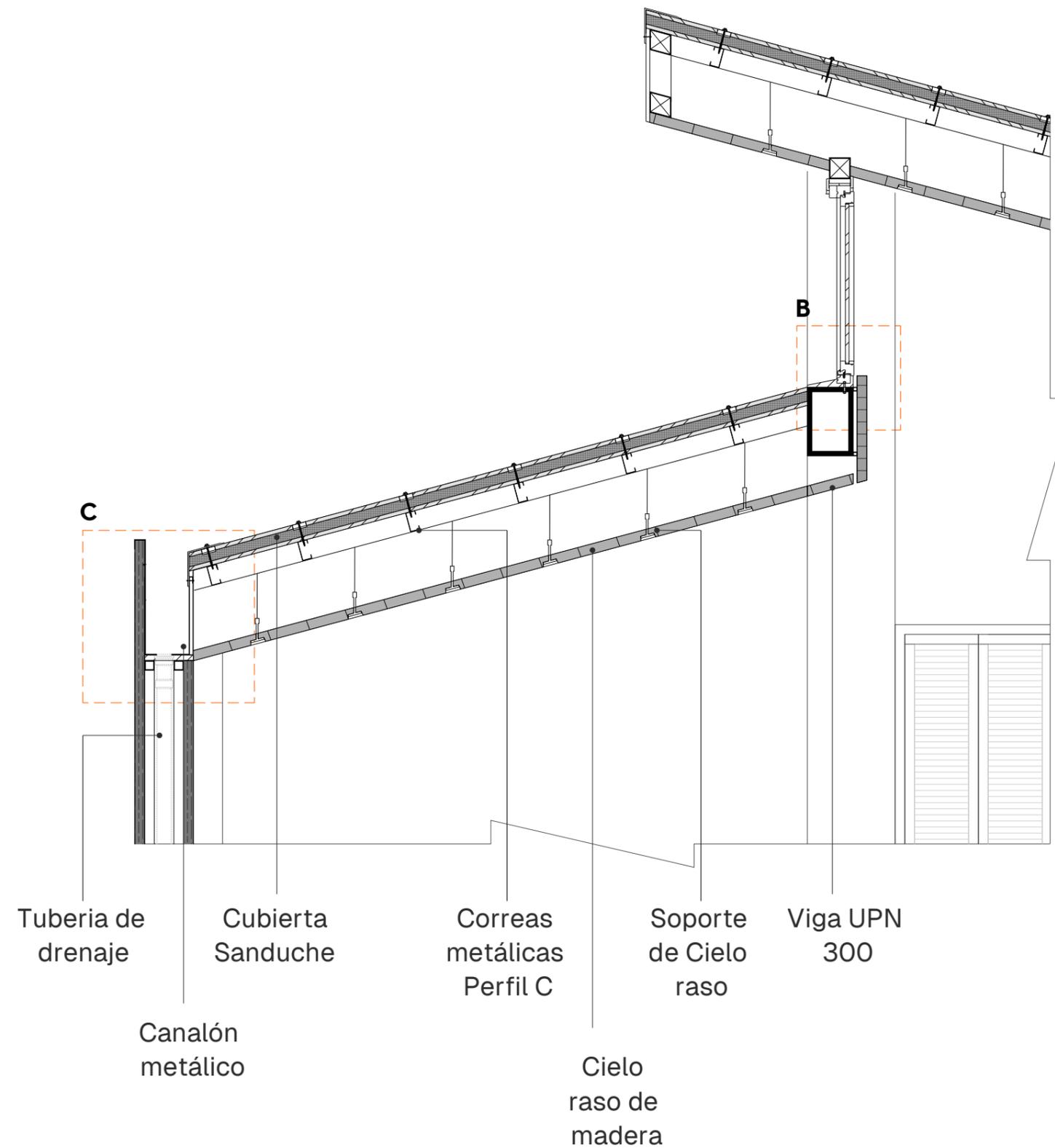


A.DETALLE UNIÓN ESCALERA - LOSA

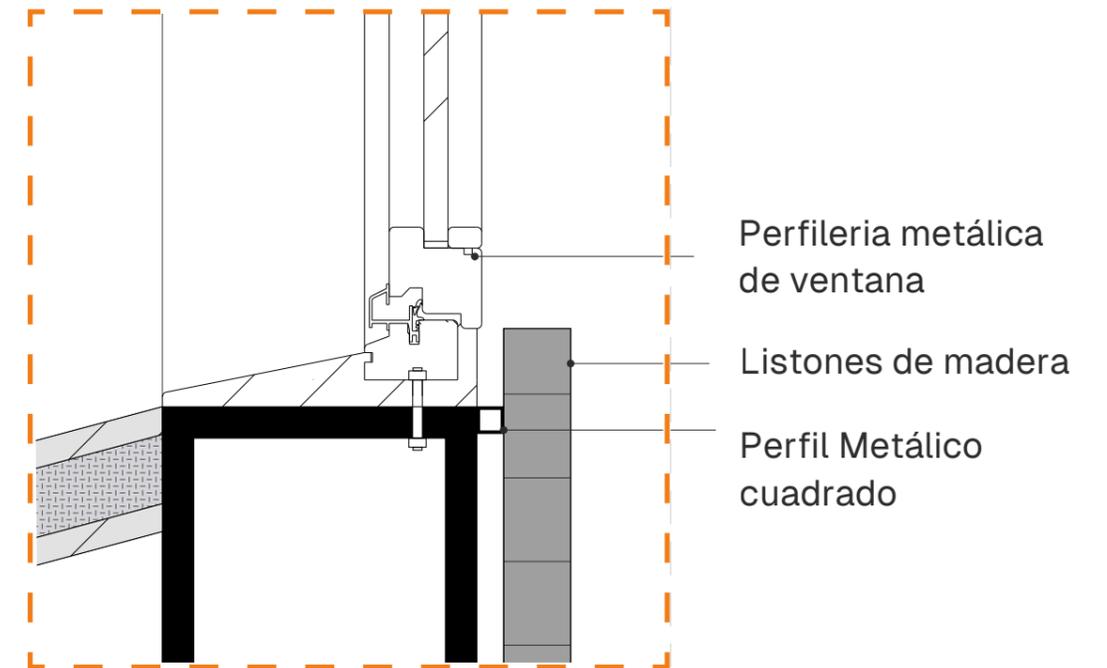


A641

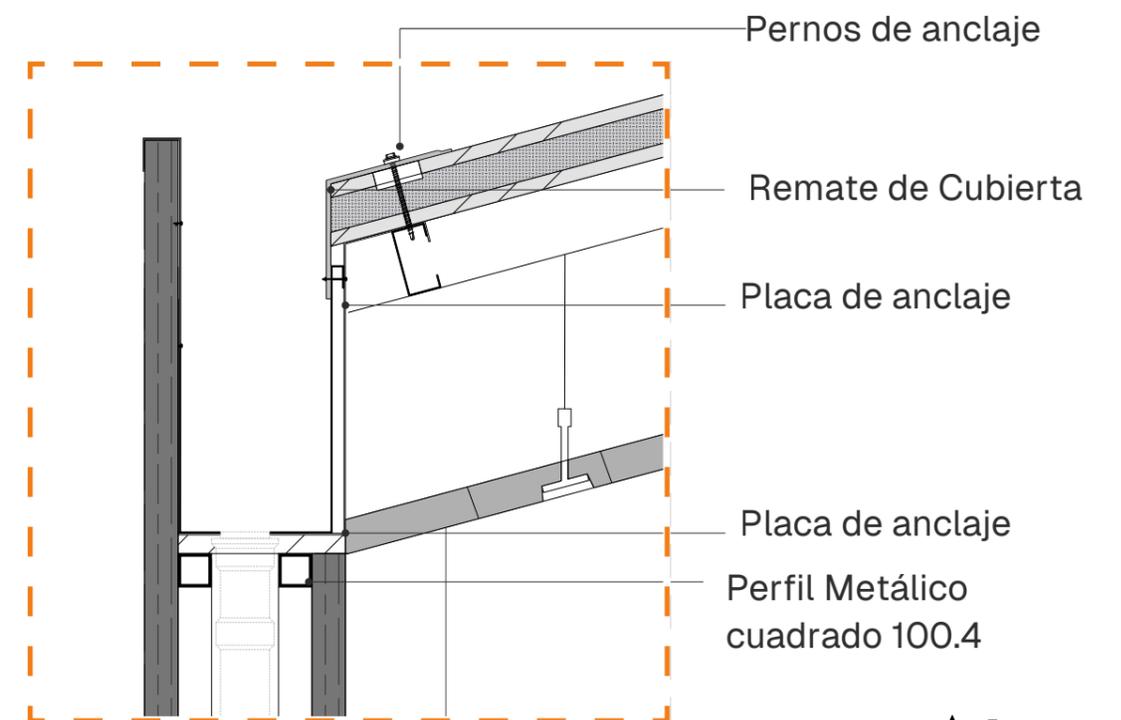
03.DETALLE DE CUBIERTA E 1:25



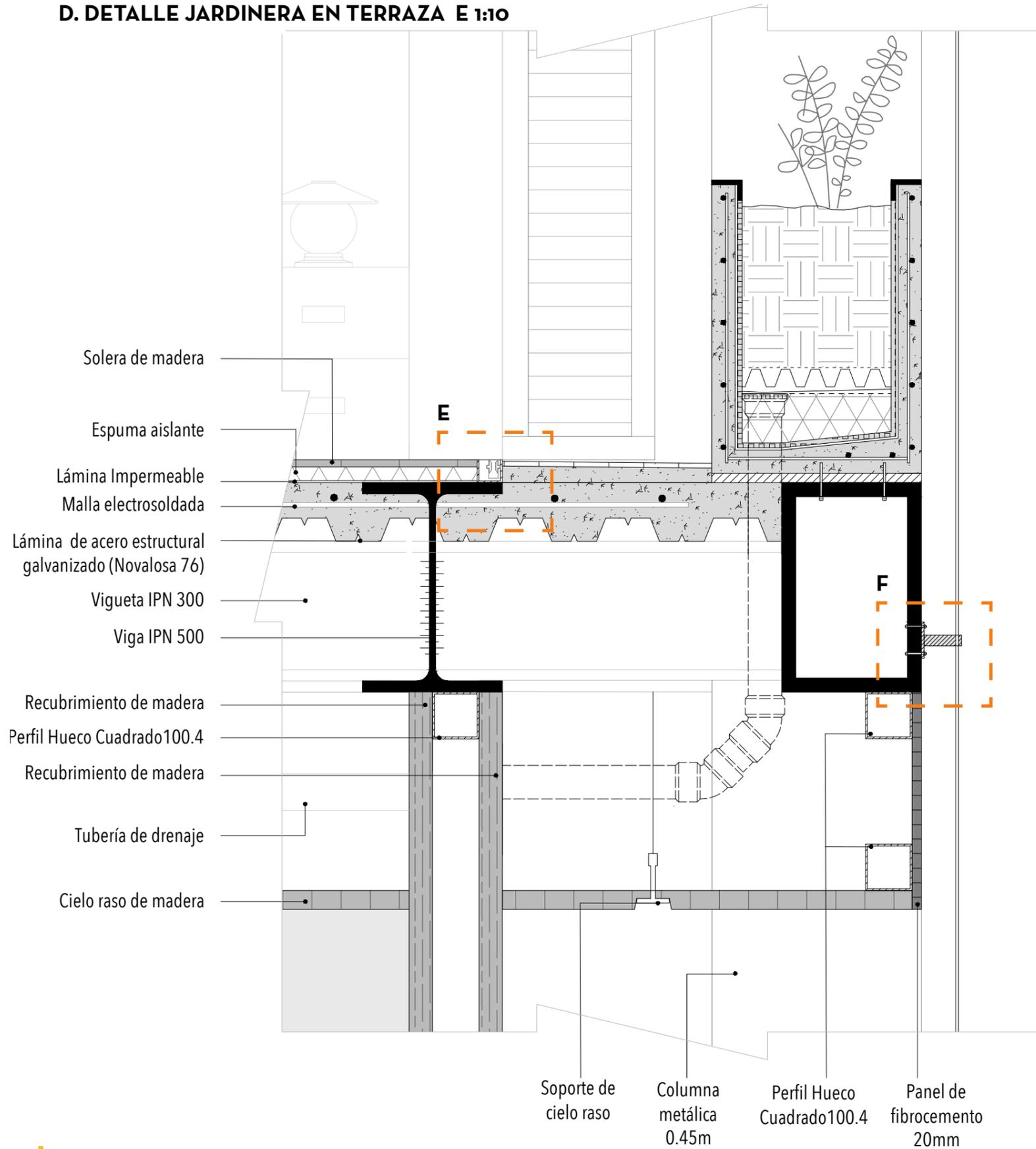
B. DETALLE MARCO DE VENTANA E 1:5



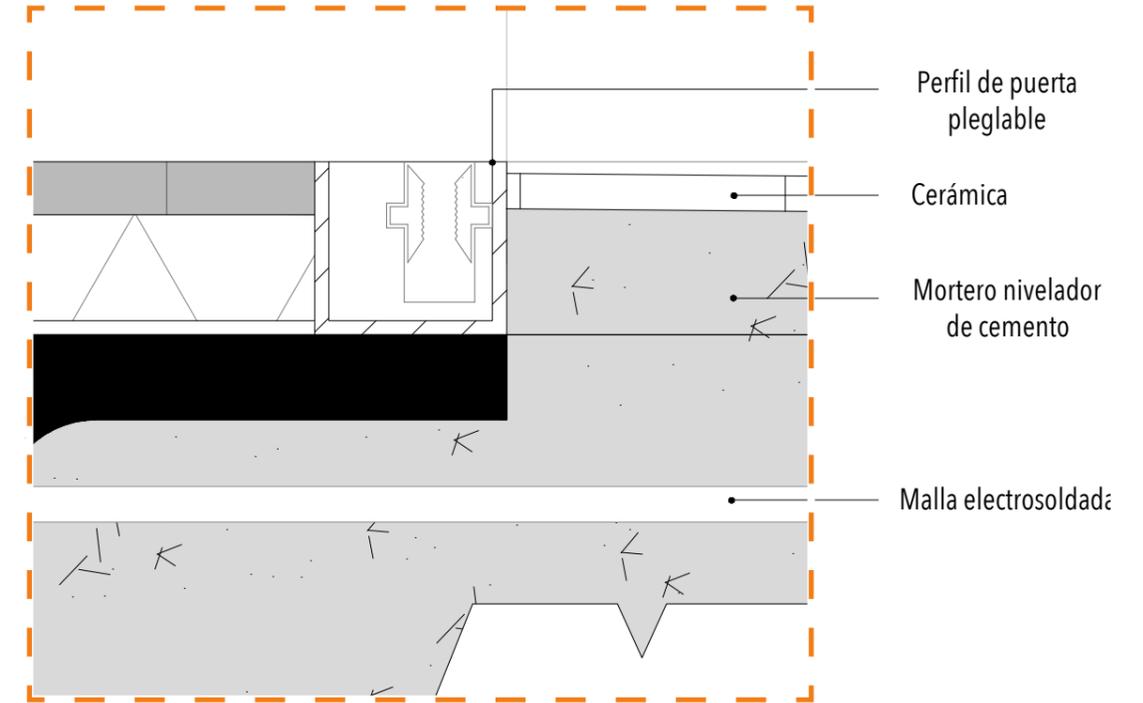
C. DETALLE CANALÓN E 1:10



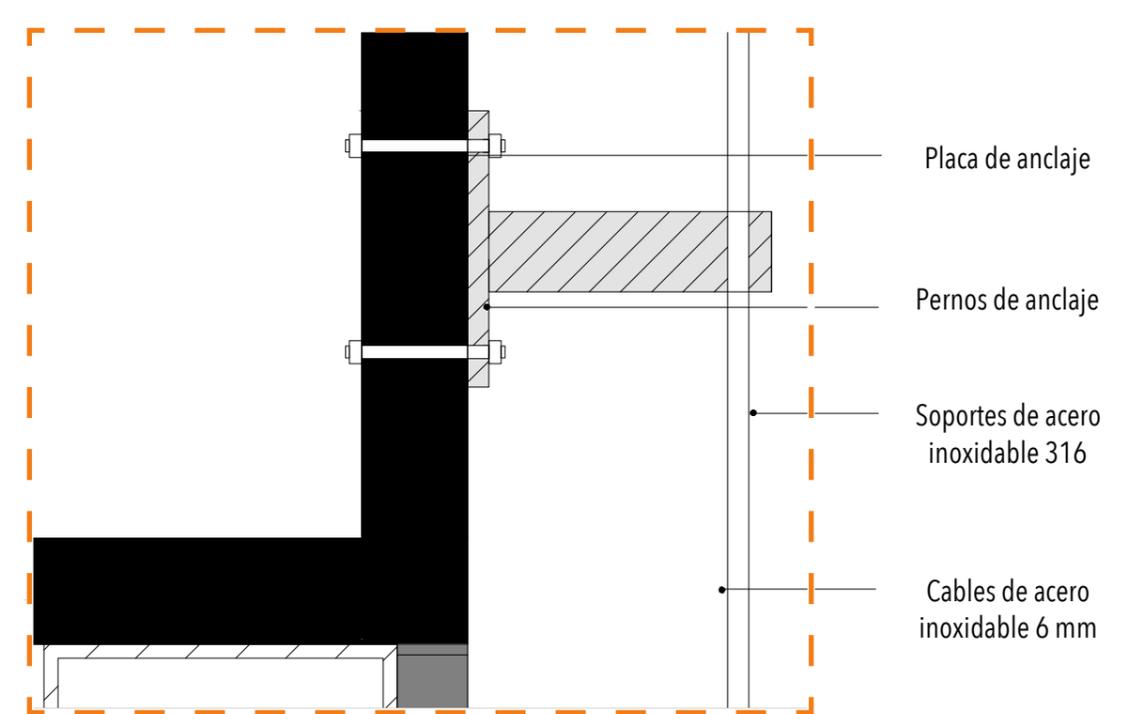
D. DETALLE JARDINERA EN TERRAZA E 1:10



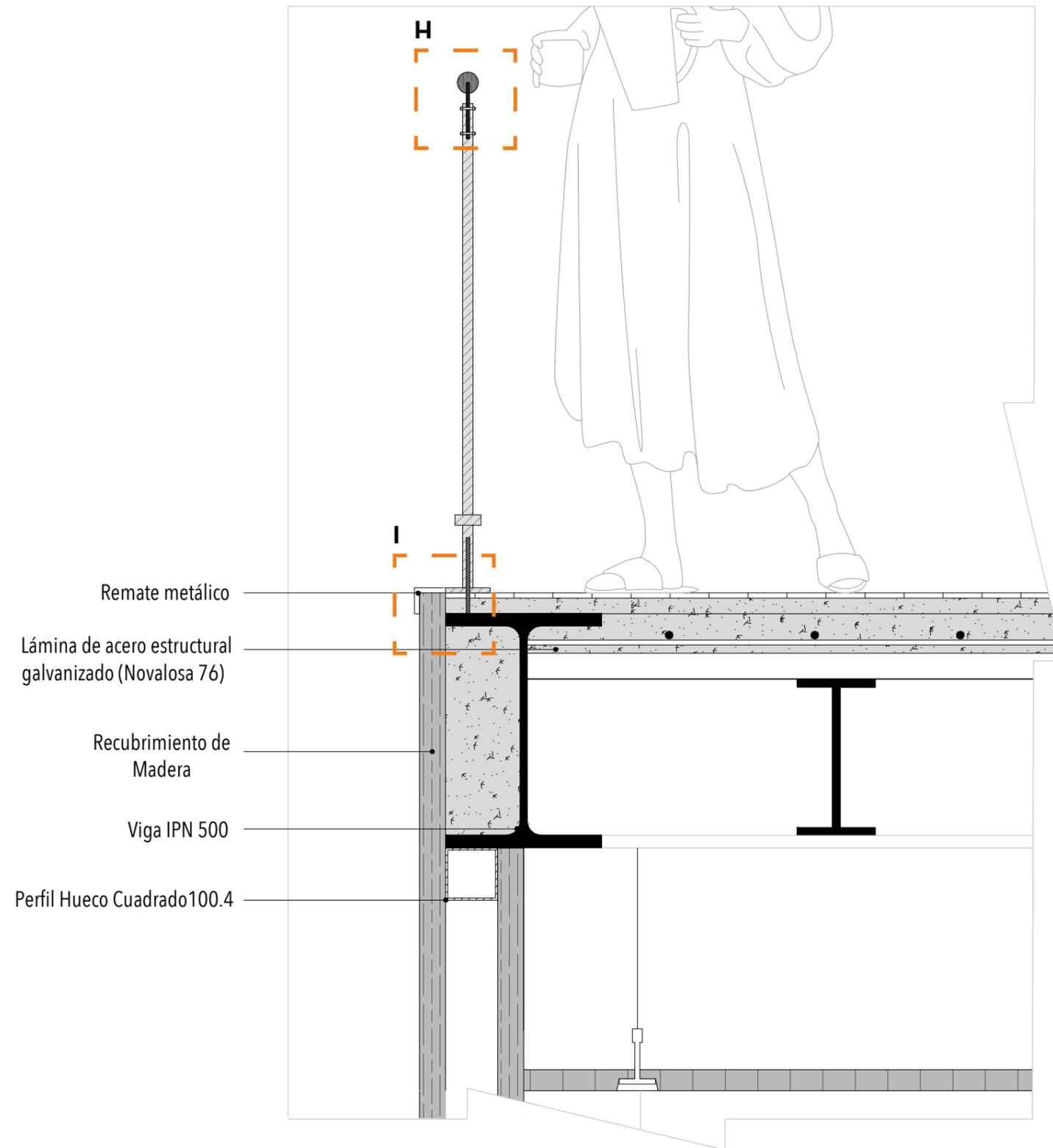
E. DETALLE MARCO PUERTA PLEGLABLE E 1:2



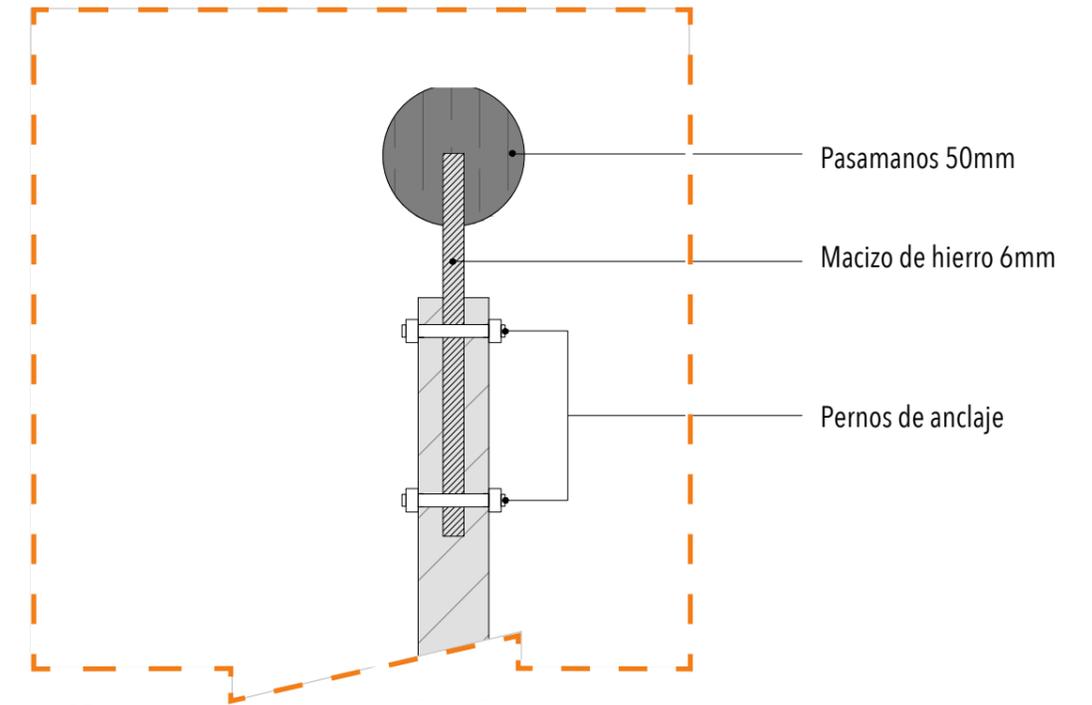
F. DETALLE SOPORTE MURO VERDE E 1:2



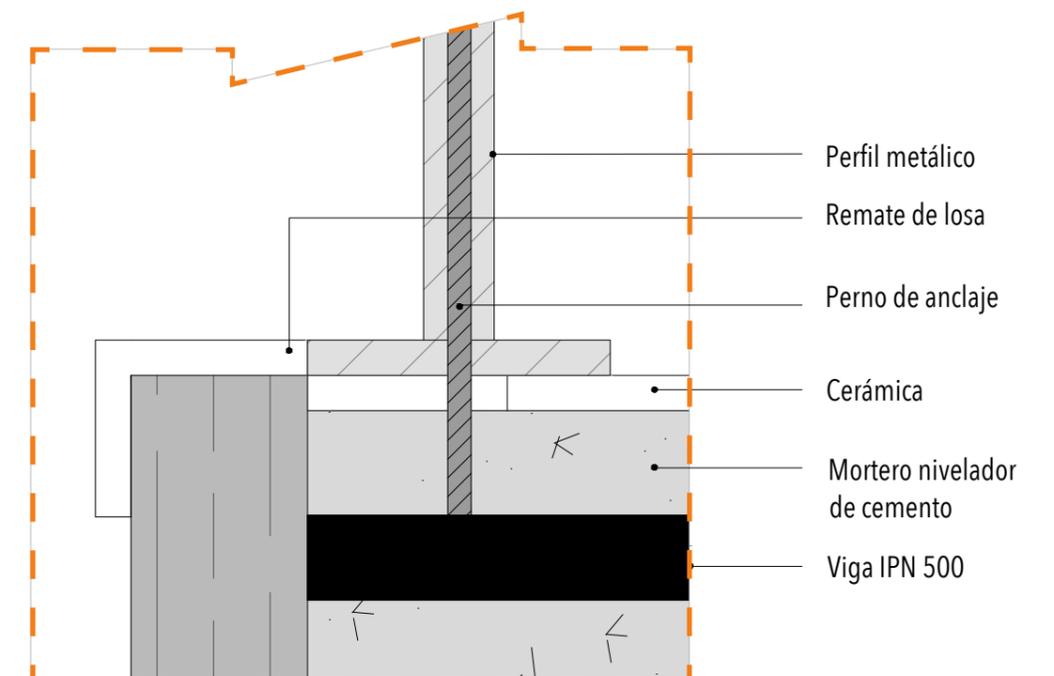
G. DETALLE BARANDAL E 1:10



H. DETALLE BARANDAL E 1:2

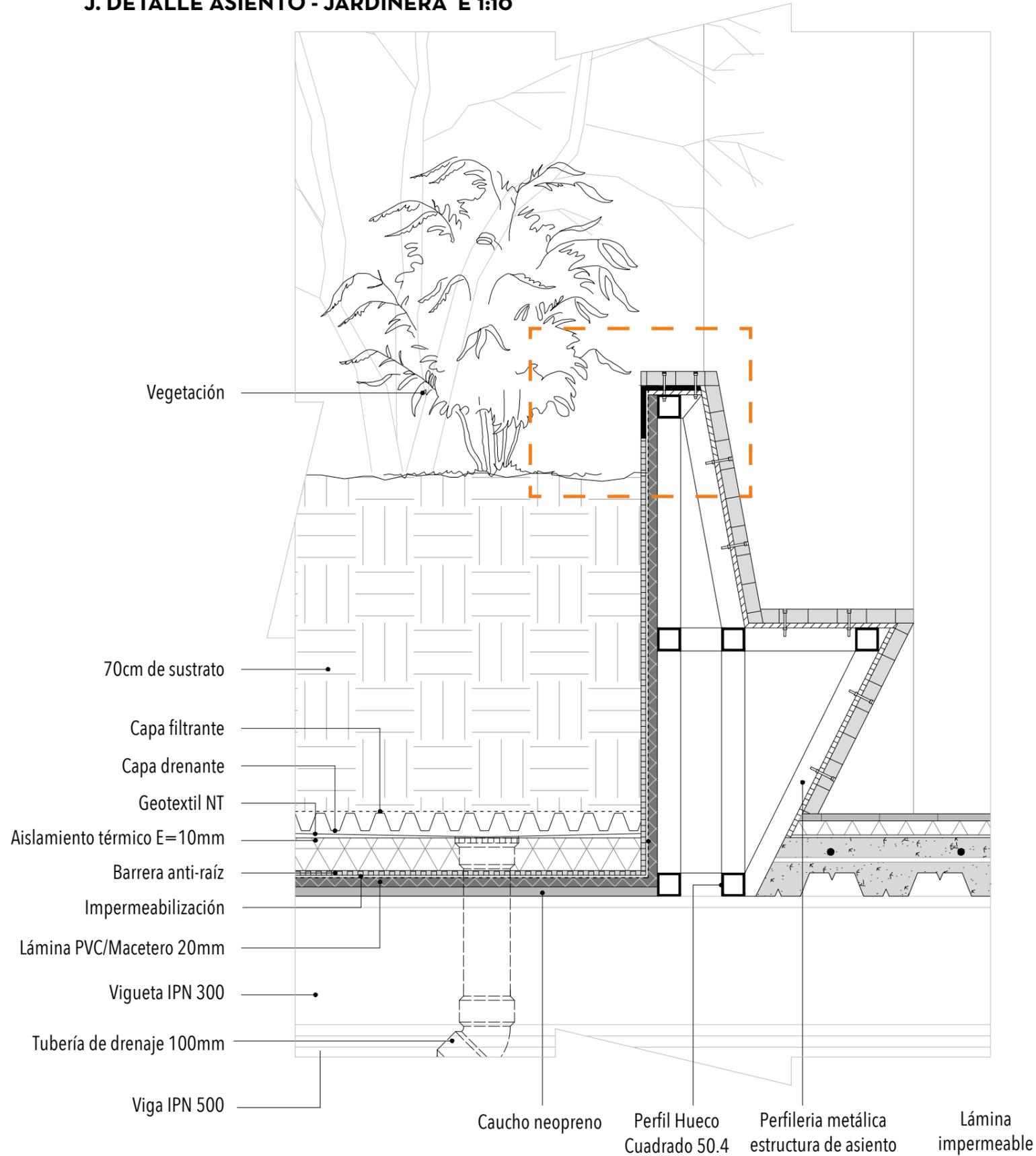


I. DETALLE BARANDAL E 1:2

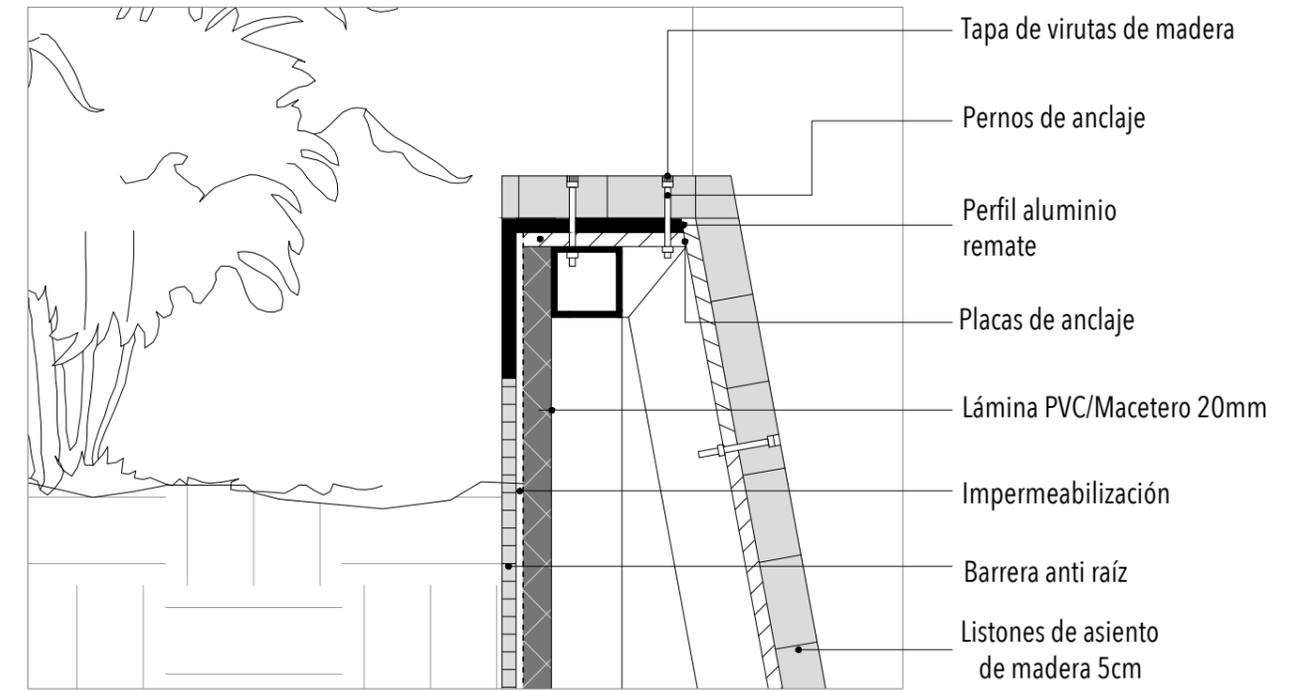


A644

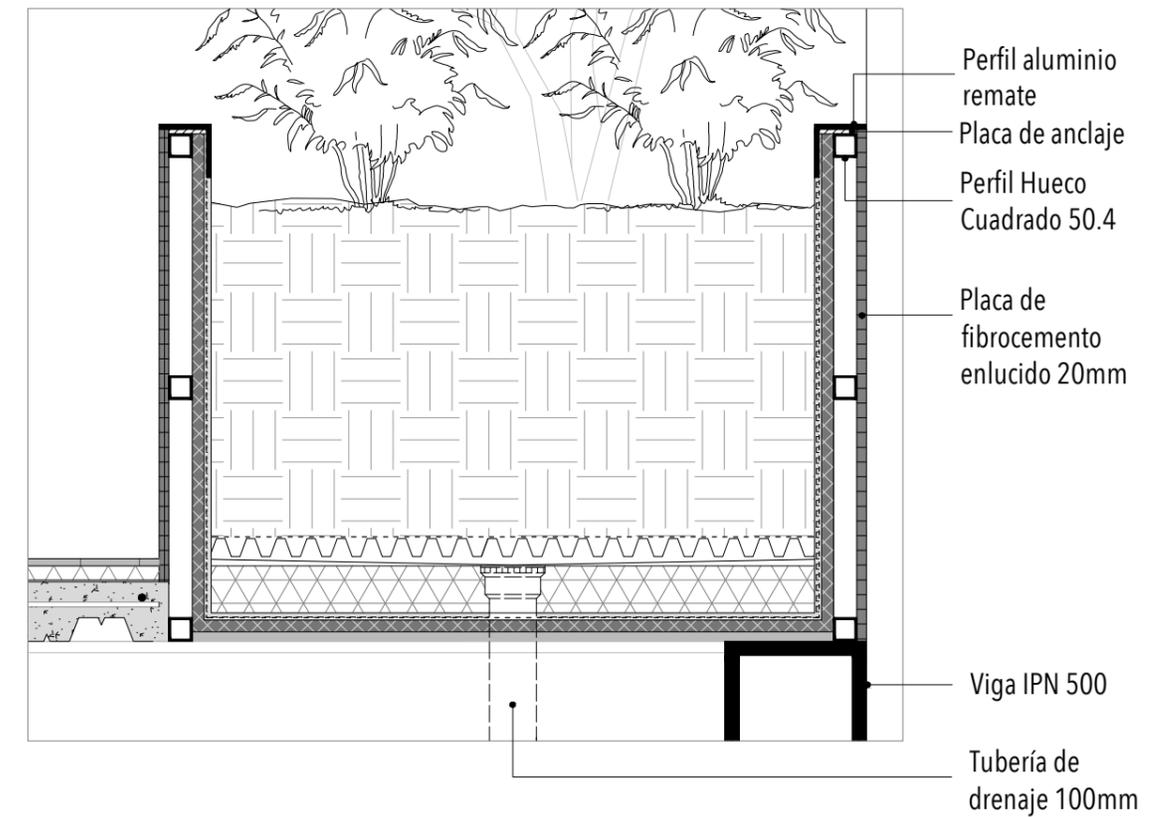
J. DETALLE ASIENTO - JARDINERA E 1:10



K. DETALLE ASIENTO BORDE E 1:5



L. DETALLE JARDINERA BORDE E 1:15



## CUADRO DE PUERTAS

<b>Designación</b>	<b>P1</b>	<b>P2</b>	<b>P3</b>	<b>P4</b>
<b>Dimensión de vano</b>	2.60m x 1.20m	2.60m x 2.30m	3.60m x 2.40m	2.10m x 3.15m
<b>Materialidad</b>	Madera	Madera y vidrio	Madera	Madera y vidrio
<b>Cantidad y ubicación</b>	3 Nivel +0,30	1 Nivel +3,60	10 Niveles +28,60 / +33,10	4 Nivel +0,30
<b>Sistema funcional</b>	4 vanos plegables	2 vanos abatibles	4 vanos plegables	6 vanos plegables

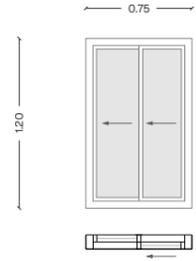
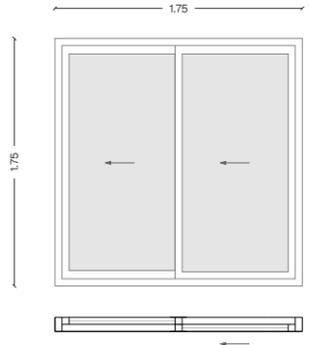
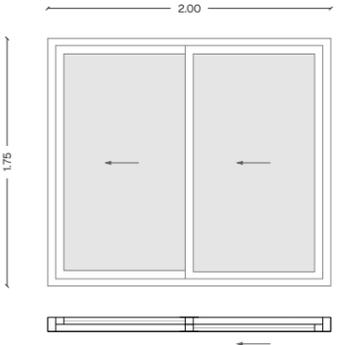
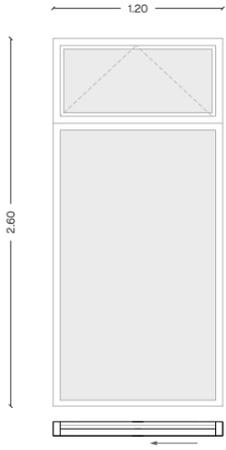
**A746**

## CUADRO DE PUERTAS

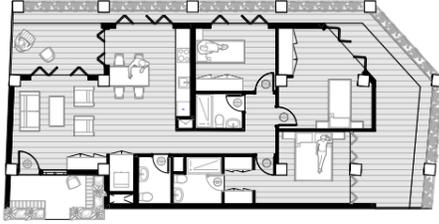
<b>Designación</b>	<b>P5</b>	<b>P6</b>	<b>P7</b>	<b>P8</b>	<b>P9</b>
<b>Dimensión de vano</b>	2.10m x 0.7m	2.10m x 0.8m	2.10m x 0.9m	2.10m x 1.10m	2.10m x 2.40m
<b>Materialidad</b>	Madera	Madera	Madera	Madera	Madera
<b>Cantidad y ubicación</b>	81 Niveles Plantas tipo 1, 2, 3, 4	98 Todos los niveles	76 Todos los niveles	1 Nivel +0,30	128 Todos los niveles
<b>Sistema funcional</b>	1 vano abatible	1 vano abatible	1 vano abatible	1 vano giratorio	6 vanos plegables

**A747**

## CUADRO DE VENTANAS

				
<b>Designación</b>	<b>V1</b>	<b>V2</b>	<b>V3</b>	<b>V4</b>
<b>Dimensión de vano</b>	1.20m x 1.75m / 1.20	1.75m x 1.75m / 1.20	1.20m x 2.00m / 1.20	2.60m x 1.20m
<b>Materialidad</b>	Perfilería metálica y vidrio	Perfilería metálica y vidrio	Perfilería metálica y vidrio	Madera y vidrio
<b>Cantidad y ubicación</b>	44 Nivel +0,30	12 Nivel +3,60	12 Niveles +28,60 / +33,10	Niveles +0,30/+3,60/+7,20/+28,60/+83,50
<b>Sistema funcional</b>	2 vanos corredizos	2 vanos corredizos	2 vanos corredizos	1 vano abatible y 1 fijo

**CUADRO DE PROGRAMA**

<b>60 Apartamentos en total</b>						
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Área	32.31m <sup>2</sup>	83,63m <sup>2</sup> / 97.35m <sup>2</sup>	80.84m <sup>2</sup>	180.13m <sup>2</sup>	132.80m <sup>2</sup>	91,50m <sup>2</sup>
# Apart.	30	9	12	3	3	3
Área Pórtico Semi-privado	6.65m <sup>2</sup>	5,85m <sup>2</sup>	7,41m <sup>2</sup>	13,40m <sup>2</sup>	7,30m <sup>2</sup>	9,83 m <sup>2</sup>
	1	1 -2	2	3	3	1
	1	1	2	3	3	1
	1	1	1	1	1	1

**A749**

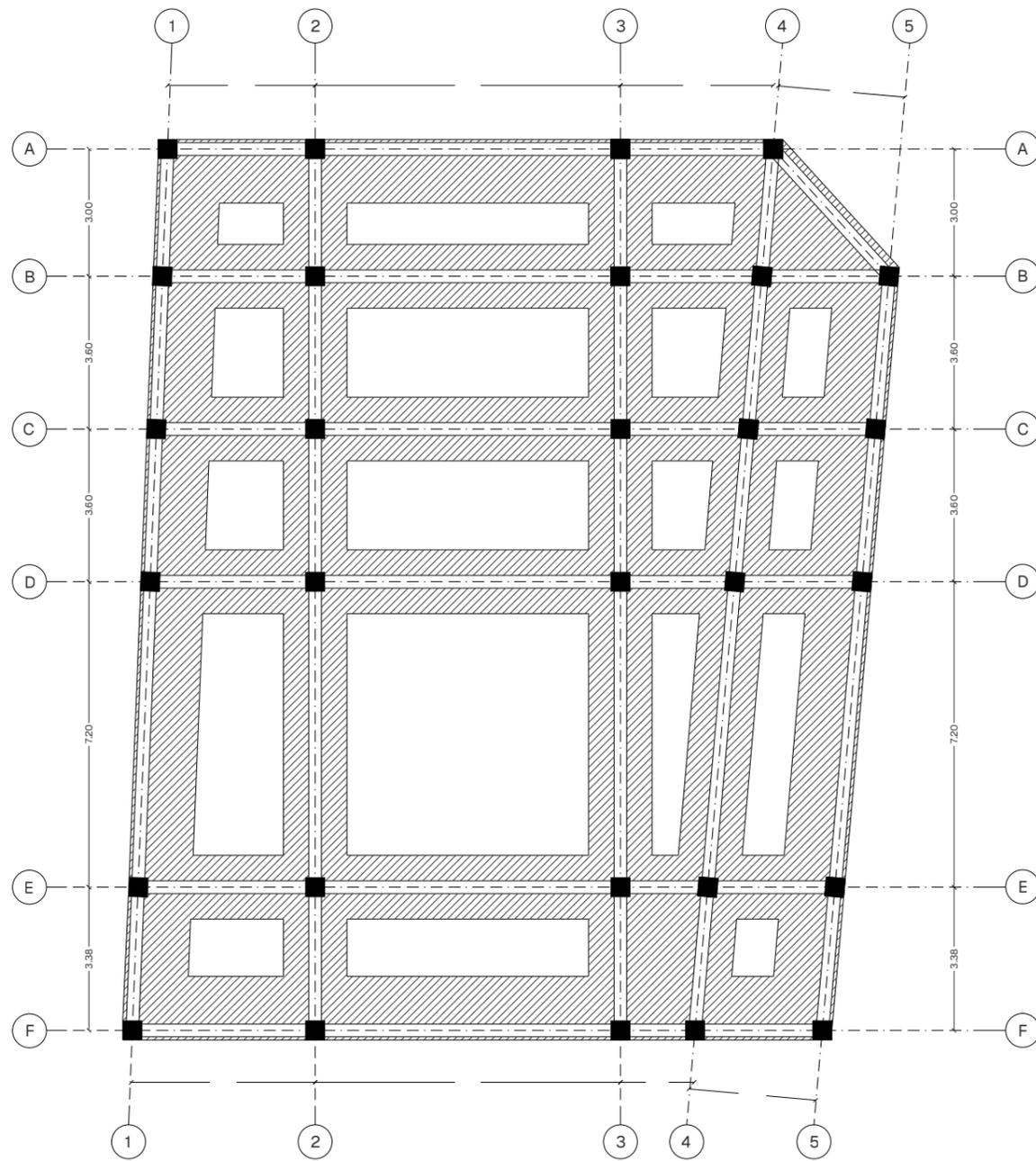
**CUADRO DE PROGRAMA**

	Área	Nivel	Amenidades
<b>Equipamientos existentes</b>	<b>Restaurante</b>	45,50m <sup>2</sup>	Nivel +0,30 Baños Mesas al exterior
	<b>Área Coworking</b>	71,63m <sup>2</sup>	Nivel +3,60 Baños Módulos de oficina Sala de reuniones Área de impresiones Zona bar
	<b>Comedor comunitario</b>	80,53m <sup>2</sup>	Nivel +7,20 Baños Cocina y mesón abierto Mesas
	<b>Gimnasio y Sala Multiuso</b>	215m <sup>2</sup>	Nivel +28,60 / +33,10 Baños Cocina y mesón abierto Mesas
	<b>Área recreativa (Jardín)</b>	215m <sup>2</sup>	Nivel +54,70 / +61,90 Escenario Camineria entre vegetación Asientos Hamacas
	<b>Terraza</b>	96,20m <sup>2</sup>	Nivel +79,90 Baño Zonas para grill/ Barbecue Mesas
	<b>Rooftop Bar/ Restaurante</b>	112m <sup>2</sup>	Nivel +83,50 Baños Zona bar Mesas en el exterior

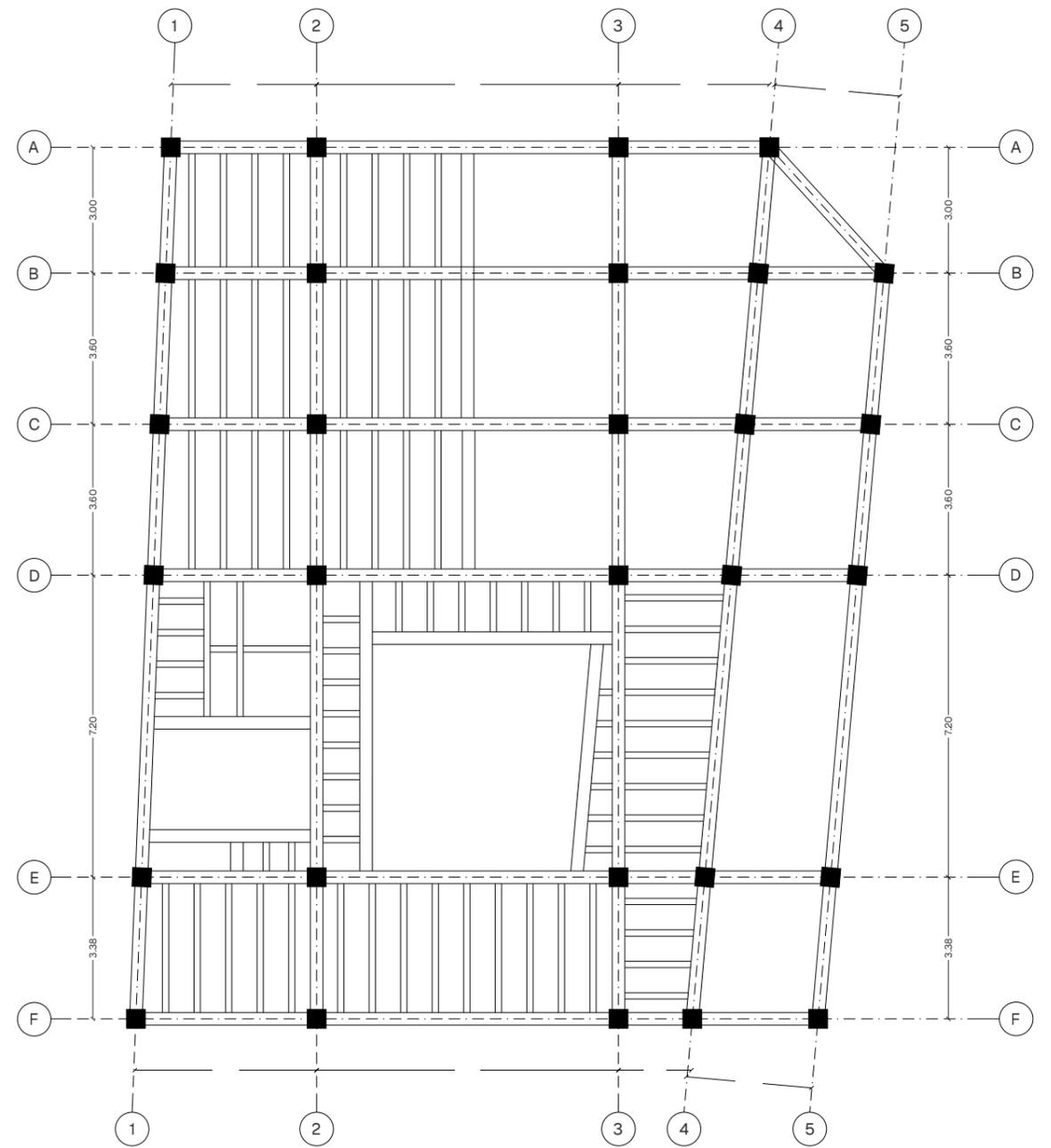
**A750**

## CUADRO DE CIRCULACIÓN

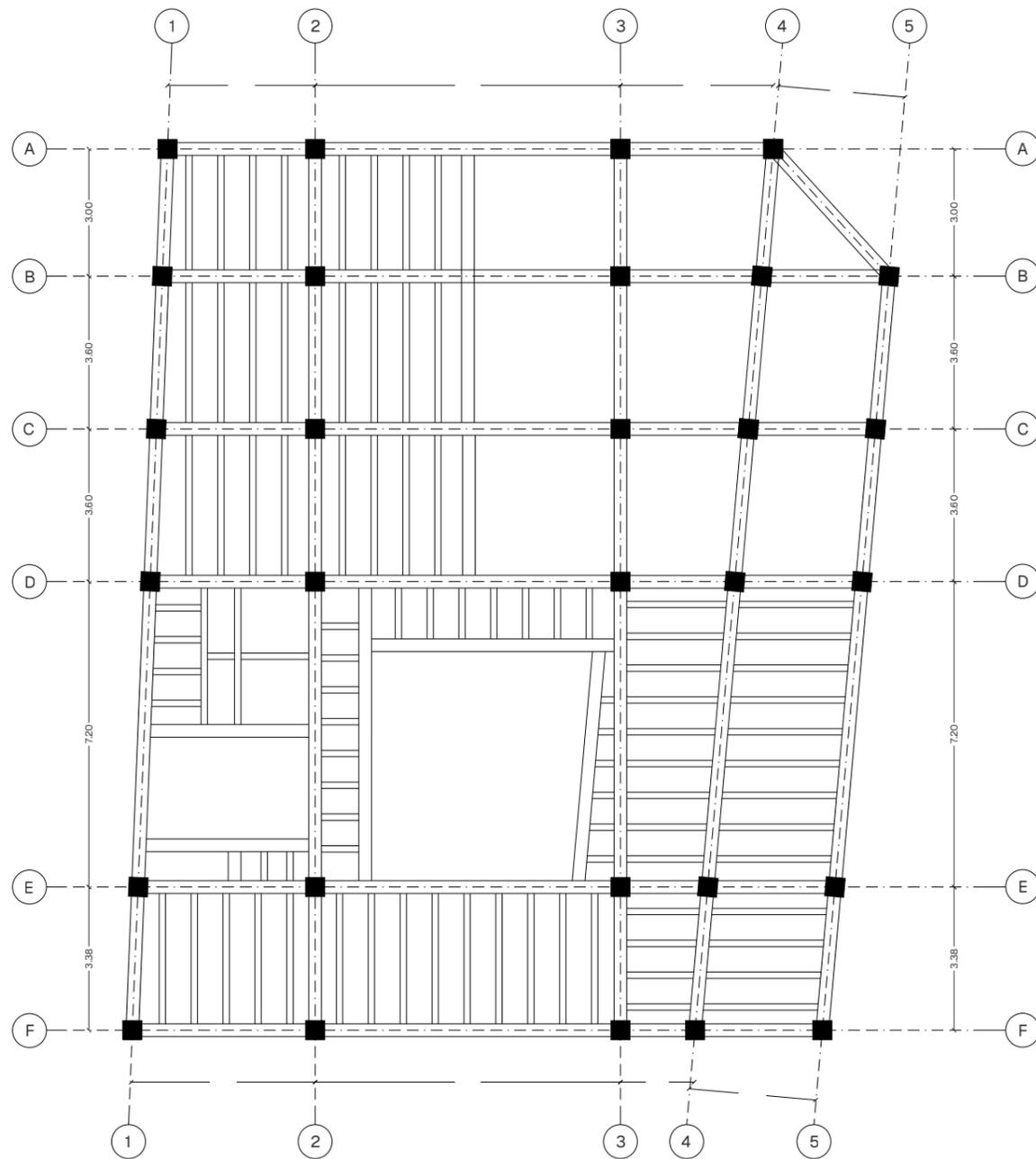
NIVEL	USO	ÁREA CIRCULACIÓN	ÁREA FUNCIONAL	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	%
Planta Baja	Comercio (Restaurante)	53,89	150,78	204,67	26%
Nivel 1	Coworking, Lobby	74,48	154,29	228,77	33%
Nivel 2	Comedor comunitario	75,16	181,14	256,3	29%
Nivel 3/4/13/14/18/19	Residencial	72,71	228,16	300,87	24%
Nivel 5/12/20	Residencial	74,77	238	312,77	24%
Nivel 6/11/21	Residencial	76,85	256,65	333,5	23%
Nivel 7/10/17	Residencial	68,02	272,94	340,96	20%
Nivel 8	Gimnasio	75,05	275,25	350,3	21%
Nivel 9	Sala Multiuso	74,92	171,73	246,65	30%
Nivel 15	Área recreativa (Jardin)	83,16	245,69	328,85	25%
Nivel 16	Área recreativa (Jardin)	97,53	140,51	238,04	41%
Nivel 17	Área recreativa (Jardin)	86,92	228,38	315,3	28%
Nivel 22	Terraza	87,2	253,28	340,48	26%
Nivel 23	Comercial (Rooftop bar)	72,35	119,95	192,3	38%
		<b>1073,01</b>	2916,75	3989,76	
			<b>72%</b>		<b>28%</b>



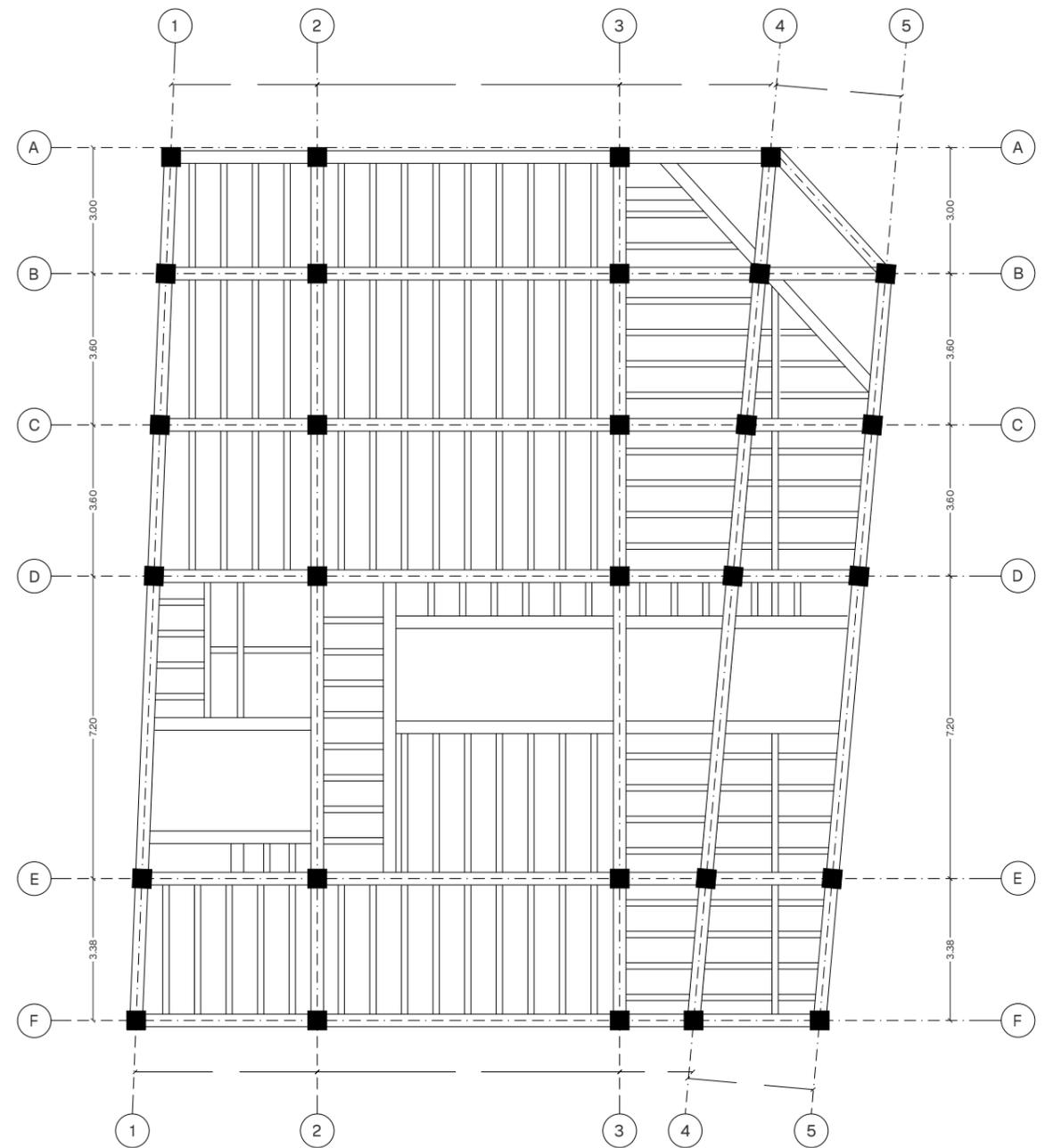
NIVEL +0,00  
E 1:150



NIVEL +3,60  
E 1:150

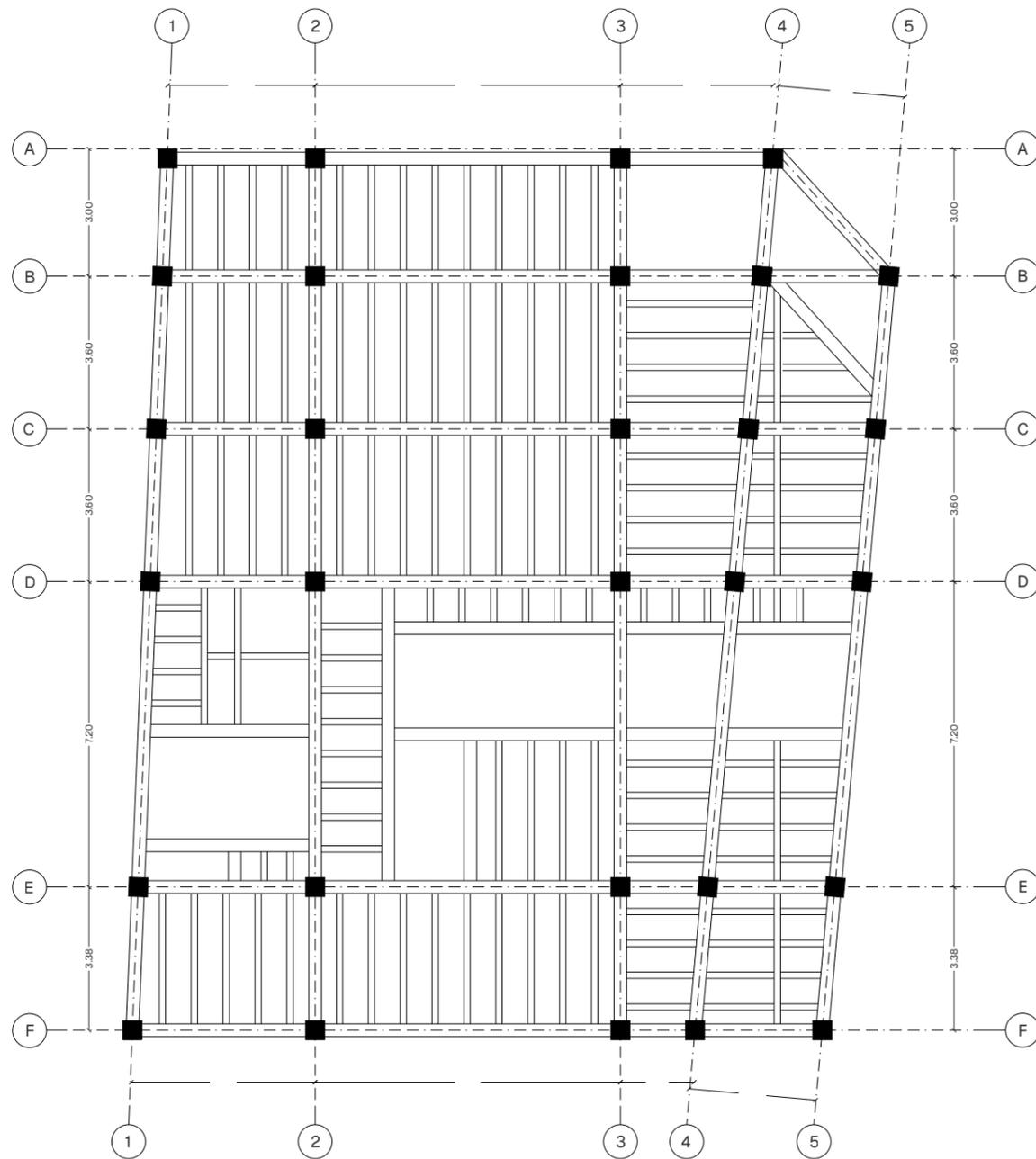


NIVEL +7,20  
E 1:150

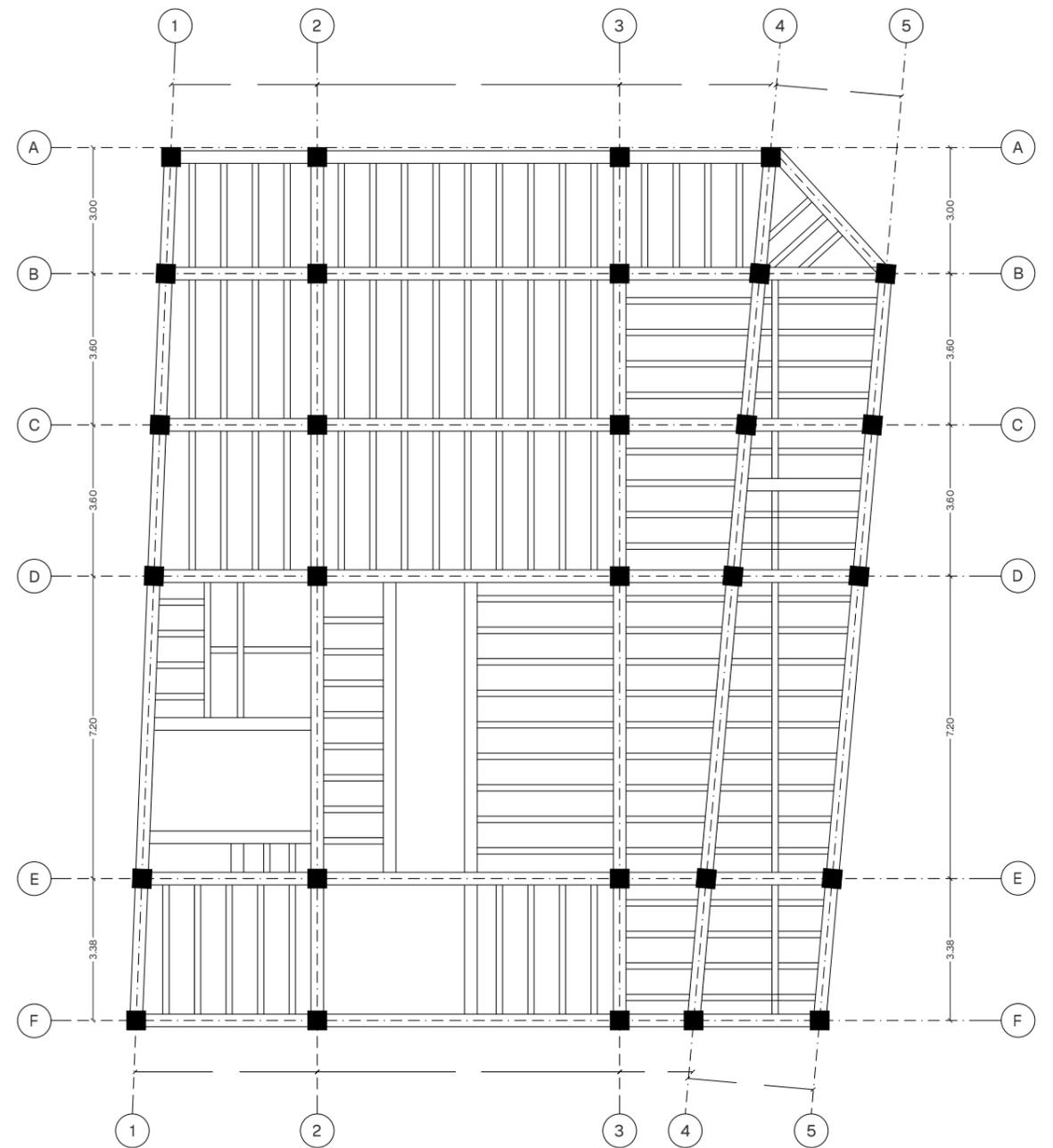


PLANTA TIPO 1  
REPETICIÓN EN NIVELES  
+10,80 / +14,40 / +47,50 / +51,10 / +65,50 / +69,10  
E 1:125

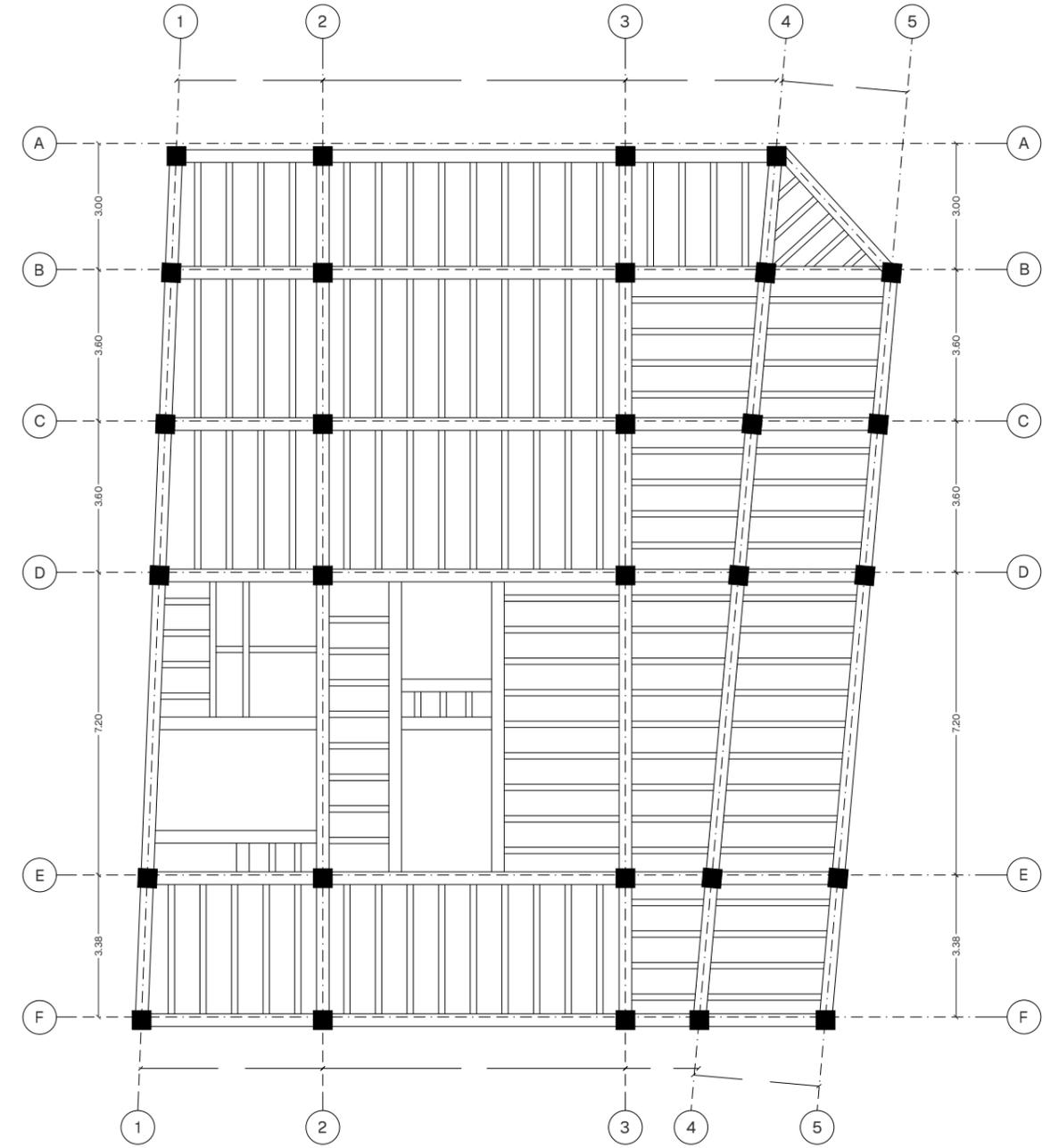
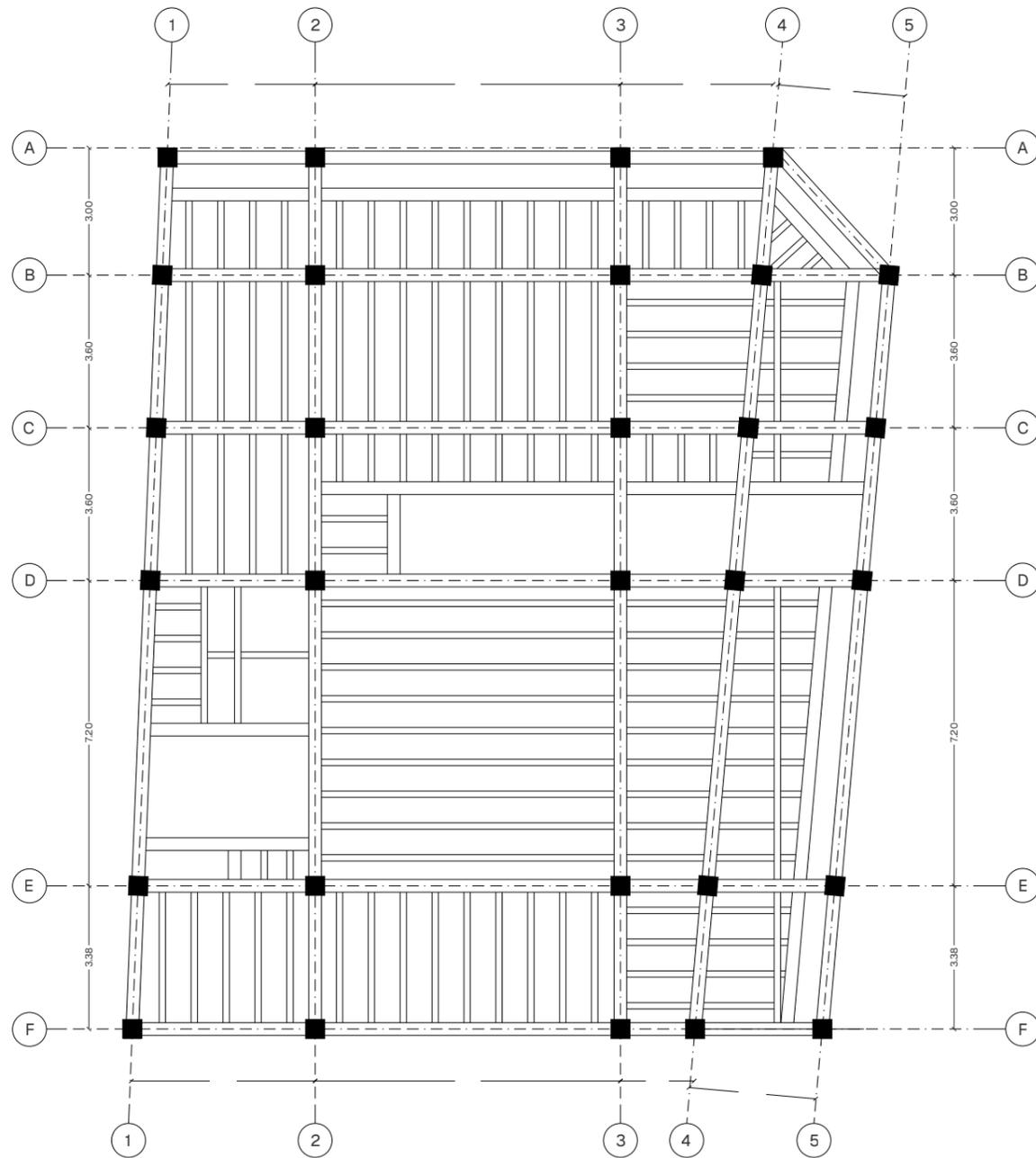
Ⓟ E153



**PLANTA TIPO 2**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
 +18,00 / +43,90 / +72,70  
 E 1:150

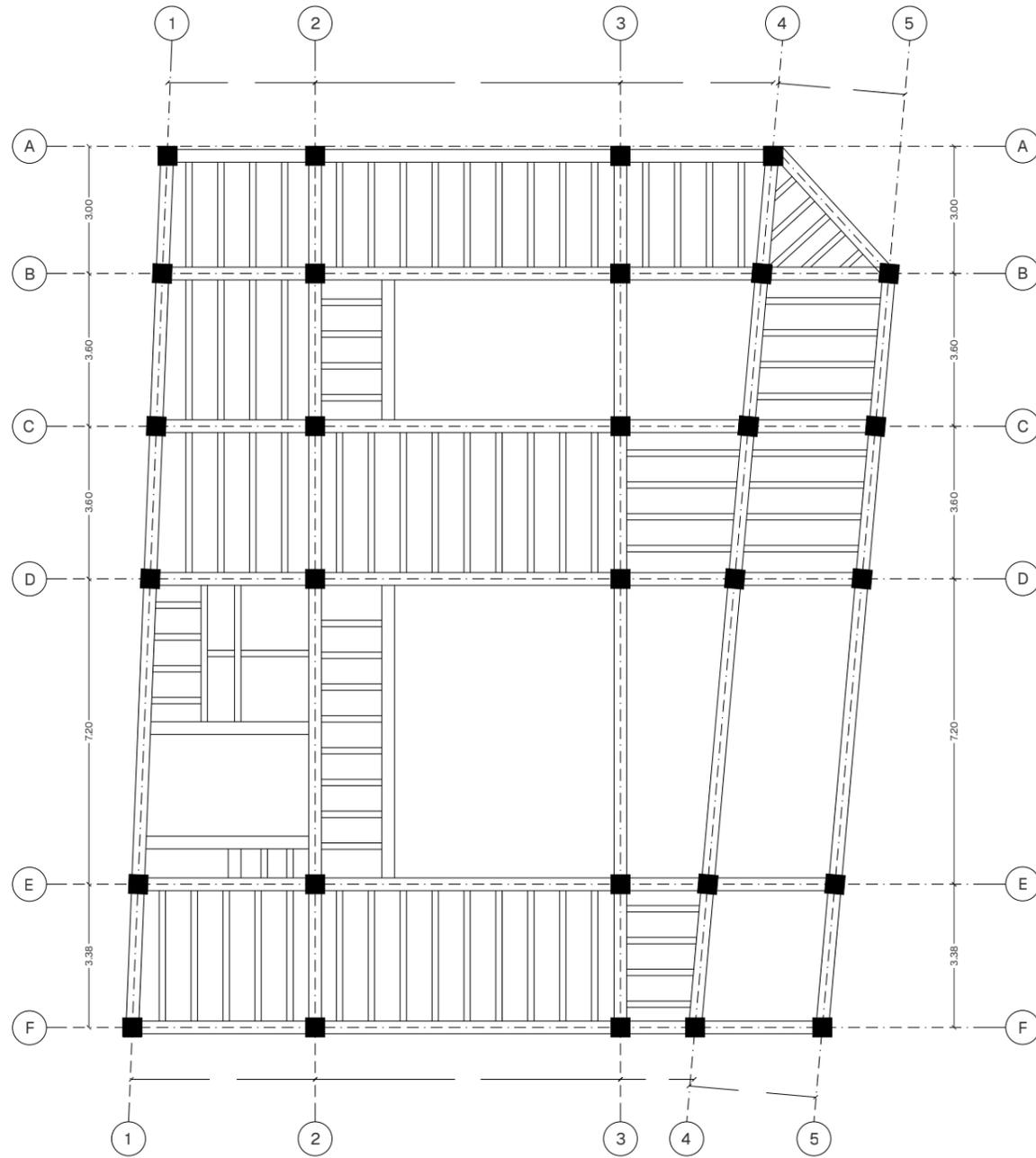


**PLANTA TIPO 3**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
 +21,60 / +40,30 / +76,30  
 E 1:150

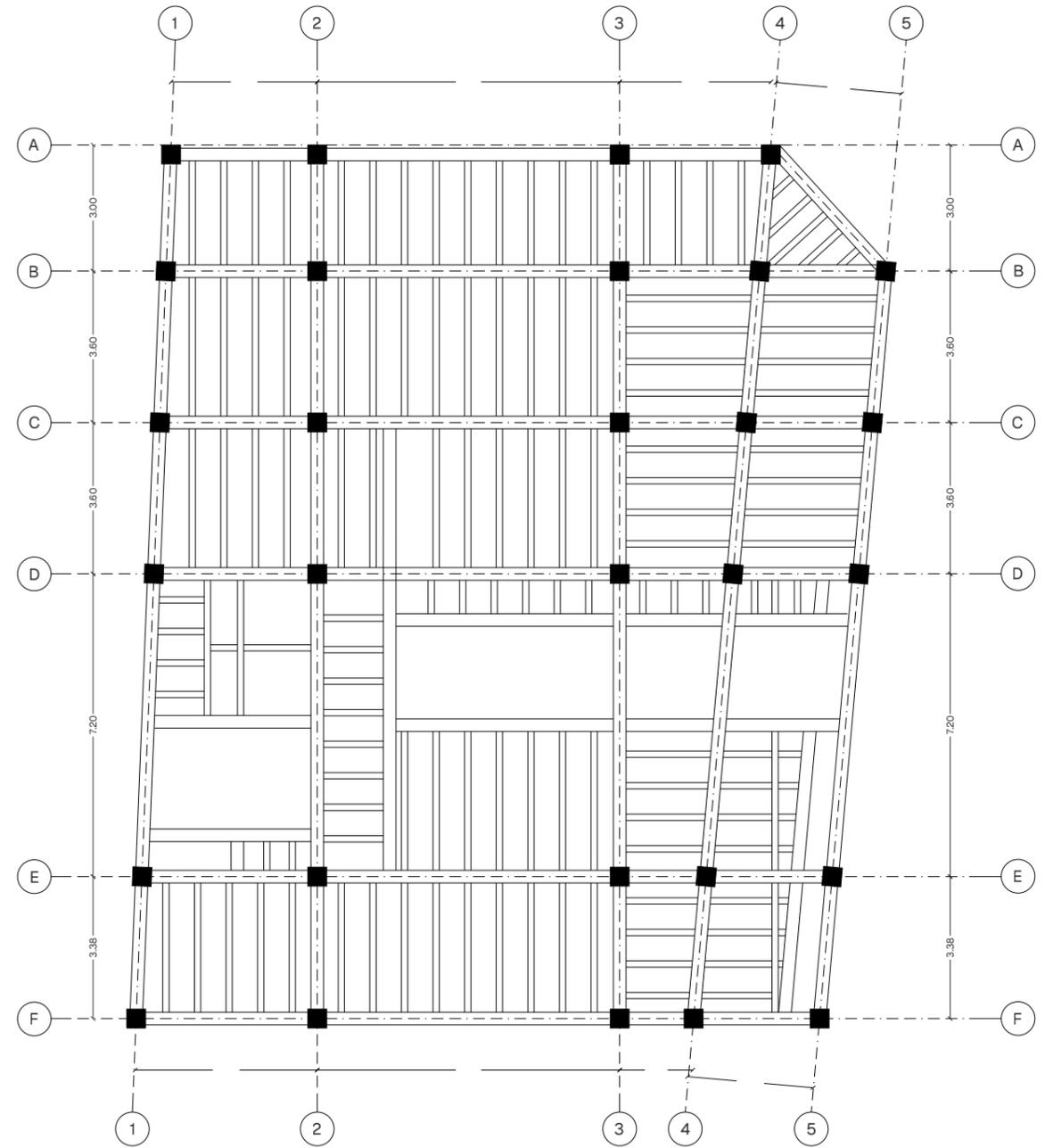


**PLANTA TIPO 4**  
**REPETICIÓN EN NIVELES**  
**+25,20 / +40,30 / +79,90**  
**E 1:150**

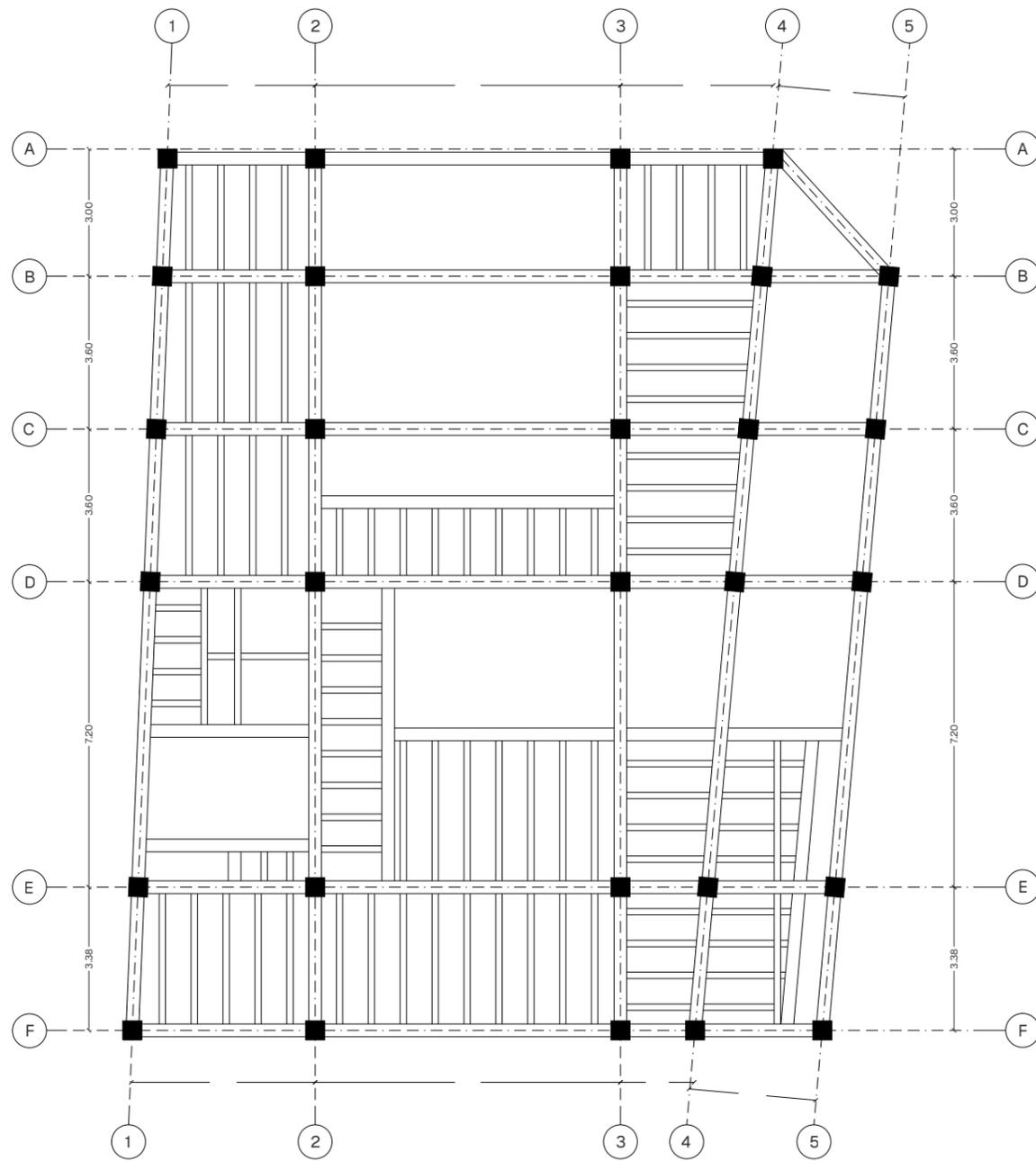
**NIVEL + 28,60**  **E155**  
**E 1:150**



