



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

**TEMA: PROPUESTA DE REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS ABANDONADOS COMO MÉTODO DE REHABILITACIÓN DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE GUAYAQUIL**

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR EL GRADO DE ARQUITECTURA

AUTOR: SEBASTIÁN ESPINOZA CAMACHO

TUTOR: ING. URBANO CAICEDO

SAMBORONDÓN, ABRIL 2020



DEDICO ESTE TRABAJO A MI FAMILIA Y AMIGOS,  
PERSONAS CUYA PRESENCIA SIGNIFICA LUZ Y GUÍA  
QUE DIRECCIONAN MIS PASOS; Y, A GUAYAQUIL,  
CIUDAD QUE ME HA VISTO NACER Y CRECER.

*Imagen 1: Obra del muralista Apitatán, Panamá y Víctor Manuel Rendón*  
*Fuente: Autor, 2019*



# ÍNDICE

DEDICATORIA.....	III
ÍNDICE.....	VI
ÍNDICE DE IMÁGENES.....	IX
ÍNDICE DE TABLAS.....	XIII
ÍNDICE DE ANEXOS.....	XIII
RESUMEN.....	XIV
ABSTRACT.....	XV
CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.....	16
1.1. Antecedentes.....	17
1.2. Descripción del Problema.....	25
1.3. Alcance de la investigación.....	28
1.4. Objetivos Generales y Específicos.....	28
1.4.1. Objetivo General.....	28
1.4.2. Objetivos Específicos.....	28
1.5. Justificación.....	28
CAPÍTULO 2: MARCO REFERENCIAL.....	32
2.1. Marco Teórico.....	33
2.1.1. Base histórica de la reutilización de edificios en Ecuador.....	33
2.1.2. Antecedentes históricos del concepto de reutilización arquitectónica.....	35
2.1.3. Sector de aprovechamiento de la reutilización de edificaciones en Guayaquil.....	36
2.1.4. Proyección de posibles resultados de este proyecto en la ciudad de Guayaquil.....	39

2.2.	Marco Conceptual .....	40
2.3.	Marco Legal .....	43
2.3.1.	Normativas según la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil.....	43
2.3.2.	Normativa según la Ley Orgánica de Discapacidad.....	43
2.3.3.	Normativas según el Instituto Ecuatoriano de Normalización.....	44
CAPÍTULO 3: METODOLOGÍA.....		45
3.1.	Formulación de hipótesis .....	46
3.1.1.	Variables de la investigación .....	46
3.2.	Diseño de la investigación .....	46
3.2.1.	Entorno del estudio .....	47
3.2.2.	Población y muestra del estudio .....	48
3.2.3.	Técnicas utilizadas en el estudio .....	49
3.2.4.	Resultados de la Encuesta.....	50
CAPÍTULO 4: CASOS ANÁLOGOS.....		54
4.1.	Hotel Colonial, Quito .....	55
4.2.	Colonia Condesa, Ciudad de México .....	62
4.3.	El Mercat de Santa Caterina, Barcelona.....	66
CAPÍTULO 5: ANÁLISIS DE SITIO .....		72
5.1.	Delimitación del área de la muestra .....	75
5.2.	Identificación de edificaciones en estado de abandono y terrenos desocupados .....	75
5.3.	Zonificación .....	79
5.3.1.	Sectorización .....	79

5.4.	Elección del edificio a intervenir .....	84
5.5.	Descripción del edificio y estado actual .....	86
5.6.	Movilidad.....	89
CAPÍTULO 6: DESARROLLO DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA .....		93
6.1.	Programa de necesidades .....	96
9.1.	Propuesta de diseño.....	98
9.1.1.	Diseño Arquitectónico .....	98
9.1.2.	Planos Arquitectónicos.....	104
9.1.3.	Habitación Tipo.....	108
CAPÍTULO 7: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD.....		111
7.1.	Factibilidad Técnica .....	112
7.2.	Factibilidad Financiera.....	117
7.2.1.	Presupuesto.....	117
7.2.2.	Análisis De Mercado.....	118
7.2.3.	Rentabilidad.....	119
7.3.	Factibilidad Ambiental.....	120
CAPÍTULO 8: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....		123
BIBLIOGRAFÍA .....		128
ANEXOS.....		132

## ÍNDICE DE IMÁGENES

<i>Imagen 1: Obra del muralista Apatatán, Panamá y Víctor Manuel Rendón</i> .....	IV
<i>Imagen 2: Edificio esquinero desocupado, Av. 9 de octubre</i> .....	17
<i>Imagen 3: Terreno donde se ubicaría el Swissotel, calle Panamá</i> .....	18
<i>Imagen 4: Construcción del Garden Suites &amp; Hotel, Av. Malecón</i> .....	19
<i>Imagen 5: Festival Guayaquil Cultural y Turístico, calle Panamá</i> .....	20
<i>Imagen 6: Casa Guzmán remodelada, calle Panamá</i> .....	20
<i>Imagen 7: Casa del Cacao en proceso de reconstrucción, calle Panamá</i> .....	21
<i>Imagen 8: Sede principal de la Universidad de las Artes, Plaza de la Administración</i> .....	22
<i>Imagen 9: Edificio de la antigua Bolsa de Valores remodelado, Av. 9 de octubre</i> .....	22
<i>Imagen 10: Edificio El Telégrafo en proceso de remodelación, calle 10 de agosto</i> .....	23
<i>Imagen 11: Edificio del antiguo Banco de Descuento remodelado, calle Pichincha</i> .....	24
<i>Imagen 12: Crecimiento de la ciudad. Conexión de la Av. 9 de octubre con la Av. Carlos Julio Arosemena a través del Puente 5 de junio</i> .....	25
<i>Imagen 13: Hora Pico, calle Panamá</i> .....	26
<i>Imagen 14: Edificio Torres del Río, calle Panamá</i> .....	27
<i>Imagen 15: Zona bancaria, calle Panamá</i> .....	29
<i>Imagen 16: Zona bancaria, calle Panamá</i> .....	30
<i>Imagen 17: Plaza Garibaldi, en Francisco Paul de Icaza</i> .....	31
<i>Imagen 18: Imagen del antiguo Mercado Sur a orillas del Río Guayas, actual Palacio de Cristal</i> .....	33
<i>Imagen 19: Calle Numa Pompilio Llona, barrio Las Peñas</i> .....	34
<i>Imagen 20: Av. Malecón, se aprecia el edificio de la Gobernación, el Municipio y la Torre Morisca</i> .....	35
<i>Imagen 21: El edificio escogido junto al edificio Torres de la Merced y a una cuadra del edificio de la Fiscalía del Guayas y la Iglesia La Merced</i> .....	37
<i>Imagen 22: Palomas, Parque Pedro Carbo</i> .....	38
<i>Imagen 23: Gastos promedio del estudiante universitario</i> .....	38
<i>Imagen 24: Participación de estudiantes dentro de las universidades de Guayaquil</i> .....	39
<i>Imagen 25: Quiosco, acera de Víctor Manuel Rendón y General Córdova</i> .....	40
<i>Imagen 26: Vista de la fachada del edificio y sus alrededores</i> .....	41
<i>Imagen 27: Vista interior del edificio desde el primer piso alto</i> .....	41
<i>Imagen 28: Edificio La previsora de fondo, visto desde la Av. 9 de octubre</i> .....	47

<i>Imagen 29: Niños jugando en el Parque Pedro Carbo .....</i>	<i>49</i>
<i>Imagen 30: Resultado de encuestas .....</i>	<i>50</i>
<i>Imagen 31: Resultado de encuestas .....</i>	<i>50</i>
<i>Imagen 32: Resultado de encuestas .....</i>	<i>50</i>
<i>Imagen 33: Resultado de encuestas .....</i>	<i>50</i>
<i>Imagen 34: Resultado de encuestas .....</i>	<i>51</i>
<i>Imagen 35: Resultado de encuestas .....</i>	<i>51</i>
<i>Imagen 36: Resultado de encuestas .....</i>	<i>51</i>
<i>Imagen 37: Resultado de encuestas .....</i>	<i>51</i>
<i>Imagen 38: Resultado de encuestas .....</i>	<i>52</i>
<i>Imagen 39: Resultado de encuestas .....</i>	<i>52</i>
<i>Imagen 40: Complejo del antiguo Hotel Colonial remodelado con vistas a la Av. Pedro Vicente Maldonado .....</i>	<i>55</i>
<i>Imagen 41: Ubicación del proyecto .....</i>	<i>55</i>
<i>Imagen 42: Complejo del antiguo Hotel Colonial remodelado, el Panecillo de fondo .....</i>	<i>55</i>
<i>Imagen 43: Fachadas del Hotel Colonial en estado de abandono .....</i>	<i>56</i>
<i>Imagen 44: Fachadas del complejo remodelado .....</i>	<i>56</i>
<i>Imagen 45: Añadido de nuevas torres sobre el Bloque B .....</i>	<i>57</i>
<i>Imagen 46: Bloque A sombreado en color naranja y Bloque B sombreado en color blanco .....</i>	<i>57</i>
<i>Imagen 47: Primera planta del proyecto .....</i>	<i>58</i>
<i>Imagen 48: Planta baja del proyecto .....</i>	<i>58</i>
<i>Imagen 49: Planta de cubiertas del proyecto .....</i>	<i>59</i>
<i>Imagen 50: Segunda planta del proyecto .....</i>	<i>59</i>
<i>Imagen 51: Planta arquitectónica del antiguo Hotel Colonial .....</i>	<i>60</i>
<i>Imagen 52: Diagrama de intervención .....</i>	<i>61</i>
<i>Imagen 53: Ubicación del proyecto .....</i>	<i>62</i>
<i>Imagen 54: Plan urbanístico del barrio Hipódromo Condesa .....</i>	<i>63</i>
<i>Imagen 55: Fachadas del Edificio Condesa en 1920 .....</i>	<i>64</i>
<i>Imagen 56: Fachadas actuales del Edificio Condesa .....</i>	<i>64</i>
<i>Imagen 57: Vista de la fuente de la Plaza Popocatépetl en 1930 .....</i>	<i>65</i>
<i>Imagen 58: Antiguo ingreso del Edificio Tehuacán .....</i>	<i>65</i>

<i>Imagen 59: Ingreso del Edificio Tehuacán, hoy en día Hotel Hippodrome.....</i>	<i>65</i>
<i>Imagen 60: Vista actual de la fuente de la Plaza Popocatépetl .....</i>	<i>65</i>
<i>Imagen 61: Fachada Frontal del Mercat de Santa Caterina remodelado .....</i>	<i>66</i>
<i>Imagen 62: Interior del Mercat de Santa Caterina remodelado .....</i>	<i>66</i>
<i>Imagen 63: Ubicación del proyecto .....</i>	<i>66</i>
<i>Imagen 64: Delimitación de los cuatro barrios de Ciutat Vella .....</i>	<i>67</i>
<i>Imagen 65: Cubierta del Antiguo Mercat de Santa Caterina .....</i>	<i>68</i>
<i>Imagen 66: Cubierta del Mercat de Santa Caterina remodelado.....</i>	<i>68</i>
<i>Imagen 67: El PERI del sector oriental de Ciutat Vella se encuentra sombreado en color naranja .....</i>	<i>68</i>
<i>Imagen 68: Antigua Fachada Frontal del Mercat de Santa Caterina.....</i>	<i>69</i>
<i>Imagen 69: Fachada Frontal del Mercat de Santa Caterina remodelado .....</i>	<i>69</i>
<i>Imagen 70: Diagrama de intervención del PERI del sector oriental de Ciutat Vella.....</i>	<i>69</i>
<i>Imagen 71: Implantación del proyecto remodelado .....</i>	<i>70</i>
<i>Imagen 72: Planta baja del proyecto .....</i>	<i>71</i>
<i>Imagen 73: Planta de cubierta del proyecto .....</i>	<i>71</i>
<i>Imagen 74: Ubicación de Ecuador en el globo .....</i>	<i>73</i>
<i>Imagen 75: Ubicación de Guayas en el Ecuador .....</i>	<i>73</i>
<i>Imagen 76: Ubicación del Gran Guayaquil en Guayas .....</i>	<i>74</i>
<i>Imagen 77: Edificios dentro del área de la muestra, calle Junín .....</i>	<i>75</i>
<i>Imagen 78: Plano urbano de Guayaquil. La muestra delimitada se encuentra en el espacio comprendido dentro del recuadro rojo .....</i>	<i>76</i>
<i>Imagen 79: Identificación de edificaciones en estado de abandono.....</i>	<i>77</i>
<i>Imagen 80: Edificio en estado de abandono, calle Víctor Manuel Rendón .....</i>	<i>79</i>
<i>Imagen 81: Zonificación por uso de áreas.....</i>	<i>80</i>
<i>Imagen 82: Zonificación por uso de áreas.....</i>	<i>81</i>
<i>Imagen 83: Zona bancaria, calle Panamá y Víctor Manuel Rendón .....</i>	<i>82</i>
<i>Imagen 84: Iglesia la Merced, vista desde el Parque Pedro Carbo.....</i>	<i>83</i>
<i>Imagen 85: Parque Pedro Carbo, diagonal al edificio escogido .....</i>	<i>84</i>
<i>Imagen 86: Edificios sobre la calle Víctor Manuel Rendón.....</i>	<i>85</i>
<i>Imagen 87: Fachada frontal del edificio escogido.....</i>	<i>86</i>
<i>Imagen 88: Fachada Frontal de la Biblioteca Municipal de Guayaquil de arquitectura Racionalista, calle 10 de agosto .....</i>	<i>87</i>

<i>Imagen 89: Reutilización de antiguo edificio de arquitectura Neoclásica, Av. 9 de octubre</i> .....	87
<i>Imagen 90: Reutilización de antiguo edificio de arquitectura Neoclásica, calle Pedro Carbo</i> .....	87
<i>Imagen 91: Vista interior del edificio desde el primer piso alto</i> .....	88
<i>Imagen 92: Perspectiva en la que se aprecia la estructura existente</i> .....	88
<i>Imagen 93: Mapa de Rutas. La ruta T1 está marcada en rojo</i> .....	89
<i>Imagen 94: Plano Urbano de Guayaquil en el que se marca la ruta T1 en rojo</i> .....	90
<i>Imagen 95: Estación de Metrovía, Plaza Garibaldi</i> .....	91
<i>Imagen 96: Ruta con flecha roja (Universidad de las Artes), flecha amarilla (Universidad de Guayaquil), flecha verde (Universidad Católica)</i> .....	92
<i>Imagen 97: Esquema Funcional</i> .....	95
<i>Imagen 98: Vista de la fachada frontal en su estado actual</i> .....	98
<i>Imagen 99: Vista de la fachada frontal modificada</i> .....	99
<i>Imagen 100: Vista de la fachada bajo soportal modificada</i> .....	100
<i>Imagen 101: Vista del patio interior</i> .....	101
<i>Imagen 102: Vista interior de una de las habitaciones</i> .....	103
<i>Imagen 103: Planta Baja</i> .....	104
<i>Imagen 104: Segundo nivel alto</i> .....	104
<i>Imagen 105: Tercer nivel alto</i> .....	105
<i>Imagen 106: Cubierta</i> .....	105
<i>Imagen 107: Fachada Frontal</i> .....	106
<i>Imagen 108: Fachada bajo soportal</i> .....	106
<i>Imagen 109: Corte A-A'</i> .....	106
<i>Imagen 110: Corte B-B'</i> .....	107
<i>Imagen 111: Planta arquitectónica de habitación tipo</i> .....	108
<i>Imagen 112: Implantación de habitación tipo</i> .....	108
<i>Imagen 113: Interior habitación tipo</i> .....	109
<i>Imagen 114: Interior habitación tipo</i> .....	109
<i>Imagen 115: Interior habitación tipo</i> .....	110
<i>Imagen 116: Interior habitación tipo</i> .....	110
<i>Imagen 117: Cruce entre calles General Córdova y Víctor Manuel Rendón</i> .....	112
<i>Imagen 118: Quiosco, acera de Víctor Manuel Rendón y General Córdova</i> .....	113

<i>Imagen 119: Detalle en el que se aprecia empate entre columnas de hormigón armado y encajonados metálicos .....</i>	<i>114</i>
<i>Imagen 120: Detalle en el que se aprecia la estructura metálica de la cubierta .....</i>	<i>115</i>
<i>Imagen 121: Perspectiva en la que se aprecia la estructura original en hormigón armado y la nueva estructura metálica .....</i>	<i>115</i>
<i>Imagen 122: Quiosco, Parque Pedro Carbo.....</i>	<i>121</i>
<i>Imagen 123: Iglesia San Francisco, Av. 9 de octubre .....</i>	<i>122</i>
<i>Imagen 124: Reutilización de antiguo edificio de arquitectura Neoclásica, Av. 9 de octubre .....</i>	<i>125</i>
<i>Imagen 125: Mural en edificio del Banco Central del Ecuador .....</i>	<i>127</i>

## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1: Identificación de edificaciones en estado de abandono.....</i>	<i>78</i>
<i>Tabla 2: Presupuesto .....</i>	<i>117</i>
<i>Tabla 3: Cuadro de ingresos mensuales .....</i>	<i>120</i>

## ÍNDICE DE ANEXOS

<i>Anexo 1: Encuesta .....</i>	<i>132</i>
--------------------------------	------------

## RESUMEN

El centro de la ciudad de Guayaquil fue el punto desde el cual se generó el desarrollo económico que hizo crecer a la ciudad. Este crecimiento, que partió desde el río hacia el norte, el sur y el oeste, dejó al centro en el límite de esta, permitiendo el éxito en el desarrollo de urbanizaciones y ciudades privadas. Esto desembocó en una migración del centro, el cual fue quedando abandonado por parte de sus dueños originales, razón que llevó a su deterioro y degradación.

A finales del siglo XX, se inicia una etapa de regeneración urbana en el centro. Hecho que le devolvió el protagonismo que había perdido, pero sin ser suficiente como para que los proyectos planteados tanto por la empresa pública y privada alcancen el éxito, generando desconfianza en el inversor. Esto se evidencia en la cantidad de lotes aún vacíos, decenas de edificaciones en estado de abandono y proyectos no culminados a la fecha de hoy.

