

Caracterización tipológica de la vivienda colectiva  
pública en Guayaquil (1940-1970)

*Typological characterization of public collective housing in Guayaquil (1940-1970)*

## RESUMEN

Los proyectos de vivienda colectiva comprenden la relación entre la vida privada de la casa y la vida pública de la ciudad, y constituyen el primer grado de colectividad en la estructura compleja de la ciudad. Por la manera en la que repercuten en la totalidad de las escalas del territorio cuando alcanzan un tamaño considerable, los proyectos de vivienda colectiva intervienen de manera fundamental en la dinámica del espacio urbano mediante el sistema de espacios colectivos que articula la secuencia vivienda-barrio-ciudad, y sus posibles escalas intermedias, y pone en crisis los límites entre el espacio público y privado posibilitando las categorías intermedias, y por tanto, la coexistencia de situaciones contrapuestas sin negarlas. La vivienda colectiva pública –económica y social- se convierte en un instrumento capaz de estructurar la trama urbana articulando el espacio público y el espacio edificado, y solucionar la creciente demanda habitacional a nivel mundial mediante tipologías edificatorias que generen una ciudad más compacta.

La crisis habitacional se produce con mayor intensidad en los países terceros sujetos a aumentos demográficos y crecimientos exponenciales. Guayaquil, ciudad tropical y portuaria con la población más grande del Ecuador, se presenta como el objeto de estudio adecuado para analizar los proyectos de vivienda colectiva pública de un período relevante de la arquitectura moderna entre 1940 y 1970 en el que se produjeron nuevos modelos habitacionales que planteaban otra manera de pensar y construir la ciudad, y detectar en el estado actual de estos prototipos las transformaciones que se han producido con el pasado del tiempo como respuesta a las necesidades reales de los usuarios y las dinámicas actuales de la ciudad.

El trabajo plantea una primera fase exploratoria de identificación de los cuatro casos del universo de estudio de vivienda colectiva pública en Guayaquil, y su posterior descripción y contextualización geográfica e histórica. El levantamiento arquitectónico completo mediante fotografías, croquis, apuntes, medidas, etc., complementará la información arquitectónica gráfica existente. A continuación como parte del desarrollo nuclear de la investigación se realizará un análisis tipológico integral a diferentes escalas de los casos de estudio con el objetivo de producir un diagnóstico de los problemas principales tanto en su contexto inicial como en la actualidad. La metodología a utilizar en esta fase será el levantamiento gráfico del estado actual de los proyectos mediante fichas que incluyen las tres escalas de análisis –urbana, arquitectónica y constructiva- para su calificación y posterior comparación. Estas situaciones o factores comunes detectados en los proyectos de vivienda colectiva se concretan en grados de intervención para su potencial mejora arquitectónica.

En la fase final del proyecto se establecerán estrategias de intervención que ofrezcan posibles soluciones a los problemas detectados como aproximación a una posible regulación arquitectónica de los proyectos de vivienda colectiva pública estudiados. El resultado final pretende ofrecer una visión holística de las características tipológicas de los proyectos originales y de la situación de las edificaciones en el contexto actual como puesta en valor para su necesaria mejora urbana y arquitectónica.

**Palabras clave:** vivienda social, espacios colectivos, escalas, transformaciones, estrategias.

## ABSTRACT

Collective housing projects include the relationship between private life at home and public life in the city, and constitute the first degree of collectivity in the complex structure of the city. Because of the way in which they impact on the totality of the scales of the territory when they reach a considerable size, collective housing projects interfere essentially in the dynamics of urban space through the system of collective spaces which articulates the housing-neighborhood-city sequence, and its possible intermediate scales, and causes the crisis of the boundaries between public and private space, enabling the occurrence of intermediate categories, and therefore, the coexistence of opposing situations without denying them. The public collective – economic and social – housing has become an instrument capable of structuring the urban scene articulating public and built-up space, and solving the housing demand growth at the global level through typologies, which generates a more compact city.

The housing crisis occurs more intensively in developing countries subjected to population increase and fast growth. Guayaquil, a port and tropical city with the largest population of Ecuador, is presented as a suitable object of study to analyze the public collective housing projects of a relevant period of modern architecture between 1940 and 1970 when new models of housing were produced and posed another way to think about and build the city, and detect transformation in the current state of these prototypes that have occurred over time as a response to the real needs of users and the current dynamics of the city.

This study puts forward a first exploratory phase of identification of the four cases of the universe of public collective housing in Guayaquil, and the subsequent description and geographical and historical contextualization. The photographs, sketches, notes, measures, etc., will complement the existing graphic architectural information. Then, as part of the core development of research a comprehensive typological analysis at different scales of case studies will take place with the aim of producing a diagnosis of the main problems both in the initial and as the current context. The methodology to be used in this phase will be the gathering of graphic information of the current state of the projects using files that include the three scales of analysis - urban, architectural and constructive - for their examination and subsequent comparison.

These situations or common factors detected in the collective housing projects become degrees of intervention for potential architectural improvement. In the final phase of the project, the researchers will establish intervention strategies that offer possible solutions to the problems detected as an approach to a possible architectural regulation of the public collective housing projects studied. The final results are intended to provide a holistic view of the typological characteristics of the original projects and the situation of the buildings in the current context as startup value for the necessary urban and architectural improvement.

**Keywords:** social housing, public spaces, scales, changes and strategies.

Fecha de Recepción del artículo: **31 de julio de 2015**

Fecha de Aceptación del artículo: **1 de Septiembre de 2015**

Traducido al inglés: **Arq. Alina Alvarez P.**

## I. INTRODUCCIÓN

Existen trabajos de investigación que han abordado la caracterización tipológica de proyectos de vivienda colectiva mediante parámetros técnicos que valoran cuantitativamente el objeto de estudio (Montaner, 2006). Por otro lado, aunque encontramos información general sobre los procesos urbanos de Guayaquil de todo el periodo de estudio (Rojas, 1988) y sobre la arquitectura de una parte del periodo que corresponde a la introducción del Movimiento Moderno en la ciudad (Aguirre, 1984), no encontramos trabajos de investigación que presenten información detallada de los planes habitacionales y los proyectos de vivienda social del periodo de estudio.

El estudio de proyectos de vivienda colectiva pública de un periodo de referencia en Guayaquil resulta necesario para hacer un diagnóstico de lo sucedido con esta tipología edificatoria en diferentes espacios de la ciudad con situaciones urbanas particulares y estudiar la respuesta y comportamientos sociales de diferentes estratos de la sociedad a esta tipología de vivienda, la cohesión o fragmentación social que producen y su adaptabilidad a los nuevos modos de habitar.

Frente a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas que se expanden generando una ciudad discontinua y segregada, la vivienda colectiva pública se convierte en el instrumento necesario para intervenir en las diferentes escalas del territorio y producir una ciudad estructurada y compacta mediante la continuidad espacial y morfológica de la secuencia no lineal vivienda-barrio-ciudad. La presente investigación plantea la caracterización tipológica de los proyectos de vivienda colectiva pública en Guayaquil entre 1940 y 1970 incorporando el estado actual de los proyectos como el escenario necesario para generar nuevos instrumentos operativos que comprendan y se aproximen al conocimiento de los procesos urbanos y proyectos habitacionales de la ciudad.