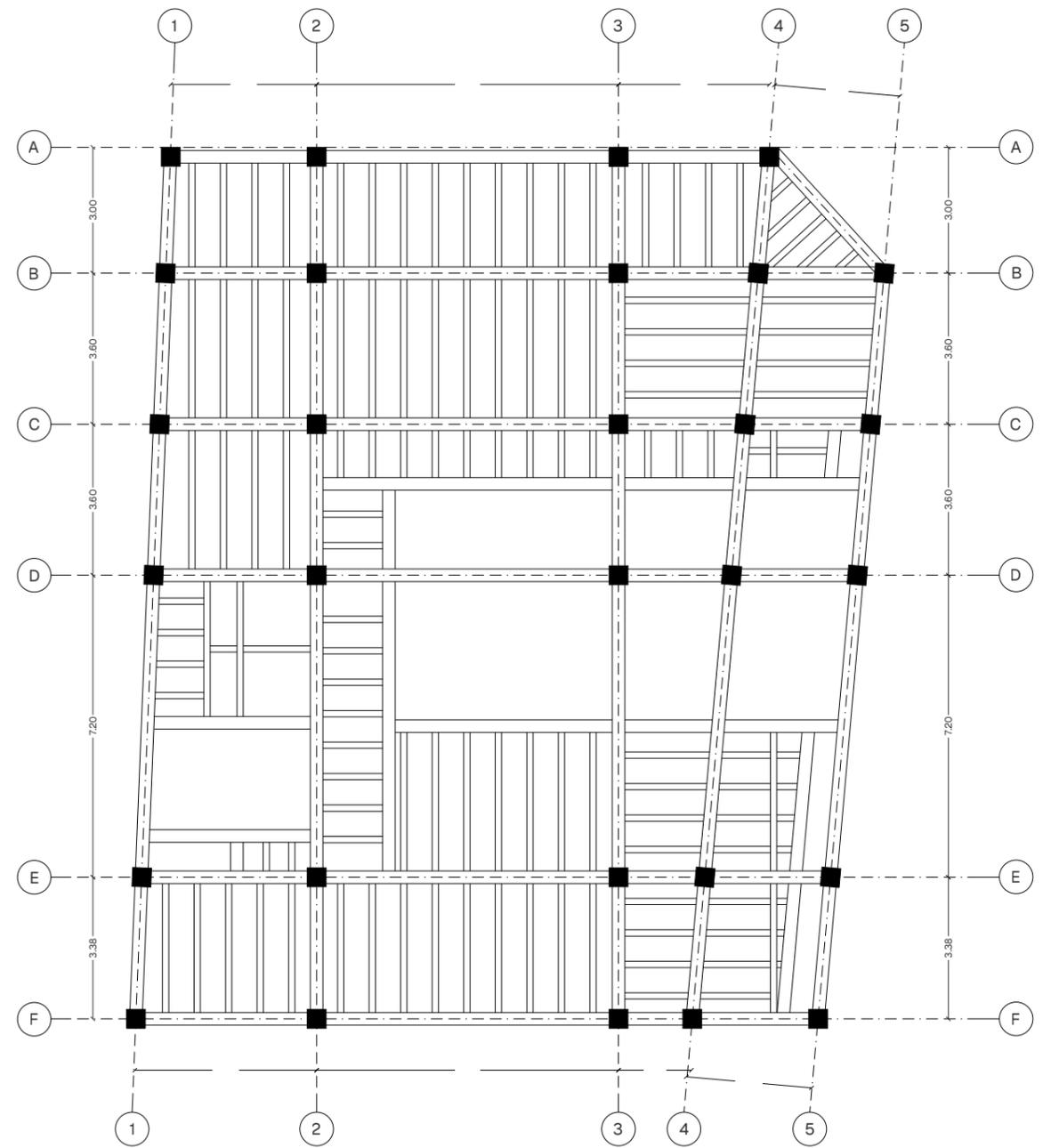
NIVEL + NIVEL +33,10  
E 1:150



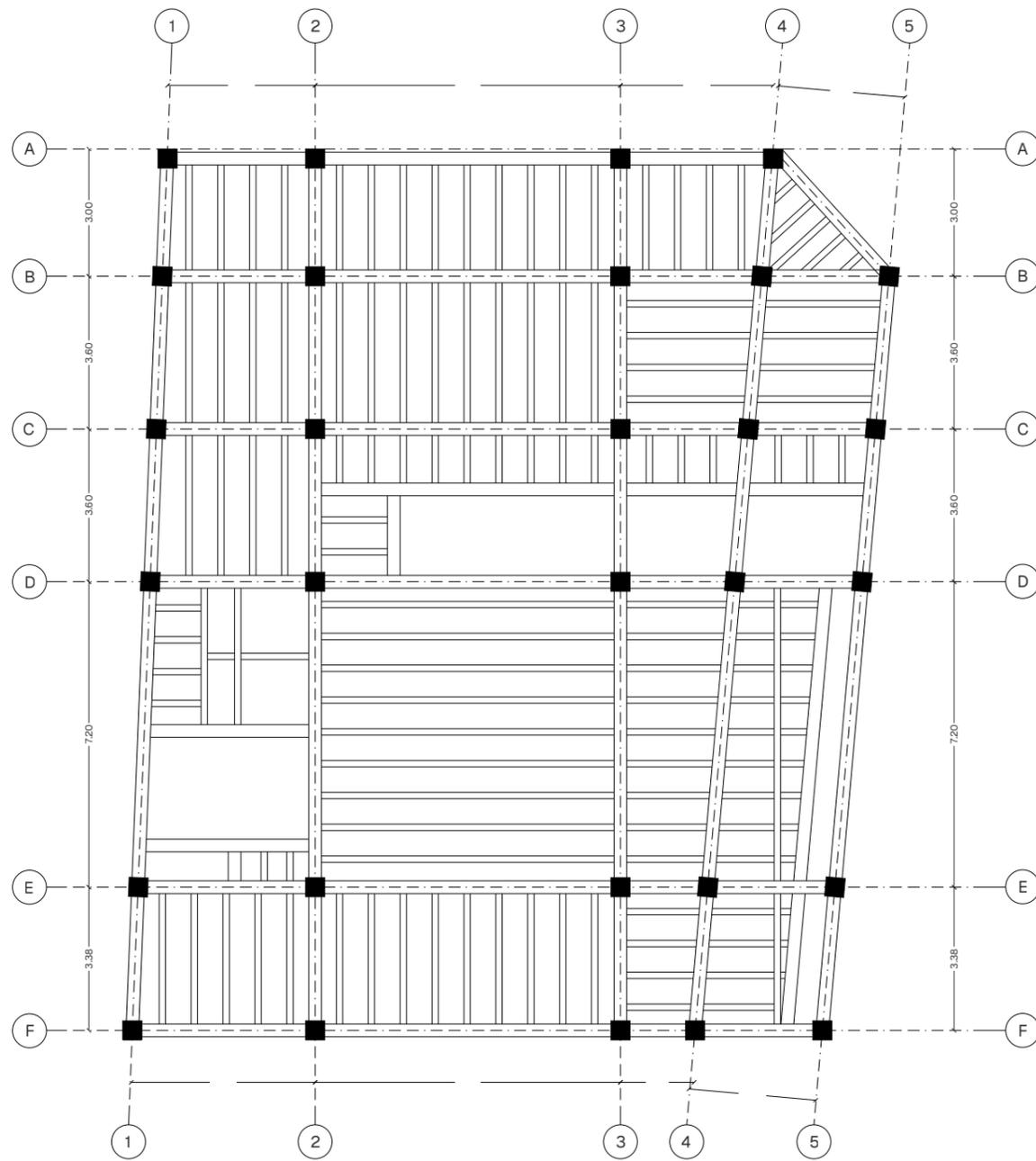
NIVEL +54,70  
E 1:150



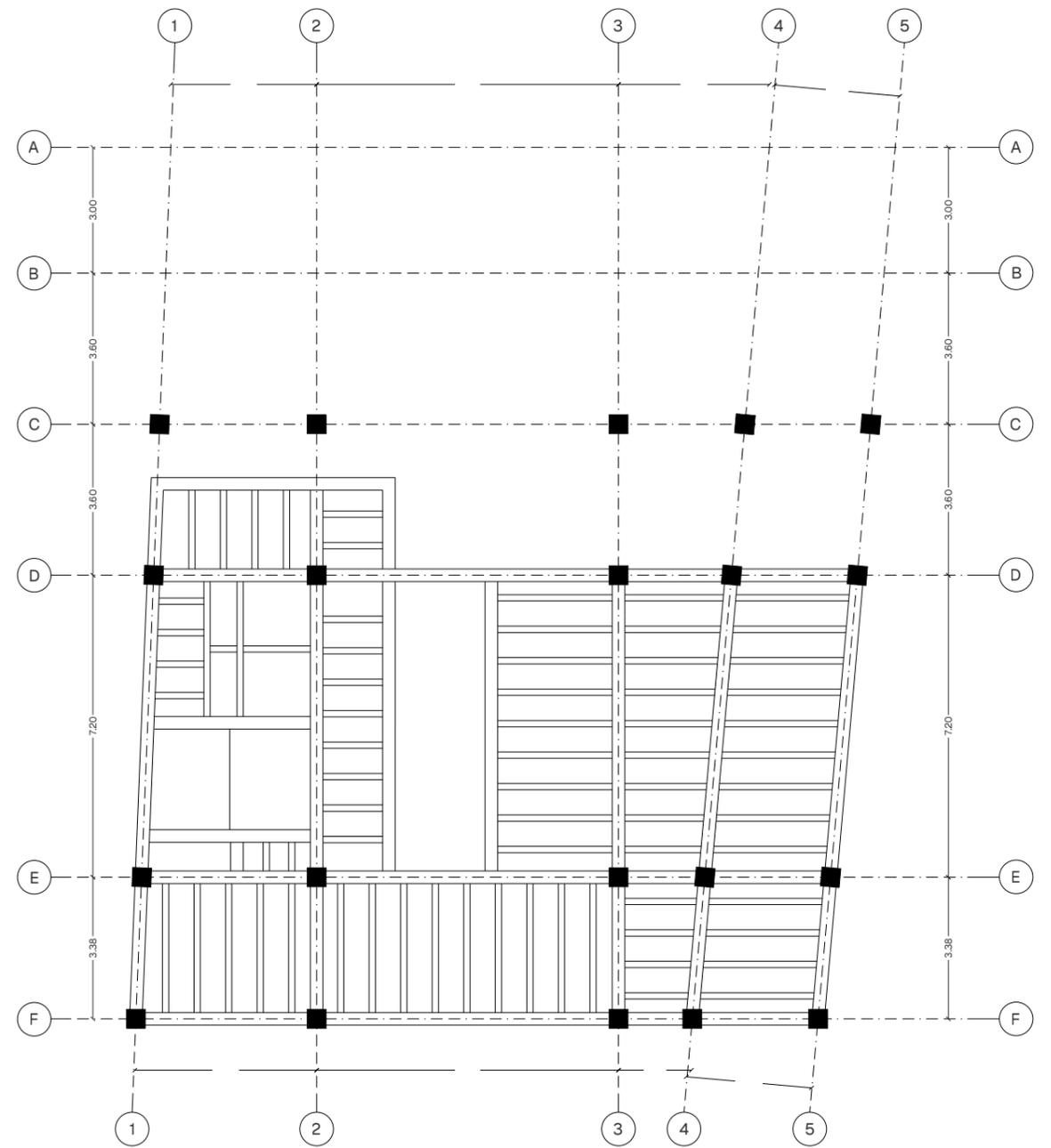
NIVEL +58,30  
E 1:150



NIVEL +61,90  
E 1:150



NIVEL +79,90  
E 1:125



NIVEL +83,50  
E 1:125



E158

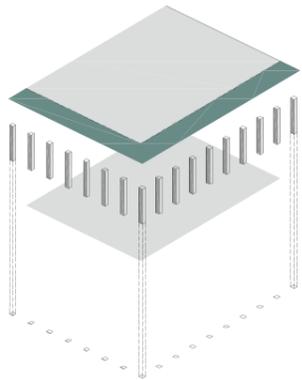
# **TERRENO 2**

**JEAN FRANCO MIMBELA**



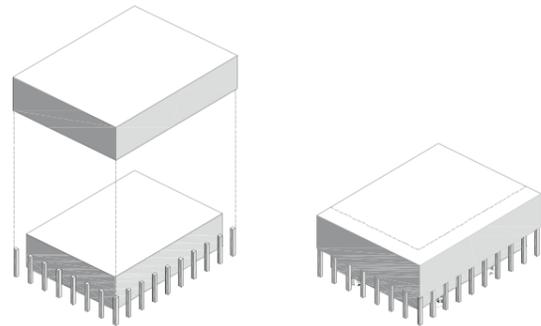
VIVIENDA COLECTIVA: ALTERNATIVAS DE TRANSICIÓN ESPACIAL ENTRE LO EXTERIOR PÚBLICO Y LO INTERIOR PRIVADO  
JEAN FRANCO MIMBELA

1. NORMA+FORMA



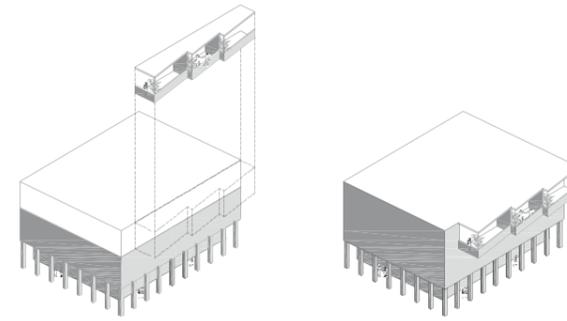
Planteo de una forma que respete el espacio del soportal.

2. ADICIÓN



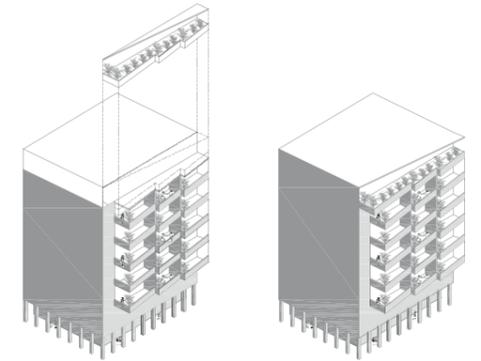
Se adiciona un volumen que siga la forma del terreno en su totalidad, sobreponiéndose al tramo de soportales.

3. MOVIMIENTO



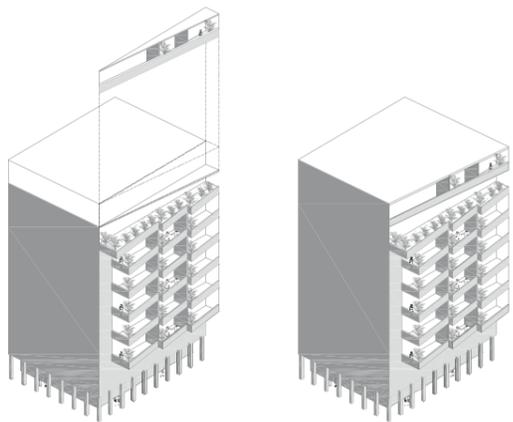
Retranqueo de volúmenes de vivienda para arrovechar visuales en sus laterales.

4. COMUNIDAD



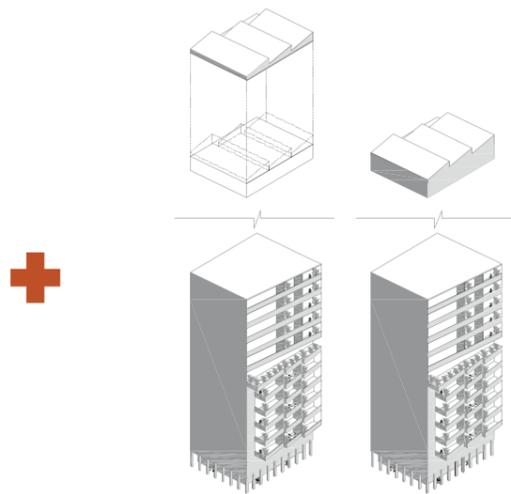
Espacio intermedio entre espacios de vivienda para generar un espacio comunitario.

5. VARIEDAD



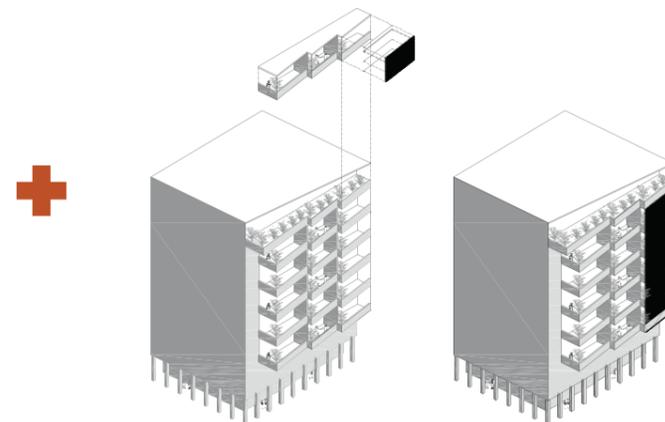
Alternativa de volumen para generar mas dinamismo en la fachada

6. JERARQUIA



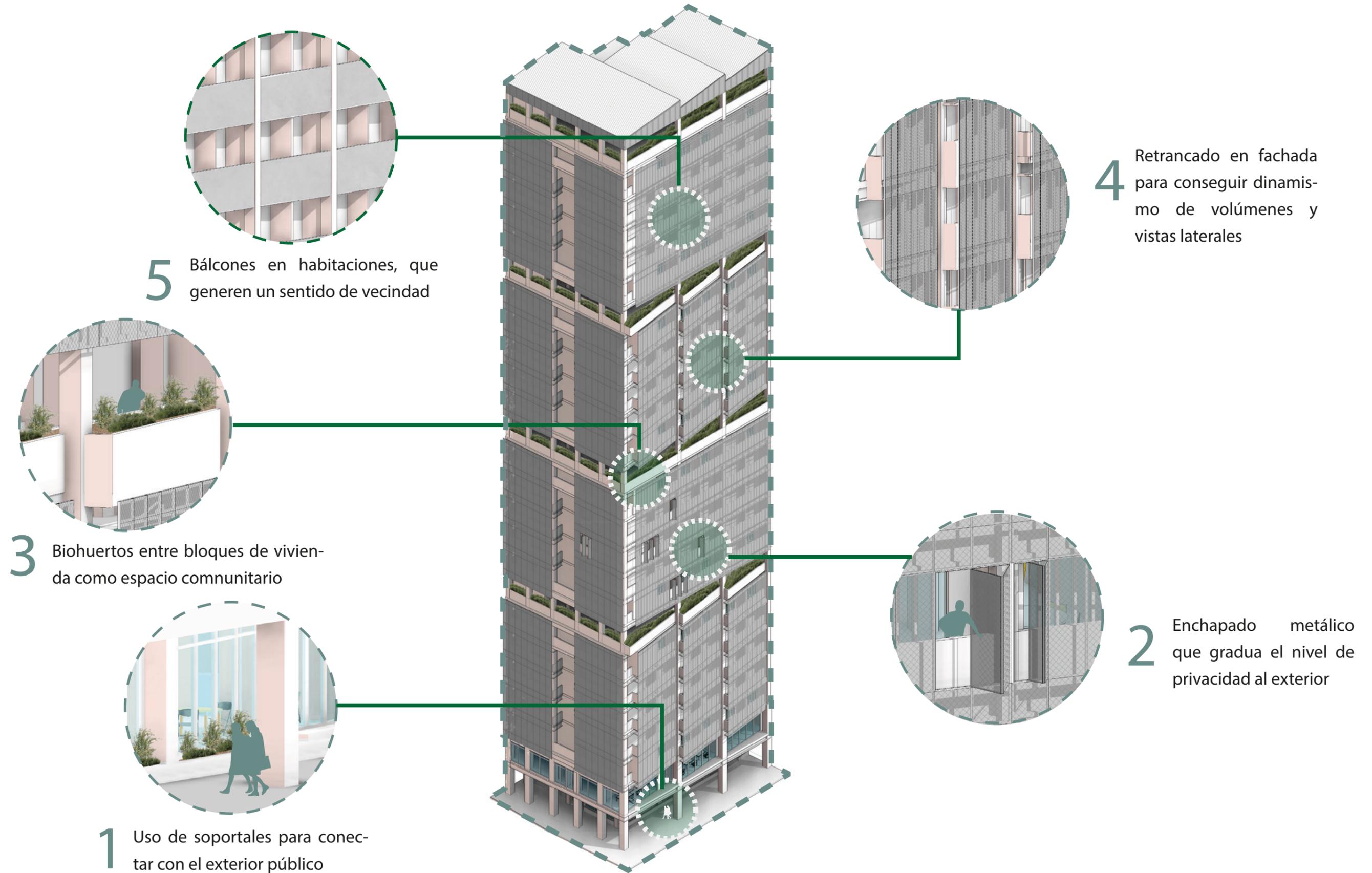
Jerarquización de cubierta, con respecto al modulo en plantas de vivienda.

7. DOBLE PIEL



Doble piel que ayude a controlar sombra, iluminación y un sentido de colectividad.







PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

**ÁREA SOPORTAL**

Soportal 106.40 m<sup>2</sup>

**ÁREA COMERCIAL**

Cafeteria 94.30 m<sup>2</sup>  
 Kitchennetta 12.15 m<sup>2</sup>  
 Bodega Cocina 7.25 m<sup>2</sup>  
 Baño 2.35 m<sup>2</sup>  
 Baño discapacitados 4.90 m<sup>2</sup>

**ÁREA RECREATIVA**

Cafeteria co-working 31.10 m<sup>2</sup>  
 Zona trabajo abierto 26.95 m<sup>2</sup>  
 Sala reuniones 20.10 m<sup>2</sup>  
 Oficina privada 24.15 m<sup>2</sup>  
 Zona trabajo privada x 4 19.15 m<sup>2</sup>  
 Huerto comunitario x 4 4.90 m<sup>2</sup>  
 Zona parrillax 4 4.90 m<sup>2</sup>  
 Zona Recreaciónx 4 4.90 m<sup>2</sup>

**ÁREA SERVICIO**

Generador 7.05 m<sup>2</sup>  
 Transformador 10.90 m<sup>2</sup>  
 Cuarto Bombas 10.95 m<sup>2</sup>  
 Bodega 4.85 m<sup>2</sup>  
 Ducto desechos x 26 1.45 m<sup>2</sup>  
 Maquina climatización x2 4.85 m<sup>2</sup>  
 Maquina Aires x20 2.30 m<sup>2</sup>  
 Ascensor x26 4.85 m<sup>2</sup>  
 Lavanderia 17.50 m<sup>2</sup>

**RESIDENCIA**

**Apartamento A**  
 Sala 10.75 m<sup>2</sup>  
 Cocina 13.25 m<sup>2</sup>  
 Comedor 10.25 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 1 14.45 m<sup>2</sup>  
 Baño 3.75 m<sup>2</sup>  
 Alacena 4.45 m<sup>2</sup>  
 Balcón x2 7.40 m<sup>2</sup>

**Apartamento B**  
 Sala 18 m<sup>2</sup>  
 Cocina + Comedor 17.25 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 1 15.35 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 2 9.25 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 2 12.40 m<sup>2</sup>  
 Baño 1 7.40 m<sup>2</sup>  
 Baño 2 7.40 m<sup>2</sup>  
 Baño 3 7.40 m<sup>2</sup>  
 Alacena 7.40 m<sup>2</sup>  
 Balcón x3 10.75 m<sup>2</sup>

**Apartamento C**  
 Sala 6.55 m<sup>2</sup>  
 Cocina + Comedor 10.45 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 1 12.40 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 2 9.25 m<sup>2</sup>  
 Baño 1 3.75 m<sup>2</sup>  
 Baño 2 3.10 m<sup>2</sup>  
 Balcón x3 14.25 m<sup>2</sup>

**Apartamento D**  
 Sala + Comedor 12.70 m<sup>2</sup>  
 Comedor 6.05 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 1 15.55 m<sup>2</sup>  
 Baño 2.45 m<sup>2</sup>  
 Bodega 1.27 m<sup>2</sup>  
 Balcón x2 7.45 m<sup>2</sup>

**Apartamento E**  
 Sala 3 m<sup>2</sup>  
 Cocina + Comedor 5 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 1 12.90 m<sup>2</sup>  
 Baño 2.45 m<sup>2</sup>  
 Bodega 1.27 m<sup>2</sup>  
 Balcón x1 3.75 m<sup>2</sup>

**Apartamento F**  
 Sala 11.70 m<sup>2</sup>  
 Cocina 4 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 1 11.80 m<sup>2</sup>  
 Baño 2.45 m<sup>2</sup>  
 Bodega 1.27 m<sup>2</sup>  
 Balcón x3 16,65 m<sup>2</sup>

**Apartamento G**  
 Sala 6.55 m<sup>2</sup>  
 Cocina 10.45 m<sup>2</sup>  
 Dormitorio 1 9.25 m<sup>2</sup>  
 Baño 3.25 m<sup>2</sup>  
 Bodega 2.55 m<sup>2</sup>  
 Balcón x2 9.30 m<sup>2</sup>

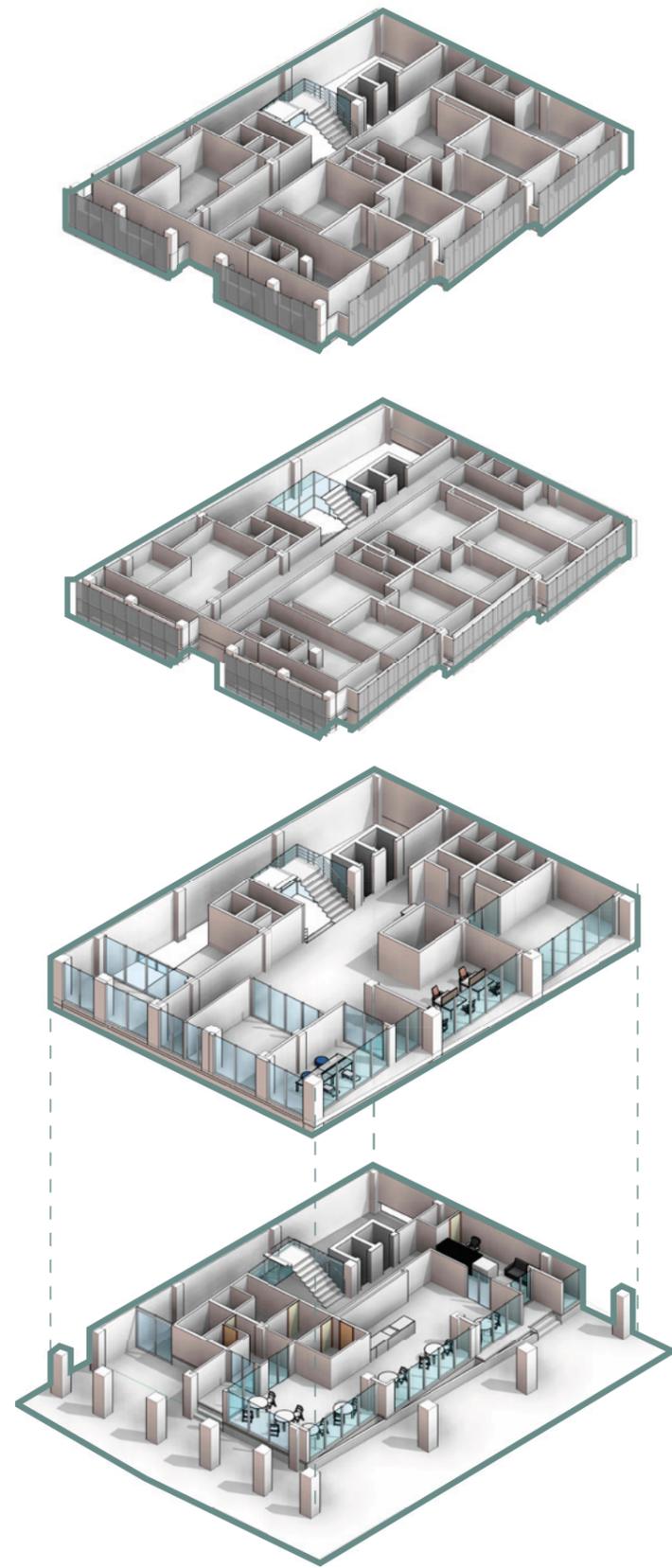
**Circulacion (26%)**

2 903 m<sup>2</sup>

**ÁREA TOTAL**

11 169 m<sup>2</sup>

**PROGRAMA DEL PROYECTO**

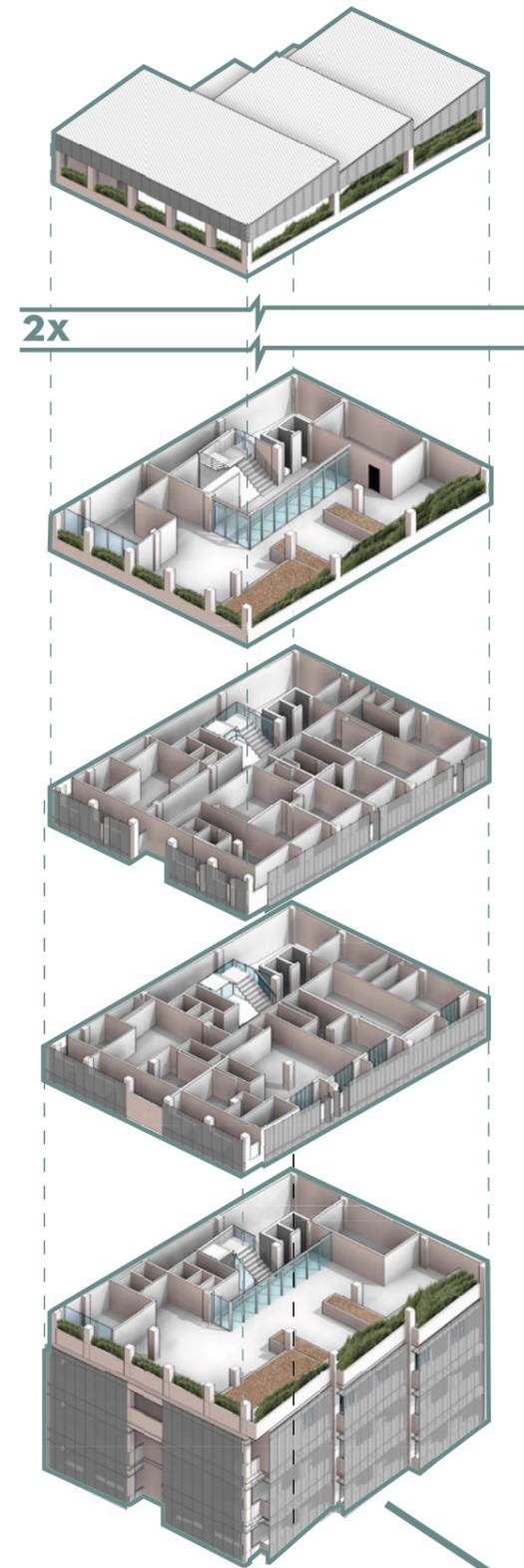


INDIVIDUAL  
ÍNTIMO  
FAMILIAR  
ÁREA TOTAL 385 m2

INDIVIDUAL  
ÍNTIMO  
FAMILIAR  
ÁREA TOTAL 390 m2

COMUNITARIO  
COLECTIVO  
GENÉRICO  
ÁREA TOTAL 295 m2

COLECTIVO  
GENÉRICO  
ASOCIATIVO  
GENÉRICO  
ÁREA TOTAL 211 m2



COMUNITARIO  
FAMILIAR 390 m2

INDIVIDUAL  
ÍNTIMO  
FAMILIAR  
ÁREA TOTAL 385 m2

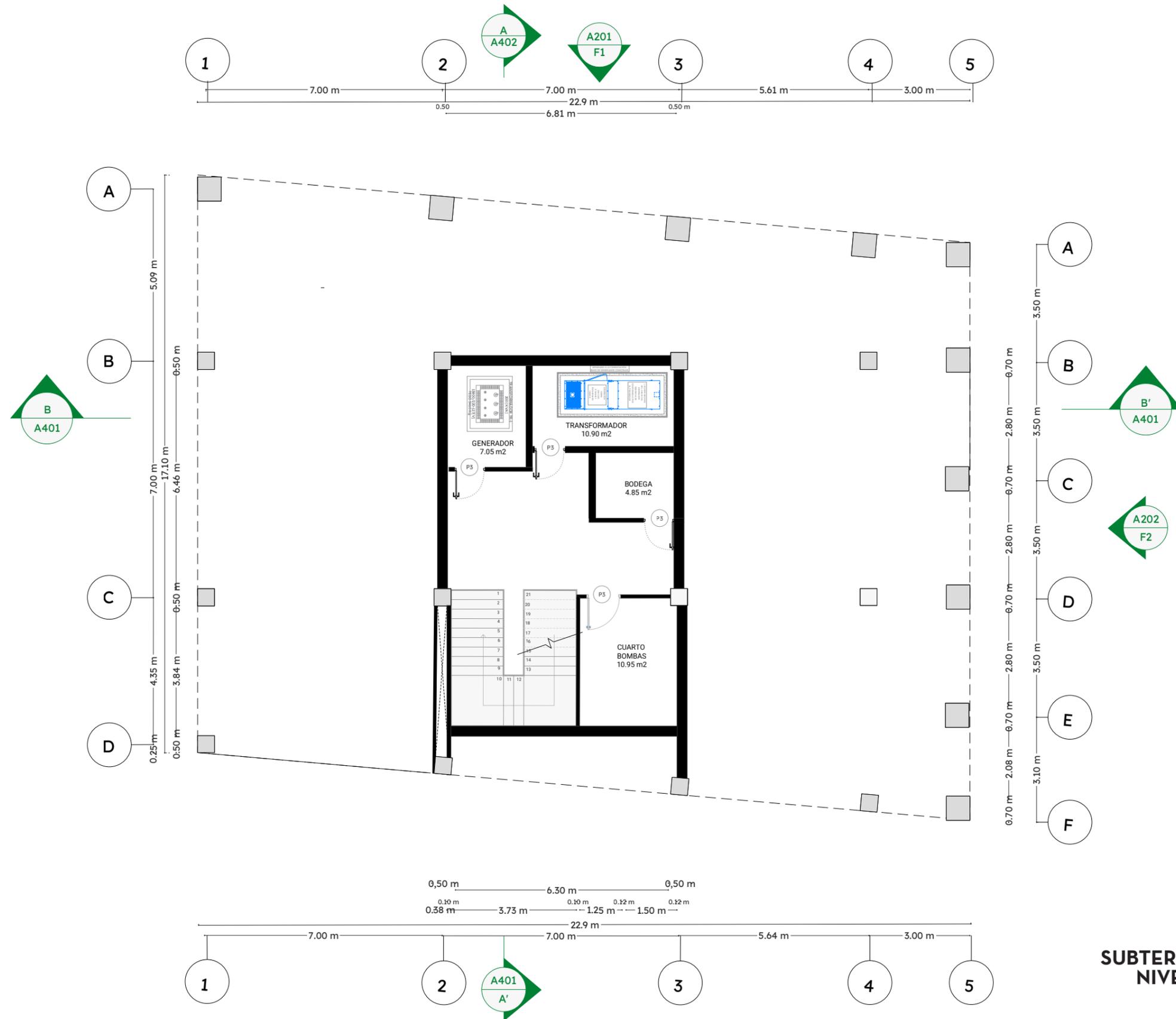
INDIVIDUAL  
ÍNTIMO  
FAMILIAR  
ÁREA TOTAL 390 m2

COMUNITARIO  
FAMILIAR  
ÁREA TOTAL 390 m2

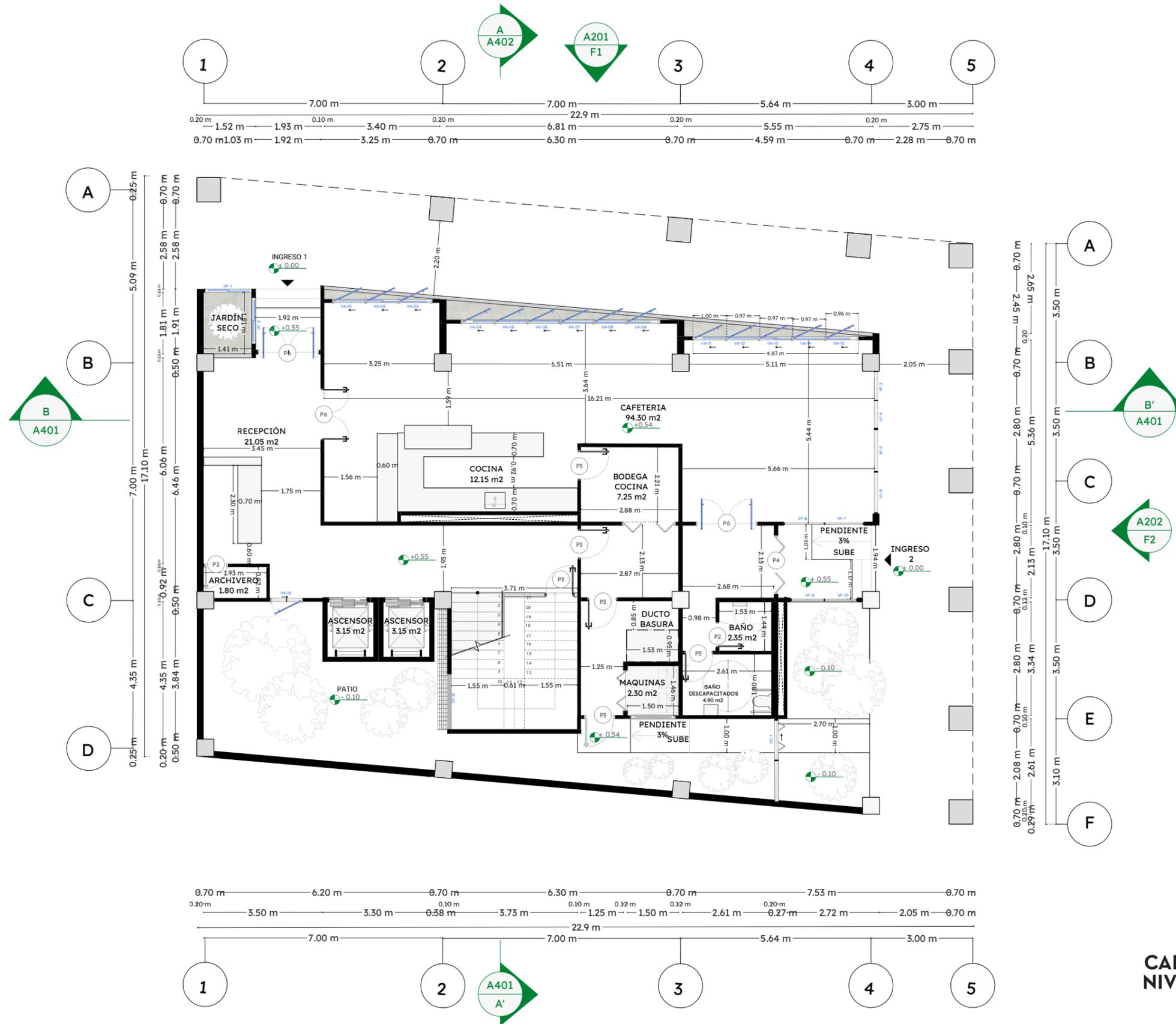
1 Espacio comunitario-familiar entre los pisos de vivienda, creando minicomunidades dentro de la comunidad que aporten al tejido social.

---

# PLANIMETRÍA

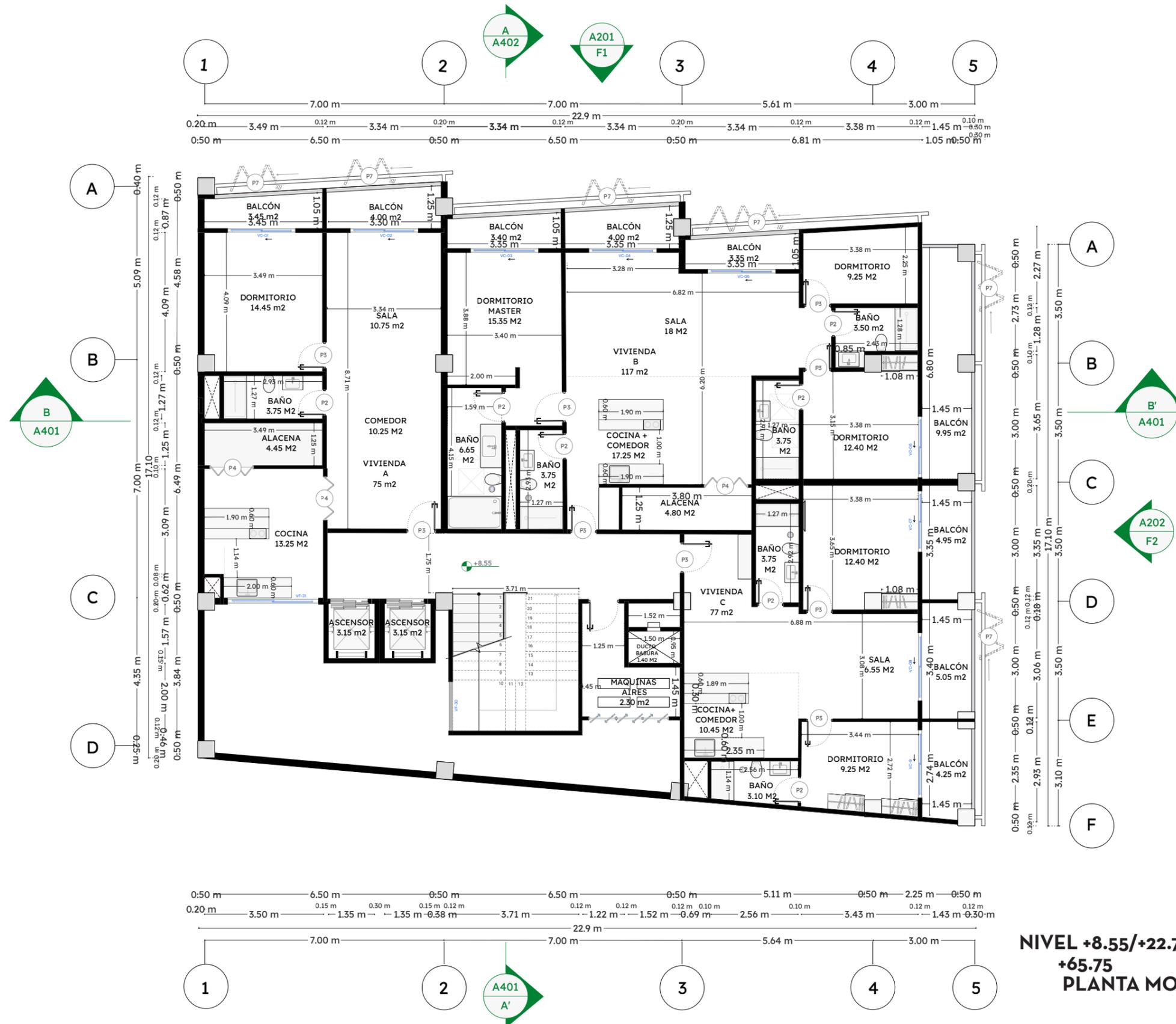


**SUBTERRANEO**  
**NIVEL -3.00**  
**E 1:125**  **A101**



**CAFETERIA**  
**NIVEL +0.55**  
**E 1:125**  **A102**



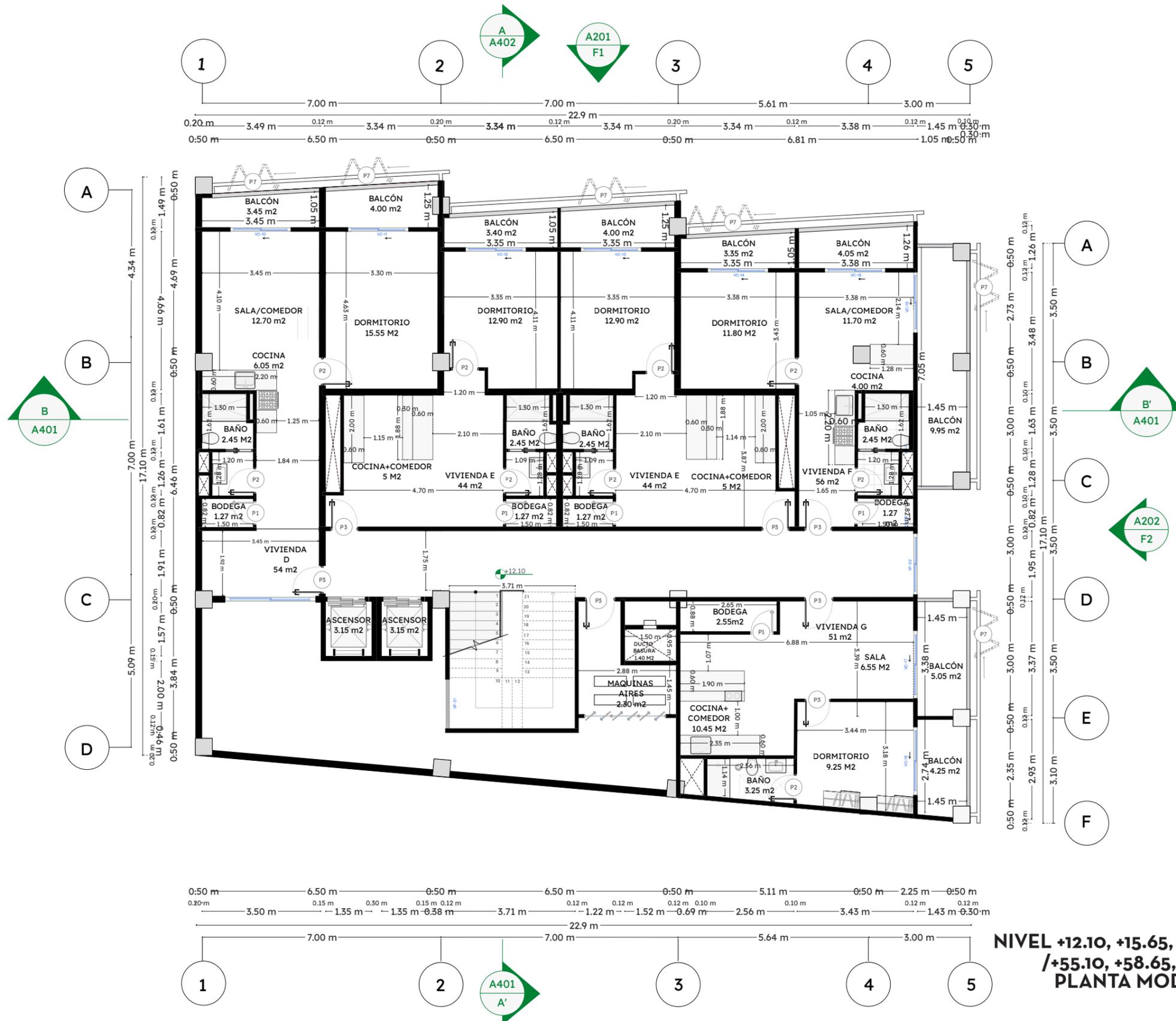


NIVEL +8.55/+22.75/+51.75

+65.75

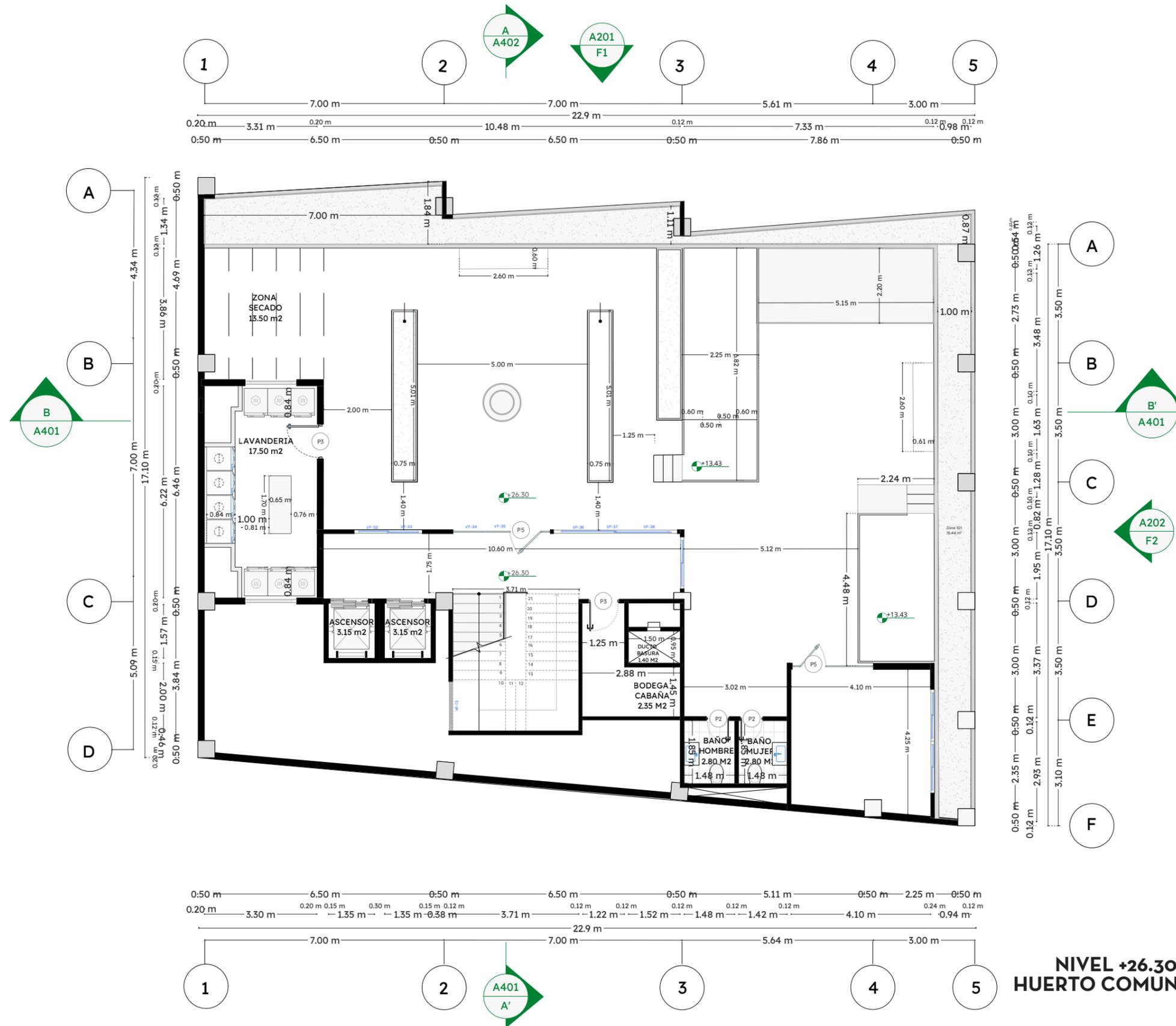
PLANTA MODELO 1  
E 1:125

A104



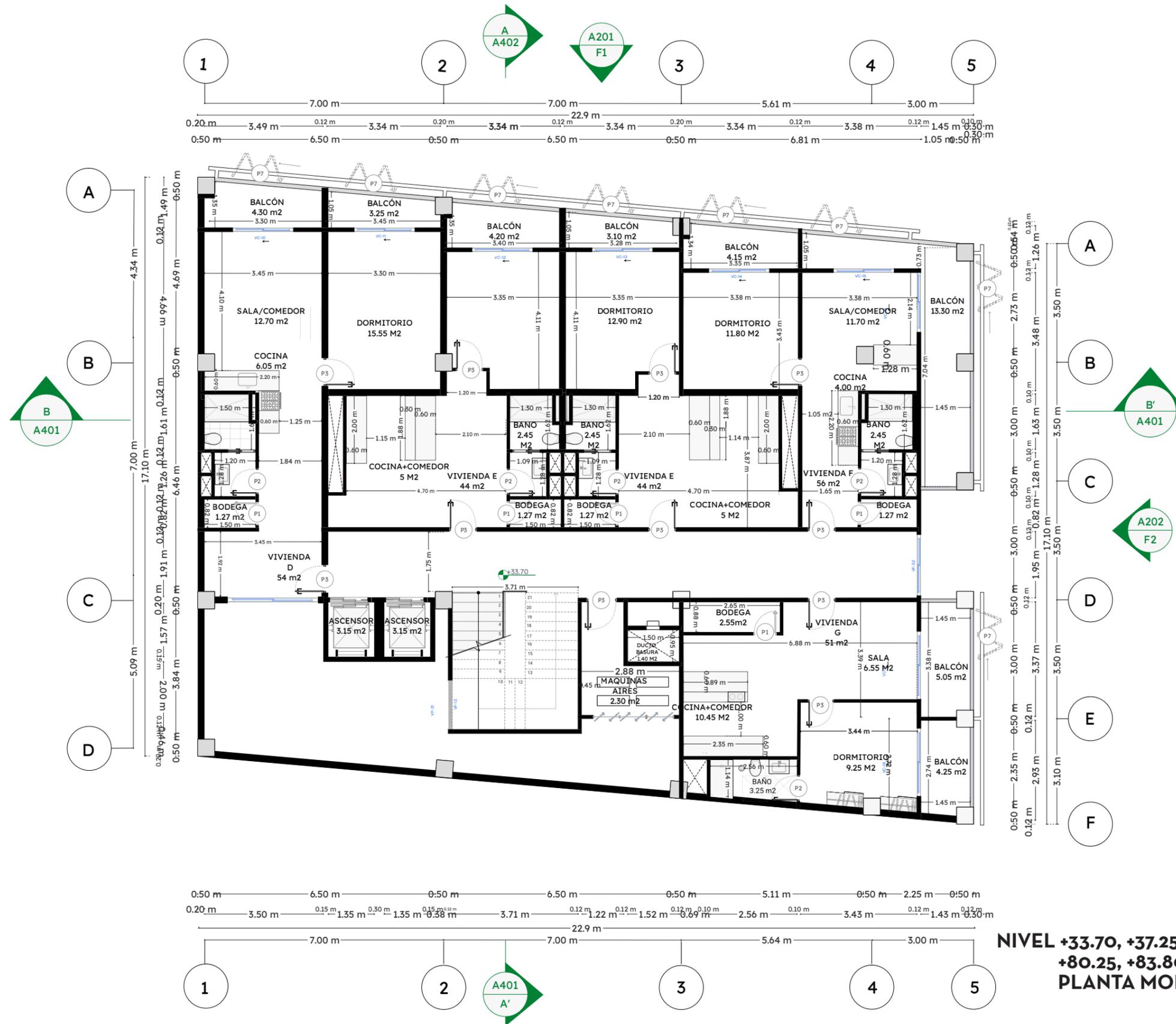
NIVEL +12.10, +15.65, +19.20  
 /+55.10, +58.65, +62.20  
 PLANTA MODELO 2  
 E 1:125