Ante esto, el presente proyecto de investigación busca tomar como caso un edificio en estado de abandono y darle un uso que suponga un beneficio para la sociedad. Los criterios de diseño se basan en el respeto a la fachada original del edificio y a la funcionalidad en la distribución de los espacios interiores.

**Palabras claves:** Migración, repoblación, gentrificación.

## ABSTRACT

The city center of Guayaquil was the setting for economic development and growth of the city. This sprawl, which started from the river to the north, the south and the west, left the center at its limit, allowing success in the development of urbanizations and private citadels. This led to a fleeing of the city center, which was left abandoned by its original owners, causing deterioration and degradation.

At the end of the 20th century, a stage of "urban regeneration" begins in the city center. This returned a certain protagonism to the area, although not enough to satisfy public and private investment, generating distrust in investor. This is evidenced in the number of empty lots, dozens of buildings in a state of abandonment and projects not completed to date.

Given this, this research project seeks to take as case study a building in a state of abandonment and make it beneficiary to society. The design criteria respect the original facade of the building and functionality in the distribution of interior spaces.

**Keywords:** Migration, repopulation, gentrification.

INTRODUCCIÓN

1

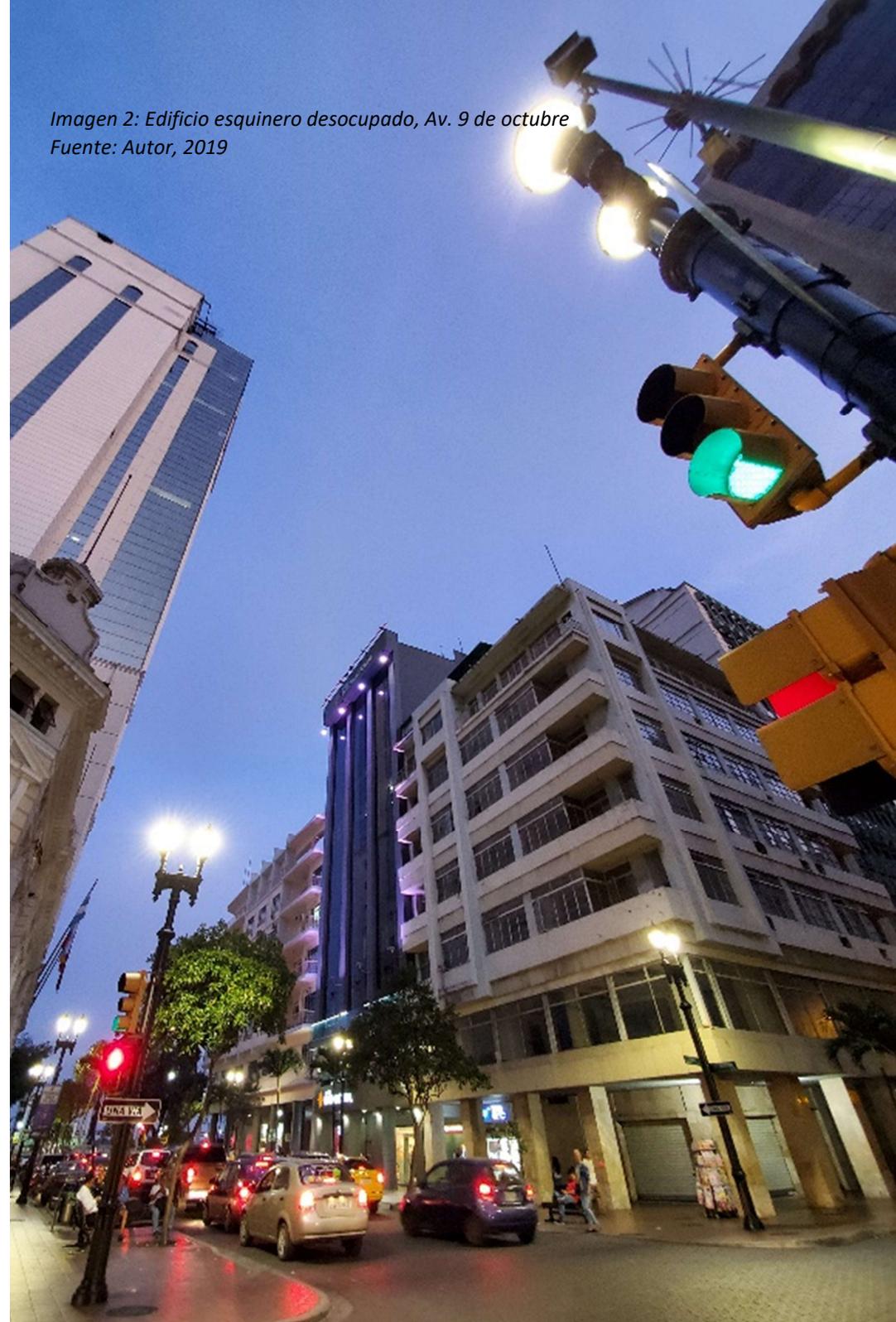
El presente trabajo de investigación propone: analizar las razones por las que el denominado centro histórico de Guayaquil ha sufrido el abandono por parte de sus habitantes. Delimitar el área en la que se realizará el estudio de esta investigación. Proponer nuevas alternativas como posibles soluciones para la rehabilitación del centro. Identificar los edificios abandonados dentro del área delimitada. Desarrollar la propuesta más apropiada de acuerdo con la investigación utilizando uno de los edificios identificados como abandonados, esto con el objetivo de rehabilitar el área delimitada por medio de la repoblación de los edificios en estado de abandono.

### 1.1. Antecedentes

El centro de Guayaquil tiene una relevancia tangible, pues además de su connotación histórica, es el principal destino turístico de la ciudad y sede de las casas de administración y justicia; como lo son la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, la Gobernación y la Corte Provincial del Guayas. A pesar de esto, en las últimas décadas se ha producido una migración del centro por parte de sus habitantes. Este abandono ha acelerado su deterioro llevándola a un estado de degradación urbana, evidenciable a través de la inseguridad que genera en el visitante, suciedad en las calles, deterioro físico de los espacios públicos y abandono de las edificaciones.

Según una publicación realizada en mayo del 2017, en la Avenida 9 de octubre, desde el Malecón del Estero Salado hasta el Malecón del Río Guayas, existen 12 edificaciones abandonadas y 4 solares vacíos (Diario Expreso, 2017). Edificios y solares que se encuentran en el mismo estado en el 2020, casi tres años después de haber sido publicado el artículo. Entre las edificaciones desocupadas se encuentran edificios patrimoniales en mal estado y proyectos no culminados. El autor del artículo afirma que son

*Imagen 2: Edificio esquinero desocupado, Av. 9 de octubre  
Fuente: Autor, 2019*



“piezas faltantes en el rompecabezas urbano”. Son anomalías que afectan el desarrollo de lo que constituye la principal avenida de la ciudad. Este abandono no solo representa un vacío, sino un síntoma de deficiencia social, puesto que existe una instalación que podría ser bien utilizada con fines comerciales, turísticos o habitacionales; que no están supliendo las necesidades de la población. Además de esto, existe una inversión por parte del Municipio que no está siendo aprovechada y que se ve afectada al presentar dichos abandonos.

El Municipio, a través de la fundación Siglo XXI, también realizó un proyecto para la regeneración de la histórica calle Panamá. Esta entidad invirtió 3 millones de dólares en la regeneración de bordillos y aceras, agrandándolas y reduciendo el ancho de la calle con el fin de crear una zona con gran flujo peatonal (El Telégrafo, 2014). La obra fue terminada en el 2014, desde ese entonces hasta la actualidad la situación sigue siendo la misma. Edificios vacíos, terrenos desocupados, locales cerrados, proyectos fracasados y alta inseguridad. Siendo así, que la inversión que realizó la fundación no tuvo los resultados esperados.

En el 2014, la cadena hotelera Swissotel anunció la apertura de una sede en Guayaquil, que sería ubicada en dos terrenos vacíos entre la Avenida Malecón y la calle Panamá. El proyecto estaría conformado por 300 habitaciones repartidas en dos torres, las cuales prometían ser las más altas de la ciudad con 190 metros de altura. La fecha de apertura fue planteada para el 2017, pero su construcción nunca arrancó. Ante esto, en el 2017, el alcalde Jaime Nebot emitió un comunicado en el que explicó que los promotores del proyecto retrasaron el inicio de la construcción debido a la crisis económica que sufrió el país tras la caída del precio del petróleo en el 2015. A la fecha de hoy se puede observar el letrero con el anuncio “próximamente” en el sitio, sin información sobre el inicio de su construcción (ver Imagen 3).

**Imagen 3: Terreno donde se ubicaría el Swissotel, calle Panamá**  
**Fuente: Autor, 2018**



Un caso similar es el del Hotel Boutique Giardini, ubicado en la esquina de Panamá e Imbabura. Proyecto conformado por 32 habitaciones para el hotel y 36 departamentos para vivienda. La construcción se inició a finales del 2012, estuvo planificada para ser finalizada en el 2014, pero la obra no ha sido culminada hasta la fecha. Los promotores de este proyecto, al igual que los promotores del proyecto del Swissotel, detuvieron la construcción tras la crisis económica del 2015 y al ver que el sector recientemente regenerado no alcanzaba los objetivos esperados. El proyecto fue vendido en el 2017, momento en el que se retoma la construcción de este, ahora bajo el nombre de *Garden Suites & Hotel*.

En septiembre del 2018 se anunció la apertura del *Garden Suites & Hotel* y de dos hoteles más para el año 2020 (ver Imagen 4). El *Hilton Garden Inn* en el actual edificio del *Hotel Hampton Inn* y del edificio Gran Pasaje, sobre la 9 de octubre; y el *Hampton by Hilton* en Francisco P de Icaza. Sin embargo, un año después de que se anuncie la apertura de estos nuevos hoteles, no ha iniciado la construcción de los dos últimos mencionados. Encontrándose el edificio del antiguo *Hotel Hampton Inn* en estado de abandono.

Esta situación de proyectos no culminados y edificios abandonados que se aprecian tanto en la Avenida 9 de octubre como en la calle Panamá, se replican en el resto de las calles del centro histórico de Guayaquil.

Ante esto, un grupo de personas de diferentes gremios se ha reunido como sociedad civil y se han organizado en lo que es hoy el Comité Cívico Pro-Centro Guayaquil. Este comité ha realizado propuestas a la alcaldía, como por ejemplo la organización de un “*Open House*” que se realice el último viernes de cada mes en la Avenida 9 de octubre. Para esto, lograron coordinar con los propietarios de los locales ubicados en la avenida y llegaron al acuerdo de ofrecer precios especiales durante dicho evento. La atracción del público hacia el sitio sería a través de la exposición de cuadros de los artistas pertenecientes a la Asociación Cultural Las Peñas de Artistas Plásticos en la acera de la Av. 9 de octubre. Esto con afán de atraer un gran flujo de personas que incentiven la reactivación del comercio en el sector. Para su ejecución, el Comité solicitó el correspondiente permiso a la alcaldía, pero la propuesta fue rechazada con la justificación de que la ubicación de cuadros en la acera de la Av. 9 de octubre congestionaría el tránsito peatonal.

*Imagen 4: Construcción del Garden Suites & Hotel, Av. Malecón  
Fuente: Autor, 2019*



**Imagen 5: Festival Guayaquil Cultural y Turístico, calle Panamá**  
**Fuente: @antonio.studio.foto, 2017**



Ante esta eventualidad, el Comité solicitó el permiso para la exposición de los cuadros en la acera regenerada de la calle Panamá, propuesta que fue aceptada y realizada en el año 2016. No tuvo la acogida deseada por el Comité, pero sirvió como punto de partida para la segunda exposición realizada en septiembre del 2017, que si recibió buena acogida. Con el aval del Municipio de Guayaquil y la Cámara de Turismo del Guayas, se realizó un Festival al que se llamó Festival Guayaquil Cultural y Turístico, que tuvo una duración de dos días. En estos dos días, se realizaron presentaciones artísticas a nivel de calle, su acogida fue evidenciada en el flujo constante de público. Según los organizadores del Festival, la cantidad de asistentes

fue una muestra de la buena acogida que tiene la calle Panamá para la realización de eventos culturales.

Este Comité cree en el potencial de la calle Panamá. Esto se debe a la inversión existente por parte de la alcaldía, que ha habilitado y dejado en buenas condiciones la acera y vía. El Comité también advierte que la inversión no debe venir solo por parte del sector público, sino que además debe existir el interés por parte del sector privado en involucrarse y beneficiarse de esta inversión, y que, a su vez, los proyectos que se realicen busquen satisfacer las necesidades de los actuales habitantes del sector.

**Imagen 6: Casa Guzmán remodelada, calle Panamá**  
**Fuente: Autor, 2019**



En cuanto a los nuevos proyectos que se están realizando en el sector, vale destacar la regeneración de la antigua casa Guzmán (ver Imagen 6), esquina de Panamá e Imbabura, construida en 1929 por el Arquitecto italiano Francesco Maccaferri, que será convertida en el Museo Nacional del Cacao.

Frente a esta, sobre Panamá e Imbabura, se encontraba la deteriorada Casa del Cacao. Se volvió discusión de los medios de comunicación y del público, criticando a las autoridades por el mal manejo de los bienes patrimoniales. Finalmente, la casa fue demolida por el Municipio en abril del 2019 y anunció que se rescataron puertas, balcones y rejas para la posterior reconstrucción de la casa. Recrearan las fachadas originales para convertirlas en un nuevo teatro ubicado en el mismo sitio (ver Imagen 7).

También es necesario mencionar el caso de la Universidad de las Artes, que, en conjunto con el Ministerio de Cultura y Patrimonio, han previsto reutilizar edificios patrimoniales del centro de la ciudad de Guayaquil como sedes de la Universidad. Algunos de estos edificios ya no tenían uso alguno y actualmente se encuentran en estado de remodelación. Esta es una universidad pública de educación superior dedicada a la enseñanza de carreras referentes al ámbito artístico. Fue fundada en el 2013 por el presidente ecuatoriano Rafael Correa. En julio del 2019, la presente investigación, a través de la secretaria de la Universidad de las Artes, obtuvo los siguientes datos: en abril del 2017, habían registrados 1150 estudiantes, y para el 2018 esta cifra aumentó a 1704 estudiantes. Esto

representa un incremento porcentual del 48,20% al año, lo que es significativo.

**Imagen 7: Casa del Cacao en proceso de reconstrucción, calle Panamá**  
**Fuente: Autor, 2019**





La sede principal de la Universidad está ubicada en el antiguo Palacio de Gobernación, de arquitectura neoclásica. Construido en el año 1923 por el arquitecto alemán Augusto Riddler. A este se suman el antiguo edificio de Correos del Ecuador (Aguirre y Chile), edificio del SRI (10 de agosto y Pedro Carbo), edificio El Telégrafo (Boyacá y 10 de agosto), edificio del Banco de Descuento (Aguirre y Pichincha) y el edificio de la Bolsa de Valores (9 de octubre y Pichincha).

**Imagen 8: Sede principal de la Universidad de las Artes, Plaza de la Administración**  
**Fuente: Autor, 2019**



Los trabajos de reacondicionamiento de los edificios previamente mencionados representaron una gran inversión debido al mal estado en el que algunos se encontraban. Siendo el caso más grave, el edificio de la Bolsa de Valores, con 8,000 m<sup>2</sup> de construcción. Se realizó un reforzamiento de su estructura y trabajos adicionales para resolver una inclinación de 0,50 mt del lado que colinda con el edificio La Previsora, de 135 mt de altura. La obra civil fue presupuestada en 5 millones de dólares (Universidad de las Artes, 2015) y en esta ya se encuentra funcionando el Centro de Innovación Cultural de la Universidad.

**Imagen 9: Edificio de la antigua Bolsa de Valores remodelado, Av. 9 de octubre**  
**Fuente: Autor, 2019**

En el caso del Edificio El Telégrafo (ver Imagen 10), aún en construcción, los trabajos consisten en disminuir las cargas muertas, para alivianar el peso de la estructura. El presupuesto de obra civil es de 1,6 millones de dólares (Universidad de las Artes, 2015). Este edificio será la matriz de la Universidad, en la que funcionará el rectorado, vicerrectorado, secretaria académica y otros departamentos administrativos de la Universidad. El edificio fue inaugurado en 1924 como sede del Diario El Telégrafo.

El edificio del SRI requirió de una readecuación de interiores y acabados. En este edificio funcionan oficinas para docentes, aulas y laboratorios. El presupuesto de la obra civil fue de 1,9 millones de dólares (Universidad de las Artes, 2015).

**Imagen 10: Edificio El Telégrafo en proceso de remodelación, calle 10 de agosto**  
**Fuente: Autor, 2019**



El edificio del Banco de Descuento (ver Imagen 11), con 5,299 m<sup>2</sup> de construcción, es el que se encontraba en mejor estado. El presupuesto de obra civil fue de 2,17 millones de dólares (Universidad de las Artes, 2015). En este ya se encuentra funcionando la Biblioteca de las Artes de la Universidad. El edificio fue originalmente construido en 1954 por el arquitecto checoslovaco Karl Kohn Kagan. En este funcionó el Banco de Descuento, que fue liquidado en 1985 por orden de la Superintendencia de Bancos y pasó a ser ocupado por la Superintendencia de Compañías.

Se plantea, además, incorporar el edificio de la ex cárcel Municipal de Guayaquil, que es propiedad de la Fundación Siglo XXI. El edificio está dentro del inventario de inmuebles patrimoniales de la ciudad. Fue inaugurado en 1907 y funcionó como prisión hasta 1950.

Estas intervenciones mencionadas previamente son claros ejemplos de reutilización de edificios en estado de abandono. En cuyo caso, fomenta la preservación de estos bienes patrimoniales que les otorga la relevancia histórica que poseen al formar parte de una institución educativa. Además de esto, al estar el campus segregado en distintas sedes cubriendo un área de varias manzanas dentro del centro histórico de Guayaquil, ejercerá un posicionamiento en el sector que generará actividad por los estudiantes. Dicho esto, cabe mencionar que, en el proyecto de ampliación de la Universidad, no se especifica residencias para los estudiantes que provienen de otras provincias. Razón por la cual resulta de especial interés para esta investigación el análisis de la implementación de una residencia

universitaria para estudiantes que haga uso de un edificio en estado de abandono.

