

## Caracterización multiescalar de la vivienda social en la ciudad de Guayaquil (1970-1990)

Multiescalar characterization of  
social housing in Guayaquil's city  
(1970-1990)

Juan Carlos Bamba Vicente <sup>2</sup>

### Resumen:

El sector público, a través de diferentes instituciones como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y la Junta Nacional de la Vivienda, construyó en Guayaquil conjuntos de vivienda de interés social que modificaron la morfología urbana de la ciudad y plantearon nuevas formas de agrupación de viviendas y tipologías edificatorias que apoyaban un nuevo ideal de vida urbana. Estos conjuntos habitacionales, construidos en el periodo comprendido entre 1970 y 1990, al norte y sur de la ciudad como crecimientos periféricos, incorporaban un sistema de espacios colectivos complejo que articulaba los bloques multifamiliares con el espacio público de la ciudad y promovían una vida en comunidad en la que los habitantes debían compartir ciertos servicios e instalaciones, que complementaban el reducido ámbito privado. En la actualidad, estos conjuntos se encuentran en estado de deterioro y segregados del tejido urbano que los rodea, influenciados por determinados procesos urbanos, dinámicas sociales de inseguridad y condiciones de informalidad. Esta situación problemática plantea la necesidad de realizar una caracterización de la vivienda social construida en Guayaquil entre 1970 y 1990, como puesta en valor de las características morfológicas y tipológicas en su estado actual. La metodología empleada es la aproximación a los proyectos a través del análisis de parámetros en diferentes escalas que permiten la comparación cualitativa de los casos de estudio. Los resultados obtenidos de la comparación sirven para proporcionar una revisión crítica de los conceptos que dieron origen a estos barrios de vivienda social que transformaron las ciudades y el potencial que éstos tienen en los procesos de regeneración urbana de la ciudad contemporánea.

**Palabras clave:** vivienda social, escalas, espacio colectivo, Guayaquil.

### Abstract:

The public sector, through different institutions such as the Ecuadorian Institute of Social Security and the National Housing Board, built social housing in Guayaquil that modified the urban morphology of the city and proposed new ways of grouping housing and building typologies that supported a new ideal of urban life. These housing complexes, built in the period between 1970 and 1990, to the north and south of the city as peripheral growths, incorporated a complex system of collective spaces that articulated the multifamily blocks with the public space of the city and promoted a life in community in which the inhabitants had to share certain services and facilities, which complemented the reduced private sphere. At present, these groups are in a state of deterioration and segregated from the urban fabric that surrounds them, influenced by certain urban processes, social dynamics of insecurity and conditions of informality. This problematic situation raises the need to carry out a characterization of the social housing built in Guayaquil between 1970 and 1990, as a valorization of the morphological and typological characteristics in its current state. The methodology used is the approximation to the projects through the analysis of parameters in different scales that allow the qualitative comparison of the case studies. The results obtained from the comparison serve to provide a critical review of the concepts that gave rise to these social housing neighborhoods that transformed the cities and the potential they have in the urban regeneration processes of the contemporary city.

**Keywords:** social housing, scales, collective space, Guayaquil.

Recibido: 17 de agosto del 2017

Aprobado: 5 de diciembre del 2017

1 Este artículo se deriva del proyecto de investigación titulado "Caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública en Guayaquil (1970-1990)" financiado por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG).

2 Arquitecto. Máster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados por la Universidad Politécnica de Madrid. Doctorando en Proyectos Arquitectónicos Avanzados por la Universidad Politécnica de Madrid. Docente e investigador de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Correo electrónico: jcarlosbamba@gmail.com

## Introducción

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)<sup>3</sup> y la Junta Nacional de la Vivienda (JNV)<sup>4</sup>, construyeron en Guayaquil entre 1970 y 1990<sup>5</sup> conjuntos habitacionales promovidos por políticas públicas de vivienda que trataron de paliar el problema de la gran migración del campo a la ciudad que se estaba produciendo. Estos conjuntos habitacionales construidos al norte y sur de la ciudad planteaban un sistema de espacios colectivos continuo que articulaba los bloques multifamiliares con el espacio público de la ciudad. Las formas de agrupación de los edificios, los servicios comunes y el gradiente de espacios comunitarios que fueron concebidos desde el proyecto original, proponían la vida en comunidad para contrarrestar, de esta forma, el reducido espacio doméstico de ámbito privado.

Por otro lado, el aumento de la construcción de urbanizaciones cerradas promovidas, no solo por promotoras e inmobiliarias privadas, sino también por las propias instituciones públicas — el Estado y el Municipio—, que solo ofertan vivienda unifamiliar aislada, viene acompañado de la degradación y deterioro de la vivienda colectiva: el ideal de vivir en colectividad se ha perdido y sus estructuras deben ser abandonadas o destruidas. Es decir, que la mirada hacia la periferia con un modelo de ciudad dispersa viene acompañada, necesariamente, de la total ignorancia y apatía hacia los sectores más céntricos de la ciudad, y en especial, a los proyectos de interés público que se han quedado huérfanos de administración. Esta falta de mantenimiento y gestión por parte de las instituciones públicas, junto al creciente aumento de la violencia y la inseguridad, lleva a un irremediable sentimiento de individualismo excluyente que se protege de desconocidos y vecinos, y que en última instancia, pone en crisis el ideal de vida comunitaria que planteaban estos conjuntos habitacionales.

Ante esta situación crítica del estado actual de los conjuntos habitacionales, se plantea la necesidad de realizar un registro y caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública construida en Guayaquil en un período específico que comprende desde el año 1968 (Gobierno de José María Velasco Ibarra), cuando se incrementan notablemente los recursos financieros del país debido a la explotación petrolera (el “boom petrolero”), hasta el año 1992 (Gobierno de Rodrigo Borja Cevallos), cuando desciende notablemente la construcción de programas de vivienda de interés social debido a la pérdida de valor de la moneda que influyó en los recursos financieros del BEV y se produce el paso de una economía sujeta al control del Estado a una economía de mercado.

## Discusión Teórica

### *La arquitectura de vivienda social: vivienda colectiva de interés público*

El objeto de estudio lo definen dos dimensiones, una política y otra netamente arquitectónica. Por un lado, la producción de habitación por parte del Estado a través de políticas públicas como un servicio que está obligado a ofrecer y que interesa y favorece a toda la sociedad y, por último, a la ciudad: la vivienda de interés público. Y por otro lado, esta vivienda debe ser portadora de espacios y servicios que aporten a la colectividad, generando barrios densos y diversos: la vivienda colectiva. La arquitectura de vivienda social estudiada cumple con ambas condiciones: la alianza entre los gobiernos con ideales “modernizadores” y los modelos de los arquitectos “modernistas”.

La forma moderna del habitar fue la vivienda colectiva. Las investigaciones y prácticas de la arquitectura moderna en la vivienda —como fuente de experimentación fundamental— estudiaron la transición de la vida burguesa a la nueva vida social que se abordó mediante transformaciones progresivas en la organización de las estancias y espacios colectivos: cada vez menos superficie dedicada a la vida privada, compensada por el aumento de la dedicada a la vida colectiva y pública (Fernández Per, Mozas y Ollero, 2013). Según García-Solera (2012), en “la vivienda colectiva se sintetiza el valor de la comunidad, el sentido de lo común y el carácter aglutinador que está en la aspiración última de la gran construcción del hombre que es la ciudad” (p. 21). La vivienda colectiva es capaz de agrupar este conjunto de actividades que pueden observarse en una ciudad compacta y diversa. Es a través del proyecto de vivienda donde se pueden articular las escalas intermedias entre la casa y la ciudad.