**A105**

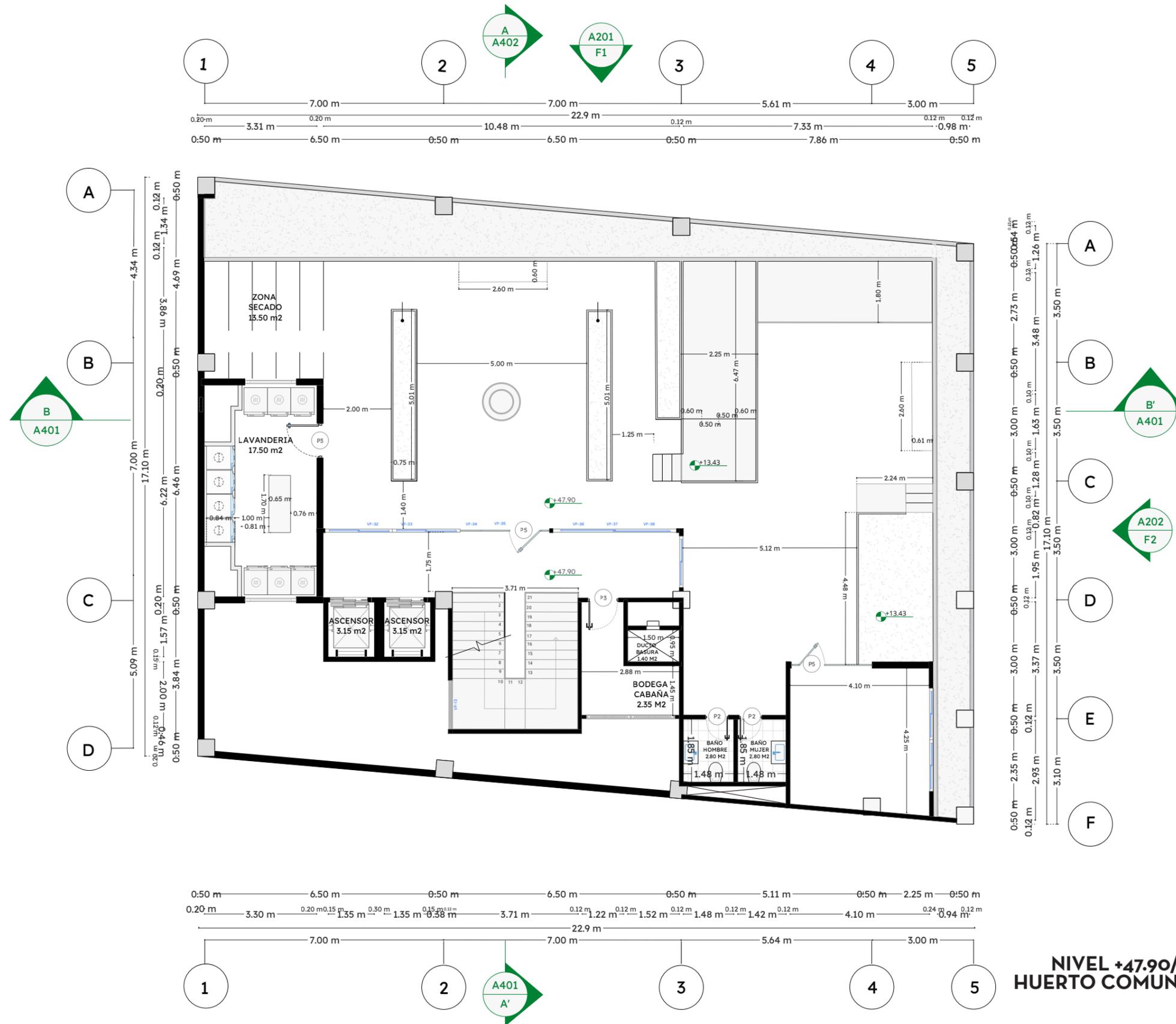


NIVEL +26.30/+69.40  
 HUERTO COMUNITARIO  
 E 1:125  **A106**

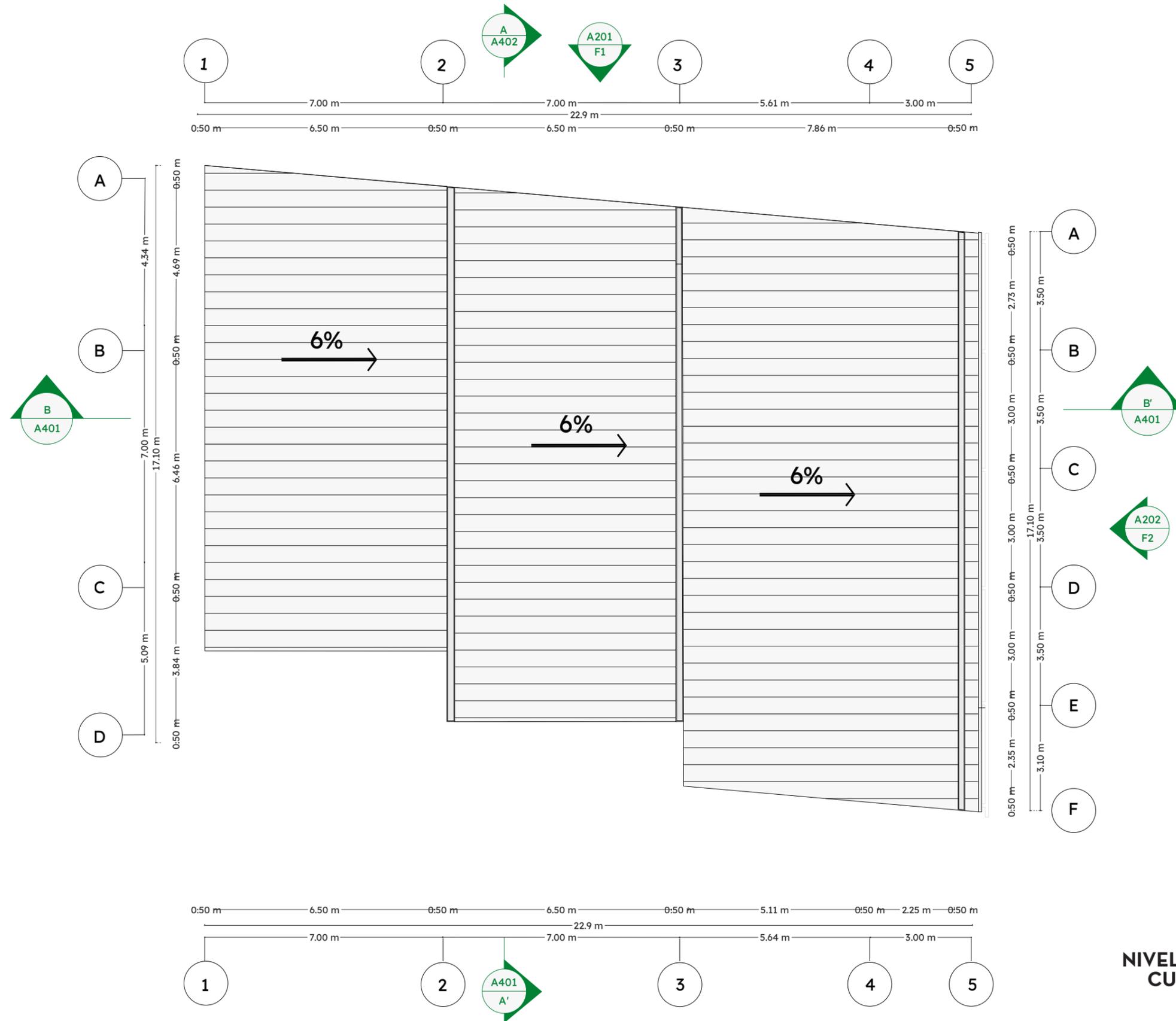




NIVEL +33.70, +37.25, +40.80  
 +80.25, +83.80, +87.35  
 PLANTA MODELO 4  
 E 1:125 **A108**

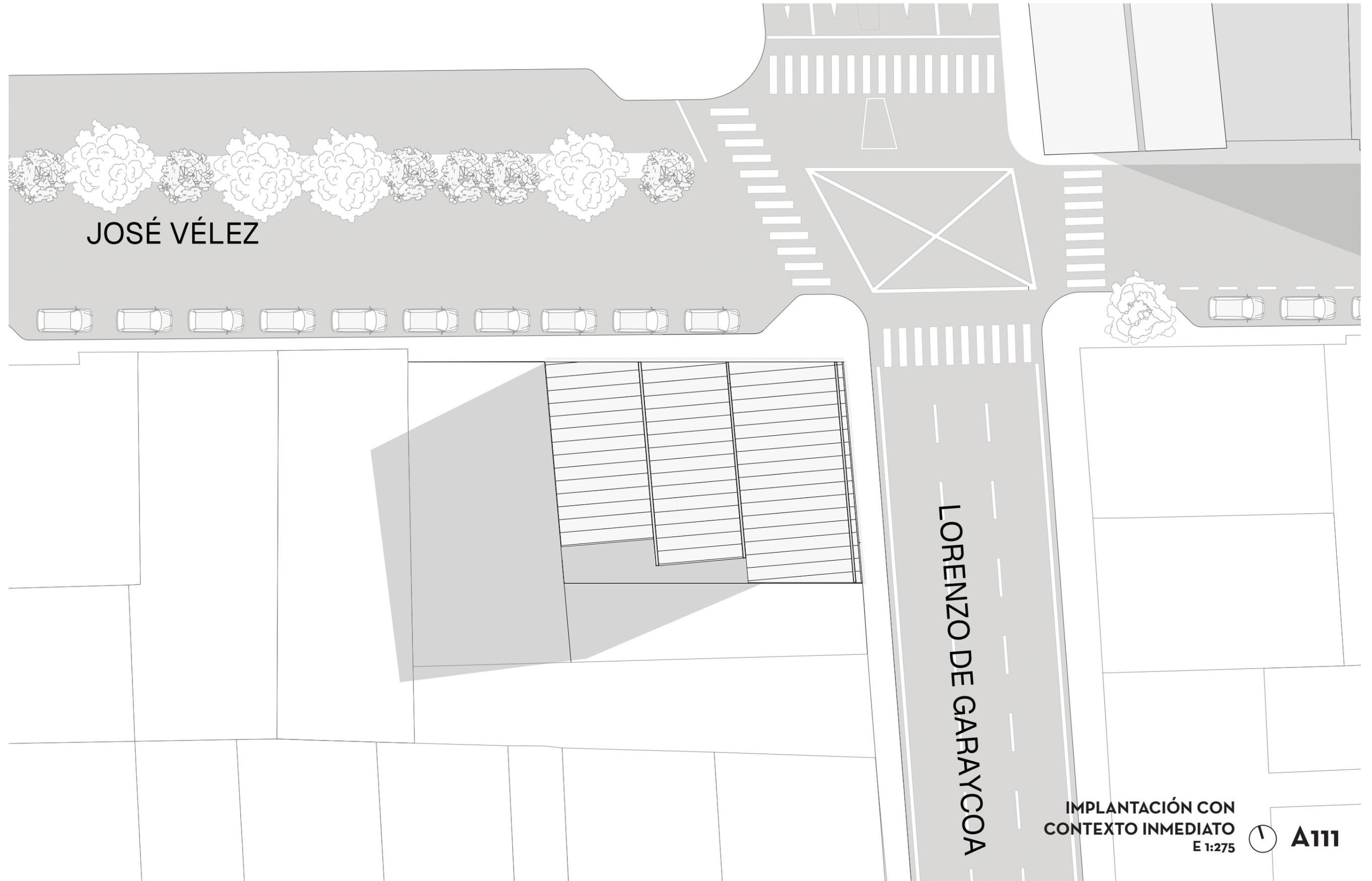


NIVEL +47.90/+ 90.90  
 HUERTO COMUNITARIO  
 E 1:125 **A109**



NIVEL +94.60  
CUBIERTA  
E 1:125

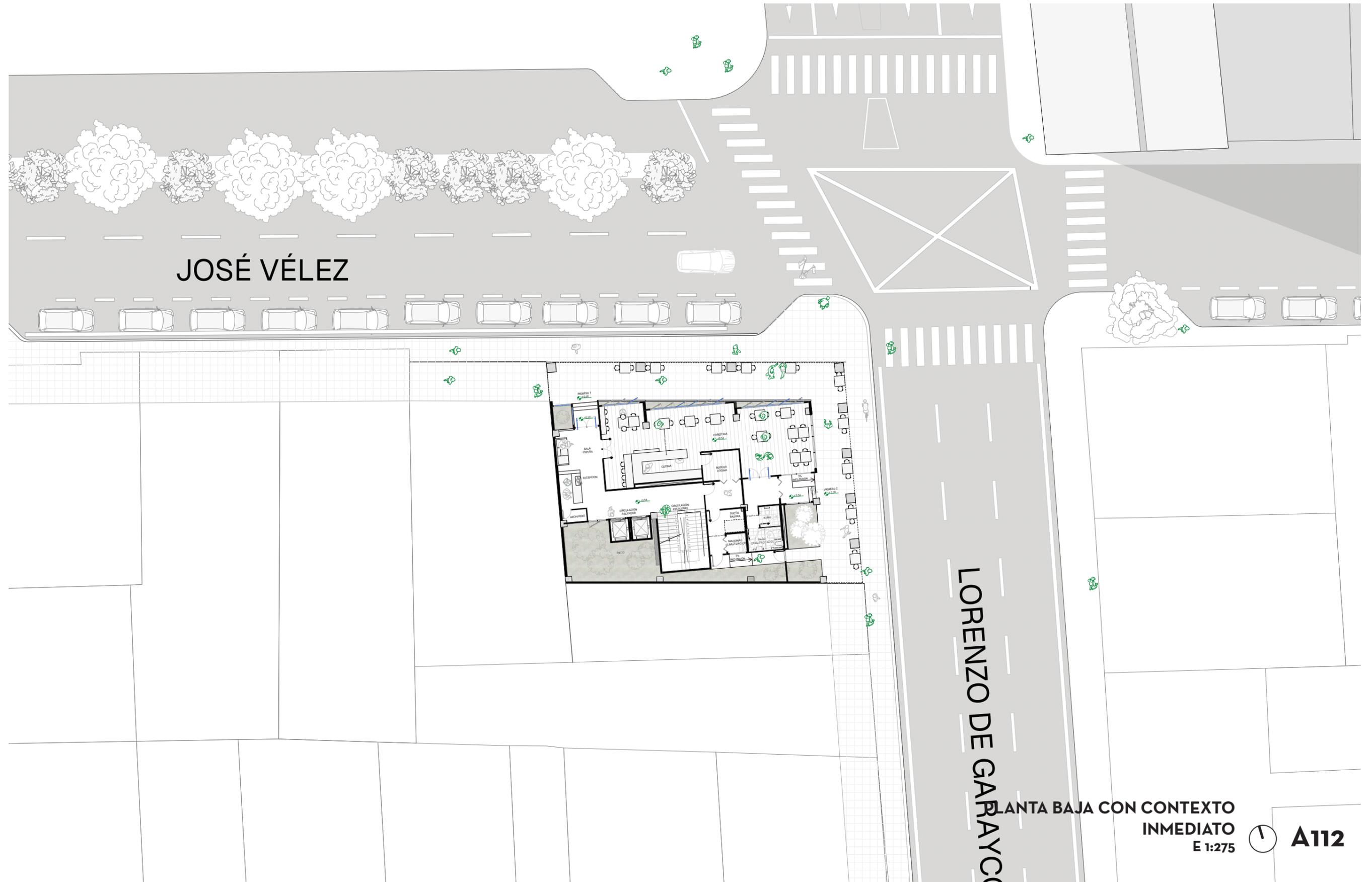
**A110**



IMPLANTACIÓN CON  
CONTEXTO INMEDIATO  
E 1:275



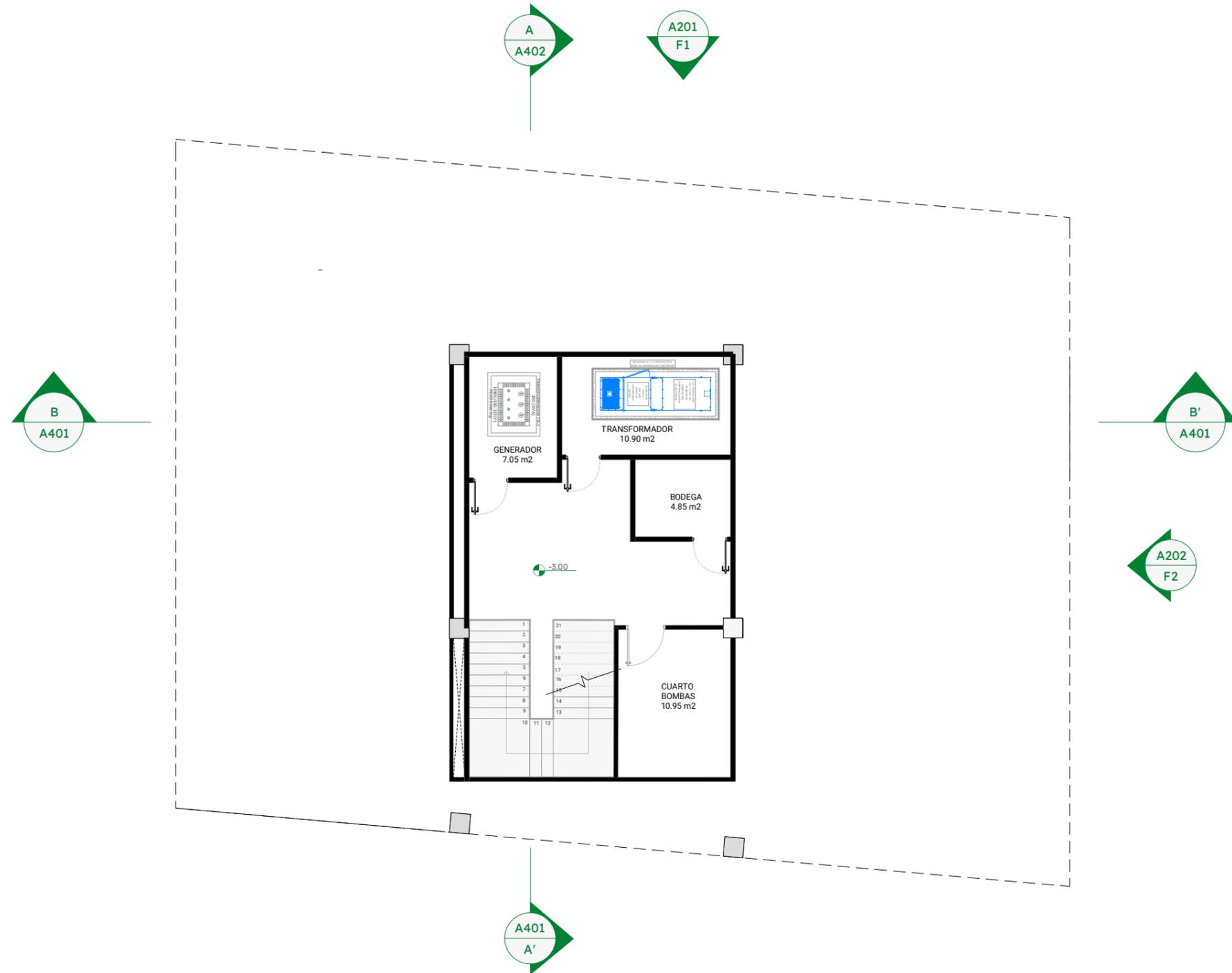
A111



LORENZO DE GARAYCO

PLANTA BAJA CON CONTEXTO INMEDIATO E 1:275

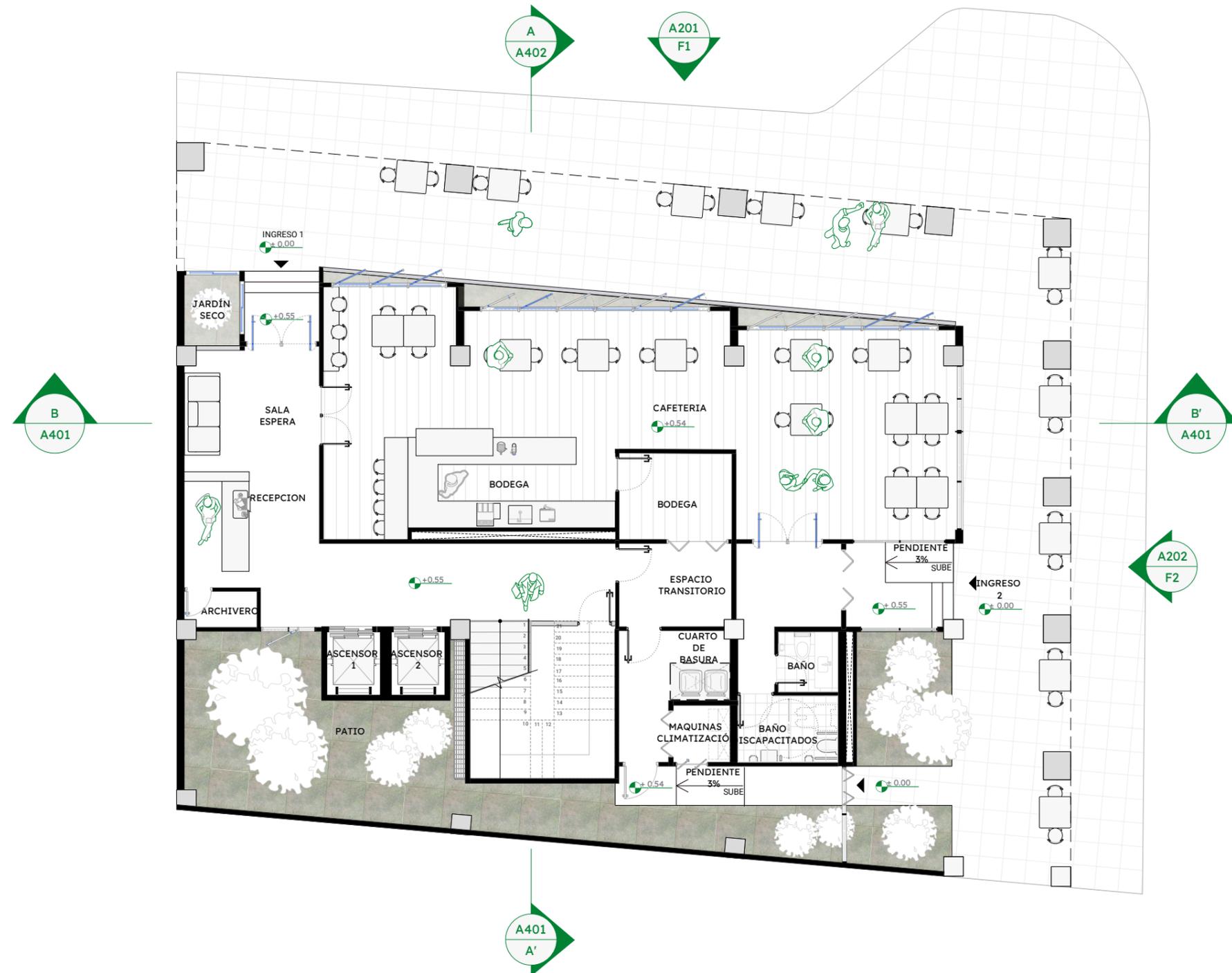
A112



NIVEL -3.00  
SUBTERRANEO  
E 1:125

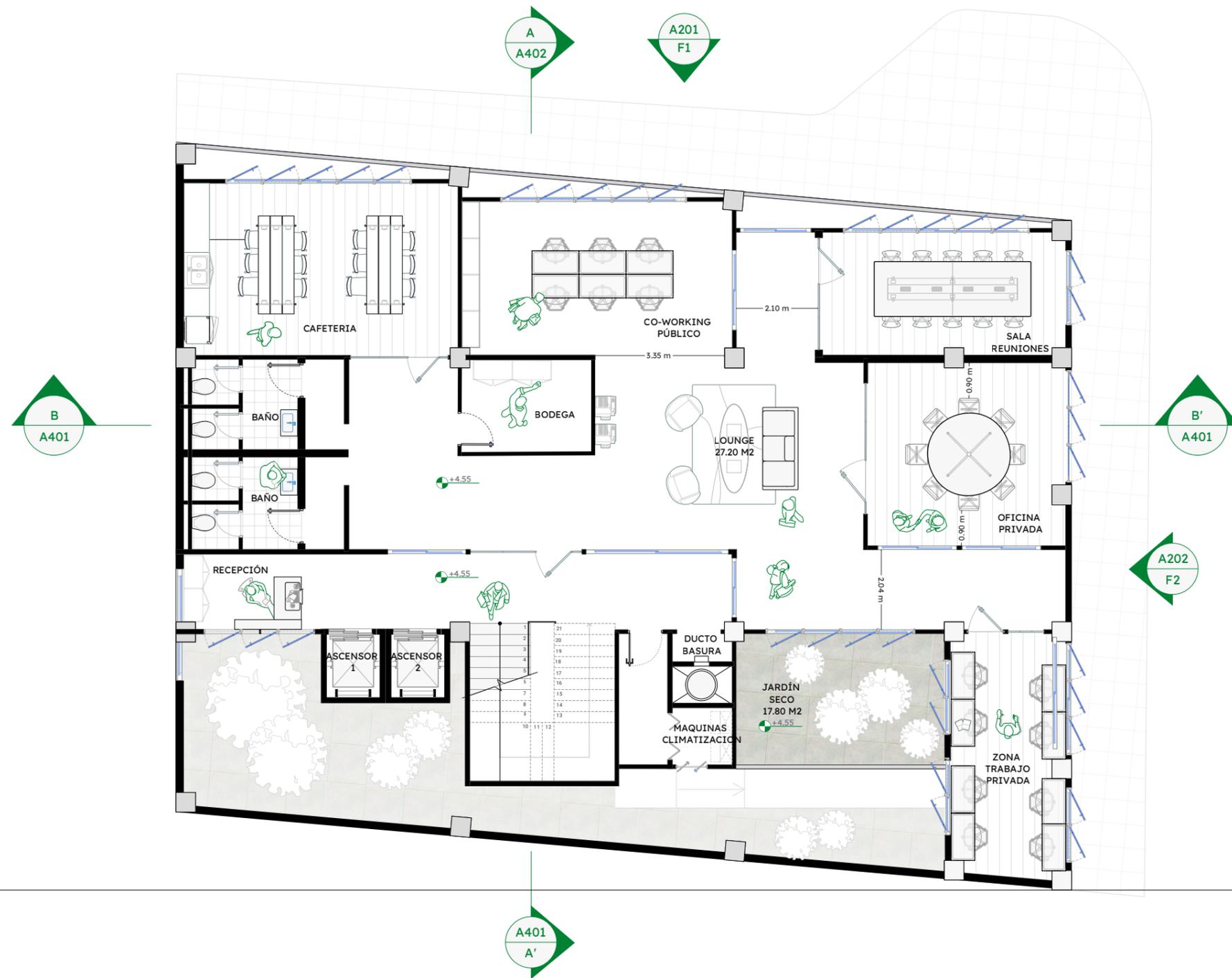


A113



NIVEL +0.55  
CAFETERIA  
E 1:125

A114



NIVEL + 4.55  
CO-WORKING  
E 1:125

A115



NIVEL +8.55/+22.75/+51.75

+65.75

PLANTA MODELO 1

E 1:125

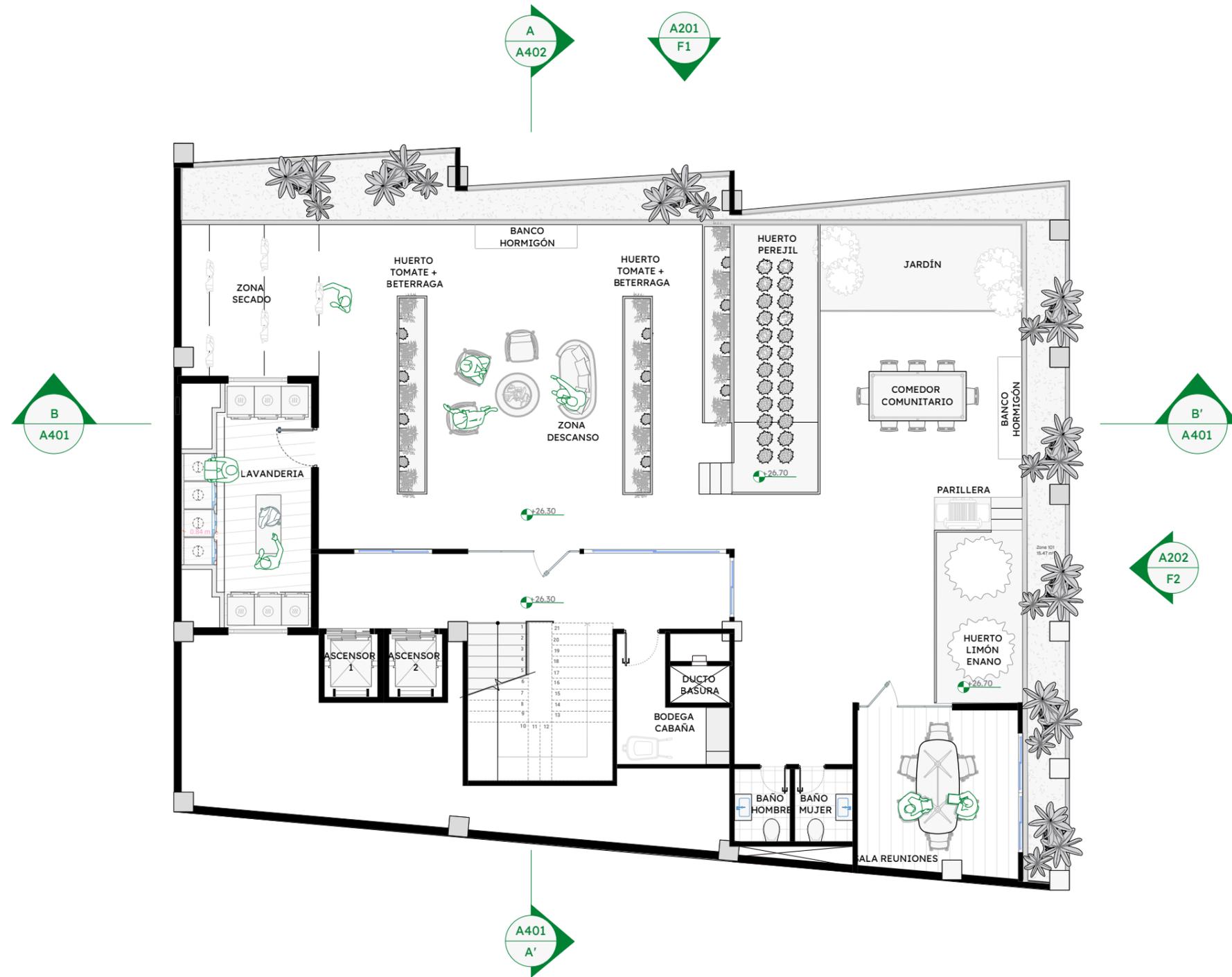


A116



NIVEL +12.10, +15.65, +19.20  
 /+55.10, +58.65, +62.20  
 PLANTA MODELO 2  
 E 1:125

 **A117**



NIVEL +26.30/+69.40  
HUERTO COMUNITARIO  
E 1:125  **A118**



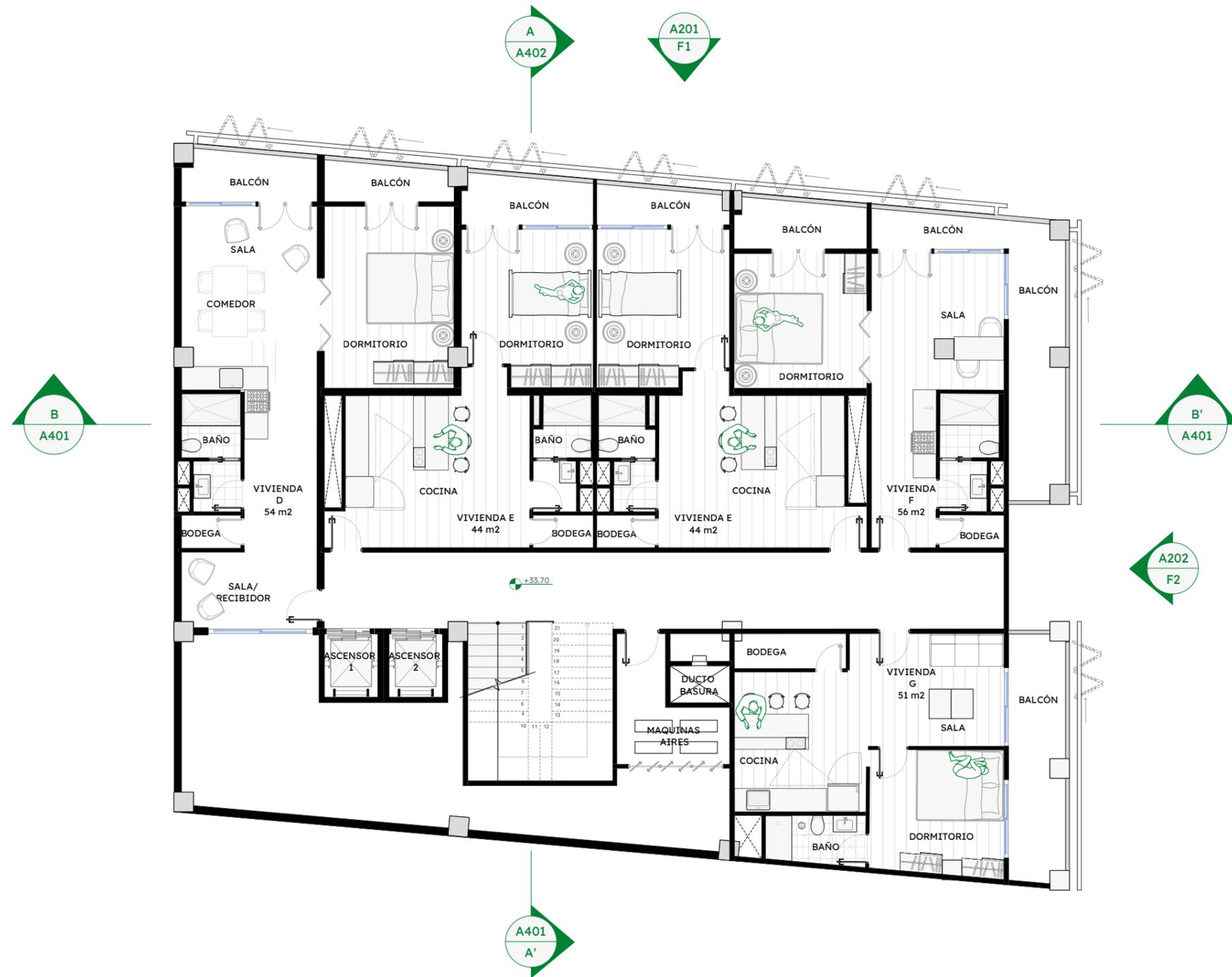
NIVEL +30.15/+44.35/+73.15

+87.35

PLANTA MODELO 3  
E 1:125

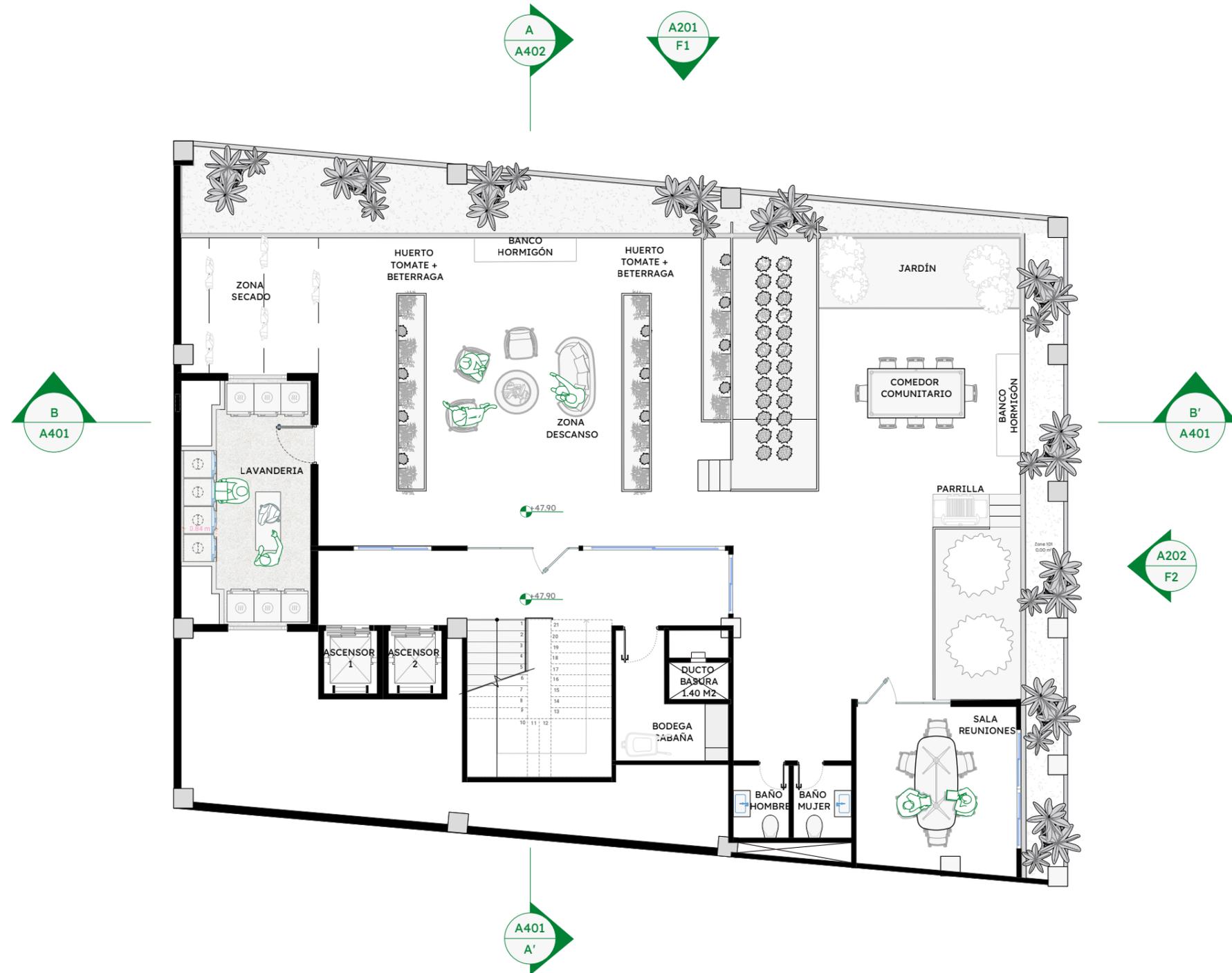


A119

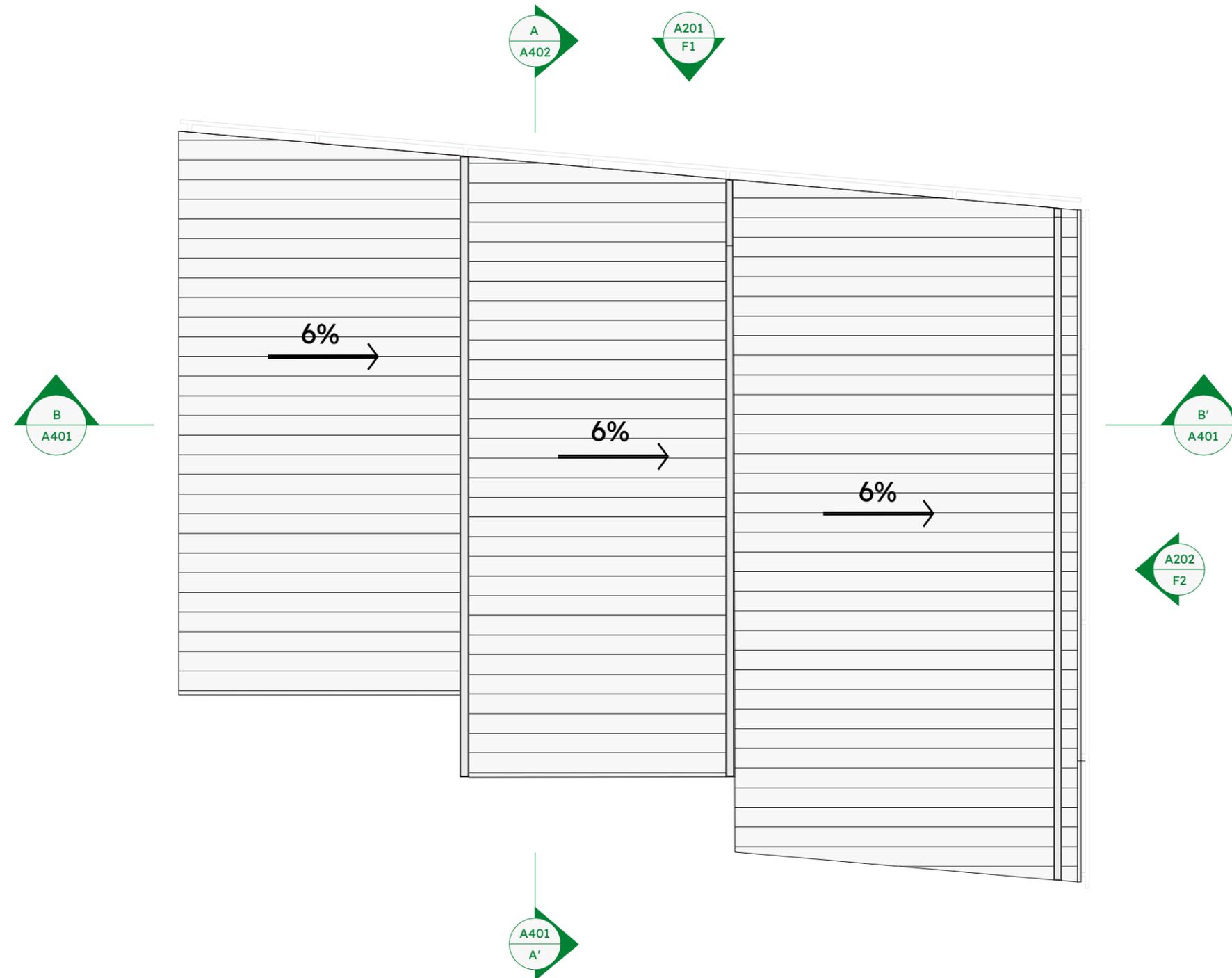


NIVEL +33.70, +37.25, +40.80  
 +80.25, +83.80, +87.35  
 PLANTA MODELO 4  
 E 1:125

**A120**



NIVEL +47.90/+ 90.90  
HUERTO COMUNITARIO  
E 1:125  **A121**



NIVEL + 94.60  
CUBIERTA  
E 1:125



A122



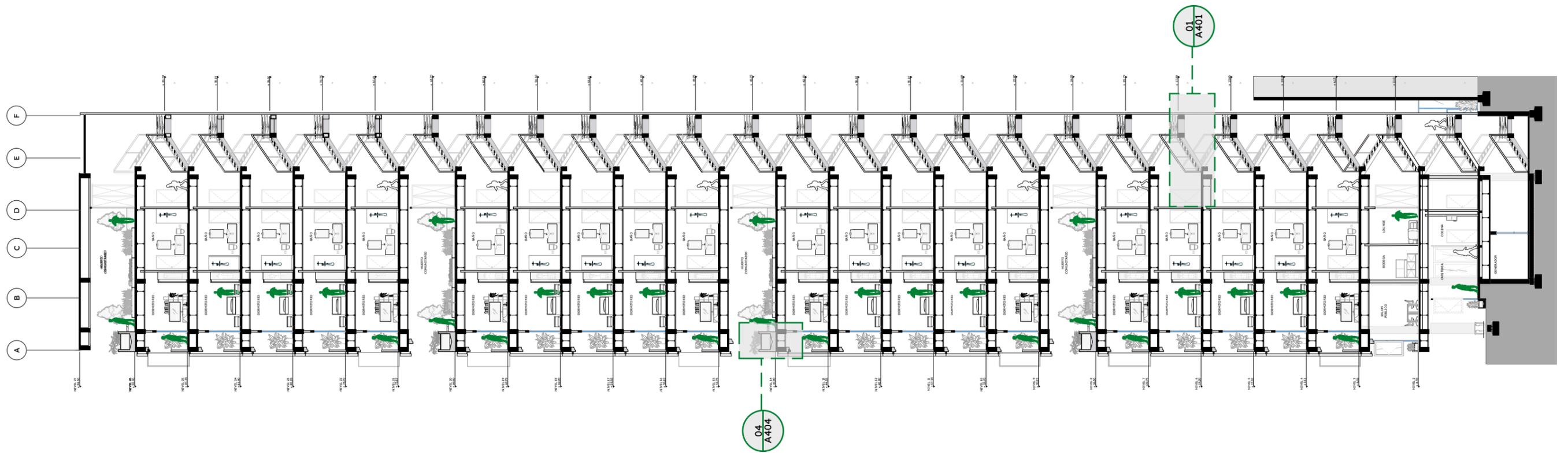
FACHADA NORTE  
E 1:250

A223



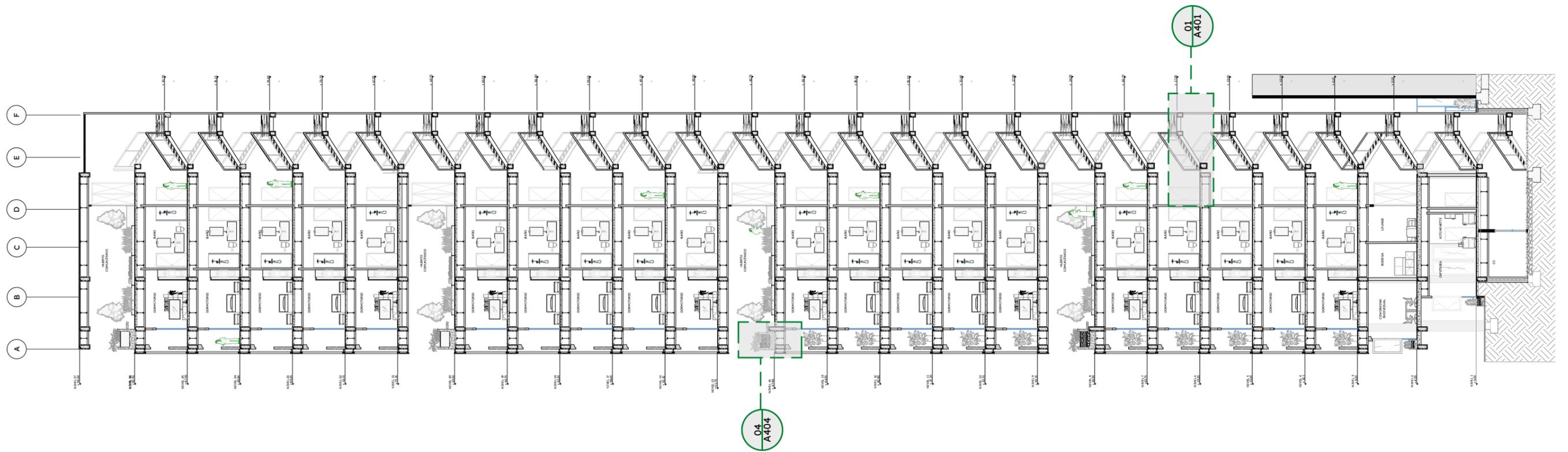
FACHADA ESTE  
E 1:250

A224



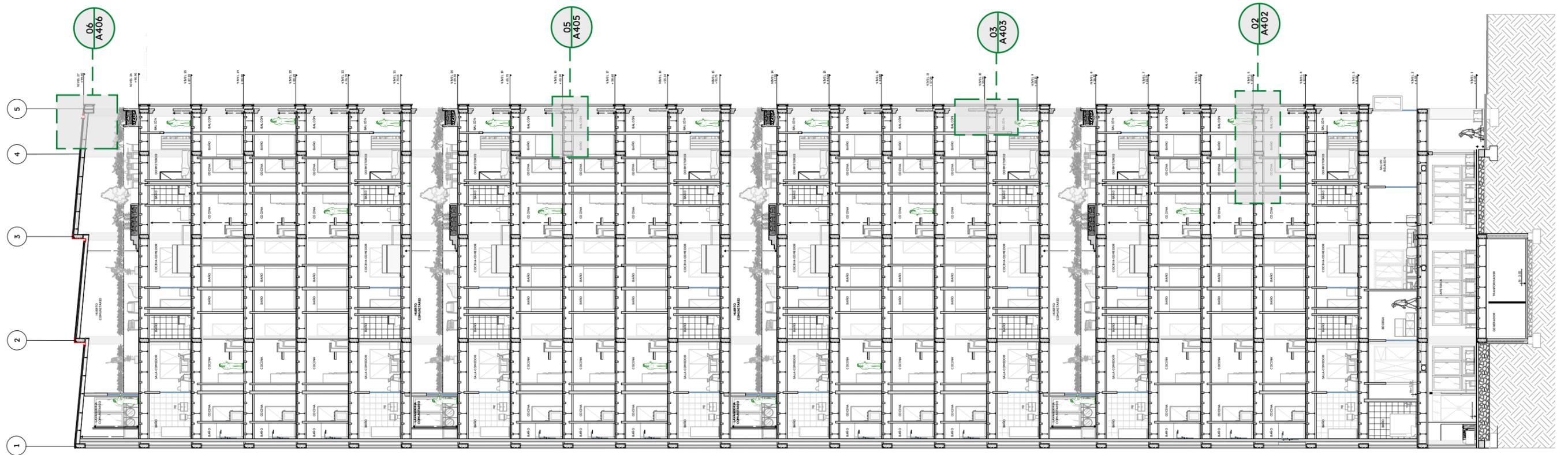
SECCIÓN GENERAL A-A' DETALLADO  
E 1:250

A425



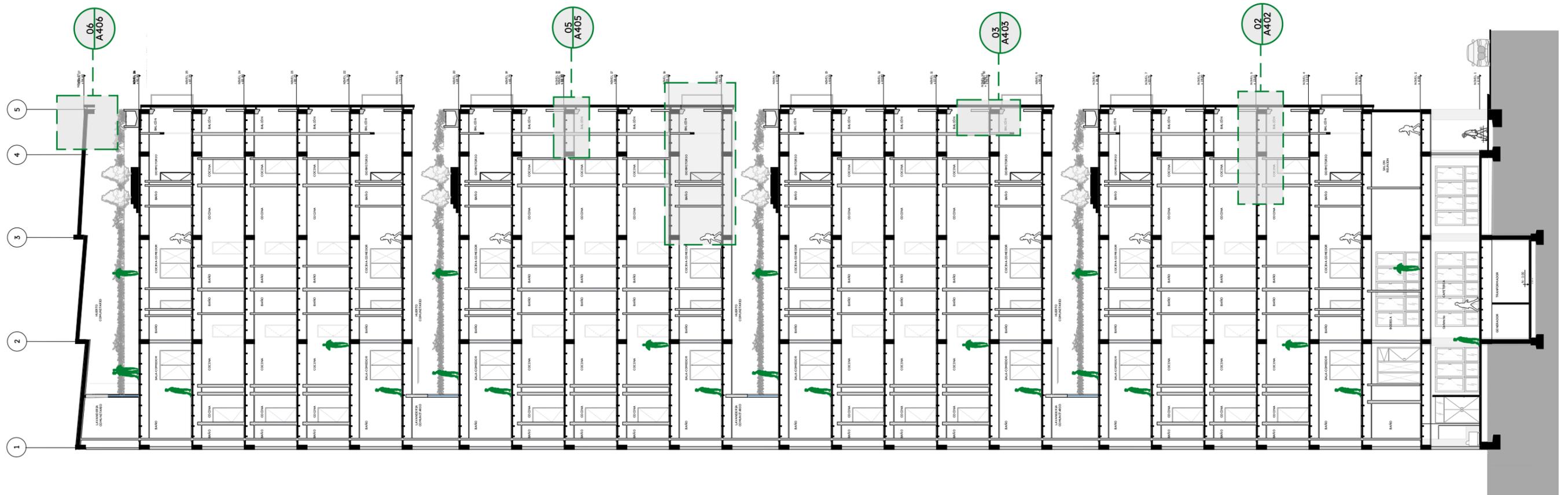
SECCIÓN GENERAL A-A' LÍNEA E 1:250

A426



SECCIÓN GENERAL B-B' DETALLADO  
E 1:250

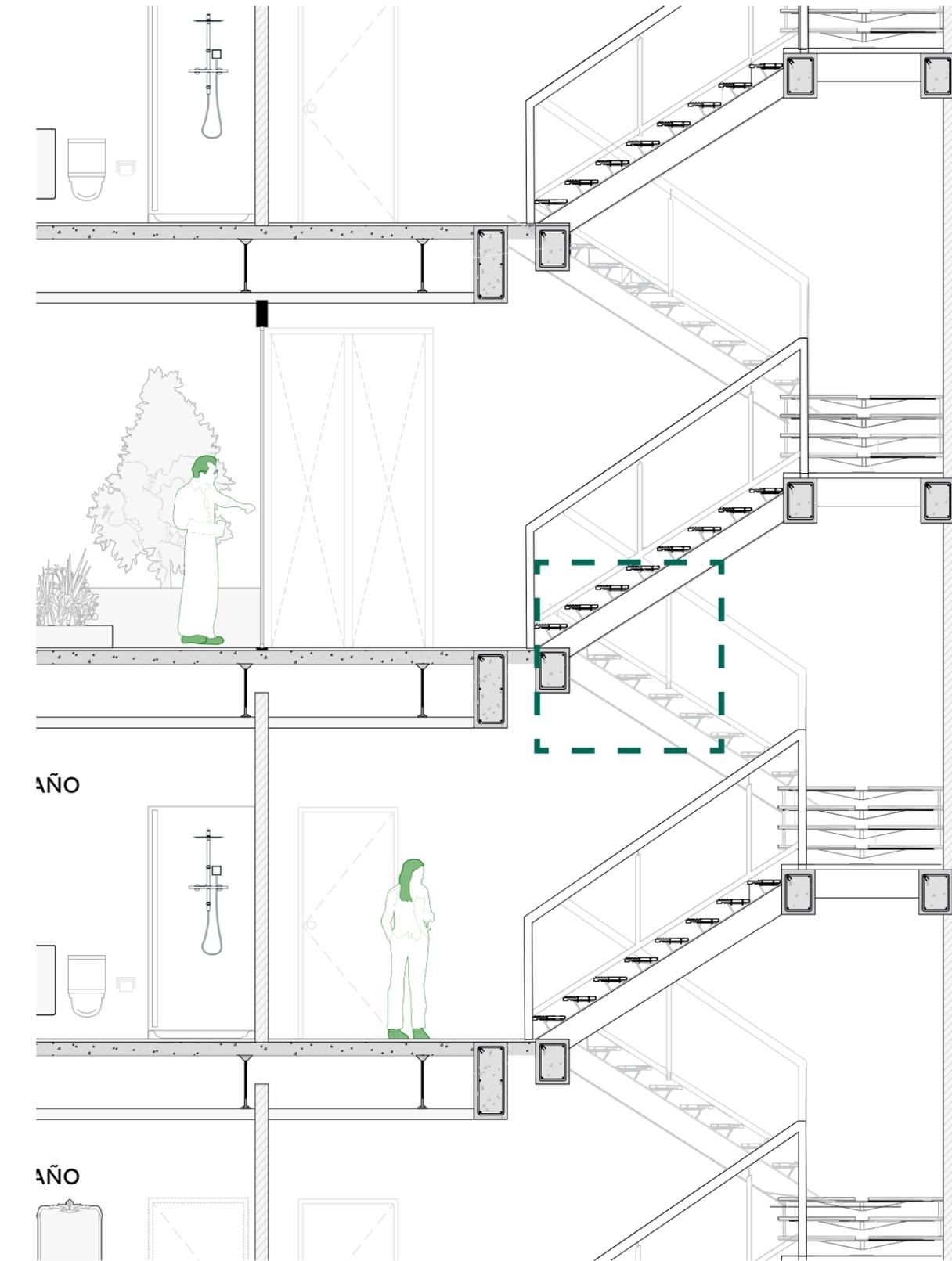
A427



SECCIÓN GENERAL B-B' LÍNEA E 1:250

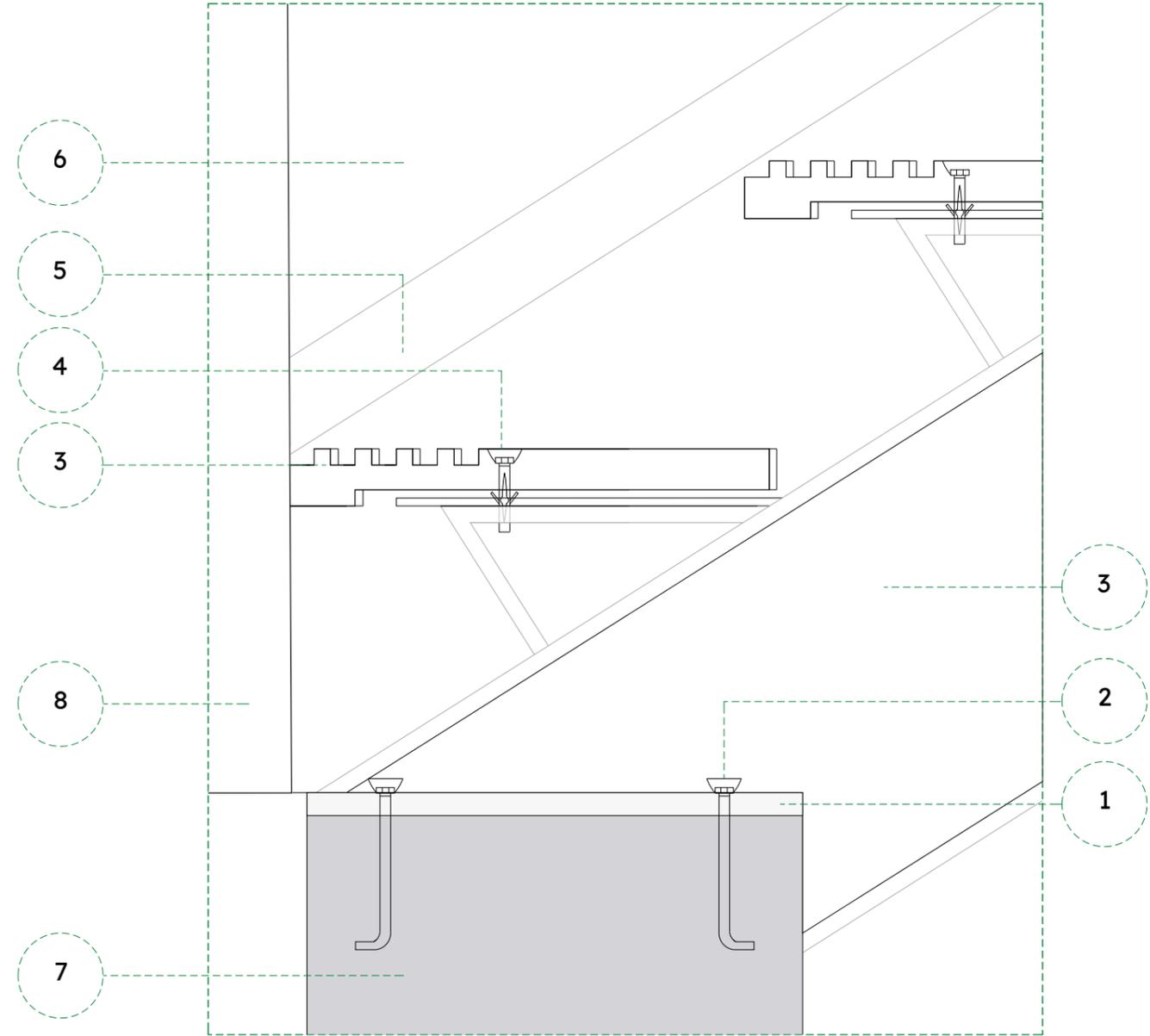
A428

DETALLE ESCALERA GENERAL



ESCALA 1:100

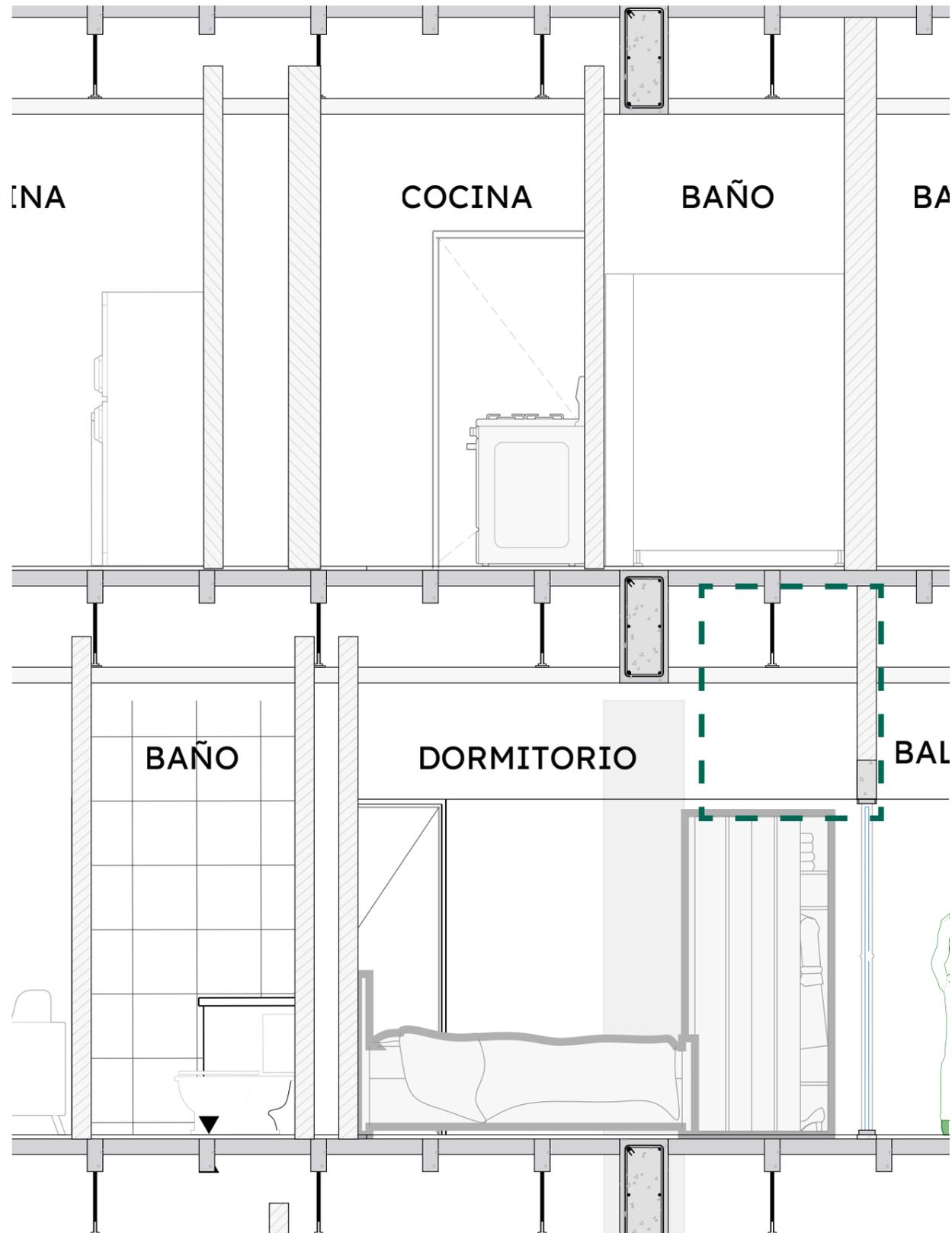
DETALLE 01 - ESCALERA



ESCALA 1:10

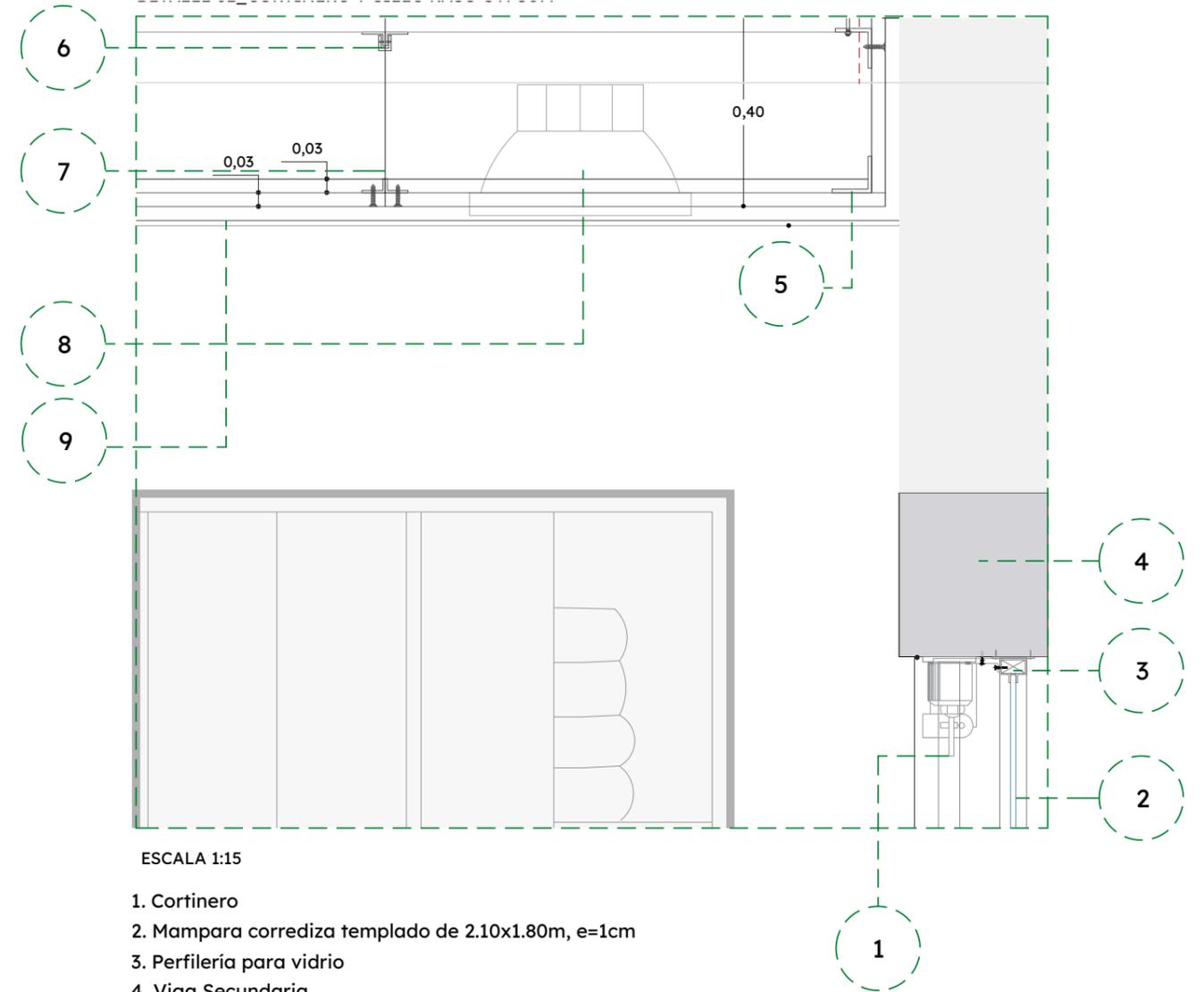
- 1. Placa anclaje
- 2. Pernos anclaje
- 3. Viga central
- 3. Estrías antideslizantes
- 4. Tornillo con taco
- 5. Tubo de acero inoxidable
- 6. Vidrio Low-e 88mm
- 7. Viga secundaria soporte escalera
- 8. Tubo acero inoxidable

DETALLE LOSA GENERAL



ESCALA 1:100

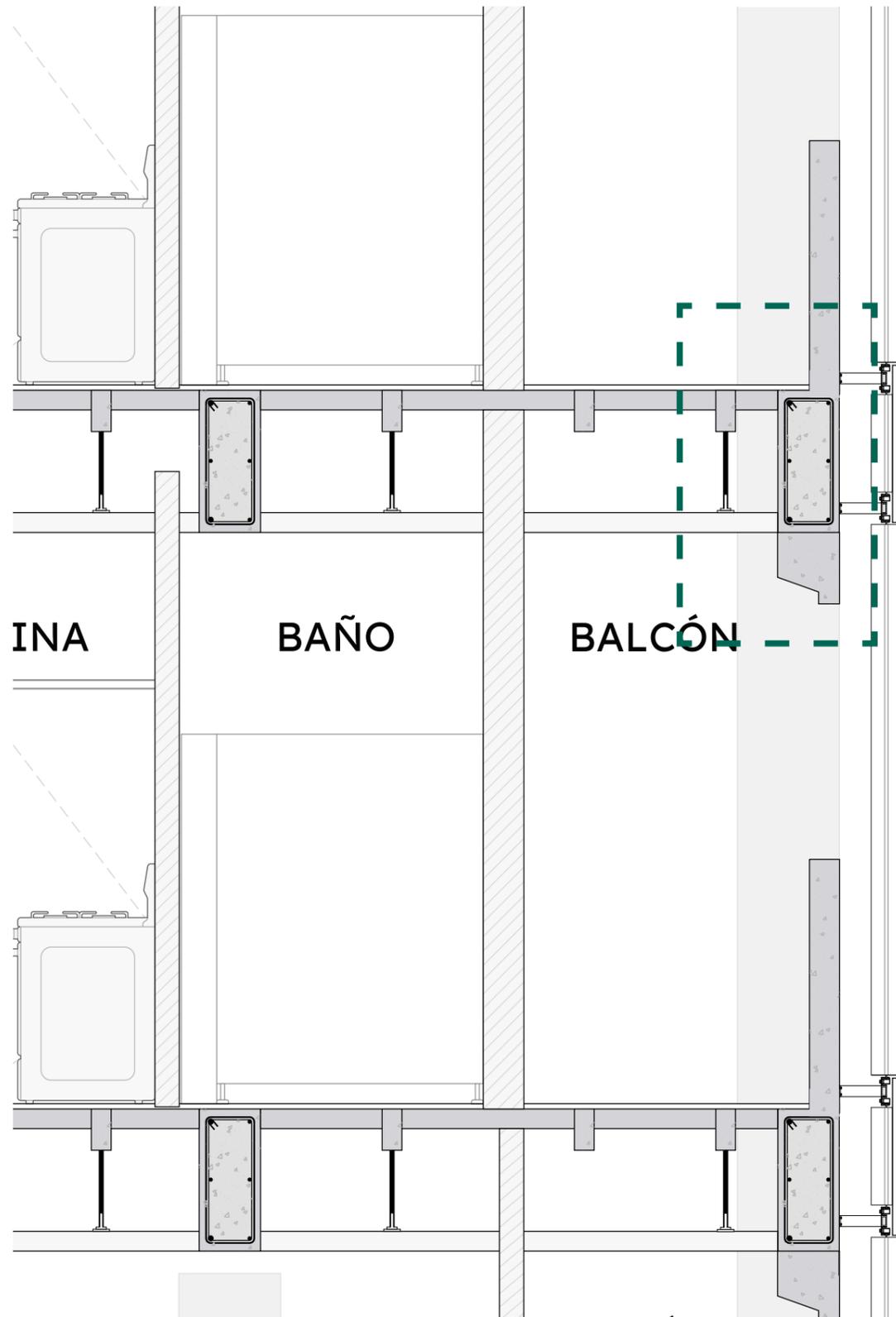
DETALLE 02-CORTINERO Y CIELO RASO GYPSUM



ESCALA 1:15

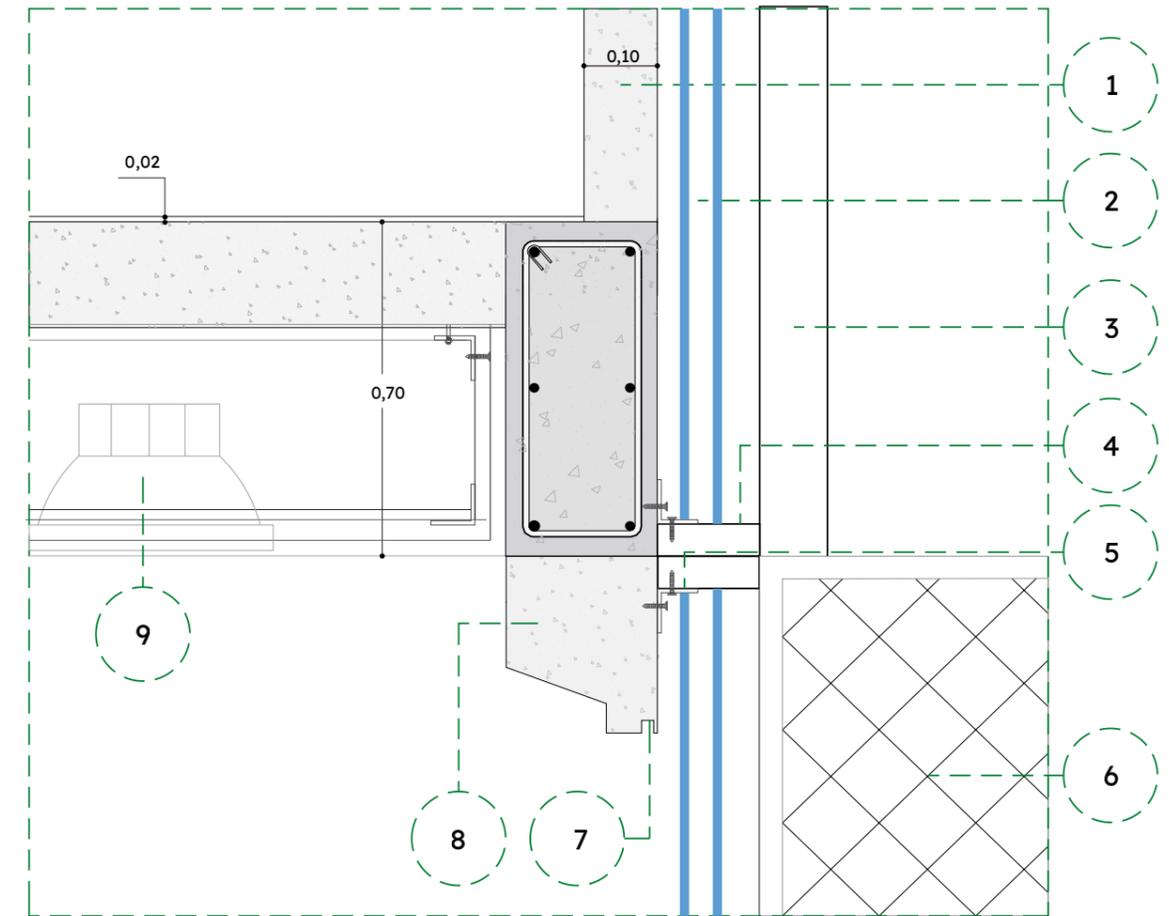
1. Cortinero
2. Mampara corrediza templado de 2.10x1.80m, e=1cm
3. Perfilería para vidrio
4. Viga Secundaria
5. Placa metálica angular para unión
6. Sujetador de alambre
7. Alambre galvanizado para sostener cielo raso
8. Foco LED empotrable circular de 250-166mm
9. Gypsum tipo losa

DETALLE BORDE/BALCÓN GENERAL



ESCALA 1:100

DETALLE 03 - CORTAGOTAS Y BALCÓN



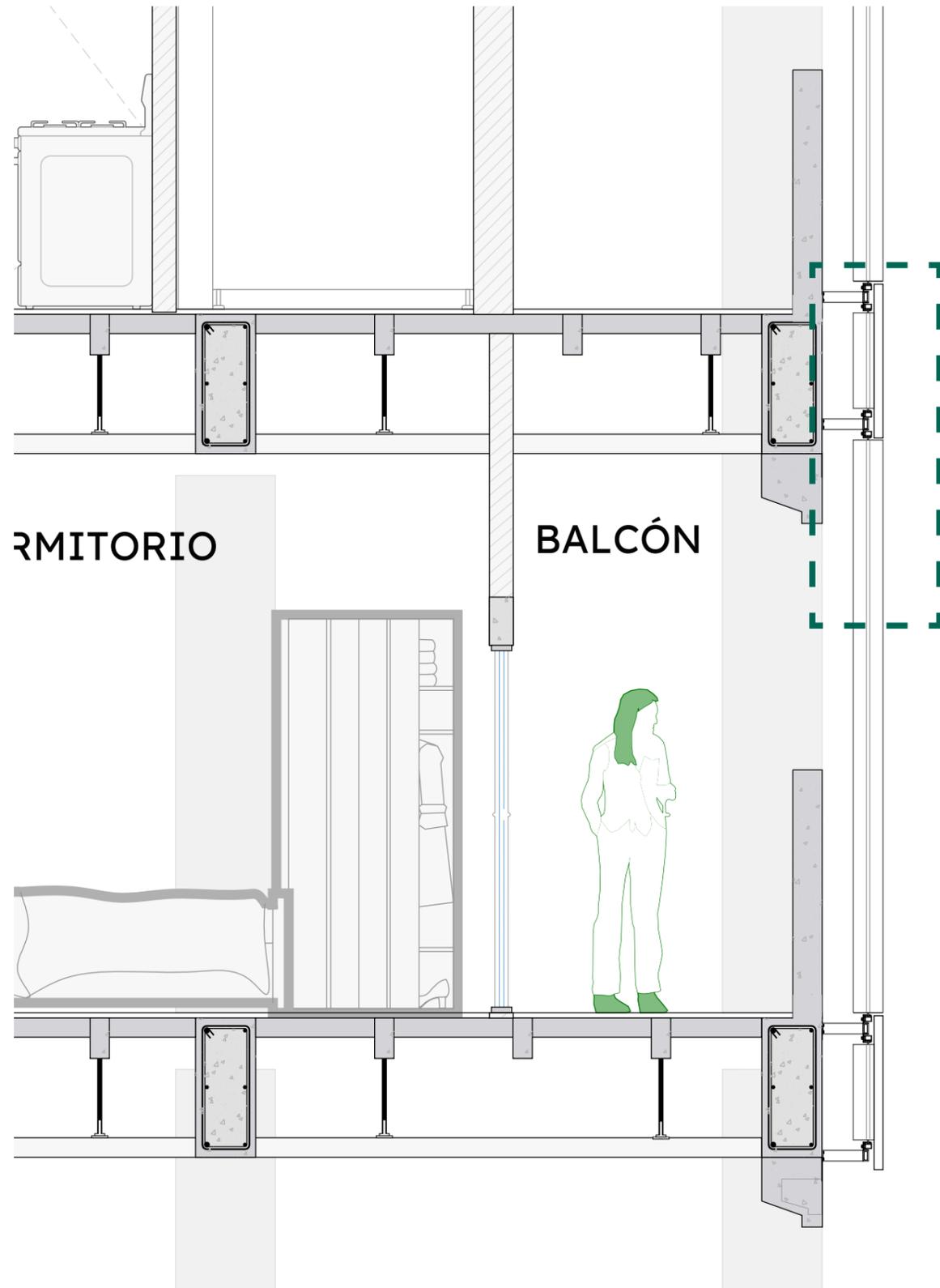
ESCALA 1:15

1. Baranda de Hormigon
2. Bajante pluvial
3. Cerramiento acero galvanizado micro perforada
4. Perfil cuadrado parasol
5. Placa metálica angular para unión
6. Carpinteria acero galvanizado perforada
7. Ceja cortagotas
8. Dintel de Hormigon
9. Foco LED exterior empotrable circular de 250-166mm

E INDICADA

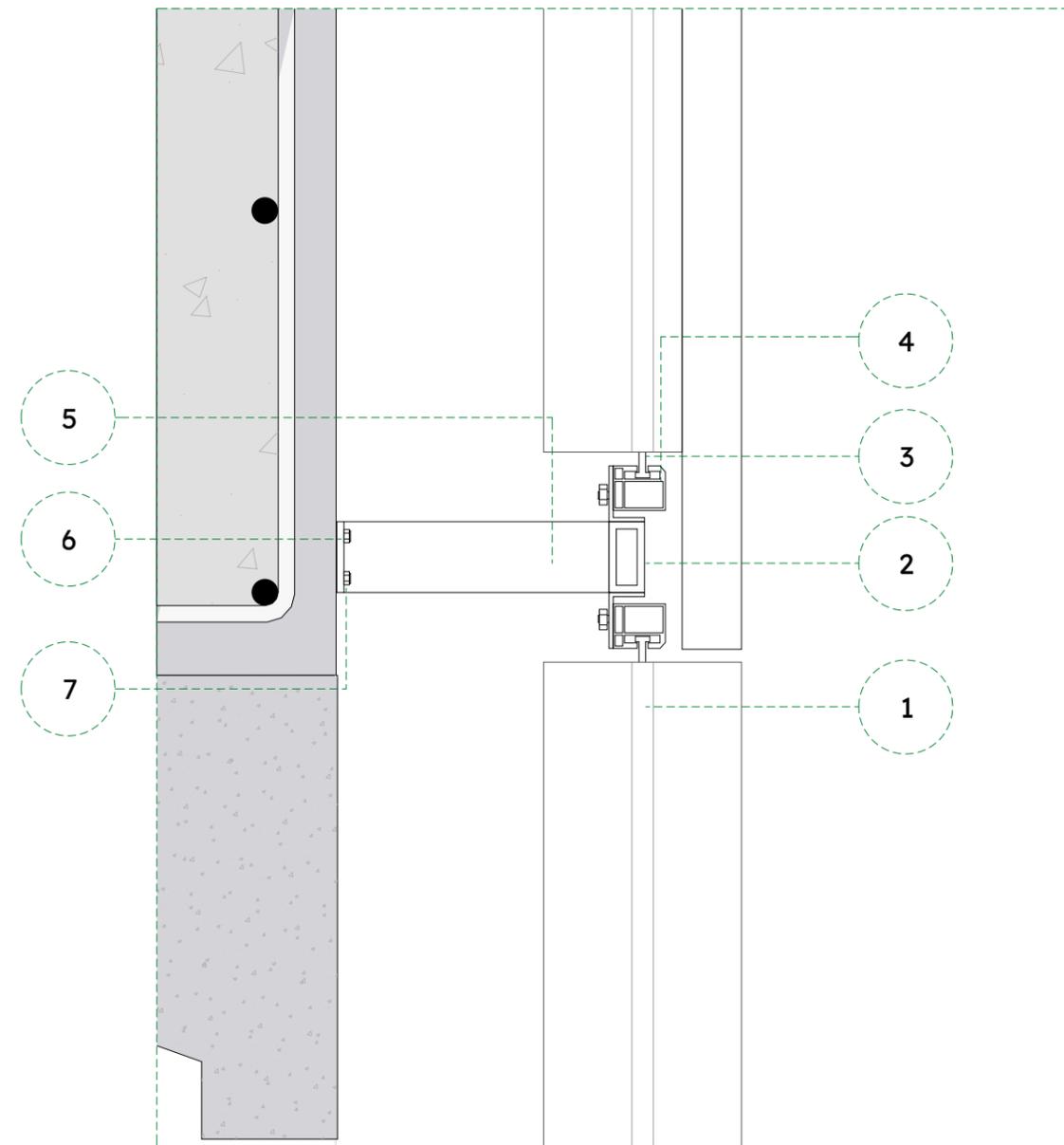
A631

DETALLE DOBLE FACHADA GENERAL



ESCALA 1:100

DETALLE 04 - ANCLAJE DE DOBLE FACHADA



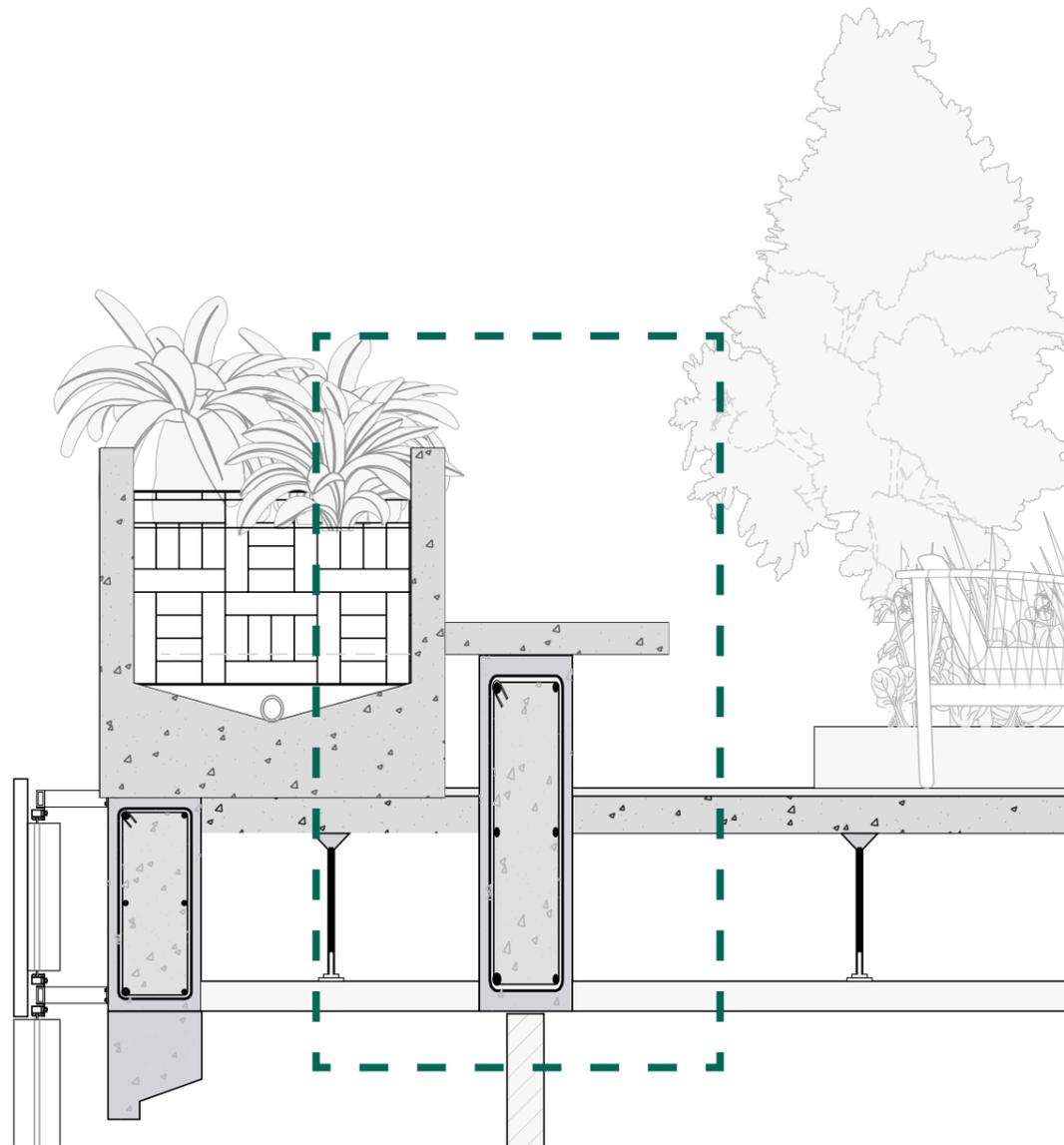
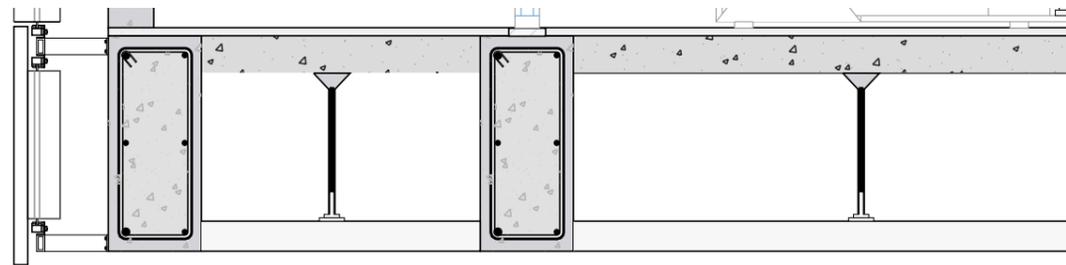
ESCALA 1:10

1. Lama de aluminio extruido galvanizado
2. Mecanismo de Abatible
3. Guía inferior para chapa exterior.
4. Chapa de acero de 40mm de espesor (sujetador de fachada)
5. Placa de Unión
6. Placa de acero para sujetar fachada flotante.
7. Tornillos 4.2 x 14 SL, acero endurecido

E INDICADA

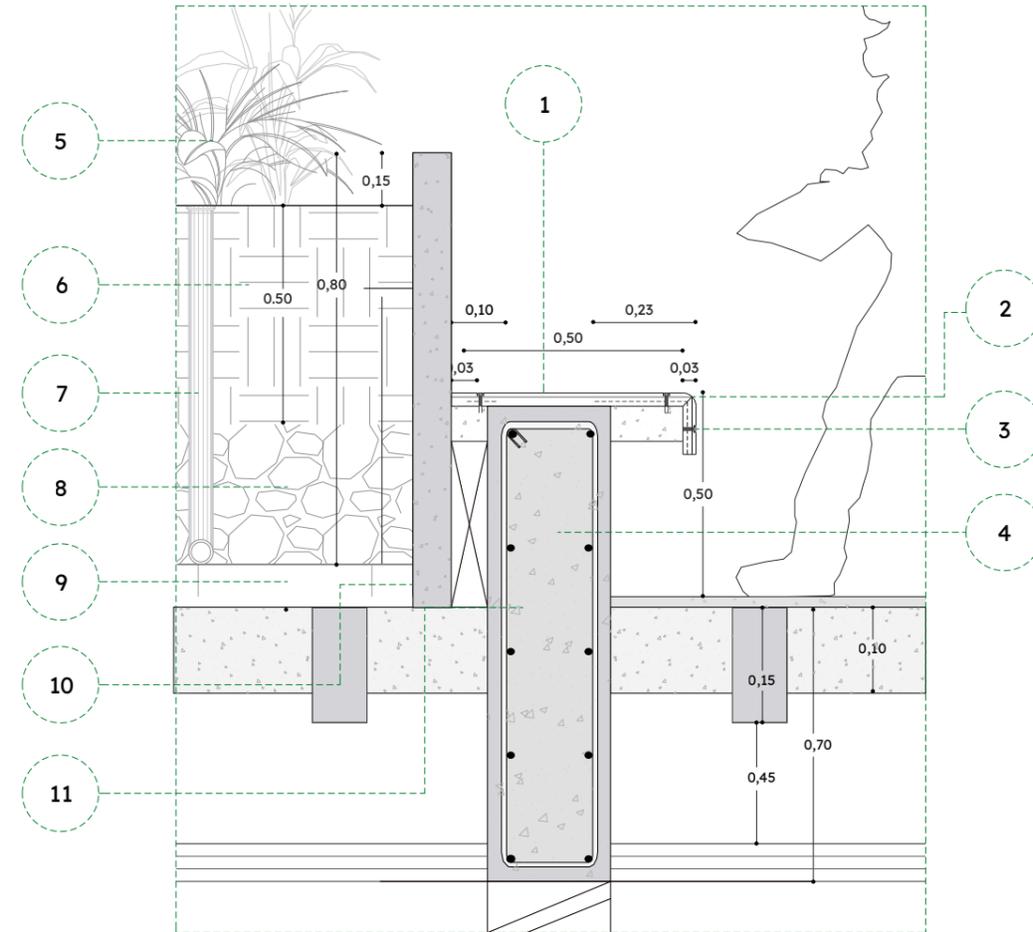
A632

DETALLE TERRAZA GENERAL



ESCALA 1:100

DETALLE 05 - TERRAZA Y ASIENTO DE HORMIGÓN



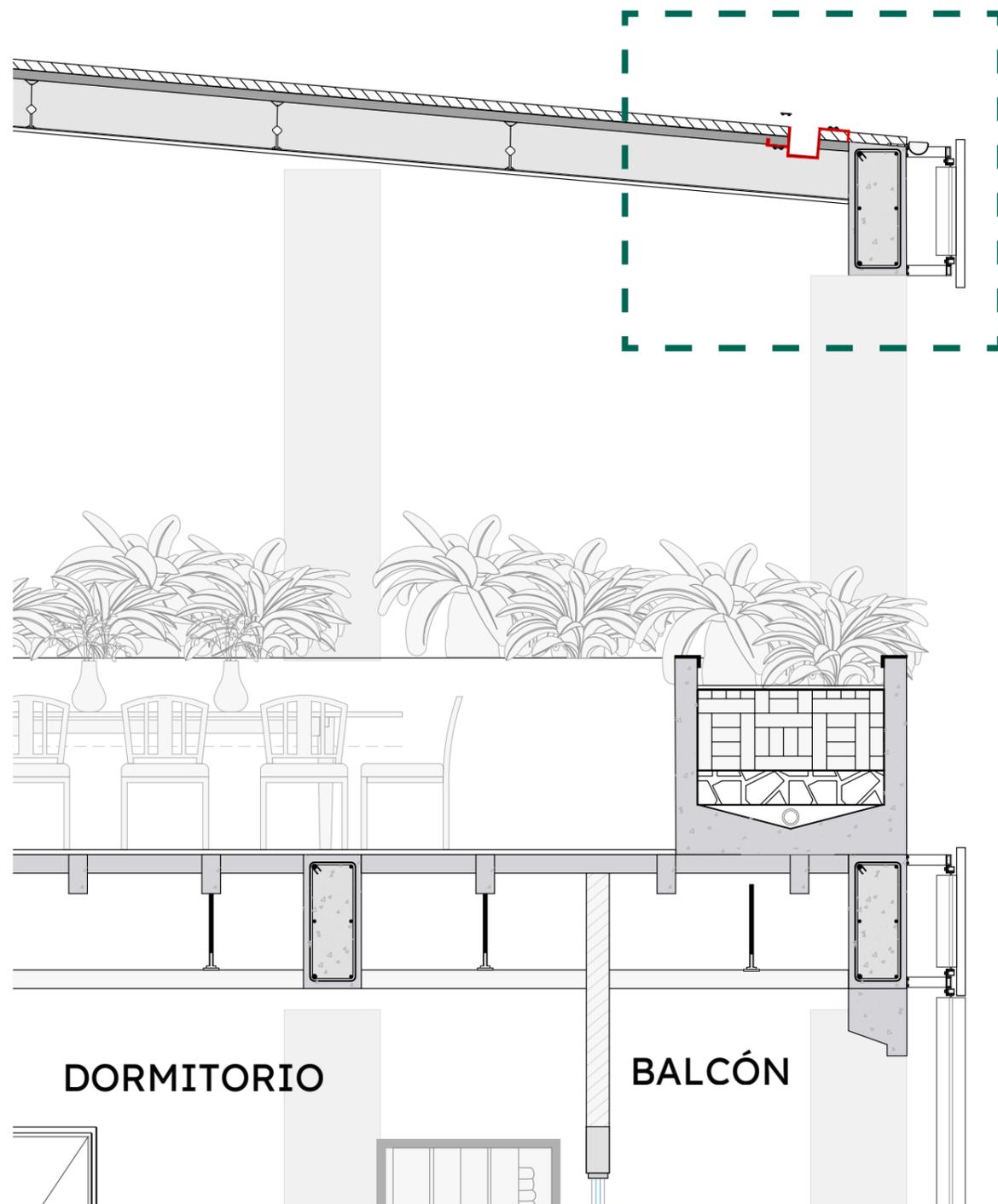
ESCALA 1:15

1. Tablones de madera tratados para uso exterior. e=30mm
2. Acabado redondeado en unión
3. Perno de sujeción (tablón a hormigón armado)
4. Muro de hormigón armado 1.00x0.30 (estructura banca)
5. Vegetación baja variada
6. Tierra de sembrado. Altura=50cm
7. Tubería de desague 1/2" PVC
8. Piedra chispa #4 para drenaje
9. Arcilla compactada
10. Viga secundaria de Hormigón

E INDICADA

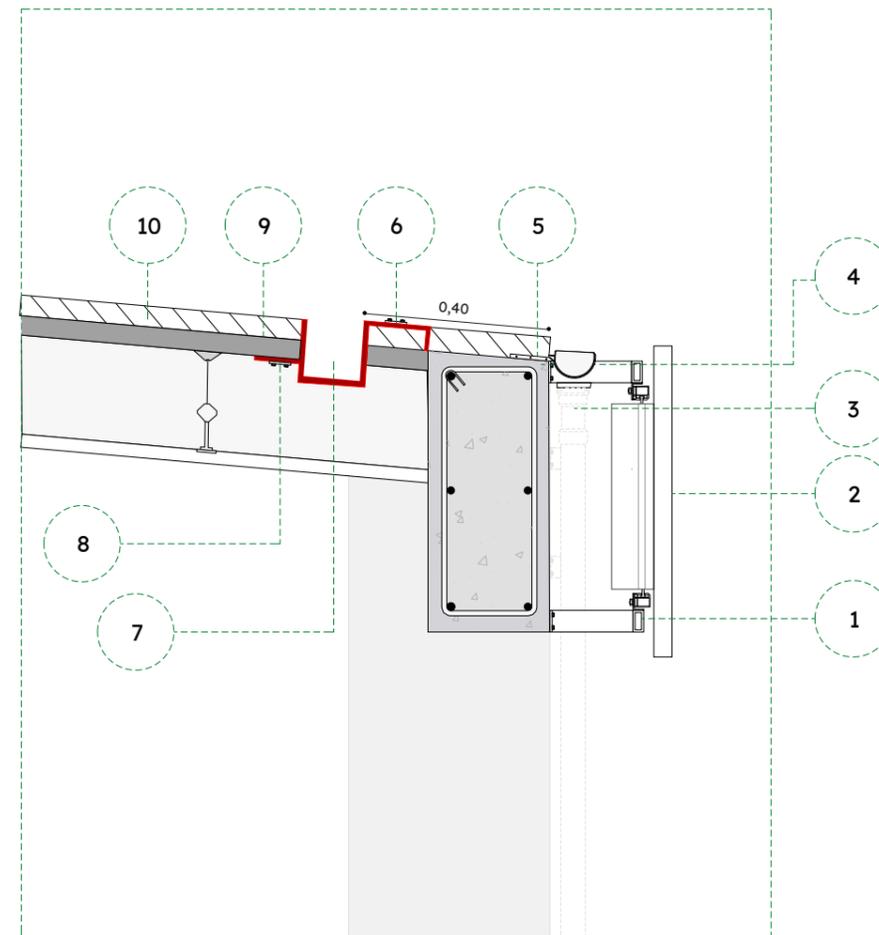
A633

DETALLE TERRAZA GENERAL



ESCALA 1:100

DETALE 06 - CUBIERTA Y CANALÓN



ESCALA 1:15

1. Perfil cuadrado de aluminio. e= 2mm (anclaje)
2. Perfilera metálica perforada (doble fachada).
3. Tubería de drenaje
4. Recolector aguas lluvias
5. Anclaje + perno de sujeción (estructura recolector)
6. Placa de Unión
7. Canalón metálico plancha 1,5 mm
8. Tubería de desagüe 1/2" PVC
9. Estructura metálica cubierta
10. Plancha metálica de cubierta

E INDICADA

**A634**



RENDERS EXTERIORES

A735



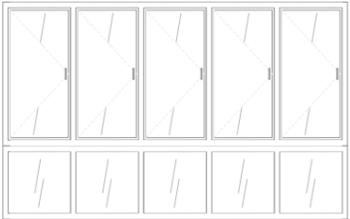
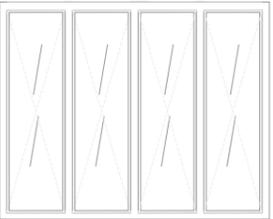
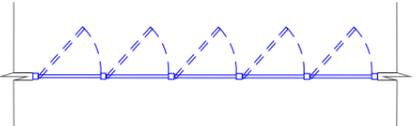
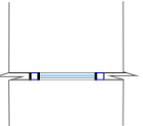
RENDERS EXTERIORES

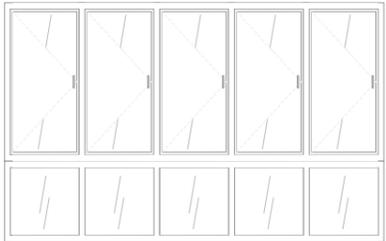
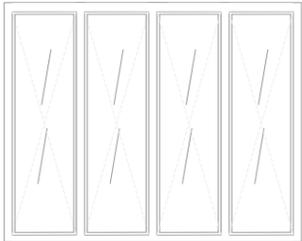
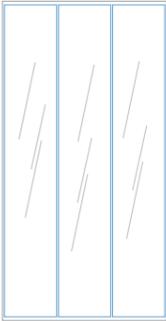
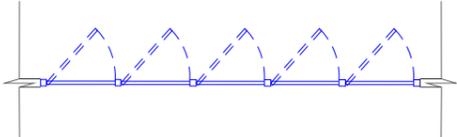
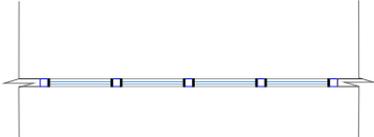
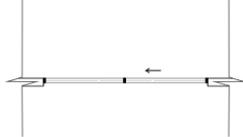
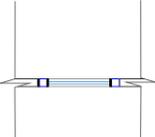
A736