## II. METODOLOGÍA

Los proyectos de vivienda colectiva pública desarrollados en Guayaquil en el periodo comprendido entre 1940 y 1970, acotado éste por dos hechos importantes como son el boom bananero y el boom petrolero (Rojas, 1988), definen un marco de tiempo en el que la participación e intervención del estado en tema de vivienda resultó clave para la ciudad. Los casos de estudio del universo de estudio son los siguientes:

- Casas Colectivas del IESS de Héctor Martínez, 1945-1950. (fig.1)
- Centro de Vivienda del IESS de Alamiro González, 1958. (fig.2)
- Bloques Multifamiliares del IESS de Pablo Graf, 1964-1967. (fig.3)
- Bloques Multifamiliares de La Atarazana de José Furoiani y Virgilio Poveda, 1965-1973. (fig.4)

Se trata de identificar en estos proyectos y arquitectos la introducción del Movimiento Moderno en Guayaquil a nivel urbano y arquitectónico (Compte, 2007). Resulta necesaria una reflexión crítica sobre la adaptación de las tipologías arquitectónicas de la ortodoxia moderna a un clima, cultura y sociedad tan específicos como los de Guayaquil. El estudio de lo sucedido con los proyectos de vivienda colectiva pública desde 1970 hasta la actualidad puede ser un trabajo a desarrollar en investigaciones futuras.

Se trata de una investigación de tipo descriptiva desde una perspectiva cualitativa mediante el método del estudio de casos. La metodología se organiza en diferentes niveles de análisis que van profundizando progresivamente en el problema de investigación: análisis crítico de casos individualizado, comparación dialéctica de casos, extracción de conclusiones parciales, diagnóstico integral, estrategias de intervención y conclusiones.

Una vez planteada una introducción teórica sobre el tema de investigación a través del análisis de textos relacionados, se realiza un acercamiento crítico mediante la descripción de los objetos de estudio. En esta contextualización son importantes las tipologías de vivienda colectiva del Movimiento Moderno que han influenciado en los proyectos seleccionados como el bloque lineal sobre pilotes de la Unité d'Habitation de Le Corbusier o las galerías y espacios comunes del condensador social constructivista materializado en el Edificio Narkomfin de Moisei Ginzburg (Aguirre, 1984).



# CASAS COLECTIVAS IESS

Calle Gómez



Guayaquil, Ecuador. Parroquia García Moreno.

Calles Gómez Rendón entre José Mascote y Av. Del ejército.

Ubicadas en el centro de la ciudad de Guayaquil, las Casas Colectivas de la Gómez Rendón, como popularmente se las denomina, se conforman por dos bloques de cuatro patios y cuatro plantas cada uno, separados por una calle peatonal, que marca el eje de simetría del conjunto (Compte, Lee, Peralta, 1989).

## AUTORES

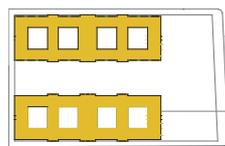
Diseño Arq. Hector Martínez  
 Construcción Arq. Hector Martínez

## AÑO

Diseño 1945  
 Construcción 1950

## PROPIETARIO

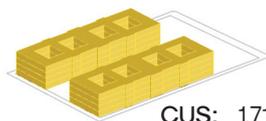
Original Municipalidad de Guayaquil  
 Actual Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



COS: 43%

**SUPERFICIE PARCELA**  
 6 191.00 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**  
 10 557.34 m<sup>2</sup>



CUS: 1.71

## PROGRAMA

Vivienda Multifamiliar  
 2 bloques de 4 plantas  
 y 4 patios centrales

**NÚMERO DE VIVIENDAS**  
**DENSIDAD VIVIENDA**  
**DENSIDAD POBLACIONAL**

156  
 252 dep./ha  
 932.32

## USO



## RÉGIMEN DE PROPIEDAD



Figura 1: Ficha Descriptiva de las Casas Colectivas del IESS  
 Fuente: Equipo de Investigación



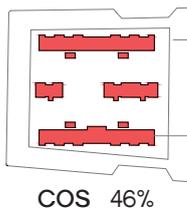
## CENTRO DE VIVIENDA IESS

Calle Ximena



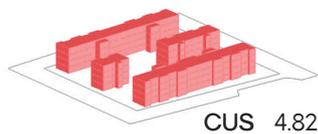
Guayaquil, Ecuador. Parroquia Roca.  
 Calles Ximena, Padre Solano y Riobamba.

El planteamiento del proyecto surge de la configuración de cuatro bloques de departamentos alrededor de espacios con programas de recreación y esparcimiento. En esta tipología, se busca resolver la problemática de la vivienda mediante espacios comunales que forman parte de la cotidianidad de las familias, incluyendo incluso el uso comercial en planta baja. Los dos bloques de mayor longitud de los extremos cuentan con cuatro pisos mientras que los interiores con tres pisos. Las fachadas dirigidas hacia el exterior poseen "balcones-cajas"; las otras presentan balcones corredores en toda la fachada (Bock, 1988).



**SUPERFICIE PARCELA**  
 5 406.51 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUÍDA**  
 13 830.32 m<sup>2</sup>



### PROGRAMA

Vivienda Multifamiliar  
 4 bloques de 4 plantas

**NÚMERO DE VIVIENDAS**  
**DENSIDAD VIVIENDA**  
**DENSIDAD POBLACIONAL**

116  
 214.6 dep./ha  
 793.86 hab./ha

### AUTORES

Diseño Arq. Alamiro González  
 Construcción Edificaciones Ecuatorianas

### AÑO

Diseño -  
 Construcción 1958

### PROPIETARIO

Original Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
 Actual Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

### USO



### RÉGIMEN DE PROPIEDAD



Figura 2: Ficha Descriptiva del Centro de Vivienda del IESS  
 Fuente: Equipo de Investigación



# BLOQUES MULTIFAMILIARES IESS

Avenida Quito



Guayaquil, Ecuador. Parroquia García Moreno.

Av. Quito, Calles Venezuela y José de Antepara.

La tipología de referencia del arquitecto para el proyecto corresponde a la Unité d'Habitation de Marsella de Le Corbusier. La primera fase de los Bloques Multifamiliares del IESS está conformada por 4 bloques en altura de 6 pisos alineados paralelamente y levantados sobre pilotes con la planta baja libre generando de esta forma una secuencia continua de espacios libres que articulan el conjunto. Este espacio colectivo está destinado a la recreación de los usuarios del conjunto. Las cubiertas se proyectan como una extensión útil de la vivienda en el sentido que Le Corbusier planteaba: la cubierta jardín. El conjunto habitacional no prevé espacio para el estacionamiento de vehículos.