La necesidad de que la vivienda genere densidad y diversidad de actividades junto a la construcción de estructuras colectivas que fomenten la comunidad y las relaciones entre las personas que viven en el mismo barrio, pero también con la vida pública, nos lleva a defender la vivienda colectiva para la formación de ciudades más compactas y evitar el riesgo de la ciudad dispersa. La vivienda colectiva, en sus diferentes formas y tamaños, insertada en la ciudad evita el consumo masivo de territorio (Montaner y Muxí, 2006).

Esta investigación se centra en el estudio de proyectos de vivienda colectiva de producción estatal, a través de políticas públicas, que comúnmente se conoce como vivienda de interés social o, de forma reducida, “vivienda social” que ofrecen un

3 Mediante Decreto Supremo N° 40 del 25 de julio de 1970 y publicado en el Registro Oficial N° 15 del 10 de julio de 1970 se transformó la Caja Nacional del Seguro Social en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

4 El Banco Ecuatoriano de Vivienda (BEV) era el organismo financiero y crediticio del sector de la vivienda que prestó asistencia y cooperación a la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) como institución encargada de la promoción de vivienda de interés social.

5 El objeto de estudio está acotado de forma precisa en la investigación de Huerta (2013).

aporte a toda la sociedad y a la ciudad. Por políticas de vivienda social se entiende habitualmente un conjunto de medidas arbitradas por los entes públicos, basadas en un plan o programa con el fin primordial de resolver o paliar las dificultades que encuentran ciertos segmentos de la población para satisfacer sus necesidades de alojamiento (Moya, 2008). Se descartarían por tanto las agrupaciones de vivienda unifamiliar en favor del estudio de conjuntos de vivienda colectiva que generan cierta densidad e incorporan espacios y servicios compartidos para la comunidad.

### ***Criterios para una caracterización de la arquitectura de vivienda social: temas de referencia***

Los temas de referencia de esta investigación constituyen criterios cualitativos para valorar positiva o negativamente un proyecto de vivienda y se encuentran implícitos en los parámetros calculados en las fichas analíticas. Estos criterios han sido contrastados con referencias bibliográficas especializadas, pero la estructura y los términos tienen como referente principal el reciente texto de Fernanda Canales (2017) que en el capítulo “La vivienda en el tiempo” establece una serie de conceptos que aparecen de forma recurrente en las discusiones y escritos sobre vivienda. Al igual que dicha autora, la presente investigación presenta los temas por separado, por comodidad a la hora de realizar el análisis, pero el diagnóstico de los proyectos arquitectónicos no los considera aisladamente sino de forma integral. Otro texto de referencia es el de Montaner y Muxí (2006) que divide el análisis de los proyectos de vivienda colectiva en cuatro temas fundamentales: sociedad, ciudad, tecnología y recursos. Los dos primeros (sociedad y ciudad) se engloban dentro de los criterios expuestos en el presente artículo.

#### *Colectividad*

La capacidad de los diferentes espacios de los proyectos para generar intercambios. Estudio de las relaciones entre privacidad, comunidad y publicidad; ¿cómo promueve la cohesión social?

La colectividad, la socialización y la sensación de vecindad se obtienen mediante la articulación de lo más privado y lo más público a través de espacios compartidos por los habitantes que consideran que la vivienda va más allá de la vida doméstica de la célula habitacional y que es imprescindible repensar la diversidad de actividades que rodea al habitar en relación a este gradiente espacial (Montaner y Muxí, 2006). Las formas de agrupación de los edificios dentro de las manzanas, y la relación entre los edificios y los accesos a las viviendas privadas deben fomentar la colectividad mediante la escala óptima para cada espacio, según su uso y la cantidad de personas que lo van a usar.

En un marco conceptual más amplio, el aumento del criterio de colectividad en el proyecto de vivienda colectiva pasa por la reformulación de los usuarios como partícipes de todo el proceso, desde el diseño hasta la construcción y gestión de los proyectos. Dejar de ver la vivienda colectiva como la suma

de entidades privadas, para entenderla como la herramienta para construir la vida pública mediante la convivencia entre lo individual y lo público; la vivienda colectiva como sistema espacial que debe proyectar la dimensión pública del espacio doméstico y, a su vez, transformar la ciudad en una casa (Canales, 2017).

#### *Conectividad*

La permeabilidad y accesibilidad de los proyectos en relación a las barreras y umbrales existentes. Estudio de los límites en la secuencia espacio público, colectivo y privado; ¿cómo promueve la articulación entre espacios de diferentes características?

En relación a la conectividad entre los diferentes espacios que se generan entre lo más público y lo más privado existen “grados de accesibilidad” que deben ser cumplidos mediante la aplicación de normativas y son acciones que van desde las facilidades de acceso para personas discapacitadas o de la tercera edad, hasta el ingreso de un cochecito de niño o una silla de ruedas (Montaner y Muxí, 2006).

La conectividad de una vivienda no radica solo en la articulación física al tejido urbano de la ciudad próxima (estructura) sino también a toda la infraestructura, en gran medida oculta, que engloba todas las redes que entran y salen de los edificios, como por ejemplo las redes de comunicación y las instalaciones urbanas. Y además, para que la conexión o articulación con el contexto sea total, la arquitectura de vivienda debe conectarse históricamente, es decir, en relación a la memoria e identidad del lugar; debe ser por tanto, una conexión integral con el complejo entorno que le rodea (Canales, 2017).

#### *Densidad*

La cualidad de concentrar habitantes de forma óptima en relación a factores como la ocupación de suelo y la edificabilidad. Estudio del uso eficiente del suelo que economice las infraestructuras urbanas; ¿cómo promueve la economía en el uso del suelo?

La densidad debe basarse en la articulación que existe entre una edificación y el tejido urbano, entre la mezcla de tipologías y programas con usos mixtos, y en tratar de agrupar a los habitantes de las viviendas con los trabajadores (Canales, 2017). Un buen proyecto de vivienda colectiva también debe ser capaz de integrar de forma eficaz, con un uso económico del suelo, viviendas pequeñas y grandes, viejas y nuevas, de alquiler y en propiedad, con acceso desde la calle o en altura, etc. Se trata de obtener en los proyectos una densidad de personas que, sin llegar a condiciones de hacinamiento, fomente el encuentro y el intercambio y evite en la medida de lo posible el vehículo privado.

En la mayoría de los grandes conjuntos habitacionales de vivienda colectiva que se diseñan mediante la organización de bloques multifamiliares y grandes manzanas con espacios colectivos relativamente continuos, uno de los problemas más comunes es la baja densidad no solo poblacional sino también física que tiene que ver con la existencia de espacios entre bloques, excesivamente grandes, que no se ajustan a la

escala humana. La densificación de estos proyectos existentes mediante piezas que articulen los vacíos desestructurados entre bloques es una acción económica y eficiente.

#### *Diversidad*

La agrupación de aspectos muy diferentes entre sí en relación con la flexibilidad de cambio de los mismos. Estudio de la integración, la convivencia en proximidad de usos, formas de vida y clases socio-económicas diversas; ¿cómo promueve la mezcla de funciones, personas y elementos heterogéneos?

La vivienda colectiva no tiene un cliente específico sino uno genérico del cual se pueden saber en ocasiones muy pocos datos como para caracterizar los espacios. La recomendación para afrontar este problema de ambigüedad es la necesaria diversidad de tipos de vivienda y programas mediante mecanismos de flexibilidad (Montaner y Muxí, 2006). La ausencia de jerarquías en ciertos espacios de la vivienda y el edificio o agrupación puede facilitar la apropiación y adaptación de forma singular o comunitaria por parte de los futuros usuarios.