ISOMÉTRICO

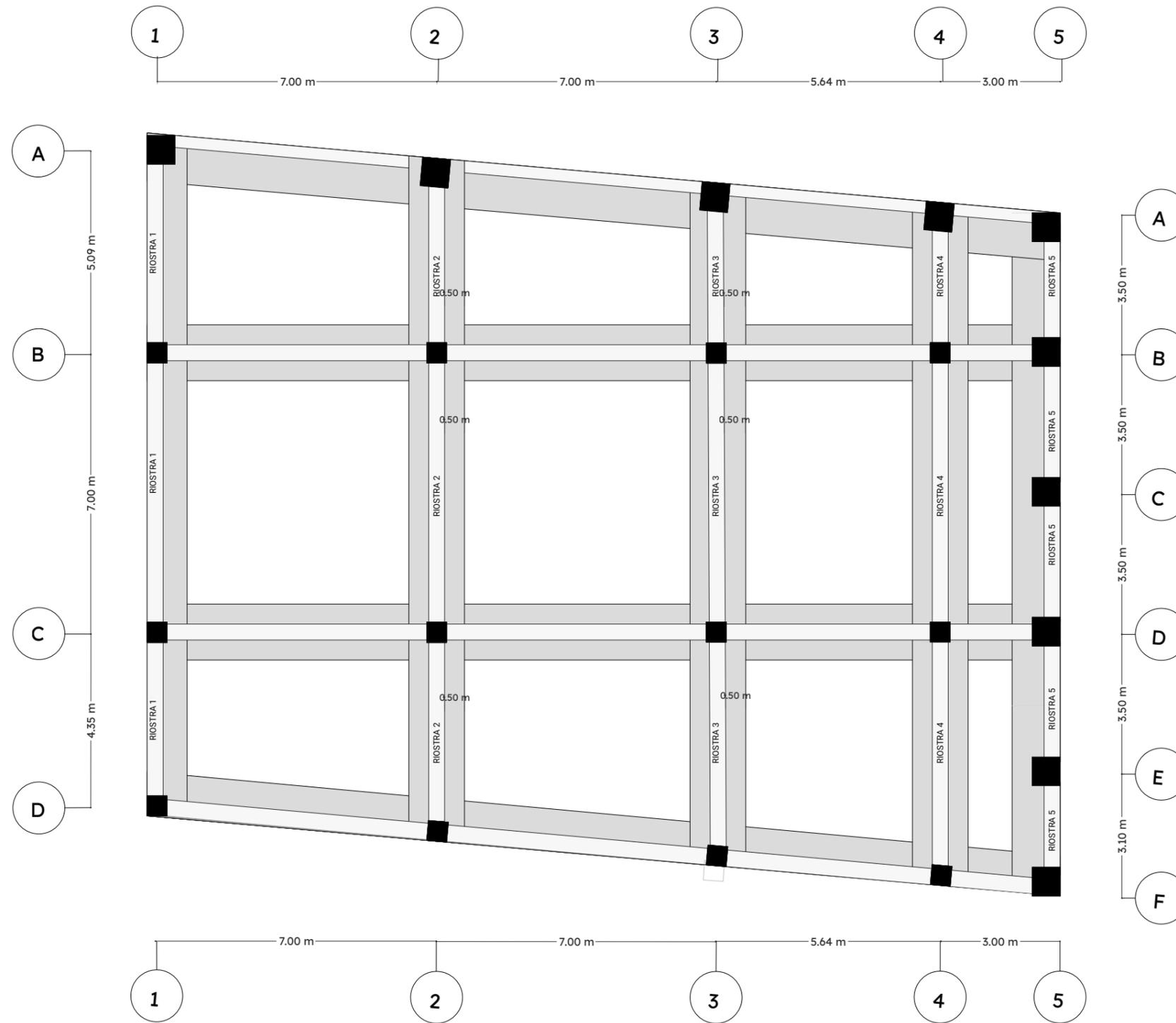
**A737**

Nomenclatura	VA	VF	VC-1	VV
Alzado				
Planta				
Dimensión de vano	1.00mx2.97m	1.00mx2.97m	0.70mx 3.97m	1mx2.97m
Cantidad	50 Unidades	30 Unidad	1 Unidad	4 Unidades
Descripción del Sistema	Abatibles	Fijo	Pegable	Abatible

Nomenclatura	VA	VF	VC-1	VV
Alzado				
Planta				
Dimensión de vano	1.00mx2.97m	1.00mx2.97m	0.70mx 3.97m	1mx2.97m
Cantidad	50 Unidades	30 Unidad	1 Unidad	4 Unidades
Descripción del Sistema	Abatibles	Fijo	Pegable	Abatible

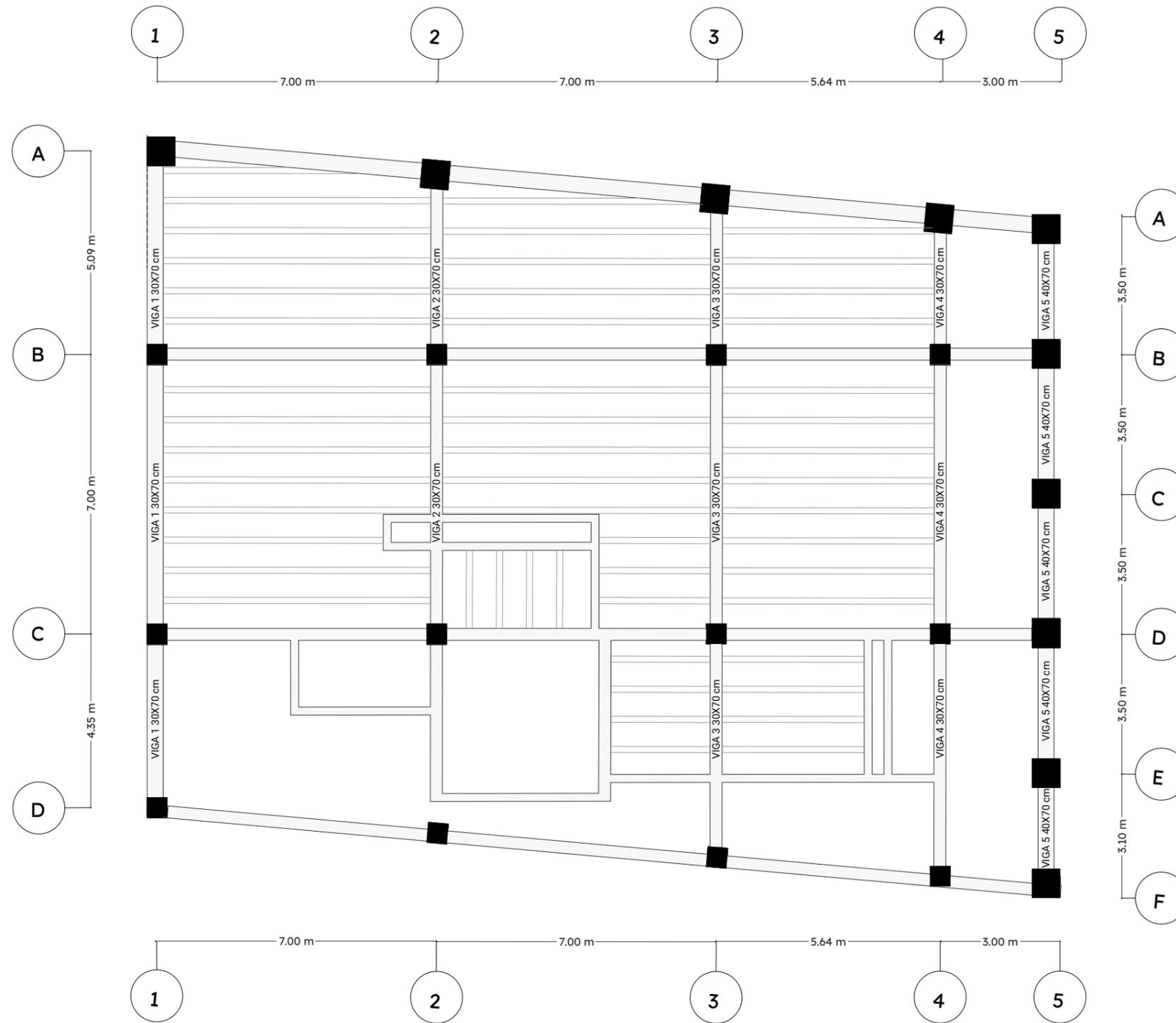
CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS 24	VIVIENDA TIPO A	VIVIENDA TIPO B	VIVIENDA TIPO C
ÁREA	75 M2	117 M2	77 M2
# DEPART	8 Departamentos	8 Departamentos	8 Departamentos
# DORMIT	1 Dormitorio	3 Dormitorio	2 Dormitorio
# BAÑOS	1 Baño	4 Baño	2 Baño
# AUTOS	1 Auto	2 Auto	1 Auto

CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS 48	VIVIENDA TIPO D	VIVIENDA TIPO E'1	VIVIENDA TIPO E'2	VIVIENDA TIPO F
ÁREA	54 M2	44 M2	44 M2	56 M2
# DEPART	12 Departamentos	12 Departamentos	12 Departamentos	12 Departamentos
# DORMIT	1 Dormitorio	1 Dormitorio	1 Dormitorio	1 Dormitorio
# BAÑOS	1 Baño	1 Baño	1 Baño	1 Baño
# AUTOS	1 Auto	1 Auto	1 Auto	1 Auto



NIVEL -3.40  
 CIMENTACIÓN  
 E 1:125

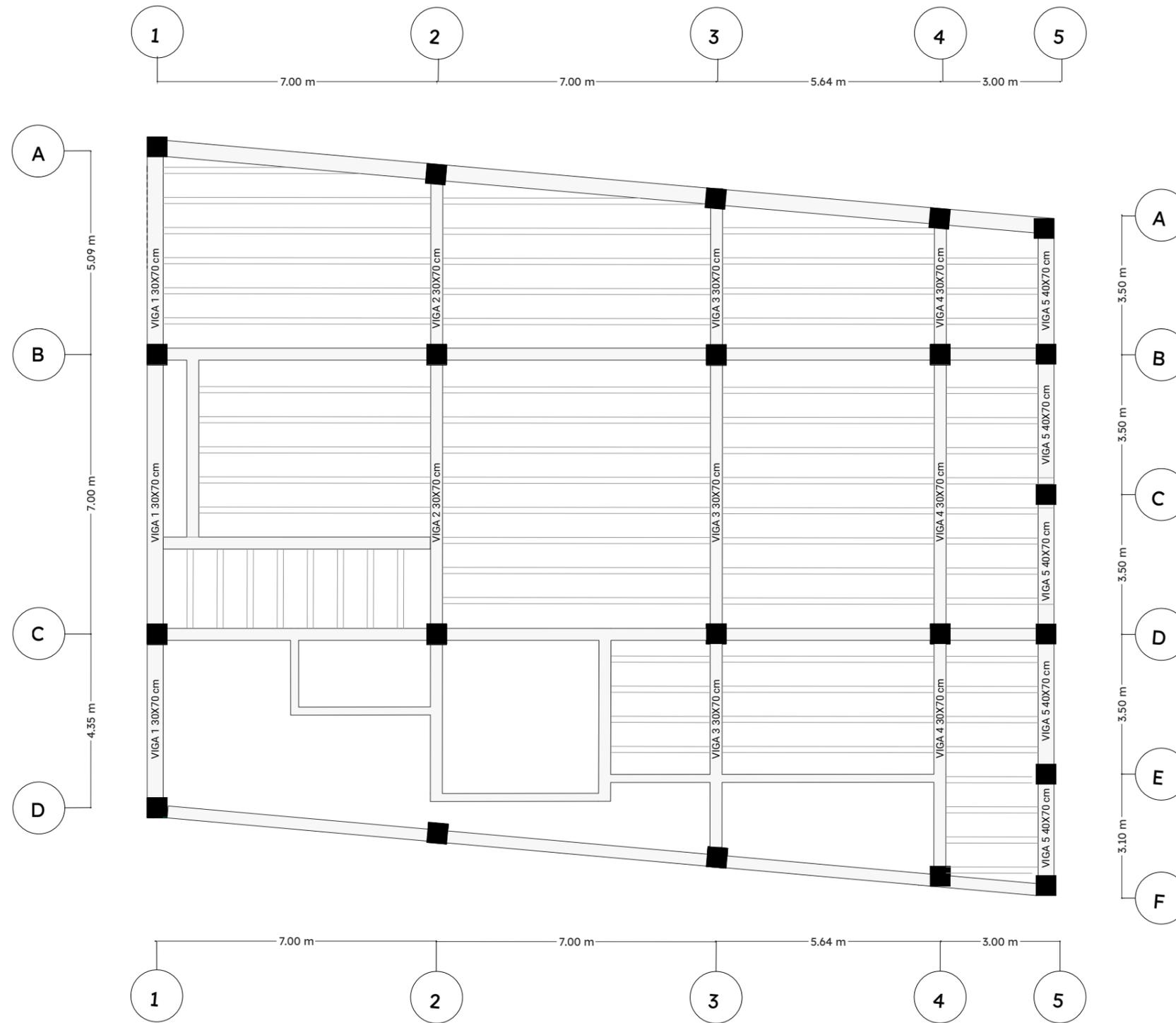
E142



NIVEL +0.55  
E 1:125

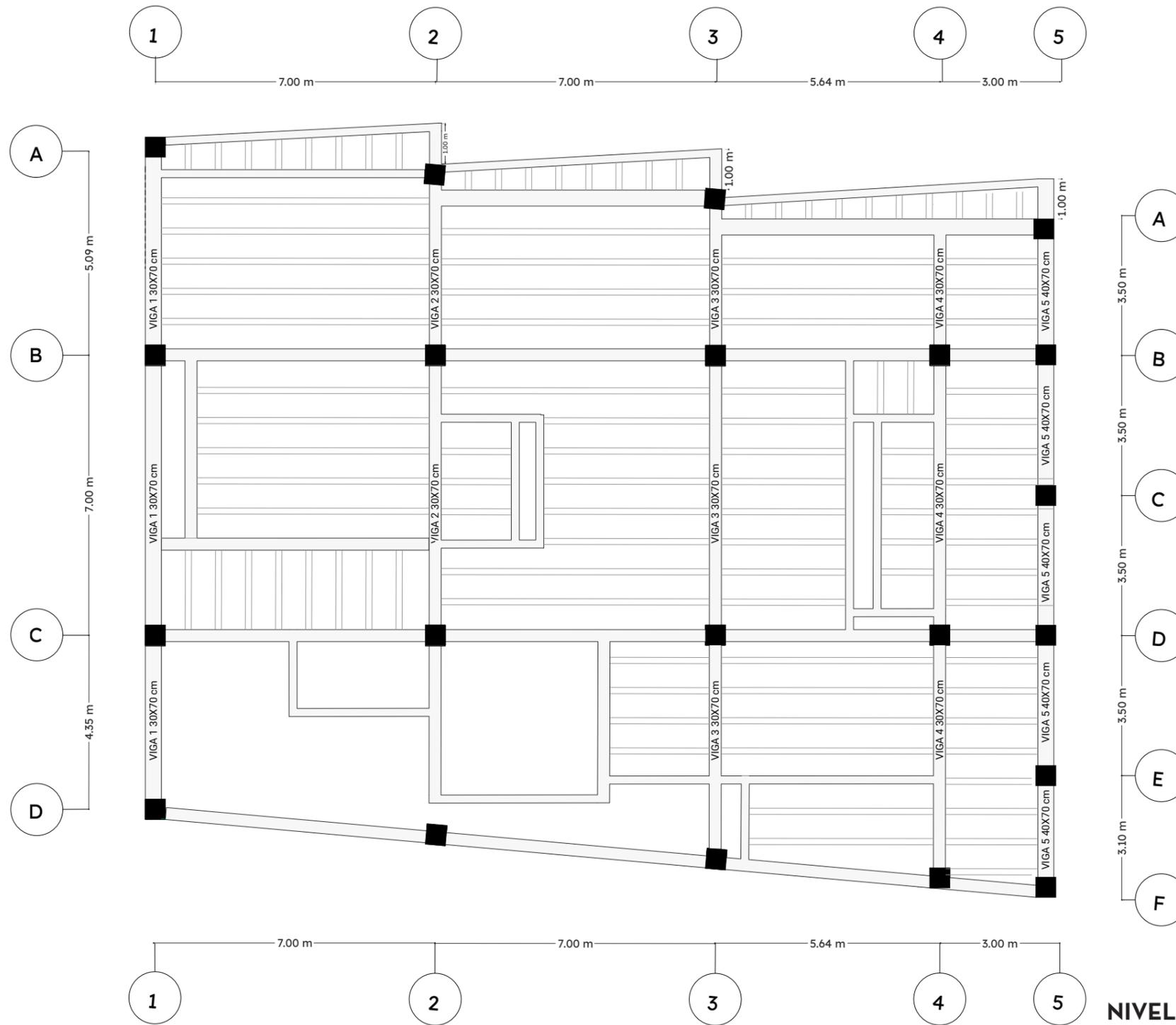


E143



NIVEL + 4.55  
 CO-WORKING  
 E 1:125

E144



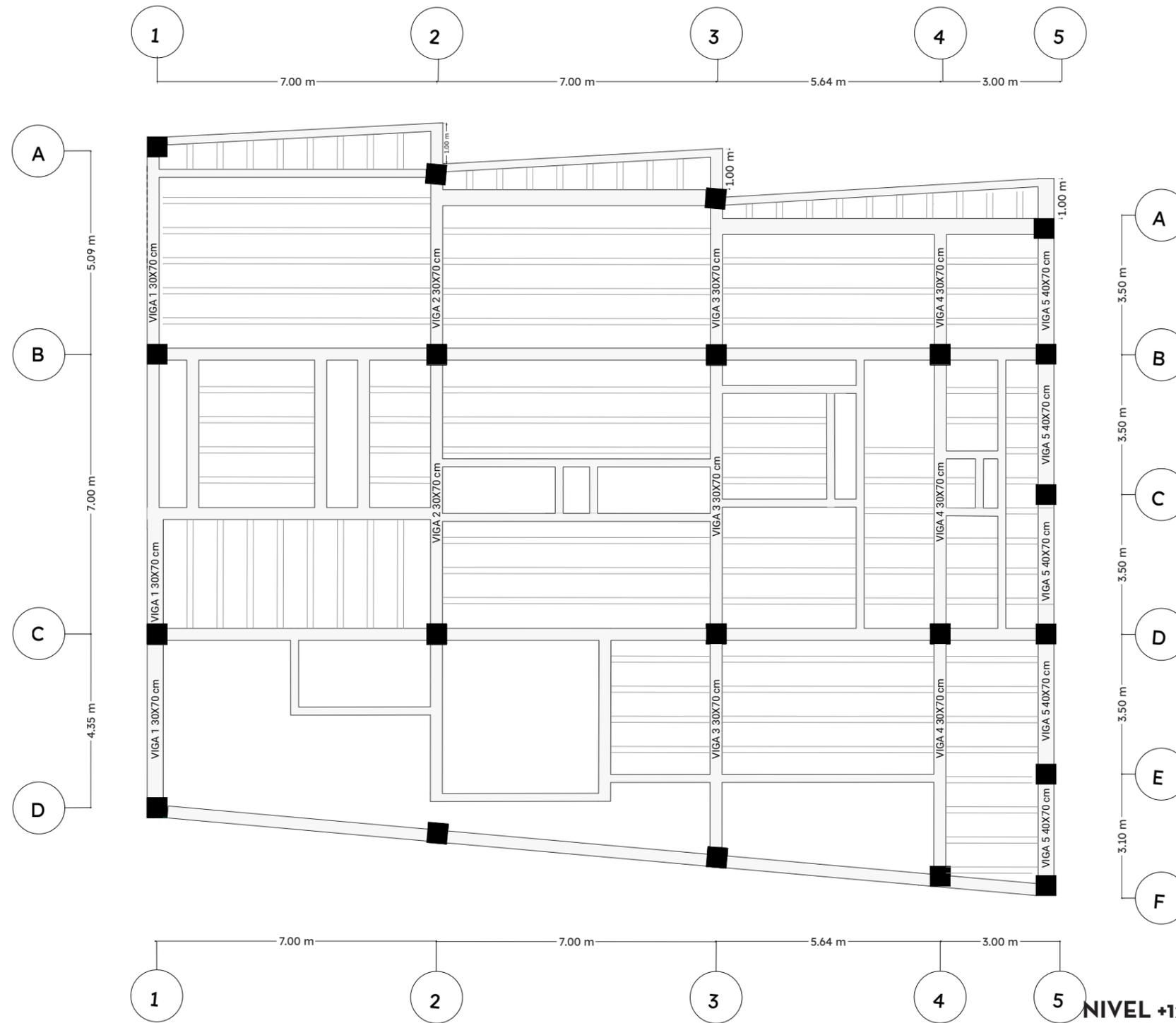
NIVEL +8.55/+22.75/+51.75

+65.75

PLANTA MODELO 1  
E 1:125

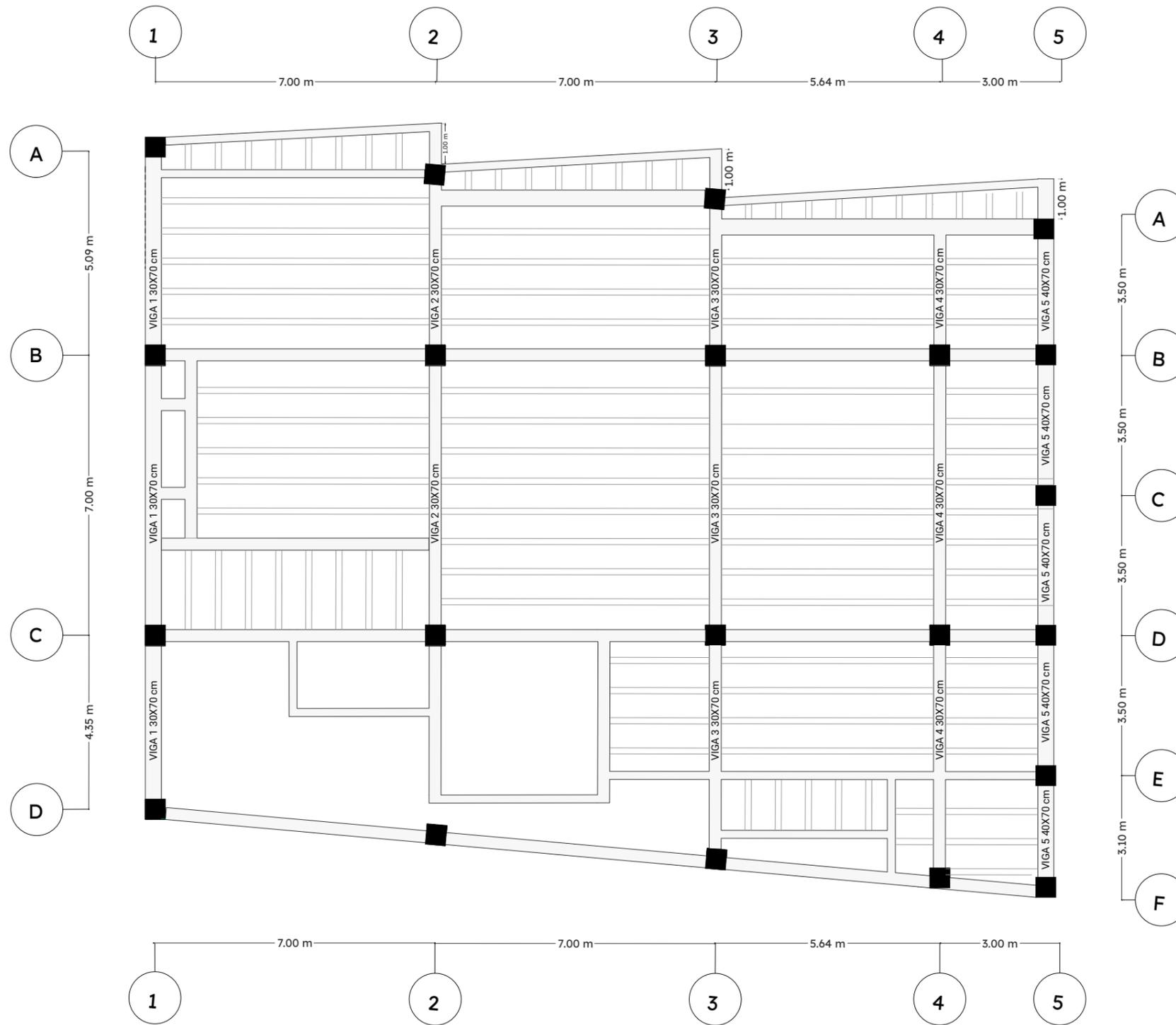


E145



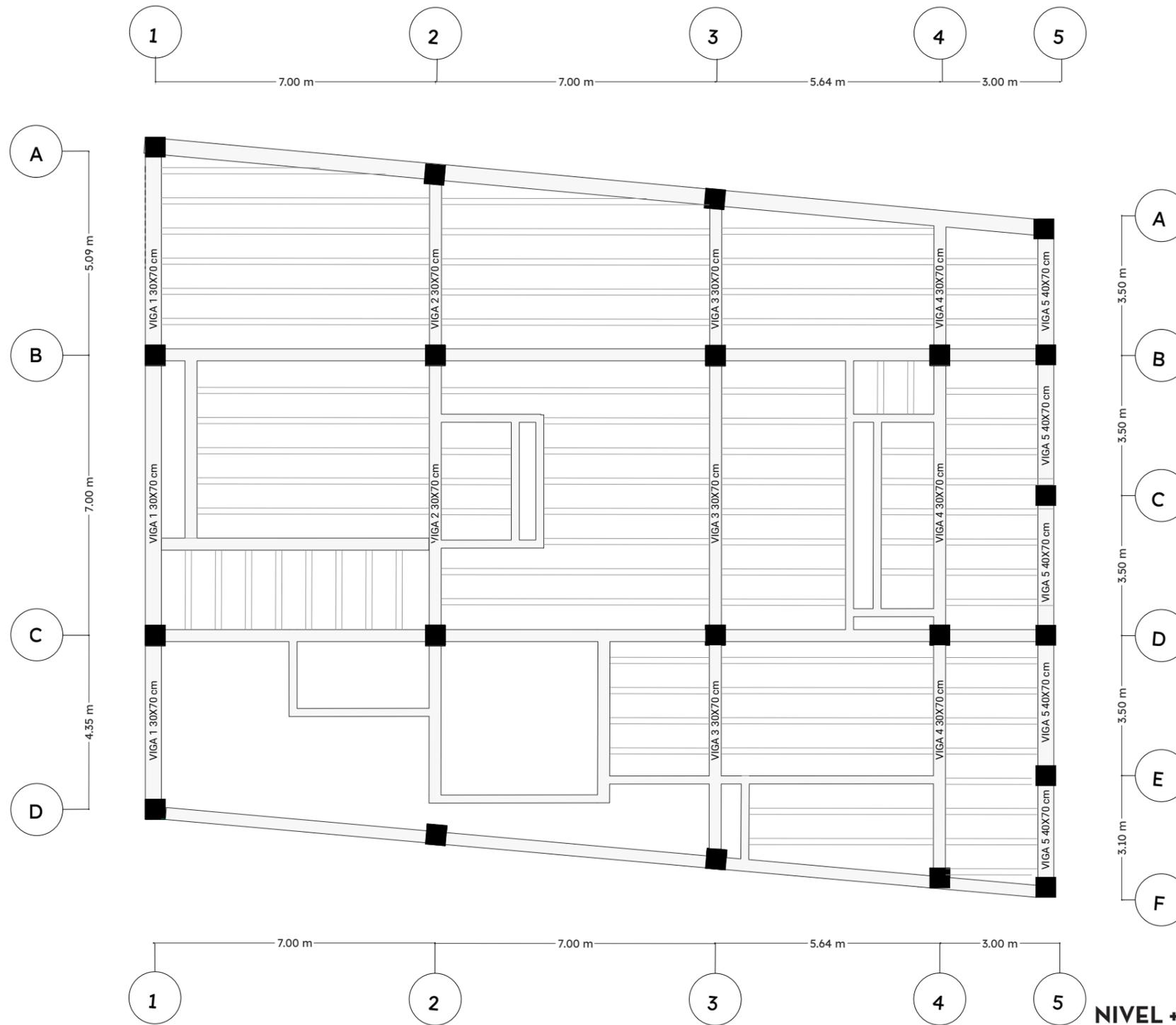
NIVEL +12.10, +15.65, +19.20  
 /+55.10, +58.65, +62.20  
 PLANTA MODELO 2  
 E 1:125

E146



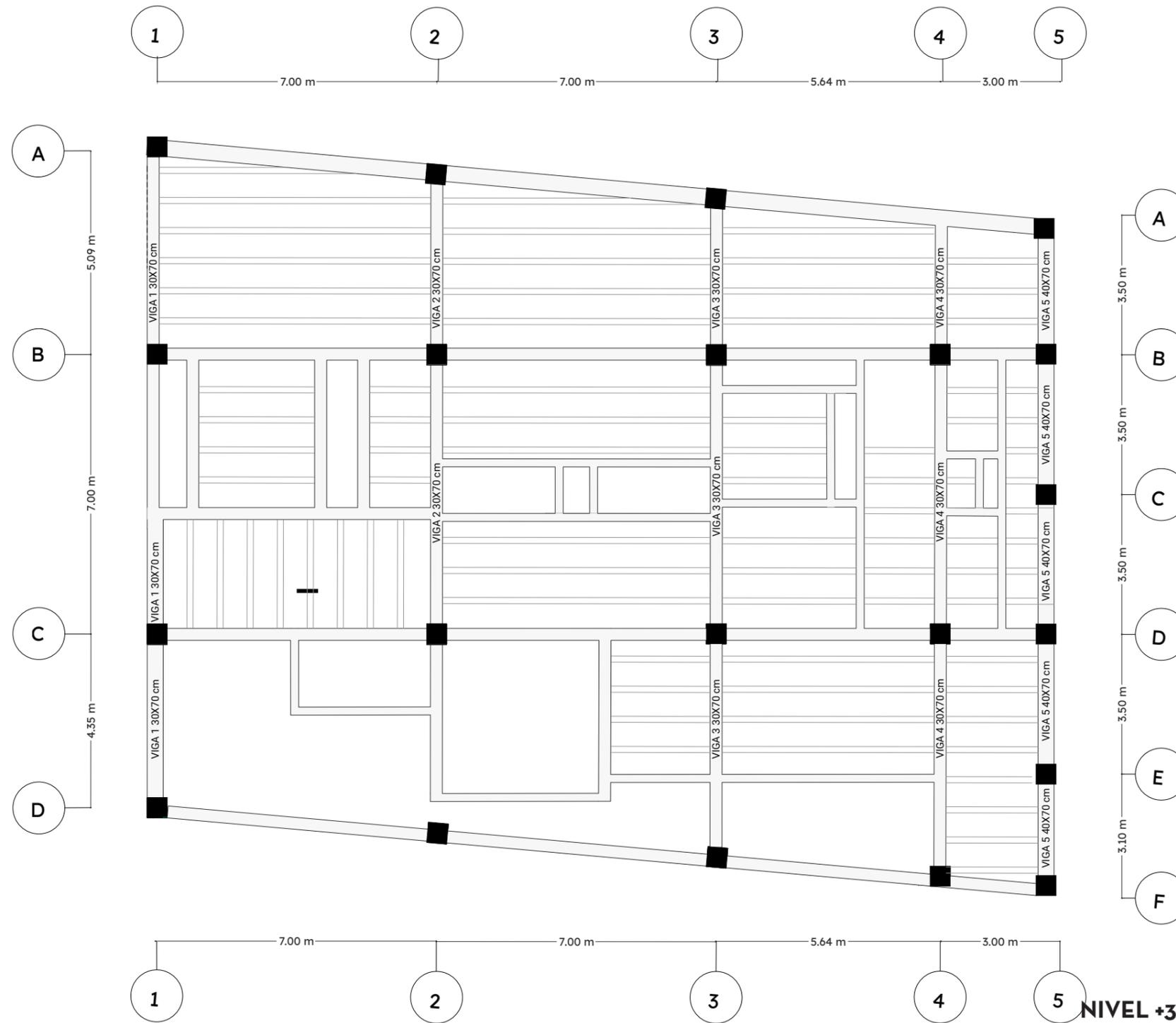
NIVEL +26.30/+69.40  
HUERTO COMUNITARIO  
E 1.125

 E147



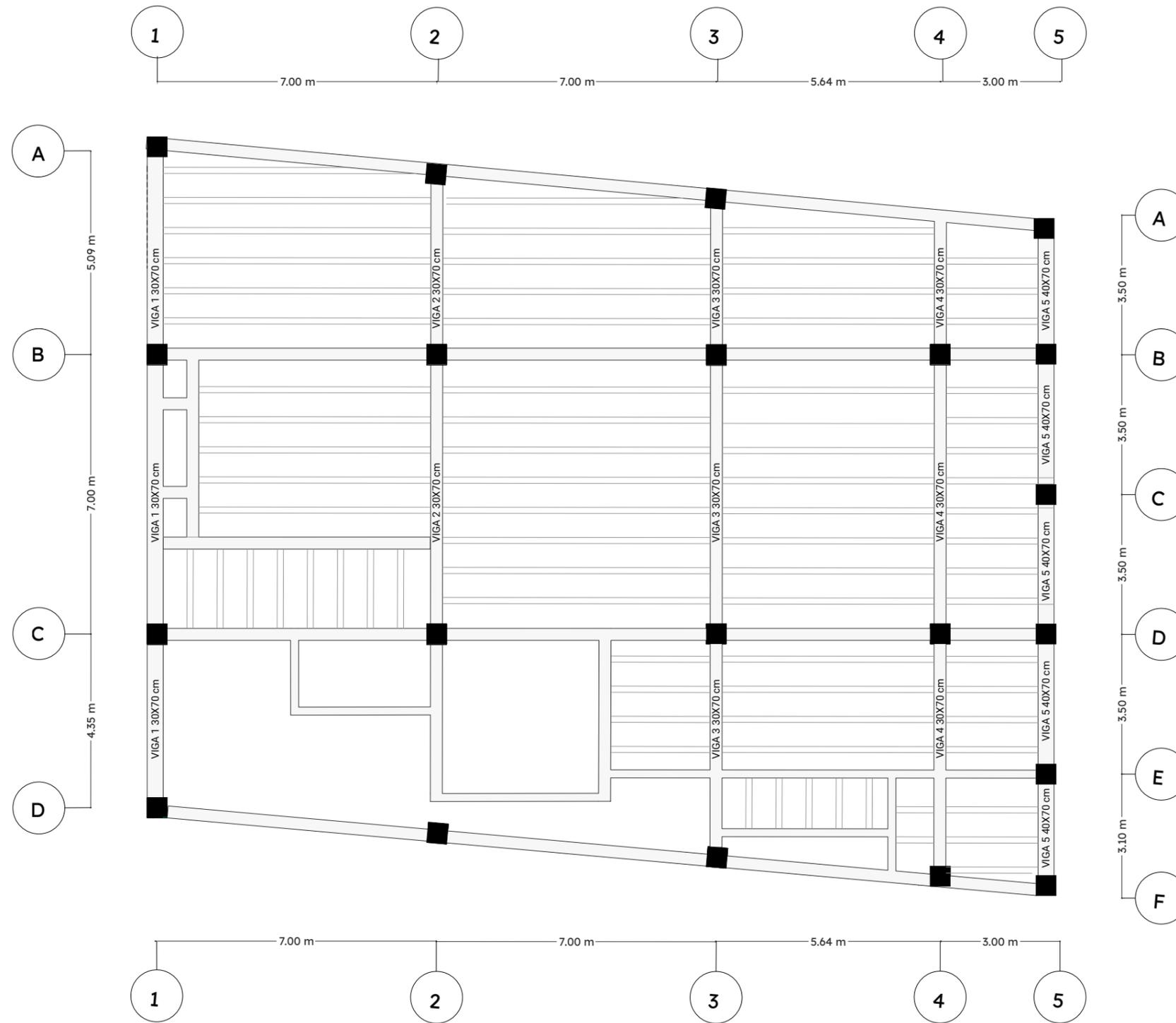
NIVEL +30.15/+44.35/+73.15  
 +87.35  
 PLANTA MODELO 3  
 E 1:125

E148



NIVEL +33.70, +37.25, +40.80  
 +80.25, +83.80, +87.35  
 PLANTA MODELO 4  
 E 1:125

E149



NIVEL +47.90/+ 90.90  
 HUERTO COMUNITARIO  
 E 1:125



### Descripción del proyecto

El proyecto de Vivienda Colectiva en el centro de Guayaquil, parroquia Rocafuerte, nace de la necesidad de retomar y reintroducir una vivienda digna a su contexto; con el fin de reivindicar los modos de convivencia y enfrentar la exclusión habitacional existente. Así nace una propuesta residencial que va más allá de los límites físicos de una vivienda, considerando grados de colectividad y transiciones entre lo exterior público y lo interior privado. Esto con el fin de atender a un usuario que busque reestructurar barreras sociales y psicológicas, en búsqueda de un tejido urbano más coherente al ser humano y sus relaciones externas. No obstante, el objetivo proyectual es combatir la segregación habitacional y social, producto de un crecimiento desorganizado que ha creado una percepción de abandono e inseguridad en el Centro.

### Análisis contextual

El terreno donde se introduce el proyecto de Vivienda Colectiva, se sitúa en una de las parroquias del Centro de Guayaquil, delimitado por el área de gestión administrativa del Municipio. El terreno, el cual cuenta con 420 m<sup>2</sup>, se encuentra entre la calle Vélez y Lorenzo de Garaycoa, a parte de estar condicionada formalmente a la diagonal del parque Centenario y cumplir el carácter esquinero tan sobresaliente.

En este sector se puede encontrar una gran variedad de equipamientos, a parte del valor histórico que contiene, desde sus estatuas alegóricas y el monumento central que marca un antes y después histórico, siendo el acta de independencia. Esto pone como manifiesto un suelo mixto, entre lo residencial y lo comercial, que procura la tenencia de gente en sus calles. A pesar de estar condicionada en un lugar estratégico, se han registrado actos de inseguridad alarmantes, perdiendo el orden y sentido de pertenencia.

### Conceptualización

#### La vivienda como filtro de cohesión social.

Con el fin de responder a una problemática de escasas viviendas y la condición de un terreno angosto, se crea un sistema lógico, guiado por una investigación de grados de colectividad en búsqueda de un espacio integrador. De esto nace la idea de crear escenarios de cohesión social cada 5 módulos de vivienda, en el cual se crea un piso intermedio comunitario, donde se concentran actividades que promuevan el sentido de pertenencia, ya sea con huertos, lavanderías comunitarias, zonas de recreación y salas de reuniones.

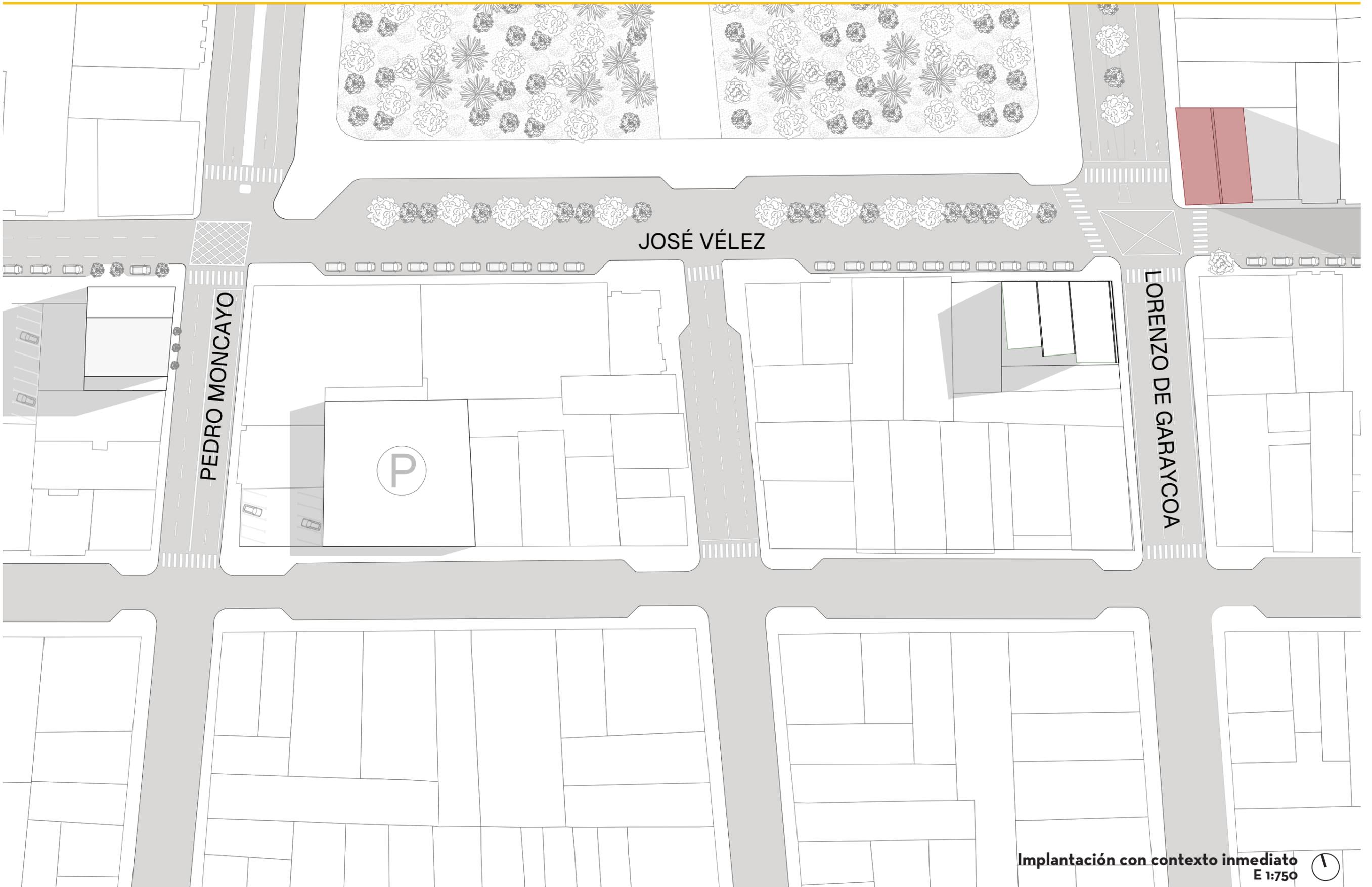
#### Solución Formal

La solución formal parte del parámetro normativo de los linderos, por el cual se optó a un crecimiento vertical que jugará con retranqueados en la fachada y vacíos que eviten desvincular las visuales del parque. Todo fue pensado por medio de filtros entre lo interior privado a lo exterior público, donde cada vivienda tiene un balcón del cual puede graduar su nivel de privacidad, creando, no sólo dinamismo en la parte interior, sino también dinamismo en la envolvente, resaltando la esencia social y la integridad del edificio al usuario.

Así mismo, el edificio sigue una jerarquización en su cubierta dictada por la forma retranqueada, permitiendo recolección de aguas lluvias. Por último el recorrido del usuario es enfocado en una vecindad, donde cada piso se responsabiliza de su huerto y espacio de recreación, dándoles la oportunidad de hacer su propia gestión entre desconocidos, con el fin de conseguir una meta asequible e integración comunitaria.

# **TERRENO 3**

**ANDREA CÁCERES**



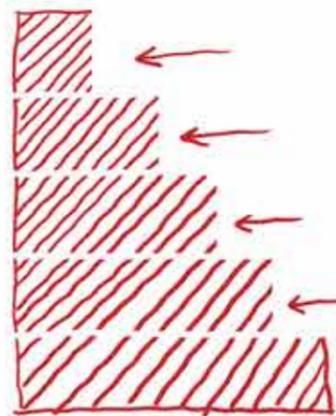
Implantación con contexto inmediato  
E 1:750



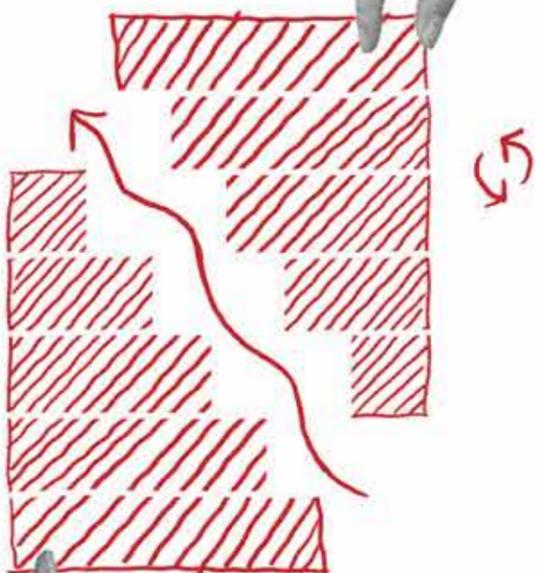
Conceptualización



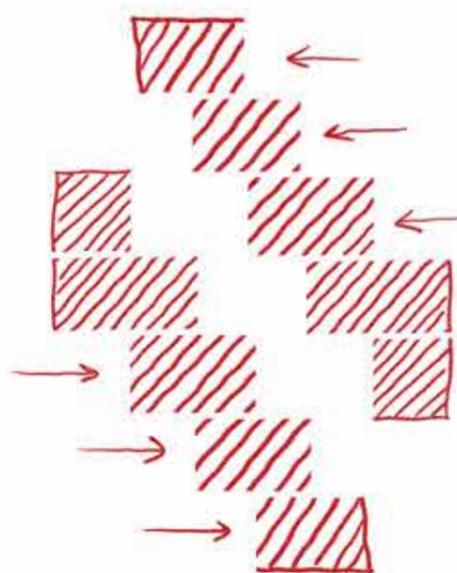
Idea de edificio en un terreno estrecho



Escalonamiento para aprovechar vistas creando terrazas

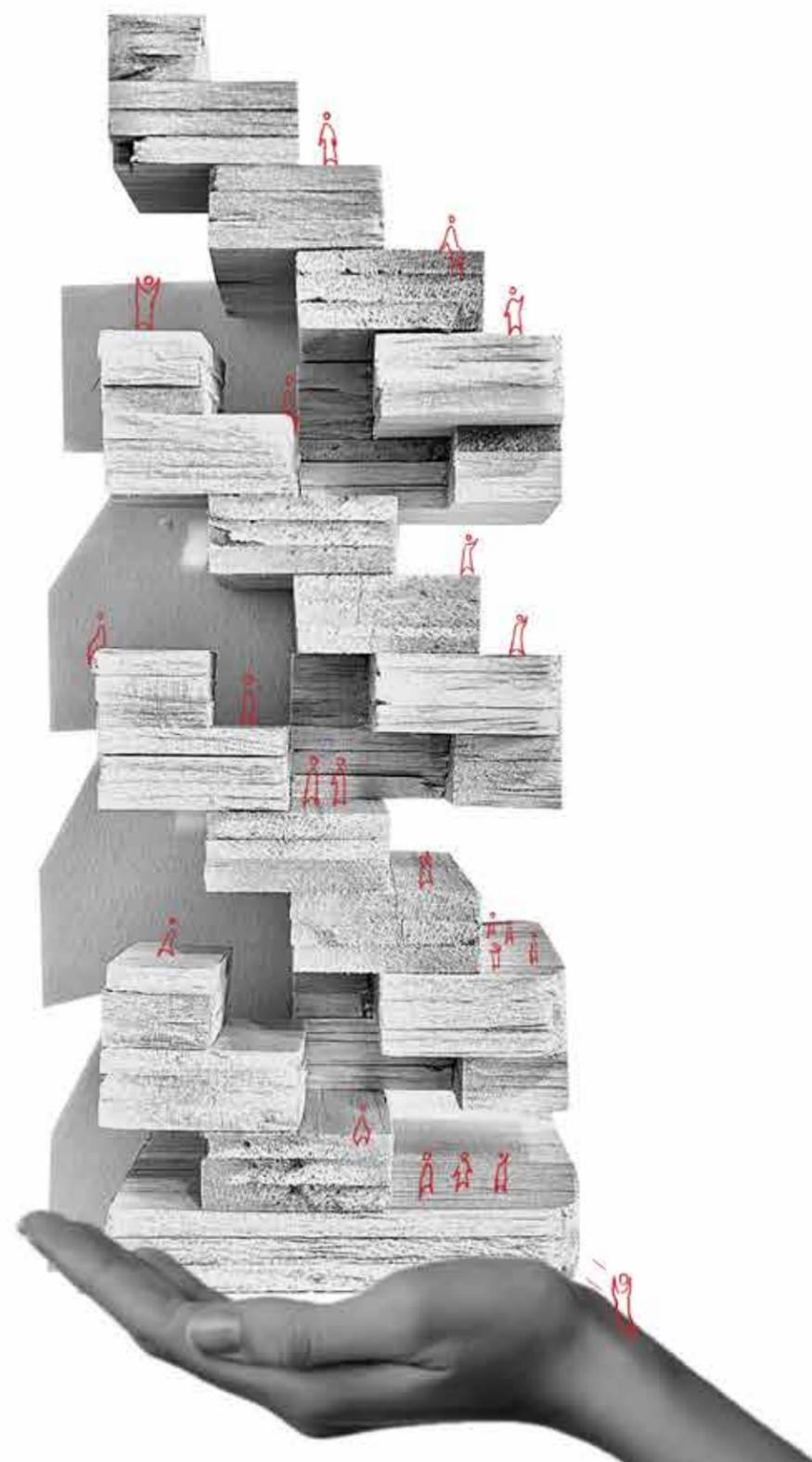


Sobre poner el mismo módulo invertido para aprovechar espacio



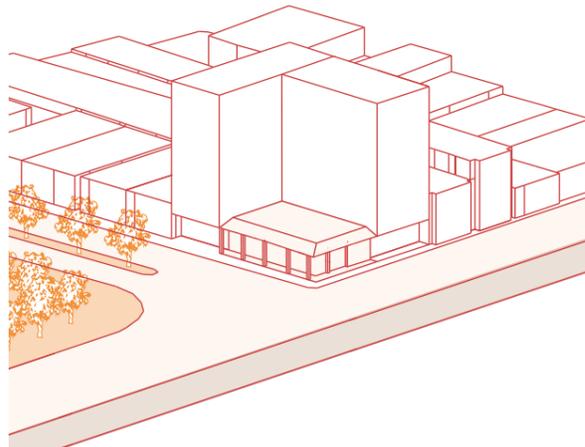
Escalonar cada nivel generando un módulo que puede crecer verticalmente

Maqueta conceptual



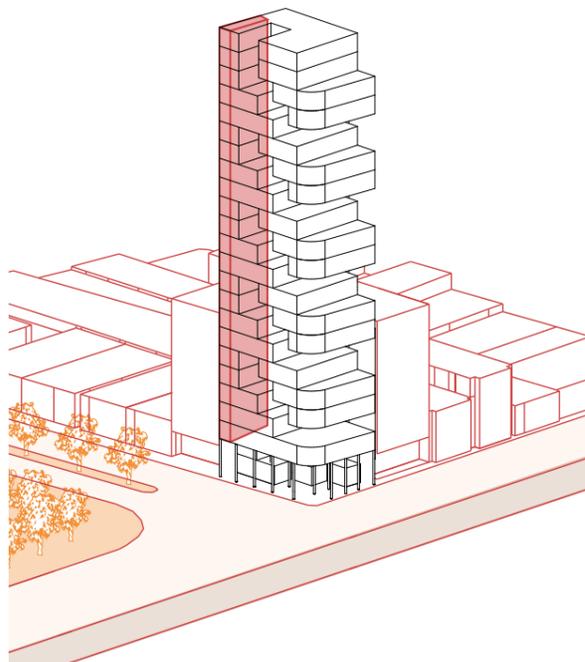
**LOTE**

Aprovechamiento de lote subutilizado actual combinando usos de suelo.



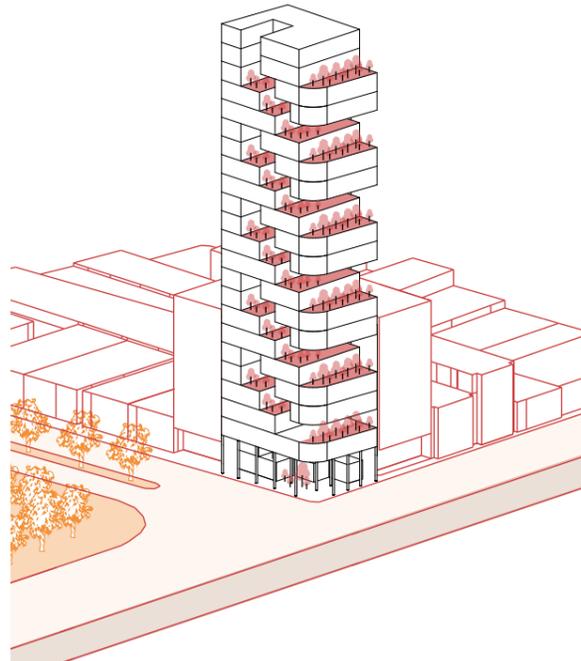
**SEERVICIOS**

En el mismo eje se ubican todo tipo de servicios y ductos que conectan todos los pisos.



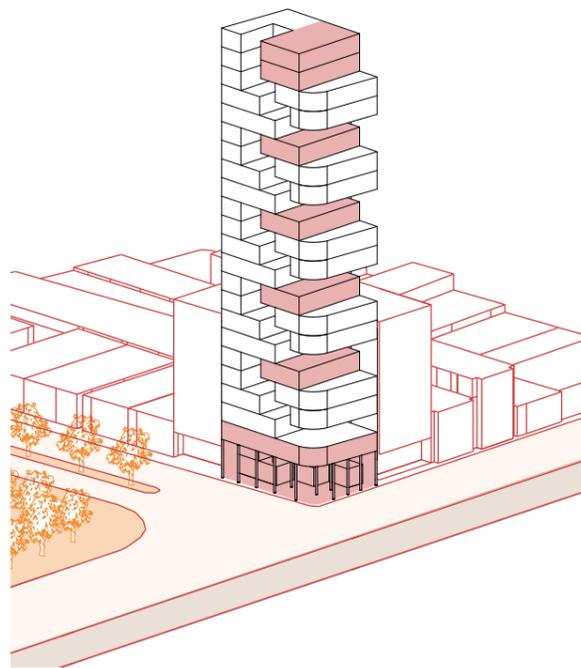
**BARRERA VEGETAL**

Cada nivel de manera escalonada genera terrazas que actúan como barreras y confort climático



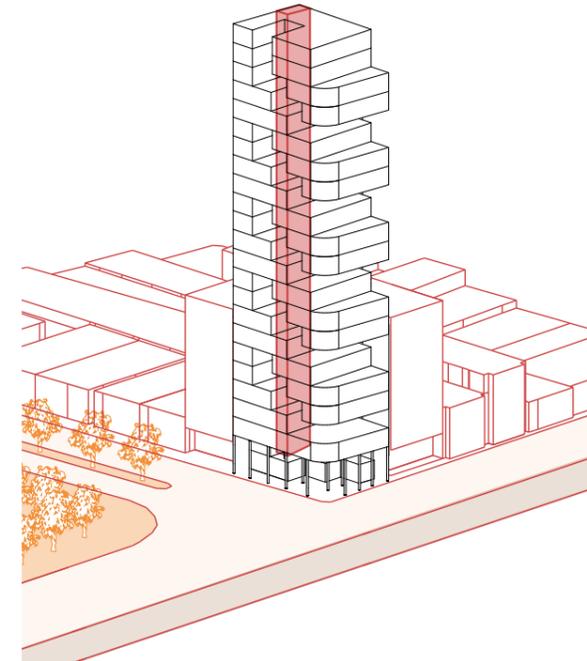
**ESPACIOS COLECTIVOS**

Planta baja como local comercial, cada 3 niveles residenciales se ubican espacios colectivos abiertos a los usuarios y en planta alta espacios semi-publicos.



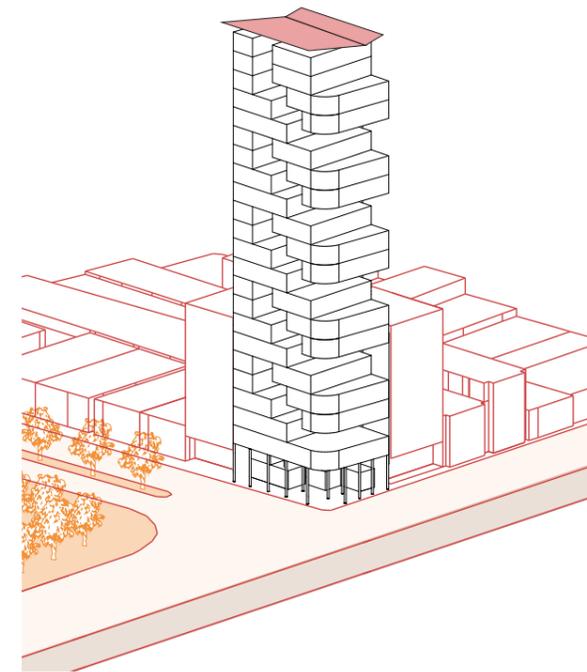
**NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN VERTICAL**

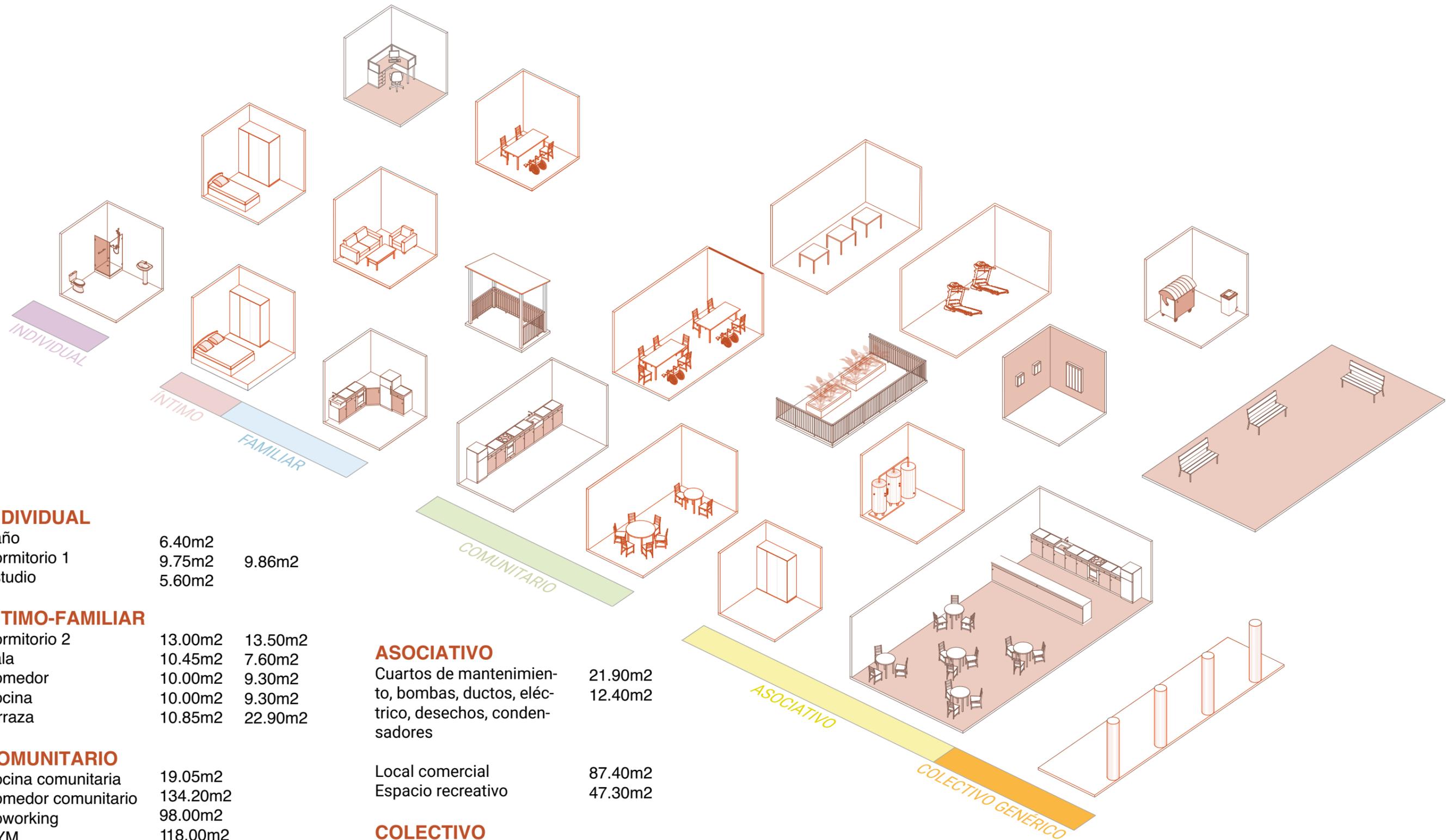
En un eje se plantea el núcleo de circulación, cerrado en plantas públicas y abierto a los niveles residenciales



**CUBIERTA**

Diseño de cubierta a dos aguas invertida para la recolección de aguas lluvias directamente a los ductos.





**INDIVIDUAL**

Baño	6.40m <sup>2</sup>	
Dormitorio 1	9.75m <sup>2</sup>	9.86m <sup>2</sup>
Estudio	5.60m <sup>2</sup>	

**ÍNTIMO-FAMILIAR**

Dormitorio 2	13.00m <sup>2</sup>	13.50m <sup>2</sup>
Sala	10.45m <sup>2</sup>	7.60m <sup>2</sup>
Comedor	10.00m <sup>2</sup>	9.30m <sup>2</sup>
Cocina	10.00m <sup>2</sup>	9.30m <sup>2</sup>
Terraza	10.85m <sup>2</sup>	22.90m <sup>2</sup>

**COMUNITARIO**

Cocina comunitaria	19.05m <sup>2</sup>
Comedor comunitario	134.20m <sup>2</sup>
Coworking	98.00m <sup>2</sup>
GYM	118.00m <sup>2</sup>
Talleres multiusos	127.85m <sup>2</sup>
Huertos	114.30m <sup>2</sup>

**ASOCIATIVO**

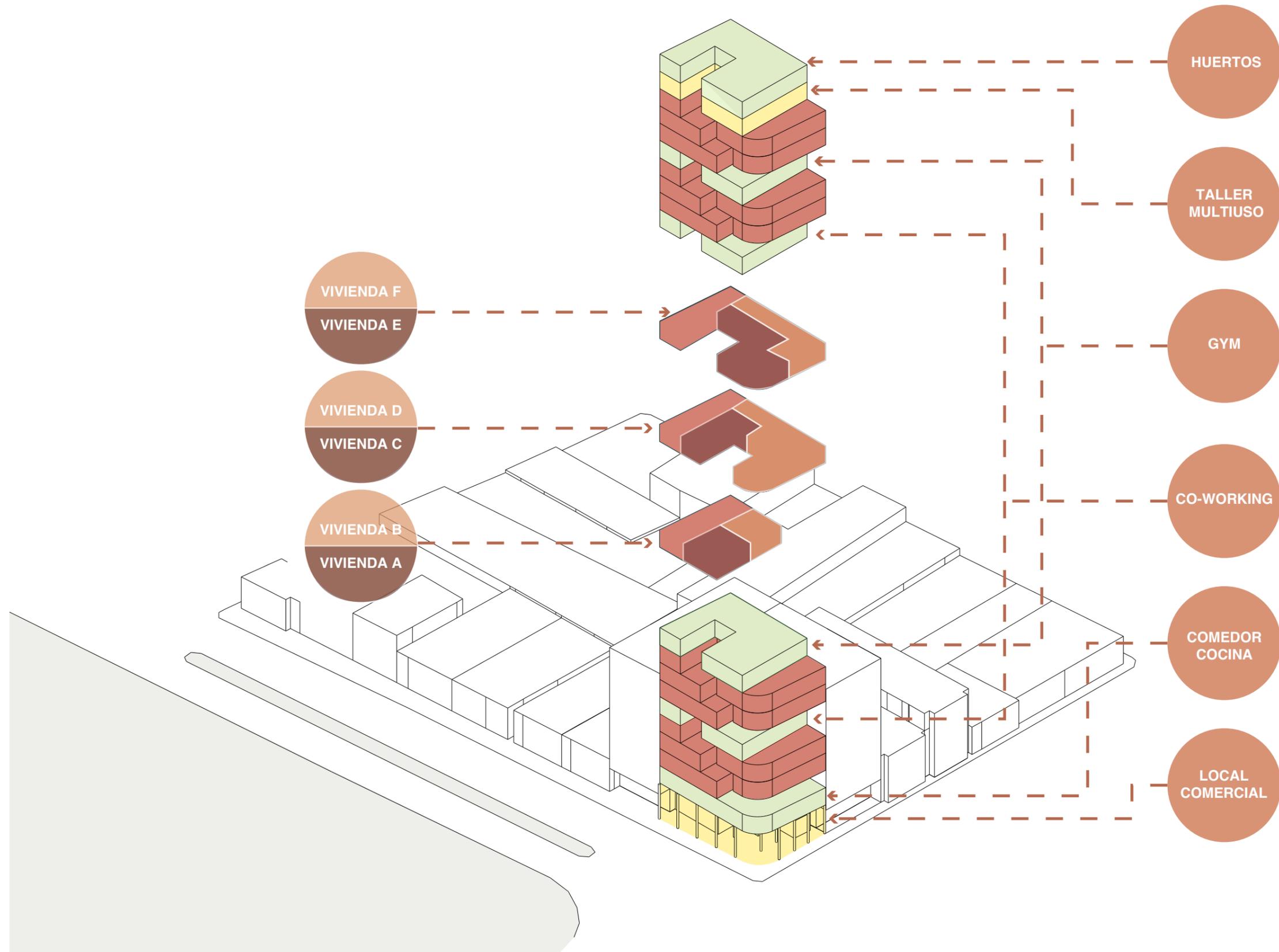
Cuartos de mantenimiento, bombas, ductos, eléctrico, desechos, condensadores	21.90m <sup>2</sup>
	12.40m <sup>2</sup>

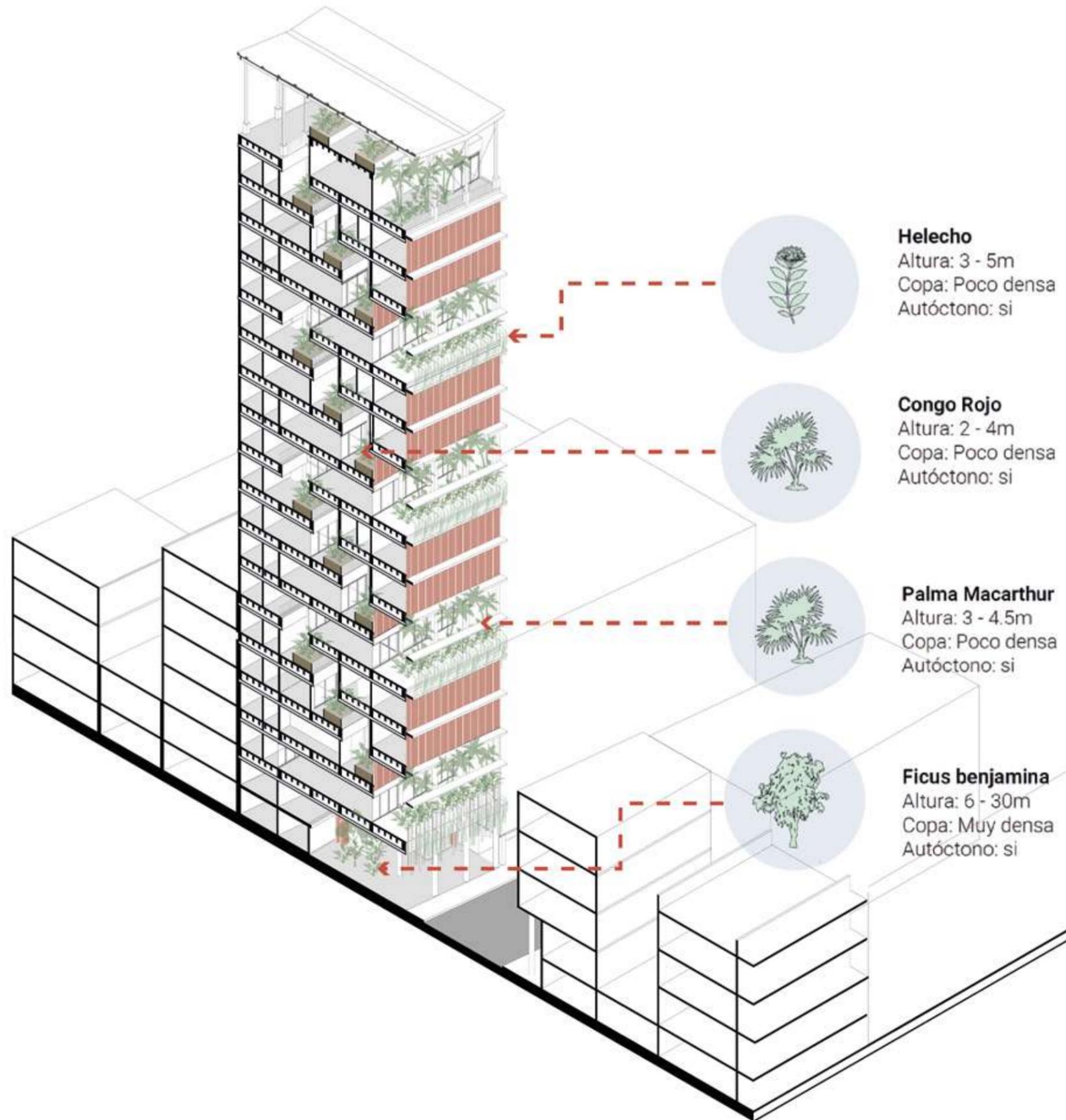
**Local comercial**

Local comercial	87.40m <sup>2</sup>
Espacio recreativo	47.30m <sup>2</sup>

**COLECTIVO GENÉRICO**

Acera	62.00m <sup>2</sup>
-------	---------------------





Huella de colectividad visto en planta

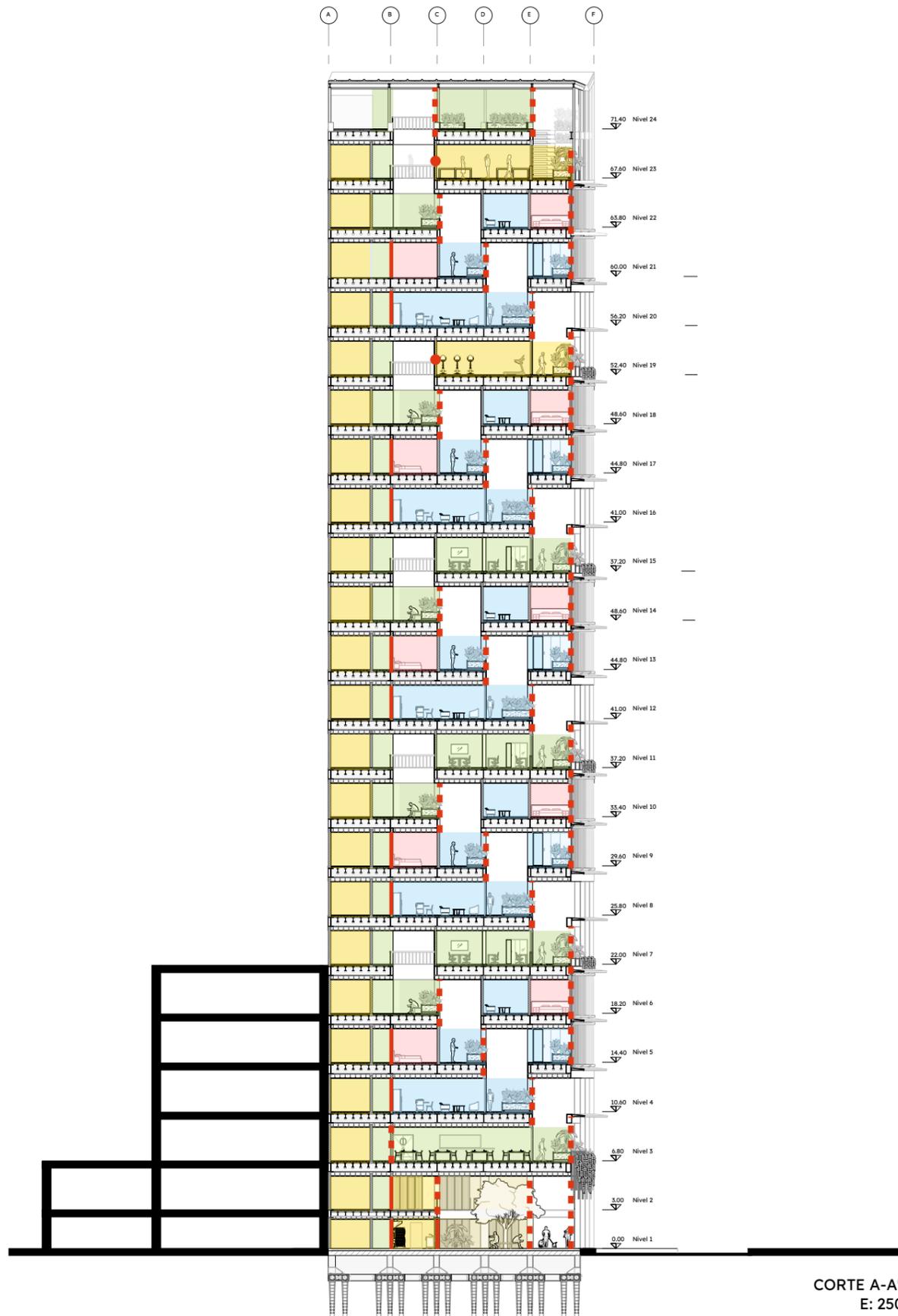


Al igual que los casos analizados de viviendas tradicionales y casas colectivas, se clasifican los espacios de acuerdo a la escala colectividad y se cuantifican las áreas para tener un resultado final.

Los espacios en cada planta del proyecto se ven organizados por sus correspondientes niveles. El punto focal notablemente son los espacios comunitarios y asociativos ya que están destinados a la interacción y cohesión social, ya sea entre residentes (comunitario) o para el público en general con un mismo objetivo (asociativo). De esta manera, se responde la necesidad habitacional con espacios familiares que faciliten la convivencia con miembros cercanos, espacios íntimos que se necesitan sin abarcar mayor porcentaje y revalorar la colectividad mediante espacios cómodos y útiles que se necesitan para conectar a una comunidad.

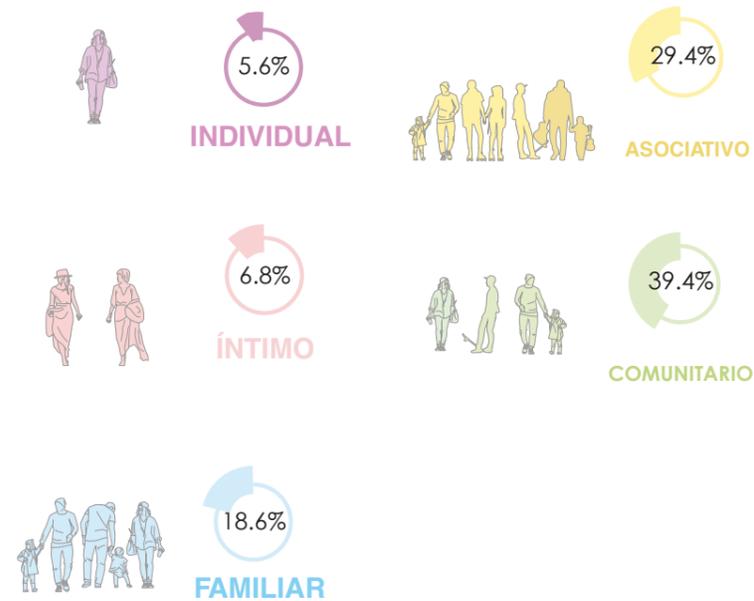
Desglose de resultados

Niveles	Asociativo (m2)	Comunitario (m2)	Familiar (m2)	Íntimo (m2)	Individual (m2)
N +0.20	217.60	26.40			
N +3.00	87.40	26.40			
N +6.80	22.90	30.15			3.60
Planta Modelo 1	22.90	30.15	63.95	12.70	14.90
Planta Modelo 2	22.90	30.15	101.05	48.30	14.90
Planta Modelo 3	22.90	30.15	83.25	38.70	14.90
Planta Comunitaria Tipo 1	22.90	125.75			3.60
Planta Comunitaria Tipo 2	22.90	99.35			30.00
N +86.80	11.40	177.85			
	430.90 29.49%	576.35 39.43%	273.00 18.67%	99.70 6.82%	81.90 5.60%



CORTE A-A'  
E: 250

## Colectividad



Elementos de tipologías tradicionales se reincorporan en el proyecto como el uso de soportales que da paso a una zona abierta diseñada para la estancia y el descanso.

Los niveles 0 y +3.00 del edificio son destinados al uso público y comercial como en las viviendas tradicionales donde vinculan lo económico con lo residencial.

El proyecto presenta 6 niveles comunitarios de áreas útiles para diferentes actividades que los residentes pueden con facilidad ser adaptados a sus estilos de vida.

Se incorporan 3 conjuntos habitacionales por cada nivel comunitario, siendo un total de 1. De esta manera, existe un orden y una jerarquía del todo.

## Barreras

— Barreras Físicas

El edificio en en mayor proporción está envuelto por un sistema de celosías plegables, de tal manera que los moradores puedan regular independientemente su nivel de privacidad y su apertura a lo exterior, ofreciendo protección y confort climático.

■ ■ ■ ■ Barreras Psicológicas

La planta baja (área asociativa/pública) está diseñada con espacios que no solo dependen del consumo, sino también de la permanencia. Por ende, existen actividades constantes tanto en el interior como en el exterior del edificio, lo que permite disminuir la percepción de inseguridad ya que actúa como un factor protector frente al entorno urbano.

● Barreras Reglamentaria

En las plantas altas (espacios semipúblicos y semiprivados) se manejan de forma regulada, a base de controles, horarios y registros. Un filtro normativo que no tangible que mantiene segura la intimidad y seguridad a los usuarios.



Ilustración, Cáceres, 2025

Este proyecto de vivienda colectiva busca responder las problemáticas actuales que presenta un contexto como Guayaquil, donde la segregación a causa de la inseguridad han generado modos de vivir mas individualizados.

El diseño reintegra varios elementos de tipologías analizadas, entre ellos la noción de colectividad, diseñando espacios que incentiven la convivencia disminuyen la percepción de inseguridad mediante actividades constantes. Se reincorporan las transiciones graduales entre los público y privado a través de espacios intermedios de uso flexibles, idea extraida de las viviendas tradicionales. Aquellos umbrales permiten que el uso público comercial, lo privado de las residencias, semi- privado y semi-público de las áreas comunitarias se conecten de manera fluida, buscando la cohesión social sin sacrificar la inseguridad.

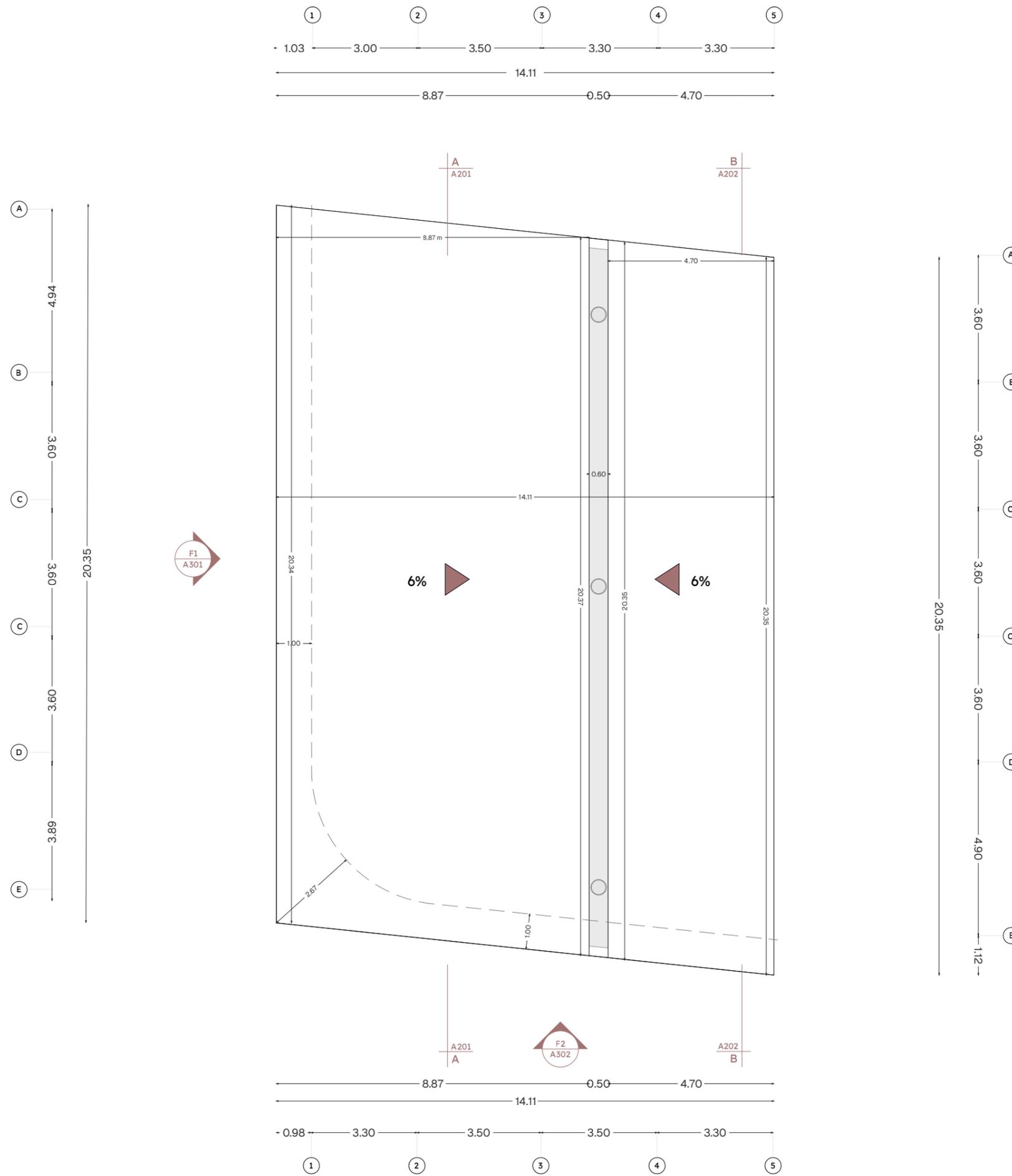
Las distintas barreras son utilizadas como mecanismos de mediación que no tratan de encerrar, sino de regular su apertura y privacidad, brindando la capacidad de autonomía a los residentes de gestionar este aspecto.