### AUTORES

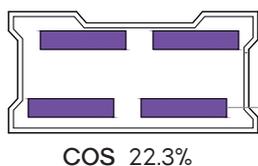
Diseño Arq. Pablo Graff  
 Construcción Compañía Mena-Atlas

### AÑO

Diseño 1961-1964  
 Construcción 1964-1969

### PROPIETARIO

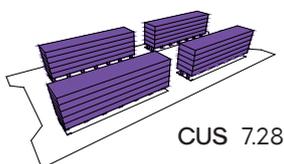
Original Caja del Seguro  
 Actual Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



**SUPERFICIE PARCELA**  
 9 680.90 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUÍDA**  
 16 800 m<sup>2</sup>

COS 22.3%



CUS 7.28

### PROGRAMA

Vivienda Multifamiliar  
 4 bloques de 9 plantas

**NÚMERO DE VIVIENDAS**  
**DENSIDAD VIVIENDA**  
**DENSIDAD POBLACIONAL**

140  
 144.6 dep./ha  
 535.07 hab./ha

### USO



Original



Actual

### RÉGIMEN DE PROPIEDAD



Original



Actual



Figura 3: Ficha Descriptiva de los Bloques Multifamiliares del IESS  
 Fuente: Equipo de Investigación



## BLOQUES MULTIFAMILIARES

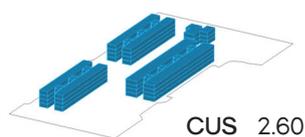
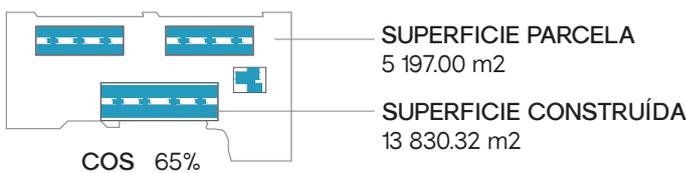
Ciudadela La Atarazana



Guayaquil, Ecuador. Parroquia Tarqui.

Av. 25 Carlos Luis Plaza Dañin, Calle 43 SO  
 Aurora Estrada y Dr. Arturo Serrano  
 Armijos.

El proyecto sigue un modelo enviado desde Quito. Los departamentos estaban dirigidos a la clase media-baja y debían reformarse los bloques para que pudieran ser adquiridos por los diferentes usuarios. El conjunto está conformado por tres bloques, dos modelos BM12 y un modelo BM16, refiriéndose al número de departamentos por piso. Los núcleos de escaleras conectan cuatro viviendas por planta mediante un pequeño espacio común. En la planta baja de los bloques BM12 se incluyeron locales comerciales para reducir los costos. No se realizó un estudio previo de las posibles necesidades de los habitantes sino que se debió seguir un programa anteriormente establecido. El arquitecto determinó unas normas de uso para la vida en comunidad como los patios interiores y las cubiertas transitables.



**NÚMERO DE VIVIENDAS** 116  
**DENSIDAD VIVIENDA** 67.7 dep/ha  
**DENSIDAD POBLACIONAL** 250.6 hab/ha

### PROGRAMA

Vivienda Multifamiliar  
 2 bloques de 4 plantas,  
 1 bloque de 5 plantas

### AUTORES

Diseño Arq. Virgilio Poveda  
 Construcción Arq. José Furoiani  
 Varios

### AÑO

Diseño 1965  
 Construcción 1973

### PROPIETARIO

Original Banco de la vivienda  
 Actual Privado

### USO



### RÉGIMEN DE PROPIEDAD



Figura 4: Ficha Descriptiva de los Bloques Multifamiliares de La Atarazana  
 Fuente: Equipo de Investigación

### Instrumentos para una caracterización tipológica de la vivienda colectiva

La caracterización tipológica se realiza según un diagnóstico integral que incorpora simultáneamente el análisis crítico de la información del proyecto en su estado inicial y del proyecto en su estado actual (Montaner, 2006). Los instrumentos empleados para la caracterización tipológica de los proyectos de vivienda colectiva se concentran en tres niveles o escalas de análisis:

**Escala urbana:** en este nivel de análisis –urbanidad se investiga la relación que existe entre la estructura urbana –edificaciones y espacio público y el espacio colectivo compartido por el conjunto de edificaciones que organizan el proyecto de vivienda. En esta escala de análisis se estudia la secuencia ciudad, barrio, conjunto o bloque; el tejido residencial en el que se inserta el proyecto; la relación entre la vivienda colectiva del bloque y el espacio público de la ciudad; la densidad y morfología urbana, entendiendo la vivienda colectiva como un instrumento de ordenación urbana. Parámetros de análisis:

*Morfología urbana:* Tejido urbano, la trama en la que se encuentra emplazado y sus características.

*Equipamientos de proximidad:* Distancia del proyecto a los equipamientos urbanos cercanos. Se mide el gradiente de distancia en un radio de 500 m.

*Usos de suelo:* Usos de suelo planificados a nivel general en el contexto próximo y su influencia en el proyecto.

*Accesibilidad por medios de transporte:* Accesos por transporte público (líneas que pasan en el sector, estaciones de metro-vía, distancia a la que se encuentran, etc.) y privado (dirección de las vías, parqueos fuera o dentro del conjunto habitacional).

*Accesibilidad peatonal:* Barreras arquitectónicas (niveles de aceras, elementos que bloqueen o dificulten el acceso del peatón), cómo el peatón llega al sitio, si se considera el acceso para personas discapacitadas en el espacio público.

*Convivencia de usos:* Relación del equipamiento existente en el proyecto de vivienda con el equipamiento del contexto próximo. Si hay coherencia o complementación entre el tipo de equipamiento que existe en el sector. Indicador de complejidad: hibridez de usos.

*Continuidad de espacios libres:* Relación del espacio libre planteado por el conjunto habitacional y el espacio libre de la trama urbana en la que se inserta.

*Estrategia de ocupación de parcela:* Geometría o estructura que organiza el conjunto habitacional. Disposición y orientación de los bloques entre sí y con respecto al contexto.

*Perfil urbano:* Alturas de los edificios del contexto en relación al proyecto, y el modelo de densidad planteado (relación entre el número de niveles, COS y CUS).

**Escala arquitectónica:** en este nivel de análisis –escala entre conjunto o bloque y vivienda– se investiga la estructura formal y funcional del conjunto de vivienda colectiva en sí; se analiza la morfología del conjunto en cuanto a la relación tipológica que establece con la manzana en la que se inserta y la lógica de organización del bloque –espacios colectivos la estructura formal y funcional interna de las células habitacionales –ámbito privado los límites entre el espacio colectivo y el ámbito privado de la casa. Parámetros de análisis:

*Volumetría y geometría:* Análisis volumétrico y geométrico del conjunto y de cada edificio.

*Tipología:* Tipología del bloque y de los diferentes tipos de vivienda.

*Llenos y vacíos:* Geometría de los límites entre el interior y el exterior de los bloques. Transparencias y opacidades de las fachadas.

*Niveles y alturas:* Número de alturas, altura libre y lógica de apilamiento de los niveles de cada bloque.

*Hibridez de usos:* Los usos complementarios al residencial del proyecto. Hibridez de usos y convivencia de estos.

*Accesibilidad:* Accesibilidad al conjunto habitacional y a las viviendas o células privadas.

*Espacios intermedios:* Espacios de transición entre el espacio libre exterior de la ciudad y el espacio colectivo interior en la secuencia de escalas de lo colectivo que va del conjunto de bloques a la célula privada.

*Circulación y núcleos de conexión:* Circulación horizontal y vertical del conjunto y de las tipologías de vivienda.

*Espacios flexibles:* Espacios que por su indeterminación en el diseño y posición dentro de la vivienda podrían adaptarse a un cambio o modificación de uso.

*Espacios secos y húmedos:* Espacios húmedos se consideran la cocina, los baños y otros posibles a definir. El resto de espacios se considerarán espacios secos.