**Imagen 11: Edificio del antiguo Banco de Descuento remodelado, calle Pichincha**

**Fuente: Autor, 2019**



## 1.2. Descripción del Problema

El centro de Guayaquil fue el motor comercial de la ciudad hasta finales del siglo XX. Fue una ciudad vinculada estrechamente al río Guayas, desde el cual se produjo un gran movimiento comercial que proveyó a la ciudad sustento económico y social. Este desarrollo hizo que la ciudad crezca hacia el norte, el sur y el oeste, eventualmente alejándose cada vez más del río. El crecimiento modificó el uso de los espacios, los antiguos residentes del centro se desplazaron hacia la nueva ciudad lo que derivó en el abandono del sector residencial del centro, dejando un sin número de edificaciones completamente desocupadas.

**Imagen 12: Crecimiento de la ciudad. Conexión de la Av. 9 de octubre con la Av. Carlos Julio Arosemena a través del Puente 5 de junio**  
**Fuente: Archivo Histórico del Guayas**



Las edificaciones desocupadas se degradan con el tiempo y no existe la motivación de los propietarios para su correcto mantenimiento, ya que representa un costo considerable. A su vez, no existe la motivación por parte de la empresa privada en involucrarse con este sector de la ciudad para la realización de proyectos o inversiones.

La fundación Siglo XXI ha cumplido con la regeneración urbana, pero esta ha consistido únicamente en una intervención a nivel de calles y aceras, cuando lo que se necesita es una intervención a nivel de contenido. Es necesaria una planificación que supla las necesidades básicas de los actuales y futuros habitantes del sector para que se desarrolle un entorno barrial sostenible. La correcta implementación de viviendas, restaurantes, mercados, zonas culturales, de entretenimiento y seguridad, constituyen el formato de un barrio que cumple con los requerimientos de los habitantes. El éxito de esta planificación yace en el interés de los ciudadanos por residir en estos barrios, esto incentivará a que la empresa privada siga invirtiendo en proyectos que alimenten dicho espacio. Para esto, es necesaria la coordinación entre la empresa privada y las entidades reguladoras para la modernización de ordenanzas.

Existiendo esta relación entre ambas partes, podrían desarrollarse proyectos que logren beneficiar tanto a los inversores como a la comunidad. Son muchas las falencias y necesidades en el centro; entre las que podemos enlistar el problema del tráfico, falta de espacios para parques, espacios culturales, áreas de congregación y unidades de viviendas.

La alta demanda de estacionamientos en el centro ha vuelto el negocio de alquiler de parqueos en una actividad rentable. Muchos propietarios de edificios sin uso han optado por la demolición de sus bienes inmuebles para así hacer uso del área del terreno como lotes de parqueo y poder crear

*Imagen 13: Hora Pico, calle Panamá*  
*Fuente: Autor, 2019*



rentabilidad. Son soluciones que parecen ser beneficiosas para los propietarios, pues resulta más económica una demolición a la readecuación de una infraestructura. Pero en contraparte, son soluciones que repercuten ambiental y socialmente al área en cuestión.

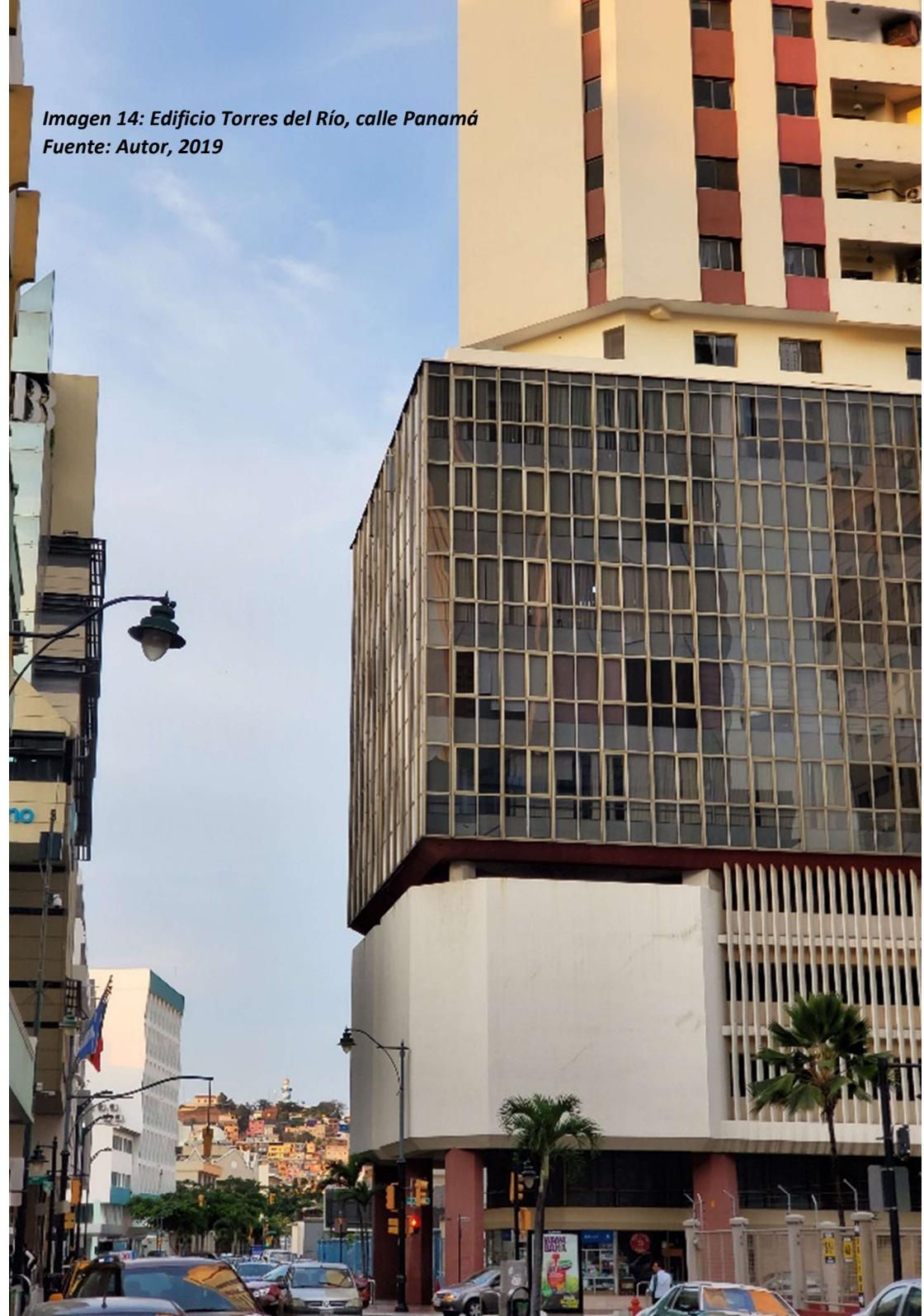
En cuanto al impacto ambiental, el desperdicio de un recurso existente, la contaminación que la demolición genera y el posterior desalojo a realizarse. Además, el momento en el que se necesite de una infraestructura en el sitio y se decida iniciar una nueva construcción en el terreno, se requerirá nuevamente de recursos para la construcción de este. En cuanto al impacto social, una demolición significa la pérdida de un patrimonio que es precedente histórico y evidencia del entorno y época del año de su construcción.

Los lotes de parqueos existentes en terrenos desocupados ocupan un área horizontal. Los edificios de parqueos, desarrollados de manera vertical, son optimizadores de espacio, ya que multiplican el área del terreno por el número de pisos. Estos edificios son escasos en la zona, mal aprovechando la cantidad de terrenos vacíos que aún se pueden encontrar en el centro.

Esta alta demanda de parqueos también es un indicador de lo concurrida que es la zona en horas del día. Dentro del área en estudio se encuentra la zona bancaria, administrativa, universitaria y comercial de Guayaquil. Un área en la que pudieran ser desarrollados proyectos de interés para los usuarios como centros de negocios, locales comerciales, restaurantes, galerías, teatros, residencias universitarias, entre otros. Estos espacios se verían beneficiados por la influencia de la Universidad de las Artes, que cuenta con un campus de 6 edificios patrimoniales repartidos en el corazón del centro.

Esta es una universidad pública, catalizadora de estudiantes oriundos de Guayaquil y foráneos provenientes de todas las provincias del Ecuador. Sin embargo, en el centro de la ciudad, no existe una sola edificación destinada íntegramente a funcionar como residencia estudiantil. Sino que los estudiantes de otras provincias que estudian en la Universidad de las Artes deben buscar departamentos o cuartos de alquiler como vivienda durante su etapa de estudios. Esto significaría que no se está satisfaciendo la necesidad de un público que reactivaría potencialmente el área en cuestión.

**Imagen 14: Edificio Torres del Río, calle Panamá**  
**Fuente: Autor, 2019**



### 1.3. Alcance de la investigación

La investigación se realiza en el centro de la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Delimitando su área en el espacio comprendido entre las calles Loja a Chimborazo (Norte a Sur) y Av. Malecón a Alfredo Baquerizo Moreno (Este a Oeste).

La presente investigación es desarrollada hasta el nivel de anteproyecto. Se realizará un estudio de prefactibilidad técnica, financiera y ambiental que nos indicará si el proyecto es rentable. Se pretende rehabilitar una edificación en estado de abandono, por lo que se deberá elegir un proyecto que beneficie a la comunidad. Proyecto que parte de un programa de necesidades y que concluye con el diseño final de anteproyecto.

### 1.4. Objetivos Generales y Específicos

#### 1.4.1. Objetivo General

El objetivo general de este proyecto es el de rehabilitar una edificación en estado de abandono, con el fin de reactivar el centro histórico de Guayaquil a través de la repoblación de los edificios en estado de abandono y solares vacíos o subutilizados. Esto resultará tras la intervención de la empresa pública y privada.

#### 1.4.2. Objetivos Específicos

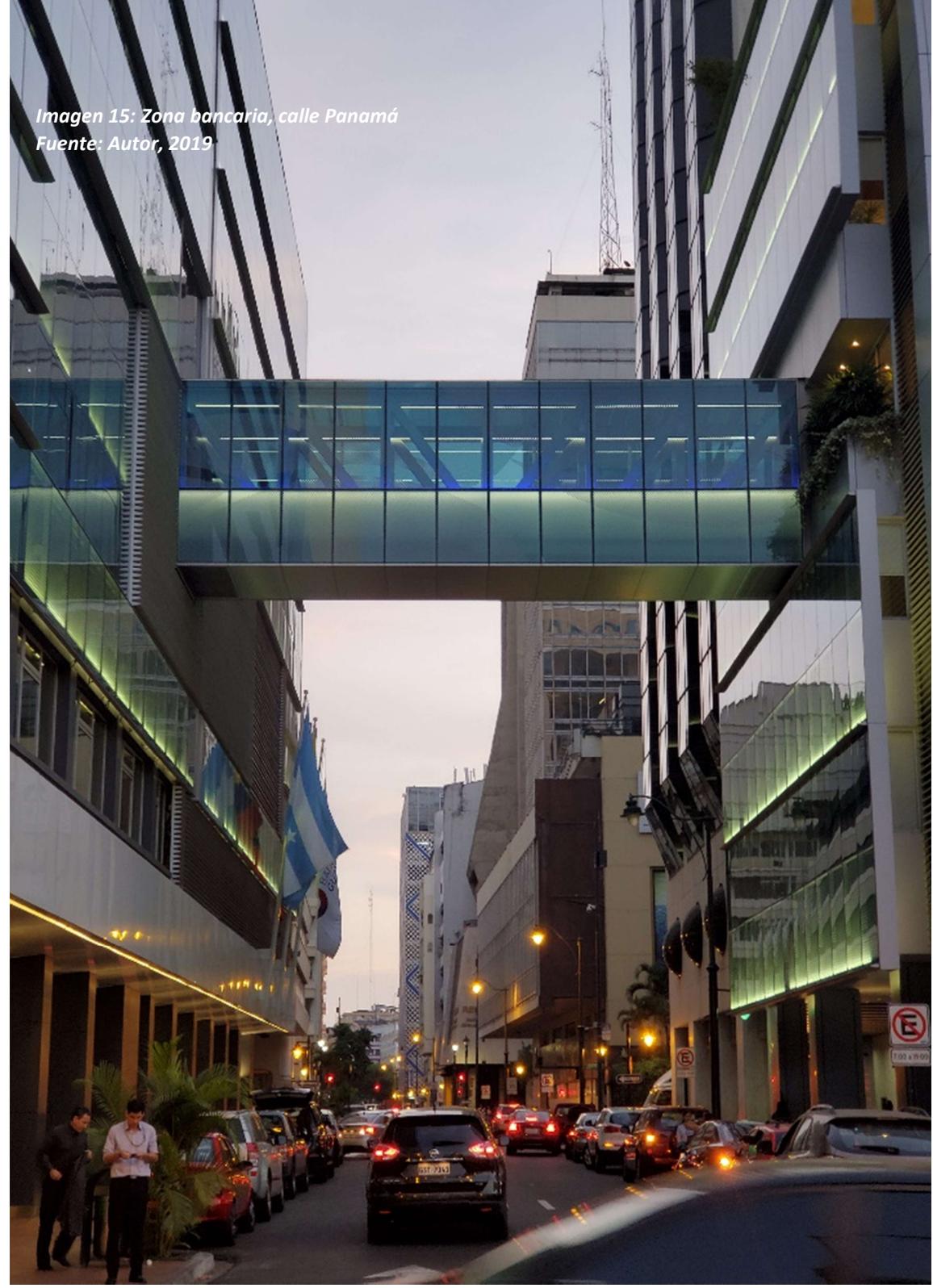
1. Delimitar el área de trabajo donde será realizado el proyecto.
2. Proponer nuevas alternativas como posibles soluciones.
3. Identificar los edificios en estado de abandono dentro del área delimitada.
4. Proponer la solución más adecuada en alguna de las edificaciones abandonadas que hayan sido identificadas durante el estudio.

### 1.5. Justificación

En la mayoría de las ciudades del mundo, sus centros urbanos, acaparan la oferta de mayor plusvalía de vivienda y comercio, convirtiéndose en zonas de orgullo para sus ciudadanos. Algo diferente es lo que ha sucedido en Guayaquil. A pesar del plan de Regeneración Urbana impulsado por el Municipio, iniciado en el periodo administrativo de 1996 al 2000 por parte del Ing. León Febres-Cordero, y sucedido por el Abg. Jaime Nebot; el centro sigue siendo una zona que no termina de resurgir. Las veredas, calles, postes de alumbrado, soterramiento de cables, ornato, y la red de alcantarillado, han sido renovados; sus edificios deben permanecer pintados por ordenanza, y la seguridad durante el día ha mejorado; sin embargo, aún los inversionistas siguen dándole la espalda a este sector. Si esta situación continúa de la misma manera, a pesar de todos los trabajos realizados, el centro estaría destinado a un futuro similar de degradación urbana como sucedió en Detroit, Michigan; que en el 2008 se vio obligada a declararse en bancarrota, como consecuencia de la baja recolección tributaria, por la masiva migración de sus habitantes, derivada por la crisis automovilística y otros detonantes. Es por esto, que es de suma importancia la intervención privada para promover proyectos de reutilización de edificios en desuso, que busquen el retorno de habitantes al centro y crear una zona mixta entre comercio y vivienda.

De acuerdo con lo que establece Soria (2017), la rehabilitación de edificios abandonados en la ciudad de Guayaquil es importante para la economía de la ciudad, puesto que, al no utilizarse una instalación, no se pagan impuestos como al Servicio de Rentas Internas (SRI), Cuerpo de Bomberos, Municipalidad de Guayaquil, entre otros. Además, no son generadoras de plazas de empleo. Las edificaciones sin uso pueden ser utilizadas con fines comerciales, turísticos o en su defecto remodelarlas para ser utilizadas como unidades de vivienda.

Según grupos de empresarios turísticos y consultores urbanos, la no utilización de edificaciones, especialmente en el centro de la ciudad de Guayaquil, tiene un efecto indirecto: la inversión que se realiza en regeneración urbana en los sectores donde se encuentran estos establecimientos, no es aprovechada, puesto que no se genera ninguna actividad económica. (Soria, 2017) . Un claro ejemplo de lo mencionado anteriormente es lo que ocurrió tras la regeneración de la calle Panamá, previamente mencionado.