Esta vivienda colectiva busca reconstruir vinculos sociales en su contexto, en el que suma la manera de habitar a una experiencia colectiva y segura. No es una jaula, es un hogar, donde lo privado y lo público vuelven a dialogar a través de transiciones espaciales que revalorizan el sentido de comunidad

---

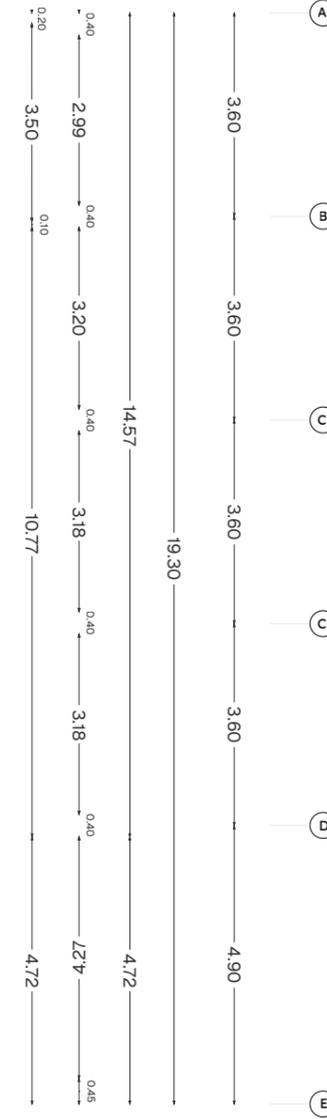
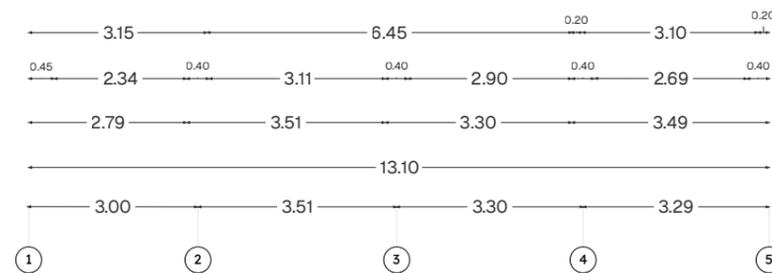
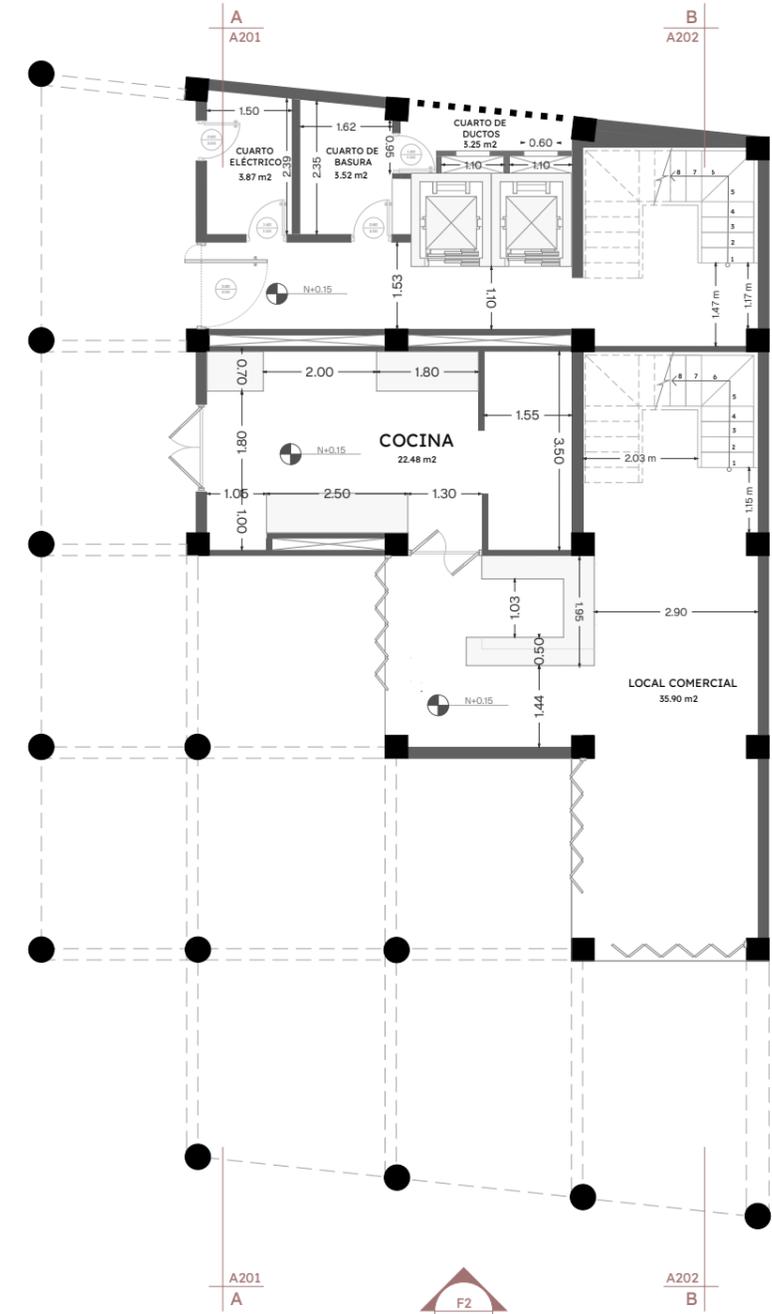
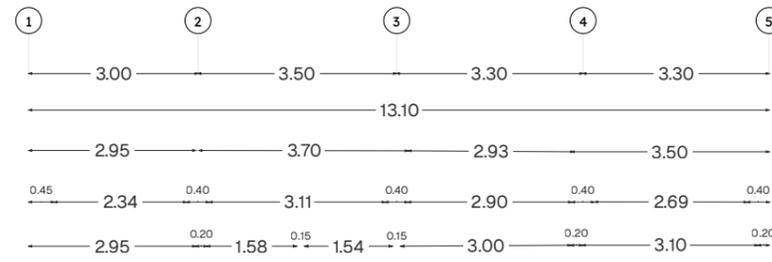
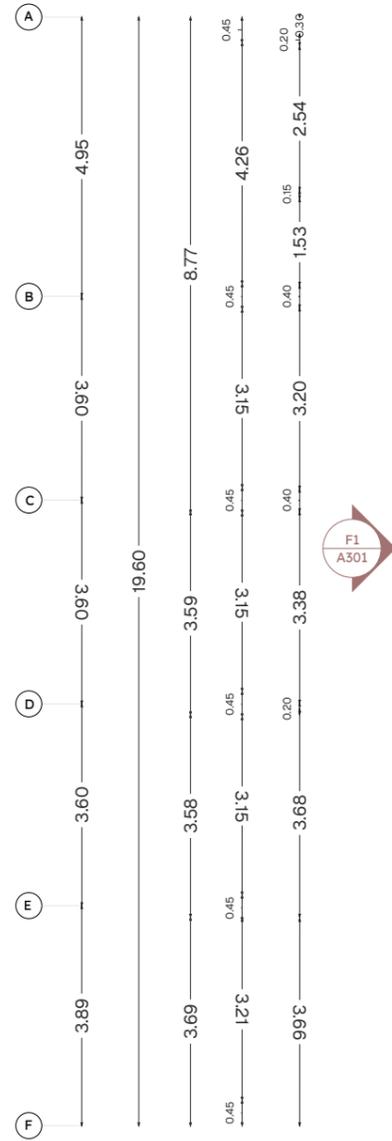
# PLANIMETRÍA

PLANTA ACOTADA



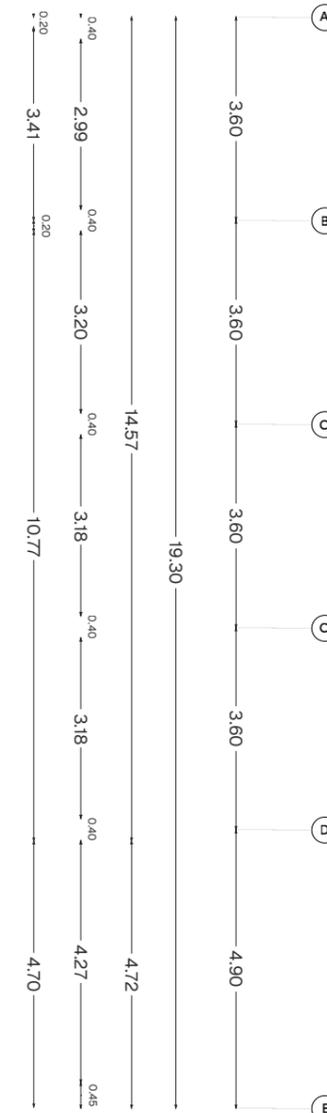
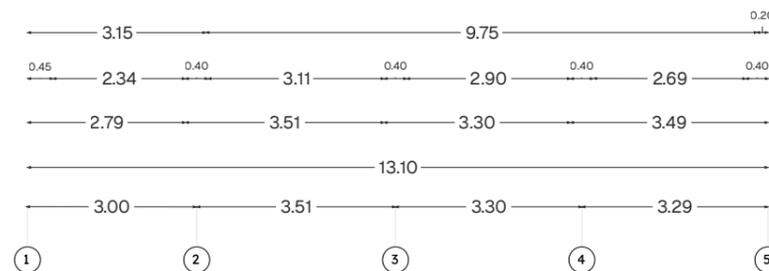
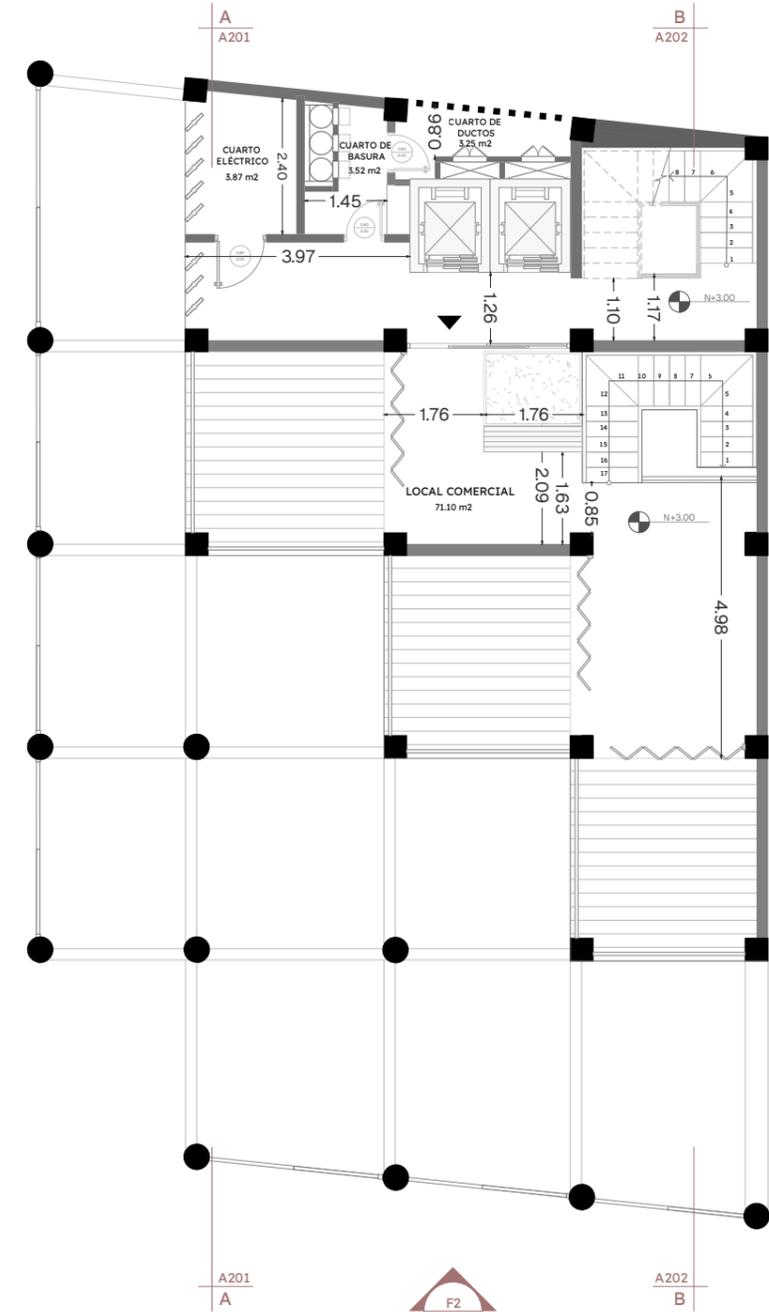
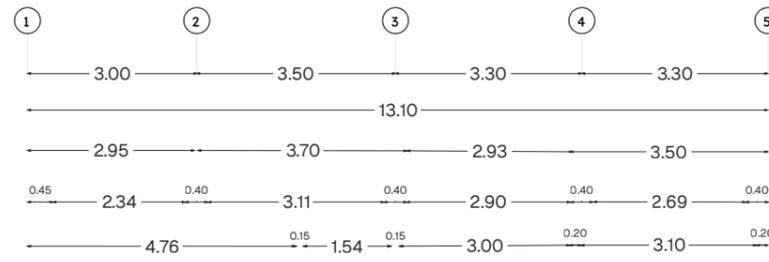
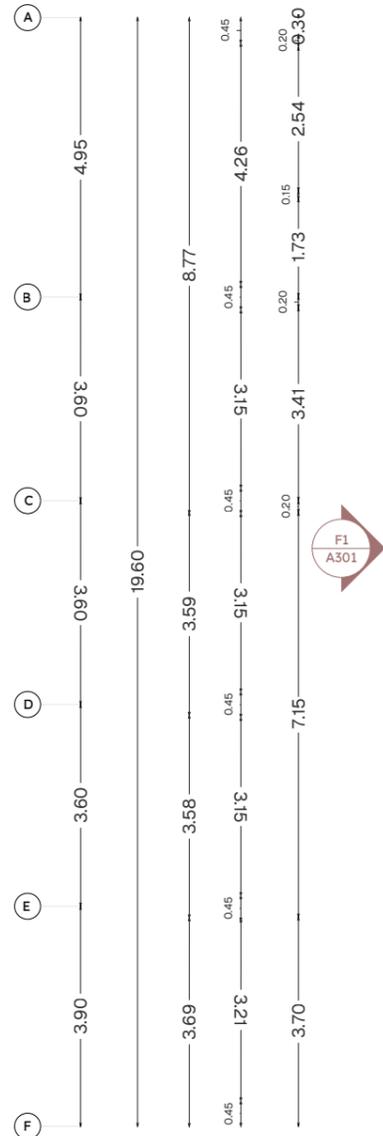
CUBIERTA E 1:125  A101

# PLANTA ACOTADA



**NIVEL +0.15**  
**LOCAL COMERCIAL**  
 E 1:125  **A102**

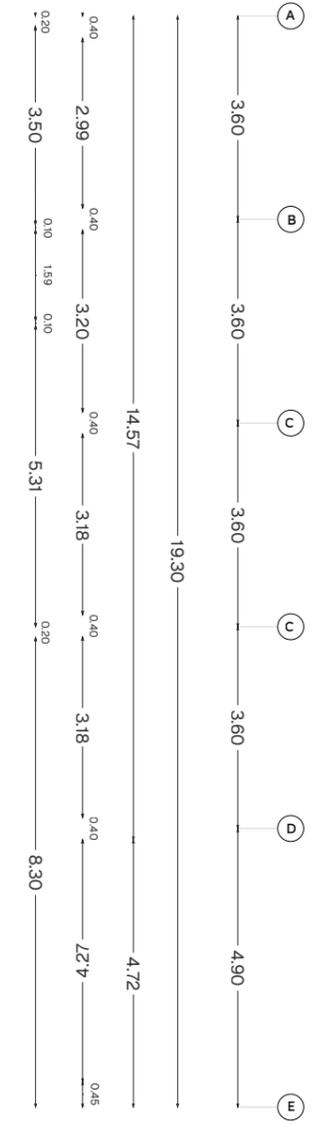
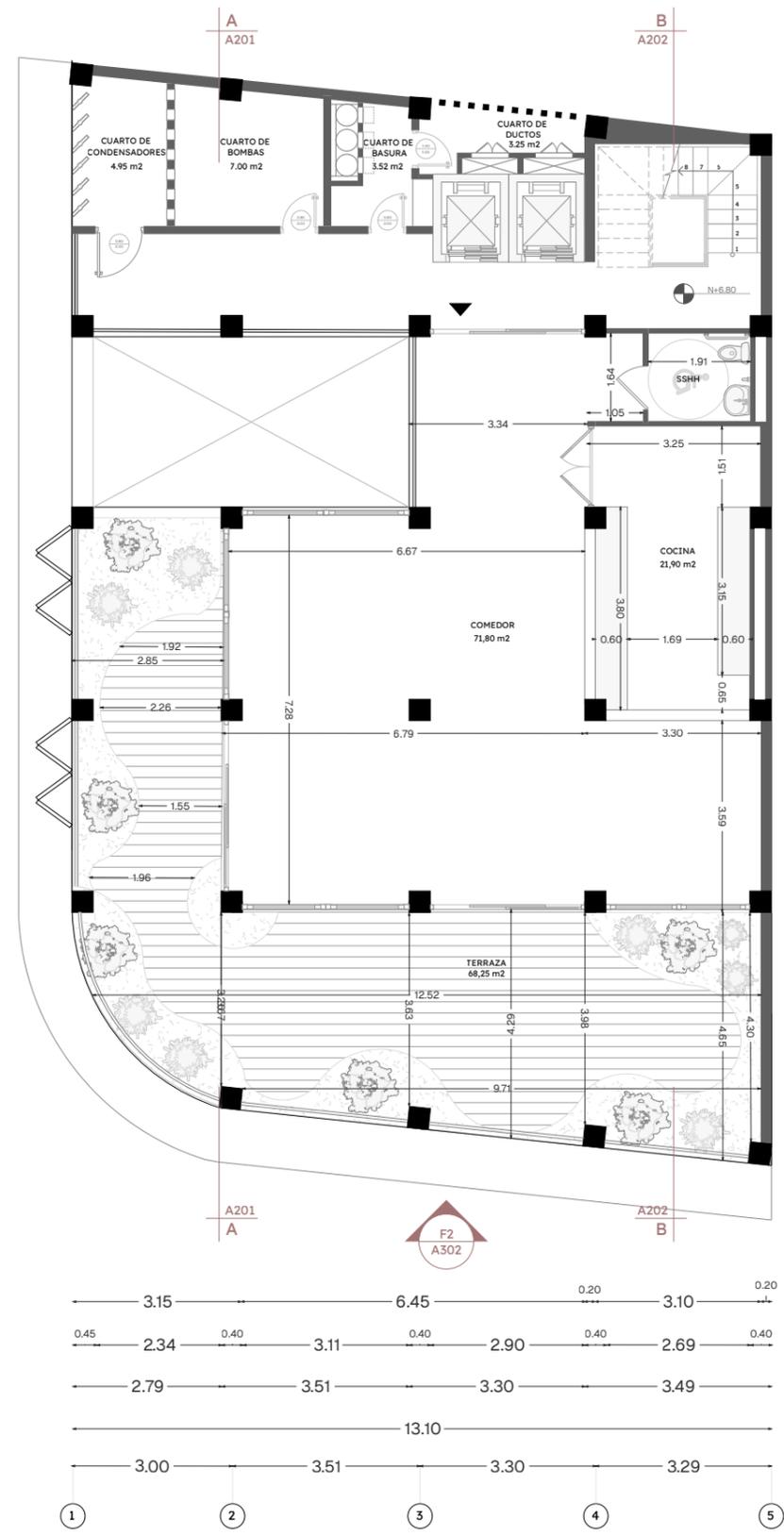
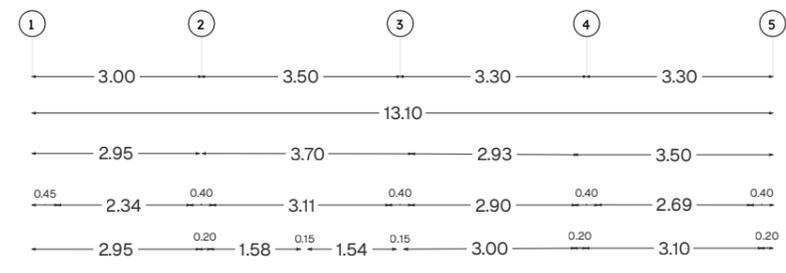
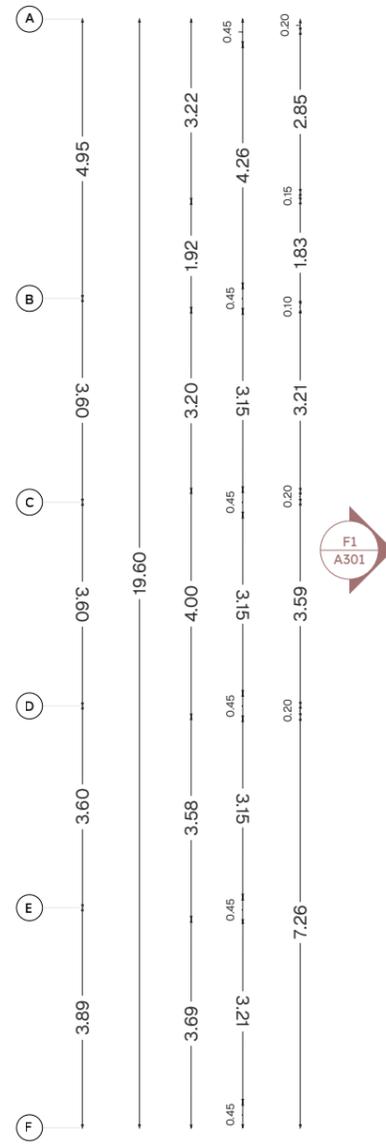
PLANTA ACOTADA



NIVEL +3.00  
 LOCAL COMERCIAL  
 E 1:125

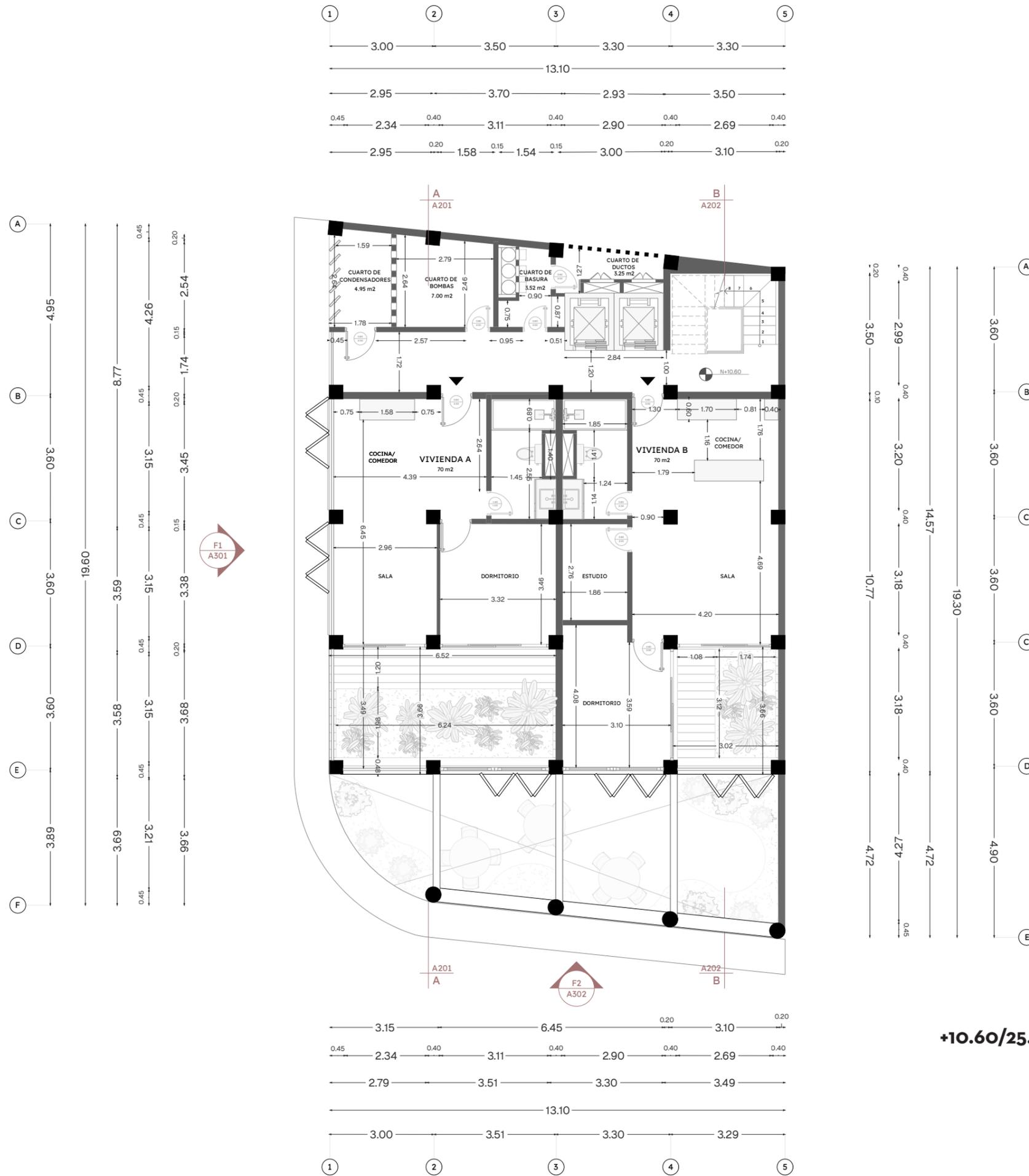
A103

PLANTA ACOTADA



NIVEL +6.80  
 COMEDOR/COCINA COMUNITARIA  
 E 1:125  **A104**

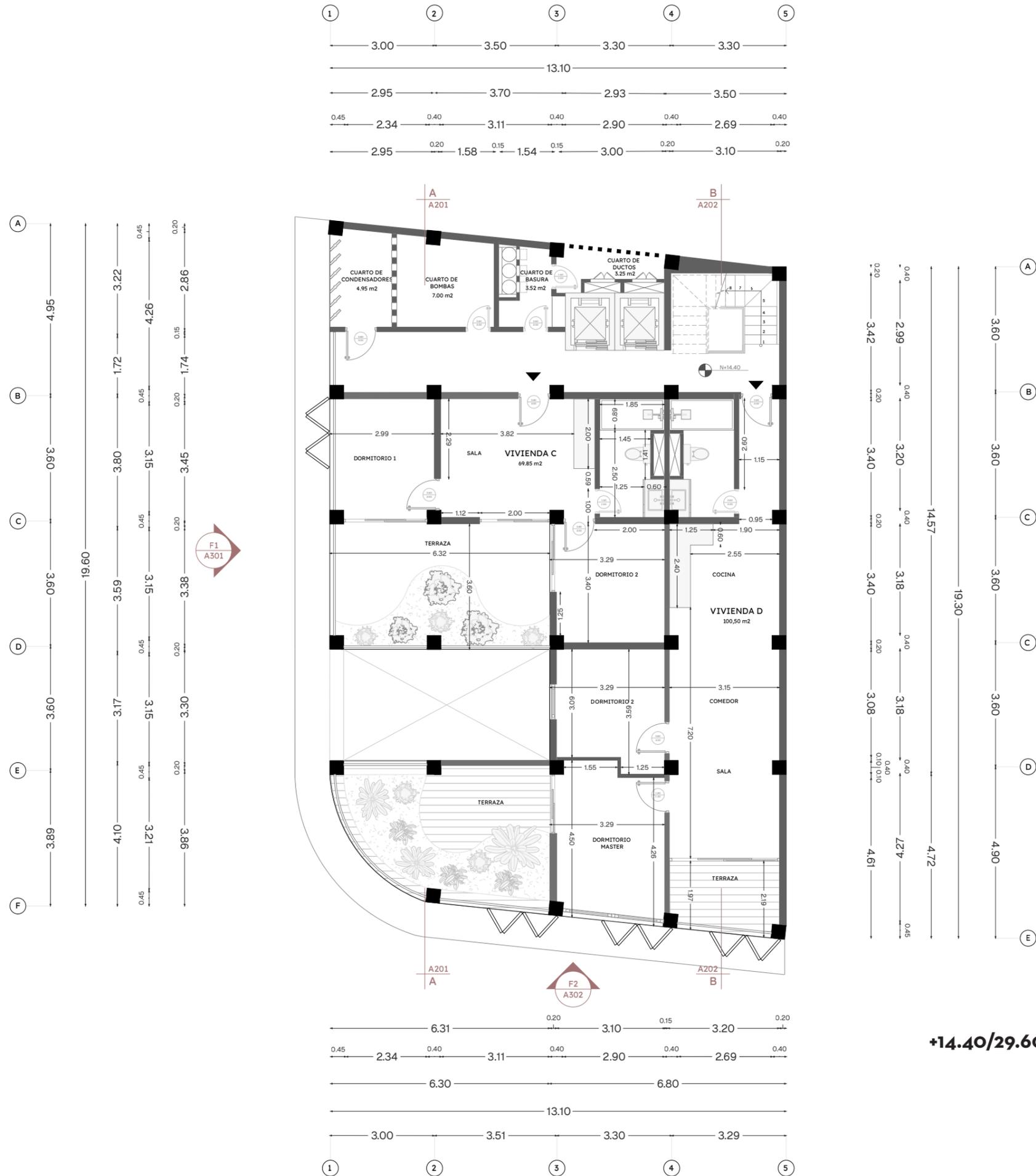
# PLANTA ACOTADA



**NIVEL**  
**+10.60/25.80/41.00/56.20/71.40**  
**PLANTA MODELO 1**  
**E 1:125**

**A105**

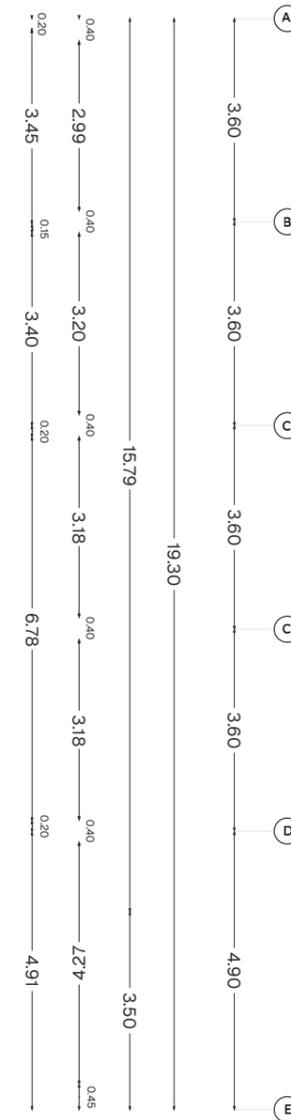
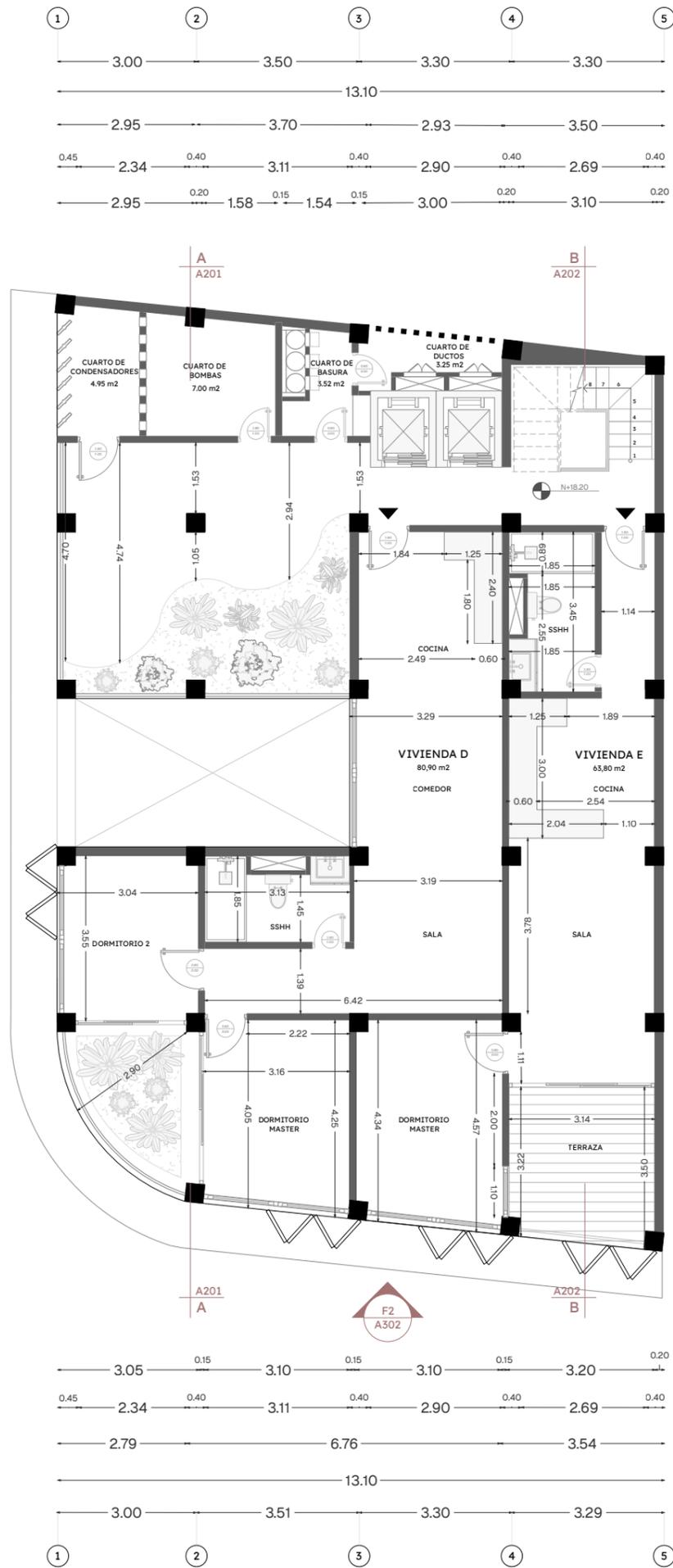
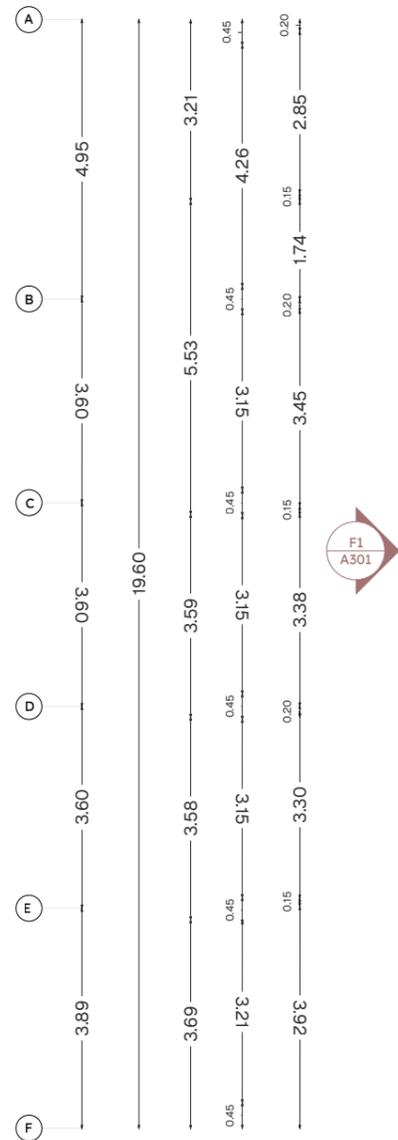
PLANTA ACOTADA



NIVEL  
 +14.40/29.60/44.80/60.00/75.20  
 PLANTA MODELO 2  
 E 1:125

A106

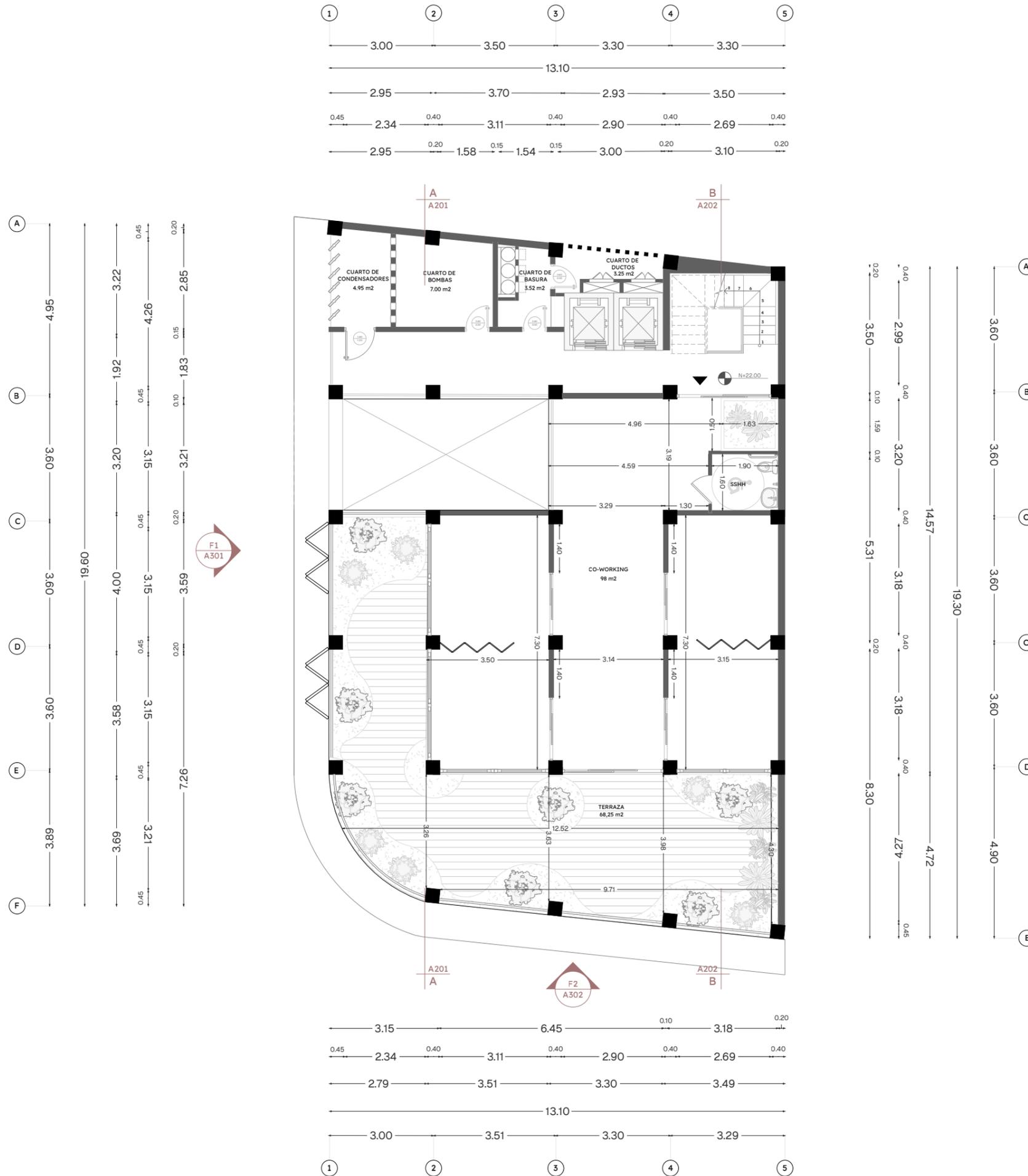
PLANTA ACOTADA



NIVEL  
 +18.20/33.40/48.60/63.80/79.00  
 PLANTA MODELO 3  
 E 1:125

A107

PLANTA ACOTADA

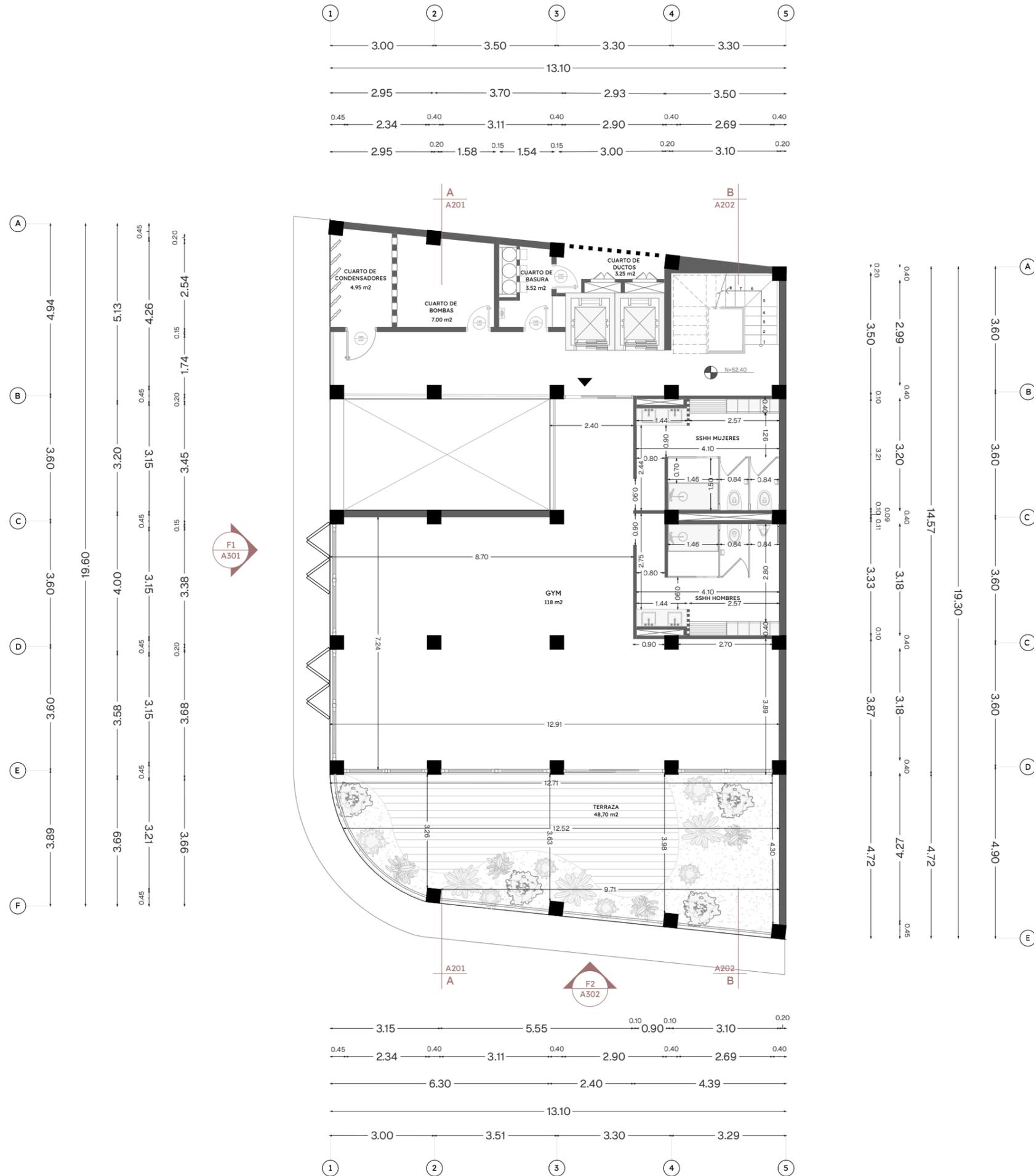


NIVEL +22.00/52.40  
 CO-WORKING  
 E 1:125

**A108**

E 1:125

# PLANTA ACOTADA



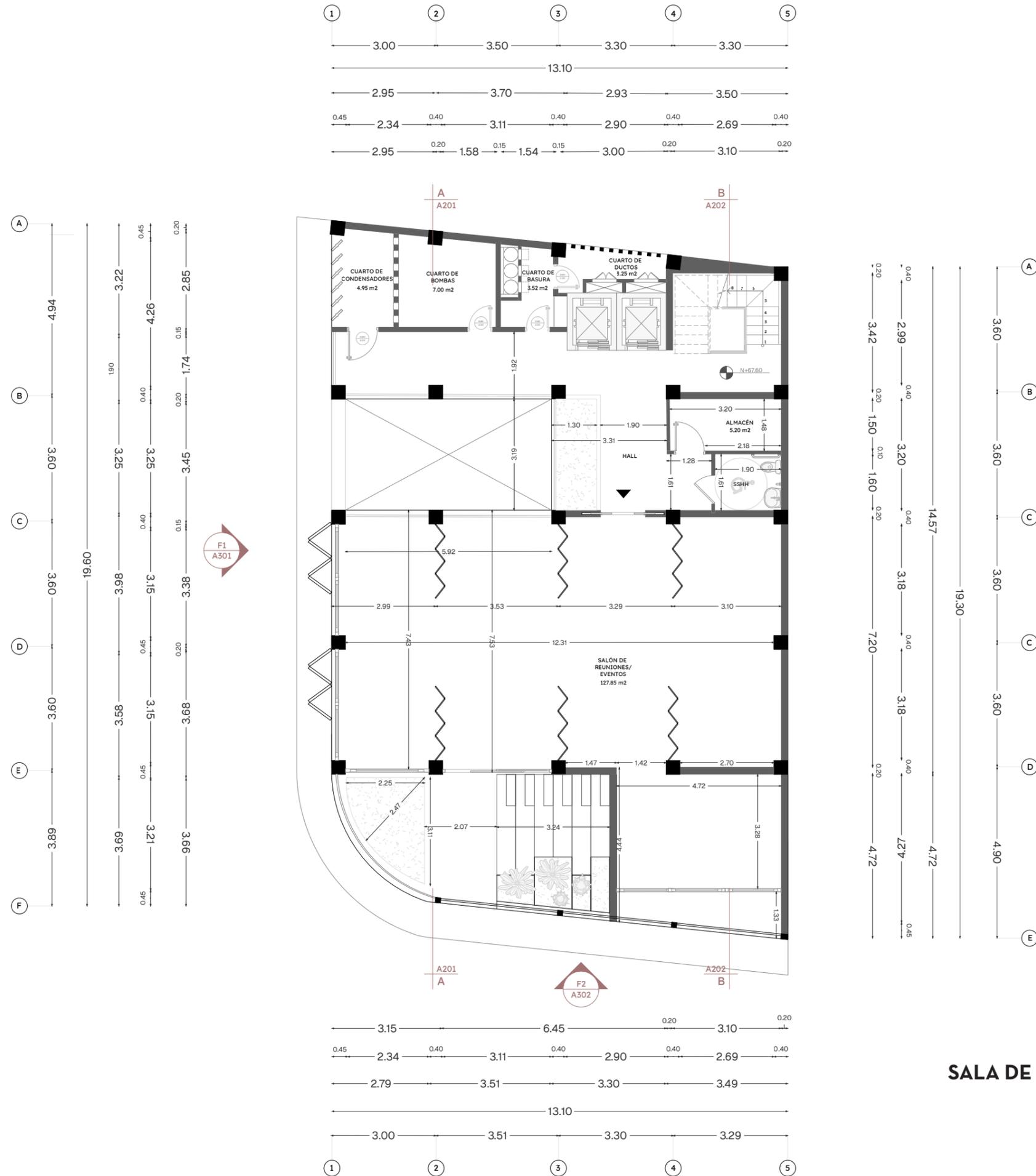
NIVEL +37.20/67.60

GYM  
E 1:125



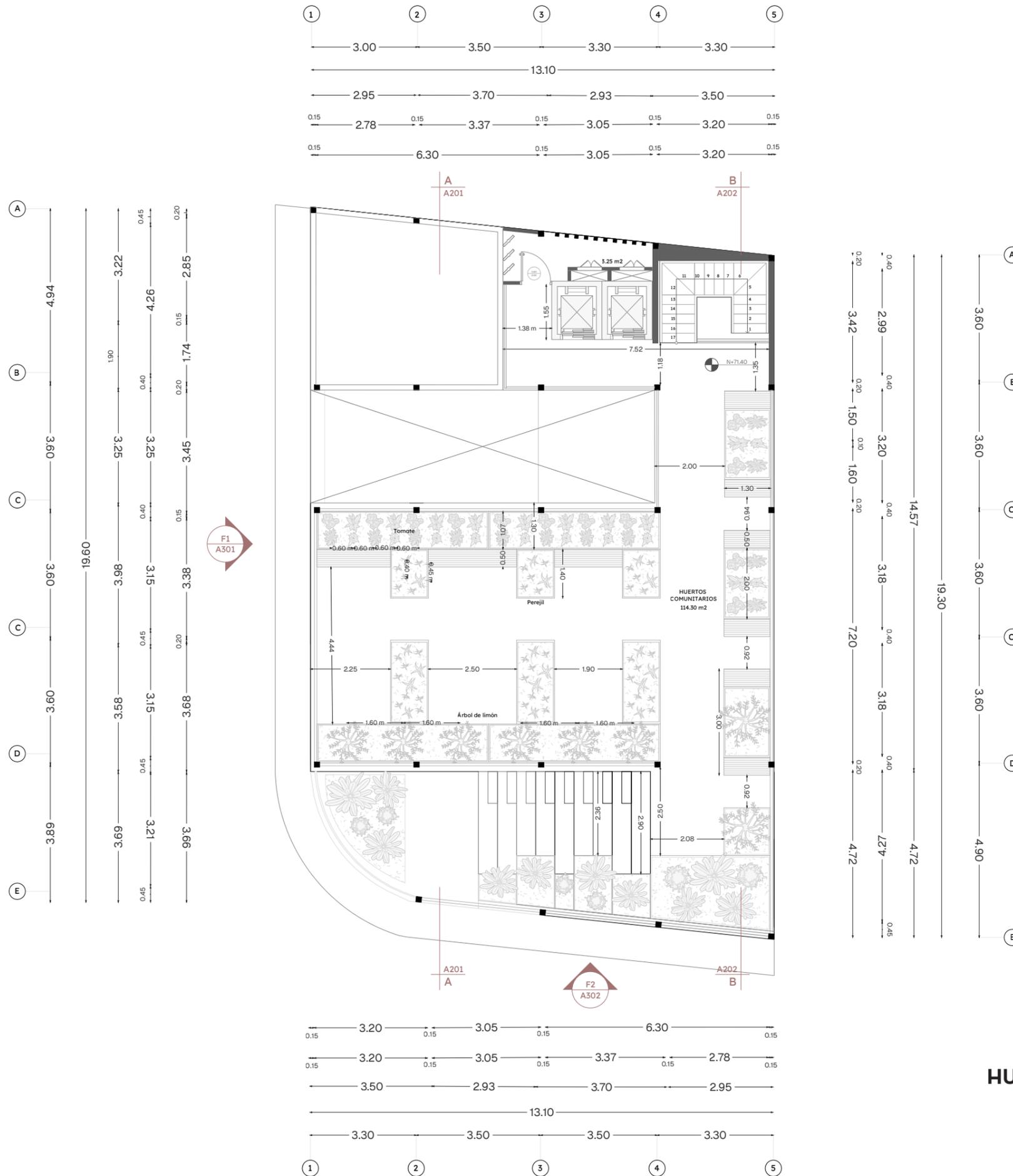
A109

PLANTA ACOTADA

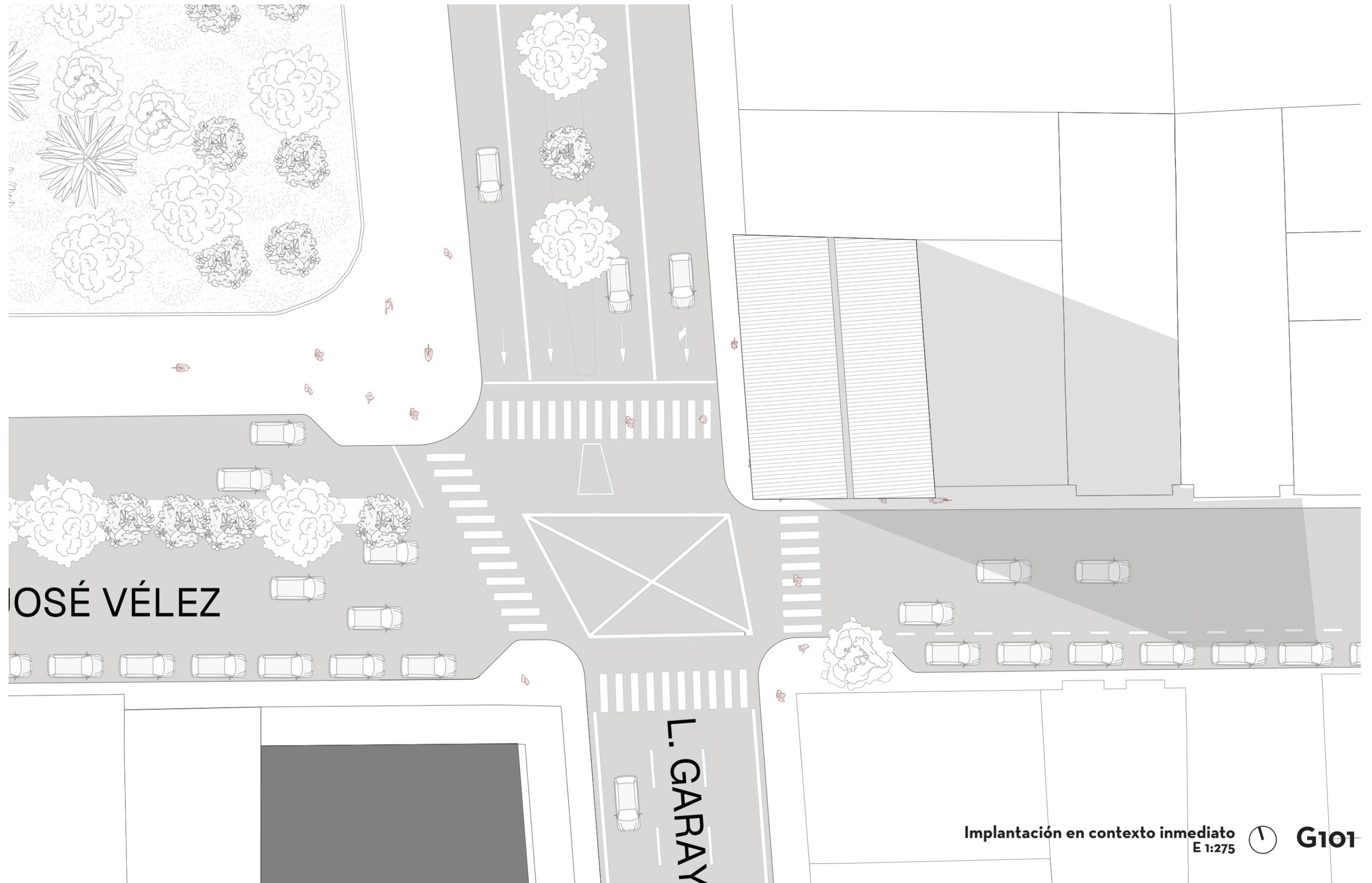


NIVEL +82.80  
 SALA DE EVENTOS/TALLER  
 E 1:125  **A111**

PLANTA ACOTADA



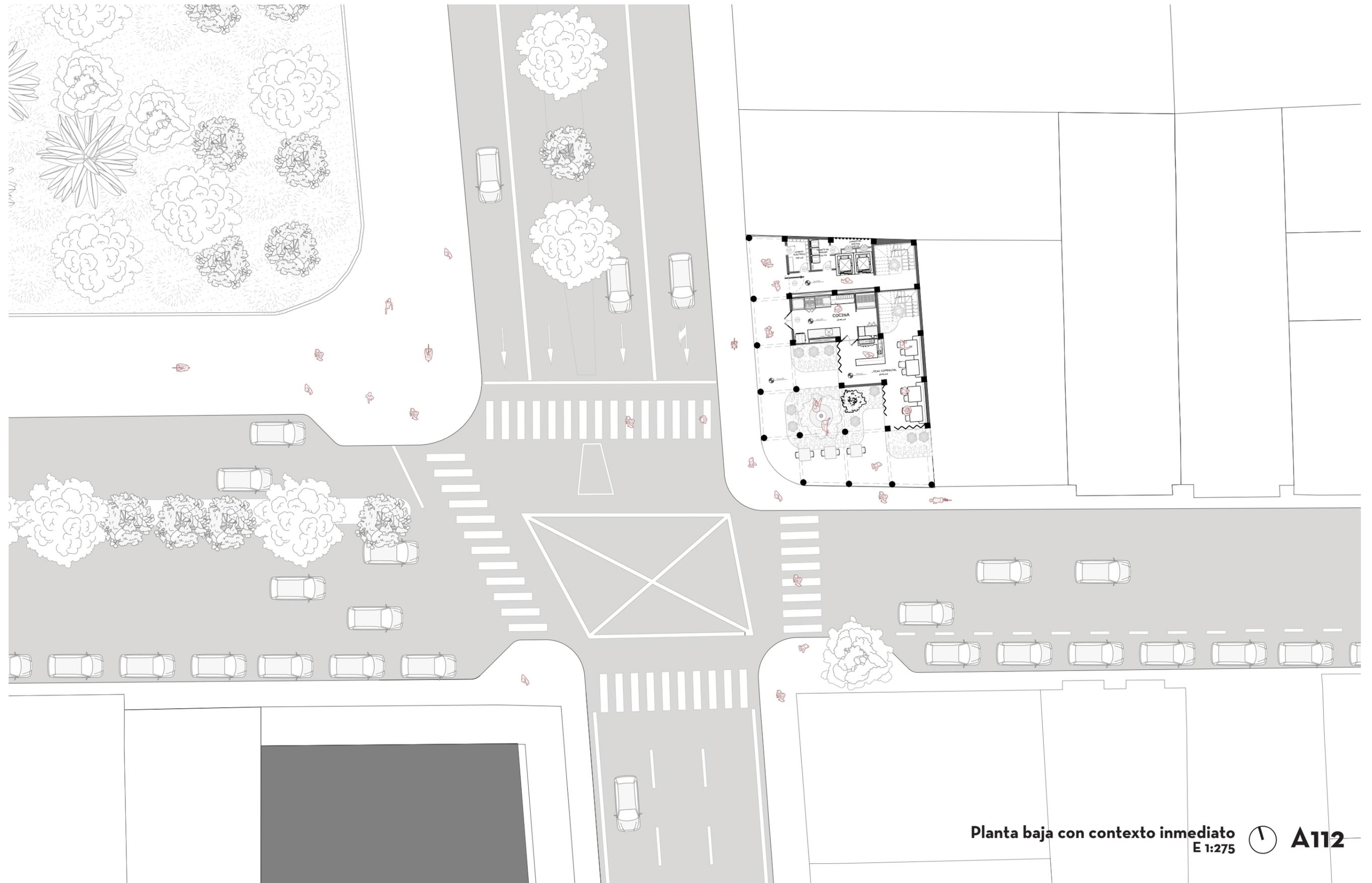
NIVEL +86.60  
 HUERTO COMUNITARIO  
 E 1:125  **A111**



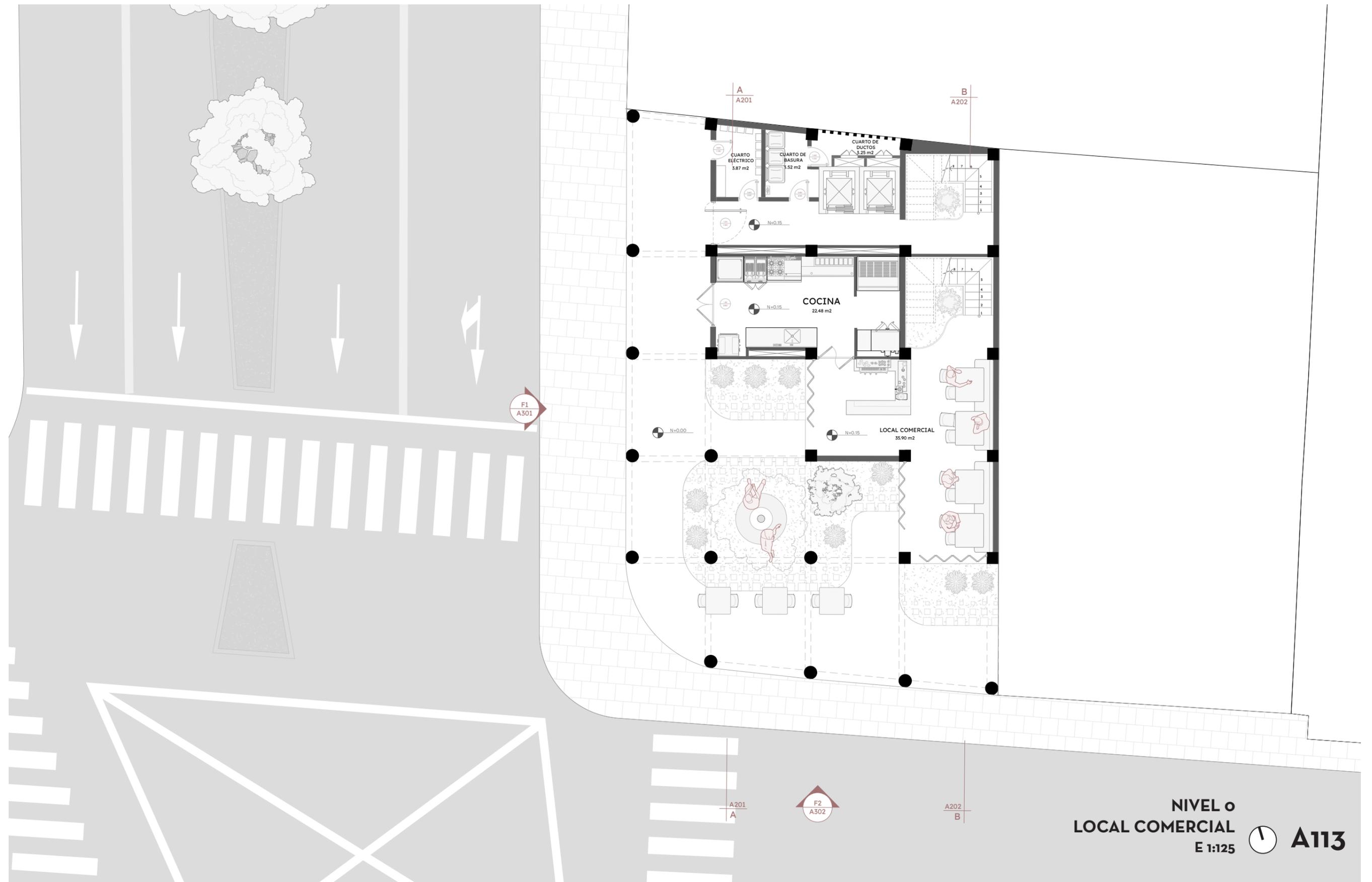
Implantación en contexto inmediato  
E 1:275



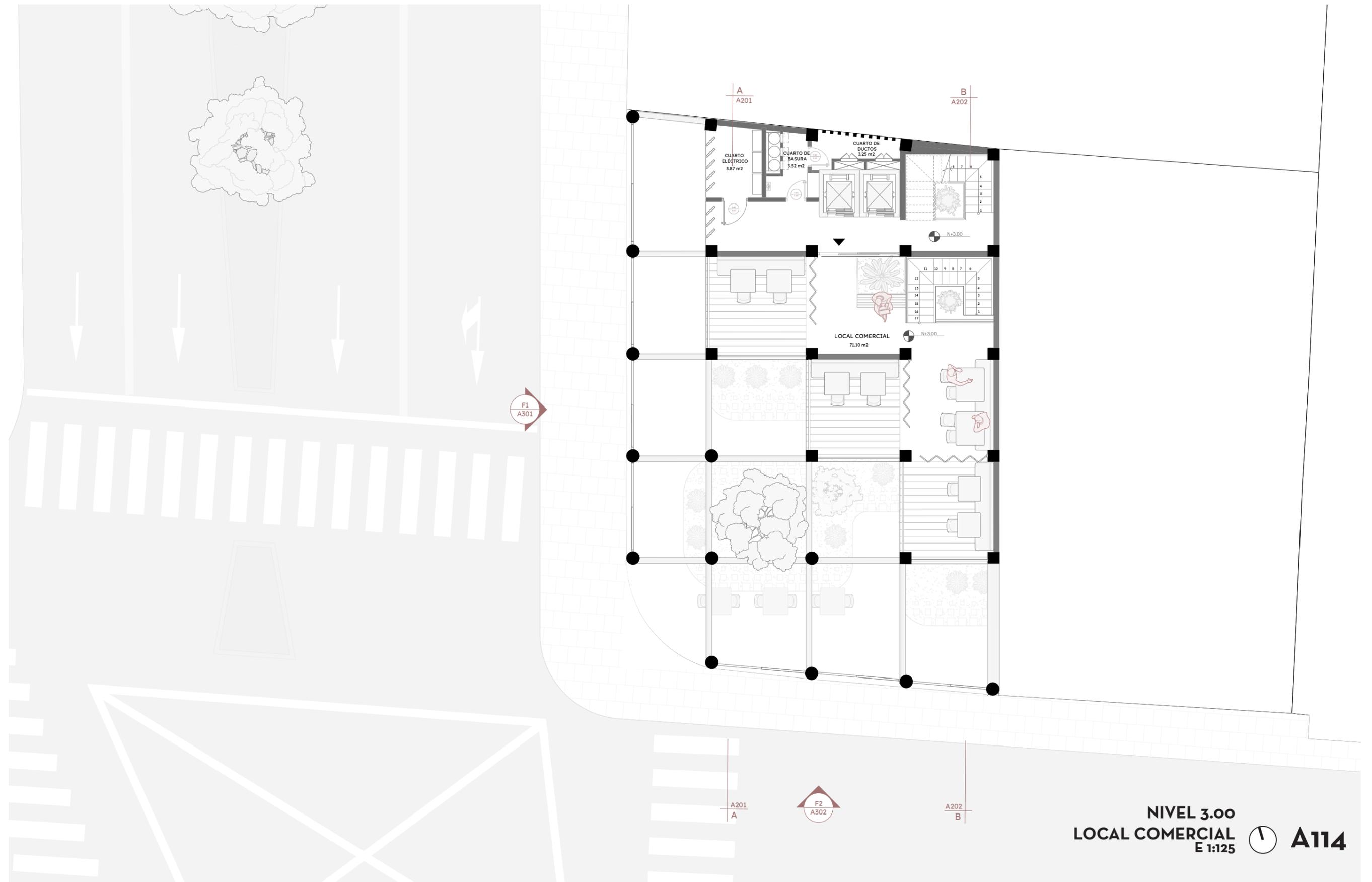
**G101**



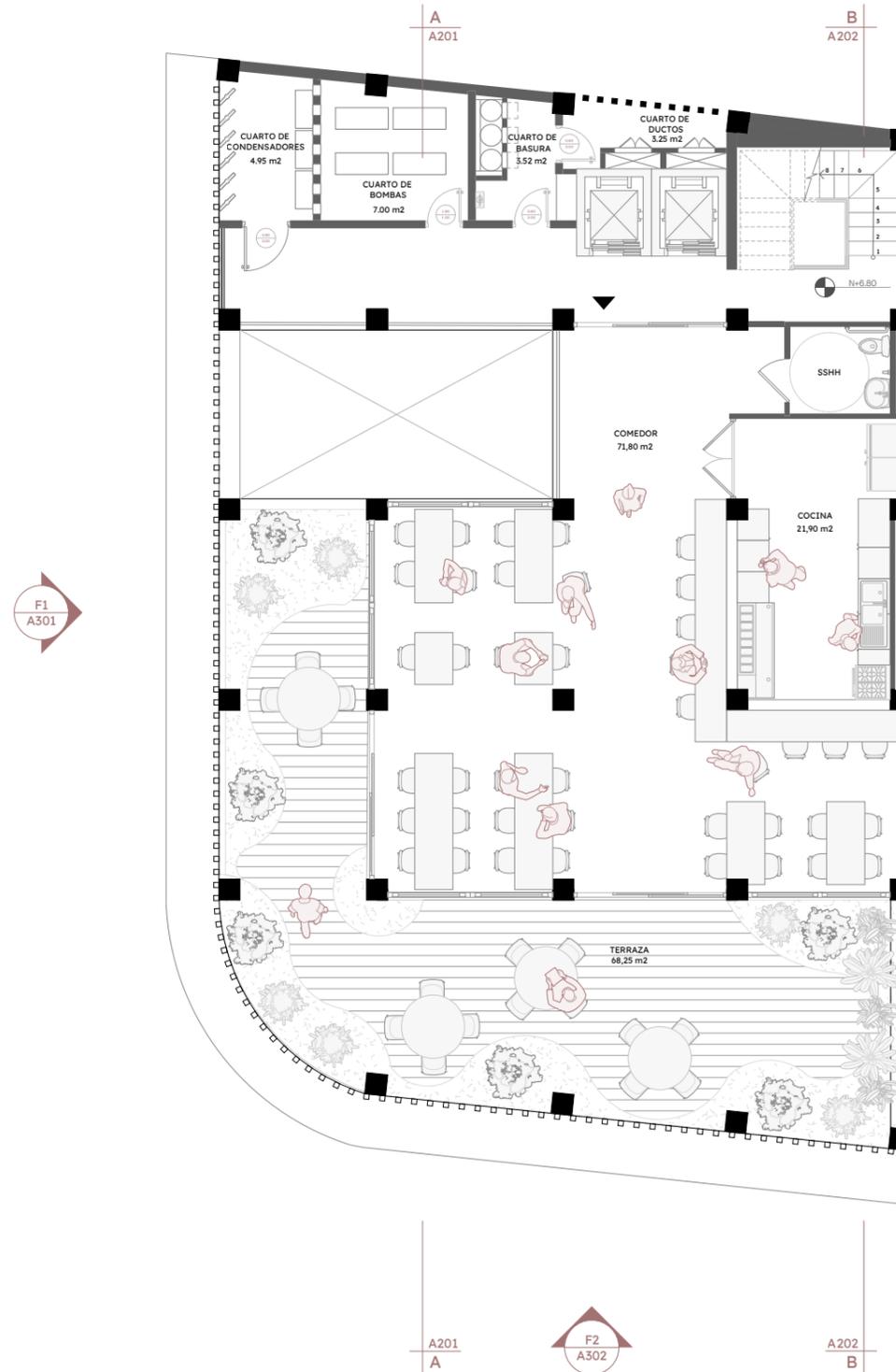
Planta baja con contexto inmediato E 1:275  **A112**



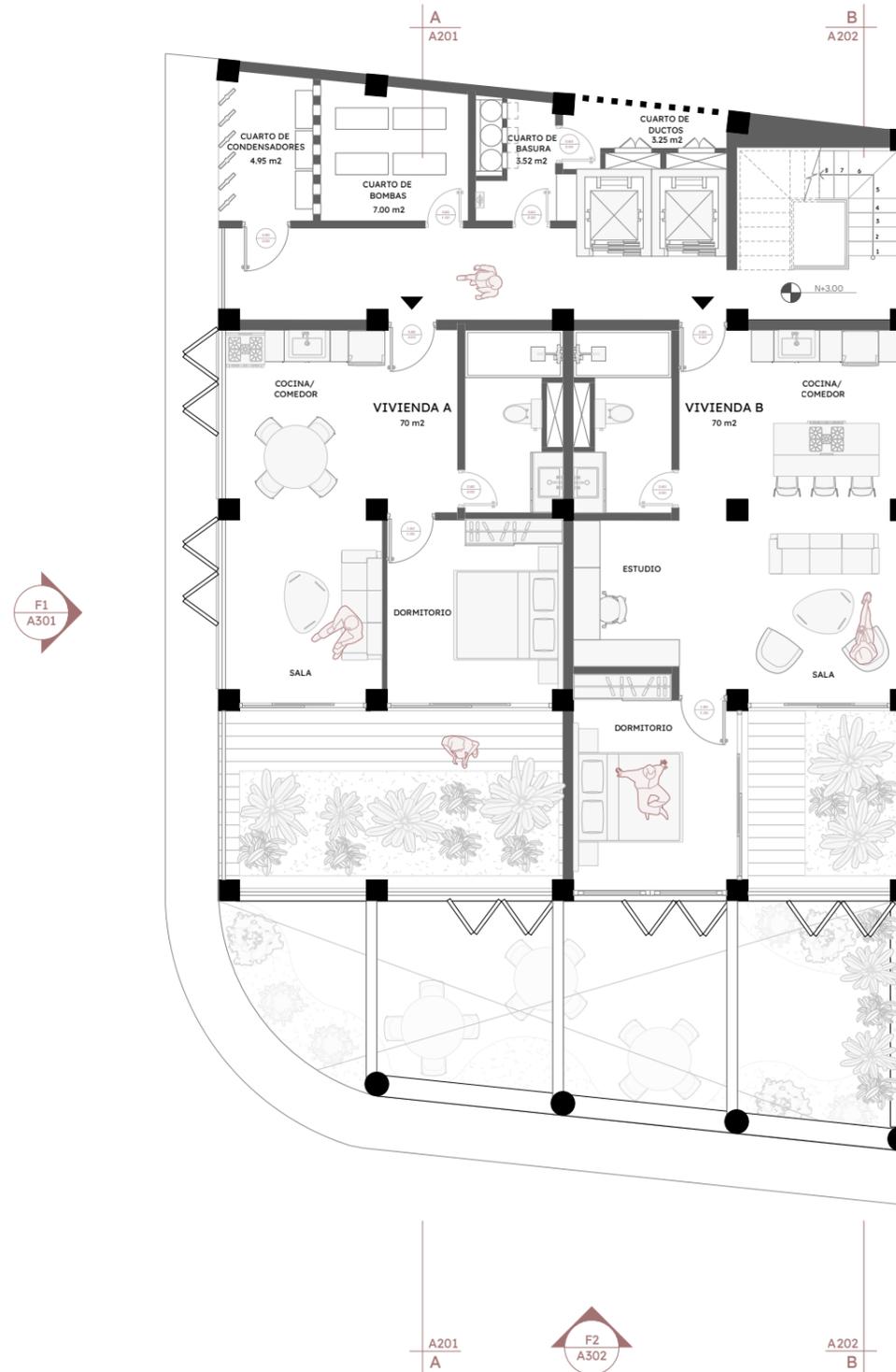
NIVEL 0  
LOCAL COMERCIAL  
E 1:125  **A113**



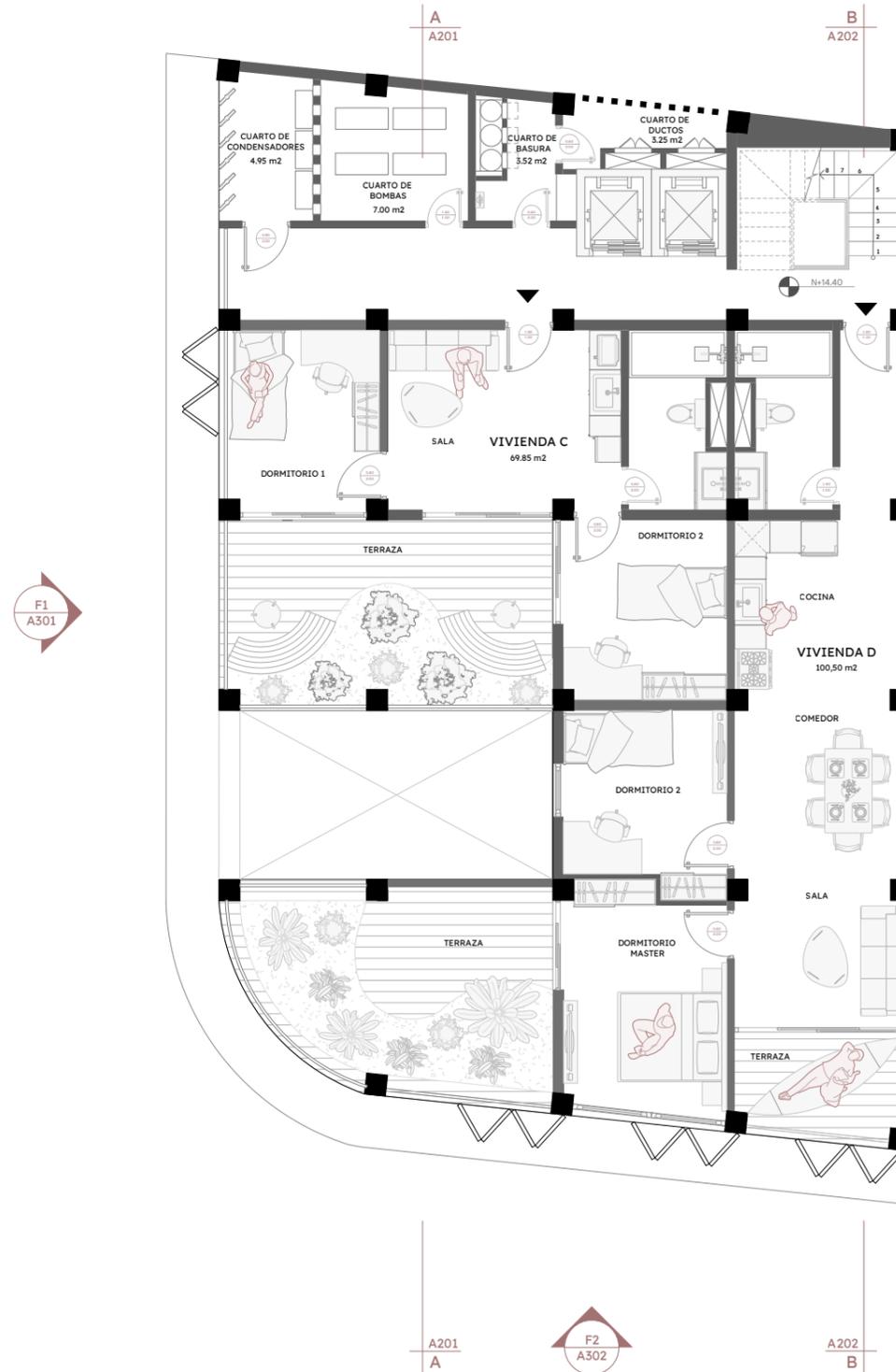
NIVEL 3.00  
LOCAL COMERCIAL  
E 1:125  **A114**