La diversidad del propio proyecto debe ser acompañada con la proximidad a los equipamientos básicos y la diversidad funcional de barrios que no sean monofuncionales. Es decir, que la situación urbana y la proximidad a la infraestructura básica como el transporte público y los valores agregados de las funciones como la sanidad, el ocio, la educación y la cultura, son indispensables para que funcione la diversidad del propio proyecto de vivienda. Por lo que se recomienda el aprovechamiento de la ciudad densa para la ubicación de nuevos proyectos y la rehabilitación de estructuras y conjuntos habitacionales situados en centros urbanos frente a nuevos crecimientos en la periferia alejados de todos los servicios básicos.

#### ***La vivienda social en la ciudad de Guayaquil (1970-1990)***<sup>6</sup>

La década de los 70 trae consigo un cambio en el modelo económico debido al “boom petrolero”. Se produce un auge en el sector de la construcción, sobre todo de viviendas, debido al déficit habitacional existente, que es asumido por el Estado a través de la JNV. El proceso de desarrollo urbano mediante conjuntos habitacionales que se emprende en este periodo en Guayaquil, significa la producción masiva de viviendas y la expansión incontrolada de la planta urbana. Frente al modelo de crecimiento del periodo anterior (1940-1970) en el que se consolidaba la estructura urbana de una ciudad compacta (Bamba, 2016), el nuevo modelo de desarrollo conlleva la dispersión de la ciudad y la gentrificación del centro.

En este periodo, no solo se incrementa la producción de viviendas sino que también se aumenta el tamaño de los conjuntos: se produce el paso del proyecto de vivienda al plan habitacional. El primer programa habitacional de la JNV, La Atarazana (1965-1973), ya establece un cambio en el planteamiento: se trata de un conjunto de grandes manzanas en el que se mezclan viviendas unifamiliares de baja altura con multifamiliares de gran tamaño. A partir de este proyecto transitorio, se construyen, al norte y sur de la ciudad, conjuntos habitacionales en “supermanzanas” que mezclan la vivienda unifamiliar de baja altura y la vivienda colectiva en altura. La tipología de vivienda colectiva que se repite hasta la saciedad es el bloque en “H”, y las insignificantes variaciones se producen en la forma de agrupar estas unidades en torno a grandes espacios colectivos (figura 1).



Figura 1. Vista aérea del conjunto habitacional Las Acacias de la JNV; alrededor las invasiones de tierras conocidas como el “Suburbio”.  
Fuente: El Universo, 8 de octubre de 1974.

El gobierno ecuatoriano, como otros gobiernos latinoamericanos, sustituyen la reflexión sobre la célula habitacional económica por la definición de planes nacionales<sup>7</sup> de vivienda. Estos planes habitacionales en Guayaquil no suponen ninguna investigación en las formas de agrupación, ni aportan diversidad en los tipos y programas de vivienda que se repiten indiscriminadamente, pero significan un importante aporte cuantitativo en el crecimiento urbano de Guayaquil.

<sup>6</sup> El proyecto de investigación desarrolla una contextualización histórica del periodo de estudio que por cuestiones de espacio no aparece en el presente artículo. Los textos de referencia consultados son: Aguirre, R. (1984). Bock, S. (1988). Huerta, F. (2013) y Junta Nacional de la Vivienda (1979).

<sup>7</sup> En otros países latinoamericanos se crearon organismos a nivel estatal que se encargaban de la producción de la vivienda como el Instituto de Crédito Nacional en Colombia (1939), la Comisión Asesora de la Vivienda Popular en Argentina (1943), la Corporación Nacional de Vivienda en Perú (1946), o la Corporación de la Vivienda en Chile (1953).

### ***La importancia de la Junta Nacional de la Vivienda en el proceso urbano de Guayaquil***

El crecimiento acelerado de Guayaquil en las décadas anteriores al periodo de estudio influyó de forma directa en el proceso urbano y en la producción de los conjuntos habitacionales: se produjo el paso del modelo de ciudad compacta al de ciudad dispersa (Rojas y Villavicencio, 1988). El periodo de mayor expansión se sitúa entre 1948 y 1954 y su declinación a partir de 1971. A diferencia del cacao, la economía bananera requirió más mano de obra rural y urbana, lo cual incidió en el importante crecimiento de la población de Guayaquil, que entre 1950 y 1962 creció en un 97,4%, a una tasa del 7,3%, una de las más altas de América Latina (Sánchez, 2015).

Los conjuntos habitacionales de promoción pública de la JNV se implantaron en la periferia de la ciudad, primero al sur, y, a partir de los años 80, al norte. Aunque el crecimiento demográfico y de la planta urbana desaceleró en el periodo de estudio, se consolidó el modelo de dispersión de la ciudad hacia la periferia. Los intentos de planificación mediante ordenanzas y planes más o menos elaborados fracasaron, o bien por la falta de continuidad de la administración y los alcaldes de la ciudad, o bien por las invasiones violentas de terrenos que anulaban cualquier tipo de proyección a futuro.

En la producción de vivienda social entre 1970 y 1990 en Guayaquil, participaron dos instituciones: la JNV y el IESS. La identificación de los casos de estudio arrojó la escasa producción del IESS en comparación con la de la JNV. La JNV construyó 35.766 unidades habitacionales en sus 26 años de existencia: 1.375 viviendas por año, frente a las 6.033 unidades habitacionales del Seguro Social en sus 38 años de producción: 159 viviendas por año (Sánchez, 2015).

Pero además, la importancia de la JNV residió en su influencia en el proceso urbano de Guayaquil: marcó tendencias en el crecimiento urbano. La compra de terrenos de la hacienda “El Guasmo” por parte del BEV influyó decisivamente en la construcción de los conjuntos habitacionales hacia el sur de la ciudad y provocó la aparición de nueva infraestructura como la Avenida 25 de Julio (Rojas y Villavicencio, 1988). Más tarde, en cambio, las invasiones intraurbanas violentas que se produjeron en El Guasmo cambiaron el rumbo de la producción de la JNV hacia el norte de la ciudad en los años 80 con las diferentes etapas de Sauces.

Si bien la producción habitacional de la JNV fue superior a la del IESS y significó un importante aporte a la solución del problema de la vivienda que se estaba dando desde los años 40 con las migraciones del campo a la ciudad, nunca pudo abastecer de habitación a todas las familias que llegaron, y éstas optaron, por las invasiones ilegales de tierras y la autoconstrucción de la vivienda como medio para subsistir. El porcentaje de viviendas “autoproducidas” por la “ciudad informal”, ya desde los años 50, es mayor que el producido por los conjuntos habitacionales de la JNV o lo que conocemos como “la ciudad formal”.

Esta situación se agrava más cuando identificamos el porcentaje de superficie ocupada por los conjuntos habitacionales dentro de la planta urbana en la actualidad. La dispersión de la ciudad mediante ciudadelas cerradas con viviendas aisladas de baja densidad, por un lado, y a través de asentamientos informales cada vez más alejados de la infraestructura urbana, por otro, ha disminuido de forma significativa la repercusión cuantitativa en el territorio de los conjuntos de vivienda social construidos por la JNV. Todavía más alarmante es la escasísima cantidad de vivienda colectiva construida a partir de los años 90, que evidencia más aun el cambio de modelo de desarrollo urbano.

### **Metodología**

En este artículo se enfatiza en la reflexión sobre el “espacio colectivo” que genera el proyecto de vivienda. No nos referimos al espacio público accesible —o así debiera ser— para todos los ciudadanos; tampoco al espacio privado de la domesticidad donde se desarrolla la vida de cada individuo. Nos referimos a un espacio producido desde el proyecto de vivienda que se encuentra en una situación intermedia entre estos ámbitos anteriores, generando confusión sobre el acceso, la propiedad y el uso efectivo del espacio. El complejo gradiente espacial que transcurre entre lo más privado (la habitación) y lo más público (la calle) es el objeto de estudio de la caracterización de esta investigación.