*Imagen 15: Zona bancaria, calle Panamá  
Fuente: Autor, 2019*

Imagen 16: Zona bancaria, calle Panamá  
Fuente: Autor, 2019



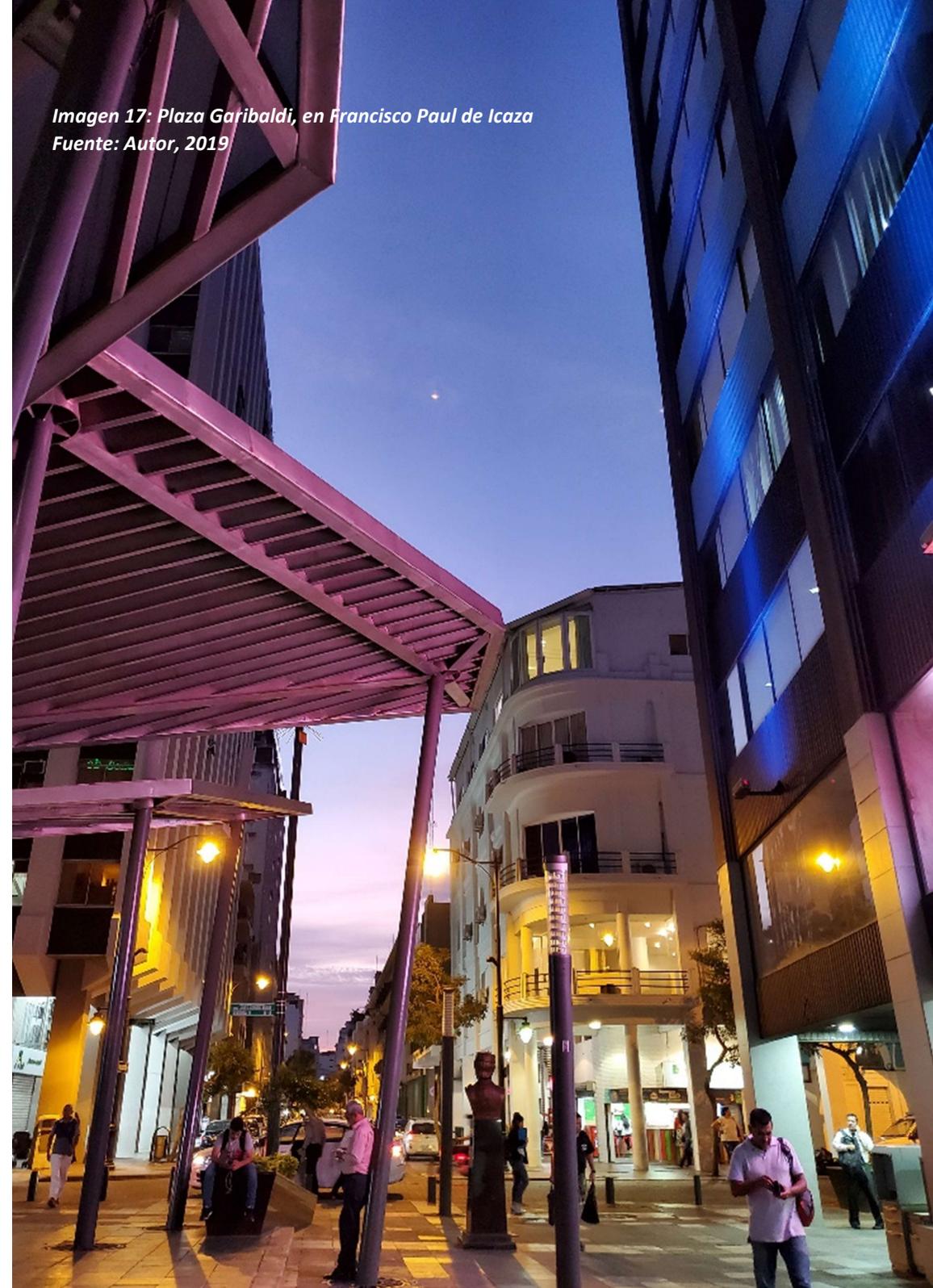
El presente proyecto expone la importancia de implementar viviendas para estudiantes de otras provincias que se inscriben en las diferentes universidades de Guayaquil. En la actualidad, Guayaquil es una ciudad que acoge a un gran número de estudiantes de distintas provincias y en ocasiones del extranjero. De manera general, para el año 2016, aproximadamente 17,000 jóvenes, que representaban el 25% de los estudiantes universitarios en Guayaquil, provenían de otras provincias. La mayoría oriundos de las provincias de Los Ríos, Manabí, Esmeraldas, El Oro, Santa Elena, y Santo Domingo de los Tsáchilas (El Universo, 2013). A pesar de estas cifras, en Guayaquil no existen proyectos habitacionales que estén dirigidos a este público. Situación que genera una necesidad no satisfecha.

En la ciudad y alrededores existen aproximadamente 12 residencias estudiantiles registradas, que brindan asistencia a los estudiantes provenientes de otros cantones y provincias que deciden estudiar en Guayaquil (La Revista, 2016). Esta cifra no se ha elevado desde entonces, lo que hace evidente que, en la actualidad, las residencias estudiantiles disponibles no sean suficientes para abastecer a la considerable cantidad de estudiantes universitarios que provienen de otros cantones.

Para esto, el presente trabajo de investigación propone la reutilización de alguno de los edificios abandonados en el centro histórico de Guayaquil como espacios para albergar a los estudiantes universitarios que vienen de otras provincias a estudiar, y que no cuentan con opciones de vivienda para su etapa estudiantil. Con esto se satisfacen dos necesidades, la primera al reutilizar los edificios abandonados, la segunda al satisfacer la necesidad de una población que potencialmente aportaría en el desarrollo del sector en cuestión.

Las personas son la esencia de las ciudades, porque son estas las que lo habitan y lo dinamizan al hacer uso de ella. La congregación de estas personas es el factor generador del desarrollo socioeconómico que es lo que este proyecto busca, una sociedad que viva y se desarrolle en el centro de manera sostenible.

*Imagen 17: Plaza Garibaldi, en Francisco Paul de Icaza  
Fuente: Autor, 2019*



MARCO REFERENCIAL

2

En el presente capítulo se realiza un análisis acerca de la importancia de la reutilización de edificaciones en estado de abandono, lo que permitirá obtener un desarrollo socioeconómico en el área de influencia.

Se muestran las bases históricas y teóricas acerca de la reconstrucción de edificaciones con nuevos fines y enfocados en el desarrollo social. El presente trabajo se propone realizar la rehabilitación de una edificación en el centro histórico de Guayaquil con el fin de convertir el espacio en conjunto habitacional, para estudiantes provenientes de otras provincias.

Se muestran conceptos que se han desarrollado de acuerdo con el tema investigativo y sus bases teóricas. Finalmente se establecen los requisitos legales mínimos que se deben cumplir tanto en las fases de readecuación como en las fases de reconstrucción del nuevo espacio.



**Imagen 18: Imagen del antiguo Mercado Sur a orillas del Río Guayas, actual Palacio de Cristal**

**Fuente: Archivo Histórico del Guayas**

## 2.1.Marco Teórico

La reutilización de edificios abandonados es una colaboración para la sociedad, puesto que es indispensable pensar en la sustentabilidad, y al rehabilitar una edificación abandonada se minimiza el impacto ambiental que tendría el construir una nueva infraestructura. Para validar la efectividad de la reutilización de edificaciones se realiza una recopilación de estudios anteriores y de las probabilidades que existen de rehabilitar edificaciones en la ciudad de Guayaquil.

### 2.1.1. Base histórica de la reutilización de edificios en Ecuador

Desde inicios de la década de los 80, se ha venido observando cierto interés en la conservación del patrimonio edificado en los centros urbanos de ciudades de origen novohispano (García, 2005). La realización de obras y acciones a este tipo de espacios, generalmente privilegian el factor histórico, sobre otro tipo de aspectos, tales como políticos, económicos, religiosos o administrativos.

Para Alejandra González (2015), los centros históricos “constituyeron toda la dimensión de las ciudades. Eran los lugares donde se desarrollaban las actividades económicas, culturales, políticas, religiosas y sociales de la comunidad”. De acuerdo con el autor citado, en estos espacios residía la mayor parte de la población.

La ciudad de Guayaquil nace a orillas del Río Guayas, en lo que actualmente es conocido como el barrio Las Peñas. Con el transcurso de los años y las oportunidades laborales que fueron acrecentado migrantes, de varias ciudades del país, su población creció a más de 2,5 millones de habitantes, convirtiéndose en la ciudad más poblada del Ecuador (Barona , 2016).

**Imagen 19: Calle Numa Pompilio Llona, barrio Las Peñas**  
**Fuente: Archivo Histórico del Guayas**



De acuerdo con (La Hora, 2013), en Cumandá, Centro Histórico de Quito, existían pocos locales y negocios abiertos por la existencia de centenares de casas en completo estado de abandono y deterioro. Una investigación de campo llevada a cabo por el Colegio de Arquitectos de Pichincha (CAP) determinó que, de un total de 4000 viviendas, entre el 15% y el 20%, soportaban diferentes niveles de deterioro, constituyéndose así, una seria amenaza para el casco colonial, en caso de lluvias o un sismo de nivel medio.

En el año 2015, el gobierno intervino en el Centro Histórico de Quito, con un plan de rehabilitación integral en la que varias viviendas coloniales funcionarían como embajadas. Este evento contempló un mejoramiento

habitacional y urbanístico, de igual manera, la remodelación de sitios turísticos y adecuación de áreas verdes (El Telégrafo, 2015). La rehabilitación de las viviendas según la cita antes mencionada tendría un costo de \$3,5 millones únicamente para el funcionamiento de 4 embajadas.

Bajo este argumento, podría simplificarse la justificación del presente trabajo de investigación, debido a que la falta de personas que habitan en los edificios situados en el Centro Histórico de Guayaquil empobrece su contenido y limita la apreciación de los espacios físicos. La seguridad, es uno de los principales temas a tratar en el presente trabajo, la limpieza, el correcto uso de los espacios públicos y el rescate de los edificios en mal estado y los que han sido abandonados por sus últimos inquilinos.

De acuerdo con Carrión (2004), “los Centros Históricos tienen una doble dimensión de su carácter público: se trata del espacio público por excelencia de la ciudad y deben ser gobernados desde un marco institucional público – privado” (p. 7). Es decir, que los centros históricos además de ser considerados un espacio público pueden ser administrados y aprovechados por la inversión pública o privada, en este caso, mediante la implementación de conjuntos habitacionales para estudiantes universitarios.

Asimismo, Carrión (2001), en su artículo *Centros históricos de América Latina y el Caribe* asegura que existen Centros Históricos administrados por un complejo institucional, los cuales suelen provenir de un conjunto de sujetos patrimoniales que tienen competencia para intervenir en ellos. De tal manera que esta inversión pública se vuelve competitiva y comercial.

El Centro Histórico de Guayaquil ha ido cambiando paulatinamente, en reconstrucciones, remodelaciones y varias obras, que el Municipio de Guayaquil ha influenciado en su desarrollo, como espacio turístico de la

ciudad. Sin embargo, el deterioro de los edificios que forman parte del Centro Histórico de Guayaquil plantea la necesidad de iniciar procesos de intervención, por parte de la empresa privada y pública.



**Imagen 20:** Av. Malecón, se aprecia el edificio de la Gobernación, el Municipio y la Torre Morisca

**Fuente:** Archivo Histórico del Guayas

### 2.1.2. Antecedentes históricos del concepto de reutilización arquitectónica

De acuerdo con lo expuesto por Cárdenas (2007), en su tesis doctoral titulada “Arquitecturas Transformadas: Reutilización Adaptativa De Edificaciones en Lisboa 1980-2002. Los antiguos conventos”, el enfoque en el que se desarrolla este apartado es la adaptación hacia los nuevos usos y programas, intervenciones que modifican la esencia y el uso de la edificación, manteniendo su estructura física, formal, estética y espacial. (p. 42)

Además, Cárdenas (2007) establece que la esencia de una estructura o edificación cambia al mismo tiempo que su uso es distinto, por lo que es importante recalcar que no se pierde dicha estructura, sino que se transforma, empezando una nueva etapa en el tiempo. (p. 42)

La autora en mención relaciona la adecuación o adaptación de antiguas estructuras edificadas de acuerdo con los nuevos usos que se requiere en la actualidad, con la nueva ecología urbana y arquitectónica que se desarrolla, por lo que afirma que el reciclaje de los edificios que ya no son utilizados tiene un costo menor que la demolición del antiguo edificio y construcción de uno nuevo, es decir, es más rentable. (p. 43)

Por otro lado, Martí, citado por Cárdenas (2007), indica que existen variaciones de la identidad en edificios o lugares que han sido modificados en lo que respecta a su uso, más no en su forma. Con esto, la forma no se termina con la satisfacción del uso, sino que lo supera. (p. 44)

Ejemplos históricos de reestructuración o reciclaje de edificaciones son:

- Palacio de Diocleciano, Croacia: Pasó de ser palacio a un barrio de la ciudad con iglesias y viviendas. Hoy en día es un lugar turístico que alberga tiendas y restaurantes.
- Arena de Nimes, Francia: Se construyó como anfiteatro, se convirtió en palacio-fortaleza, pasó a ser una pequeña ciudad y actualmente es de nuevo un anfiteatro.

Según Luzuriaga & Rodas (2016) en su trabajo de titulación *“Reutilización e intervención Urbano-Arquitectónica en el antiguo centro de rehabilitación social de varones de Cuenca y Bodegas Municipales”* indican que realizar la reutilización de instalaciones abandonadas tiene un fin social, debido a que una restauración solo se hace en base a lo material sin modificar la memoria cultural y la identidad del edificio. La importancia de la reestructuración de edificios abandonados es la sustentabilidad puesto que es un “reciclaje” de estructuras y se evita consumos exagerados de energía en la construcción de nuevas edificaciones.

Además, no solo debe tomarse en cuenta la reutilización de edificios por su valor histórico, si no también aquellas estructuras que cumplan factores como la vida útil, capacidad de tener otras funciones entre otros. Además, aconsejan que cada estructura debe ser analizada correctamente para proceder con su reestructuración. (Luzuriaga & Rodas, 2016).

Según Iván Pico (2015) en su trabajo de titulación *Estudio de reutilización de un edificio sin uso. Plaza de toros de Ibi (Alicante)*, afirma que se puede realizar la reutilización de edificaciones cambiando su uso. Menciona, como en el estudio anteriormente citado, que la reutilización de edificios disminuye el impacto ambiental, debido a que se generarían menos residuos y el consumo de energía sería menos. Además de esto, es

importante preservar edificios que tiene historia en cada una de las ciudades.

Esta técnica de reutilización se realiza en Estados Unidos y en Europa, por ejemplo. En España, la actual sede del Parlamento de Andalucía en Sevilla trabaja en lo que alguna vez fue un hospital inacabado, llamado el Hospital de las Cinco Llagas. (Pico, 2015). El actual Museo Reina Sofía de Madrid, igualmente fue alguna vez un hospital, llamado Hospital de San Marcos.

### 2.1.3. Sector de aprovechamiento de la reutilización de edificaciones en Guayaquil

Como se indicó anteriormente, uno de los usos que se pueden dar a las edificaciones abandonadas, y la propuesta elegida para ser desarrollada, es utilizar un edificio como conjunto habitacional destinados al alquiler para estudiantes universitarios que provienen de otras ciudades y provincias. Es importante recalcar que esta propuesta elegida no es la única factible, sino que hay varias alternativas en cuanto al nuevo uso que se le puede dar a las edificaciones abandonadas.

Según Zambrano (2015), las reformas en la educación superior para tener universidades de altos estándares han llevado a miles de jóvenes a migrar a Guayaquil, Quito y Cuenca, en busca de centros de estudios con prestigio con el propósito de satisfacer sus expectativas académicas.

De acuerdo con esta fuente, el 27.3% de los 3,8 millones de hogares ecuatorianos tienen algún miembro que se traslada a otra ciudad en busca de una educación superior de calidad, con el objetivo de incorporar una validez mayor a su título.

La alta demanda y poca oferta de vivienda para estos estudiantes migrantes justifican la reestructuración de tales edificios abandonados, pudiendo ser una inversión inmobiliaria o una inversión pública con interés social. Sin embargo, actualmente los edificios objeto de estudio de la presente investigación, se degradan con el tiempo y no se realizan proyectos de restauración o reconstrucción.

Según El Comercio (2015), de 16,000 estudiantes de la Universidad Técnica de Ambato (UTA), 4,000 provienen de Cotopaxi, de los cuales viajan a diario entre las dos provincias. Un porcentaje mínimo de esta muestra arrienda un departamento o un cuarto en la capital de Tungurahua. Esta es una situación similar y aún mayor en la ciudad de Guayaquil.

Respecto a la cita anterior, un estudiante de otra ciudad gasta entre \$120,00 y \$140,00 dólares a la semana, sobre todo si proviene de otra provincia. Las provincias de Imbabura, Tungurahua y Cotopaxi son aquellas que tienen un mayor movimiento migratorio a escala nacional de acuerdo con la búsqueda de una mejor calidad en las carreras universitarias y ofertas de empleo.

*Imagen 21: El edificio escogido junto al edificio Torres de la Merced y a una cuadra del edificio de la Fiscalía del Guayas y la Iglesia La Merced  
Fuente: Autor, 2019*



Dentro de este rubro, existe una estadística de los gastos que incurren los estudiantes universitarios, donde el correspondiente al pago de una renta se encuentra dentro de los 6 más importantes o comunes, por lo que los aportes del desarrollo de estos conjuntos habitacionales tendrían un impacto de gran importancia dentro del aspecto económico y social.

Por lo tanto, es necesario tomar como referencia el trabajo investigativo realizado por López, Espinoza, Rojo, Flores y Rojas (2015) quienes investigaron acerca de los hábitos de consumo en estudiantes universitarios, donde entre los principales hallazgos se obtuvo que existe una disparidad entre sus ingresos y los gastos que realizan mensualmente. En la Imagen 23 se citan los principales hábitos de consumo y necesidades



**Imagen 22: Palomas, Parque Pedro Carbo**  
Fuente: Autor, 2019

que poseen los estudiantes universitarios que migran a otras ciudades, donde es importante señalar que el 74,55% de los estudiantes participantes respondieron que renta una vivienda o casa de asistencia.

En Guayaquil, pocos son los lugares al que un estudiante pueden acceder, obteniendo comodidad, espacio e independencia. Sin embargo, Guayaquil no presenta una oferta acogedora a la migración juvenil. Generalmente, al llegar a otras ciudades en busca de una mejor oferta académica, se pueden encontrar ciertas falencias en el sistema de la oferta, debido a que los jóvenes clientes, deben de compartir un cuarto con otros estudiantes y limitándose a vivir en residencias improvisadas.