*Iluminación y ventilación:* Orientación con respecto al asoleamiento, configuración espacial en relación a la inclinación solar. Orientación con respecto a los vientos predominantes, ventilación cruzada.

*Jerarquización espacial:* Jerarquía de los espacios de las tipologías de vivienda, superficie de los espacios en relación unos con otros, espacios jerárquicos por su superficie o posición dentro de la vivienda.

*Adaptación a tipo de usuario:* Tipo de usuarios, grupos familiares, promedio del número de usuarios, miembros de familia, etc.

**Escala constructiva:** en este nivel de análisis –escala entre casa y elemento constructivo o mueble- se estudia cómo se materializa el proyecto de vivienda colectiva, esto es, el sistema estructural –como se soporta el proyecto- y el sistema constructivo –como se construye y se acaba el proyecto-; elementos constructivos o muebles funcionales pensados desde el proyecto. Parámetros de análisis:

*Modulación estructura:* Repetición de módulos, retícula.

*Sistema estructural:* Tipo de sistema estructural, simple o mixto.

*Variaciones estructura:* Variaciones, modificaciones o incoherencias dentro de la modulación general de la estructura.

*Dimensiones y características:* Dimensiones, proporciones, geometría, uniones.

*Materiales de los cerramientos y acabados:* Composición y acabados de paredes, pisos y techos.

*Conductividad térmica y acústica:* Porcentajes de la conductividad térmica y acústica de acuerdo a los materiales de construcción.

*Estructura vista u oculta:* Influencia visual en la configuración espacial de la estructura.

Se establecen valores comprendidos entre 1 y 5 –siendo 1 el valor más bajo y 5 el valor más alto- para cada uno de los parámetros técnicos en los que se mide la calidad del proyecto en ese ámbito. La calificación mide el grado de cumplimiento o resolución de los condicionantes y requerimientos establecidos para parámetros. La naturaleza técnica y medible de los parámetros urbanos, arquitectónicos y constructivos planteados posibilita la valoración cuantitativa de las cualidades de los proyectos de vivienda en cuanto a la cantidad de calidad y su comparación parcial o total.

### III. RESULTADOS

#### Reflexiones sobre el estado actual de los casos de estudio

Una vez analizados los parámetros de la caracterización tipológica de los cuatro casos de estudio se plantea la comparación de estos valores dentro de las diferentes escalas o niveles de aproximación proyectual para extraer reflexiones sobre la calidad del proyecto y construcción original y el estado actual del proyecto. Esto se traduce en una serie de indagaciones sobre cómo han evolucionado los proyectos en cuanto a los diferentes parámetros y nos proporcionan una visión integral del problema. Esta valoración se traduce directamente en la cantidad de calidad arquitectónica del proyecto en cuanto a una serie de parámetros netamente técnicos. (fig.5)

#### Escala urbana

Los valores parciales de los casos de estudio a escala urbana son similares. Esto corresponde a un aporte común a nivel urbano de los proyectos analizados que tiene que ver con la crítica al modelo de estructuración de manzana que existía en Guayaquil hasta la aparición de estos proyectos, esto es, la relación de agrupación de los lotes y la articulación con el espacio público. La estructura compacta de lotes estrechos y aglutinados de la manzana de la retícula ortogonal de Guayaquil reduce el espacio público a las estrechas calles exteriores que rodean las edificaciones. Las minúsculas aceras, único espacio público de la estructura urbana, en ocasiones se ve ampliado por el soportal que proporciona de forma altruista un espacio que proviene de la cesión de parte de la superficie privada del lote a la ciudad en forma de espacio público. (fig.6 y 7)

Los cuatro proyectos de vivienda proponen una estrategia de ocupación de la manzana que genera espacios libres semipúblicos que articulan las edificaciones con la trama urbana constituyendo un modelo urbano de mayor densidad –mayor altura que las edificaciones del entorno próximo- y mayor cantidad de espacio libre. Se trata además de una propuesta alternativa y novedosa para la época –las Casas Colectivas del IESS se terminaron de construir en 1950 - en cuanto a la idea de relación entre la escala urbana y arquitectónica, o en otras palabras, la relación entre la vida privada de la casa y la vida pública de la ciudad entendida de forma gradual en la que ambas se contagian y conviven. Por otro lado, los cuatro casos presentan problemáticas comunes en esos espacios libres abiertos a la ciudad que, por dinámicas complejas que tienen que ver con la inseguridad o la inclusión del automóvil, entre otras, se han visto fragmentados mediante barreras que segregan y rompen la continuidad espacial del proyecto original.

#### Escala arquitectónica

Los valores parciales de los casos de estudio a escala arquitectónica son significativamente diferentes. Una de las aportaciones arquitectónicas que se introduce por primera vez en la ciudad de Guayaquil por parte de dos de los proyectos de vivienda analizados –el Centro de Vivienda del BEV de 1958 y los bloques multifamiliares del IESS de 1964- es la incorporación de galerías como elemento de circulación horizontal de acceso a las viviendas de las plantas superiores. La galería es un espacio

colectivo de transición entre el espacio público de la ciudad y el espacio privado de las viviendas que puede entenderse como un espacio similar al soportal pero en altura. Este espacio colectivo, al igual que el soportal, es un regulador climático –protege del sol y la lluvia y es una extensión del espacio doméstico en un espacio de carácter ambiguo que podríamos considerar semipúblico. (fig.8 y 9)

Los espacios libres que rompen con la estructura compacta y cerrada de la manzana a escala urbana descritos anteriormente deben diferenciarse de los espacios semipúblicos de menor dimensión que podríamos identificar como “patios” que aparecen en las Casas colectivas del IESS y en los Bloques multifamiliares de la Atarazana. Estos espacios colectivos de menor escala presentan problemas de habitabilidad y conservación debidos en gran medida a sus proporciones inapropiadas y a la deficiente conectividad como elemento de transición entre el espacio doméstico y el espacio público.

**Escala constructiva**

Los valores parciales de los casos de estudio a escala constructiva presentan la misma situación que la calificación de la escala arquitectónica descrita anteriormente. La profundidad del análisis de esta escala de estudio ha resultado ser menor que las anteriores por la escasez de información existente al respecto y por la dificultad de obtención de ésta en el levantamiento arquitectónico en el sitio. Se ha podido deducir que el grado de evolución y especialización de la industria de la construcción del periodo de estudio es escaso y se trata en general de pequeñas empresas constructoras que contaban con pocos avances tecnológicos.