El referente metodológico fundamental es la investigación I+D+VS: futuros de la vivienda social en 7 ciudades, desarrollado por NuTAC en 2011 (Martín Blas, Pajares, García y Rodríguez, 2012), que articula la producción de gráficos analíticos de los proyectos de vivienda (cuantitativo), con aproximaciones más discursivas o narrativas (cualitativo). El método entiende que la realidad física es continua pero que la aproximación gráfica no puede serlo, por lo que se trabaja con encuadres o “muestras” en las que se van analizando diferentes parámetros cuantitativos. Bajo estas premisas, el análisis se aborda desde la aproximación disciplinar a diferentes escalas —diferenciadas pero interconectadas— que no pretenden perder de vista la centralidad del proyecto sino simplificar la metodología en análisis parciales que posteriormente se unifiquen en una caracterización multiescalar e integral de los casos de estudio seleccionados.

Los cuatro encuadres pretenden abarcar las categorías que se suelen identificar en la mayoría de los estudios sobre vivienda urbana: barrio, agrupación, edificio, vivienda. Esta secuencia de escalas hace hincapié en la transición más o menos gradual entre espacio público, colectivo y privado. En cada uno de estos encuadres se calculan los parámetros correspondientes utilizando, como primer instrumento para calcular los índices o valores, el propio dibujo. El método pretende cuantificar la calidad del espacio arquitectónico de los proyectos en la actualidad para dotar a la investigación de un carácter objetivo que pueda traducirse, en última instancia, en mejoras, no solo en los proyectos residenciales estudiados, sino también en las normativas o reglamentos de vivienda social (figura 2).

La investigación tiene una primera fase de contextualización del universo de estudio (proyectos de vivienda colectiva construidos por la JNV entre 1970 y 1990); a continuación se selecciona una muestra de casos que se identifican como referentes en la literatura consultada (Acacias I, Saiba II, Pradera I y Sauces IV)

y se aplica el método de análisis multiescalar sistematizado en una serie de fichas; en la fase final se identifican, del análisis realizado, los casos que muestran el mayor contraste en los resultados para realizar el estudio comparativo (figuras 2 y 3).



**1000 x 1000**  
El encuadre 1000 x 1000 representa el tejido urbano en una muestra gráfica que ubica en el centro el conjunto de vivienda analizado. La jerarquización de líneas y los sombreados pretenden distinguir las operaciones y elementos urbanos que construyen la ciudad. El encuadre recorta una parte de la realidad física que pertenece a un contexto más amplio de la ciudad y el territorio. Dependiendo del tamaño en cada caso se distinguen unidades elementales como distritos, barrios o ciudadelas. Se estudia la relación entre la morfología del entorno urbano próximo y la forma de la intervención. Se pueden observar las diferentes formas del crecimiento urbano de la ciudad en convivencia y conflicto en el estado actual. Los límites de la siguiente aproximación escalar se representan con un encuadre de líneas segmentadas. Los dibujos del proceso de análisis muestran las sucesivas capas para el estudio de los usos de suelo, superficies del espacio libre y edificado, alturas de las edificaciones para el cálculo del volumen, tipos de tejido residencial existentes, y estado de las viviendas en función del régimen de propiedad (formal e informal). El tamaño de las manzanas y la superficie de viario hacen que un tejido sea más poroso que está relacionado con la conectividad o segregación.



**300 x 300**  
El encuadre 300 x 300 representa el edificio o agrupación en relación con su entorno inmediato. Se observan con claridad las manzanas como unidad principal que conforma el tejido urbano. Se han caracterizado los espacios libres públicos y privados mediante la jerarquización de líneas y sombreados además de las edificaciones cercanas que influyen en la forma urbana. Se identifica con mayor detalle que el encuadre anterior el espacio público y colectivo: se dibujan viales y pasos peatonales, se diferencian aceras y calzadas, el arbolado y elementos urbanos relevantes que limitan el espacio urbano. En la siguiente aproximación escalar los límites se representan con un encuadre de líneas segmentadas. Los dibujos del proceso de análisis muestran las sucesivas capas para el estudio del reparto de suelo por usos en el que se distinguen los edificios residenciales según la tipología, superficies ocupadas y construidas para el cálculo del volumen edificado y la densidad habitacional. En este encuadre se puede analizar de forma más precisa la dialéctica entre morfología urbana y tipología edificatoria.

**Equipamientos de proximidad**

Se identifican los equipamientos o dotaciones que se encuentran en los radios que pueden ser considerados como servicios de proximidad para el conjunto. Se establecen dos umbrales de proximidad de 500 y 1000 m. El parámetro indica la cantidad de equipamiento en superficies (m<sup>2</sup>) para cada uno de los radios subdividido en categorías generales (dotacional, comercial, industrial, áreas verdes, mixto). Se identifican dentro de los dos umbrales de proximidad los equipamientos que condicionan la calidad de uso de los caso de estudio.

**Diversidad de usos en 1000 x 1000**

Determina el porcentaje de área destinado para cada uno de los usos de suelo por el planeamiento urbanístico (dotacional, comercial, industrial, áreas verdes, mixto y residencial). El parámetro muestra la diversidad de servicios (formales e informales) que puede generar actividades en diferentes horarios y para diversos usuarios. Se puede identificar el equilibrio o desajuste de los servicios de un sector que se considera residencial en relación a las funciones primarias que lo complementan.

**Programas de vivienda en el conjunto**

Los programas de vivienda en el conjunto identifican la diversidad de comunidades o individuos que conviven en el edificio o conjunto. Los programas se clasifican según el número de estancias (no se incluyen los baños, cocinas y trasteros menores a 12 m<sup>2</sup>) y mientros la superficie que conforma la unidad de vivienda. La identificación y denominación de los programas responde a la situación actual y se adapta a la práctica arquitectónica y social de la realidad de cada país.

**Superficie de área verde por habitante**

La superficie de área verde por habitante calcula el porcentaje de áreas verdes útiles por habitante dentro del área de proyecto (según las normativas de la OMS que especifican los espacios que deben ser considerados como aportantes al índice verde de una ciudad). El resultado total de área se obtiene de la sumatoria de cada superficie por separado y se procede a dividir el valor por el número de habitantes del conjunto. Será de interés para la investigación comparar el aporte del proyecto con respecto al índice general de la ciudad.

**Ocupación en 1000 x 1000**

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se calcula a partir de la proyección en planta de las cubiertas de los edificios que conforman el conjunto. La ocupación determina la relación entre lo construido y el espacio libre e indica el grado de compactación del tejido urbano donde se inserta el caso de estudio. Este parámetro se relaciona con la edificabilidad bruta del sector para conocer el volumen construido que tiene que ver con la densidad física. Será de interés para la investigación comparar la ocupación del sector con la del proyecto.

**Densidad en 1000 x 1000**

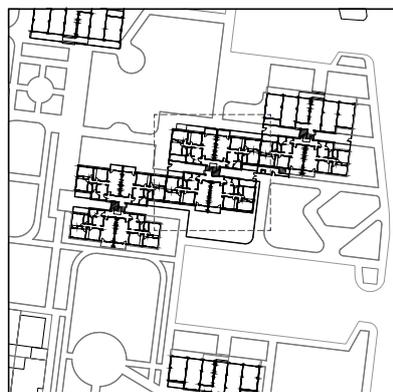
La densidad indica el número de viviendas por hectárea que se calcula en base al reconocimiento del suelo residencial. En el cálculo se incorporan las viviendas formales identificadas en el catastro y las informales que se encuentran en una situación de hacinamiento. Se trata de una densidad que puede ser contrastada con los datos estadísticos de los habitantes por vivienda según cada sector. Será de interés para la investigación comparar la densidad del sector con la que plantea el proyecto.