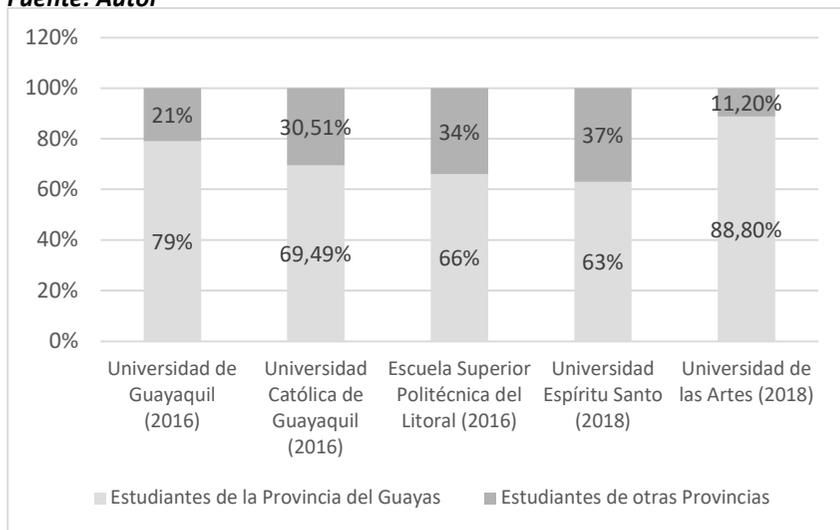
No existe un dato exacto que indique la representación de los estudiantes foráneos en Guayaquil, pero según el artículo “Vivir solo, una materia aparte” (Diario Expreso, 2017), para el año 2016, en la Universidad Estatal de Guayaquil se registraron 60,000 estudiantes de los cuales el 21%



**Imagen 23: Gastos promedio del estudiante universitario**  
Fuente: Autor, 2019

**Imagen 24: Participación de estudiantes dentro de las universidades de Guayaquil**

**Fuente: Autor**



(12,600) provenían de otras provincias. En la Universidad Católica se registraron 13,386 estudiantes de los cuales el 30,51% (4,084) provenían de otras provincias. En la Escuela Superior Politécnica del Litoral se registraron 1,483 estudiantes de los cuales el 34% (274) provenían de otras provincias. Por otra parte, la información que se pudo obtener de estudiantes registrados en el año 2018 es la siguiente: en la Universidad Espíritu Santo, de un total de 781 alumnos registrados, el 37% (289 alumnos) provenían de diferentes provincias, y en la Universidad de las Artes, de un total de 1704, el 11,20% (191) provenían de otras provincias.

Mencionan también, que el 89% de los estudiantes viven solos, en cuartos muy pequeños y en algunos casos, poco adecuados para una persona. Estos datos son determinantes para evidenciar la alta demanda y poca oferta de opciones habitacionales para estudiantes provenientes de distintas provincias. Siendo un incentivo para poner en marcha la realización de proyectos como el que se expone en el presente trabajo investigativo.

### 2.1.4. Proyección de posibles resultados de este proyecto en la ciudad de Guayaquil

Tras la observación del problema, se ha llegado a la conclusión que la repoblación del centro con habitantes jóvenes es un método efectivo para la reactivación de este.

Por esta razón, se propone la reutilización del edificio escogido para su intervención el cual contenga suites equipadas para la renta. Los usuarios a los que se pretende alcanzar son los estudiantes universitarios. Así cuando estos estudiantes cumplan su ciclo universitario y dejen el sitio, las suites sean reocupadas por nuevos estudiantes. De esta manera existe una rotación de pobladores, manteniéndose siempre en un rango joven. Los estudiantes que residirían en este edificio son potenciales consumidores de bienes y servicios que promoverían la reactivación del sector, siendo los clientes de las imprentas, despensas, restaurantes y bares de la zona.

La repetición de este proyecto y otros proyectos similares en el resto de las edificaciones abandonadas de Guayaquil pueden llegar a favorecer el desarrollo tanto económico como social en un futuro a medio y a largo plazo, ya que renovarían la imagen de ciertos sectores que han quedado abandonados en el centro.

Esto a su vez, puede provocar la reactivación del comercio formal e informal, ya que, al tener consumidores potenciales en el sector, los estudiantes provenientes de diferentes ciudades o provincias, se podrían establecer diferentes tipos de negocios, como los de alimentación, papelerías, centros de distracción nocturnos, entre otros.

Imagen 25: Quiosco, acera de Víctor Manuel Rendón y General Córdova  
Fuente: Autor, 2019



## 2.2.Marco Conceptual

Para la realización del presente proyecto se consideraron dos criterios de diseño. El primero criterio es la preservación de la fachada frontal como patrimonio de la arquitectura de la ciudad. El segundo criterio es la funcionalidad en cuanto a la distribución de los espacios interiores, tomando en consideración que el proyecto propone una residencia para estudiantes universitarios.

1. **Patrimonio (fachada):** La fachada exterior del edificio guarda alusión con la historia de esta, siendo un referente de la arquitectura ecléctica de mediados del siglo XX. Es por esto que la intervención durante el proceso de diseño no será invasiva. Se cambiará el color de la fachada con pintura, se añadirán luminarias, se incorporarán ménsulas características del estilo Neoclásico y se renovará la tabiquería de puertas y ventanas.

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) es la entidad encargada de declarar bienes patrimoniales, así como de reportar al Ministerio de Cultura y Patrimonio el no cumplimiento o violación de las normativas referentes a la preservación de los bienes por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD). Esta entidad ha trabajado en cuatro inventarios desde 1990, en los que se ha registrado a la fecha un total de 623 bienes inmuebles patrimoniales en Guayaquil. A esta cantidad se suman cada vez más edificios, a pesar de que a muchos de los ya declarados no se les otorga los recursos necesarios para su correcta preservación. Desde el año 2010, según lo declarado por el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), son los GAD los responsables de preservar los bienes patrimoniales.

Si bien el edificio escogido no ha sido declarado bien patrimonial por parte del INCPC, la presente investigación encuentra de gran importancia la preservación del legado arquitectónico de las edificaciones construidas en el siglo XX en la ciudad de Guayaquil, razón por la cual la preservación de este potencial patrimonio se convierte en uno de los criterios de diseño del presente proyecto.

**2. La funcionalidad en la distribución de los espacios interiores:**

En cuanto a este criterio de diseño, se refiere a la organización de la estructura interna del edificio, la inteligente disposición del espacio que repercute en la función y comportamiento de las personas con el espacio. Por tal motivo, en el presente caso se refiere a la distribución de las suites, por lo que será necesario la remodelación interior del edificio.

*Imagen 26: Vista de la fachada del edificio y sus alrededores*  
*Fuente: Autor, 2019*



*Imagen 27: Vista interior del edificio desde el primer piso alto*  
*Fuente: Autor, 2018*



Durante el desarrollo del presente trabajo, es importante abordar varios conceptos referentes a la reutilización de edificaciones abandonadas, las que nos permiten tener un mejor entendimiento del tema planteado.

Estos conceptos son recopilados durante el análisis del presente trabajo investigativo y expresados de acuerdo con el enfoque de este:

- ✓ **Reutilización:** la reutilización de un bien o un objeto se da cuando termina su vida útil, y se lo transforma en un objeto con diferente uso del original, para que de esta manera no exista la necesidad de destruirlos.
- ✓ **Vandalismo:** Son acciones que tienen como finalidad dañar propiedades públicas o privadas sin ningún fin.
- ✓ **Sustentabilidad:** Se refiere a la preocupación del ser humano, por conservar el sistema ecológico que tiene a su alrededor. Es decir, trata de preservar la flora y fauna en el entorno natural en el que se desempeña. Y si se realiza alguna actividad que tenga efecto en la naturaleza, la sustentabilidad busca que el impacto sea mínimo.
- ✓ **Impacto ambiental:** Se refiere a las consecuencias que sufre el medio ambiente por las actividades que realiza el ser humano.
- ✓ **Centro histórico:** Es un conjunto de infraestructuras que se caracteriza por formar parte de la historia de una ciudad.
- ✓ **Centro turístico:** Es un lugar que está diseñado para actividades turísticas, generalmente estas actividades son de información, diversión o relajación
- ✓ **Migración estudiantil:** Se refiere al cambio de residencia voluntario de estudiantes hacia otras provincias o países, con el fin de continuar sus estudios.
- ✓ **Consultores urbanos:** Conjunto de profesionales en el ámbito de la construcción como ingenieros civiles y arquitectos, cuyo fin es dar asesoramiento en temas de remodelación o construcción de infraestructuras.
- ✓ **Regeneración urbana:** La regeneración urbana es un proceso integral que busca cambiar el deterioro de infraestructura y de la sociedad en sí.
- ✓ **Patrimonio:** Conjunto de bienes que pertenece a una persona o a una entidad pública o privada.
- ✓ **Remodelación:** La remodelación de estructuras son cambios que se realizan en las mismas, sin necesidad de demoler toda la edificación.
- ✓ **Consolidación:** La consolidación de infraestructura es importante para la reconstrucción de edificaciones, puesto que fueron utilizadas durante un período de tiempo.
- ✓ **Recomposición:** Cuando una pieza de una edificación es sustituida por una nueva, puesto que la pieza perdió su funcionalidad.
- ✓ **Conservación del patrimonio:** “Conservación significa todos los procesos de cuidado de un sitio tendientes a mantener su significación cultural”. (Carta de Burra, 1979)
- ✓ **Gentrificación:** Este término proviene del anglosajismo *gentrification*, cuya adaptación al español describe el proceso por el cual la población original de un barrio, que por lo general se encuentra en estado de deterioro y ubicado en un sector estratégico de la ciudad, es progresivamente desplazado por otra de un nivel adquisitivo mayor, promovido por la inversión en nuevos proyectos inmobiliarios o reformas de edificios ya existentes en mal estado.

## 2.3.Marco Legal

Este proyecto cumple con las normativas establecidas por las entidades reguladoras, en este caso, las ordenanzas municipales.

El terreno del edificio escogido (356,61 m<sup>2</sup>) tiene número de predio 03-2, manzana 0045 de la Zona Central (ZC). El predio, por estar ubicado en la Parroquia Pedro Carbo, subzona ZC-3, de acuerdo con la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, tiene una densidad neta establecida de 1.300 habitantes por hectárea (1.300 habitantes/10.000m<sup>2</sup> = 0,13 habitantes/m<sup>2</sup>). Con lo que podemos establecer que la cantidad de habitantes en el predio puede ascender hasta 46 residentes (356,61m<sup>2</sup> x 0,13 habitantes/m<sup>2</sup> = 46,36 habitantes).

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) indicado en la ordenanza es de 0,80 y el Coeficiente de Utilización de suelo (CUS) es de 8,00. Con el valor del COS podemos establecer que el Área Ocupada por la Construcción en el terreno no puede exceder de 285,29 m<sup>2</sup>. ( $Ao=COS \times AT$  /  $Ao=0,80 \times 356,61m^2 = 285,29m^2$ ). Con el valor del CUS podemos establecer que el Área de Construcción Total del edificio no puede exceder los 2.852,88 m<sup>2</sup> ( $Ac=CUS \times AT$  /  $Ac=8,00 \times 356,61m^2 = 2.852,88m^2$ ).

El documento detalla que pueden no existir retiros con los predios colindantes, de manera que se puede ocupar la totalidad del terreno, obviando la cifra obtenida en el cálculo del COS. Señala la obligatoriedad del soportal en la fachada frontal, con un ancho de 3 mt y una altura opcional entre 3,5 a 6 metros. También se detalla el requerimiento de 1 estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción (Excepción a exigencia de parqueo art.14.7).

El proyecto además tendrá apego y el total cumplimiento a la siguiente normativa legal ecuatoriana.

### 2.3.1. Normativas según la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil

En su Artículo 26, literal “b”, estipula que: “edificios con estructura de acero, concreto reforzado, o mampostería reforzada; y, paredes portantes, divisiones permanentes, pisos y techos, incombustibles y resistentes al fuego. El esqueleto estructural exterior deberá ser resistente al fuego, al menos tres horas, el esqueleto estructural interior al menos una hora” (p.15)

En su Artículo 26, literal “c” señala: “las estructuras mixtas, edificios con elementos estructurales exteriores de acero o concreto reforzado, o paredes portantes exteriores incombustibles y resistentes al fuego. La estructura interior podrá ser de acero, concreto o madera; o paredes portantes incombustibles, o de madera. Las divisiones interiores, los pisos y la estructura pueden ser de madera, pero tratadas o protegidas para ser resistentes al fuego”. (p.15)

### 2.3.2. Normativa según la Ley Orgánica de Discapacidad

El presente proyecto cumplirá además en su totalidad con el Artículo 56. De la Ley Orgánica de Discapacidad (2012). Donde estipula que: “Las personas con discapacidad tendrán derecho a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, con las facilidades de acceso y condiciones, que les permita procurar su mayor grado de autonomía”. (p. 14)

En su Artículo 27, estipula que “Las edificaciones deben satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, camineras, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y

señalización, de tal manera que todos ellos permitan a los minusválidos el uso cómodo y seguro de los edificios de uso público” (p. 17)

### 2.3.3. Normativas según el Instituto Ecuatoriano de Normalización

Así mismo, El Instituto Ecuatoriano de Normalización, mediante su Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042 (INEN, 2009). “Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico”. Manifiesta que toda edificación pública o privada debe cumplir con requisitos técnicos que garanticen el fácil acceso y la libre movilidad a las personas que presenten algún tipo de discapacidad, entre los que se tienen los siguientes:

Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2 239. “Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización”: “Establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información” (INEN, 2000)

Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico. “Establece la imagen que contiene el símbolo usado para informar al público, que lo señalado es accesible, franqueable y utilizable por personas con discapacidad o movilidad reducida”. (INEN, 2000)

Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2 244. “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, agarraderas, bordillos y pasamanos” la misma que señala que: “las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios” (INEN, 2000)

Norma Técnica Ecuatoriana NTE IN EN 2 245 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Rampas fijas”, norma que establece “las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones para facilitar el acceso a las personas.” (INEN, 2015)

METODOLOGÍA

3

En el siguiente apartado se expondrá la hipótesis y variables de la presente investigación, así como también se explicará el diseño de la investigación y la población objeto de estudio.

### 3.1. Formulación de hipótesis

La reutilización de los edificios abandonados podrá ser un método de reactivar el centro histórico de la Ciudad de Guayaquil, fomentando el comercio y el turismo. Esta reactivación permitirá que los establecimientos abandonados puedan convertirse en centros de atracción turística o conjuntos habitacionales, mediante la inversión de la empresa pública y privada.

#### 3.1.1. Variables de la investigación

- *Variable independiente:* Los edificios abandonados de la ciudad de Guayaquil.
- *Variable dependiente:* La reutilización de los edificios abandonados como centros de atracción turística o conjuntos habitacionales.

### 3.2. Diseño de la investigación

Para la realización de la investigación al elaborar el presente proyecto se utilizará un enfoque de tipo *cualitativo*. Para esto Mendizábal (2013) refiere que “se vincula este tipo de diseño a la investigación cualitativa inductiva que desea crear conceptos, hipótesis, modelos y/o teorías desde los datos empíricos” (p.68). Es decir, que la presente investigación demostrará la verificación de la hipótesis mediante un estudio inductivo de conceptos y de verificación empírica.

El alcance del estudio es *explicativo y experimental*. Este alcance explicativo está dirigido a responder la causa de un evento físico y social para el entendimiento del fenómeno. Por su parte, Gómez (2006) menciona que “los estudios explicativos (...) están dirigidos a encontrar las causas de los eventos, sucesos y fenómenos físicos o sociales” (p. 68). Por lo tanto, el alcance descriptivo pretende explicar cómo ocurrió el fenómeno y en qué condiciones o variables.

Por otro lado, el alcance experimental se pondrá en práctica porque la presente investigación propone dar solución al efecto que el fenómeno genera. El Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) (2014) publicó que dentro de estos diseños experimentales “el investigador debe establecer un conjunto de situaciones y relaciones de causas y efectos bajo condiciones específicas y aplicar el método científico en el cual observan, miden y evalúan los resultados obtenidos” (p.19). Es decir que de alguna manera las variables serán manipuladas deliberadamente con la finalidad de contrastar las opiniones de los involucrados.

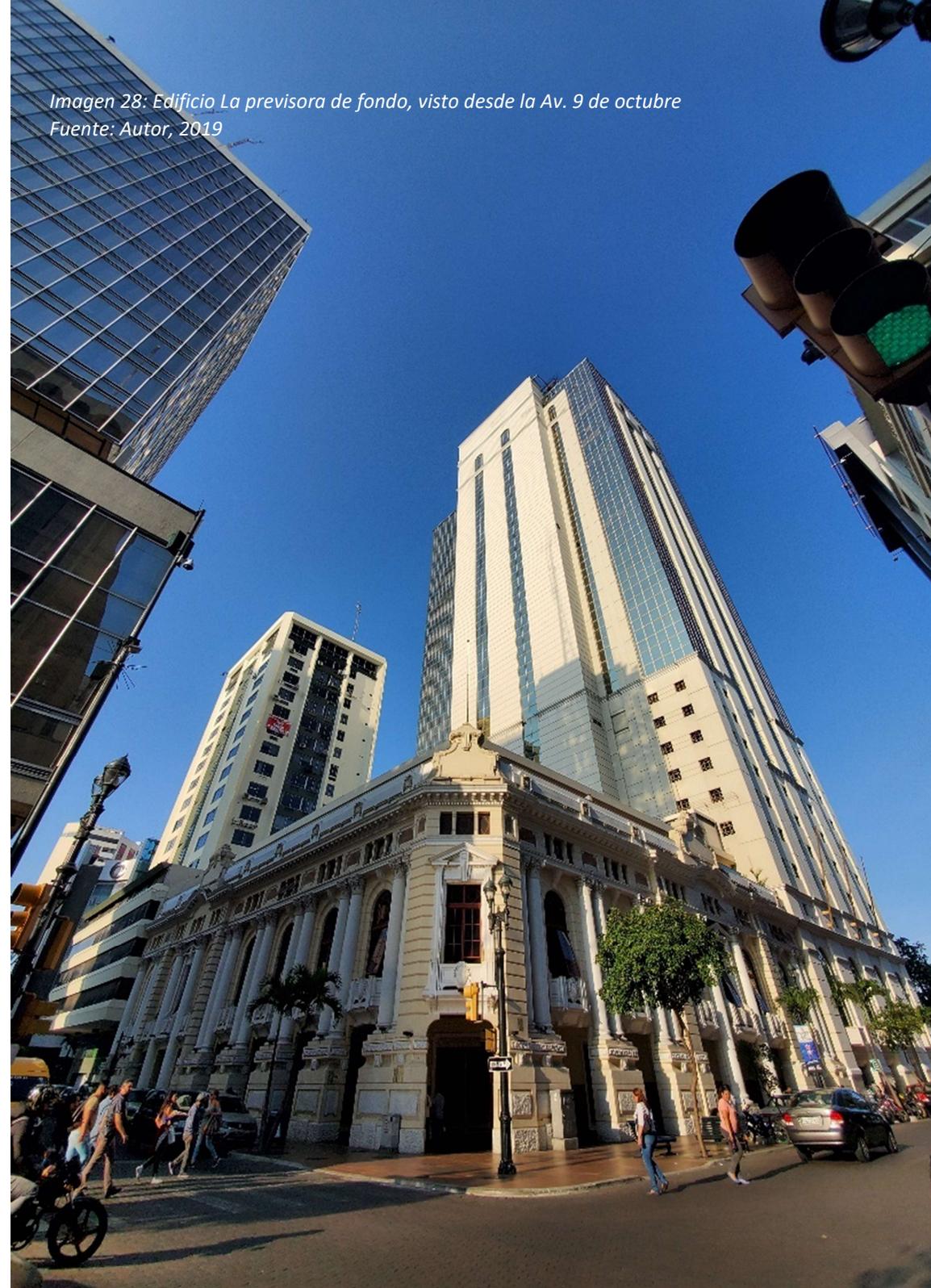
### 3.2.1. Entorno del estudio

La investigación se realiza en el centro de la ciudad de Guayaquil, Ecuador; zona que es reconocida por tener un tipo de suelo de uso mixto (comercial y residencial). Es importante resaltar que diario el Guerrero (2014) publicó que las principales características de los edificios construidos hasta mediados del Siglo XX en la zona céntrica son de construcción mixta (estructura de madera con paredes de ladrillo), y suelen tener de 3 a 5 pisos de altura. Por otra parte, existe un porcentaje mayoritario en todo el centro de edificios construidos a partir de mediados del Siglo XX con estructura de hormigón armado y con una altura promedio de 10 pisos, destacando en su arquitectura un estilo modernista. A partir de la década de los 80, existe un decrecimiento en cuanto a las construcciones debido a la escasez de terrenos. En la década de los 90, solo se puede destacar la construcción del edificio La Previsora, convirtiéndose en el edificio más alto del país, y siendo probablemente el último proyecto de mayor escala en el centro de la ciudad. A partir de la década de los 2000, no existen mayores construcciones, sino reformas de los edificios existentes y en un porcentaje muy bajo.