| ESCALA                  | PARÁMETRO                              | CALIFICACIÓN   |   |   |   |
|-------------------------|--|--|---|---|---|
|                         |  |  |  |  |  |
| Urbana                  | Morfología Urbana                      | 3  | 3   | 3   | 3   |
|                         | Equipamiento de proximidad             | 2  | 5   | 5   | 3   |
|                         | Usos de Suelo                          | 4  | 3   | 4   | 5   |
|                         | Accesibilidad por medios de transporte | 4  | 5   | 4   | 5   |
|                         | Accesibilidad peatonal                 | 4  | 1   | 2   | 4   |
|                         | Convivencia de usos                    | 3  | 3   | 3   | 3   |
|                         | Continuidad de espacios libres         | 3  | 3   | 1   | 2   |
|                         | Estrategia de ocupación de parcela     | 4  | 4   | 4   | 3   |
|                         | Perfil urbano                          | 5  | 3   | 5   | 4   |
|                         | TOTAL ESCALA                           | 32   | 30  | 31  | 32  |
| Arquitectónica          | Volumetría y Geometría                 | 1  | 3   | 3   | 3   |
|                         | Tipología                              | 3  | 3   | 3   | 3   |
|                         | Llenos y vacíos                        | 1  | 3   | 4   | 1   |
|                         | Niveles y alturas                      | 3  | 4   | 4   | 4   |
|                         | Hibridez de usos                       | 4  | 2   | 2   | 2   |
|                         | Accesibilidad                          | 2  | 1   | 4   | 4   |
|                         | Espacios Intermedios                   | 2  | 3   | 4   | 3   |
|                         | Circulación y núcleos de conexión      | 1  | 1   | 4   | 4   |
|                         | Espacios flexibles                     | 2  | 4   | 3   | 4   |
|                         | Espacios secos y húmedos               | 3  | 4   | 4   | 4   |
|                         | Ventilación                            | 1  | 3   | 4   | 3   |
|                         | Iluminación                            | 1  | 3   | 4   | 3   |
|                         | Jerarquización Espacial                | 3  | 2   | 4   | 4   |
|                         | Adaptación a tipo de usuario           | 1  | 3   | 4   | 3   |
|                         | TOTAL ESCALA                           | 28   | 39  | 51  | 45  |
| Constructiva            | Modulación estructura                  | 2  | 4   | 5   | 4   |
|                         | Sistema Estructural                    | 3  | 5   | 4   | 4   |
|                         | Variaciones estructura                 | 1  | 5   | 5   | 1   |
|                         | Dimensiones y características          | 3  | 2   | 5   | 4   |
|                         | Materiales de cerramientos y acabados  | 2  | 2   | 4   | 4   |
|                         | Conductividad térmica y acústica       | 1  | 2   | 3   | 3   |
|                         | Estructura vista u oculta              | 3  | 3   | 3   | 1   |
|                         | TOTAL ESCALA                           | 15   | 23  | 29  | 21  |
| TOTAL COMPLETO POR CASO |  | 75   | 92  | 111   | 98  |

**Figura 5:** Tabla de comparación de los parámetros de la caracterización tipológica  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 6:** Espacios libres del Centro de Vivienda del BEV, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 7:** Espacios libres de los Bloques Multifamiliares del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 8:** Galerías del Centro de Vivienda del BEV, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 9:** Galerías de los Bloques Multifamiliares del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación

### **Contradicciones: el proyecto arquitectónico y los modos de habitar**

Los parámetros del análisis crítico identifican la evolución de los proyectos de vivienda entendiendo el estado actual como el resultado de todas las circunstancias acontecidas desde la construcción del proyecto hasta la actualidad. Estas circunstancias pueden describirse como una serie de factores comunes que tienen que ver con las dinámicas y procesos físicos y sociales de la ciudad y con el cambio en los hábitos de los usuarios de las viviendas.

De manera tentativa, sin que tengan que ser los únicos y definitivos, y sabiendo que están estrechamente ligados entre sí hasta tal punto que unos no se pueden producir sin los otros, se identifican algunos temas de referencia comunes que simplifican el proceso de comparación de los casos de estudio: espacio público y semipúblico, servicios y equipamientos, movilidad y accesibilidad, inseguridad, apropiaciones y modificaciones, y por último, espacios colectivos.

Los proyectos se incluyen en lo que se ha considerado el periodo del Movimiento Moderno en Guayaquil, y como tales, se entienden como una crítica a los modelos arquitectónicos anteriores. En Guayaquil se instaura esta nueva corriente arquitectónica de manera dudosa respecto al éxito o fracaso que estos tendrían tanto por parte de los profesionales que debían conducirla como por la sociedad que debía acogerla y sobre todo habitarla. Los casos de estudio se distinguen de lo anterior no solo por la tipología edificatoria inexistente hasta el momento -bloque multifamiliar o vivienda colectiva sino también por la estrategia de inserción en la trama urbana.

¿Qué sucede cuando el tiempo pasa, la sociedad y la ciudad cambian y los proyectos de vivienda son sometidos a una serie de dinámicas y experiencias desconocidas para el arquitecto que ideó el proyecto? ¿Cómo se puede medir, lo que podríamos denominar, la supervivencia del proyecto original? Por otro lado, también han tenido que sobrevivir al desarrollo de la industria y tecnología. El aspecto fugurizado de los proyectos, habla también de la situación social que se vive en los sectores de la ciudad donde se ubican. Todos los proyectos analizados siguen estando habitados. Los sucesos cambiantes del ente urbano, han actuado sobre ellos de manera que su originalidad ha quedado como una huella identificable que convive intensamente con el estado actual del proyecto que narra el paso del tiempo, las intervenciones de los ocupantes y las modificaciones de las diferentes instituciones.

### **Espacio público y semipúblico**

El espacio público próximo a las unidades de habitación tiende a ocuparse y ser colonizado por medio de materiales e instrumentos caseros sin la intervención de ningún técnico. Las zonas próximas a las viviendas que se ubican en planta baja en calles o espacios libres poco transitados son acotadas por los usuarios mediante elementos de cierre. En los proyectos analizados se utiliza parte del espacio público como espacio de almacenamiento -inexistente en el interior del espacio doméstico- como apéndices o extensiones de la propia vivienda. Se producen situaciones en las que se aborda el

espacio público de la calle para convertirlo de un espacio libre de titularidad pública en un recinto acotado incorporado a la casa de titularidad privada.

Los espacios libres exteriores y de carácter semipúblico de los conjuntos de vivienda se articulan con el sistema de calles, plazas y zonas verdes de la trama urbana en el que se insertan. Las viviendas de las plantas bajas tienen una relación ambigua con esos espacios y se producen llamativas apropiaciones del espacio de la calle, fuera de cualquier titularidad jurídica. La inactividad del espacio semipúblico generado por los bloques por la carencia de confort ambiental, que se produce de la misma forma en todo el espacio público de la ciudad a excepción de las zonas protegidas por los soportales, produce esta potencial apropiación de lo público por parte del reducido ámbito privado. Esta intromisión, lejos de ser denunciada, suele ser imitada por el vecindario y se producen áreas de marginalidad en un entorno que ve deteriorada su urbanidad en una imagen precaria cercana al "chabolismo" que la propia actuación pública pretende erradicar. (fig.10)

### **Servicios y equipamientos**

Los conjuntos habitacionales estudiados presentan un cierto tamaño que necesariamente debe venir acompañado de la incorporación de equipamientos y servicios básicos, es decir, la diversidad e hibridez de usos que una ciudad compleja y compacta demanda. Si la apropiación o transformación de los espacios colectivos en el interior del conjunto de vivienda modifica la estructura funcional del proyecto, afectando a las relaciones sociales comunitarias, la modificación y merma del tejido urbano establece conflictos de otra magnitud. Esta apropiación es la respuesta de los usuarios a la carencia de servicios que deberían incorporar los proyectos debido a su tamaño que en algún caso abarca la misma cantidad de personas que una ciudadela de tamaño medio de las abundantes que existen en la ciudad.