**Ocupación y Edificabilidad en 300 x 300**

El coeficiente de ocupación del suelo de las edificaciones del conjunto se calcula a partir de la proyección en planta de las cubiertas. La edificabilidad sembrada se calcula dividiendo la superficie construida total del conjunto entre la superficie del solar más la parte proporcional de viario (medida a eje de la calle). La ocupación se pone en relación con la edificabilidad para reconocer el volumen construido y su relación con la densidad. Será de interés para la investigación comparar la ocupación del proyecto con la del sector.

**Densidad en el conjunto**

La densidad sembrada en el conjunto se calcula en viviendas por hectárea estableciendo la relación entre el número de viviendas de la actuación y la superficie del solar junto a la parte proporcional del viario (medida a eje de la calle). El número de viviendas se calcula según el estado actual en el que han surgido nuevas viviendas autoproducidas o extensiones de las originales. Será de interés para la investigación comparar la densidad del proyecto con la existente en el sector calculada en el encuadre 1000 x 1000 m.



**100 x 100**  
El encuadre 100 x 100 representa la articulación entre la planta baja de acceso al edificio y el espacio público. Esta relación se presenta a modo de gradiente de colores entre lo público y lo privado que transcurre por los espacios colectivos. El gradiente atiende a la posibilidad de acceso al espacio, no a su titularidad, ni a su uso efectivo. En este encuadre se muestra con detalle la definición del plano del suelo y los límites y umbrales que caracterizan esta secuencia espacial. Se identifican con claridad en esta muestra las transformaciones que se han producido en los límites entre lo público y lo privado por parte de los habitantes. Los límites de la siguiente aproximación escalar se representan con un encuadre de líneas segmentadas. Los dibujos del proceso de análisis muestran las sucesivas capas para el estudio de la permeabilidad del estado actual que se ha modificado debido a la diversidad autoproducida por los habitantes. Se muestra también la relación de los núcleos de comunicación vertical con los diversos accesos peatonales y vehiculares que constituyen las formas de ingresar en los edificios y estructuras colectivas. La relación entre el interior de los edificios y el espacio exterior, sea este privado, colectivo o público, se analiza a través de los umbrales como puertas y ventanas.



**30 x 30**  
El encuadre 30 x 30 representa la relación entre el edificio en el que se ubica. La unidad de vivienda se sombrea con mayor intensidad. En este encuadre se enfatiza el estudio de los espacios colectivos de acceso y distribución como escaleras, ascensores, corredores y descansillos. Se representan también los accesos a las viviendas y el núcleo de comunicación vertical más próximo. Se identifican las apropiaciones que los habitantes realizan para ampliar el ámbito doméstico. No existe delimitación de aproximación entre lo público y lo espacio constructivo, no constituye el problema de esta investigación. En el dibujo de la unidad de vivienda se distinguen los usos previstos: acceso y distribución, dormitorios y estancias, cocina, baños y almacenamiento. El cálculo de superficies y número de habitantes se realizó implementando mobiliario estándar. Se han representado las transformaciones realizadas por los miembros de la vivienda analizada ya que modifican los resultados de los cálculos. En los casos de ser ambiguo el uso cotidiano de la vivienda en la actualidad, se opta por la caracterización de los espacios según las experiencias de los habitantes y las formas de apropiación del ámbito doméstico y su extensión en el espacio colectivo o público exterior.

**Permeabilidad en planta baja**

La permeabilidad en planta baja indica el grado de relación del edificio con el espacio público y colectivo. Se calcula la longitud total del perímetro que rodea el edificio que sería el 100% y el perímetro que se considera permeable. Se consideran permeables los accesos (peatonales y vehiculares), los frentes de comercio y dotaciones públicas como un 100%, y los umbrales que permiten transparencia visual un 50%. En el cómputo se consideran las transformaciones de los usuarios en los límites y umbrales, y el comercio informal.

**Diversidad de usos en el edificio**

La diversidad de usos en el edificio se indica en porcentaje con respecto a la superficie total y se han compilado las superficies en m<sup>2</sup> construidos. En el caso de existir varios tipos de edificios se indica la diversidad de cada uno. Algunos usos están asociados a actividades complementarias a la vivienda (trasteros, tendereros y aparapamientos), y otros significan mayor diversidad de funciones primarias incorporadas que generan actividades con diferentes horarios y personas. La diversidad incorpora los comercios y dotaciones informales.

**Superficies útiles de la vivienda**

Las superficies útiles de la vivienda se representan en un esquema que recoge las funciones, la diversidad de tamaño entre estancias y las conexiones que existen en la unidad de vivienda destacada en el encuadre. Se indican los accesos a la vivienda con una flecha. Las superficies se han calculado en m<sup>2</sup> con respecto a las posibles modificaciones de la planta en el estado actual. Estas modificaciones de uso no predeterminado (se excluyen las cocinas y baños menores de 12 m<sup>2</sup>). El número de personas se calcula según el número de camas y se contrasta con el número que plantean los programas triales según el proyecto original. En el caso de viviendas informales con ampliaciones debe identificarse el número de habitantes actual.

**Semejanza entre estancias de vivienda**

En este parámetro se hace explícita la semejanza o diversidad de los tamaños de las estancias de la unidad de vivienda estudiada. Se entiende por estancia cualquier habitación de uso no predeterminado (se excluyen las cocinas y baños menores de 12 m<sup>2</sup>). La semejanza entre estancias puede indicar flexibilidad de uso de las estancias ya que no existe una jerarquización que preestablezca la función de cada espacio. La posición de la estructura ligada a la semejanza entre las estancias favorece la posibilidad de cambios en el tiempo.

**Tipo de edificio y vivienda en 100 x 100**

Los tipos de edificios acogen los básicos (bloque, torre, manzana, hilera, aislada) pero pueden estar combinados o mezclar formas híbridas más complejas. Se incorpora en este parámetro además el tipo de agrupación (corredor, núcleo e hilera) entre unidades de vivienda. La diversidad de tipos de edificios y viviendas y sus formas de agrupación denota la posibilidad de combinar distintos modos de habitar y de vida comunitaria en el mismo conjunto. Las transformaciones de los usuarios alteran estos modelos de colectividad.

**Viviendas por núcleo de comunicación vertical**

Se contabiliza el número de viviendas que abarca cada núcleo de comunicación vertical. Se considera como un núcleo vertical la agrupación de escaleras con ascensores cercanos. En el caso de varios núcleos verticales que abastecan a un corredor se divide el número de viviendas equitativamente para el cálculo. La construcción de los núcleos repercute notablemente en el presupuesto de la obra por lo que suele convertirse en un mecanismo para economizar cuanto mayor sea el número de viviendas por núcleo.

**Estándar de estancias por personas**

El estándar de estancias por personas indica la relación entre la cantidad de estancias que posee la unidad de vivienda y el número de personas que habitan. Se entiende por estancia cualquier habitación de uso no predeterminado (se excluyen las cocinas y baños menores de 12 m<sup>2</sup>). El número de personas se calcula según el número de camas y se contrasta con el número que plantean los programas triales según el proyecto original. En el caso de viviendas informales con ampliaciones debe identificarse el número de habitantes actual.

**Superficie en m<sup>2</sup> útiles por persona**

El índice se calcula dividiendo la superficie útil interior en m<sup>2</sup> de la unidad de vivienda entre el número de personas que habitan. Este índice indica la densidad de ocupación de la vivienda. Se comprueba si cada persona puede disponer del espacio propio suficiente para lo que se considera que estancia es cualquier espacio mayor de 6 m<sup>2</sup> libre elementos fijos que obstaculicen la habitabilidad. Si no se cumple con la superficie útil mínima por persona se deben compartir estancias y se considera que existe hacinamiento en la vivienda.