La característica del suelo de la urbe representa una amenaza para las edificaciones existentes, ya que la mayor parte de este es blanda por su cercanía al río y los esteros, lo que incrementa la vulnerabilidad de las infraestructuras ante posibles terremotos.

Otra característica importante, es que en el centro de Guayaquil se encuentran el Malecón 2000, el Palacio Municipal, la Gobernación del Guayas, el Parque Seminario, la Catedral Metropolitana y entre otros, que son los principales atractivos turísticos de la ciudad.

Imagen 28: Edificio La previsora de fondo, visto desde la Av. 9 de octubre  
Fuente: Autor, 2019



### 3.2.2. Población y muestra del estudio

López (2004) refiere que “Población es el conjunto de personas u objetos de los que se desea conocer algo en una investigación, (...) Muestra es un subconjunto o parte del universo o población en que se llevará a cabo la investigación” (p.2). En ese sentido, la población de esta investigación son los habitantes y las edificaciones abandonadas en el centro de la ciudad. La muestra son los habitantes que residen entre las calles Malecón hasta Chimborazo o Alfredo Baquerizo Moreno y 10 de agosto hasta Loja.

Para esto es necesario realizar un muestreo probabilístico y poder determinar el número exacto de habitantes que se deberán encuestar. Cabe indicar que el muestreo probabilístico permite la selección de los involucrados de manera aleatoria, estratificada y mediante aplicación de una formula. (Namakforoosh, 2005)

Como ya se mencionó anteriormente, la presente investigación se realizará en el centro de Guayaquil, por lo tanto, se tomará en consideración el valor total de la población que pertenece a la Parroquia Pedro Carbo, que de acuerdo con el INEC (2010) esta parroquia posee 4.035 habitantes.

Por otro lado, es necesario aplicar un muestreo intencional, mismo que según Martínez (2006) es “un procedimiento que permite seleccionar los casos característicos de la población limitando la muestra” (p.89). Es decir, que el investigador considera importante conocer de manera incluyente la opinión de arquitectos, urbanistas o profesionales vinculadas al desarrollo del centro, y estos serán seleccionados de manera intencional.

A continuación, se expresan en cifras el muestreo en base a una población finita:

### Fórmula de muestreo en base a una población finita

$$n = \frac{N \times Z_a^2 \times p \times q}{d^2 \times (N - 1) + Z_a^2 \times p \times q}$$

#### NOMENCLATURA

N = tamaño de la población	4.035
Z $\alpha$ = nivel de confianza al <b>95%</b> es:	1.96 2
p = probabilidad de éxito, o proporción esperada	0,5
q = probabilidad de fracaso	0,5
d = precisión (error máximo admisible)	0,05

#### Aplicación de reemplazo de valores

$$n = \frac{3.883,13}{11,05}$$

n= 351

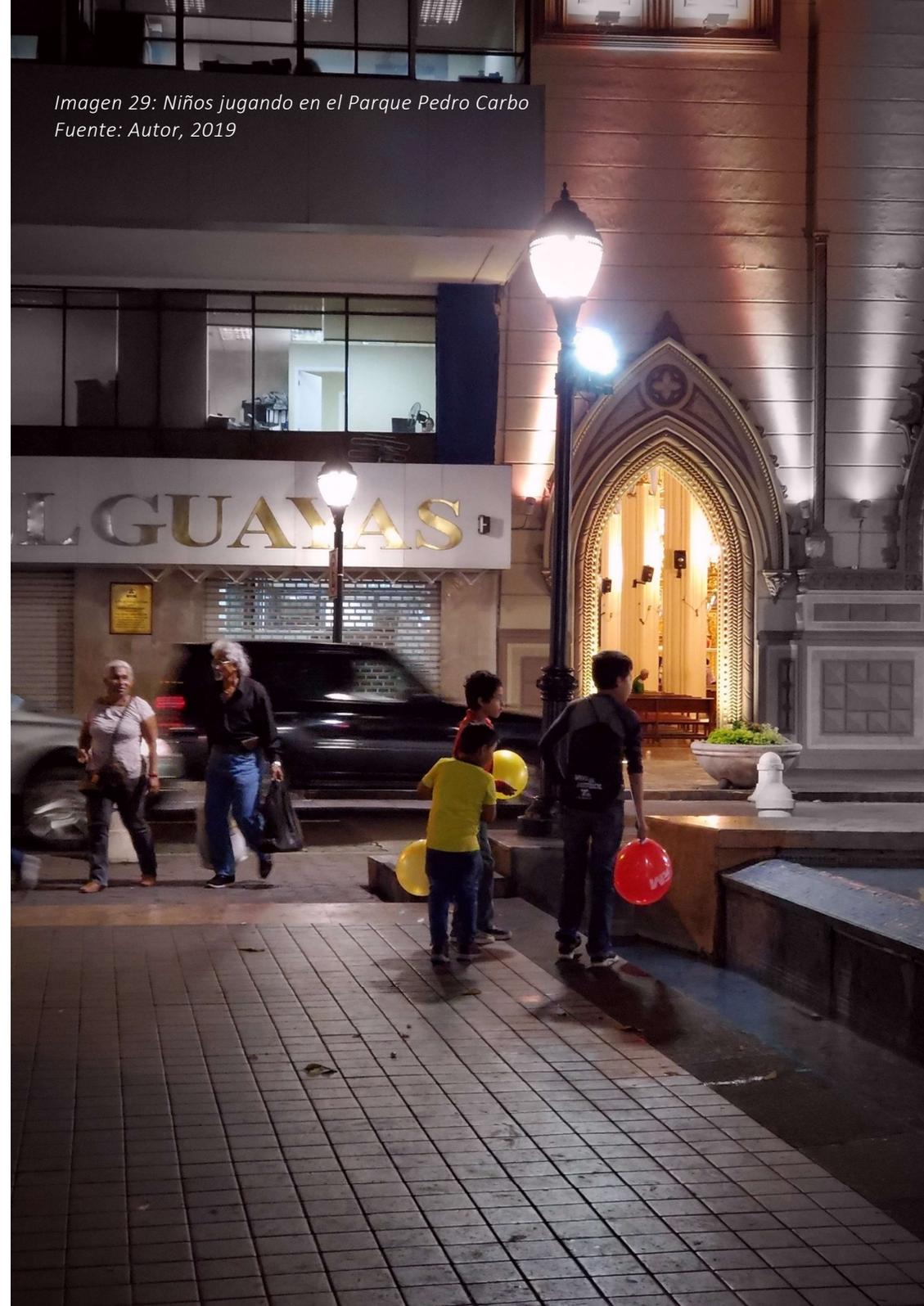
### 3.2.3. Técnicas utilizadas en el estudio

Se utilizarán técnicas de investigación primaria y secundaria. Primarias porque se ha recurrido a la visita del sitio en la cual, tras la observación sistemática y no sistemática del fenómeno, se ha podido realizar la recolección de datos que fueron usados para la investigación. Fuentes secundarias porque se ha recurrido al estudio de artículos publicados por arquitectos y desarrolladores urbanos de Guayaquil.

Por otra parte, las técnicas de investigación se refieren a los métodos de recolección de información de campo, también guardan relación con los instrumentos que se utilizarán, a continuación, se detallan las técnicas que se podrán en práctica:

- **Información Bibliográfica.** – Se refiere a la revisión literaria de libros, artículos científicos, otros trabajos de titulación y documentos gubernamentales que sustentan la investigación. Por lo tanto, estas fuentes secundarias se encuentran citadas en el marco teórico, referencial, conceptual y legal del presente estudio.
- **Observación.** – Esta técnica se encuentra implícita dentro del proceso investigativo y favorecerá al análisis crítico del investigador.
- **Encuesta.** – Se realizará mediante un formato de preguntas cerradas con el objetivo de obtener datos específicos sobre la condición de vida y las necesidades no satisfechas de los actuales habitantes. A través de la fórmula de muestreo en base a una población finita, se determinó que el número de encuestados deberá ser de 351 habitantes de la parroquia Pedro Carbo.

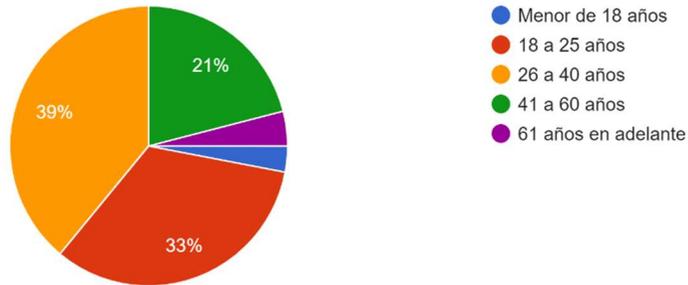
Imagen 29: Niños jugando en el Parque Pedro Carbo  
Fuente: Autor, 2019



### 3.2.4. Resultados de la Encuesta

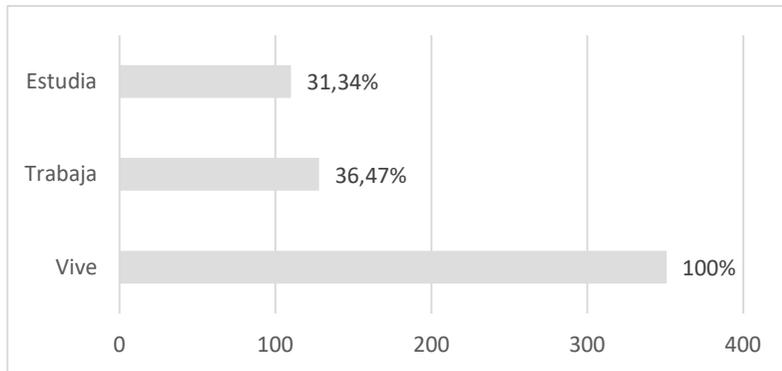
A través de la encuesta (Anexo 1), se han podido obtener los siguientes resultados:

#### 1. Edad



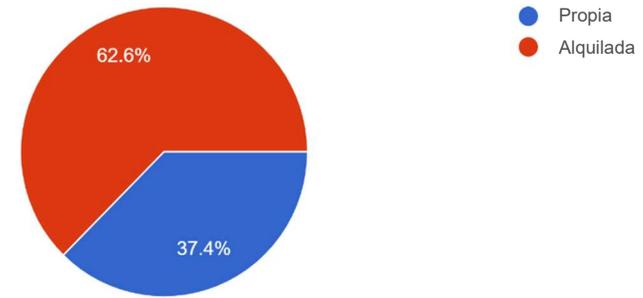
**Imagen 30: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

#### 2. En el centro de Guayaquil usted: (puede elegir varias opciones)



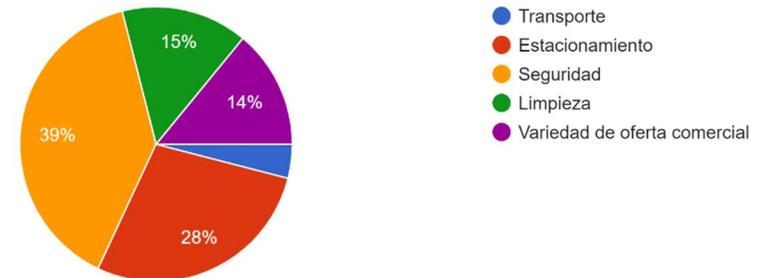
**Imagen 31: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

#### 3. ¿La vivienda en la que reside es propia o alquilada?



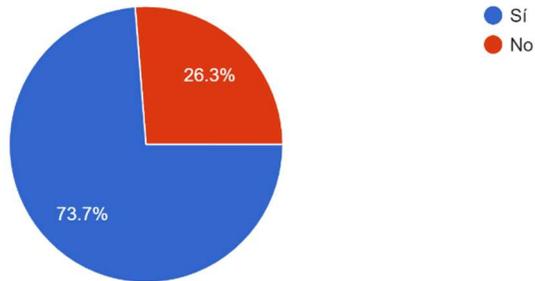
**Imagen 32: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

#### 4. Como residente, trabajador/a y/o estudiante, ¿Cuál de los siguientes servicios considera usted que presenta mayores falencias?



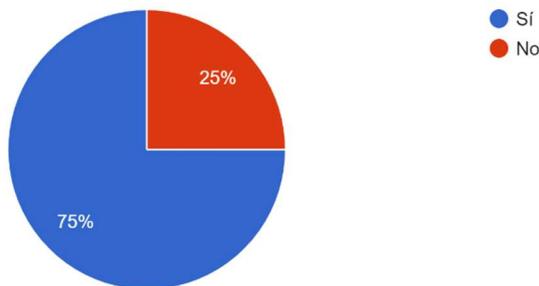
**Imagen 33: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

5. ¿Estaría dispuesto/a a pagar un valor superior de alquiler de vivienda, oficina o local comercial en el centro de Guayaquil si supiese que habría una mejora de las instalaciones y los servicios?



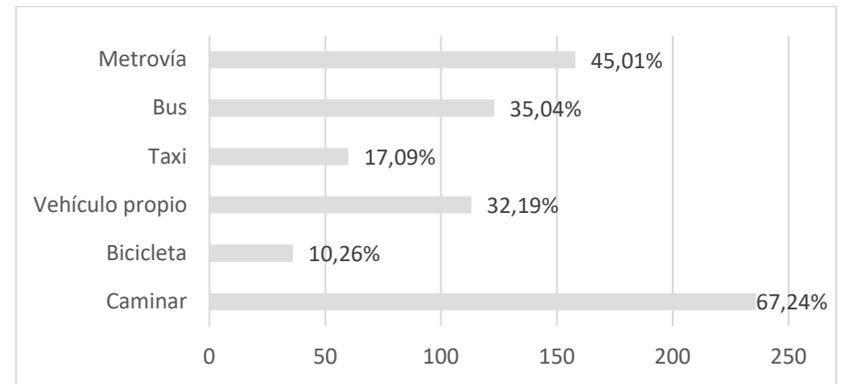
**Imagen 34: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

6. ¿Se siente usted en peligro en el centro de Guayaquil por la criminalidad?



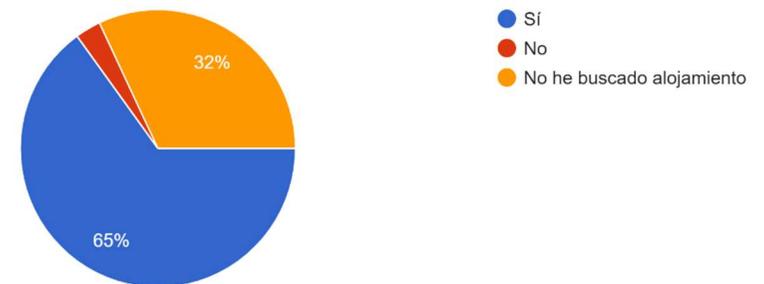
**Imagen 35: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

7. Al realizar sus actividades en el centro de Guayaquil, ¿Qué medios utiliza para desplazarse? (puede elegir varias opciones)



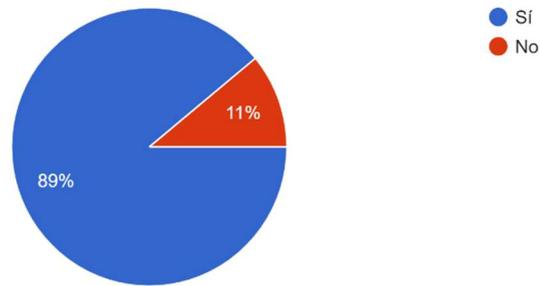
**Imagen 36: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

8. ¿Se le ha dificultado encontrar alojamiento en el centro de Guayaquil?, ya sea en hotel o alquiler de departamento



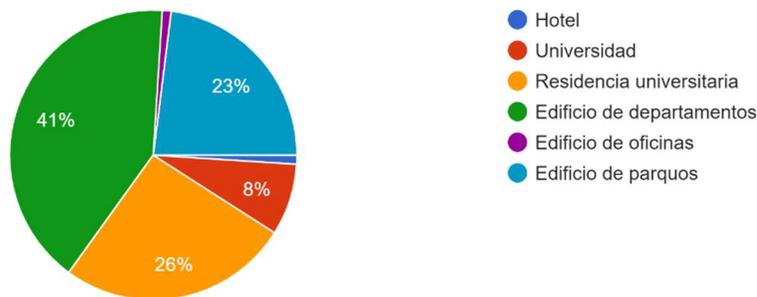
**Imagen 37: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

9. ¿Considera usted que la presencia de instituciones educativas como universidades incentivan el comercio en el centro Guayaquil?