Estos servicios inexistentes se intentan resolver con la implementación por parte de los usuarios de las casas de las plantas bajas de comercios pequeños -en ocasiones informales- que intentan suplir esta carencia de servicios básicos y abastecer a todo el barrio al igual que lo hace el hipermercado, en este caso, la "hipercasa" (VV.AA., 2008). Es la respuesta de los habitantes de la vivienda social, que normalmente está dirigida a la clase media-baja, a la carencia de espacio de trabajo o producción en la célula habitacional o en algún espacio del bloque de vivienda. El espacio de producción debe convivir con el espacio doméstico por cuestiones económicas obvias: no hay presupuesto para alquilar o comprar un espacio para desarrollar el trabajo. (fig.11)

### **Movilidad y accesibilidad**

La accesibilidad mediante transporte público o privado a los casos estudiados produce toda una serie de elementos o barreras arquitectónicas que reducen la accesibilidad peatonal y generan fragmentaciones en el espacio libre. Estas nuevas infraestructuras -aparcamientos de vehículos, estaciones de metro vía, puentes, etc.- aparecen como alteraciones o distorsiones en la estructura espacial del proyecto original. La

secuencia más o menos continua de espacios libres peatonales que articulaba el proyecto desde el espacio público hasta el espacio privado de la vivienda se ha visto alterada para siempre por barreras, no solo físicas, si no también psicológicas, que afectan negativamente a las relaciones vecinales y la cohesión social. Esta deficiencia de la accesibilidad y movilidad peatonal de los proyectos actuales se traduce en aceras más estrechas y jerarquización mediante desniveles que discrimina al peatón sobre el vehículo, espacios libres fragmentados por vallas, muros y verjas que rompen la continuidad espacial y visual, y contaminación visual y acústica del espacio público y semipúblico.

A otra escala, el posicionamiento relativo de las puertas de entrada en un rellano de escalera, patio o galería genera situaciones diferentes. En los proyectos habitacionales donde las puertas se encuentran una frente a la otra se producen problemas de intimidad entre vecinos, que se mitigan al situarlas sesgadas, para impedir la visión directa del interior de la vivienda y producir visuales más discretas. La distancia entre un acceso y otro de vivienda además de la distancia entre el núcleo de comunicación vertical y la vivienda más alejada también son cuestiones netamente arquitectónicas que pueden medirse y cuantificarse y que tienen que ver con otro parámetro directamente relacionado e inseparable de la accesibilidad que es la movilidad. Se podría decir que un análisis cuantitativo de estas distancias y superficies podría aproximarse a una optimización del espacio colectivo en relación a las circulaciones, accesos y núcleos de comunicación. Cuando los usuarios cierran espacios y se reducen las dimensiones de circulación, se mejora, en ocasiones, la gestión y el estado de conservación de éstos, pueden ser controlados mejor por los usuarios. (fig.12)

### Inseguridad

En los casos estudiados se han producido deformaciones en espacios donde previamente la inseguridad no era un factor relevante. En la actualidad, la inseguridad es uno de los factores que más influyen en la proyección, percepción y uso del espacio urbano y arquitectónico. Los bloques multifamiliares del periodo estudiado en Guayaquil acogen todo tipo de usuarios de diferentes clases sociales y están proyectados estableciendo la mínima superficie de espacio interior de vivienda con la idea de compensar esta carencia con espacios colectivos que complementen los usos y actividades de la casa. Estos espacios anejos complementarios al espacio doméstico privado se ven afectados por esta sensación de inseguridad –en algunas ocasiones real- hasta tal punto que se privatizan, no se usan y se abandonan.

La inseguridad en los espacios urbanos estudiados presenta un crecimiento exponencial, es decir, que la sensación que producen los elementos que se construyen en las viviendas por parte de los usuarios para defenderse de la supuesta inseguridad produce mayor sensación de inseguridad si cabe y hace que se construyan más barreras arquitectónicas como si de un virus que se va extendiendo se tratase. La sensación de inseguridad que producen estos espacios cerrados con barreras de todo tipo tiene incluso mayor fuerza que la inseguridad real del entorno donde se insertan las viviendas que debería medirse según índices como el de delincuencia o robo. (fig.13)

### Apropiaciones y modificaciones

El individualismo como herramienta de defensa en las grandes ciudades es un factor determinante en el funcionamiento de los edificios colectivos porque impone propósitos que solo van a beneficiar a cierta cantidad de usuarios y no a la totalidad del colectivo. Este individualismo o miedo a compartir con la persona ajena se traduce en el uso y apropiación de espacio, en este caso comunitario, que produce graves alteraciones en los accesos, recorridos y espacios colectivos. Se puede observar cómo, de manera poco altruista, se crean obstáculos, se instalan barreras y se construyen verjas en los límites difusos que modifican el espacio colectivo a favor de los nuevos acontecimientos, la mayoría de ellos, de índole social (VV.AA., 2008).

En los proyectos de vivienda analizados los usuarios han cerrado libres accesos, se han apropiado de galerías comunes, han modificado la superficie mínima de cada departamento uniendo en algunos casos dos, han acotado espacio común de la cubierta para utilizarlo de forma privada, o incluso se han apropiado de espacio público de la calle o de los espacios libres que articulan los bloques. Galerías, porches, soportales, pasillos, vestíbulos de acceso, cubiertas, etc., han sufrido la apropiación y modificación de los usuarios a lo largo del tiempo para implementar los servicios y espacios que la propia vivienda, en su interior, en el espacio privado, no satisface. El usuario se manifiesta individualmente exigiendo el espacio que le falta y manifiesta la incapacidad del arquitecto de controlar los procesos de transformación de los diferentes usuarios a lo largo del tiempo.

Frente a la idea de suprimir el mayor número posible de puertas y generar un espacio colectivo continuo de las propuestas originales "modernas", el hecho de añadir, por parte de los usuarios, barreras a estos espacios, abre nuevas perspectivas y posibilidades al uso de las viviendas en cuanto a las diferentes escalas de colectividad que se generan alrededor de ella debido a las modificaciones de los límites y las posibilidades de control y gestión por parte de la nueva comunidad construida. Las transformaciones individuales en la vivienda como ampliación de su restringido espacio privado se manifiestan habitualmente sobre la fachada pública de los edificios, ajena con frecuencia a las opiniones y decisiones del colectivo que va a habitar el proyecto. Las modificaciones que se realizan sobre los paramentos exteriores, como incorporación de antenas y aires acondicionados o la aparición de acabados y pinturas en los límites de la propiedad de cada usuario que se proyectan en la fachada, inciden considerablemente en el paisaje urbano volviéndolo más heterogéneo e informal. Algunas modificaciones interiores de los usuarios llegan a situaciones de perentoriedad por desconocimiento, que originan un lógico riesgo para la estructura y estanqueidad del edificio. Cuando alguien comete una acción transformadora, apropiándose de algo colectivo, otros se sienten impulsados a seguir su ejemplo con nuevas modificaciones y ajustes a la medida de sus necesidades individuales. (fig.14 y 15)

## Espacios colectivos

La introducción de espacios colectivos intermedios entre la escala urbana y arquitectónica en los proyectos de vivienda analizados se traduce en un mayor grado de indeterminación y ambigüedad que se refleja en un aumento de la flexibilidad funcional de la vivienda que extiende su territorio a estos espacios y la posibilidad de conocer mejor al vecindario debido a las interacciones que en estos espacios se producen. El número de límites o barreras que se introducen en los espacios interiores privados y en los espacios colectivos de los proyectos de vivienda, puede ofrecer otras posibilidades de uso y gestión de estos espacios en la dialéctica individuo-colectivo o usuario específico-arquitectura genérica.