Figura 2. Análisis multiescalar

Fuente: Equipo de investigación, 2017.

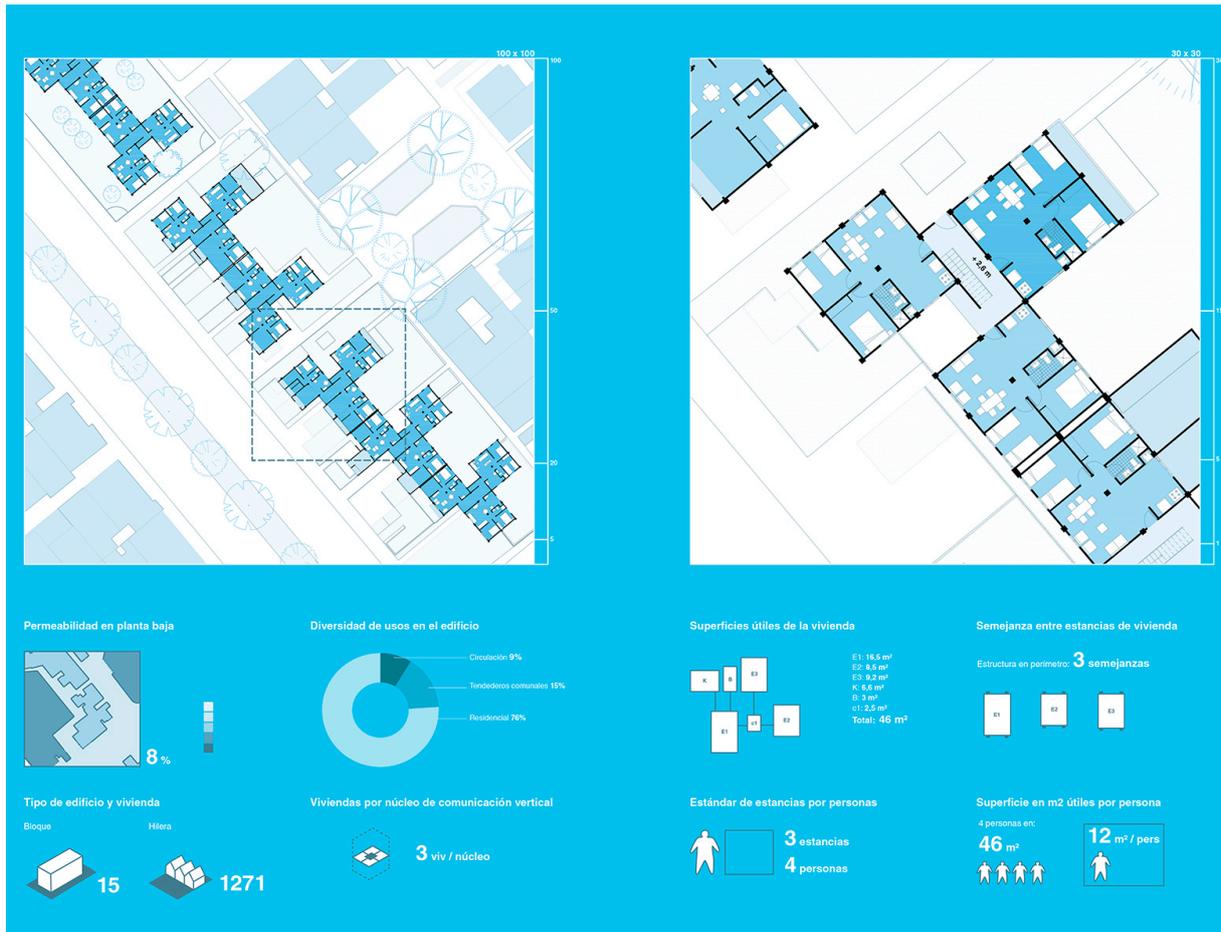


Figura 3. Ejemplo de ficha de análisis de Sauces IV. Encuadre de 100x100 y 30x30.  
Fuente: Equipo de investigación, 2017.

## Resultados

### *Caracterización de la arquitectura de vivienda social: relación entre los fenómenos físicos y las dinámicas sociales*

Los resultados de la caracterización tipológica según los parámetros del análisis multiescalar no arrojan grandes diferencias morfológicas y tipológicas entre los casos de estudio, sobre todo entre los tres primeros (Acacias, Saiba y Pradera), y el cambio notable, tanto en el tamaño del conjunto como en características formales y funcionales, se produce con Sauces IV. La comparación entre el dato de la densidad en 1000 x 1000 y en 300 x 300 nos indica que todos los casos de estudio aumentan la densidad con respecto al contexto que les rodea. Cuanto más pequeño es el conjunto más aumenta la densidad porque a su vez presenta más compacidad como en el caso de Saiba. Por otro lado, todos los proyectos disminuyen la ocupación de suelo (COS) con respecto a las edificaciones que se muestran en el encuadre 1000 x 1000, lo que significa que liberan espacio con respecto al tejido urbano que los rodea. Los valores de edificabilidad (CUS) son similares debido a la

norma de la época que restringía la altura a 4 niveles altos para evitar la instalación del ascensor por motivos económicos. Por tanto los casos de estudio estarían en el rango de construcción baja si atendemos a la relación entre edificabilidad y ocupación, aun tratándose de multifamiliares que aumentan la altura con respecto a las edificaciones del entorno (figura 4).

Todos los proyectos presentan un índice de permeabilidad en planta baja casi nula en el proyecto original y son más permeables y accesibles en la actualidad, debido al comercio informal que ha surgido sobre todo en el caso de Sauces. Si este dato se relaciona con la poca porosidad del viario de los sectores en los que se insertan, constituidos de grandes manzanas y sin apenas viario peatonal, y con la incompatibilidad de algunos usos como el industrial, nos encontramos con tejidos habitacionales que no provocaron el uso del espacio público y el empoderamiento del usuario mediante actividades diarias que se llevaran a cabo en los espacios comunitarios.

En cuanto a la unidad de vivienda, se observa una reducción considerable de la superficie en el caso de Sauces, condición

que además se ve agravada por el hacinamiento de personas que viven en situaciones precarias en departamentos que estaban concebidos para 4 personas y que están ocupados por 6 y hasta 8 personas. En los casos de Acacias y Pradera ha sucedido el proceso contrario: las generaciones más jóvenes han abandonado los conjuntos debido al aumento de su poder adquisitivo y se han trasladado a sectores periféricos al norte de la ciudad. Es decir, el proceso de abandono que se produjo en el centro, cuando sus habitantes salieron de él y se fueron a vivir a los conjuntos habitacionales de la JNV, se ha producido después hacia los nuevos suburbios de clase media y alta al norte de la ciudad.

La comparación sintética de los casos más representativos del periodo de estudio (Acacias y Sauces), parte de un diagnóstico integral de las cualidades implícitas en los resultados cuantitativos obtenidos en las fichas analíticas. Se trata de cuestiones que se observan en diferentes escalas, desde la resolución de la forma de la manzana en relación con la trama urbana existente, hasta las formas de agrupar los edificios en relación con los espacios colectivos, y los recorridos de acceso a las viviendas. A continuación se describen esas características que sintetizan los valores y problemas fundamentales de los casos comparados.