**Imagen 38: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

10. ¿Cuál de las siguientes opciones considera usted pertinente a ser empleado en un edificio abandonado en el centro de Guayaquil?



**Imagen 39: Resultado de encuestas**  
Fuente: Autor

Analizando estos resultados, en la primera respuesta se afirma que hay una población mayoritaria que fluctúa entre los 18 y los 40 años, representando el 72% de los encuestados. En la segunda respuesta, es de principal interés el descubrir que apenas el 36,47% de los habitantes encuestados laboran en el centro de Guayaquil, sobreentendiendo que el 63,53% de encuestados restantes es desempleado o labora fuera de esta zona y que tiene que transportarse a diferentes sectores de la ciudad. La tercera respuesta nos informa que existe un porcentaje mayor de habitantes que residen en viviendas bajo situación de alquiler, representando el 62,6% de los encuestados, insinuando la probabilidad que los actuales propietarios de la mayoría de las viviendas del centro de Guayaquil no reside en estas, sino que las arrienda. En la cuarta respuesta descubrimos que los habitantes encuentran falencias principalmente en la seguridad del sector (39%), seguido por falta de estacionamientos (28%), limpieza (15%), variedad de oferta comercial (14%) y el porcentaje restante en transporte (4%). En la quinta respuesta, el 73,7% de los encuestados estaría dispuesto en pagar un valor superior de alquiler sabiendo que se mejorarían las instalaciones y servicios del centro.

En la sexta respuesta, el 75% de los encuestados afirma que siente inseguridad en el sector ante la alta criminalidad. Las 3 últimas respuestas afirman que existe una falencia en cuanto a la seguridad y que es algo que provoca desconfianza en el habitante, estando dispuesto en pagar valores de alquiler superiores conociendo que fuesen a solucionar esta problemática social. A través de la séptima respuesta, conocemos que el encuestado se desplaza en el centro de Guayaquil principalmente caminando (67,24%), seguido por el uso de metrovia (45,01%), líneas de bus (35,04%), vehículo propio (32,19%), siendo menos utilizado el taxi (17,09%) y la bicicleta (10,26%). Esto da a entender que, en su mayoría, los habitantes del centro no poseen vehículo o prefieren desplazarse ya sea

caminando o haciendo uso de transporte público. En la octava respuesta, el 65% de encuestados afirma habersele dificultado la búsqueda de alojamiento en la zona. En la novena respuesta, el 89% de encuestados considera que la presencia de universidades en el centro de Guayaquil incentiva el comercio dentro de este. En la décima y última respuesta, se conoce que, de los habitantes encuestados, ante la pregunta de proyectos a ser realizados en edificios abandonados, el 41% considera necesario implementar unidades de departamento, seguido por el 26% que considera necesario implementar residencias estudiantiles. Esto representa el 67% de encuestados que considera que hace falta unidades de vivienda, ya sea residencias familiares o estudiantiles.

Como resultado general de la encuesta, se ha comprobado que un porcentaje mayoritario de los habitantes del sector se encuentran domiciliados bajo situación de alquiler, que hay poca oferta de estas, lo que hace que se dificulte el poder encontrar una residencia de acuerdo con sus requerimientos y por lo cual consideran necesario que sean implementadas más unidades de vivienda o mejorar las condiciones de las existentes. También se ha comprobado que temen por su seguridad y que estarían dispuestos en pagar valores de alquiler ligeramente superiores, si es que se solucionasen estos problemas. A manera de conclusión, las encuestas han reforzado la hipótesis del proyecto, ya que efectivamente, la población encuestada considera necesario la reutilización de los edificios abandonados para suplir una necesidad de vivienda que no está siendo atendida por la empresa pública o privada.

CASOS ANÁLOGOS

4

#### 4.1. Hotel Colonial, Quito

Ubicación: Barrio San Sebastián, Centro Histórico de Quito, Ecuador

Año de Reconstrucción: 2013 al 2015

Área de Construcción: 2733 m<sup>2</sup>

Presupuesto: \$2.220.718,40



**Imagen 41: Ubicación del proyecto**

**Fuente: Autor**

**Imagen 42: Complejo del antiguo Hotel Colonial remodelado, el Panecillo de fondo**

**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**



**Imagen 40: Complejo del antiguo Hotel Colonial remodelado con vistas a la Av. Pedro Vicente Maldonado**

**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**

**Imagen 43: Fachadas del Hotel Colonial en estado de abandono**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**



**Imagen 44: Fachadas del complejo remodelado**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**

Como caso análogo en el área de la reutilización de un edificio abandonado, tenemos el caso del Hotel Colonial, Quito. En donde el antiguo edificio de lo que fue el hotel, construido en 1943 y en estado de abandono, se convirtió en un conjunto habitacional con fines de interés social que alberga 27 viviendas que van desde los 33 hasta 124 m<sup>2</sup>. El hotel finalizó sus actividades en el 2006, después de esto, personas sin hogar del sector ocuparon las instalaciones. Finalmente, el Municipio de Quito lo adquirió en el 2013. Este proyecto lo desarrolló la Municipalidad de Quito en conjunto a la Junta de Andalucía (España). El proyecto fue puesto en licitación y la propuesta ganadora fue realizada por MCM+A taller de arquitectura.

La propuesta de reconstruir el Hotel Colonial nace de la idea de fortalecer la política de vivienda en el Centro Histórico de Quito y con la intención de que la regeneración del antiguo hotel desencadene, a manera de efecto multiplicador, la intervención del resto de viviendas existentes en el Barrio San Sebastián, donde está ubicado.

El proyecto logró ser el Ganador Nacional en la categoría de Rehabilitación y Reciclaje en la Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito. El resultado se defiende por lo pulcro de su diseño y acabados que utilizan materiales tradicionales; como la madera, el ladrillo y tejas de arcilla.

El complejo cuenta con dos bloques (ver Imagen 46). El Bloque A, una edificación de arquitectura colonial construida en los años 40, de forma longitudinal y con vista directa a la Av. Pedro Vicente Maldonado. Esta, debido a su valor patrimonial, ha significado un trabajo de restauración y rehabilitación, manteniendo en lo posible su arquitectura colonial original. Por otra parte, el Bloque B, construido en los años 70 y de menor relevancia en cuanto a su arquitectura, está ubicado en la parte posterior del terreno que se eleva sobre la colina.

Este segundo bloque ha significado un trabajo de reinterpretación y de obra nueva al añadir cuatro torres sobre la estructura (ver Imagen 45) con el fin de ganar una verticalidad que ayude a la apreciación del paisaje del centro histórico. Esta reinterpretación ha supuesto una modernización del lenguaje arquitectónico del estilo colonial del antiguo hotel. Ambos bloques (A y B) son separados por un eje central vacío el cual se mantuvo para que funcione como pasaje de circulación e ingreso a las viviendas.

El presente trabajo de investigación destaca tres acciones realizadas en este caso análogo. Primero, la importancia de promover viviendas en los Centros Históricos de las ciudades. Segundo, el interés de preservar el patrimonio arquitectónico a través de la restauración de las edificaciones en estado de abandono. Tercero, la posibilidad de reinterpretar la arquitectura tradicional en nuevos proyectos para mantener un lenguaje arquitectónico en armonía.

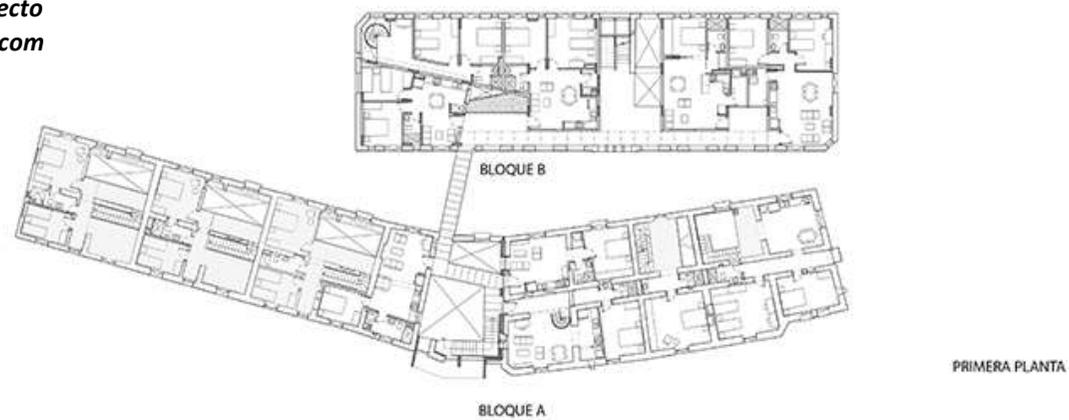


**Imagen 46: Bloque A sombreado en color naranja y Bloque B sombreado en color blanco**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**



**Imagen 45: Añadido de nuevas torres sobre el Bloque B**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**

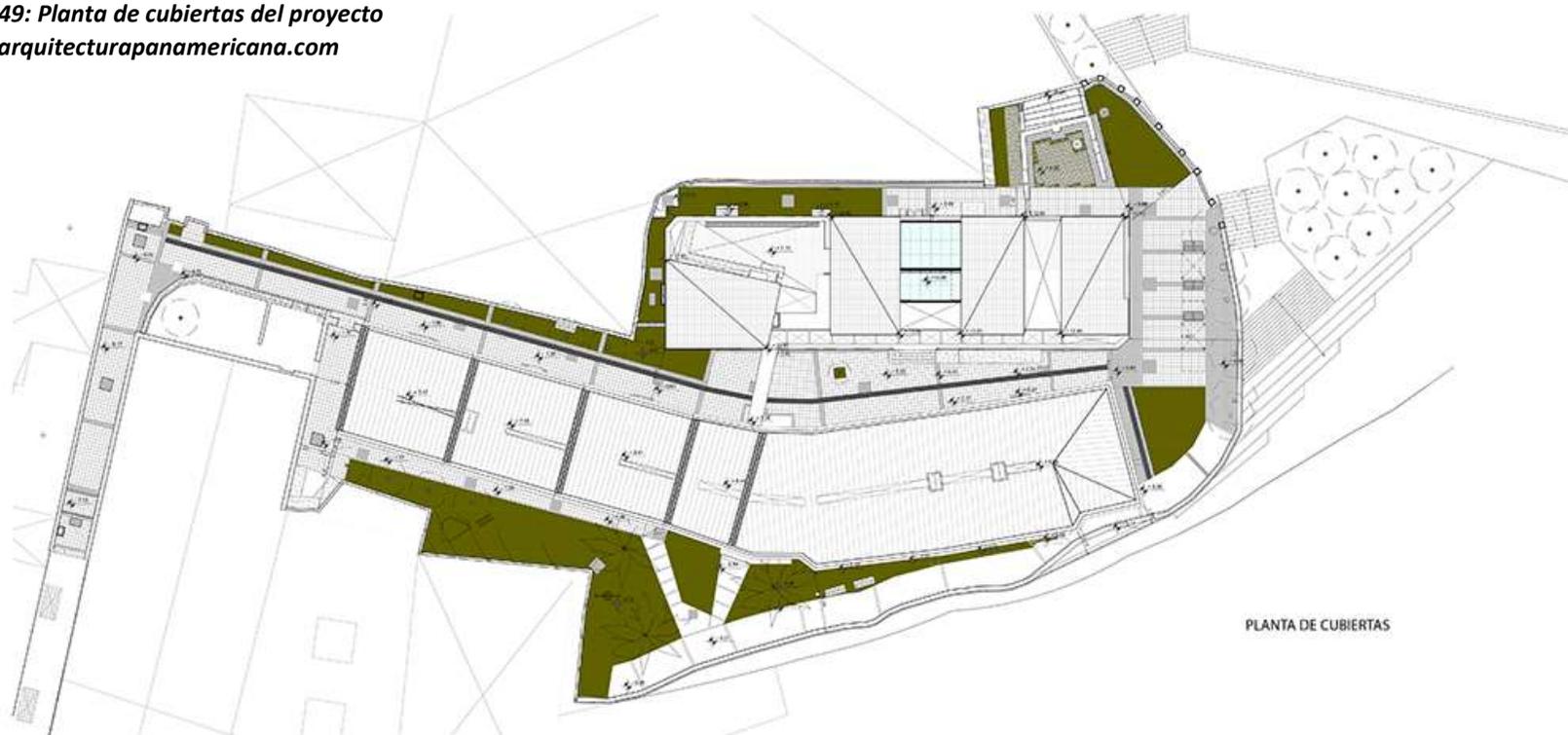
**Imagen 47: Primera planta del proyecto**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**



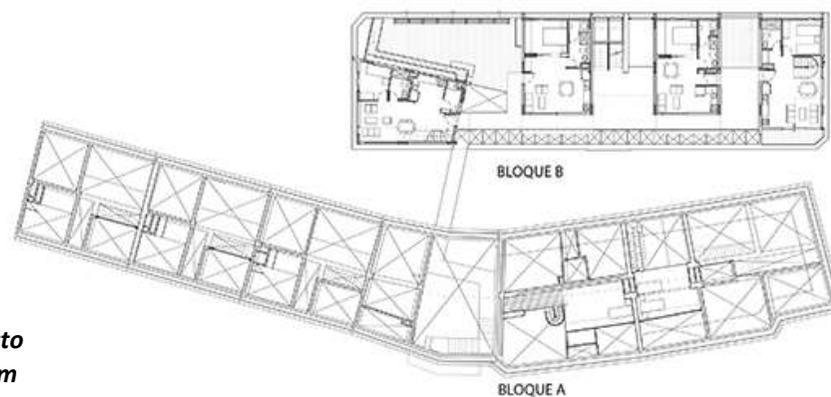
**Imagen 48: Planta baja del proyecto**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**



**Imagen 49: Planta de cubiertas del proyecto**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**



PLANTA DE CUBIERTAS



SEGUNDA PLANTA

0 1m 5m 10m 15m 20m



**Imagen 50: Segunda planta del proyecto**  
**Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)**

*Imagen 51: Planta arquitectónica del antiguo Hotel Colonial*  
Fuente: [arquitecturapanamericana.com](http://arquitecturapanamericana.com)

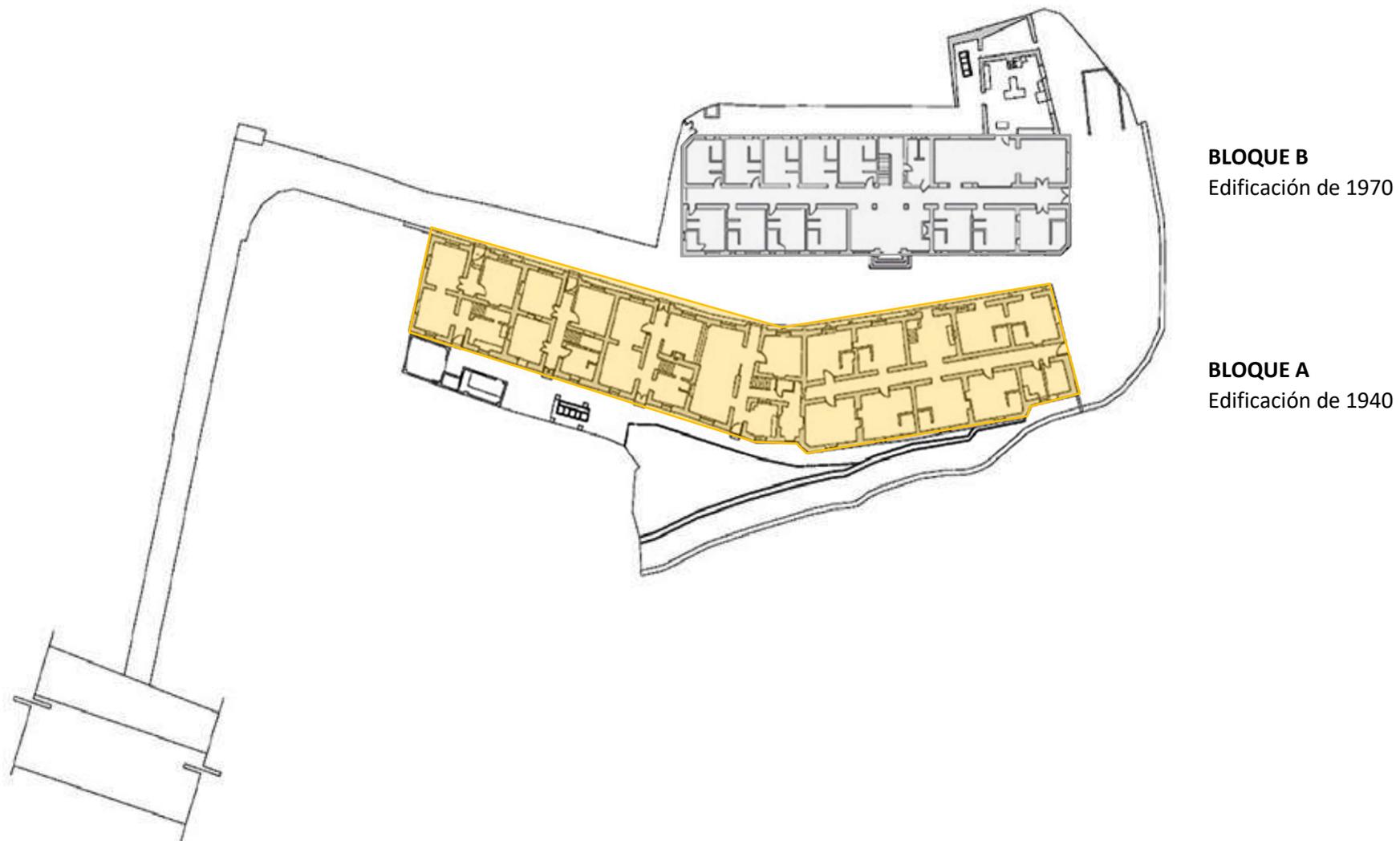
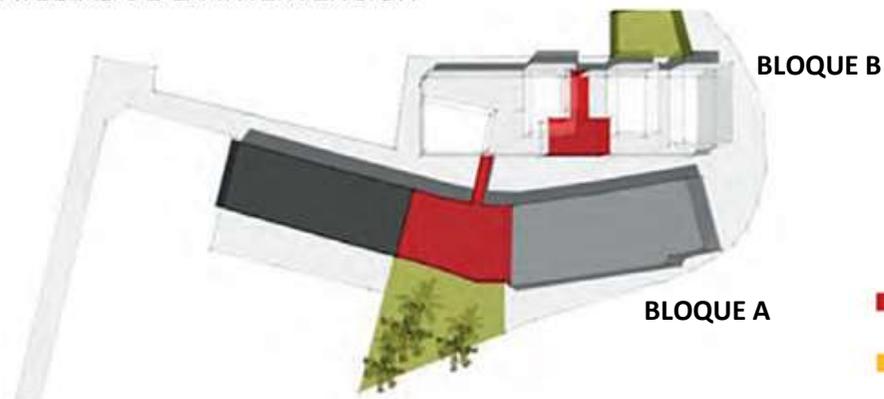
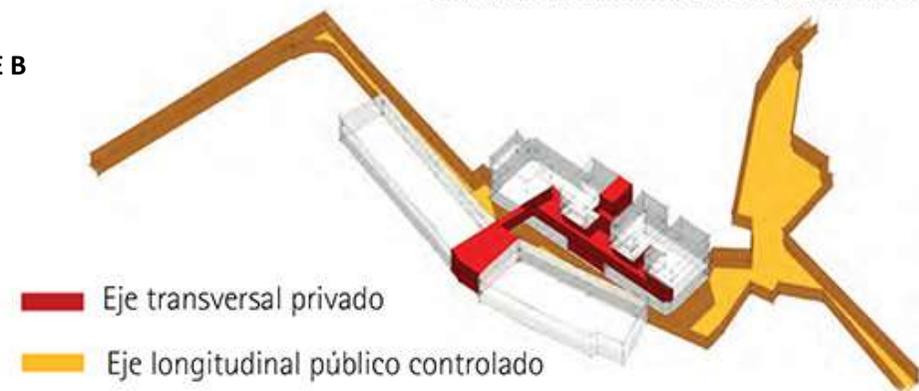