NIVEL 6.80  
**COMEDOR/COCINA COMUNITARIA**  
 E 1:125  **A115**



NIVEL  
10.60/25.80/41.00/56.20/71.40  
PLANTA MODELO 1  
E 1:125  **A116**



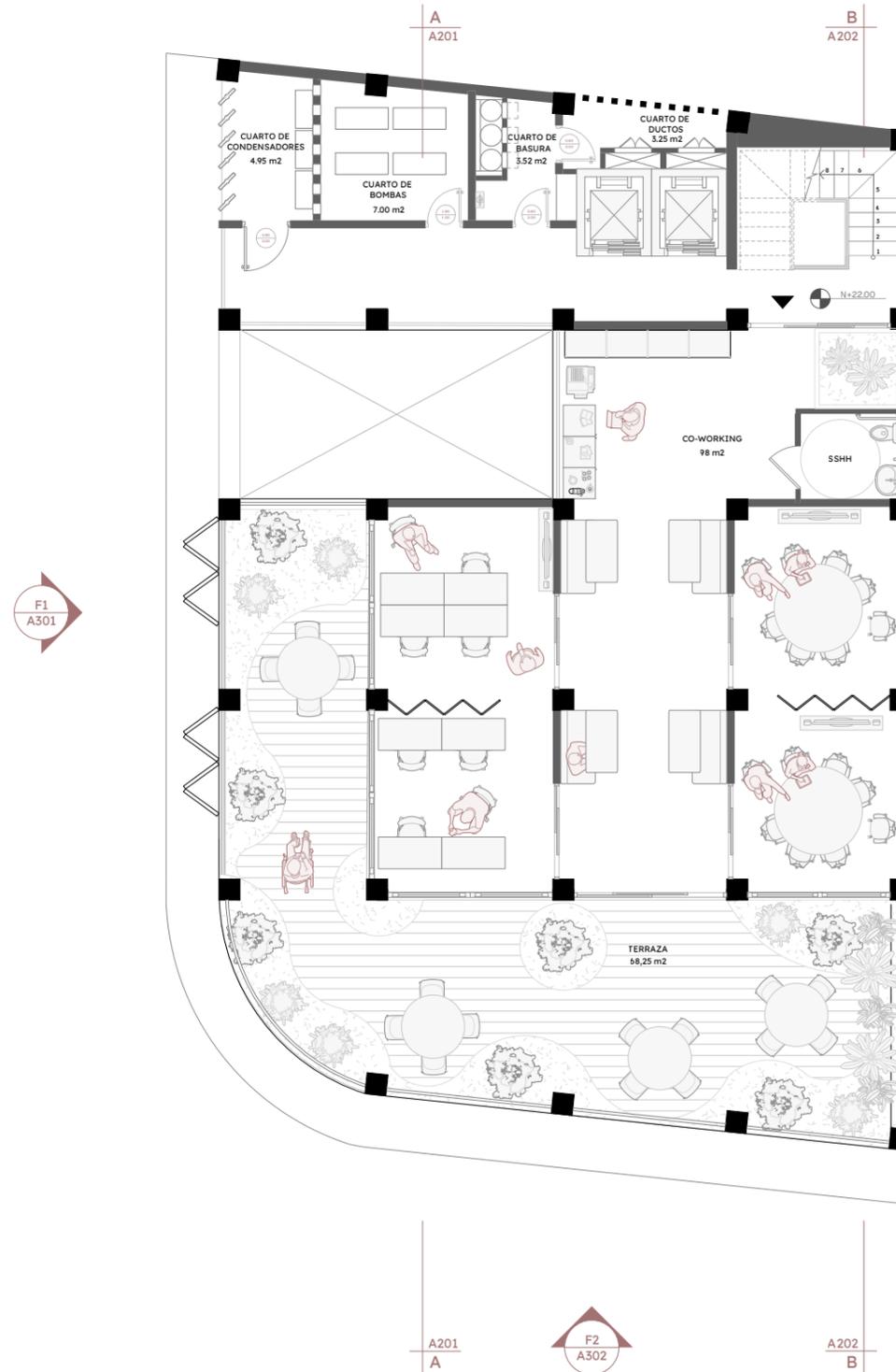
NIVEL  
 14.40/29.60/44.80/60.00/75.20  
 PLANTA MODELO 2  
 E 1:125

A117



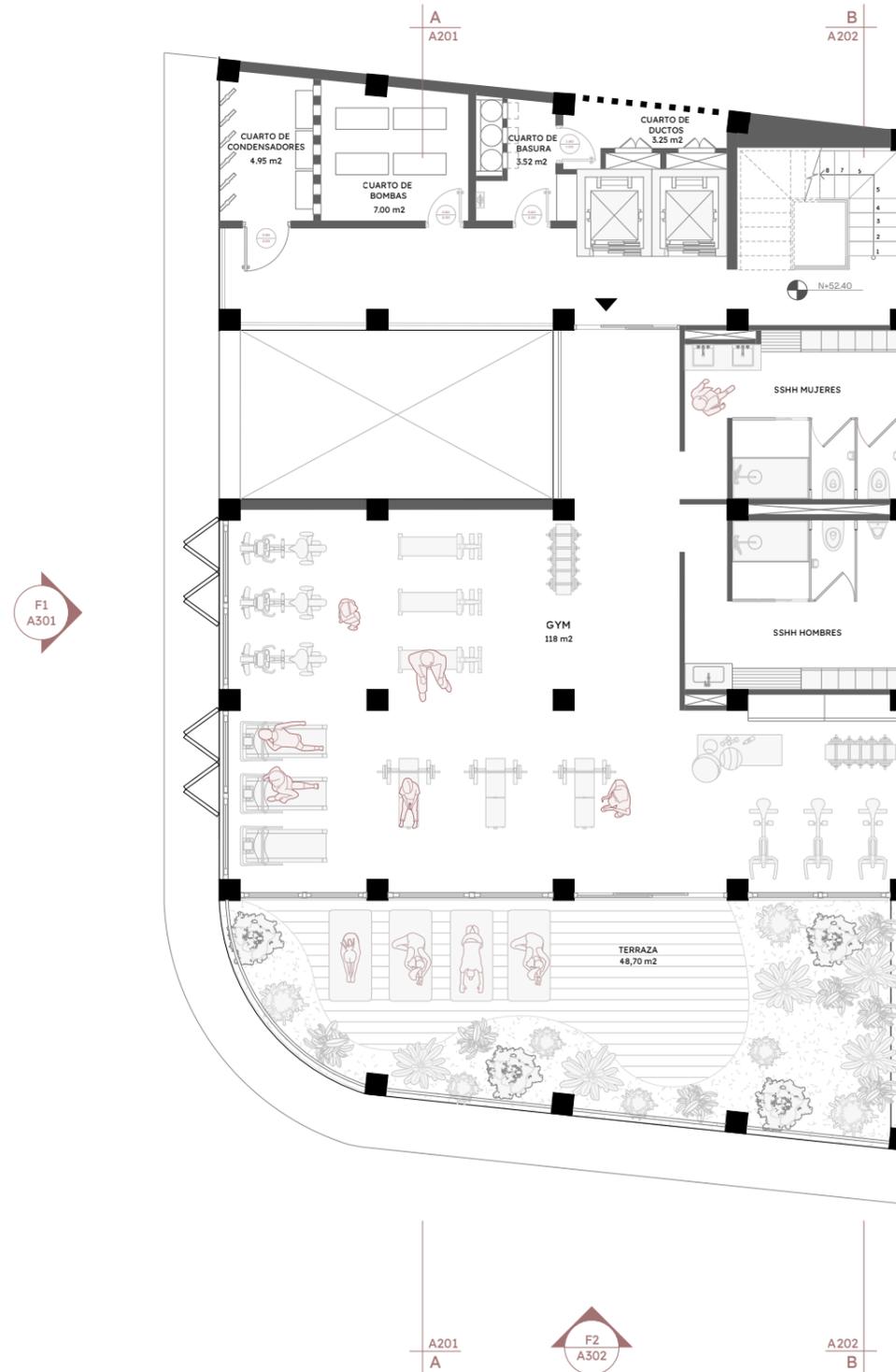
NIVEL  
 18.20/33.40/48.60/63.80/79.00  
 PLANTA MODELO 3  
 E 1:125

A118



NIVEL 22.00/52.40  
CO-WORKING  
E 1:125

 **A119**

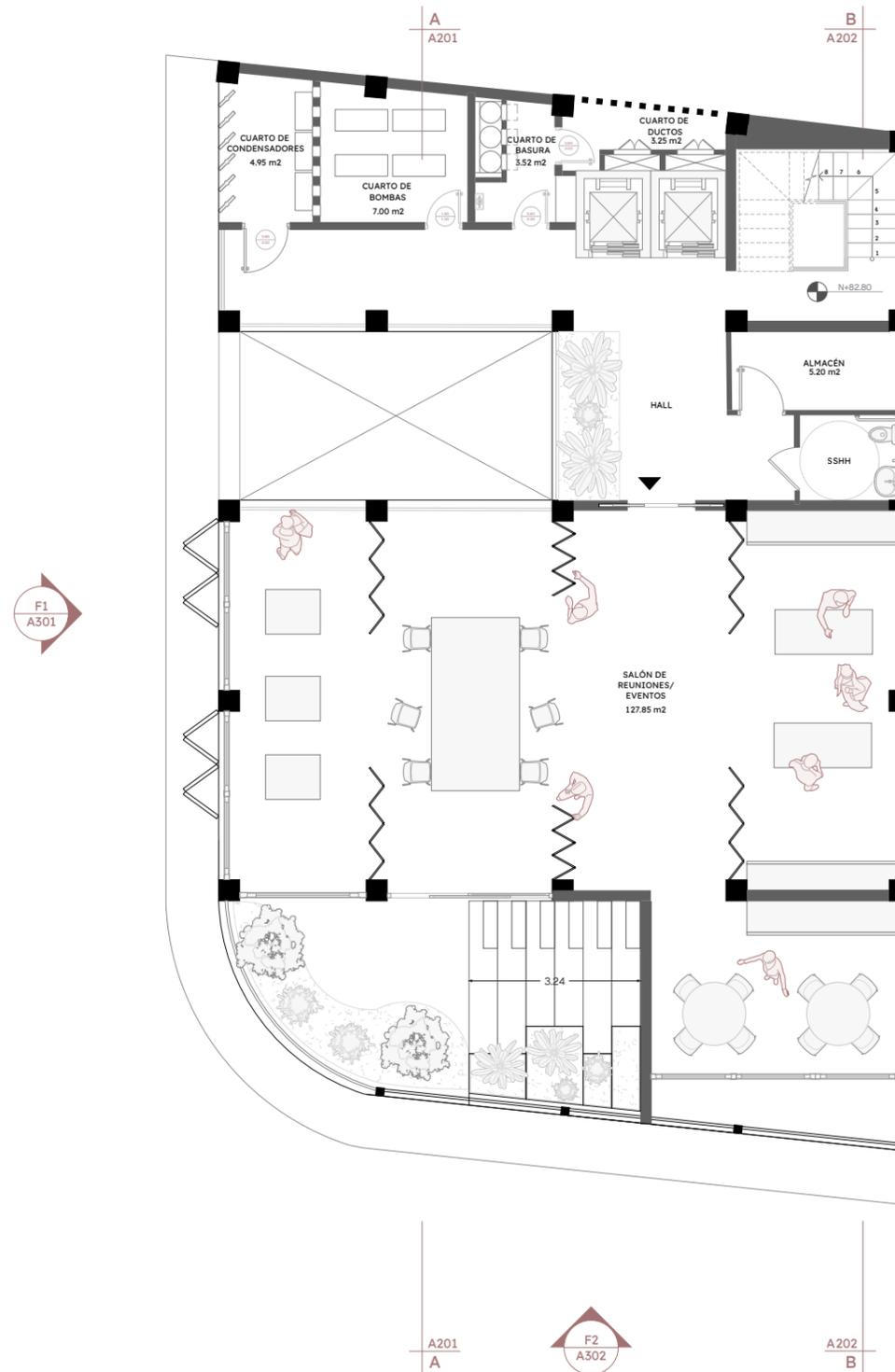


NIVEL 37.20/67.60

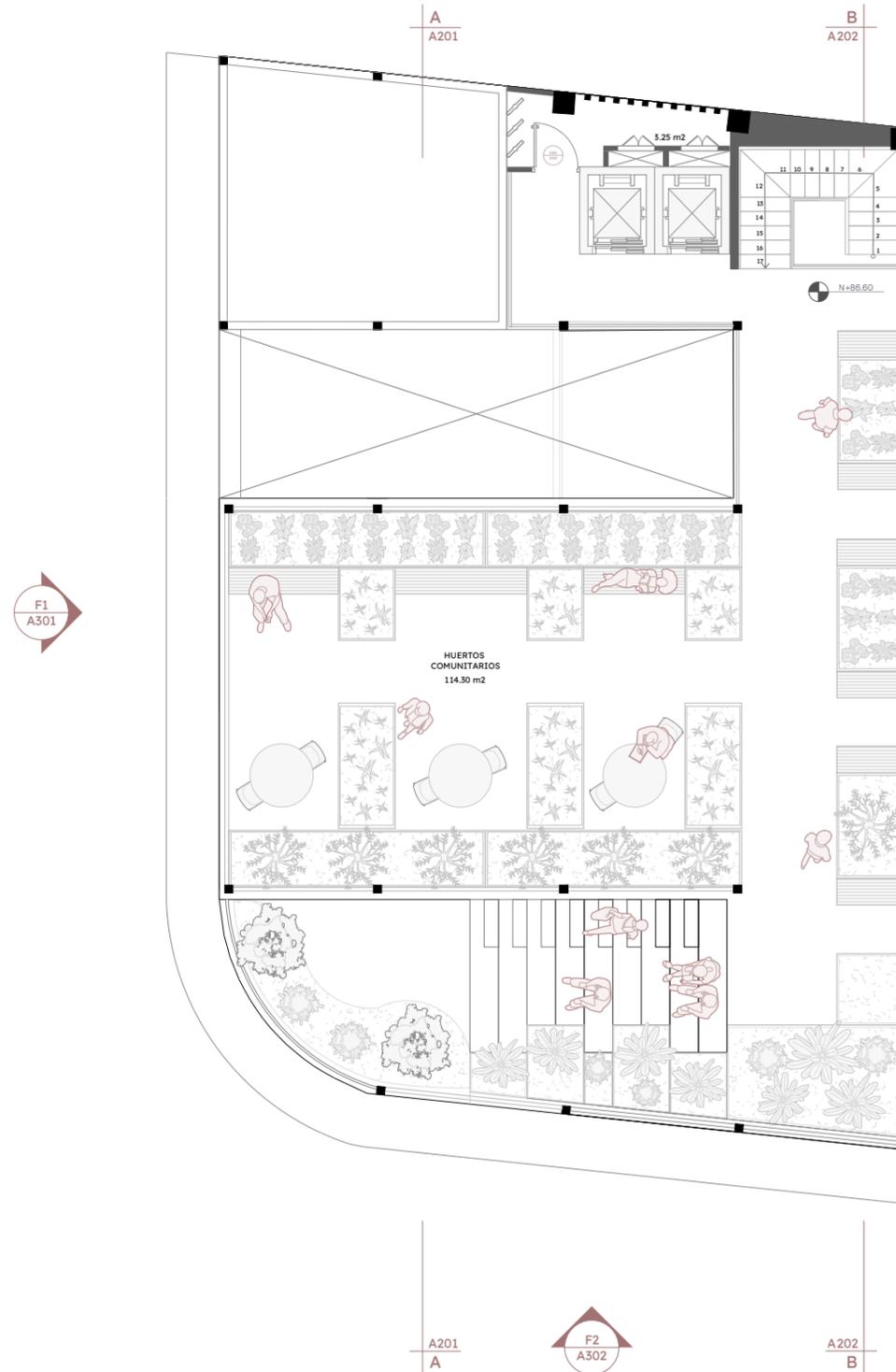
GYM  
E 1:125



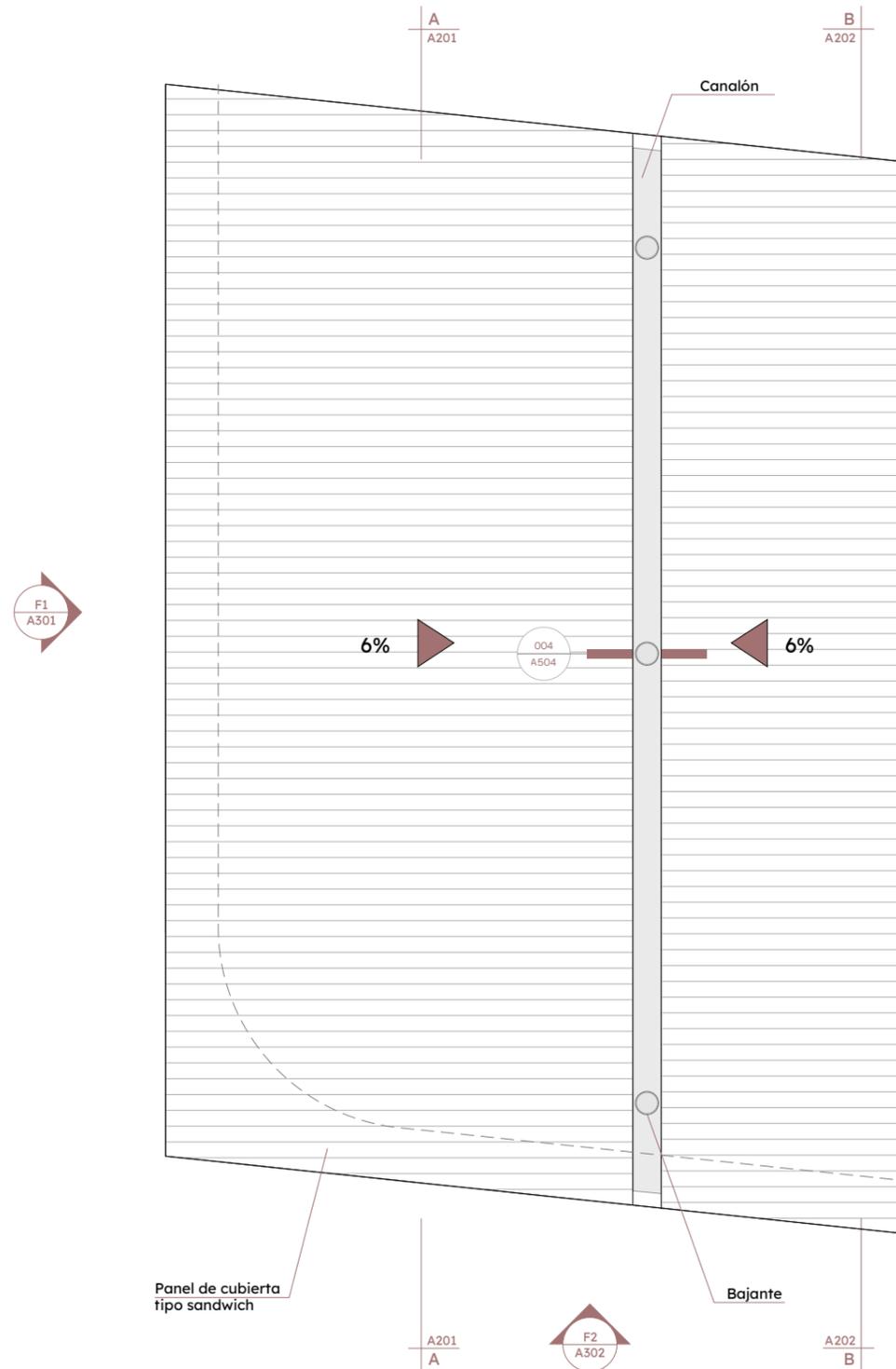
A120



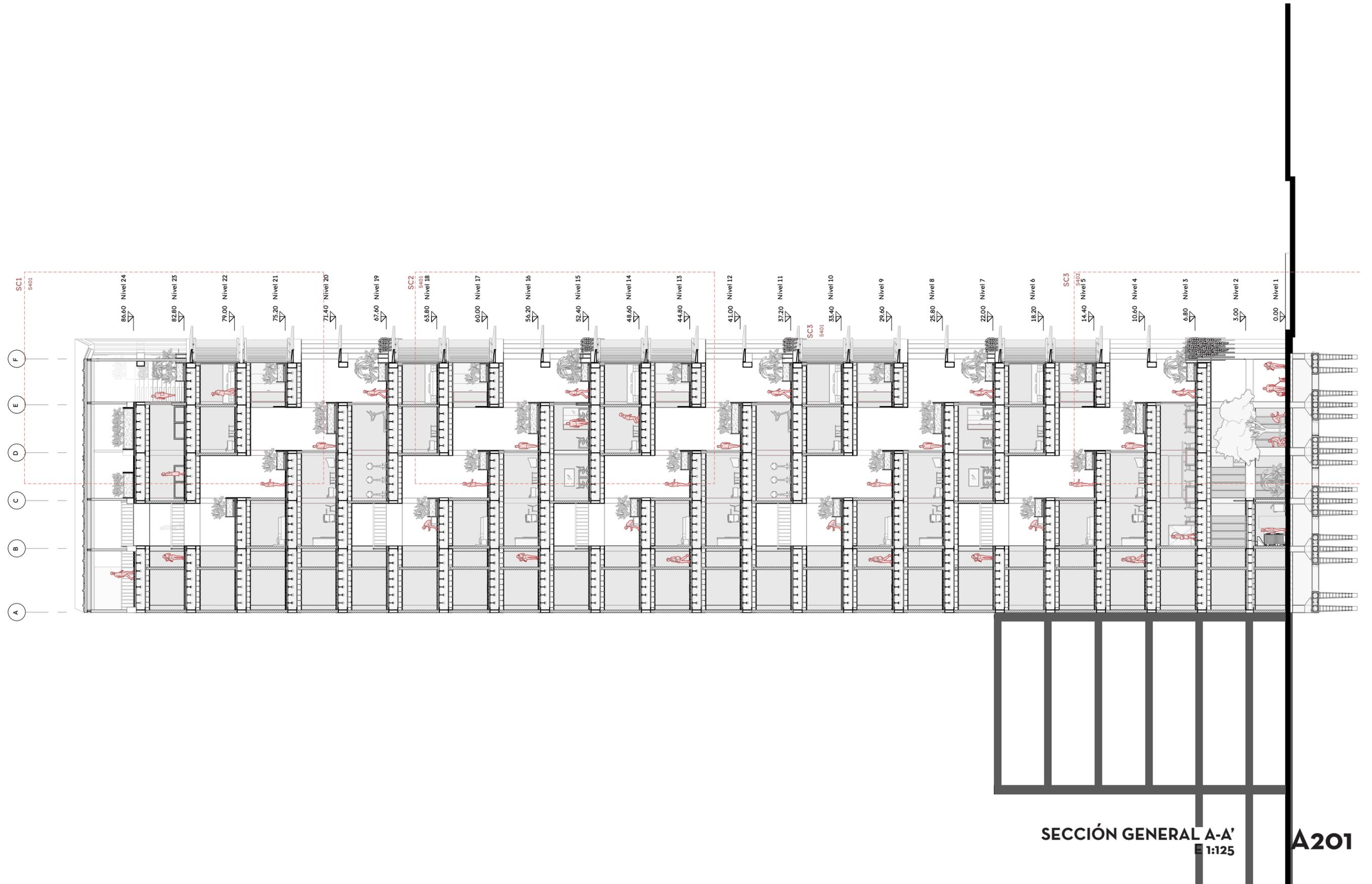
NIVEL 82.80  
SALA DE EVENTOS/TALLER  
E 1:125  **A121**



NIVEL 86.60  
HUERTO COMUNITARIO  
E 1:125  **A121**

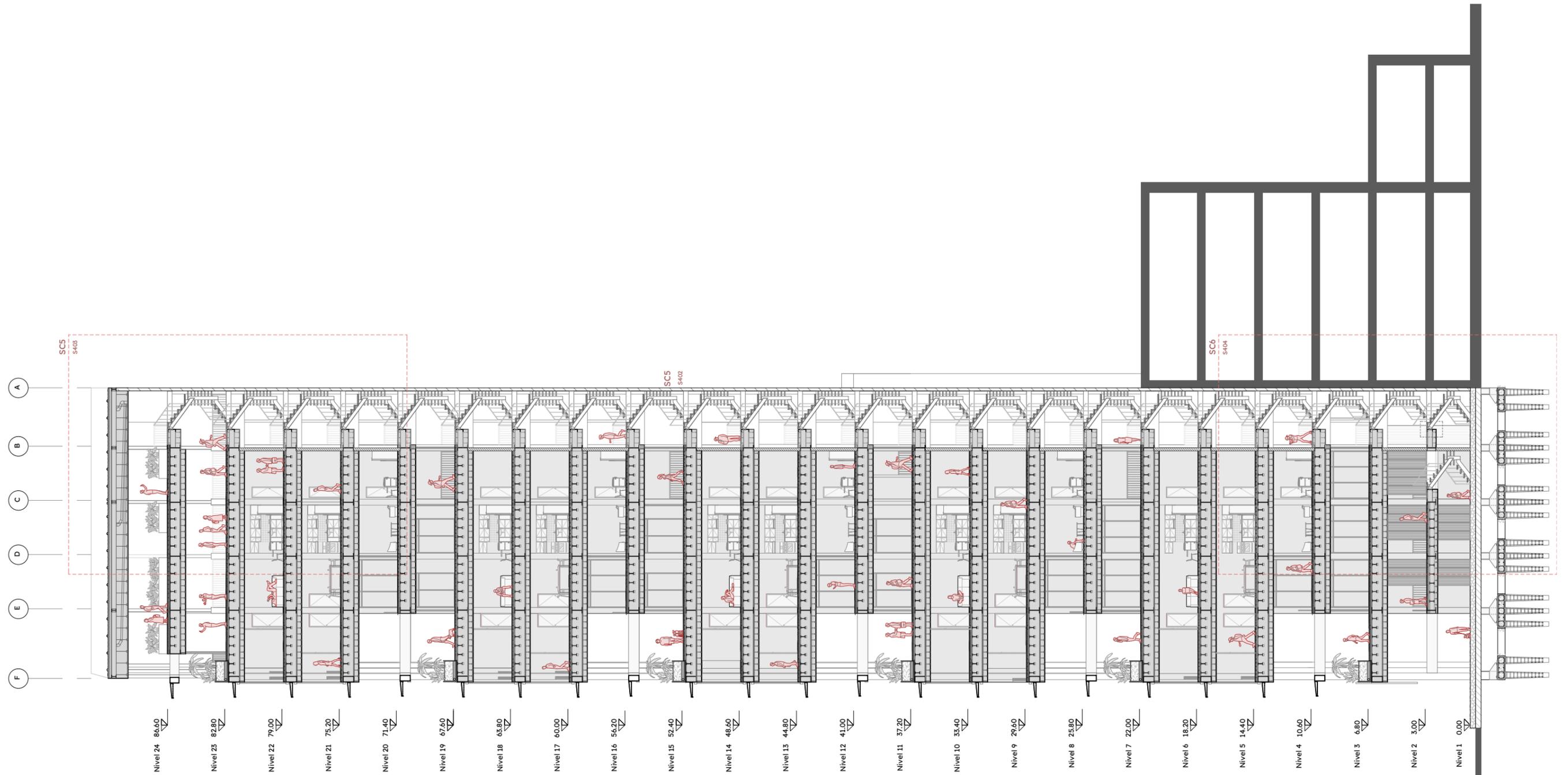


PLANTA CUBIERTA E 1:125  **A122**



SECCIÓN GENERAL A-A'  
1:125

A201



SECCIÓN GENERAL B-B'  
E 1:125

A202



SECCIÓN GENERAL A-A'  
E 1:125

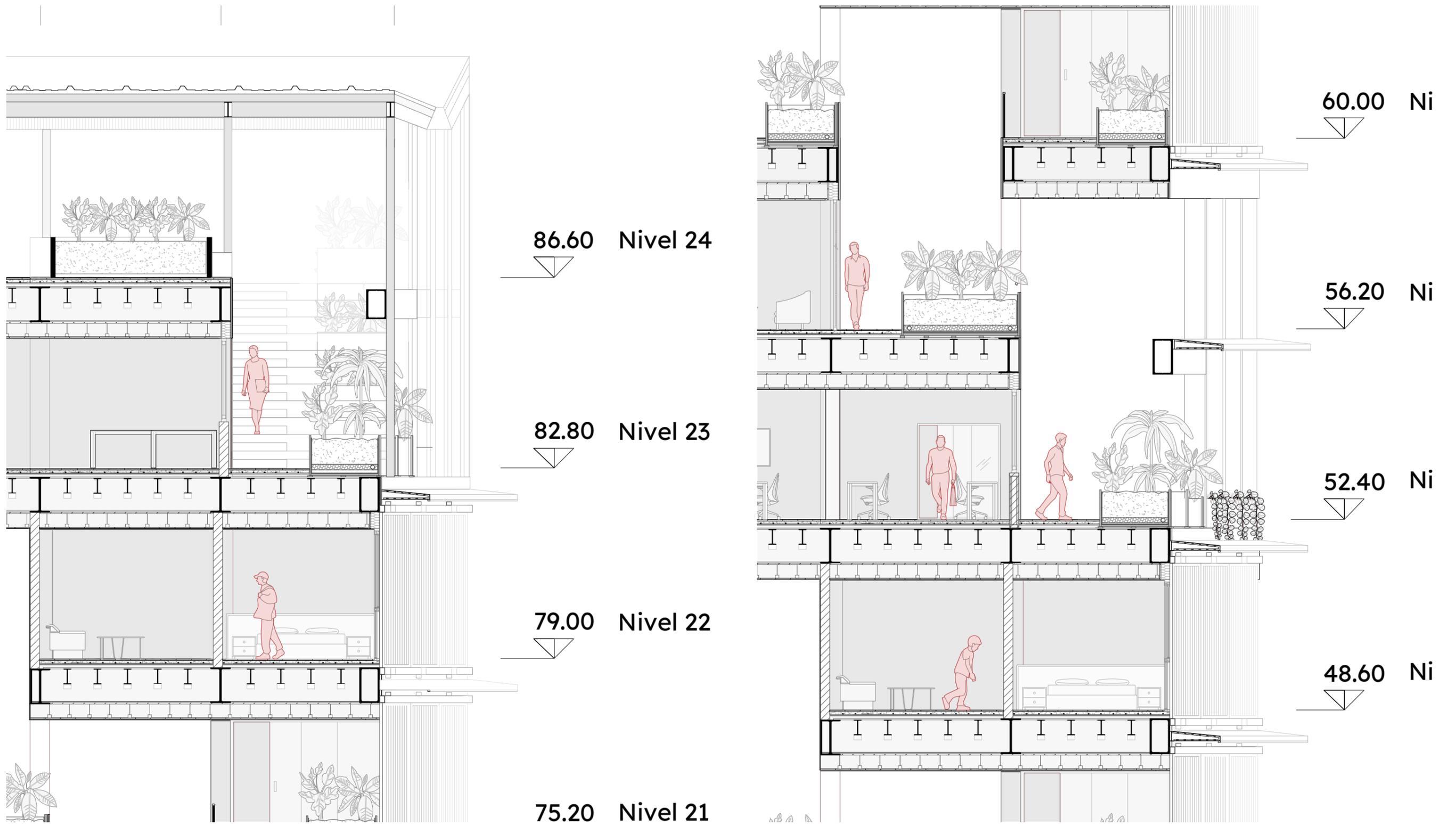


**A201**

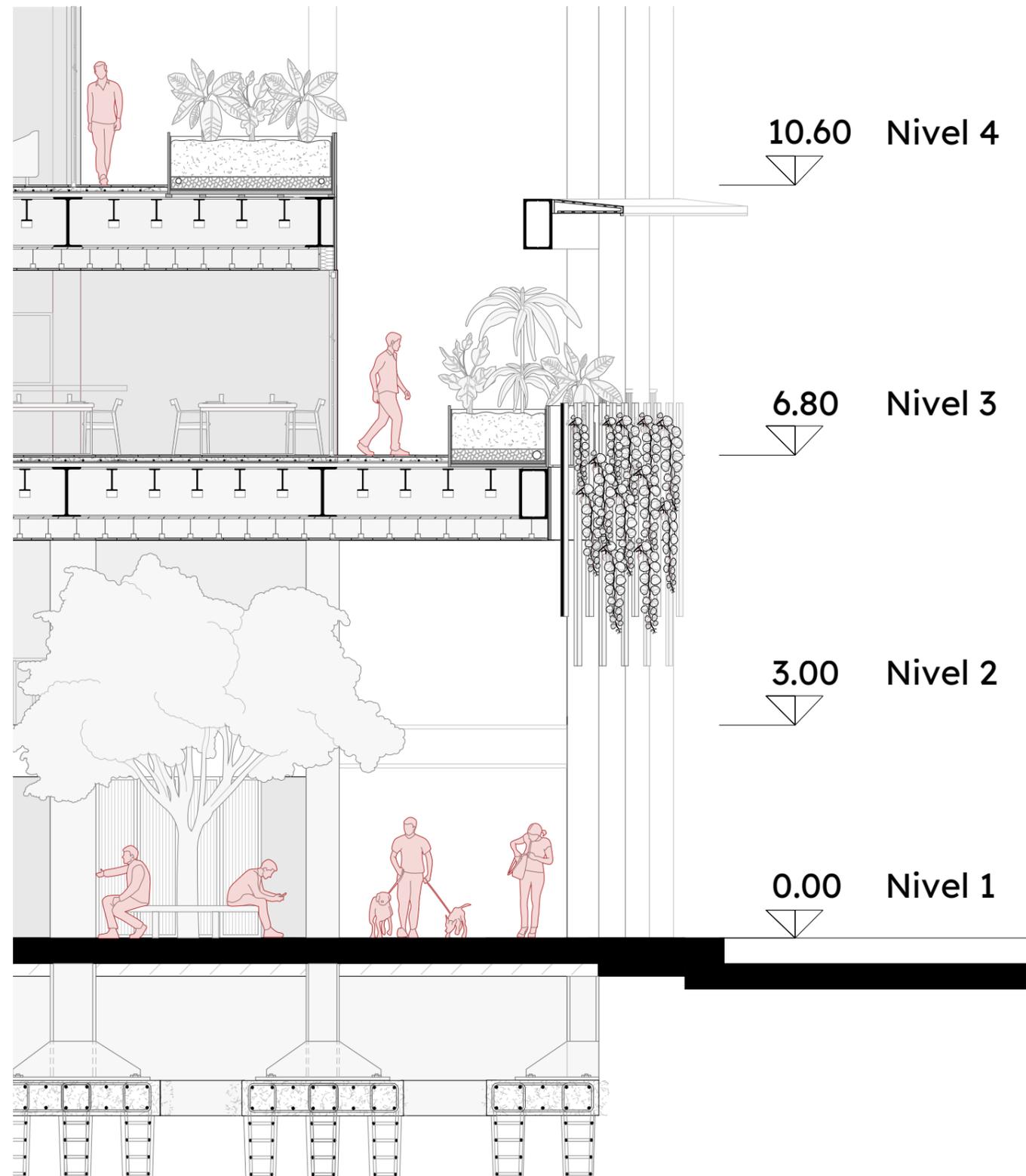


SECCIÓN GENERAL B-B'  
E 1:125

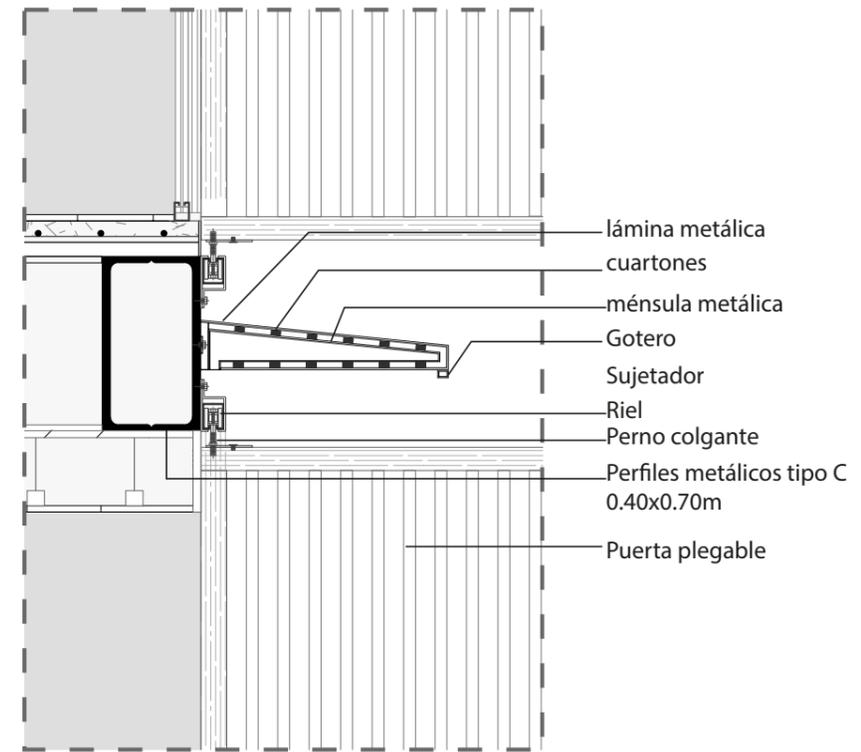
A202



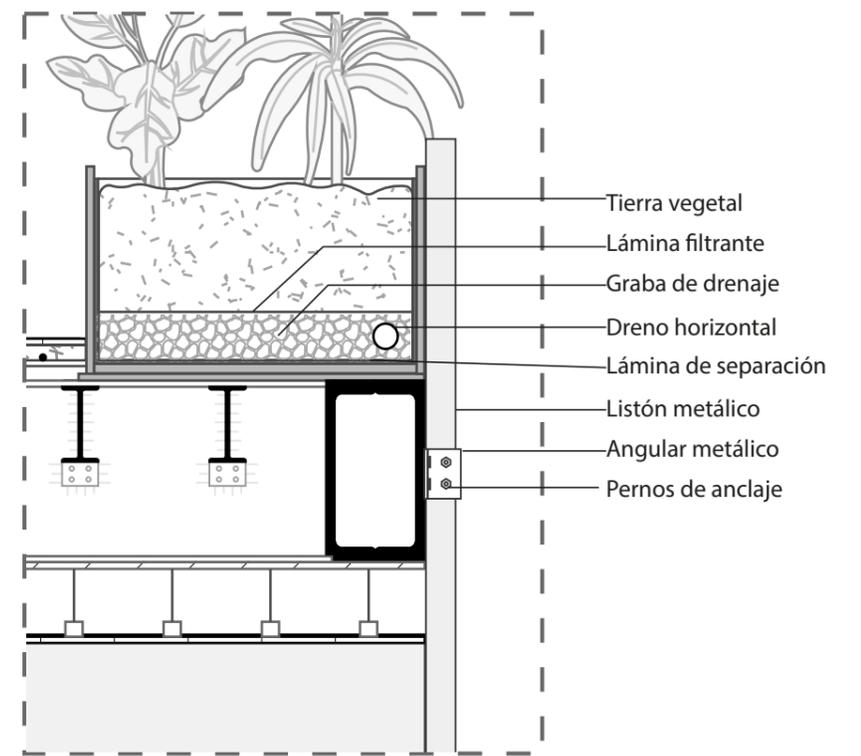
A201

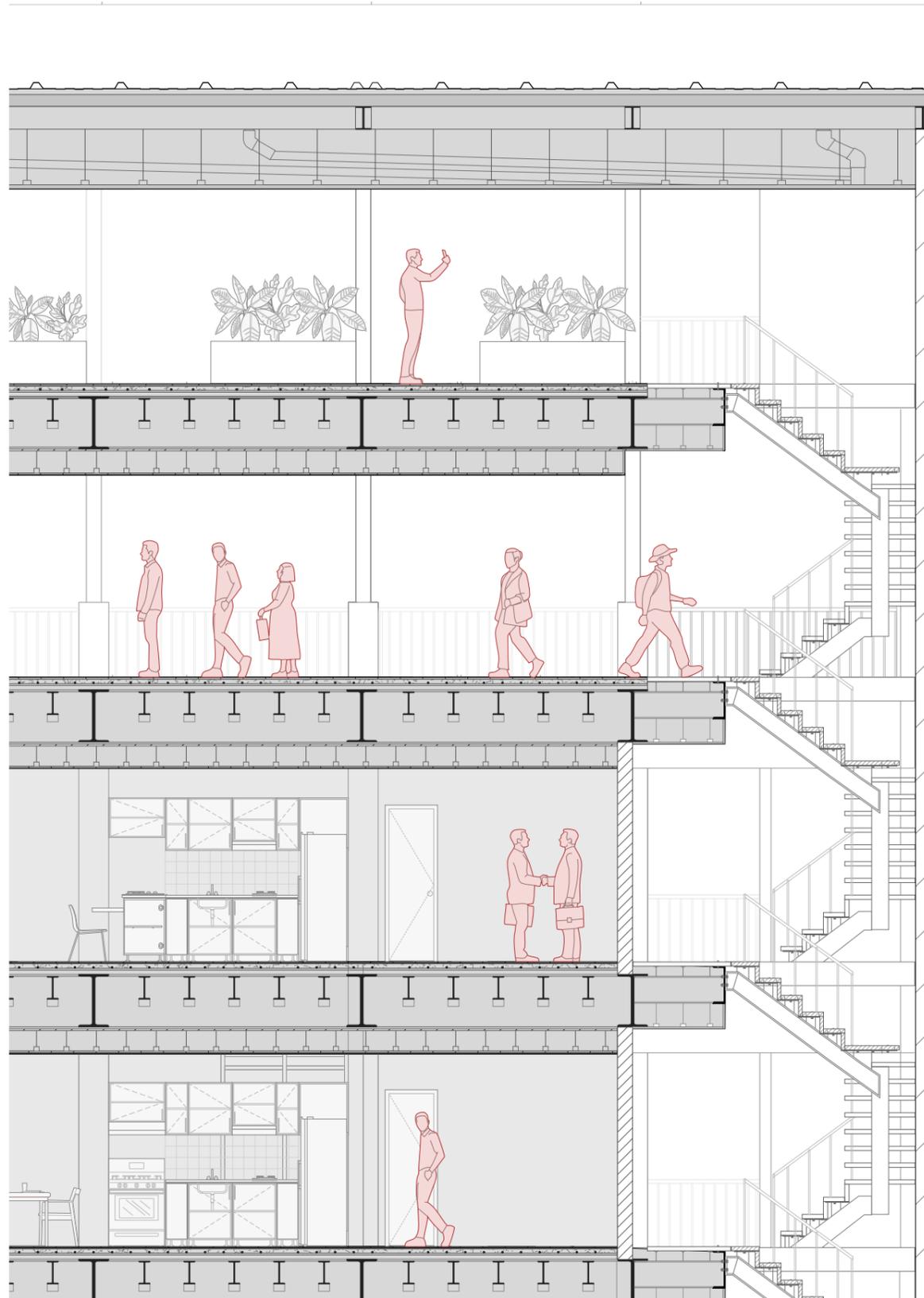


Detalle 002 alero y puertas plegables E 1:10

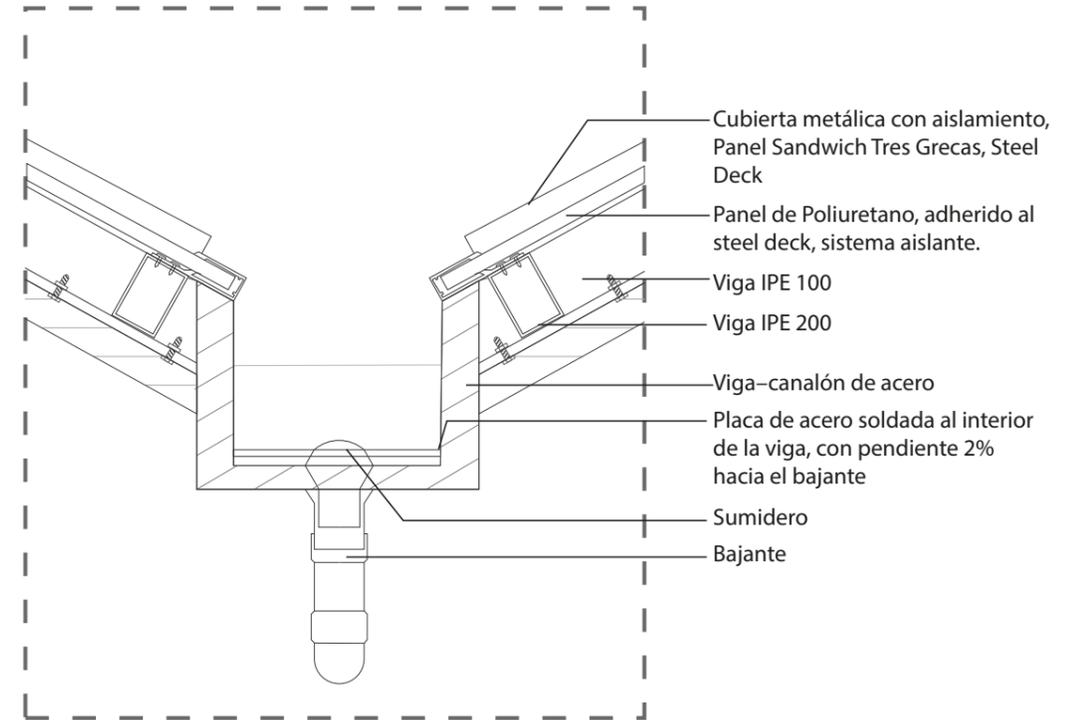


Detalle 003 maceta y pasamanos E 1:10

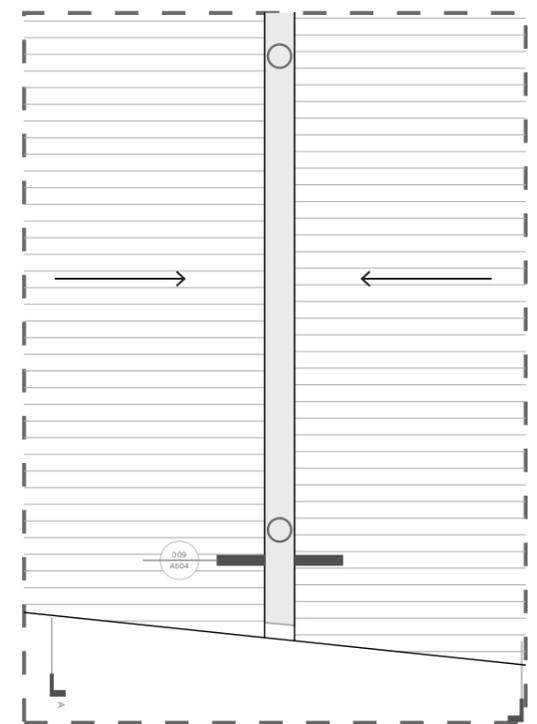


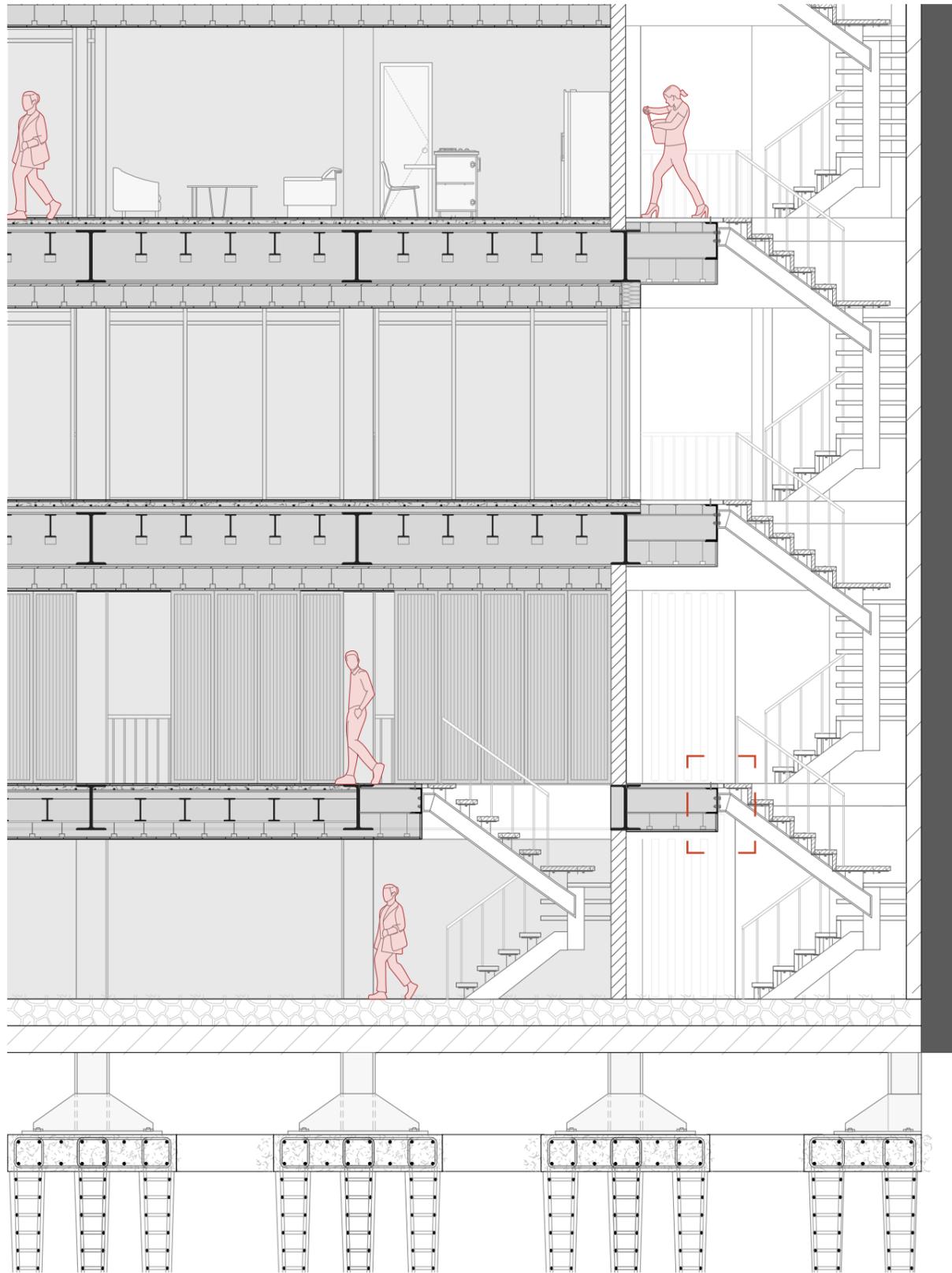


Detalle 004 canaleta en cubierta E 1:5

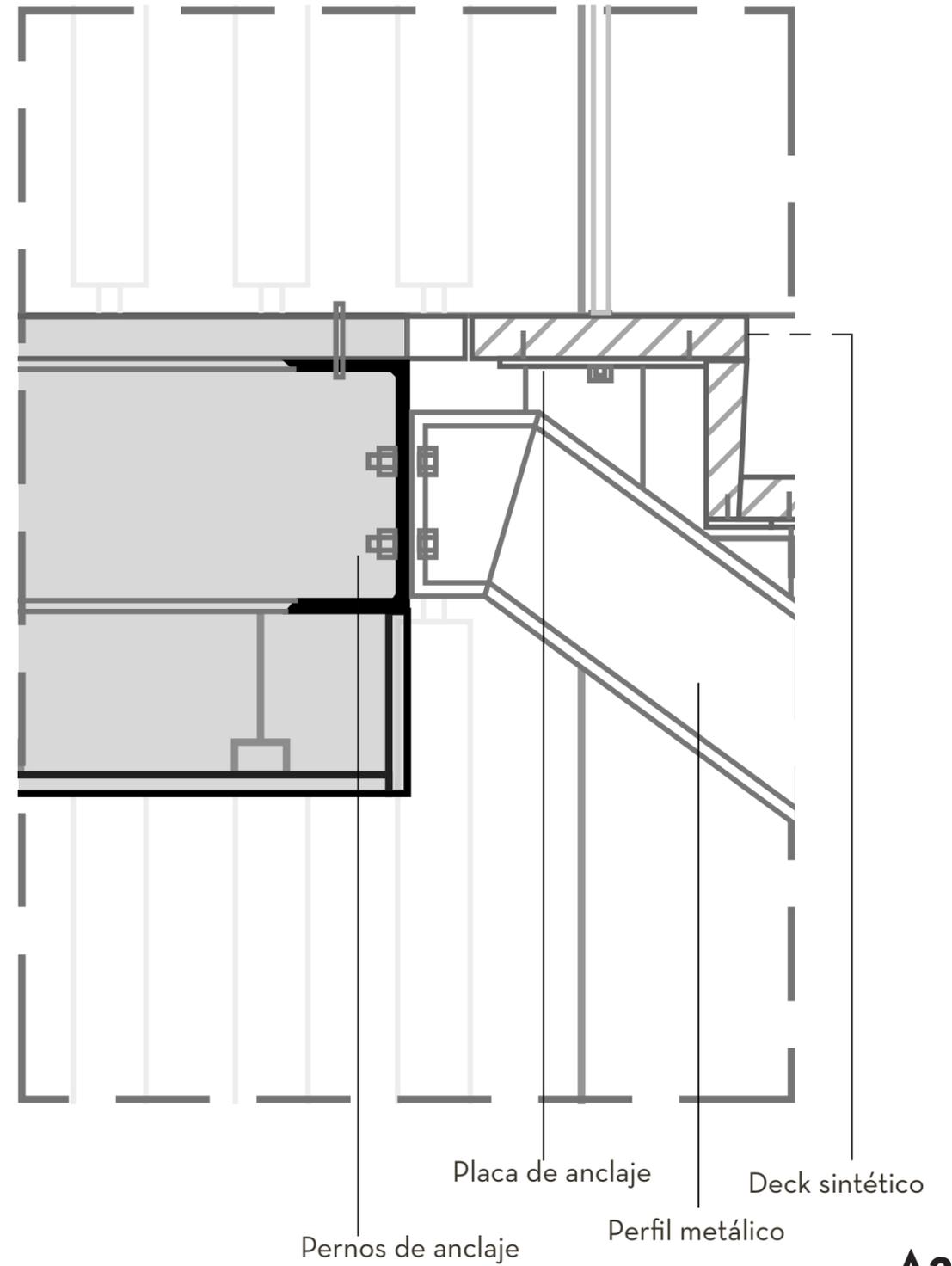


Planta de cubierta E 1:10

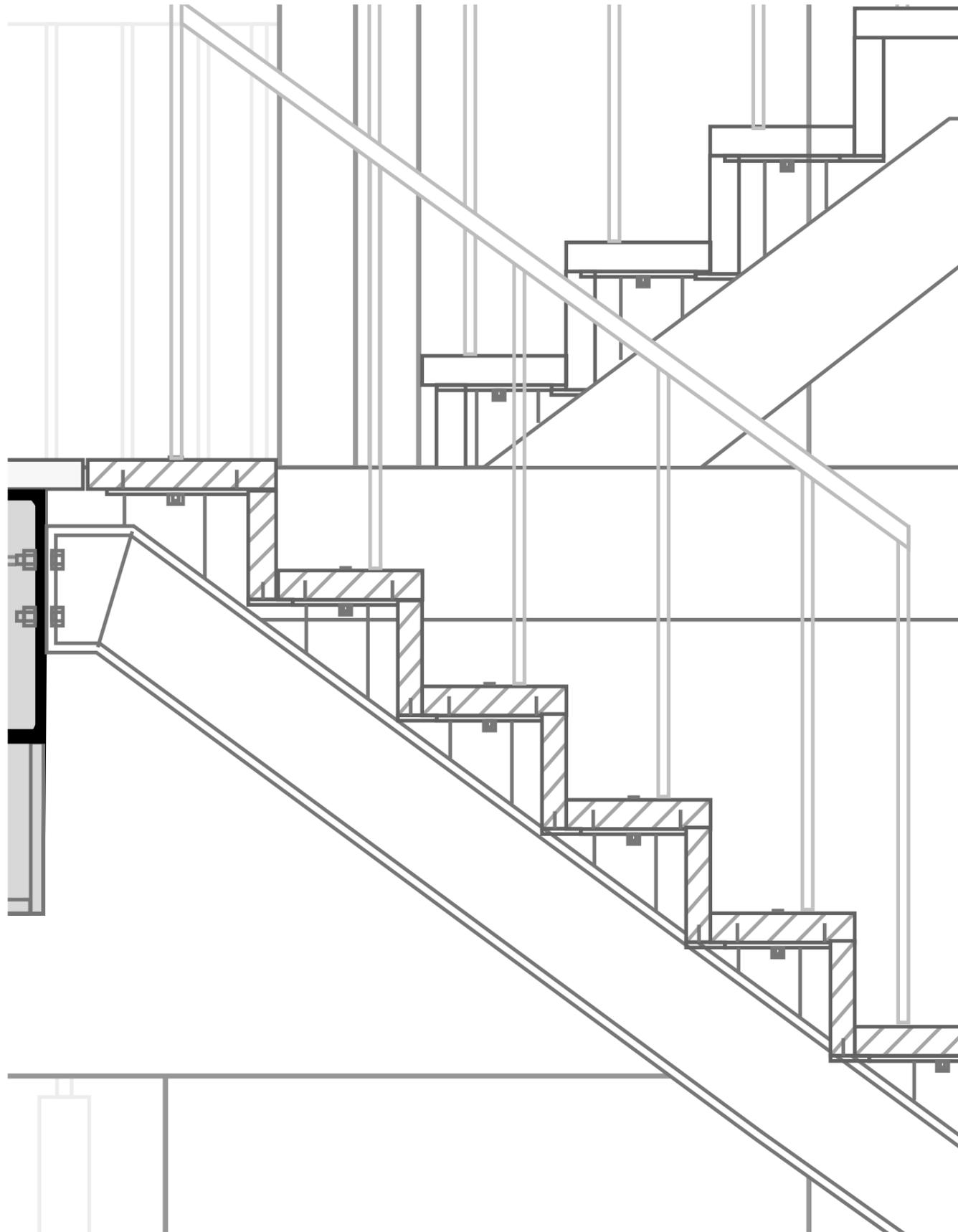




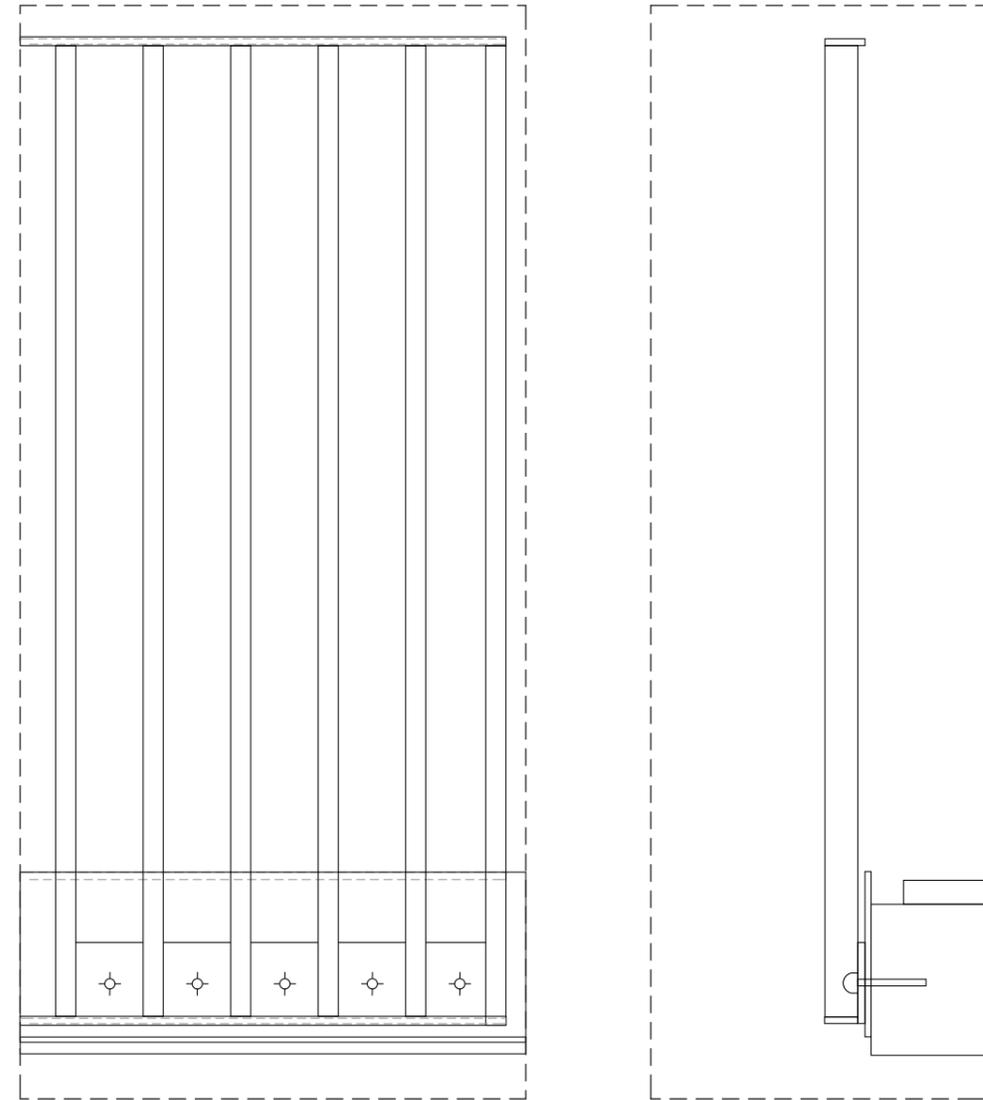
DETALLE UNIÓN ESCALERA -LOSA E1:5



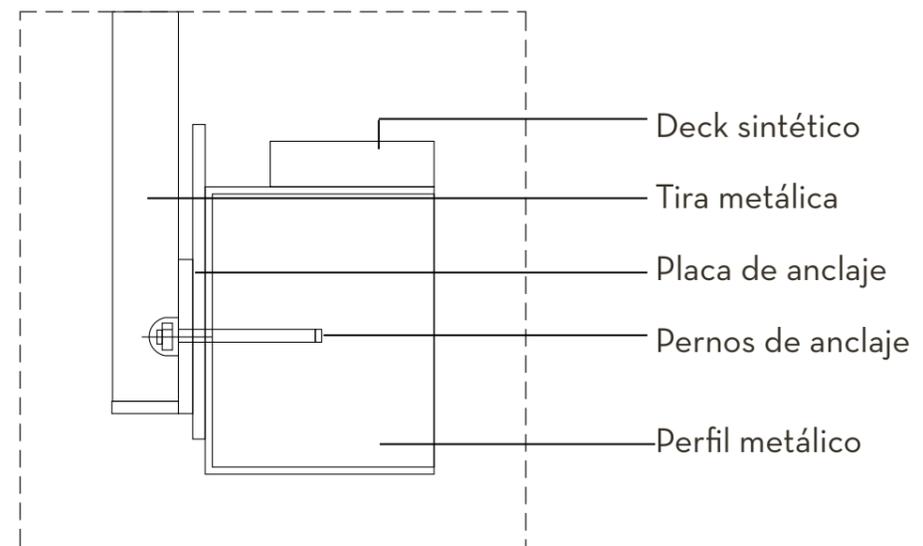
**A204**



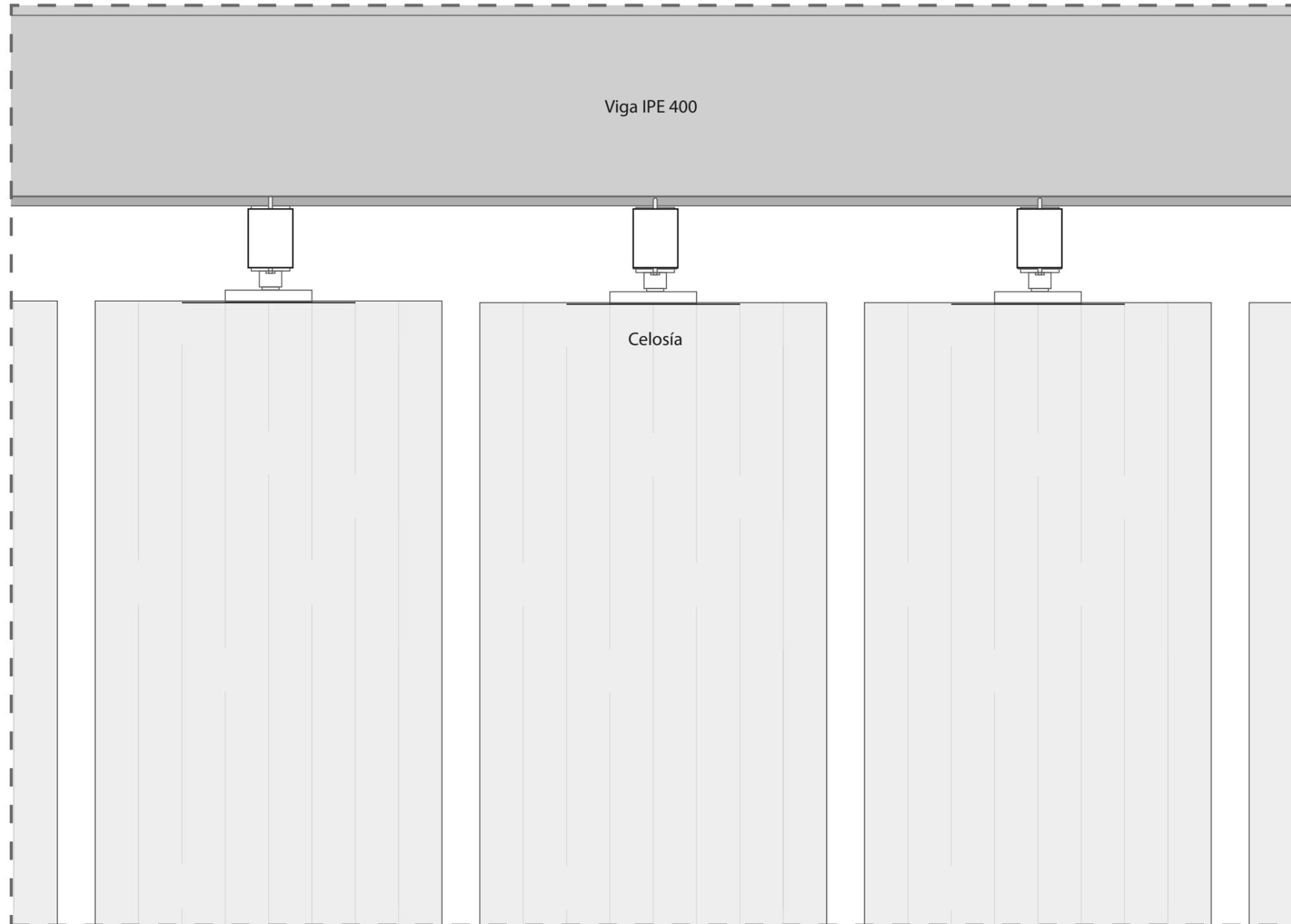
DETALLE BARANDAL DE ESCALERA E 1:50



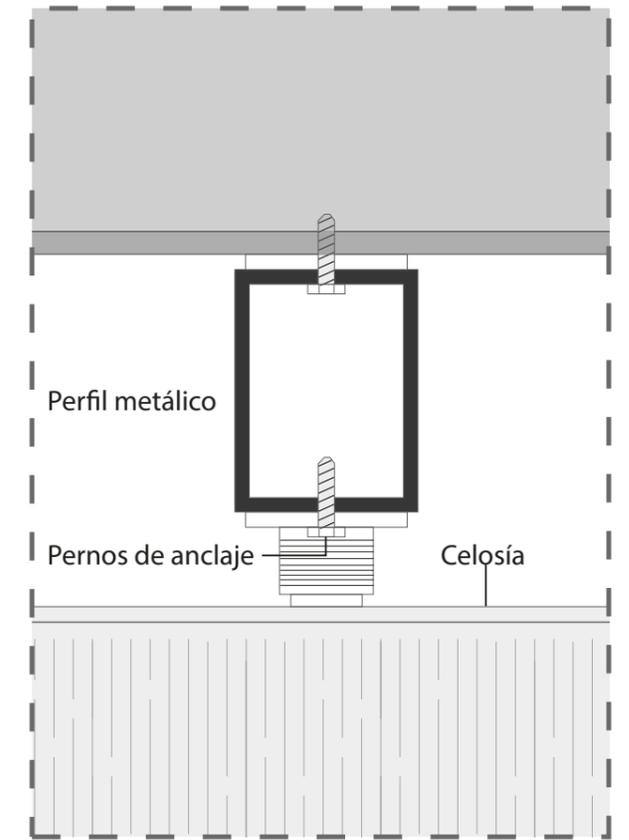
DETALLE BARANDAL DE ESCALERA E 1:5



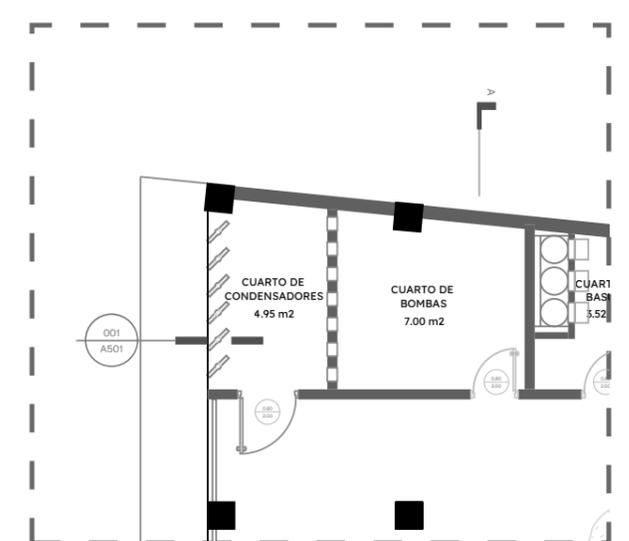
Elevación 004 conjunto de celosía diagonal E 1:5



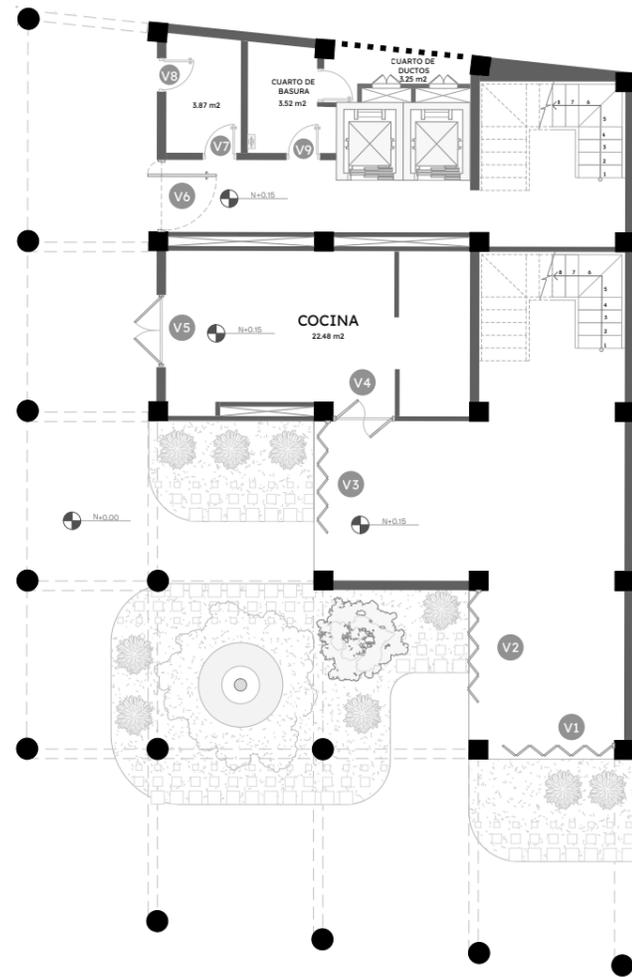
Detalle 001 celosía diagonal E 1:1



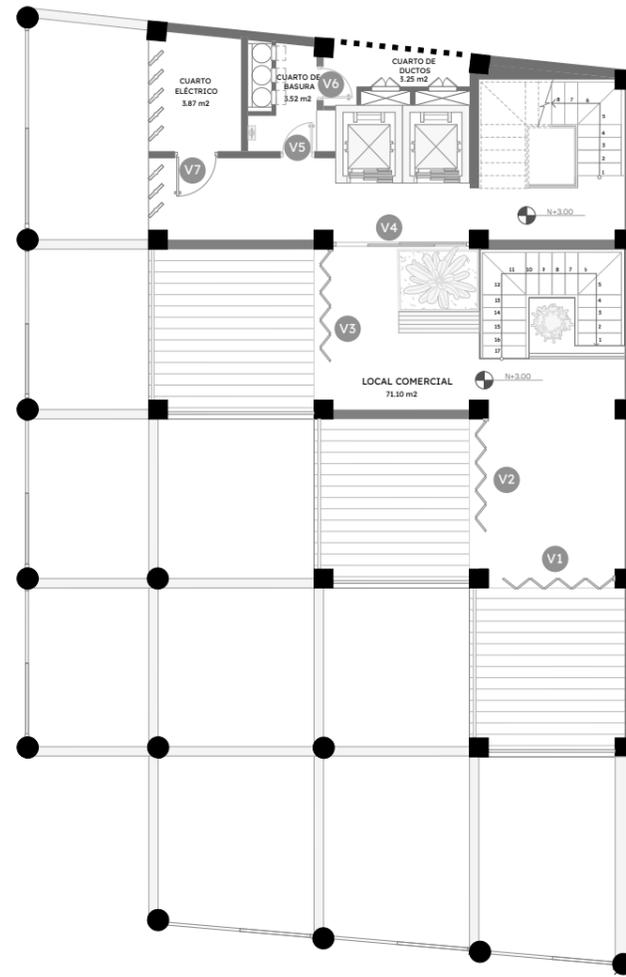
Planta celosía diagonal E 1:100



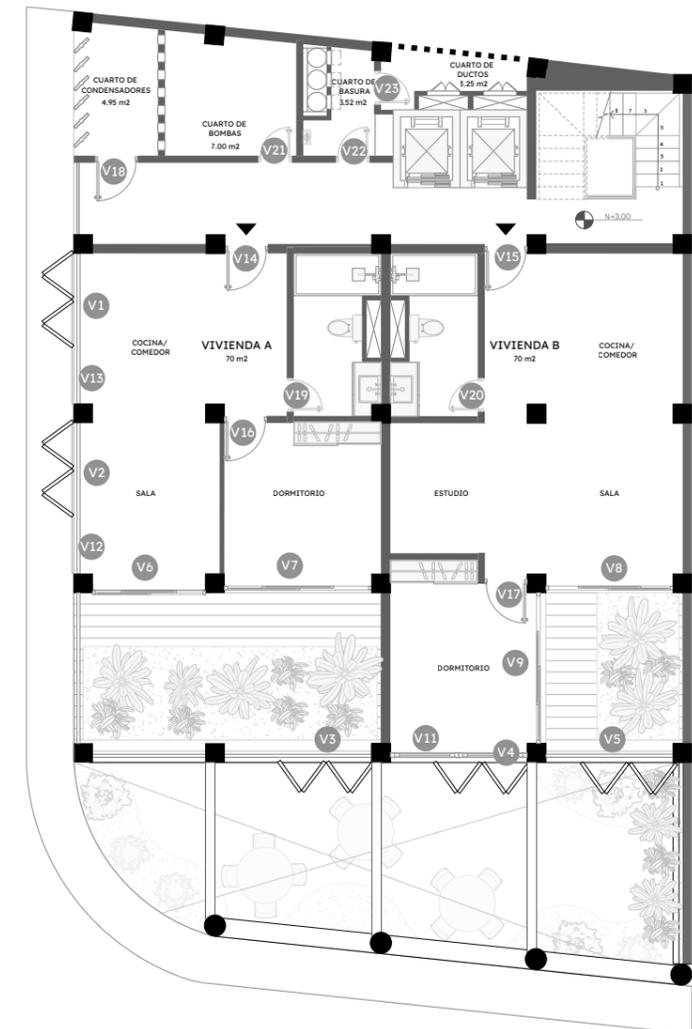
A206



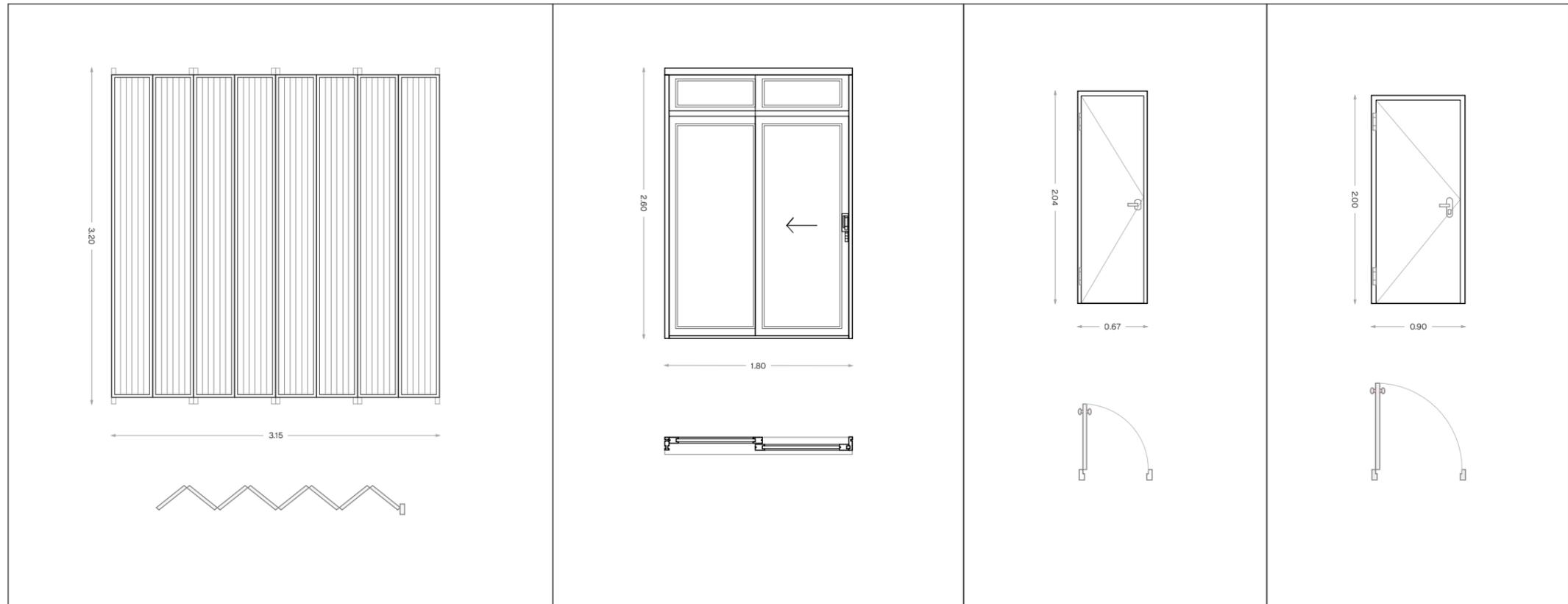
Nivel +0.15



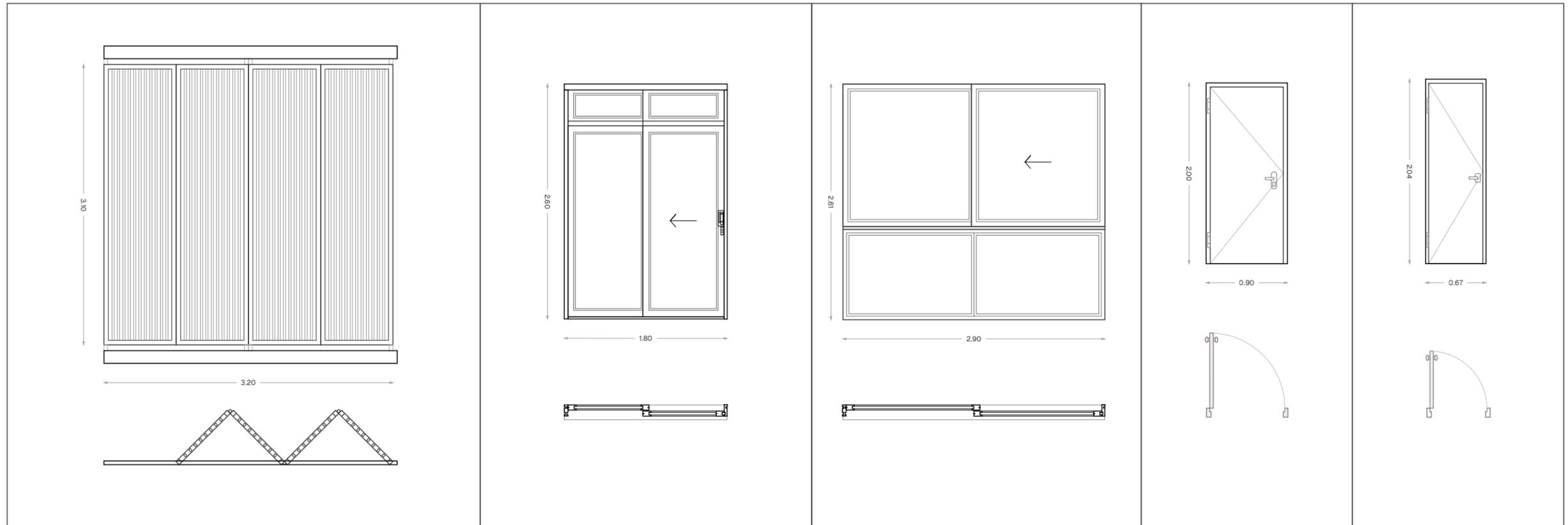
Nivel +3.00



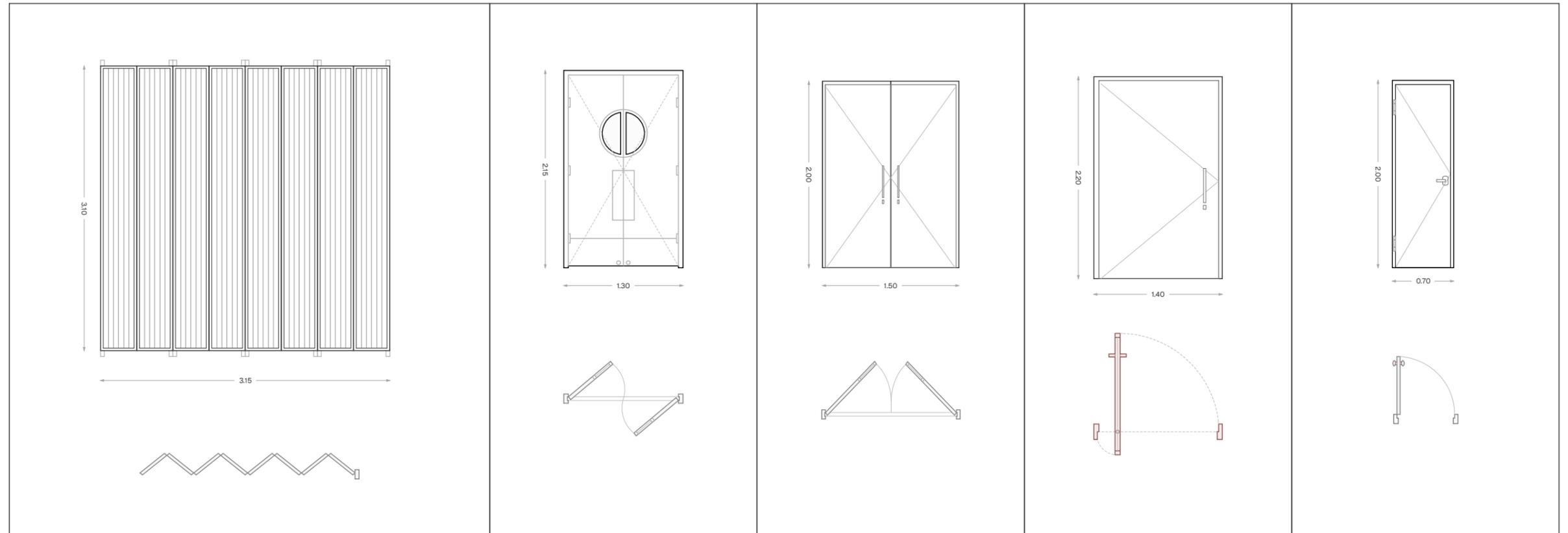
Nivel +10.60



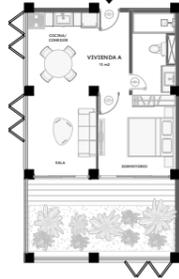
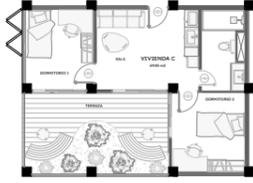
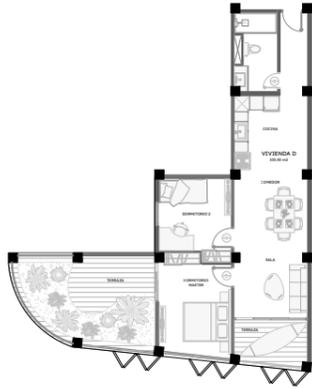
Designación	VE 01/02/03	VE 04	VE 05/06/07	VE 07/08/09
Dimensión de vano	3.20mx3.15m	2.15mx1.30m	2mx0.60m	2mx0.60m
Cantidad por planta modelo 2	3 Unidades	1 Unidad	3 Unidades	3 Unidades
Sistema funcional	8 vanos plegables	2 vanos abatibles	1 vano abatible	1 vano abatible