Acacias es el caso que plantea mayor cantidad de bloques multifamiliares organizados en una misma supermanzana (un total de 43 edificios). La articulación del conjunto de edificios con los grandes espacios colectivos se realiza mediante una estudiada organización en "micro comunidades" atravesadas de forma continua por calles estructurantes. El borde de la manzana que colinda con la Avenida 25 de Julio está resuelto de forma adecuada con un frente continuo arborizado que se concatena con plazas de mayor tamaño que articulan las diferentes partes del conjunto. La relación con el tejido urbano próximo es prácticamente inexistente: la relación con la trama de viviendas unifamiliares que corresponden también a la ciudadela Las Acacias I es nula y la articulación con los dos elementos de gran tamaño (el colegio y el mall) está negada por los grandes muros que éstos imponen sobre el espacio urbano.

En Sauces el espacio entre los bloques y la calle se convierte en una oportunidad para resolver las carencias del proyecto original y generar ingresos. El 80% de las viviendas de planta baja han modificado el espacio doméstico para generar vivienda-comercio o vivienda-taller e integrar usos no residenciales que solucionen las necesidades de desarrollo y subsistencia. Las agrupaciones de edificios multifamiliares que se ubican en los bordes de las grandes manzanas no tienen ninguna relación con la trama de viviendas unifamiliares y equipamientos públicos situados en el interior del conjunto. La indefinición y ambigüedad de los espacios entre edificios provoca la apropiación deliberada por parte, en primer momento, de los usuarios de las viviendas de planta baja, y posteriormente la ampliación progresiva de las viviendas de los sucesivos niveles. Estas extensiones y apropiaciones se producen con más intensidad debido al reducido tamaño de la unidad de vivienda ( $46 \text{ m}^2$ ), que además, se repite sin variaciones en todo el conjunto.

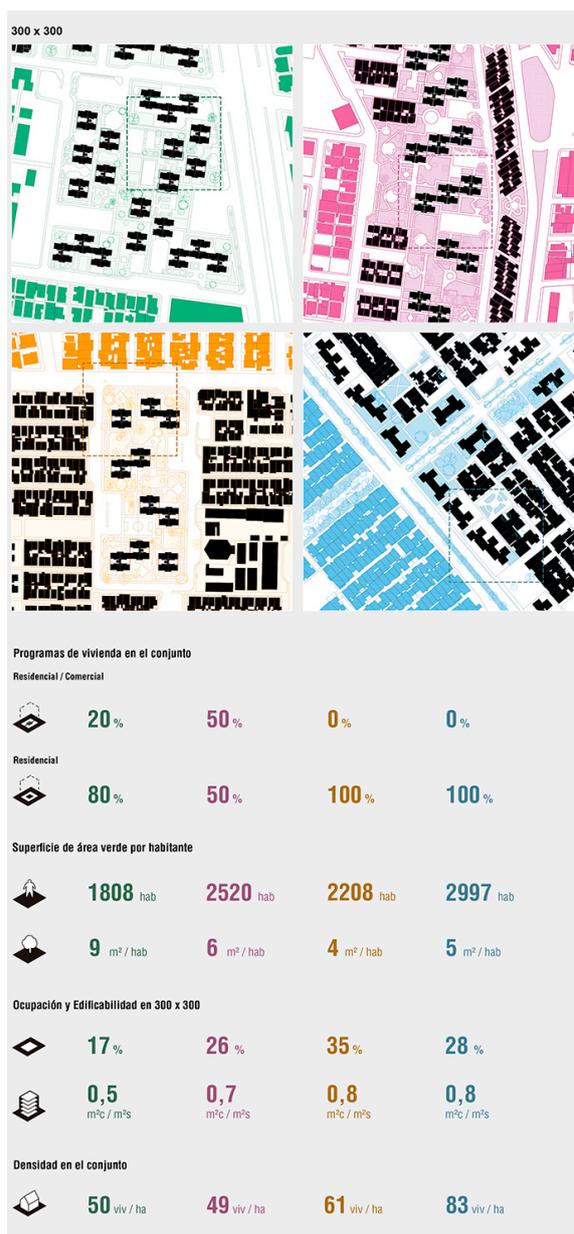


Figura 4. Resultados comparados del Encuadre 300 x 300 m de los casos de estudio; de izquierda a derecha: Acacias (verde), Saiba (rosa), Pradera (naranja), Sauces (azul).

Fuente: Equipo de investigación, 2017.

## Discusión de los resultados

La producción de vivienda colectiva pública por parte de la JNV entre 1970 y 1990 supone un gran aporte cuantitativo de viviendas y espacios colectivos a nivel territorial y tuvo una gran influencia en la época en cuanto a los modos de habitar, en contraste con la abundante autoproducción de vivienda informal que se estaba generando en territorios próximos a los planes habitacionales. El aporte cualitativo es menor debido a la falta de diversidad en los tipos y programas de vivienda y en la forma de agrupar éstas en las grandes manzanas que se articulaban con el tejido urbano a veces inexistente. La falta de caracterización

de los espacios colectivos entre los bloques también significa una merma en la calidad del espacio colectivo que se pretendía que fuera el catalizador de una vida urbana más cívica y social, a imagen y semejanza de las políticas de vivienda que promovió el Estado.

Se ha producido una alarmante pérdida de colectividad en los conjuntos habitacionales que se debe a la privatización de espacios que en el proyecto original eran de uso comunitario o incluso público. Lo colectivo ha dado paso a lo privado eliminando la esfera intermedia que planteaban los proyectos entre la vida pública y el espacio doméstico. Temas como la inseguridad y el individualismo han producido la guetización, no solo de la ciudad que se está construyendo, sino también de la que se construyó en otra época con unos ideales y políticas que proponían otro modelo de ciudad. Las ciudadelas cerradas del crecimiento urbano actual basadas en lo privado y en la seguridad se reproducen en los conjuntos habitacionales mediante transformaciones que han segregado espacialmente los proyectos con respecto al entorno inmediato (figura 5).

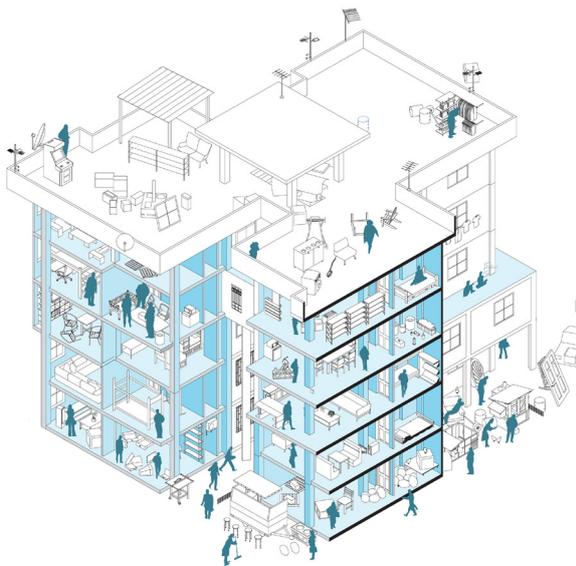


Figura 5. "Prácticas sociales actuales en Saucés IV."

Fuente: Equipo de investigación, 2017.

Uno de los grandes aportes de estos proyectos de vivienda colectiva, el espacio comunitario que articula lo más público con lo más privado, es a su vez el detonante de la mayoría de los procesos de transformación que se han producido por parte de los usuarios. La ambigüedad de estos espacios en cuanto a la definición de los límites físicos, legales, administrativos e incluso psicológicos que, en la mayoría de las ocasiones no coincide, genera problemas en la administración, mantenimiento y gestión del proyecto. La administración de los conjuntos inicialmente la ejercía la JNV ya que eran viviendas alquiladas para familias

de clase media y baja que venían del campo. Pero con el paso del tiempo, la administración estatal dejó de administrar los edificios y áreas comunitarias y se empezó a producir un abandono y deterioro de estas que se agravó más por el inicio del desplazamiento de parte de la población que habitó al inicio los conjuntos hacia zonas periféricas de la ciudad. Todo este proceso complejo ha generado la aparición de comunidades cerradas dentro del proyecto que encierran una agrupación de bloques y administran los espacios y servicios comunitarios. Las viviendas de estas comunidades han sido adquiridas en régimen de propiedad por los habitantes y se encuentran en mejor estado debido a la gestión privada, en cambio las viviendas que se encuentran en tierra de nadie han ido guetizándose y vaciándose en un proceso de exponencial de incremento de la inseguridad e individualismo (figura 6).