Un rasgo preponderante en la arquitectura de Guayaquil es la identificación o proyección del usuario hacia el espacio colectivo como sucede en los soportales. Los bloques multifamiliares actúan como escenarios de las situaciones e identidades de los diferentes usuarios que viven en ellos. Las personas buscan identificarse con el espacio próximo que le es ajeno personificándolo. En los espacios colectivos aparecen una serie de objetos como macetas, hamacas, tendederos, bicicletas o muebles que delimitan el espacio a través de la identificación de los diferentes usuarios. El proyecto de vivienda se ve inmerso en un proceso de continuos cambios que limitan los espacios para prohibir y detener el libre acceso. Los espacios colectivos e interiores de las viviendas se deterioran hasta el punto de representar el estado social de los usuarios identificándose de cierta manera con ellos.

Las normas de diseño también imponen ciertas condiciones que van en contra de la flexibilidad funcional en los espacios colectivos. Se anula por medio de la normativa la posibilidad de que los espacios intermedios se conviertan en una pieza fundamental en el desarrollo de la colectividad, olvidando que la calidad de una arquitectura muchas veces está en la capacidad de estos espacios que estructuran el proyecto y articulan el espacio habitable mediante la transición de escalas entre la ciudad y la casa. Se ignora su importancia y se olvidan las necesidades que las viviendas no pueden solucionar por sí mismas debido a los reducidos estándares de superficie que las viviendas de interés público tienen asignadas. La dialéctica entre el estado original y el actual se percibe de forma más evidente en las transformaciones de los espacios colectivos o de gestión comunitaria -propiedad horizontal- de los proyectos multifamiliares estudiados. (fig.16 y 17)



**Figura 10:** Cierre de espacio público de los Bloques Multifamiliares del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 11:** Comercio pequeño en la planta baja del Centro de Vivienda del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 12:** Infraestructura de la metrovía de los Bloques Multifamiliares del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 13:** Elementos de cierre por inseguridad de las Casas Colectivas del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 14:** Privatización de espacio público de los Bloques Multifamiliares de La Atarazana, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 15:** Espacios libres de los Bloques Multifamiliares del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



**Figura 16:** Galerías del Centro de Vivienda del BEV, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación



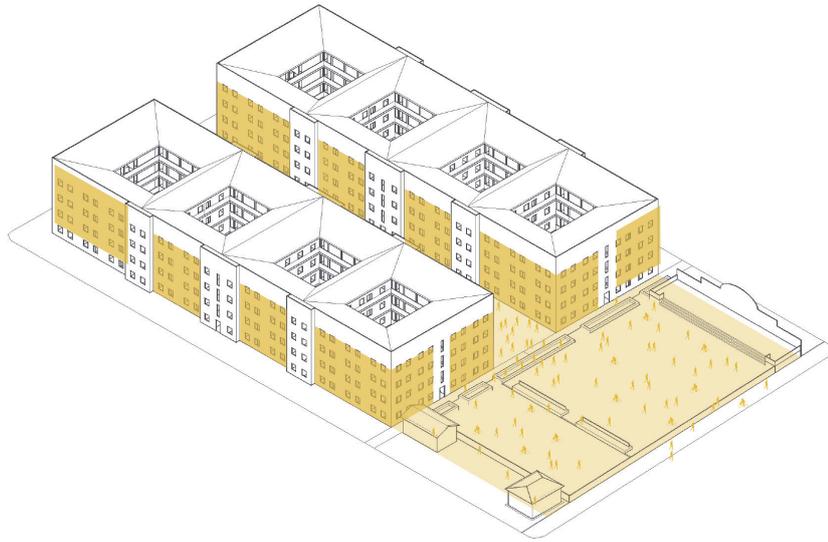
**Figura 17:** Galerías de los Bloques Multifamiliares del IESS, 2014  
**Fuente:** Equipo de Investigación

### Estrategias de intervención

El objetivo del diagnóstico integral es determinar, en los distintos proyectos estudiados, las pautas de transformación que se han ido produciendo en las diferentes escalas de análisis en relación a los temas de referencia planteados anteriormente. En esta genealogía de espacios arquitectónicos de proyectos similares aunque con tipologías ligeramente diferentes comparadas en relación a dinámicas o factores comunes que han transformado el proyecto inicial se pueden detectar los grados de intervención y por tanto presentan diferentes niveles o escalas de intervención arquitectónica que deben ser ajustados según las necesidades reales extraídas de la comparación.

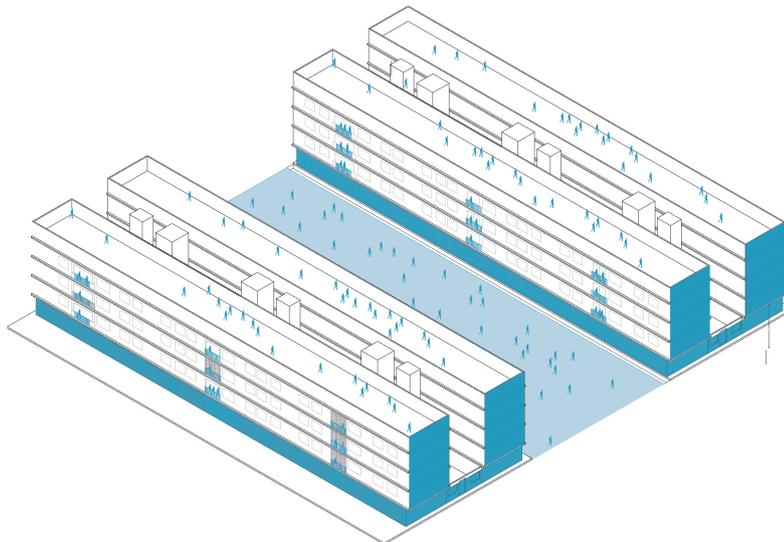
El presente trabajo no pretende generar proyectos arquitectónicos definidos sino ofrecer posibles estrategias de intervención que podrían mejorar a nivel arquitectónico y urbano los proyectos de vivienda analizados y convertirse en referentes para la intervención en otros proyectos construidos o en el diseño de nuevos edificios habitacionales. Se pretende la aproximación a los casos de estudio desde técnicas proyectuales de actualización y reestructuración que reactiven los proyectos de vivienda en relación a la realidad actual más que con simples instrumentos de restauración o rehabilitación que entienden el patrimonio como algo estático y terminado que hay que proteger. Se plantean estrategias de intervención comprometidas con la complejidad y el futuro impredecible de la ciudad, es decir, proponer más que imponer, flexibilizar más que especializar y vaciar más que dividir. Algunas posibles estrategias de intervención en forma de conceptos claves que pueden solucionar las situaciones y problemas mencionados anteriormente podrían ser: movilidad, implica una rápida modificación del espacio en función de las horas y las actividades de la jornada; evolución, supone la adaptación, a largo plazo, a las posibles transformaciones de los usuarios; elasticidad, posible alteración de la superficie habitable, uniendo, separando o adjuntando una o más estancias. (fig.18 y 19)

Se deben estudiar nuevos mecanismos de flexibilidad y accesibilidad de la vivienda colectiva que den respuesta a la heterogeneidad de los modelos de agrupación de usuarios; mecanismos que favorezcan la identificación del individuo con el edificio y del colectivo de vecinos con el barrio, es decir, trabajar en el sistema de escalas que comprende la secuencia ciudad-barrio-edificio-casa. De manera complementaria se debe potenciar el estudio de los nuevos modelos de gestión que impliquen la participación del propietario en los procesos de ocupación y habitabilidad de los diferentes proyectos de vivienda colectiva, para así llegar a un mejor entendimiento de los espacios colectivos estudiados. Así como conocer las nuevas exigencias del mercado en relación a la sostenibilidad urbana, reciclaje de viviendas, la aparición de nuevos espacios y usos dentro y fuera de los conjuntos habitacionales colectivos.