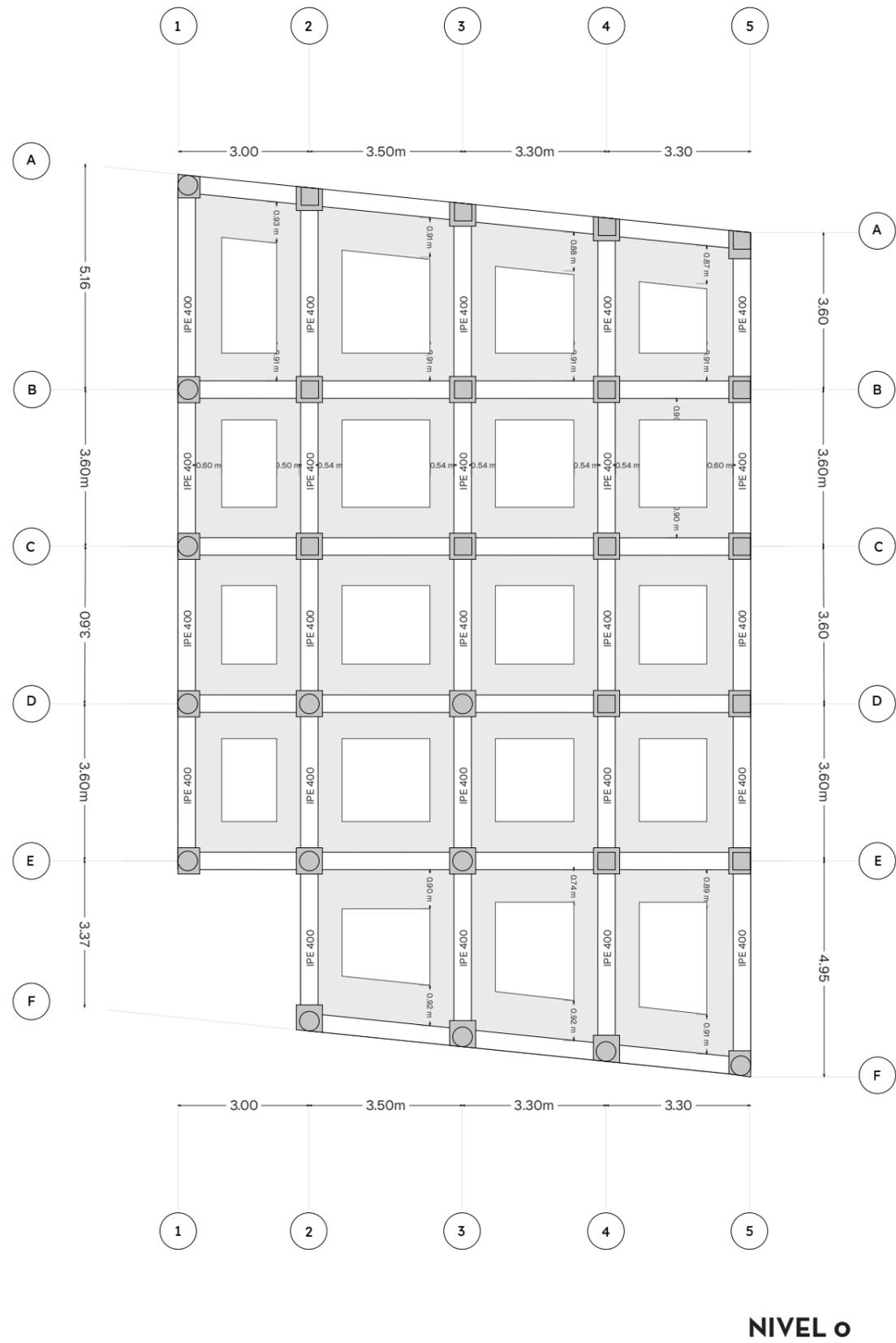
Designación	VE 01/02/03/04/05	VE 06/07/08/09/10	VE 11/12/13	VE 14/15/16/17/18	VE 19/20/21/22/23
Dimensión de vano	3.20mx3.15m	2.60mx1.80m	2.60mx2.90m	2mx0.80m	2mx0.60m
Cantidad por planta modelo 3	5 Unidades	5 Unidad	3 Unidades	5 Unidades	5 Unidades
Sistema funcional	4 vanos plegables	2 vanos deslizantes	2 vanos abatibles y pasamanos	1 vano abatible	1 vano abatible



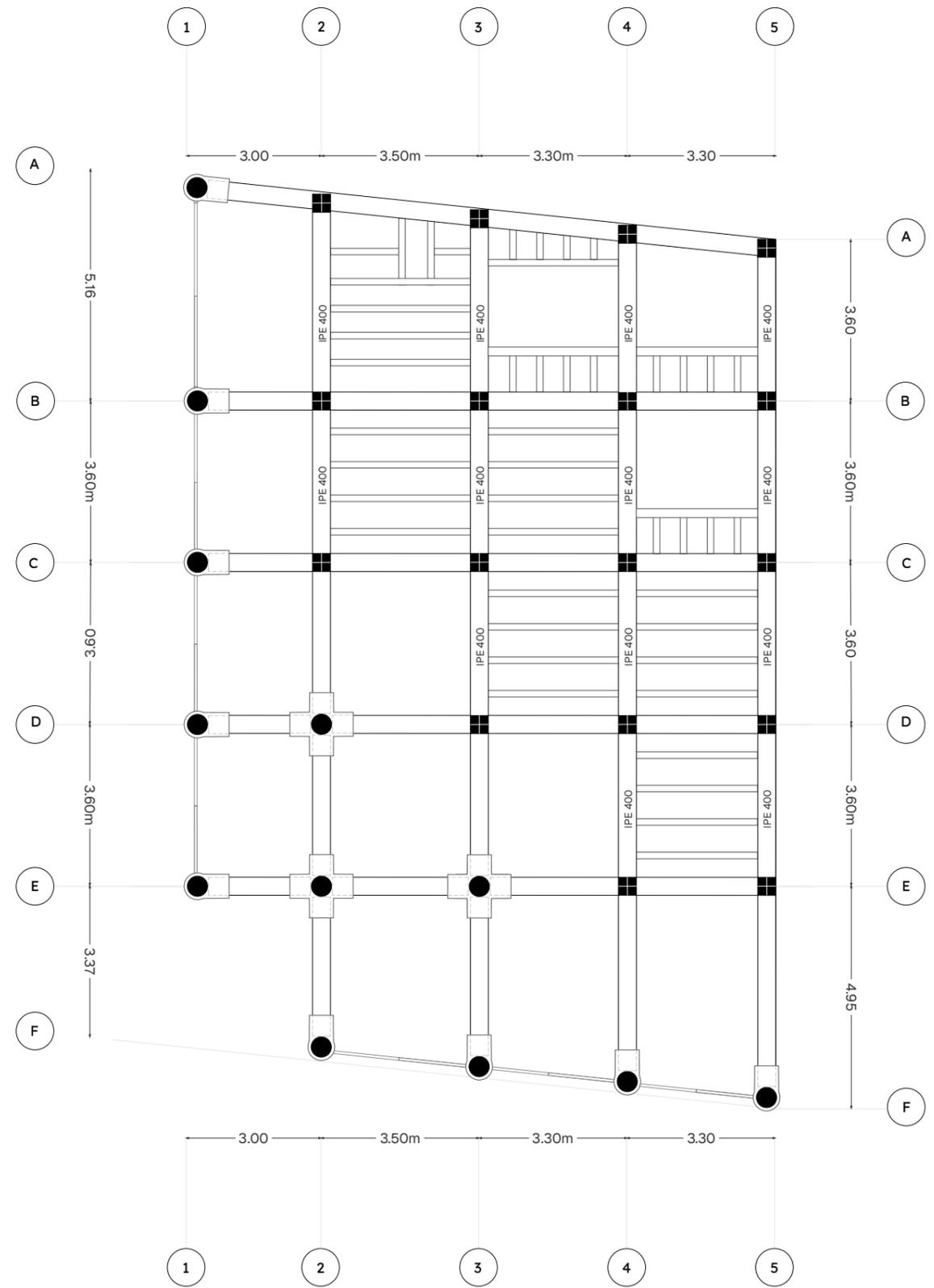
Designación	VE 01/02/03	VE 04	VE 05	VE 06	VE 07/08/09
Dimensión de vano	3.10mx3.15m	2.15mx1.30m	2mx1.50m	2.20mx 1.40m	2mx0.70m
Cantidad por planta modelo 1	3 Unidades	1 Unidad	1 Unidad	1 Unidad	3 Unidades
Sistema funcional	8 vanos plegables	2 vanos abatibles	2 vanos abatibles	1 vano abatible	1 vano abatible

<b>30 Apartamentos en total</b>							
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	
	Área	70m2	70m2	69.85m2	100.50m2	80.90m2	69.85m2
	Cantidad	5	5	5	5	5	5
	N. de dorm	1	1	2	2	2	1
	N. de baños	1	1	1	1	1	1
	Área de pórtico exterior	23m2	10.40m2	20.25m2	23m2	8.30m2	90.40m2

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES		Área (m2)	Niveles	Amenidades
	Comedor/Cocina	161.95	+6.80	Baño Terraza
	Co-working	166.770	+22.00/52.40	Baño Terraza
	GYM	166.70	+37.20/67.60	Baños Terraza
	Talleres multiusos	127.85	+82.80	Almacén Baño
	Huertos	114.30	+86.60	



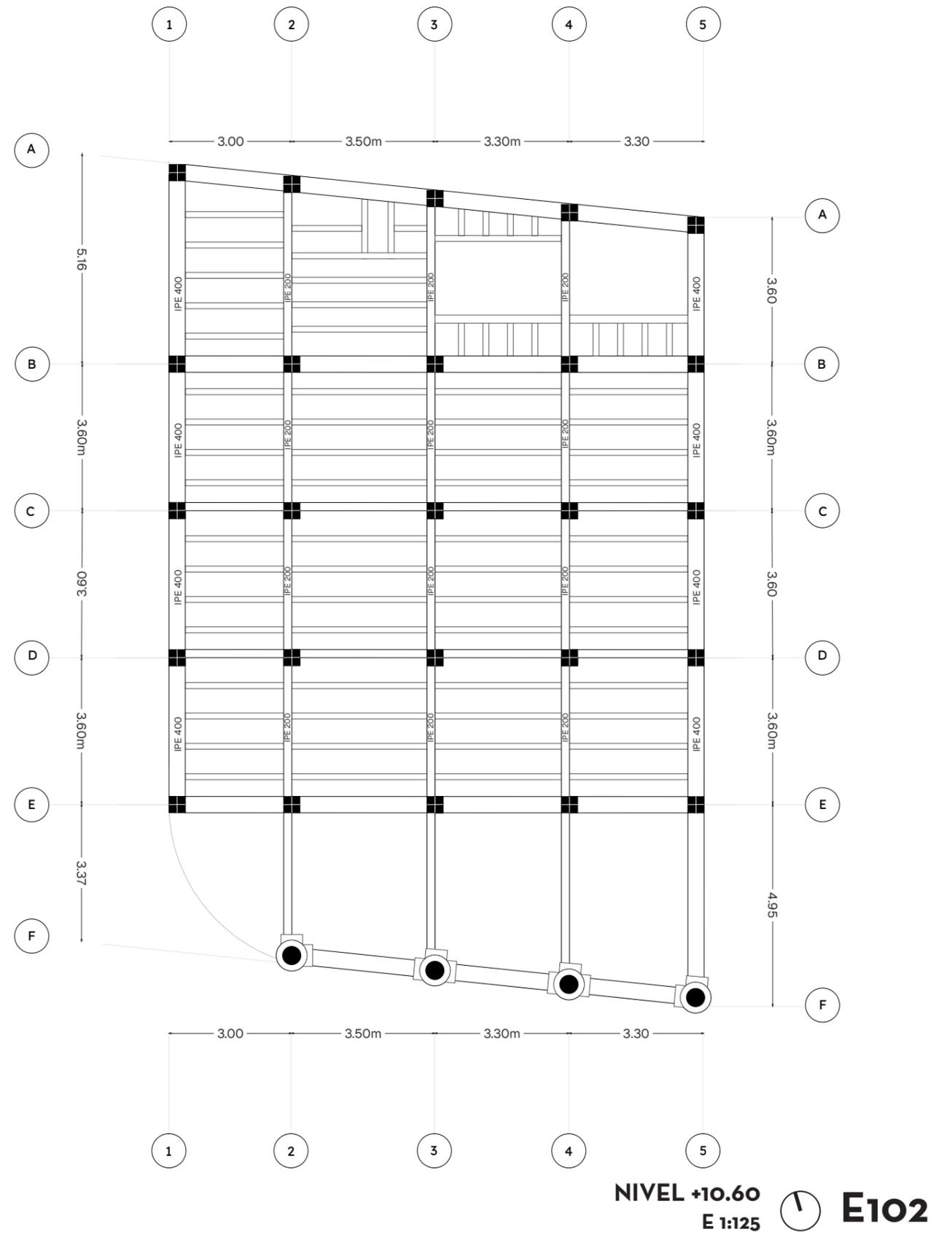
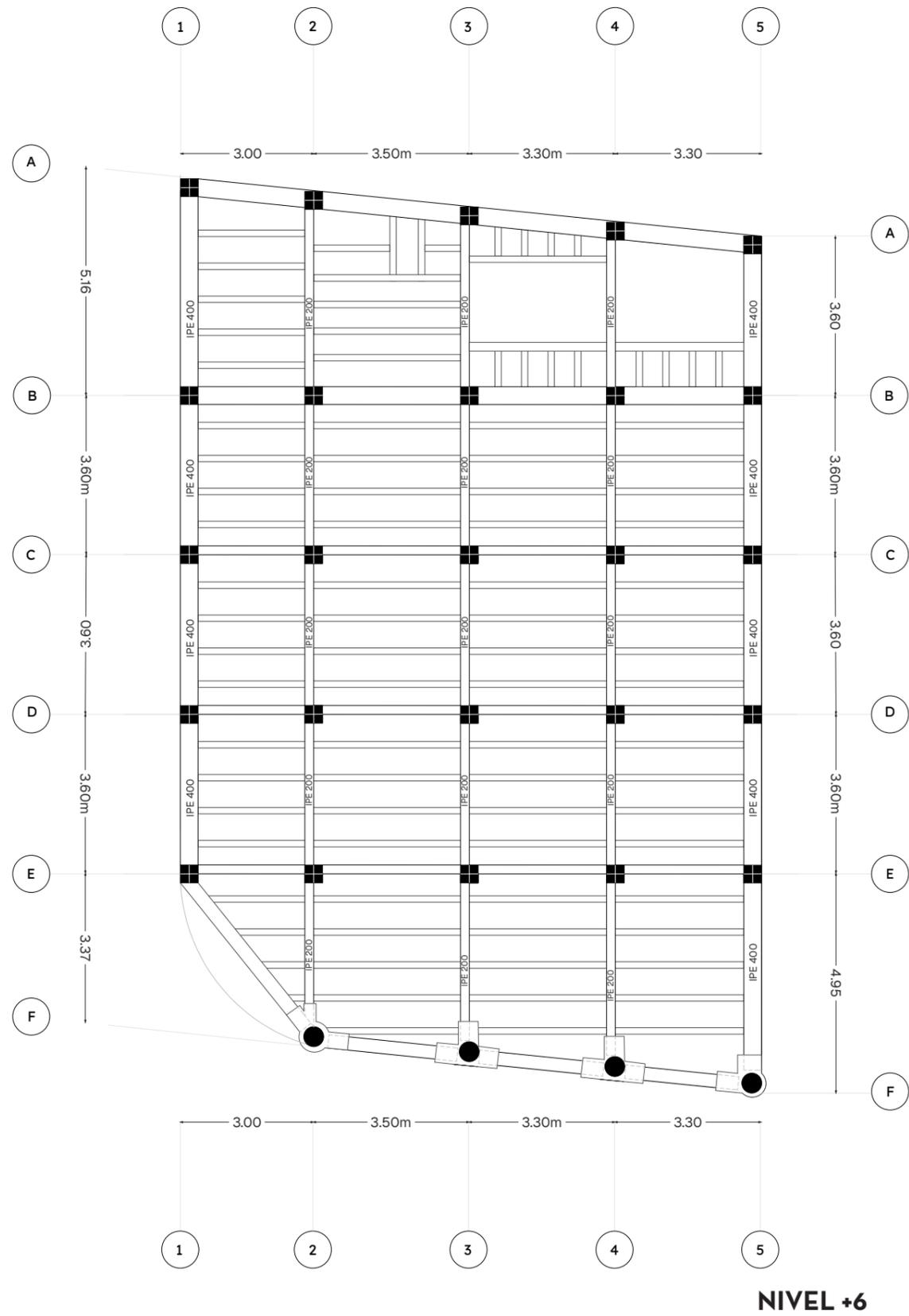
NIVEL 0

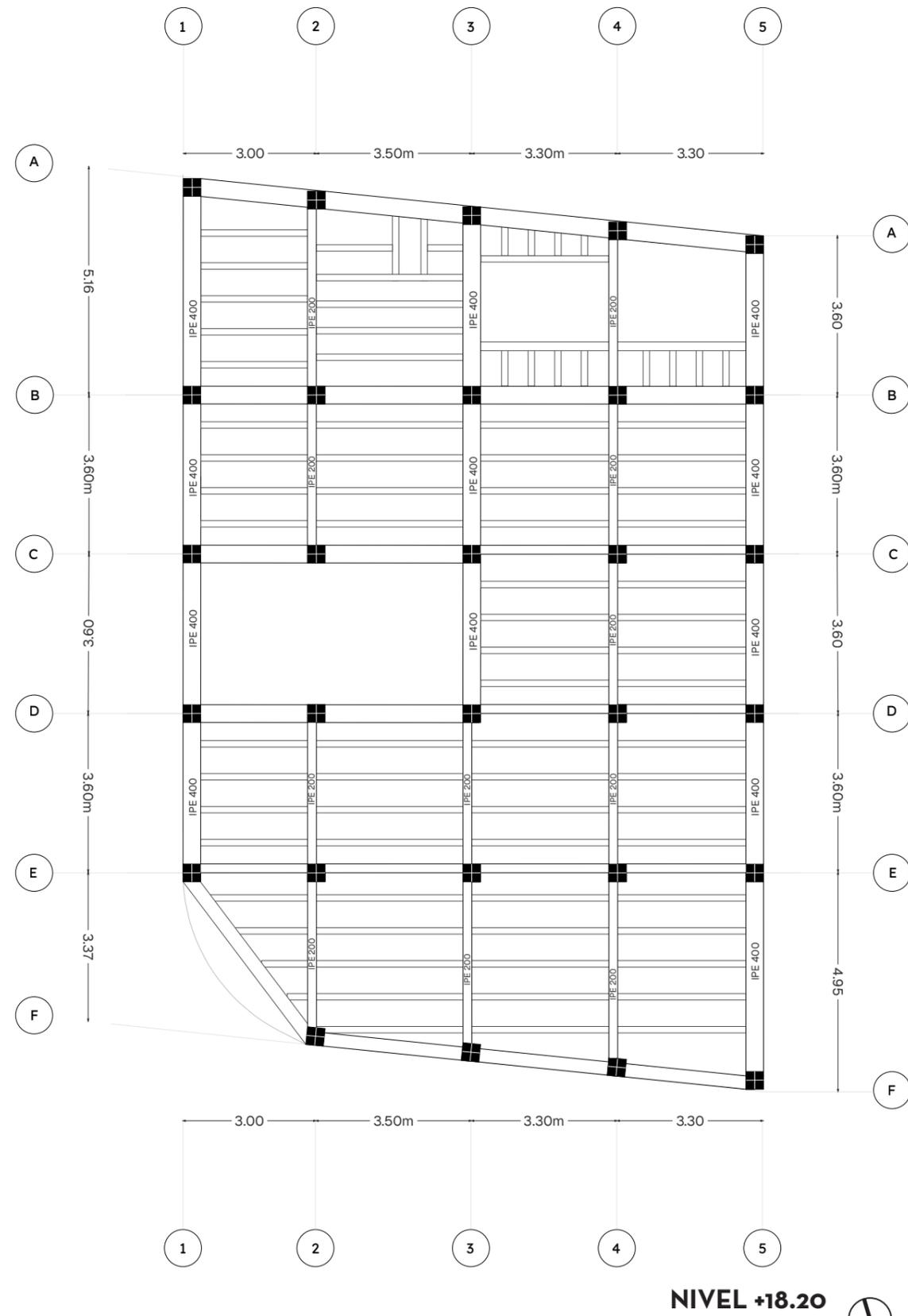
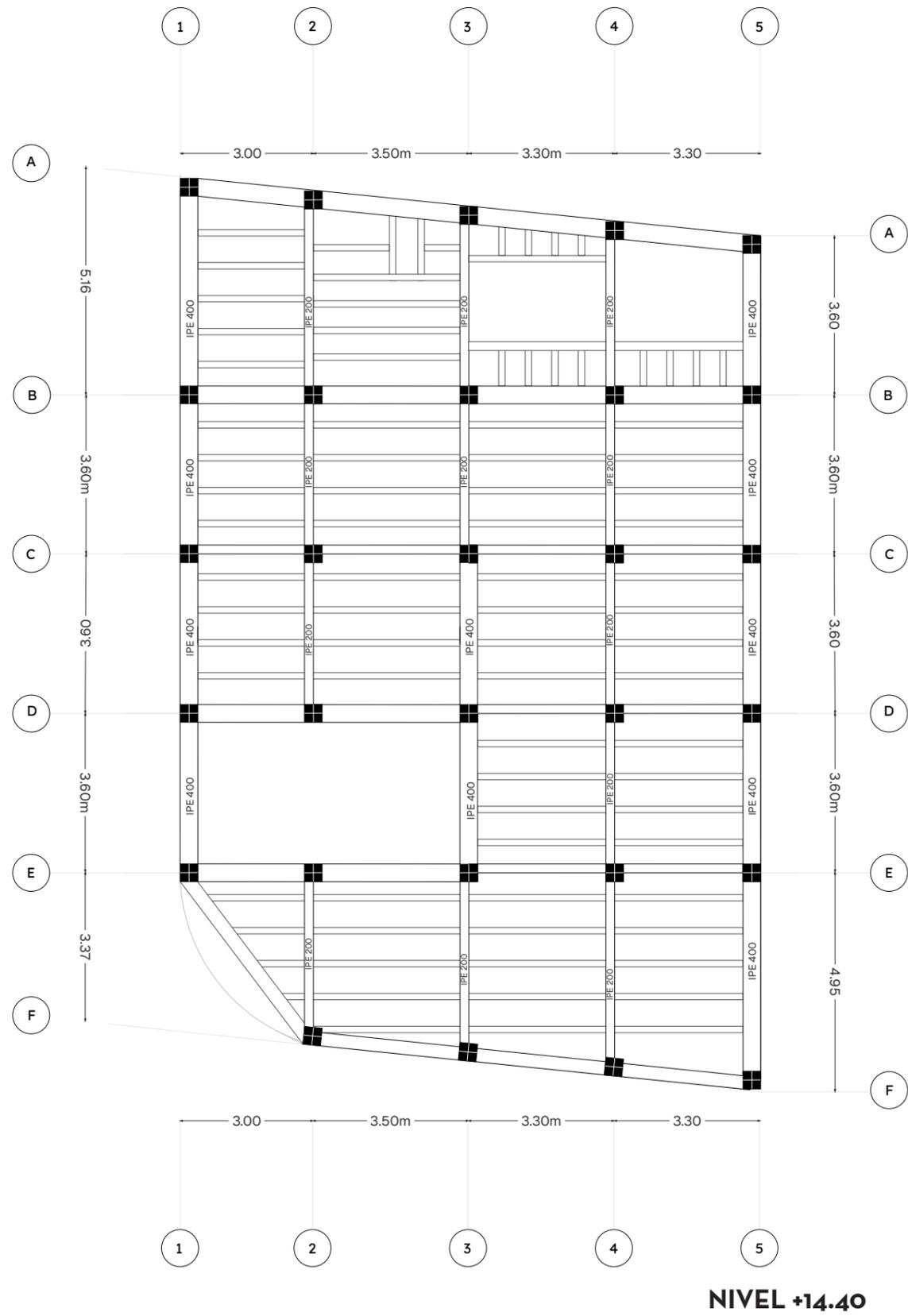


NIVEL +3  
E 1:125

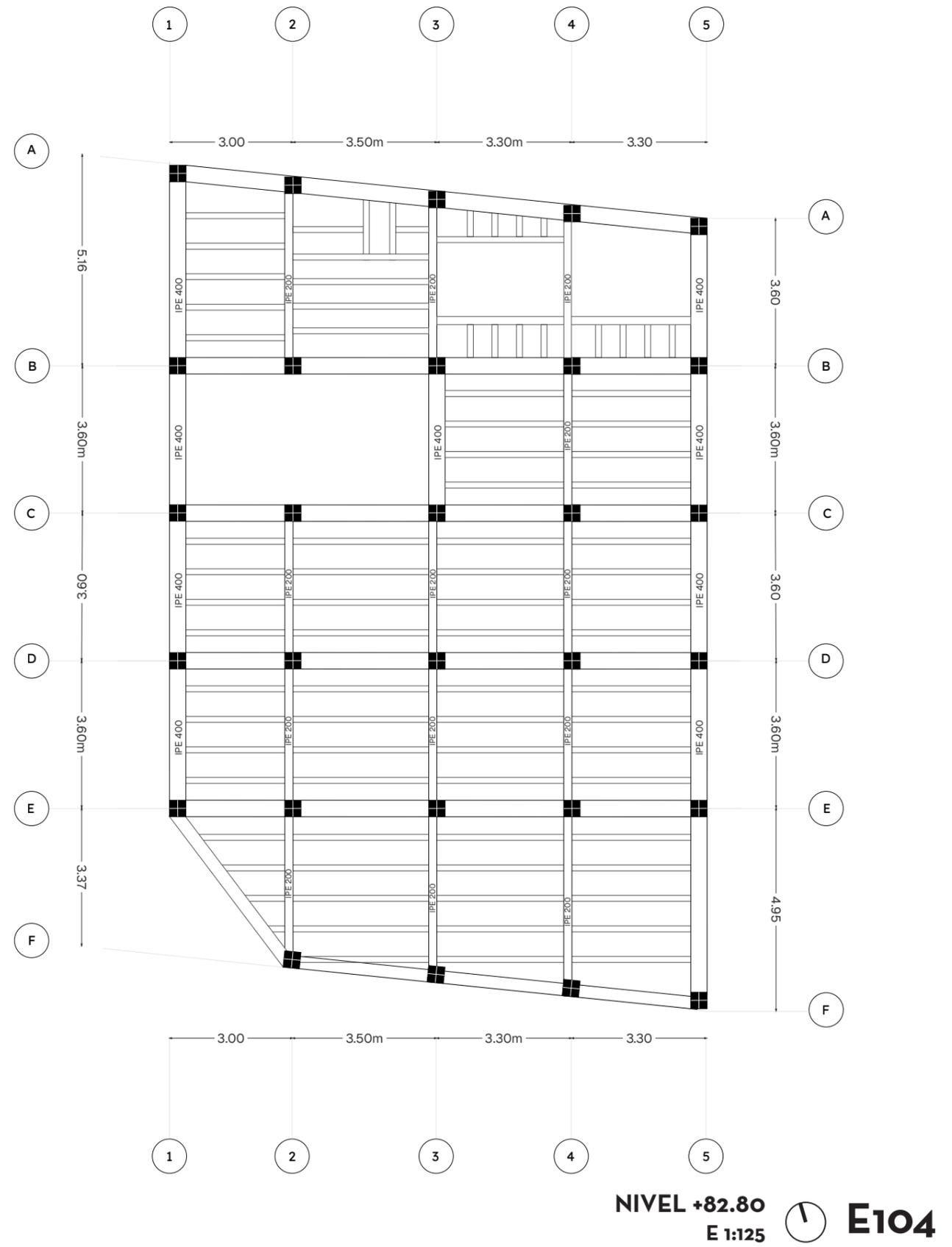
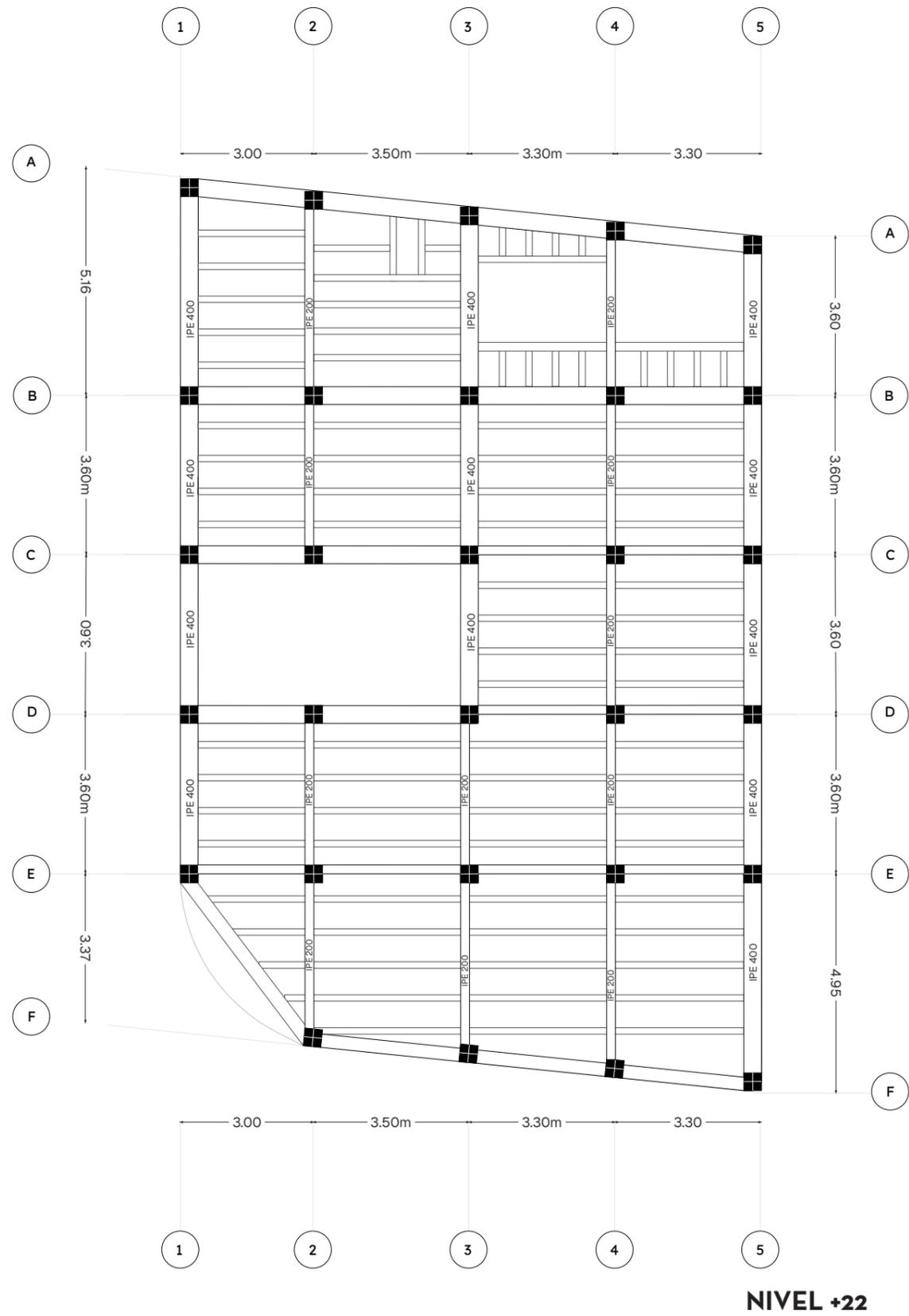


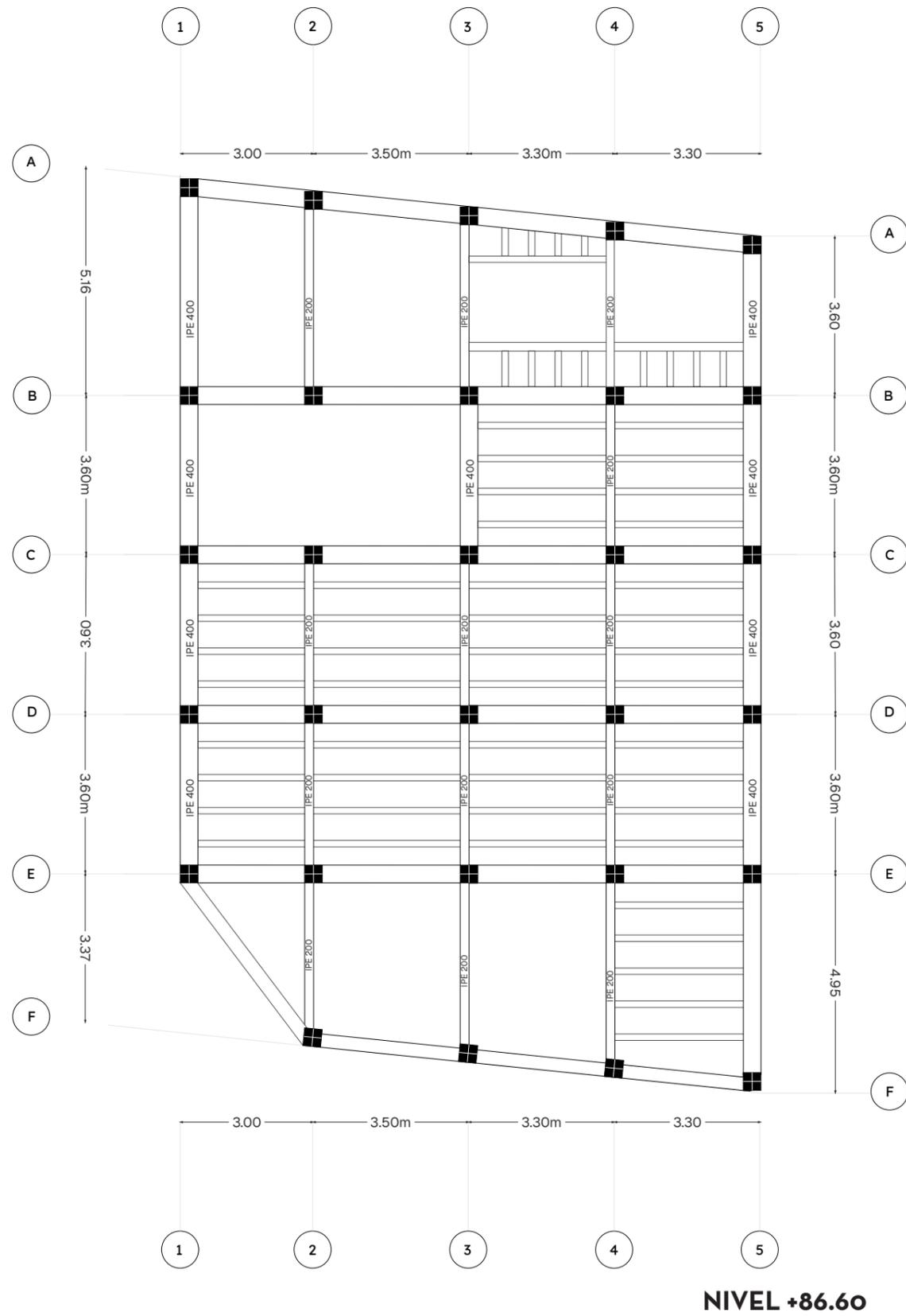
E101





E 1:125  E103











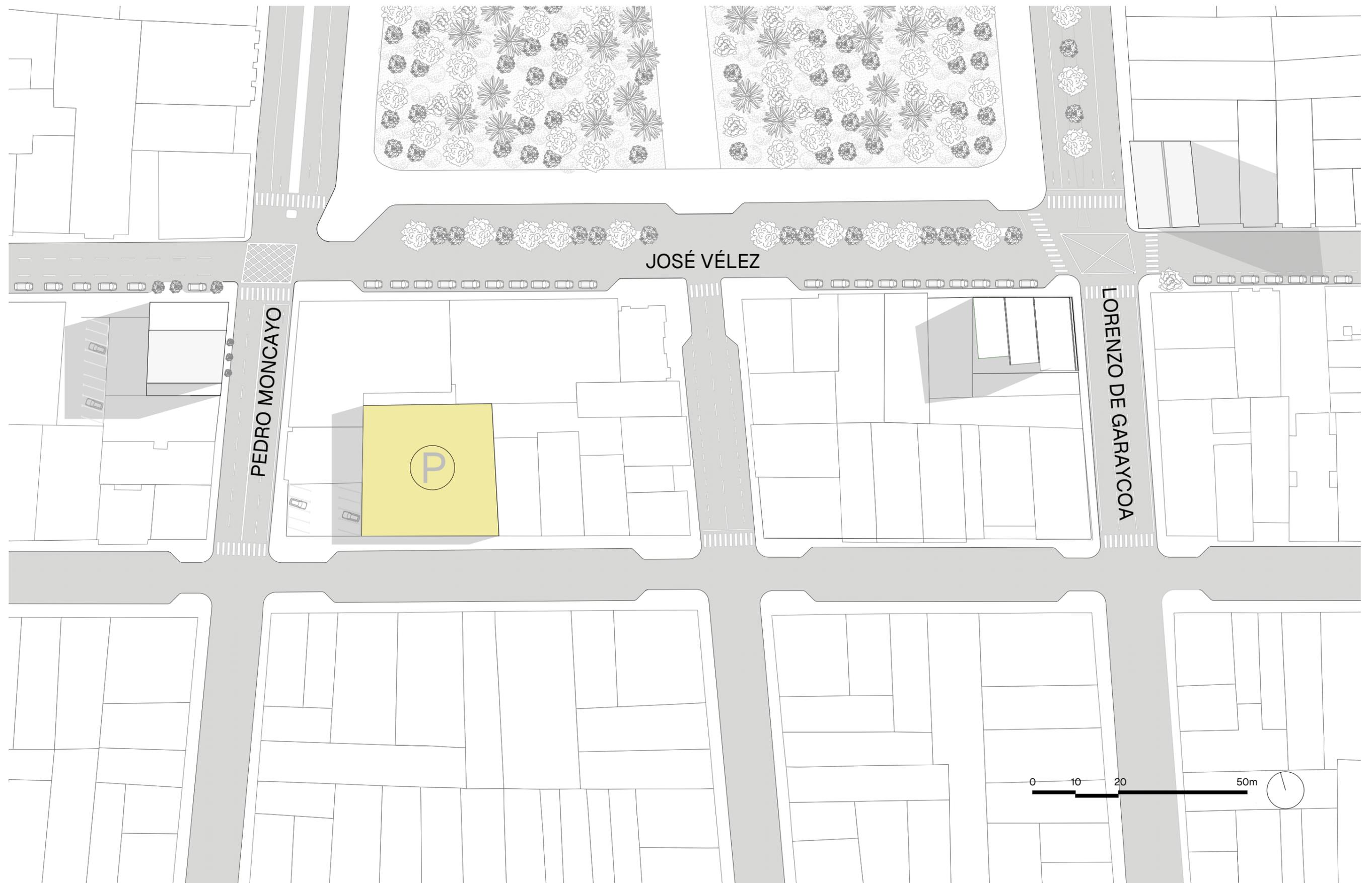




# TERRENO DE PARQUEOS

EL EDIFICIO

## UBICACIÓN DEL LOTE



## ¿POR QUÉ UN EDIFICIO DE PARQUEO?

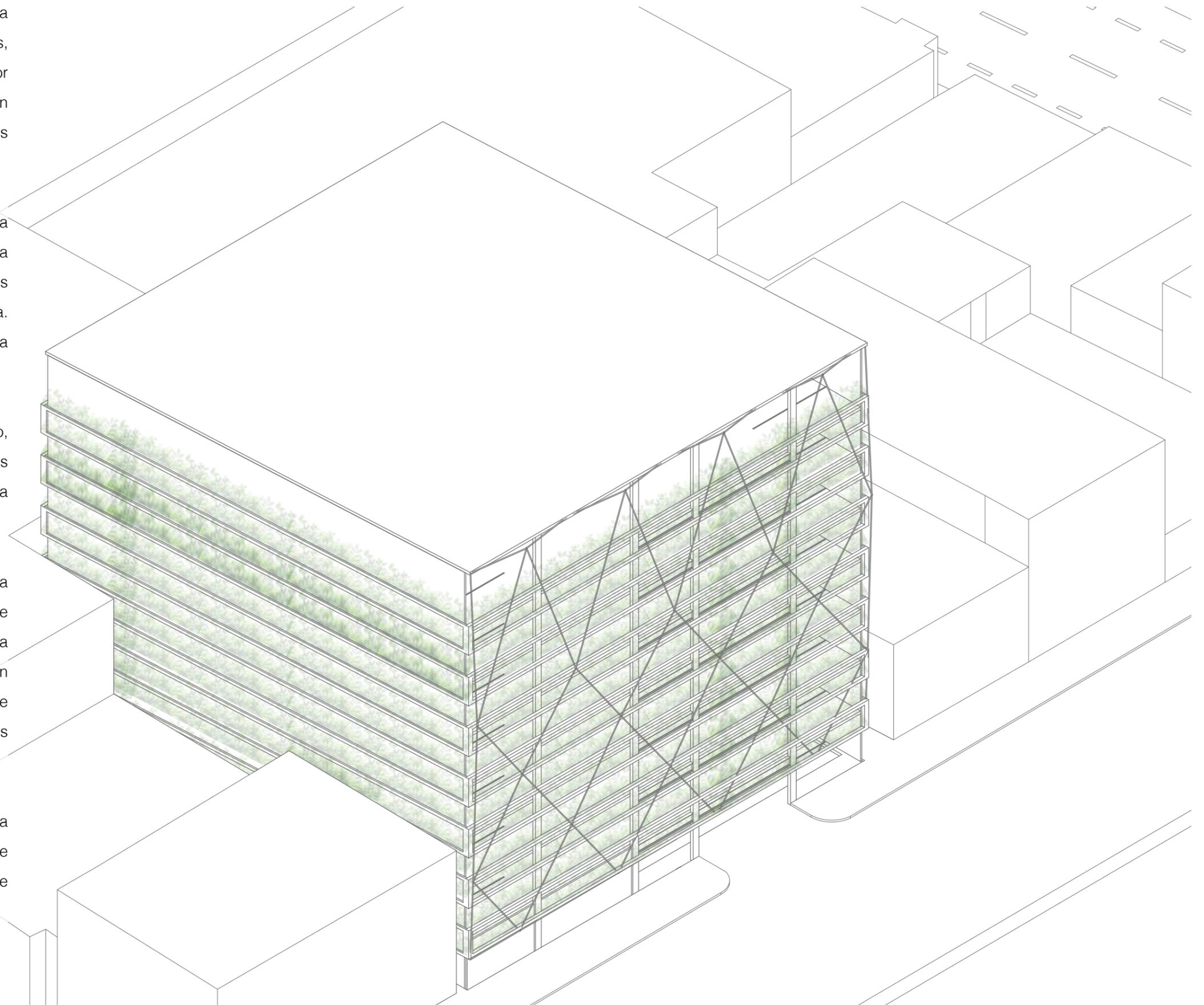
La elección de un edificio de parqueo, surge a partir de las limitadas dimensiones de los terrenos, adicionalmente este se presenta como conector de los tres edificios, posibilitando interacción entre los habitantes de los conjuntos residenciales propuestos.

Según la normativa 25.12 en la Ordenanza Municipal de Guayaquil, es posible justificar la falta de parqueos dentro de un proyecto, mientras este se encuentre dentro de los 500m de distancia. Para el terreno 1 se encuentra a 54m de distancia y para los terrenos 2 y 3, 135m de distancia.

Se opta por una fachada verde en el proyecto, como aspecto que unifica los tres proyectos de vivienda, respecto a la importancia de la vegetación integrada al proyecto.

Cuenta con 7 pisos y un total de 168 parqueos para cada una de las viviendas propuestas. Además de incluir 8 plazas de parqueos de movilidad reducida. Como barrera de ingreso tendría una garita en planta baja para control de acceso, escaleras de emergencia para residentes y uso de ascensores por medio de código QR.

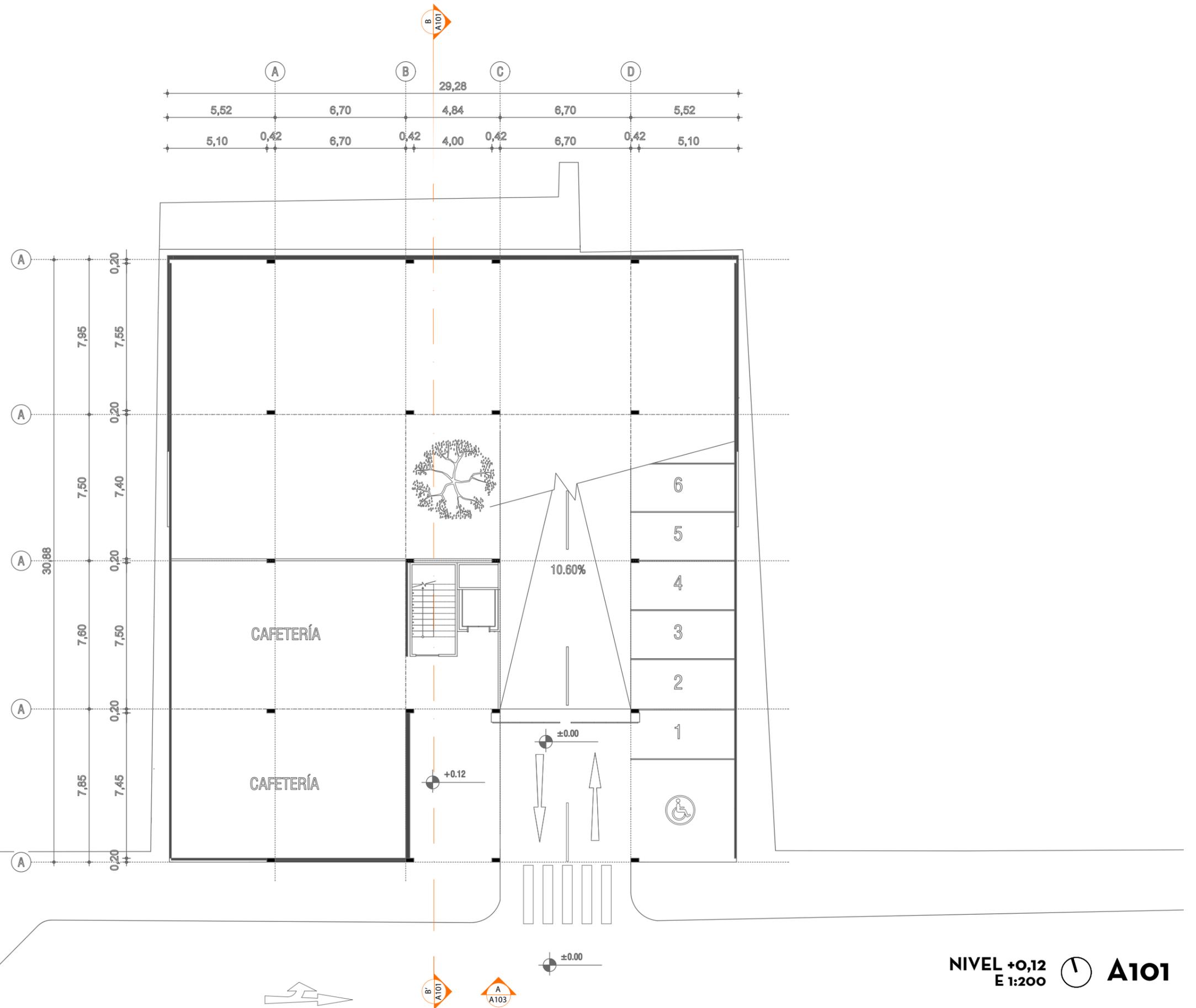
En planta baja se incluye área de cafetería para dinamizar el área cercana a pie de calle y sirve también como posible punto de encuentro de residentes.



---

# PLANIMETRÍA

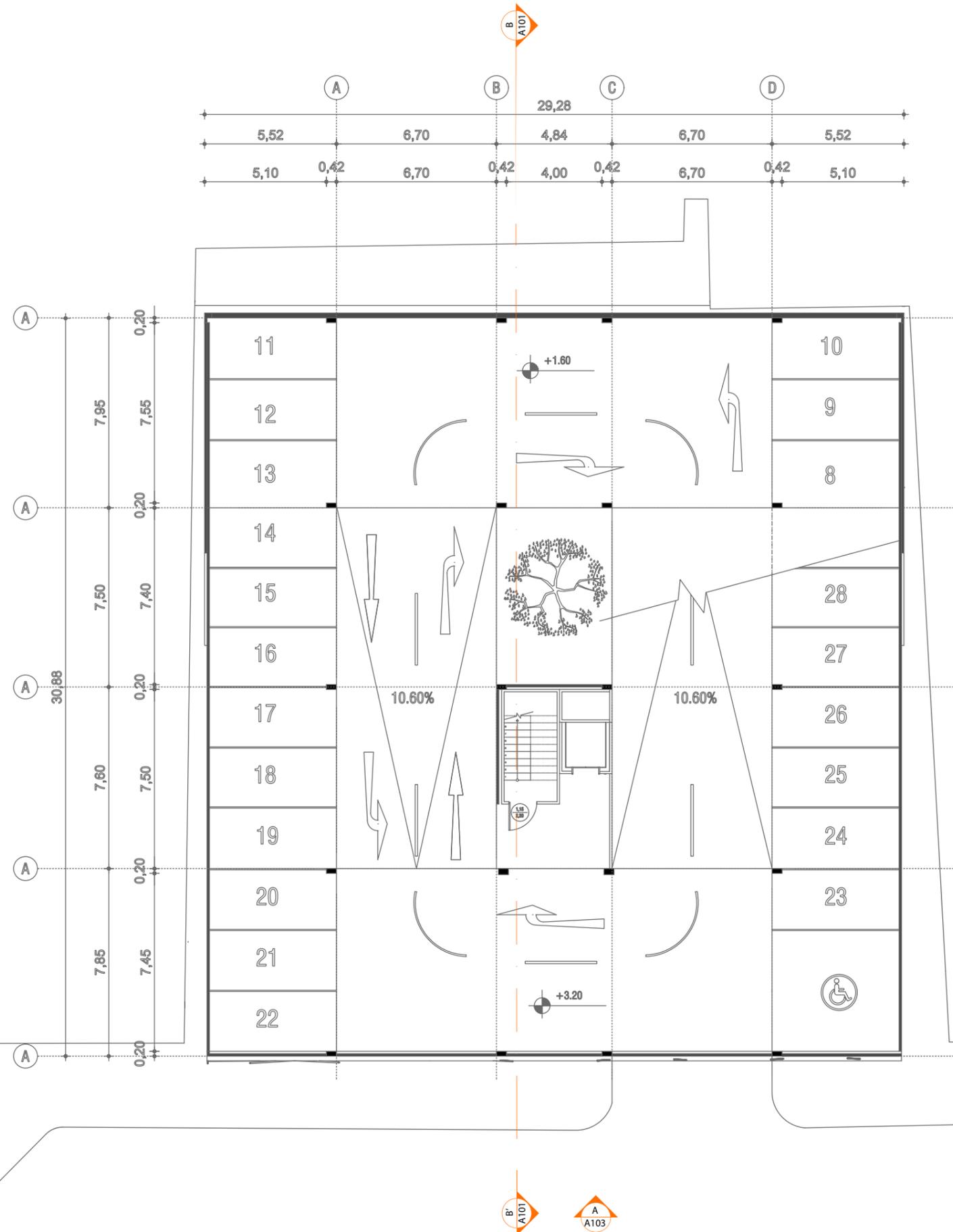
PLANOS ACOTADOS



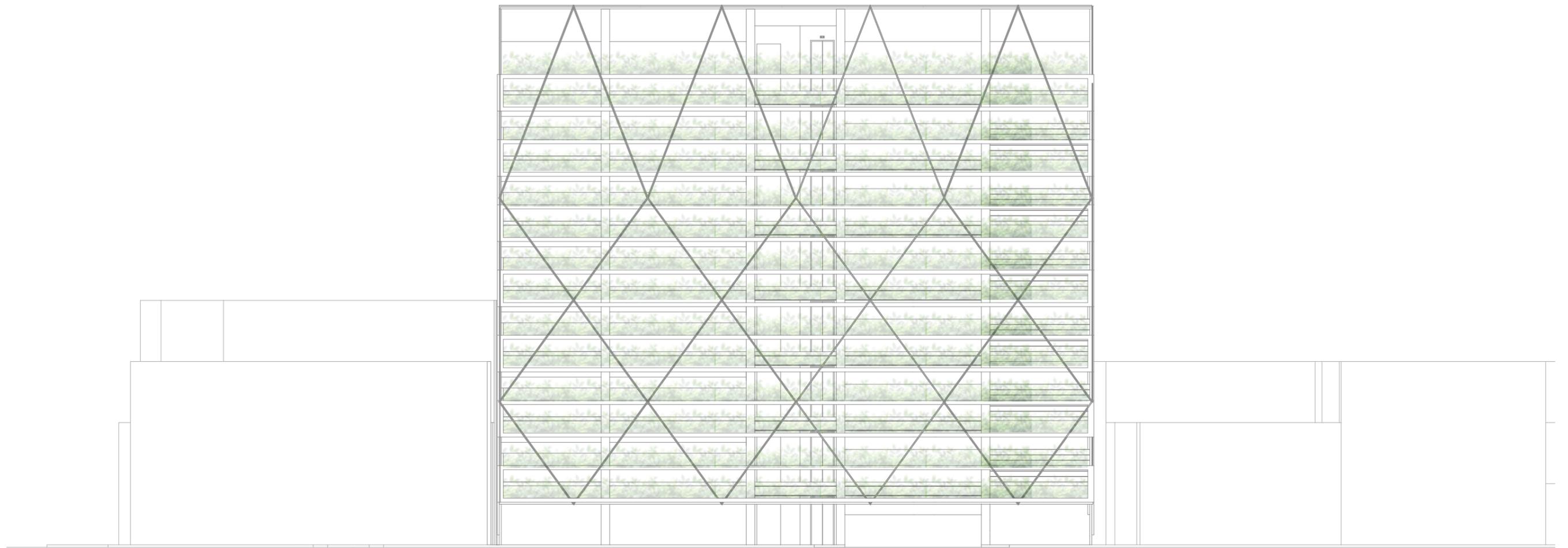
NIVEL +0,12  
E 1:200

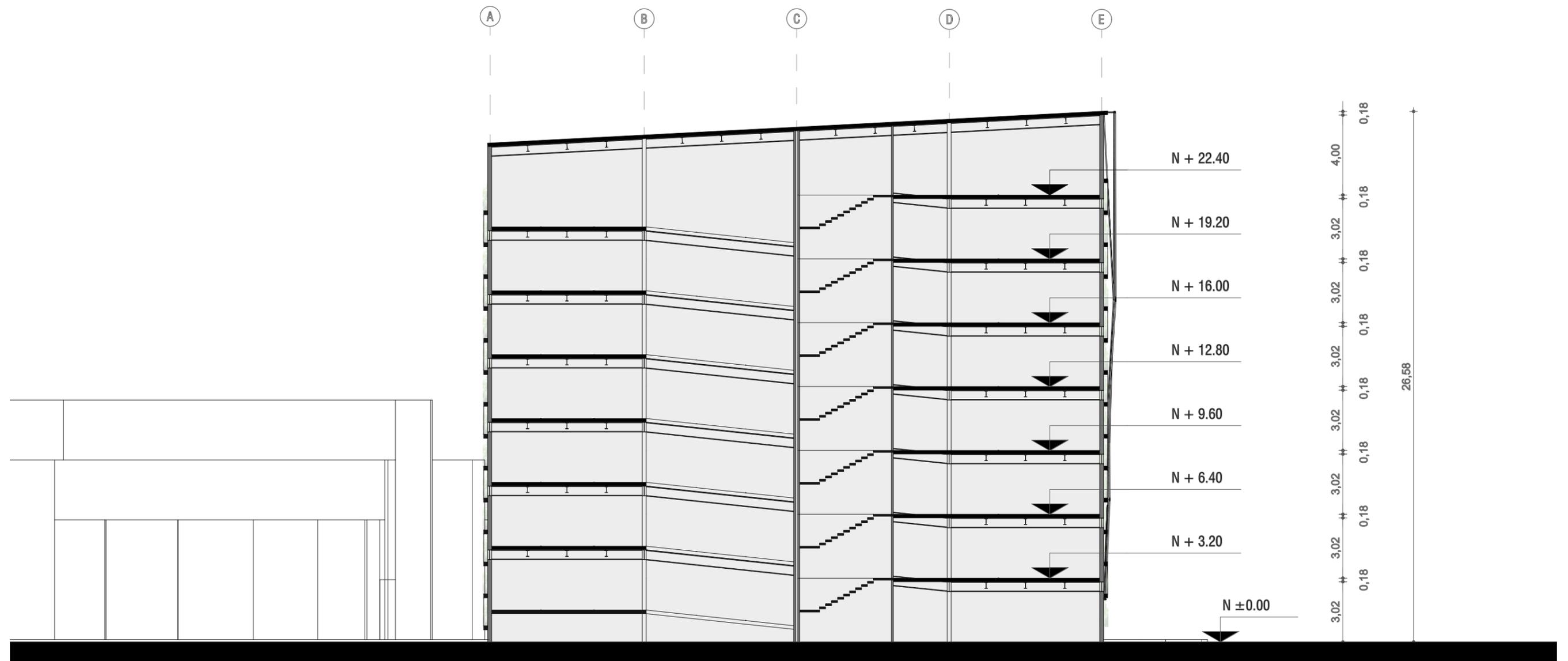
A101

PLANOS ACOTADOS



PLANTA TIPO  
 NIVEL +3,20  
 E 1:200  **A102**





SECCIÓN BB'  A104  
E 1:200

**04**

**BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS**

Architecture, C. C. F. (s.f.). A Conversation with Rodrigo Kommers Wender of PLOT Magazine on Shared Housing. Canadian Centre for Architecture. <https://www.cca.qc.ca/en/articles/issues/29/a-social-reset/78218/shared-worlds>

Bamba, J. C. (2016). La vivienda social en Guayaquil (1940-1970): Procesos de transformación en los espacios colectivos. *ARQUITECTURAS DEL SUR*, 34(49), 66–79. Recuperado a partir de <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/2284>

Benavente Rodríguez, C. (2010). Habitar en la ciudad: la vivienda cooperativa en cesión de uso (Tesis de máster). Universidad de Salamanca. <https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/25308/THI~N9~P70-83.pdf?sequence=3>

Borsdorf, Axel. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE* (Santiago), 29(86), 37-49. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>

Cabrera Cabrera, E. G., & Gamboa Vargas, S. L. (2022). La mujer en el campo laboral ecuatoriana. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 5(3), 88-96. <https://www.redalyc.org/pdf/7217/721778120011.pdf>

Carrión, F.(2005). La Seguridad Ciudadana: un reto de las democracias. *Revista Iberoamericana*. Universidad de Alcalá. [https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1231358796.fulltext\\_2.pdf](https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1231358796.fulltext_2.pdf)

Compte, F. (2017). *Modernos sin modernidad. Arquitectura de Guayaquil 1930-1948*. [Tesis Doctoral, Universidad de Palermo]. [https://www.palermo.edu/dyc/doctorado\\_diseno/documentacion/TESIS\\_Florencio\\_Compte\\_Guerrero.pdf](https://www.palermo.edu/dyc/doctorado_diseno/documentacion/TESIS_Florencio_Compte_Guerrero.pdf)

Delgado, Alina, Avila, Carmen, & Ricaurte, María Virginia. (2024). Sostenibilidad urbana-análisis a escala barrial: Guayaquil. *Revista Digital NovasinerGIA*, 7(1), 40-66. Epub 10 de enero de 2024. <https://doi.org/10.37135/ns.01.13.03>

García, J. O., & Rey, M. Á. R. (2020). Percepción de inseguridad en los barrios y eficacia colectiva: un estudio de caso. *Anuario De La Facultad De Derecho. Universidad De Extremadura*, (36), 757–795. <https://doi.org/10.17398/2695-7728.36.757>

Koppmann, S. (2014). *Diseño Urbano Y Control Del Espacio. De La Ciudad Privada A La Ciudad Blindada*. CONICET – Universidad de Buenos Aires. <https://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Sonia%20Vidal-Koppmann.pdf>

Lacol. (2023). La Borda: Cooperativa de vivienda en cesión de uso. En *PLOT 50*. [https://www.lacol.coop/wp-content/uploads/2019/11/PLOT50\\_lacol.pdf](https://www.lacol.coop/wp-content/uploads/2019/11/PLOT50_lacol.pdf)

Mack, J. (s. f.). *POST-WAR EUROPE*. Pressbooks. <https://pressbooks.pub/abriefhistory/chapter/post-war-europe/>

Melvin, H. & Avilés, E. (1994). *Los Planos de Guayaquil. Dos Siglos de Evolución Urbana*. [Original source: <https://studycrumb.com/alphabetizer>]

Observatorio de Políticas Públicas de Guayaquil. (2022). *Guayaquil Cómo Vamos 2022*. <https://static1.squarespace.com/static/65c17a692b9d2022d2781d27/t/65cb79ad9680c341fc2f9190/1707833779697/Guayaquil+Co%CC%81mo+Vamos+2022.pdf>

One shared house – revista PLOT. (s. f.). *Revista PLOT* -. <https://revistaplot.com/one-shared-house/>

One shared house — escenario. (2024). *One Shared House*. <https://work.antonandirene.com/onesharedhouse/6/>

Pontón, J. (2016). “‘Mano dura’ en Guayaquil: medios, inseguridad y populismo punitivo.” *Revista Razón y Palabra*, 20(93), 186-203. [https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/%25f/agora/files/agora\\_1\\_jennyp.pdf](https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/%25f/agora/files/agora_1_jennyp.pdf)

Ruiz Pérez, J. (2010). Eficacia Colectiva, Cultura Ciudadana Y Victimización: Un Análisis Exploratorio Sobre Sus Relaciones Con Diversas Medidas Del Miedo Al Crimen. *Acta Colombiana de Psicología*, 13(1), 103-114. Retrieved January 24, 2025, from [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0123-91552010000100010&lng=en&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-91552010000100010&lng=en&tlng=es).

Stouhi, D. (7 de marzo de 2024). Sofisticadas, privadas y pasivas: casas tradicionales con patio y sus características arquitectónicas atemporales. *ArchDaily En Español*. <https://www.archdaily.cl/cl/968193/sofisticadas-privadas-y-pasivas-casas-tradicionales-con-patio-y-sus-caracteristicas-arquitectonicas-atemporales>

Viteri, F. (2017). Influencia del crecimiento fuera de los límites urbanos y de la accesibilidad móvil a equipamiento y servicios en la desterritorialización de espacios de uso colectivo. La expansión de Guayaquil hacia el cantón Samborondón durante el período 1980-2017. [Doctorado]. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (Ecuador).

Wrinkler, H. (3 de septiembre del 2014). "Está demostrado: con menos desigualdad se tiene menos crimen." [Entrevista]. *El País*. [https://elpais.com/internacional/2014/09/03/actualidad/1409766469\\_401421.html](https://elpais.com/internacional/2014/09/03/actualidad/1409766469_401421.html)

Con el propósito de complementar el proceso de análisis generado se incluyen:

Anexo 1:

Fichas de viviendas locales de diferentes períodos cuya información incluye análisis categórico de identificación de la vivienda, planimetría y foto referencial en el caso que aplique.(Viteri, 2024). Estas fichas sirvieron para el análisis de viviendas nacionales para las escalas de colectividad.

Anexo 2:

Fichas generadas por el equipo de la presente titulación, la cual permite generar el análisis de viviendas nacionales y extranjeras en cuanto a las escalas de colectividad y barreras presentes en cada proyecto de vivienda. La información de la ficha básica incluye: datos de información referencial de cada proyecto, tipo de vivienda, tipología histórica al que pertenece, año de culminación, planta arquitectónica, ubicación en mapa y sección de vivienda analizada.

CASA  
AUTOR:



Consiste en un prisma asentado sobre nueve pilares. En la edificación posee un tipo de módulo, en el primero se observan los vanos acompañados de balcones



CASA JACOBO THOME DOUGHM  
AUTOR: Ing. Luigi Fratta



Consiste en un prisma asentado sobre ocho pilares. En la edificación posee dos tipos de módulos, en el primero se observan los vanos acompañados de balcones mientras que en el segundo estos desaparecen.



CASA



Un prisma que se usa como vivienda independiente, el cual corresponde a un estilo tradicional.



CASA VICTOR RIOS



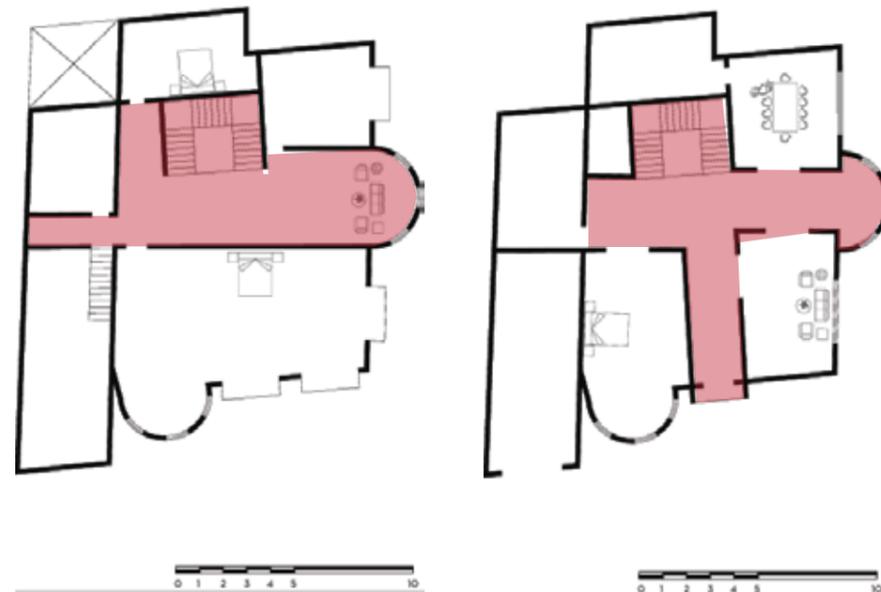
Modulo vertical en el que se desarrolla una vivienda de departamentos, propia del estilo Neotradicional, a diferencia de otras edificaciones vecinas, su materialidad predominante es el acero.



CASA EN LA 9 DE OCTUBRE  
AUTOR: Jorge Burcaram



Consiste en una vivienda independiente, de la cual se estructura por elementos de hormigón dado al periodo cacaotero y de carácter Neotradicional.



CASA JACOBO THOME DOUGHM  
AUTOR: María Isabel Fuentes Harismendy



Consiste en una vivienda independiente de varios prismas. La edificación posee dos tipos de módulos puros, propios de la modernidad.



**NOMBRE DEL PROYECTO**  
Barrio de ubicación

Árbol de relaciones de usuarios originales

Tipo de Vivienda: Casas sencillas

Año de culminación: 1900

Área: 000 m<sup>2</sup>

Período histórico al que corresponde: Casachaca

Foto del autor o autora del proyecto

Tipología histórica a la que corresponde: Casachaca

Número de habitaciones para dormir: 3

Material predominante de la casa: Ladrillo

Material predominante de la estructura de la casa: Ladrillo

Número de modificaciones al programa: 00

Uso de suelo original: Vivienda

Patrón de organización espacial del programa: Línea

Ficha arquitectónica, Viteri.(2017)

**JORGE LÓPEZ**  
Urdesa

Árbol de relaciones de usuarios originales

Tipo de Vivienda: Casas sencillas

Año de culminación: 1975 1976

Área: 1780 m<sup>2</sup> 930 m<sup>2</sup>

Período histórico al que corresponde: Casachaca

Foto del autor o autora del proyecto

Tipología histórica a la que corresponde: Casachaca

Número de habitaciones para dormir: 3

Material predominante de la casa: Ladrillo

Material predominante de la estructura de la casa: Ladrillo

Número de modificaciones al programa: 00 00 00 01

Uso de suelo original: Vivienda

Patrón de organización espacial del programa: Línea

Ficha arquitectónica, Viteri.(2017)

**NOMBRE DEL PROYECTO**  
Barrio de ubicación

Árbol de relaciones de usuarios originales

Tipo de Vivienda: Casas sencillas

Año de culminación: 1900

Área: 000 m<sup>2</sup>

Período histórico al que corresponde: Casachaca

Foto del autor o autora del proyecto

Tipología histórica a la que corresponde: Casachaca

Número de habitaciones para dormir: 3

Material predominante de la casa: Ladrillo

Material predominante de la estructura de la casa: Ladrillo

Número de modificaciones al programa: 00

Uso de suelo original: Vivienda

Patrón de organización espacial del programa: Línea

Ficha arquitectónica, Viteri.(2017)

# Casa 001

Autor -  
Área 247 m<sup>2</sup>

La Casa de Arturo García ejemplo de casa tradicional guayaquileña con elementos tradicionales de la época como soportales, chazas, etc.

**Tipo de vivienda**

Independiente      Casa Vecindad

Apartamento

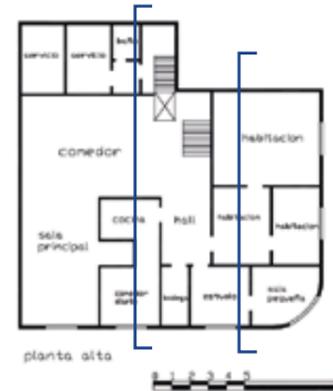
**Tipología histórica**

Tradicional

**Año de culminación**

1900

## Planta

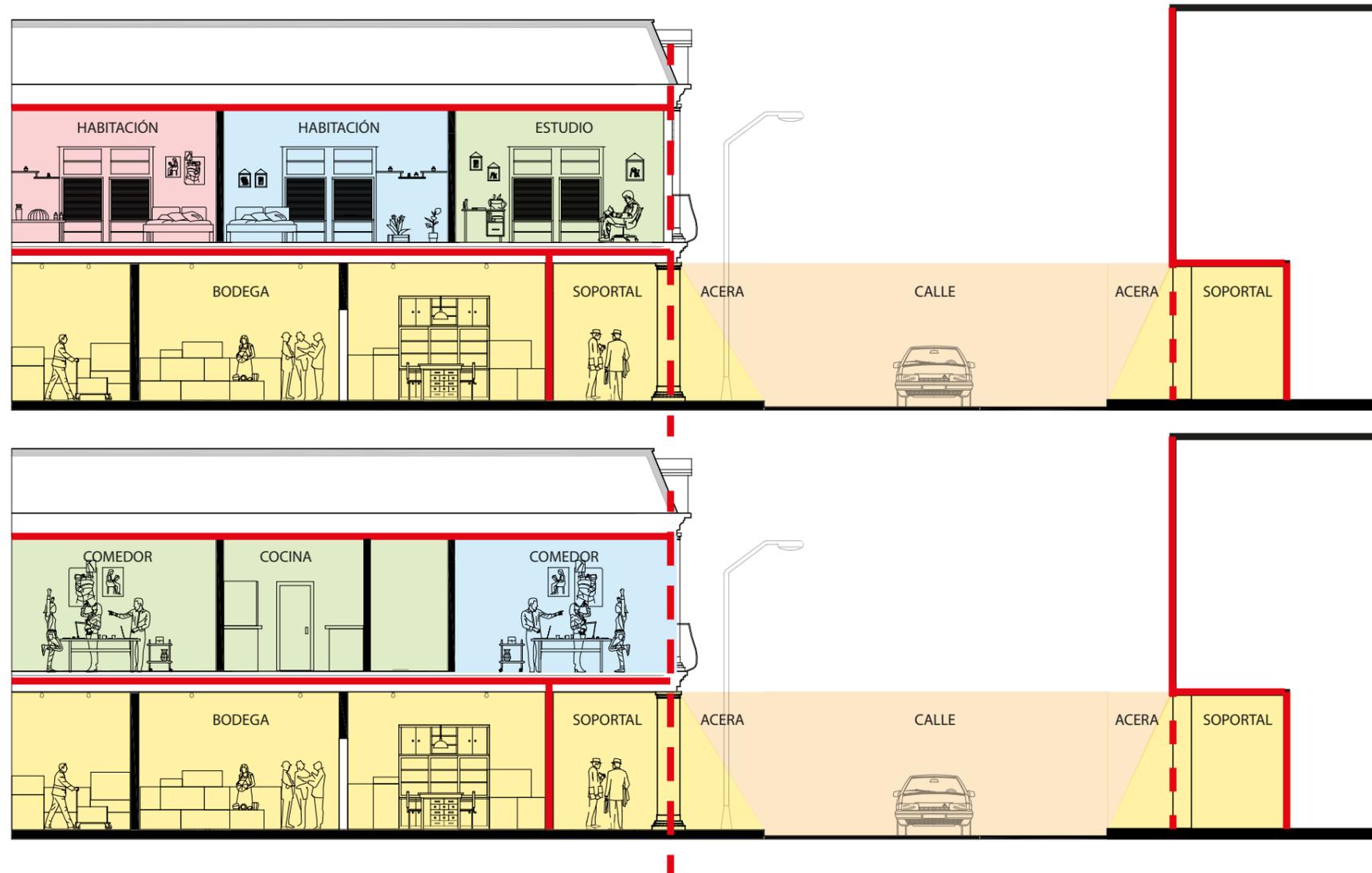


## Ubicación

España, Barcelona, La Bordeta



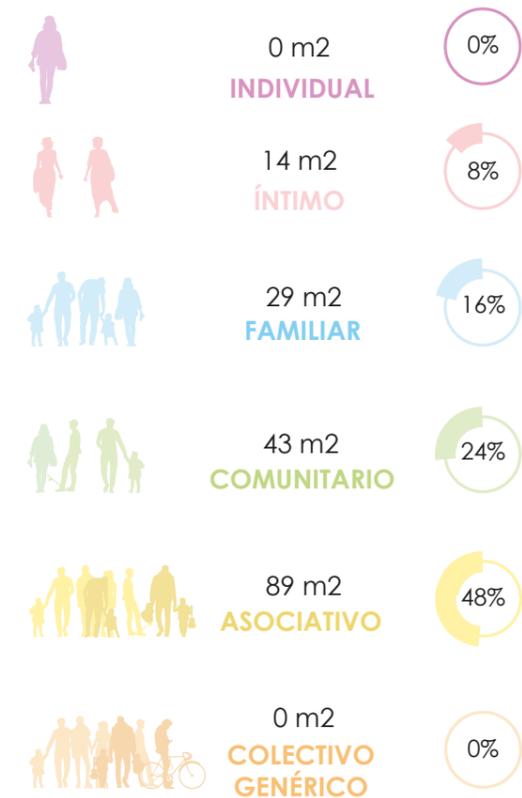
## Sección Longitudinal



Autor: Andrea Cáceres

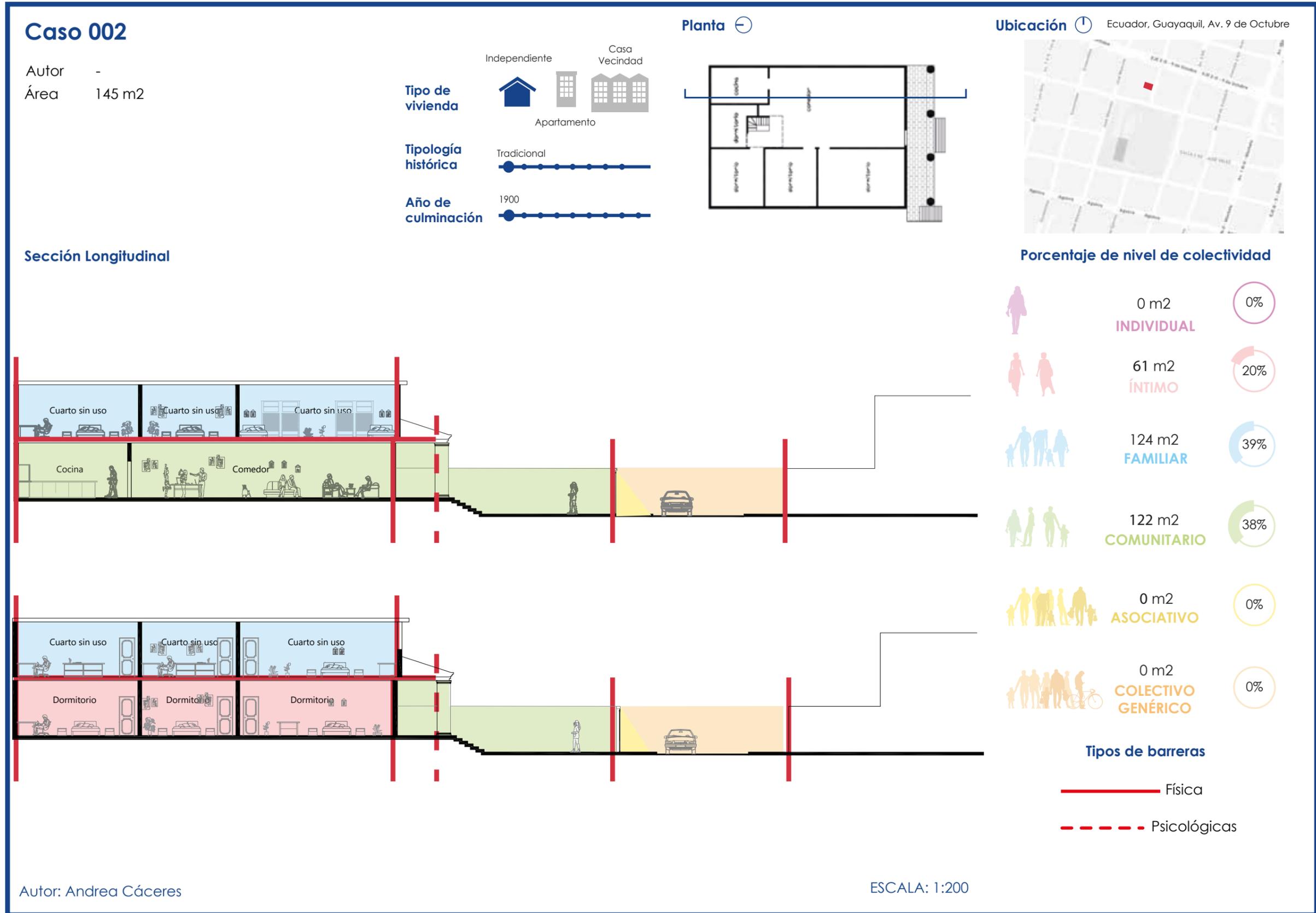
ESCALA: 1:200

## Porcentaje de nivel de colectividad



## Tipos de barreras

- Física
- Psicológicas



### Caso 003

Autor Inq. Luigi Fratta  
 Área 110 m<sup>2</sup>



### Planta

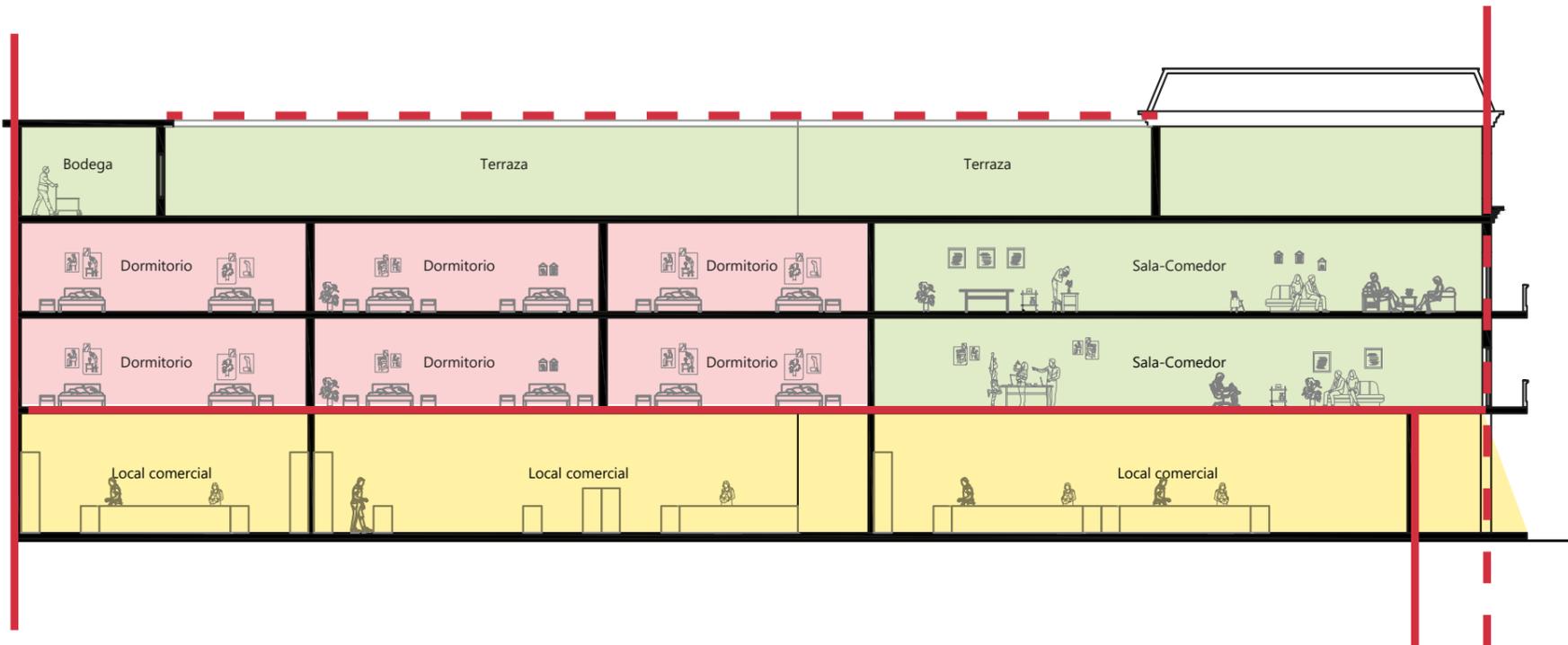


### Ubicación

Ecuador, Guayaquil, Av. Boyacá.