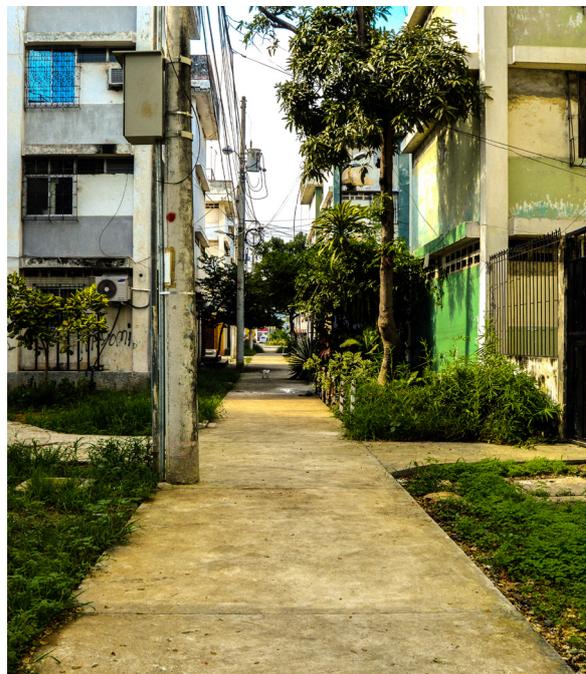


Figura 6. Caracterización de los espacios entre los edificios en el conjunto habitacional Las Acacias I.

Fuente: Equipo de investigación, 2017.

Por último, se ha observado una clara influencia de los parámetros cuantitativos en los aspectos cualitativos de los casos estudiados. Los proyectos que presentan índices de densidad altos pero liberan espacio colectivo de carácter público reduciendo el coeficiente de ocupación del suelo, presentan mayor calidad urbana y arquitectónica que es percibida positivamente por los habitantes. Pero es más interesante la relación directa entre los aspectos cualitativos y el estado actual de las viviendas colectivas: a mayor calidad de los espacios colectivos, mejor el estado actual de los proyectos. Es una cuestión de cómo permiten o impiden los proyectos las transformaciones de los usuarios con el paso del tiempo (figura 7).



Figura 7. Cerramientos que privatizan el espacio entre bloques en el conjunto habitacional Sauces IV.

Fuente: Equipo de investigación, 2017.

## Conclusiones

La vivienda colectiva es la solución a los problemas de la ciudad contemporánea como la dispersión, la carencia de servicios, la inseguridad, o la falta de espacios de encuentro. Es desde el proyecto de vivienda colectiva donde es posible redefinir las relaciones entre lo privado y lo público, y también construir ordenadamente el espacio urbano con base en la igualdad, la equidad, la inclusión y la participación de todos los actores artífices de la producción de la ciudad. En este sentido, la pregunta fundamental de la investigación sería, ¿cómo proyectar la vida privada dentro de estructuras colectivas?

En primer lugar, en los conjuntos de vivienda social de Guayaquil no hubo una participación de los habitantes en ninguna de las fases del proceso de generación del proyecto (programación, diseño, construcción, gestión, mantenimiento). Se impusieron modelos a nivel nacional en todas las ciudades independientemente del clima, costumbres, localización o estrato social de la población. La participación del usuario asegura la diversidad de los tipos de vivienda según los modos de habitar y el ajuste a las necesidades reales de las familias en el momento de entregar las viviendas. Además, el diseño de la estructura de la vivienda colectiva debe prever posibles crecimientos de las unidades de vivienda y cambios de uso de los espacios. Los conjuntos estudiados presentan grandes superficies libres e índices de densidad razonables que permiten estas intervenciones sin llegar a exceder la densidad poblacional y la organización de la estructura urbana existente.

Las políticas públicas de vivienda social de la JNV aplicaron algunos de los criterios expuestos en el marco teórico en la concreción de lo en aquella época se denominaba “unidad vecinal”. Las normativas y reglamentos son los instrumentos cuantitativos que tienen las instituciones públicas capaces de

asegurar el cumplimiento de esos criterios cualitativos para garantizar no solo la calidad de los proyectos de vivienda sino también un modelo de ciudad más sostenible. En la actualidad no existen políticas de gestión e intervención en los conjuntos ni por parte del Estado ni del Municipio. Las alianzas entre instituciones públicas y privadas son recomendables por el equilibrio entre visiones distintas pero complementarias. Estas alianzas pueden asegurar una mejor administración, gestión y mantenimiento en el tiempo, que es la única forma de conservar los valores cualitativos, y controlar los posibles cambios y transformaciones que los habitantes quieran realizar.

Finalmente, se plantea la rehabilitación de estructuras existentes de gran valor arquitectónico y urbano, levantadas con un gran esfuerzo económico en zonas céntricas de la ciudad que tienen todos los servicios básicos e infraestructuras urbanas, frente a los modelos especulativos que proponen seguir construyendo viviendas nuevas en la periferia con el consiguiente irracional gasto económico e impacto ambiental irreversible. Recuperar estos conjuntos habitacionales, que constituyen un rico legado arquitectónico como parte de la memoria e identidad de la ciudad, supone una posición en contra de la especulación inmobiliaria que promueve la desigualdad social y segregación espacial y hacen pensar que la arquitectura de vivienda no puede aportar nada para el bienestar de los ciudadanos.

## Referencias Bibliográficas

Aguirre, R. (1984). *Estado y Vivienda en Guayaquil*. Quito: FLACSO Editores.

Bamba, J. C. (2016). *Vivienda colectiva Guayaquil (1940-1970)*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Bock, S. (1988). *Quito, Guayaquil: Identificación Arquitectural y Evolución Socio-Económica en el Ecuador (1850-1987)*. Guayaquil: IFEA CER-G.

Canales, F. (2017). *Vivienda colectiva en México. El derecho a la arquitectura*. Barcelona: Gustavo Gili.

Fernández Per, A.; Mozas, J. y Ollero, A. (2013). *10 Historias sobre vivienda colectiva*. Vitoria: Editorial a+t architecture publishers.

García-Solera, J. (2012). Para vivir. En Centellas, M.; García, P.; Sanz, J. (2012). *Vivienda colectiva: investigación, crítica y obra* (pp. 21-35). Cartagena: Ediciones Tres Fronteras, Universidad Politécnica de Cartagena.

Huerta, F. (2013). *Sistematización de la información urbana de Guayaquil y desarrollo de una página web, período 1970-1990*. Trabajo de investigación inédito. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Junta Nacional de la Vivienda (1979). La vivienda colectiva en la producción estatal. *TRAMA*, (13-14).

Martín Blas, S.; Pajares, I.; García, M. y Rodríguez, I. (2012). *I+D+VS: futuros de la vivienda social en 7 ciudades*. Madrid: Fundación Arquitectura COAM y Ministerio de Fomento, Madrid.

Montaner, J. M. y Muxí, Z. (2006). *Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos*. Madrid: Ministerio de la Vivienda.

Moya, L. (2008). *La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*. Madrid: Marea Libros.

Rojas, M. y Villavicencio, G. (1988). *El proceso urbano de Guayaquil 1870-1980*. Guayaquil: ILDIS.

Sánchez, P. (2015). *Mercado de suelo informal y políticas de hábitat urbano en la ciudad de Guayaquil*. Quito: FLACSO Ecuador.