Mejoramiento de la accesibilidad a la calle interior mediante la reestructuración del equipamiento deportivo y el aumento de la permeabilidad en planta baja.

**Figura 18:** Estrategias de Intervención  
**Fuente:** Equipo de Investigación



Diversificación del espacio libre abandonado entre edificios con el diseño de espacios con actividades específicas y peatonalización parcial de la superficie de aparcamientos.

**Figura 19:** Estrategias de Intervención  
**Fuente:** Equipo de Investigación

## IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En la observación de los procesos del habitar de los casos de vivienda colectiva pública de Guayaquil analizados, se ha detectado una serie de peculiaridades particulares de cada proyecto, pero también un importante territorio común de situaciones y acciones transformadoras del objeto arquitectónico recibido. Estas acciones transformadoras evidencian la suplantación de las soluciones formales y funcionales proporcionadas; otras buscan, sin más, resolver omisiones o carencias del proyecto; y otras, finalmente, intentan superar las limitaciones del espacio interno del departamento o hacer frente a las nuevas necesidades y modos de habitar. Todas enseñan cómo se pueden aprovechar los resquicios, aparentemente inservibles, de los proyectos arquitectónicos. Se interpretan los mecanismos que han permitido reutilizar estos espacios de manera distinta a los que convencionalmente, desde la proyección de arquitectura, estamos acostumbrados. Estas posibilidades muestran carencias y apuntan la necesidad de repensar y optimizar el espacio colectivo de las viviendas colectivas públicas.

El tamaño de cada comunidad se contemplaría en relación con el barrio, con la ciudad. Se entiende que la decisión sobre el tamaño de los proyectos de vivienda, debe atender a cuestiones tipológicas y sociológicas. Se han analizado conjuntos habitacionales que por su tamaño y complejidad, pueden llegar a compararse con barrios o ciudadelas completas. Hay conjuntos habitacionales compuestos por comunidades muy numerosas, críticas y en situaciones límites, por la dificultad de su autogestión. Se ha comprobado que en ellas se producen una serie de conflictos de gestión y relación de diversa índole, difíciles de resolver sin un sistema de equipamientos, espacios libres y espacios colectivos adecuado. Una comunidad de proporciones óptimas funcionará mejor. Para que se cumpla esta primera escala de relaciones, las pequeñas agrupaciones vecinales deben estar sumergidas dentro de un conjunto mayor que será el que se relacione con la escala de la ciudad. Debe generar una estructura de espacios libres, de llenos y vacíos que sean capaces de intercambiar flujos de todo tipo con el barrio. Vincularse con los equipamientos y estructuras principales de la urbe y poner en contacto el proyecto de vivienda colectiva con el resto de la sociedad.

## V. CONCLUSIONES

El descubrimiento del aporte a nivel urbano y la calidad arquitectónica de los proyectos de vivienda analizados viene acompañado directamente de la preocupación y necesidad de intervenir en ellos para recuperarlos. El análisis profundo de los casos de estudio nos desvela diferentes grados de intervención que deberían ir desde la intervención estructural vinculada a un estado de deterioro y abandono total, hasta el grado de rehabilitación y restauración vinculado a un aceptable estado a nivel arquitectónico. Aunque separados en el tiempo dentro del periodo establecido en el universo de estudio y localizados en diferentes zonas de la ciudad, los casos de vivienda colectiva analizados comparten estrategias de ocupación de manzana y articulación de los espacios colectivos que facilitan su comparación. Los factores que se repiten –aunque con lógicos matices diferenciadores han ayudado a establecer una serie de conclusiones sobre la inevitable influencia del paso del tiempo en los proyectos en cuanto a factores externos urbanos y sociales.

Esta investigación cuestiona la tradicional dicotomía entre espacio servidor y espacio servido o espacio público y espacio privado. Dejando a un lado esta clasificación simplista, llegamos a la conclusión de que estos espacios colectivos (portales, soportales, patios, galerías, vestíbulos, distribuidores, escaleras, cuartos de instalaciones, cubiertas, garajes o trasteros) mediante nuevos planteamientos de mayor o menor envergadura, pueden llegar a convertirse en espacios útiles y alcanzar unas prestaciones incluso perfeccionadas de las que pueden ofrecernos el escueto interior de cada vivienda. Conscientes de que esta optimización y transformación de usos se debe llevar a cabo de manera económica, la limitación de superficies de la vivienda atañe también a esos espacios colectivos.

La reformulación de las características de estos espacios colectivos implica compatibilizar diversas actividades. Son lugares de paso pero pueden asumir y asumen otras funciones. La mejora de la vida en comunidad está en el origen de los cambios que, sin duda, se desencadenarán en el habitar colectivo; es el camino para dejar de ver este espacio como lugares residuales y mera circulación, y empezar a pensar en ellos como la estrategia para convertir, precisamente, los espacios de acceso, servicio y tránsito, en zonas de relación abierta. Para que se cumpla esta primera escala de relaciones en los espacios colectivos, las pequeñas agrupaciones vecinales deben estar sumergidas dentro de un conjunto mayor que será el que se relacione con la escala de la ciudad. El proyecto de vivienda colectiva debe generar una estructura de espacios libres capaces de intercambiar flujos de todo tipo con el barrio y la ciudad. Vincularse con los equipamientos y estructuras principales de la urbe y poner en contacto el proyecto de vivienda colectiva con el resto de la sociedad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

COMPTE, F. (2007). *Arquitectos de Guayaquil*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

ROJAS, M., VILLAVICENCIO, G. (1988). *El proceso urbano de Guayaquil 1870-1980*. Guayaquil: ILDIS.

VV.AA. (2008). *¡El tiempo Construye!* Gustavo Gili, Barcelona.

### Juan Carlos Bamba Vicente

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla y Máster en Proyectos Arquitectónicos Avanzados por la Universidad Politécnica de Madrid en la que actualmente es candidato al Doctorado Internacional en Proyectos Arquitectónicos Avanzados participando como miembro del grupo de investigación NuTAC. En la actualidad es profesor e investigador de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil donde es el Coordinador del Departamento de Proyecto Final de Carrera. Además compagina la labor académica e investigadora con la profesional desarrollando proyectos habitacionales de pequeña escala.