### Sección Longitudinal



### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



Autor: Andrea Cáceres

ESCALA: 1:250

### Caso 004

Autor Pablo Graf  
 Área 727,36 m<sup>2</sup>

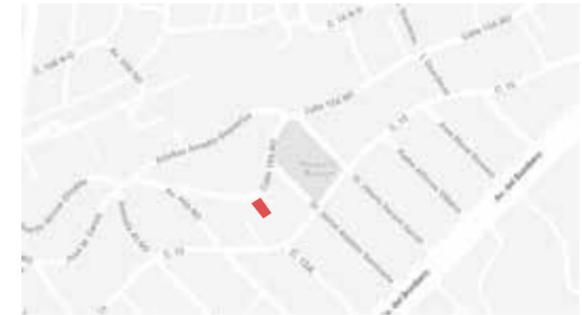


### Planta

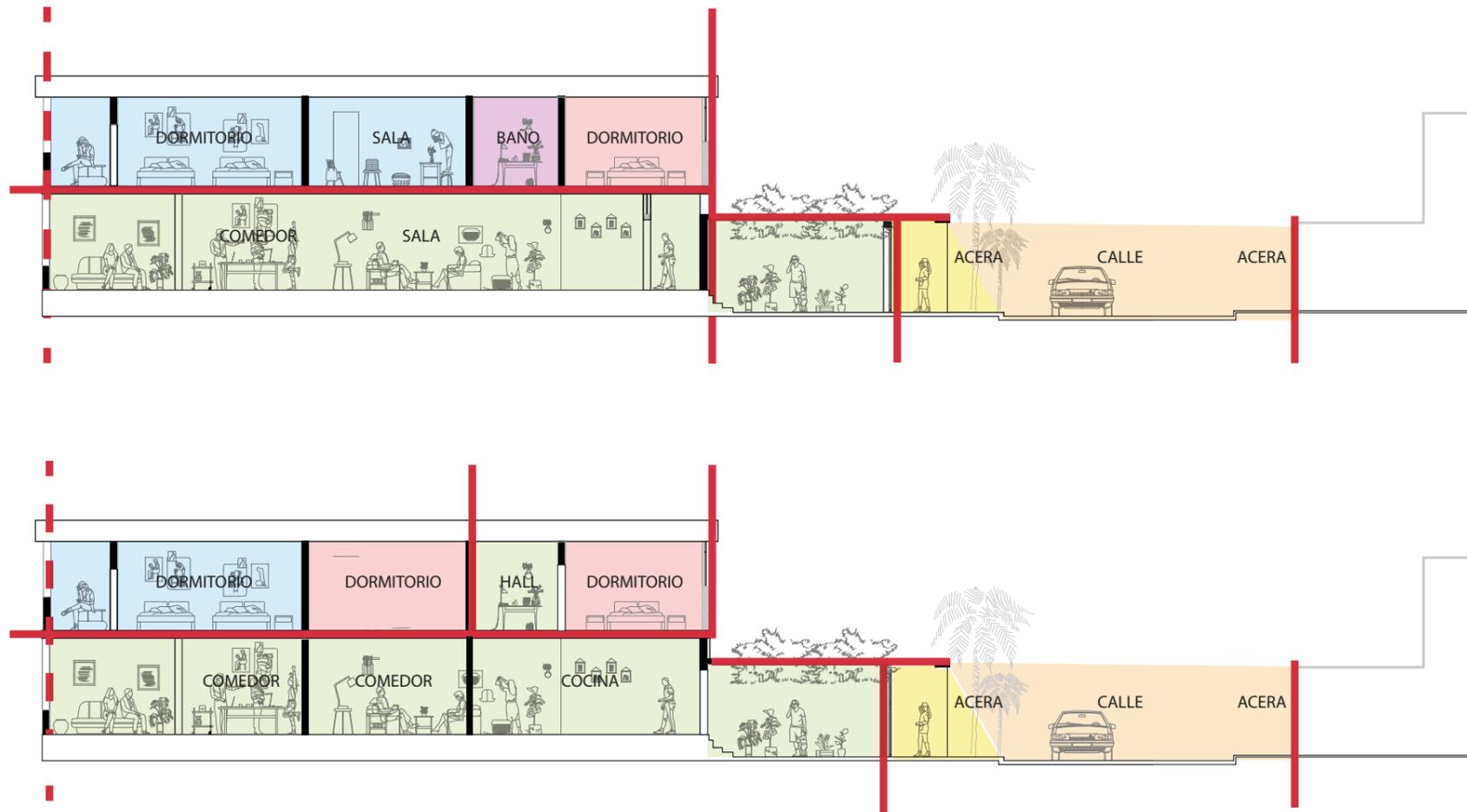


### Ubicación

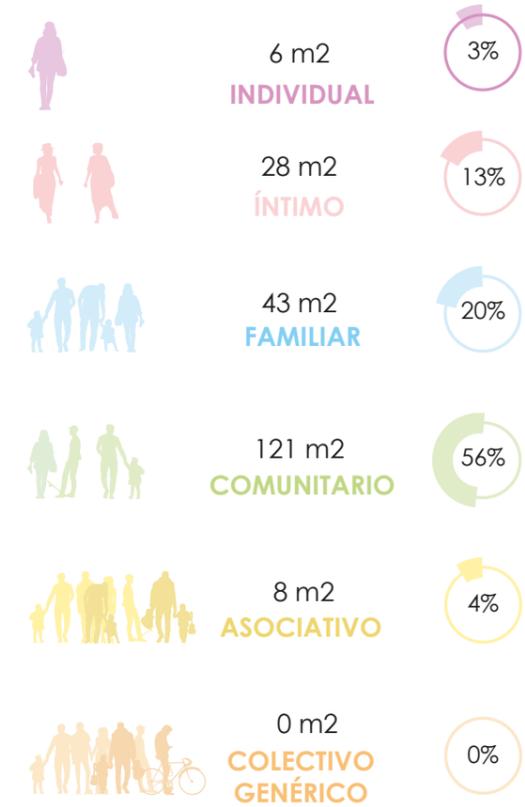
Ecuador, Guayaquil, Ceibos



### Sección Longitudinal



### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



Autor: Andrea Cáceres

ESCALA: 1:200

### Caso 005

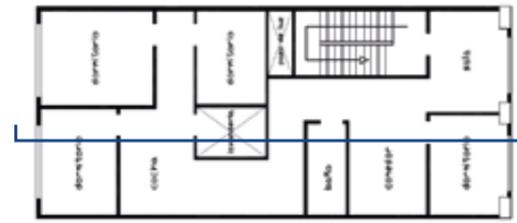
Autor -  
 Área 153 m<sup>2</sup>

**Tipo de vivienda**  
 Independiente Casa Vecindad  
 Apartamento

**Tipología histórica**  
 Neotradicional o MCP

**Año de culminación**  
 1999

### Planta

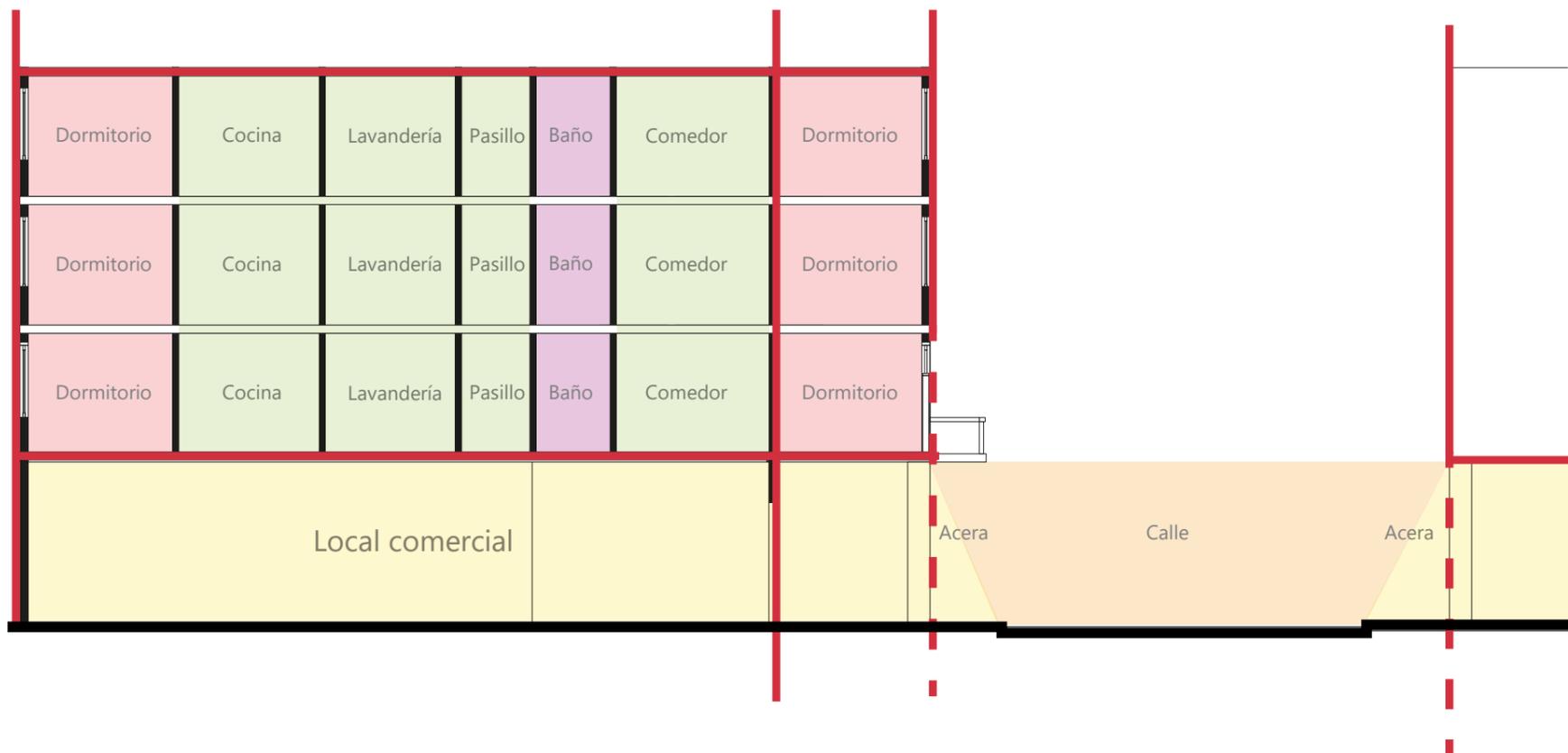


### Ubicación

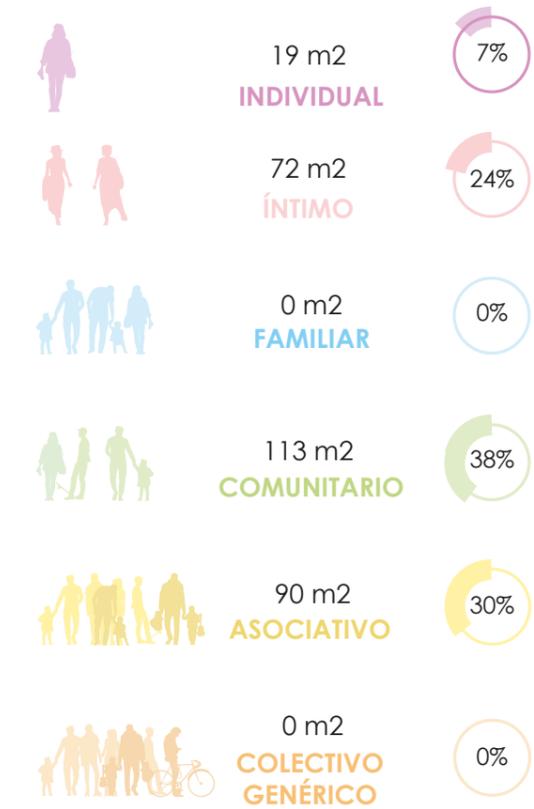
Ecuador, Guayaquil, Av. Boyacá.



### Sección Longitudinal



### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras

- Física
- Psicológicas

Autor: Andrea Cáceres

ESCALA: 1:200

## Centro de vivienda del BEV

Autor Alamiro González  
 Área 13830 m<sup>2</sup>

Proyecto habitacional se basa en cuatro bloques habitacionales que están distribuidos alrededor de espacios de recreación destinados para los moradores.



### Planta

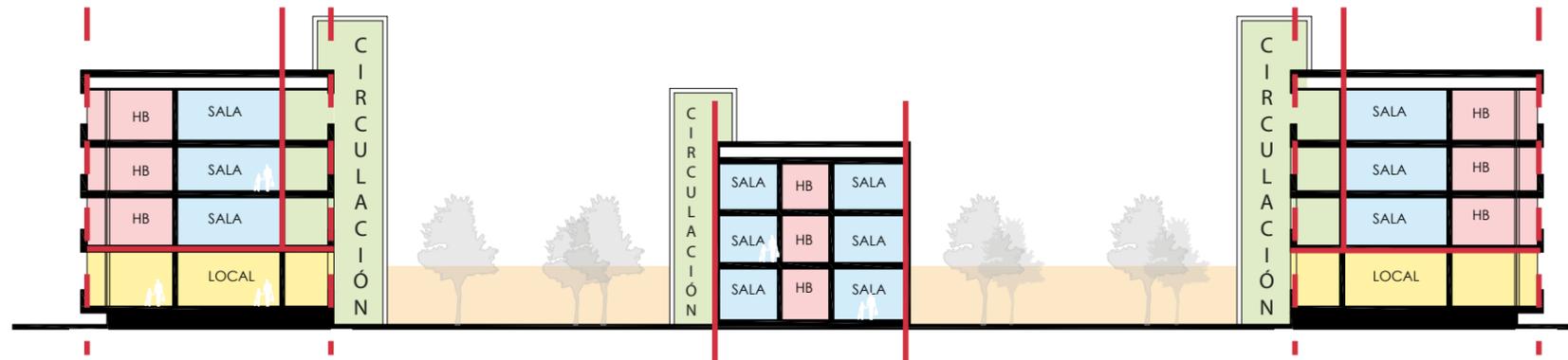


### Ubicación

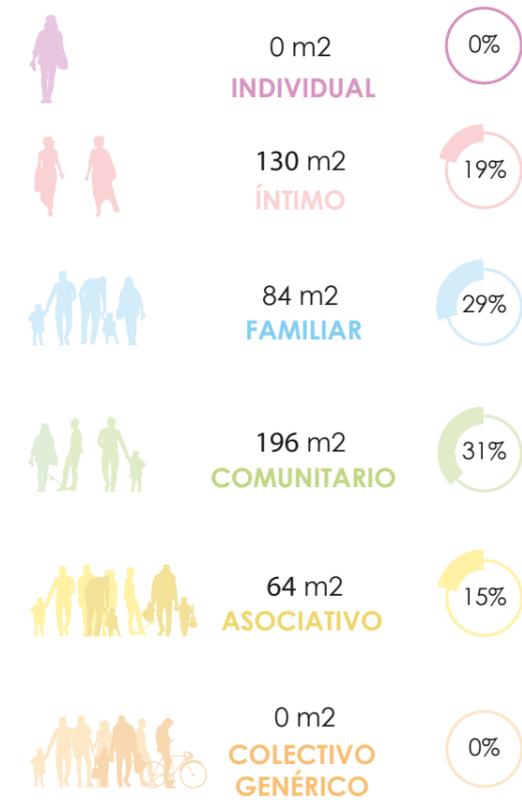
Guayaquil, Ecuador, Calle Ximena



### Sección Longitudinal



### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



Autor: Andrea Cáceres

ESCALA: 1:200

# Pradera 1

Autor Junta Nacional de la vivienda  
 Área 233 034 m<sup>2</sup>

El diseño de los bloques busca resolver la idea habitacional vinculada con lo económico puesto a que áreas de planta baja son destinadas al comercio.



## Planta

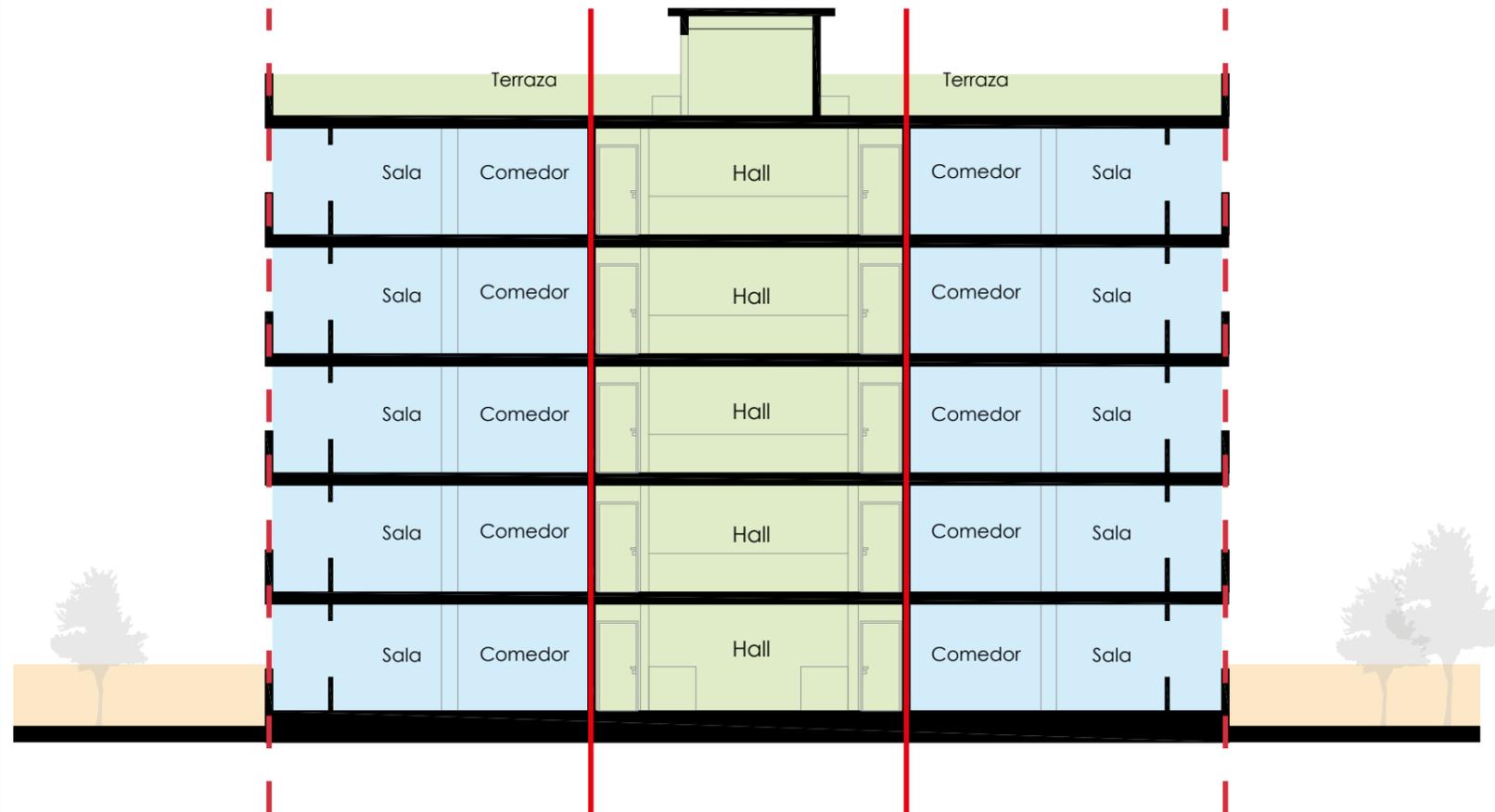


## Ubicación

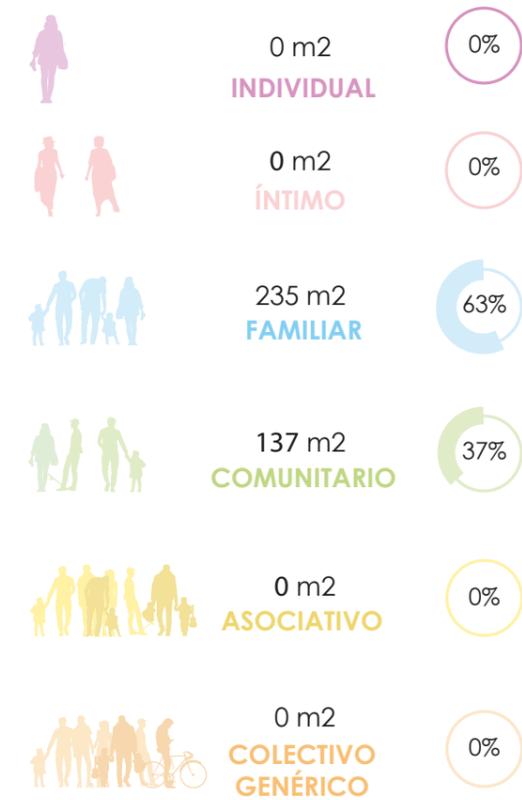
Guayaquil, Ecuador, Av 25 de Julio



## Sección Longitudinal



## Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



Autor: Andrea Cáceres

ESCALA: 1:200

# Acacias I

Autores Junta Nacional de la Vivienda  
 Años 1974 - 1975  
 Área 184.031 m2

Conjunto habitacional que está construido por la JNV al sur de la ciudad, dividido por 3 etapas que agrupan diversos bloques multifamiliares.

Tipo de vivienda



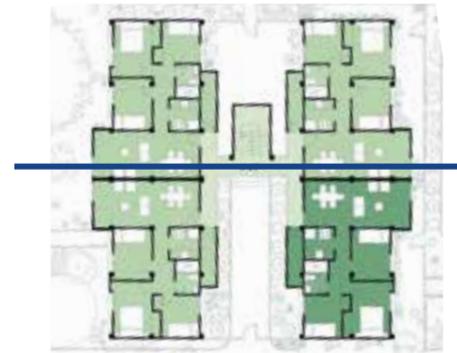
Tipología histórica



Año de culminación



## Planta

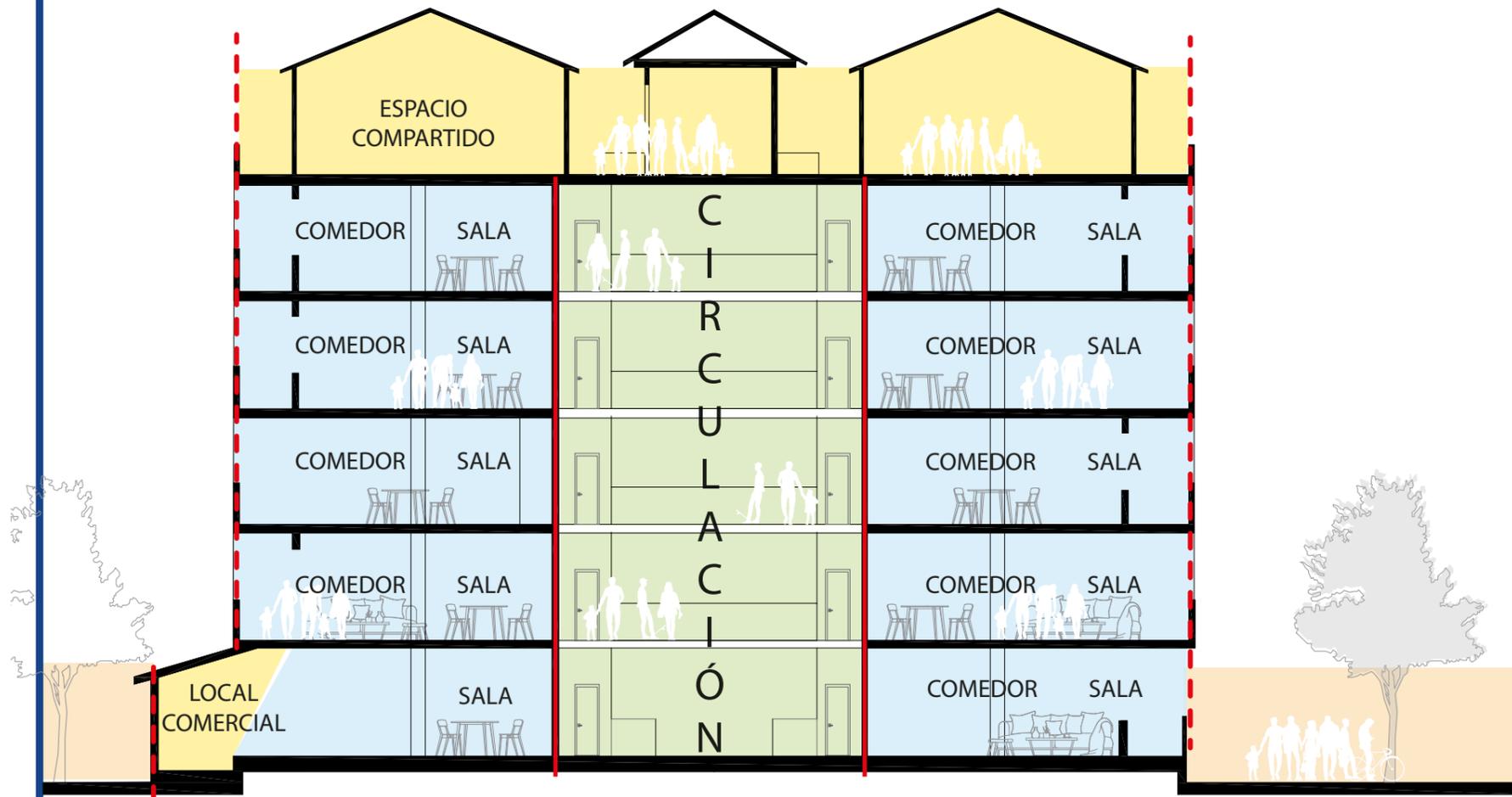


## Ubicación

Ecuador, Guayaquil, Av. 25 de Julio



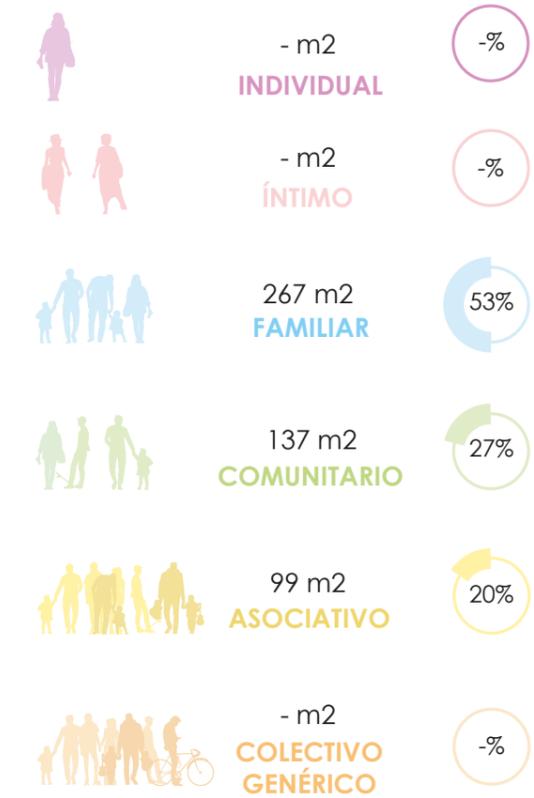
## Sección Longitudinal



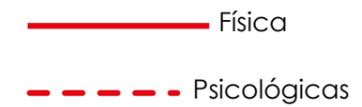
Autor: Jean Franco Mimbela

ESCALA: 1:200

## Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



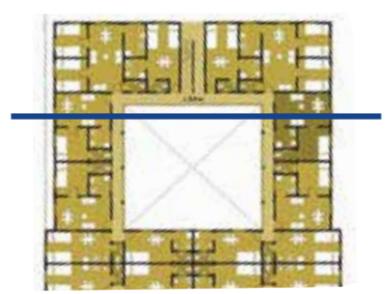
# CASAS COLECTIVAS

Autores Caja del Seguro  
 Años 1945 - 1950  
 Área 2.356 m<sup>2</sup>

En calle Gómez Rendon surge una propuesta para solucionar la escasez de vivienda de la ciudad en 1950 debido al crecimiento poblacional.

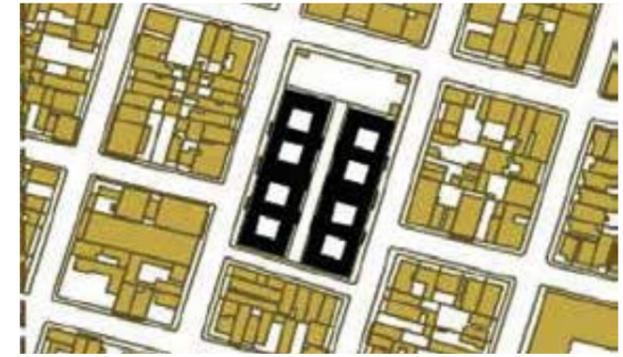


Planta

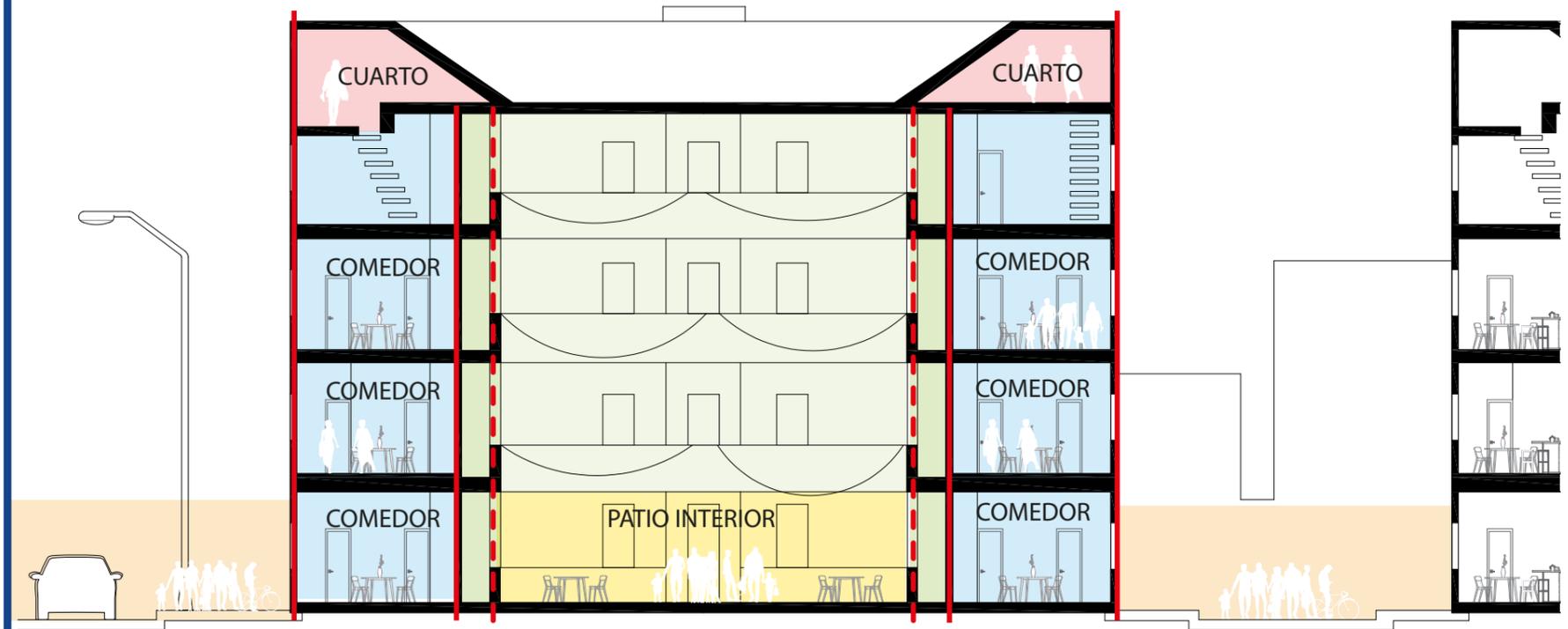


Ubicación

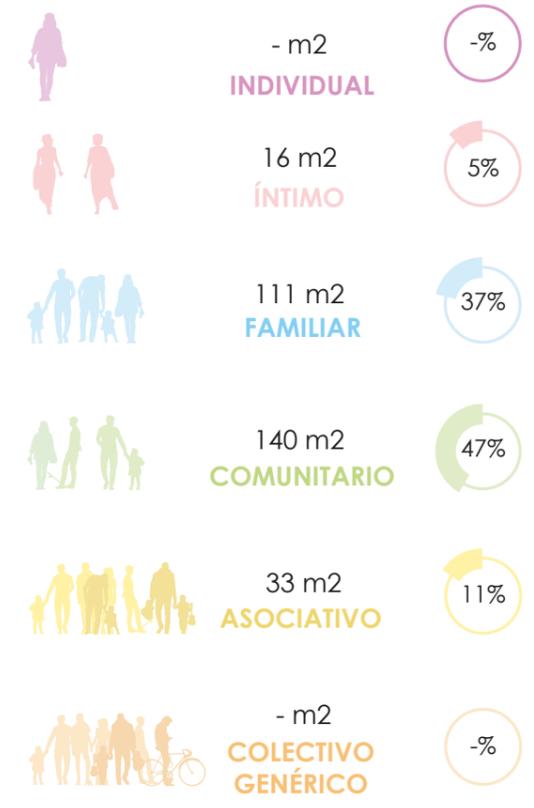
Ecuador, Guayaquil, Calle Gómez Rendon



Sección Longitudinal



Porcentaje de nivel de colectividad



Tipos de barreras



Autor: Jean Franco Mimbela

ESCALA: 1:200

## Bloques Sauces IV

**Autores** Junta Nacional de Vivienda  
**Años** 1985 - 1986  
**Área** 24860 m<sup>2</sup>

En el marco del crecimiento poblacional que ocurría en la ciudad, se alza esta propuesta habitacional con distintas agrupaciones y macromanzanas, aprovechando la ocupación del suelo.



### Planta

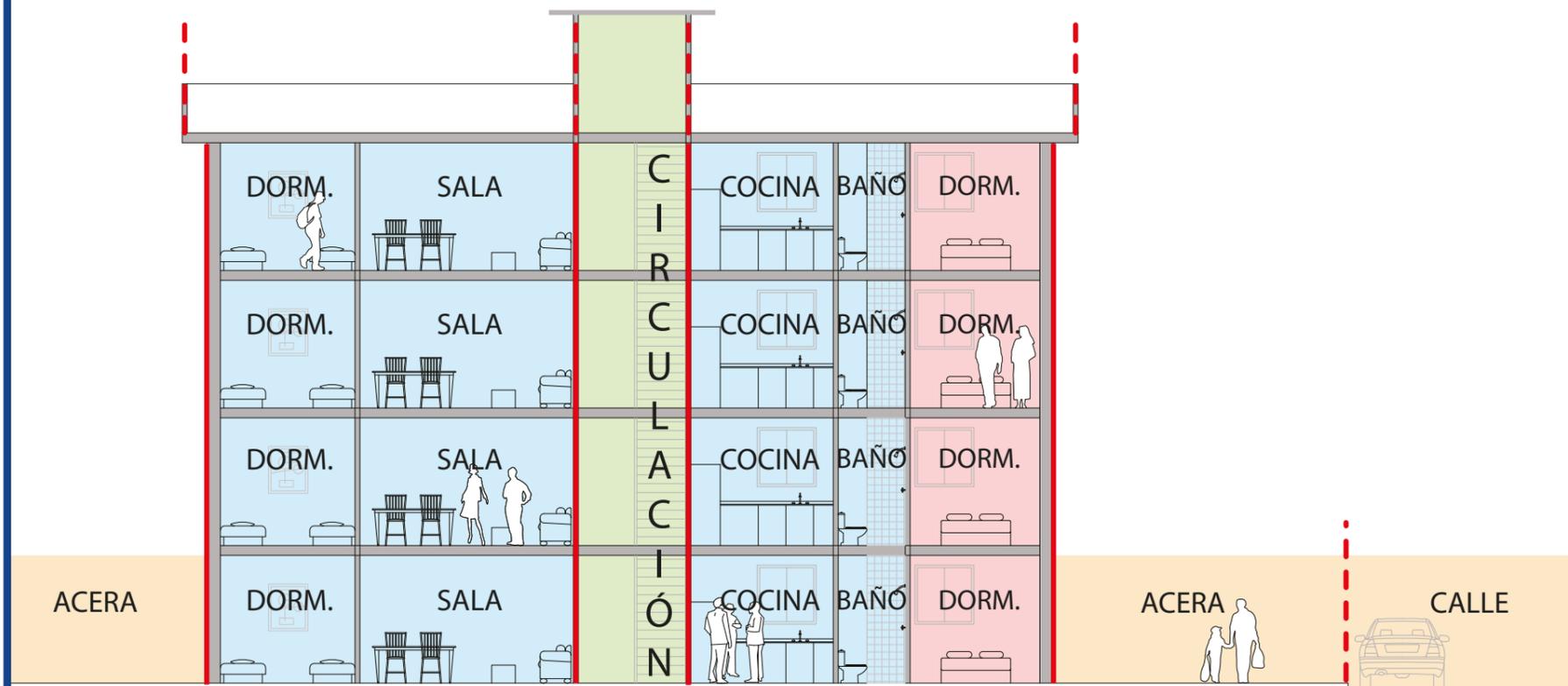


### Ubicación

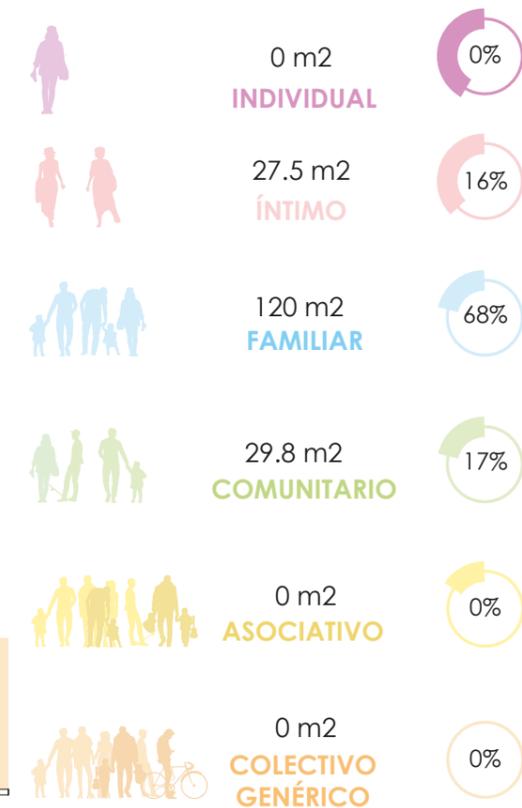
Sauces 9, Guayaquil, Ecuador



### Sección Longitudinal



### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



## La Atarazana

**Autores** Junta Nacional de la Vivienda  
**Años** 1965 - 1973  
**Área** 172727 m<sup>2</sup>

Conjunto de bloques habitacionales ubicados en la atarazana que brinda diferentes módulos y bloques para sus residentes. La forma genera patios exteriores para su aprovechamiento.



### Planta

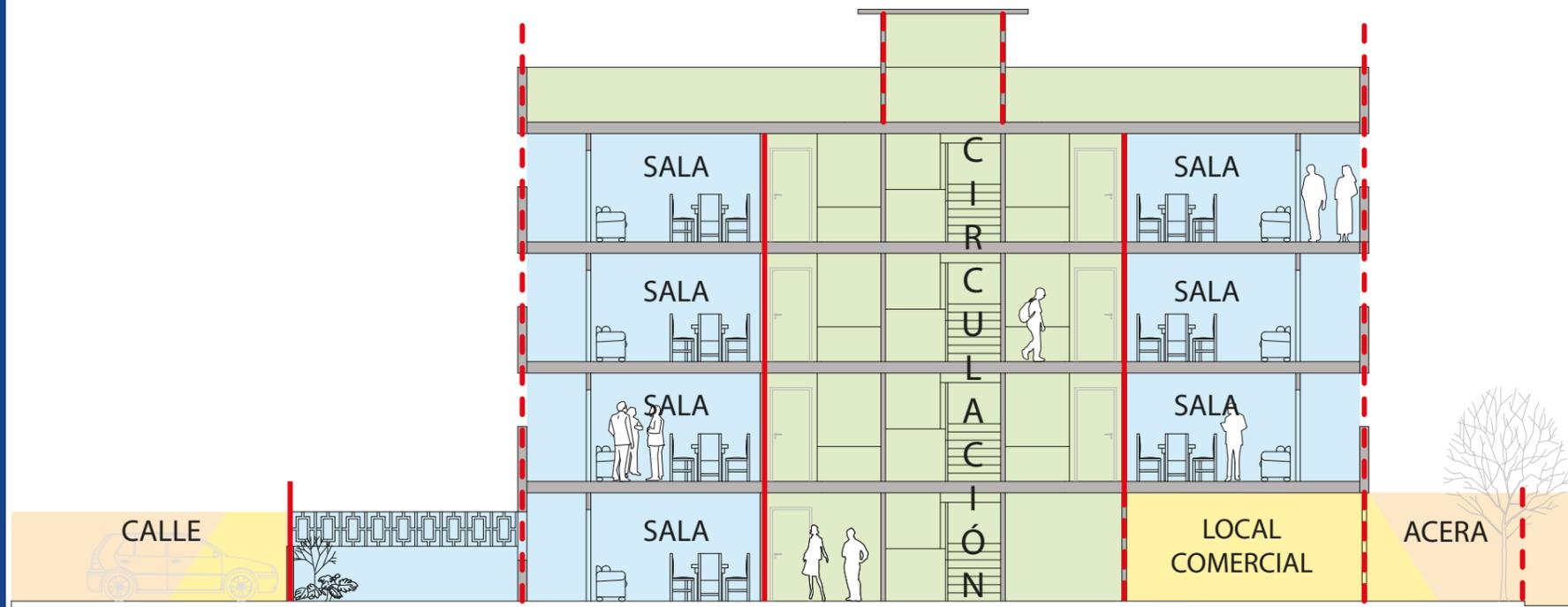


### Ubicación

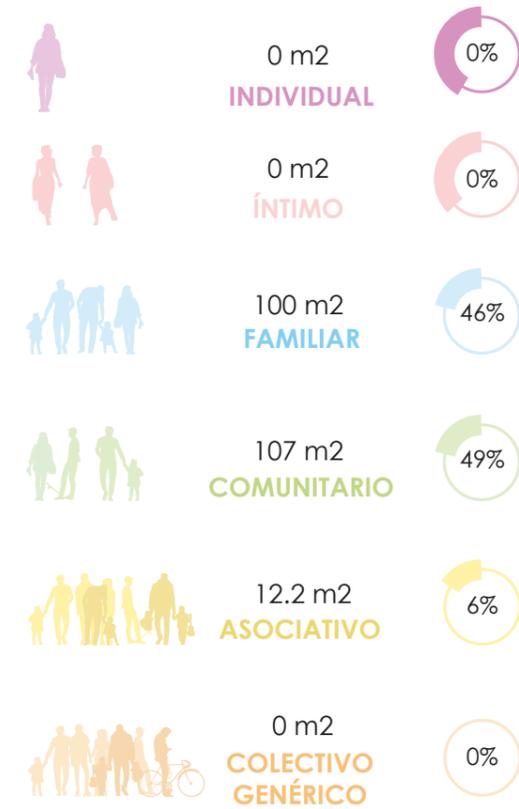
La Atarazana, Guayaquil



### Sección Longitudinal



### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



## Viviendas Multifamiliares IESS

Autores Caja del Seguro  
 Años 1964 - 1969  
 Área 2327 m<sup>2</sup>

Edificios de departamentos en el que residen numerosas familias. Este proyecto está vinculado a través de programas de hipotecas con el BIESS para las primeras viviendas que fueron adquiridas.



### Planta

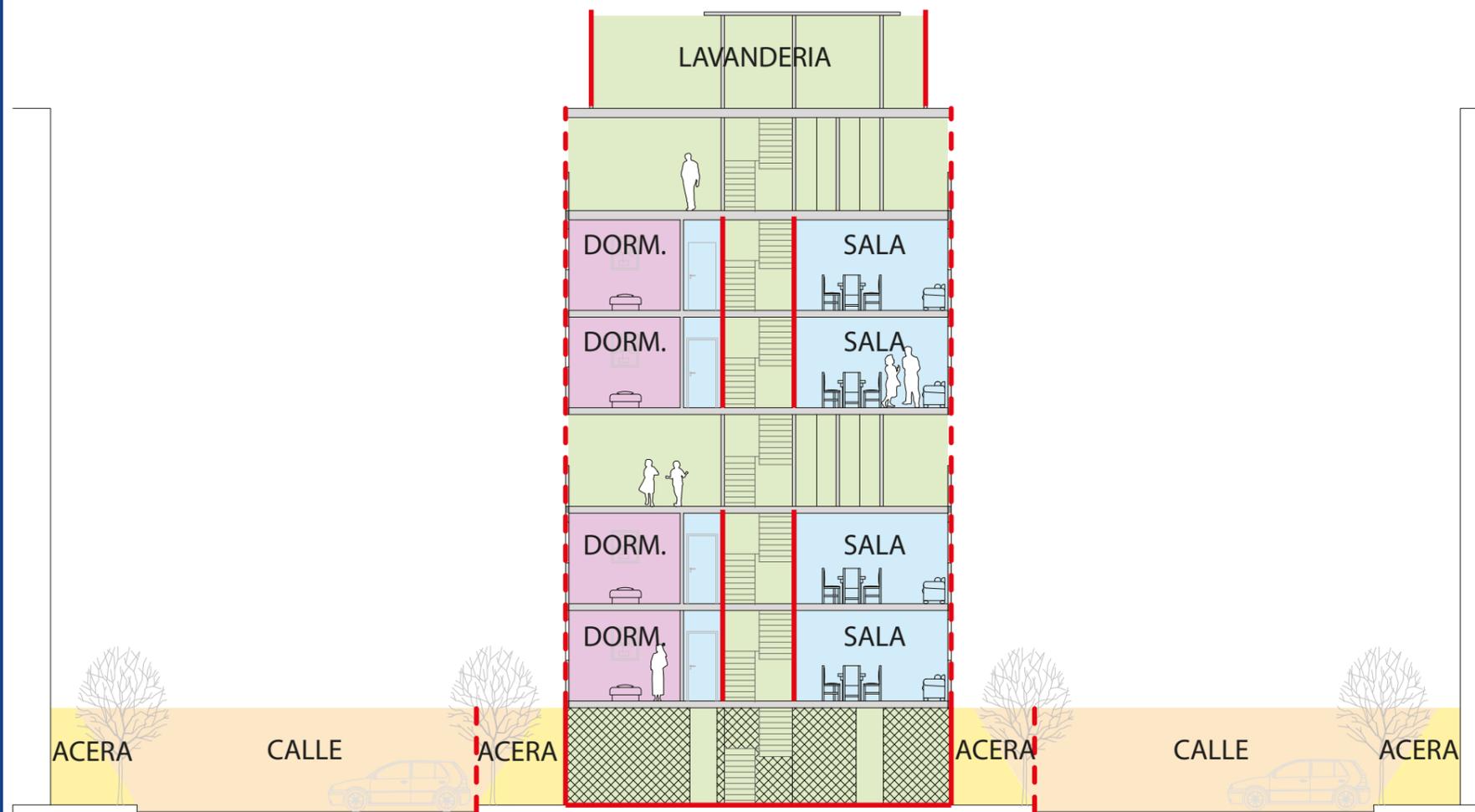


### Ubicación

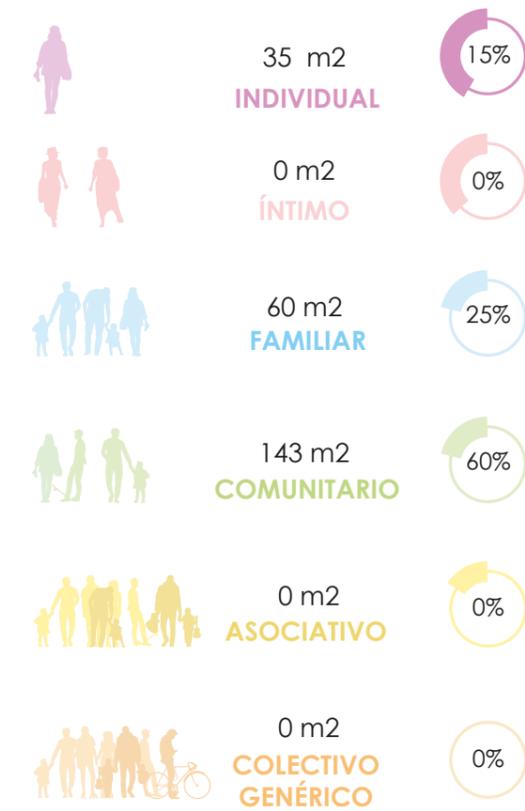
Guayaquil, Calle Quito.



### Sección Longitudinal

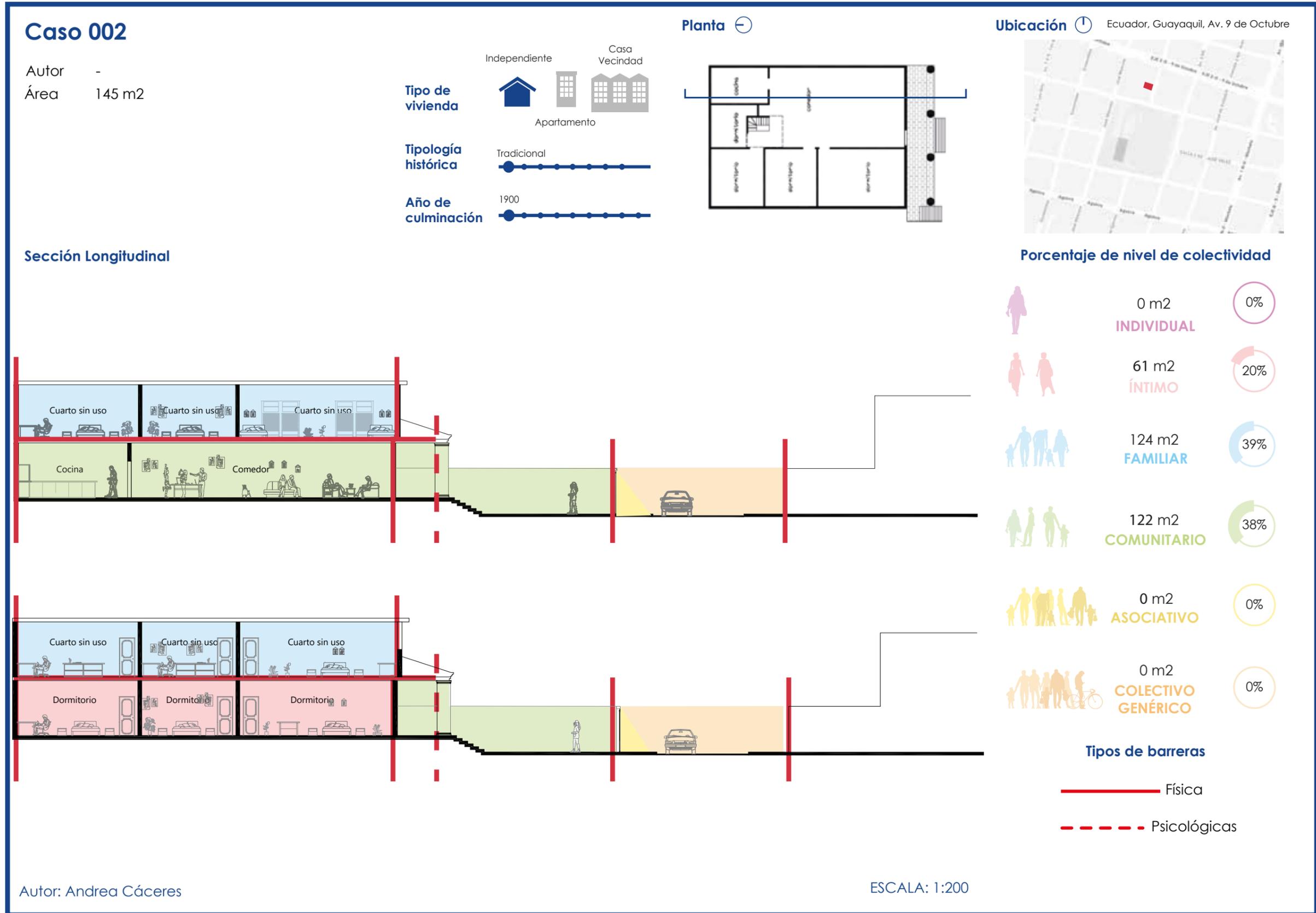


### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras





## Edificio Kollontai

**Autores** Sier van rhijn  
**Área** 180 m<sup>2</sup>

Proyecto de co-housing ubicado en Ámsterdam. Se basa en un modelo de vivienda colectiva diseñado con espacios comunitarios que los residentes pueden usar para la convivencia sana.

**Tipo de vivienda**



**Tipología histórica**



**Año de culminación**



**Planta**

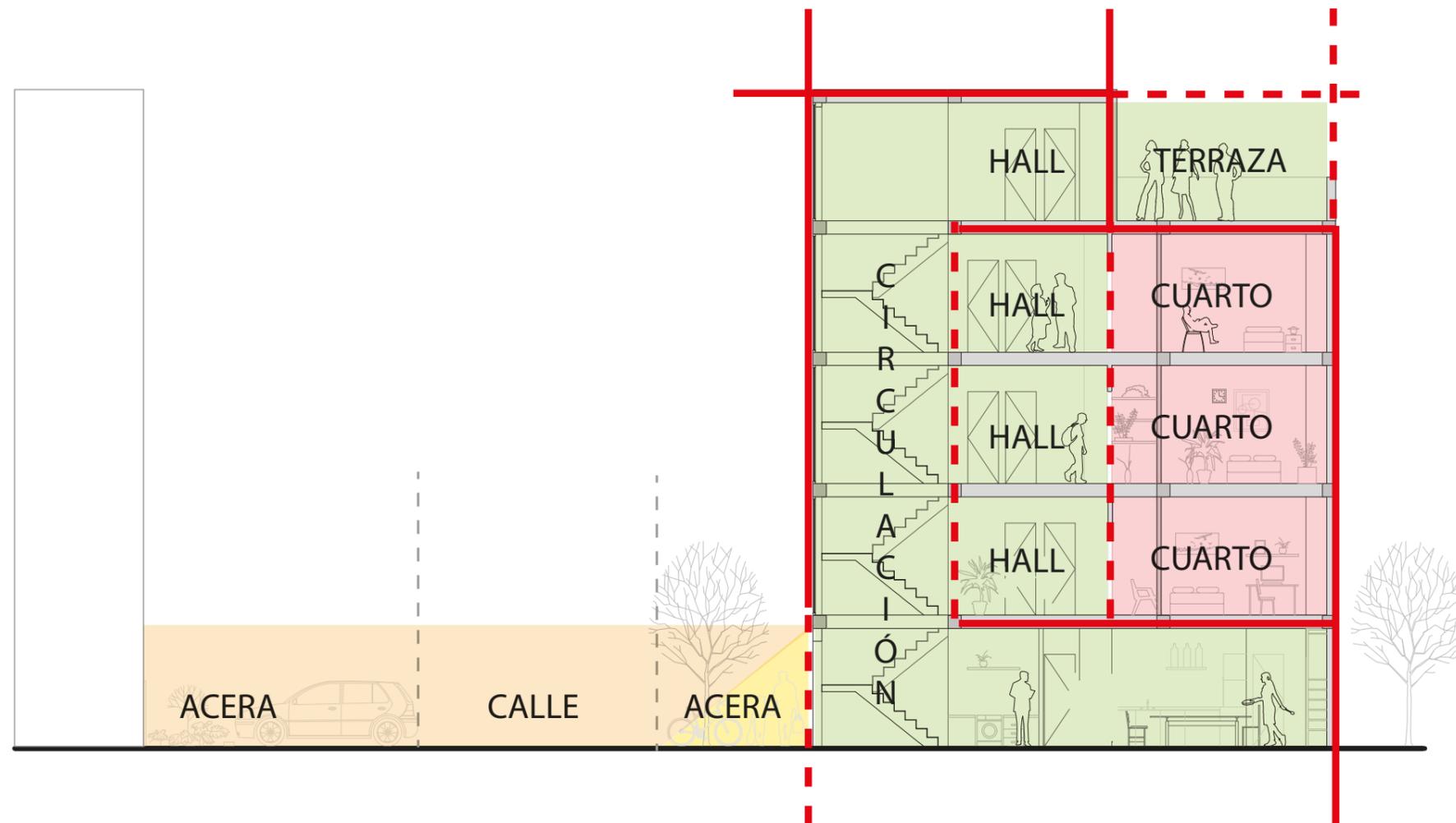


**Ubicación**

Ámsterdam



**Sección Longitudinal**



**Porcentaje de nivel de colectividad**



**Tipos de barreras**



Autor: Carolina Chi

ESCALA: 1:200

## La Borda

**Autores** Lacol, La Ciutat Invisible  
**Años** 2014 (proyecto), 2018 (construcción)  
**Área** 3.000 m<sup>2</sup>

En el marco de la recuperación comunitaria de Can Batlló, el punto focal de este proyecto es la propuesta de su uso comunitario. Esta idea es impulsado por los mismos vecinos de la comunidad que buscan recuperar su tejido barrial.



### Planta



### Ubicación

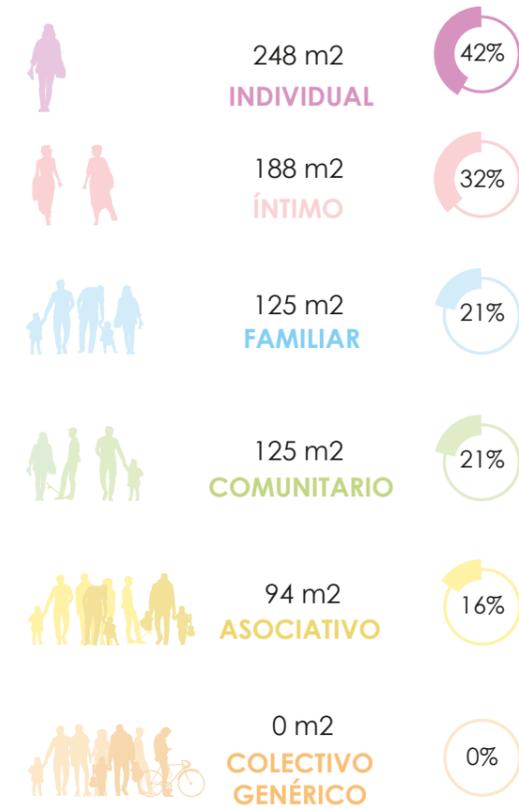
España, Barcelona, La Bordeta



### Sección Longitudinal



### Porcentaje de nivel de colectividad



### Tipos de barreras



Autor: Jean Franco Mimbela

ESCALA: 1:200

# Vindmøllebakken Housing

Autor Helen & Hard  
 Área 4950 m<sup>2</sup>

El proyecto de co-housing bajo estructuras de madera, concibiendo la idea de los pueblos cercanos, esta vivienda ofrece espacios de convivencia, reunión y actividades.

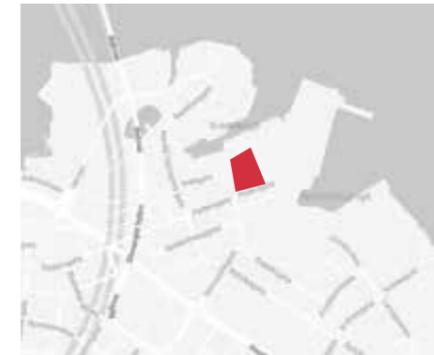


## Planta



## Ubicación

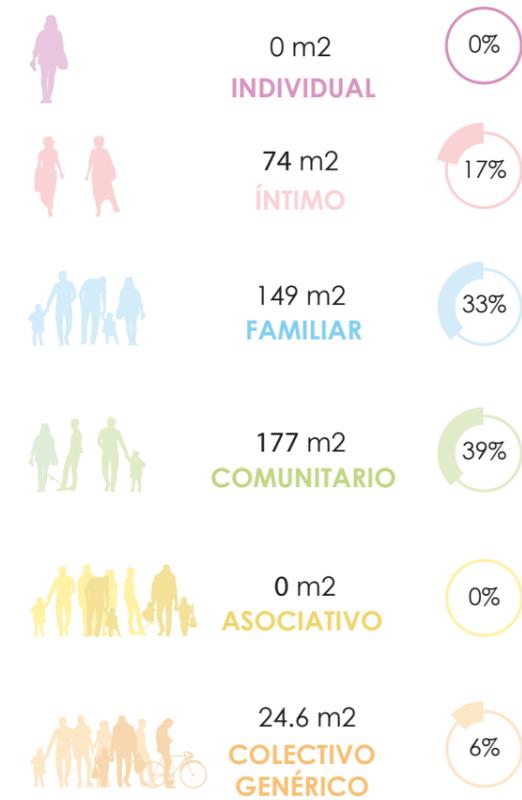
Stavanger, Noruega



## Sección Longitudinal



## Porcentaje de nivel de colectividad



## Tipos de barreras



Autor: Andrea Cáceres

ESCALA: 1:200

# VIVIENDA SOCIAL

Autores Peris + Toral.arquitectes  
 Años 2021  
 Área 12.815 m2

En Cornellá de Llobregat, surge el levantamiento de un edificio que busca redefinir los estándares de habitabilidad de manera colectiva para sus usuarios.

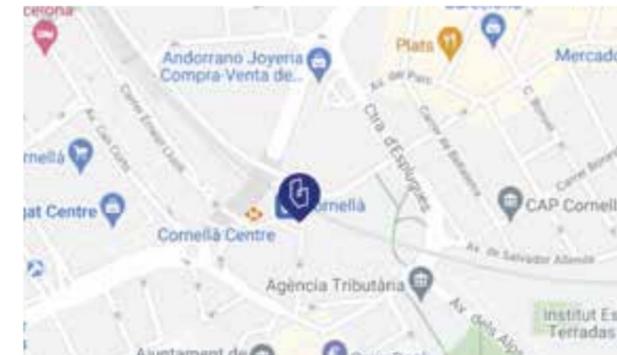


## Planta

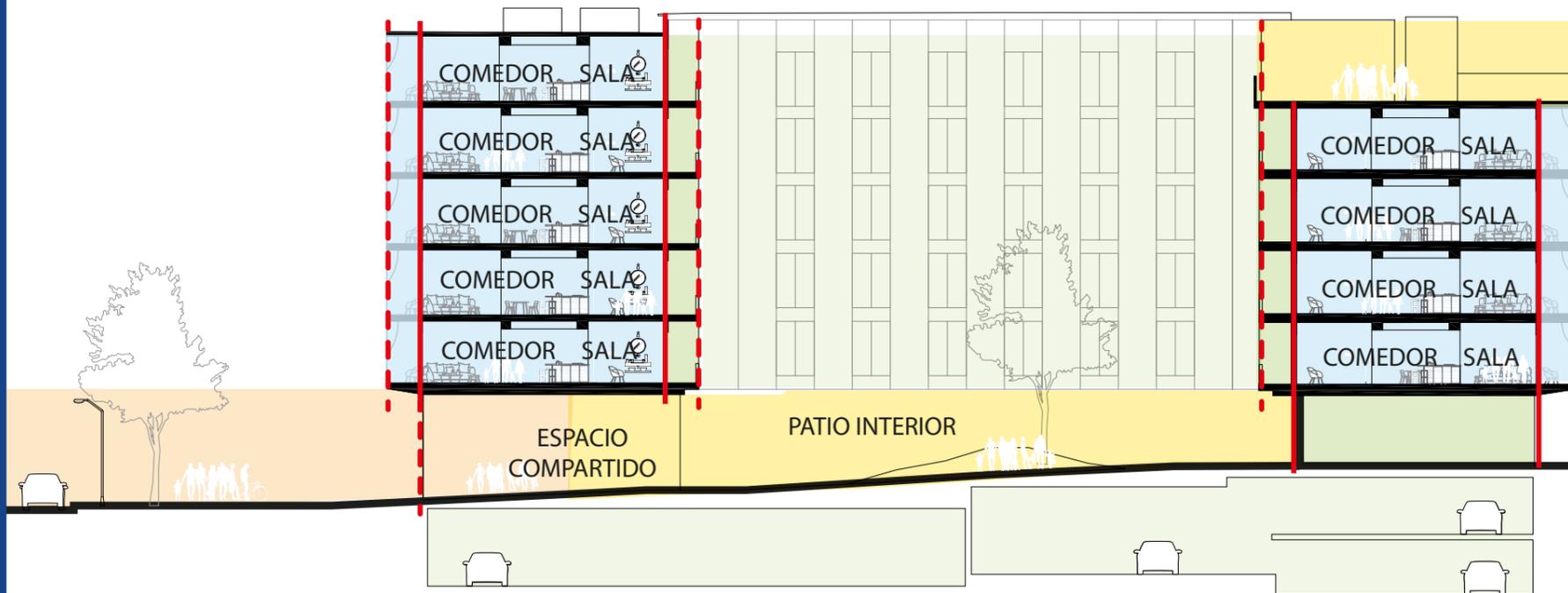


## Ubicación

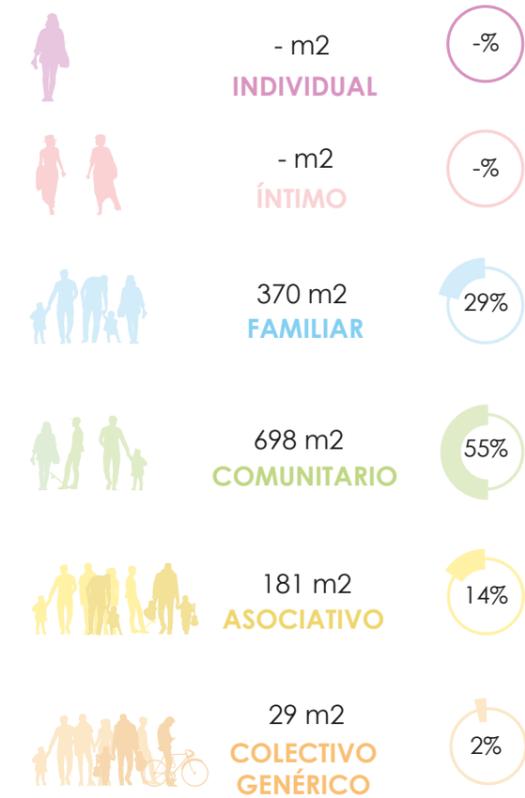
España, Barcelona, Cornellá



## Sección Longitudinal



## Porcentaje de nivel de colectividad



## Tipos de barreras



Autor: Jean Franco Mimbela

ESCALA: 1:200

# A Common House

Autores Plan Común  
 Años 2023 (construcción)  
 Área 433 m2

Proyecto manifestado por los mismo usuarios que orienta los espacios colectivos con su modo de habitar y estilo de vida mediante una secuencia.



## Planta

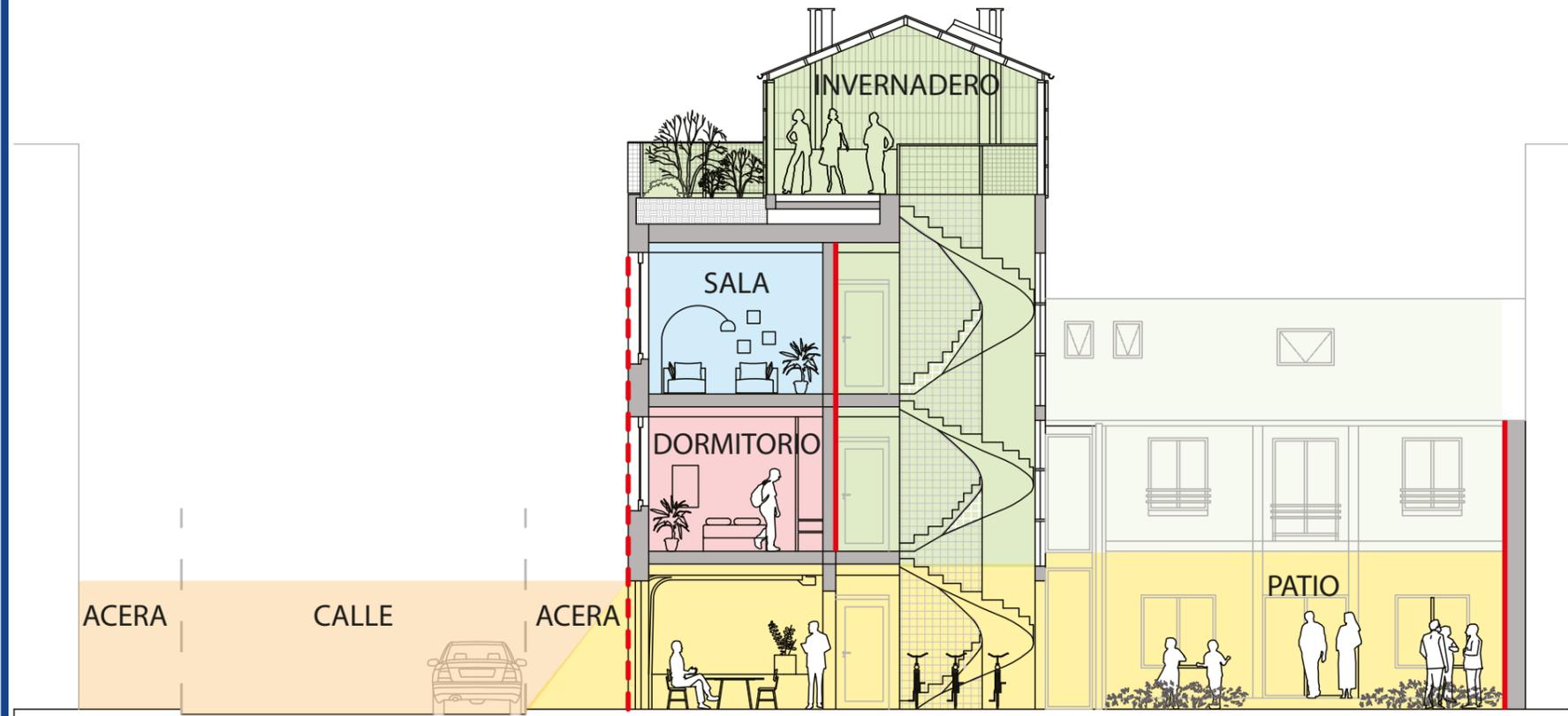


## Ubicación

España, Barcelona, La Bordeta

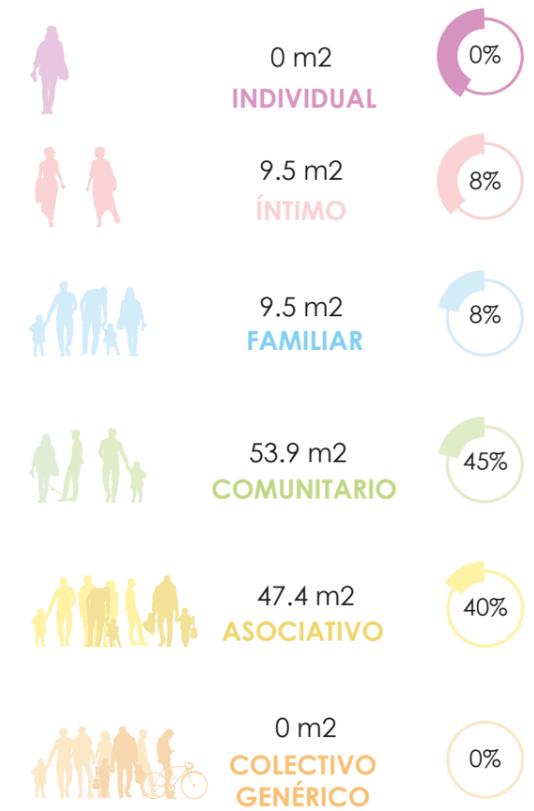


## Sección Longitudinal



Autor: Carolina Chi

## Porcentaje de nivel de colectividad



## Tipos de barreras





Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Servicio Nacional de Educación Superior  
Técnica

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Cáceres Rivera, Andrea Lissette** con C.C: # **0951016153** autor del trabajo de titulación: **Vivienda colectiva: alternativas de transición espacial entre lo exterior público y lo interior privado**, 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, 15 de septiembre de 2025

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

**Cáceres Rivera, Andrea Lissette**

**C.C: 0951016153**

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Chi Murillo, Carolina Chay Chay** con C.C: # **0925663437** autor del trabajo de titulación: **Vivienda colectiva: alternativas de transición espacial entre lo exterior público y lo interior privado**, 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, 15 de septiembre de 2025

f. 

Chi Murillo, Carolina Chay Chay

CC: 0925663437



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

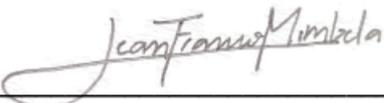
## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Mimbela Arcelles, Jean Franco** con C.C: # **0925412397** autor del trabajo de titulación: **Vivienda colectiva: alternativas de transición espacial entre lo exterior público y lo interior privado**, 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, 15 de septiembre de 2025

f. 

**Mimbela Arcelles, Jean Franco**

**C.C: 0925412397**

## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

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

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	<b>Vivienda Colectiva: Alternativas de transición espacial entre lo exterior público y lo interior privado</b>		
<b>AUTOR(ES)</b>	<b>Cáceres Rivera, Andrea Lissette; Chi Murillo, Carolina Chay Chay; Mimbela Arcelles, Jean Franco</b>		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	<b>Viteri Chávez, Filiberto José</b>		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Arquitectura y Diseño		
<b>CARRERA:</b>	Arquitectura		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Arquitecto (a)		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	<b>15 de septiembre de 2025</b>	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	280
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	<b>Vivienda colectiva, Escalas de colectividad, Barreras</b>		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Colectividad, percepción de inseguridad, escenario ideal, transiciones, barreras, vivienda		

#### **RESUMEN/ABSTRACT**

El presente proyecto de titulación se enfoca en la vivienda de Guayaquil como objeto de estudio. La finalidad fue generar una propuesta de diseño que aplique alternativas de transición entre lo exterior público a lo interior privado en el contexto actual de la ciudad. Fue un proceso que inicialmente implicó analizar los cambios que ha tenido la vivienda en su configuración espacial desde el siglo XX hasta la actualidad. La metodología empleada llevada a cabo se dividió en dos fases de desarrollo. Partió con un componente de análisis histórico/espacial basado en la recolección de datos y análisis de estos.

De esta manera se generó una conclusión que permitió luego en la segunda fase el desarrollo proyectual del diseño, respondiendo al antecedente antes estudiado. El resultado final incluye un prototipo de vivienda en altura que toma en cuenta escalas de colectividad dentro de su espacialidad que fomenta la interacción social, este representa un escenario ideal. Finalmente el proyecto de diseño es una vivienda colectiva ubicado en el centro de Guayaquil, originado en las bases del prototipo, cuyo desafío fue adaptarlo al contexto actual del sitio, para así lograr un proyecto que fomente un ambiente de comunidad y seguridad.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-993088989 +593-983514792 +593-980907396	<b>E-mail:</b> andrealissettecaceres@gmail.com jeanfranco2102@gmail.com carolinacm0401@gmail.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> FORERO FUENTES, BORIS ANDREI	
	<b>Teléfono:</b> +593-995712823	
	titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec	

#### **SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA**

<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	