Imagen 52: Diagrama de intervención  
 Fuente: *arquitecturapanamericana.com*

### ESTRATEGIAS DE LA INTERVENCIÓN



### CONEXIÓN ESPACIAL ENTRE VACÍOS



- RESTAURACIÓN.** Mantenimiento del sistema estructural, del sistema compositivo de las fachadas como reflejo de la estructura adoptada y que determina la tipología, y del uso viviendas unifamiliares. Proceso de recuperación integral.
- REHABILITACIÓN.** Recuperación parcial, se seleccionan las características más relevantes para el mantenimiento de la integridad del conjunto, coherentes con las nuevas actividades: el sistema estructural y fachadas se mantienen por su buen estado de conservación. Redistribución interna: la tipología de pasillo central de acceso a las habitaciones del hotel no corresponde a la optimización espacial de las nuevas viviendas que se implementan.
- REINTERPRETACIÓN.** EL punto de recepción y entrada al edificio hotel sigue siendo un punto clave articulador de las nuevas funciones propuestas, el hall del hotel pasa a ser el hall de acceso a las nuevas viviendas. La idea de este punto de articulación central se refuerza a través del espacio en doble altura y del gran ventanal-mirador que conecta visualmente puntos geográficos significativos del centro histórico quiteño: el Panecillo y el Itchimbia.
- OBRA NUEVA.** EL mal estado estructural del edificio y la no correspondencia tipológica a los nuevos usos, lleva al "vaciado" de la edificación y la construcción de nuevas viviendas manteniendo las fachadas, con el objeto de conservar la identidad urbana del conjunto.

## 4.2. Colonia Condesa, Ciudad de México

Ubicación: Colonia Condesa, Ciudad de México, México

Año de Reconstrucción: Progresivamente desde 1921 hasta la actualidad



**Imagen 53: Ubicación del proyecto**

**Fuente: Autor**

Tras haberse expuesto el caso análogo anterior, es importante acotar que la reutilización y restauración de edificaciones en estado de abandono es algo que no se da únicamente en el Ecuador, sino que el problema del abandono de edificios es algo que sucede globalmente, debido a distintos factores, lo cual es resuelto de diferentes maneras en cada caso. También hay que mencionar que algunas de estas intervenciones son desarrolladas por la empresa pública y otras por la empresa privada.

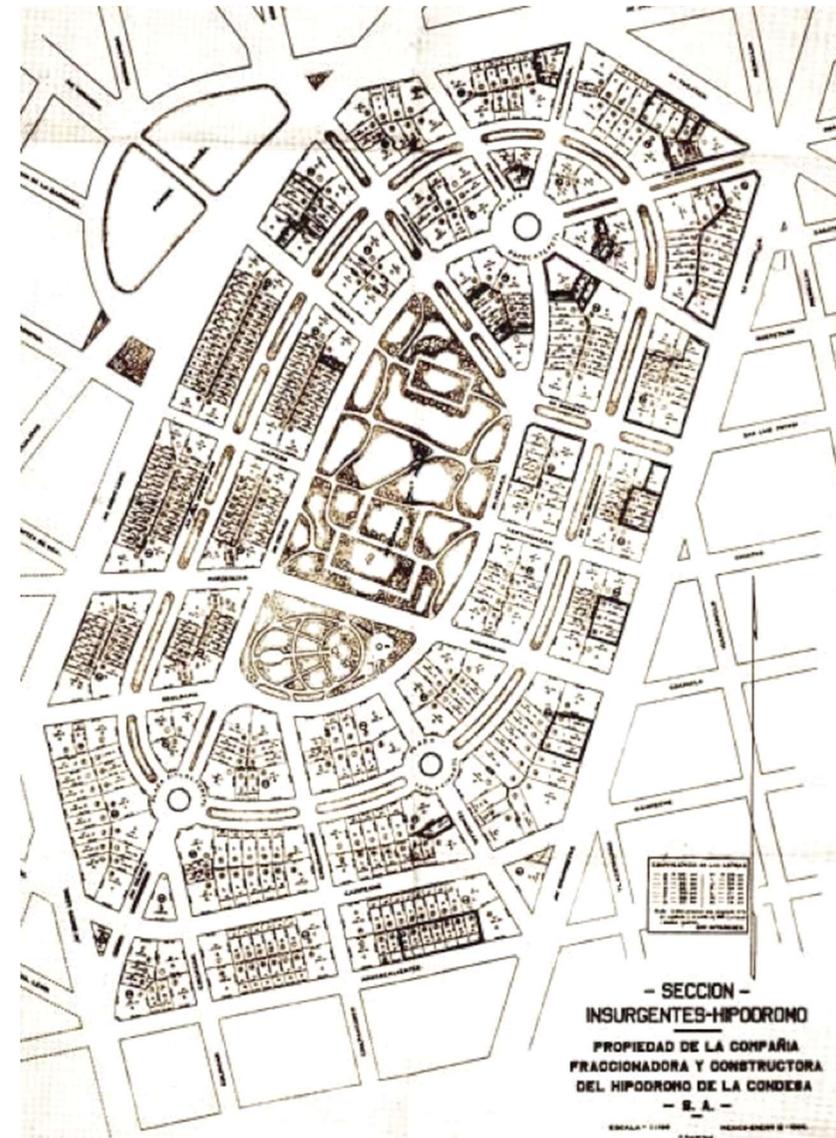
Como caso análogo en la transformación de barrios deteriorados, tenemos a la Colonia Condesa, Ciudad de México. Una ciudad en la que se ha nombrado a 21 áreas como Barrios Mágicos con el fin de direccionar el turismo hacia estos. Uno de estos casos es el de la zona Roma-Condesa, conocida por su espíritu bohemio y como barrio con una gran cantidad de cafeterías, librerías, restaurantes y galerías; se convierte en un sitio que invita a ser recorrido tanto para actividades diurnas como nocturnas. Su atractivo turístico ha hecho incrementar la plusvalía del sitio, lo que ha llevado al barrio a ser altamente cotizado por el sector inmobiliario. La Colonia Condesa tiene uso de suelo mixto, siendo residencial y comercial. Cuenta con infraestructura pública como el transporte (Metro, Metrobús, microbuses, Trolebús, Ecobici, Turibus), plazas y dos parques emblemáticos (España y México). Sus calles están cubiertas por árboles y predominan las aceras y peatonales, reservando un porcentaje de áreas verdes del 40% del total del barrio.

**Imagen 54: Plan urbanístico del barrio Hipódromo Condesa**  
**Fuente: Google**

La Colonia Condesa fue originalmente un conjunto de haciendas familiares y luego convertida en un hipódromo que funcionó hasta 1920. Se consolida como barrio en 1921 y es oficialmente fundada en 1927. Su plan urbanístico rompió el trazado en damero de la ciudad de México de la época del Virreinato de Nueva España, creando calles de forma elíptica partiendo de la pista del antiguo hipódromo (ver Imagen 54). La construcción de las villas, edificios públicos y equipamiento urbano se basó principalmente en el estilo *Art Déco*, pero también se pueden encontrar algunas edificaciones de estilo neoclásico, ecléctico y racionalista. Tras el terremoto del año 1985 que golpeó Ciudad de México, se produjeron hundimientos en el sitio debido al tipo de suelo que posee y muchas de las viviendas quedaron gravemente afectadas, situación que originó el abandono del barrio. En la década de los noventa, la Colonia Condesa atravesó un proceso de revitalización, promovida por sus habitantes, en la que se proyectó la implantación de nuevos locales comerciales y galerías de arte. Los dueños de estas galerías lograron organizarse entre sí creando exposiciones mensuales, dando a disposición del público un medio de transporte que los movilice entre estas galerías.

Desde su fundación hasta la fecha actual, es una de las zonas donde residen las personas con mayor poder adquisitivo de la ciudad. Los promotores de los proyectos que se realizan en la zona se inclinan a ejecutar edificaciones que se desarrollen verticalmente con el fin de obtener la mayor cantidad de área posible.

Es importante resaltar el hecho que la recuperación de este barrio fue impulsada principalmente por la empresa privada, habitantes y comerciantes del sector, y de cierta manera, respaldados por el municipio en cuanto a ordenanzas de uso de suelo y permisos para que restaurantes y locales comerciales hagan uso de las aceras.



**Imagen 55: Fachadas del Edificio Condesa en 1920**

Fuente: Google



**Imagen 56: Fachadas actuales del Edificio Condesa**

Fuente: Google

El barrio cuenta con un registro de edificios emblemáticos entre los que se puede mencionar al Edificio Condesa, que es un conjunto de departamentos construidos en 1911 de estilo ecléctico. Está compuesto por cuatro torres de cuatro pisos cada una, albergando un total de 216 departamentos. Inicialmente ocupado por la alta sociedad mexicana, hoy en día es ocupado por mexicanos de clase media y media alta. A pesar de los 109 años desde su construcción, los actuales habitantes se han preocupado en preservar el diseño arquitectónico original del edificio. Por otra parte, en cuanto al equipamiento urbano del barrio, vale destacar la Plaza Popocatépetl, famosa por la estructura de estilo Art Déco que decora su fuente, construida en 1927. Esta estructura se mantiene íntegra desde su gestación, sutilmente adornada con mosaicos y está compuesta por 4 columnas que soportan una cúpula.

En cuanto a restauración de edificios emblemáticos, se exponen los casos del Edificio Tehuacán y Edificio San Martín, ambos de estilo Art Déco construidos en 1931 por el arquitecto mexicano Ernesto Buenrostro. Sobre el Edificio Tehuacán, en sus inicios funcionó como vivienda unifamiliar y hoy en día funciona como un pequeño hotel de lujo bajo el nombre de *Hippodrome Hotel* (hotel hipódromo) con mesas en la acera que miran al Parque España. Sobre el Edificio San Martín, fue restaurado entre 1998 y 2001, realizando una redistribución de los espacios interiores que se acoplen al estilo de vida de los nuevos habitantes. El arquitecto a cargo de la intervención argumentó:

El restaurador en estos casos debe tener la humildad para respetar lo que hicieron otros. [...] modificamos un poco las plantas arquitectónicas, pero el objetivo era que el edificio no perdiera su identidad, adaptándolo a la vida moderna, que se volviera de nuevo habitable y tuviera una vida útil.

Carlos Duclaud, 2001

**Imagen 57: Vista de la fuente de la Plaza Popocatépetl en 1930**  
Fuente: Google



**Imagen 60: Vista actual de la fuente de la Plaza Popocatépetl**  
Fuente: Google



**Imagen 58: Antiguo ingreso del Edificio Tehuacán**  
Fuente: Google

deco pix.com



**Imagen 59: Ingreso del Edificio Tehuacán, hoy en día Hotel Hippodrome**  
Fuente: Google

### 4.3.El Mercat de Santa Caterina, Barcelona

Ubicación: Barrio Santa Caterina, Centro Histórico de Barcelona, España

Año de Reconstrucción: 1997 al 2005

Área de Construcción: 4200 m2



**Imagen 63: Ubicación del proyecto**

**Fuente: Autor**

**Imagen 61: Fachada Frontal del Mercat de Santa Caterina remodelado**

**Fuente: Google**



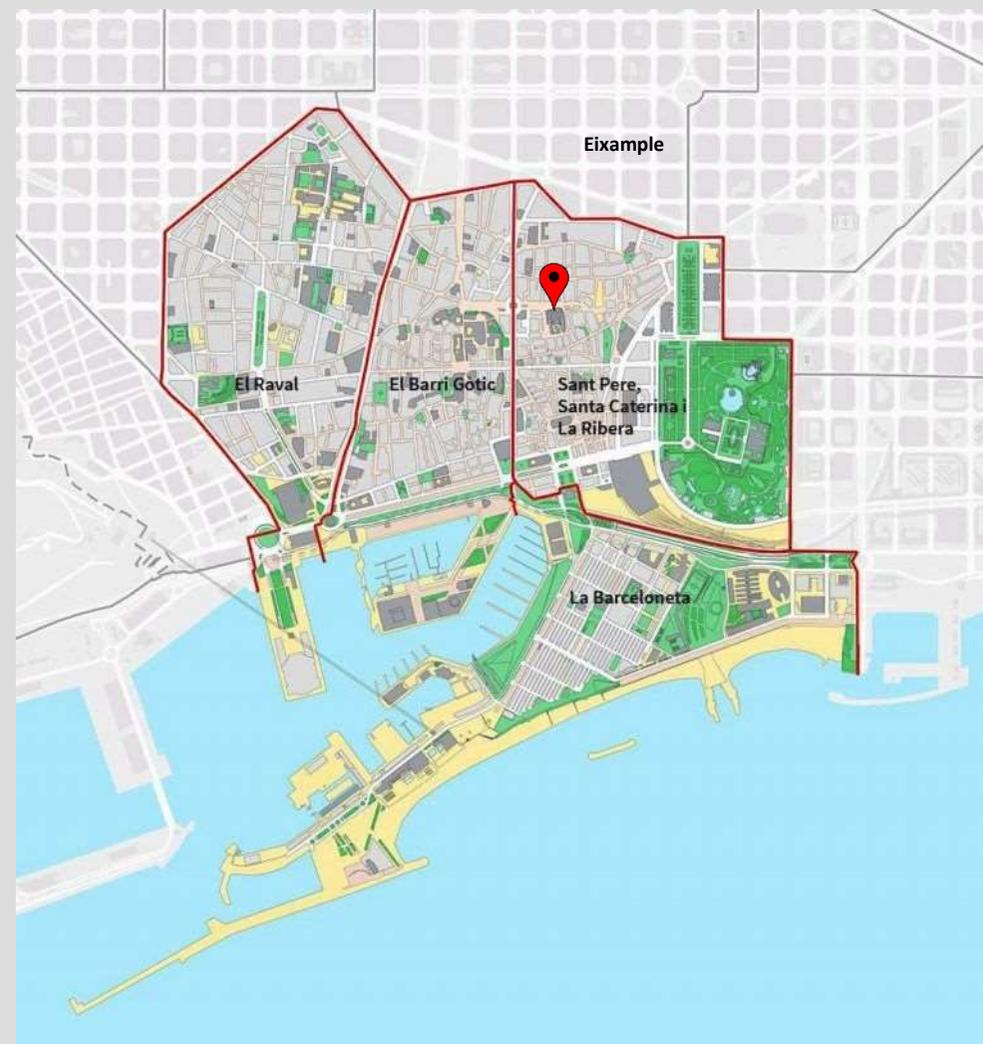
**Imagen 62: Interior del Mercat de Santa Caterina remodelado**

**Fuente: Google**

Como tercer y último caso análogo, se exponen las varias readecuaciones del Mercat de Santa Caterina. Está ubicado en el barrio Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, que es uno de los cuatro barrios que componen la Ciutat Vella (ciudad vieja), Barcelona (ver Imagen 64). El mercado fue originalmente construido como una capilla dedicada a Santa Caterina. Luego, en el siglo XIII, fue transformada en un convento para los predicadores de Barcelona, la cual permaneció levantada hasta el siglo XIX. En 1837, el convento fue derribado con el deseo de modernizar la ciudad vieja, hecho por el cual se decidió levantar el mercado de Santa Caterina sobre las ruinas del antiguo convento. El mercado fue inaugurado originalmente en el año 1848, intervenido en 1997 para su restauración y reinaugurado en el 2005.

El antiguo municipio de Barcelona es lo que actualmente se conoce como Ciutat Vella. Fue construida por los romanos como una ciudadela amurallada y hoy comprende todo el centro histórico de Barcelona. Durante el proceso de modernización de la ciudad vieja y expansión de Barcelona, los habitantes originales de Ciutat Vella se desplazaron gradualmente a la zona de l'Eixample (ensanche). Este crecimiento de la ciudad, promovida por las autoridades, derivó en el abandono por parte de los habitantes originales de Ciutat Vella lo que generó el deterioro y la devaluación del sector. Esto conllevó a que entre 1950 y 1960, aproximadamente, se incrementó el índice de inmigración de pobladores del interior de España, atraídos por los bajos precios de renta.

**Imagen 64: Delimitación de los cuatro barrios de Ciutat Vella**  
**Fuente: Google Maps**



**Imagen 65: Cubierta del Antiguo Mercat de Santa Caterina**

Fuente: Google

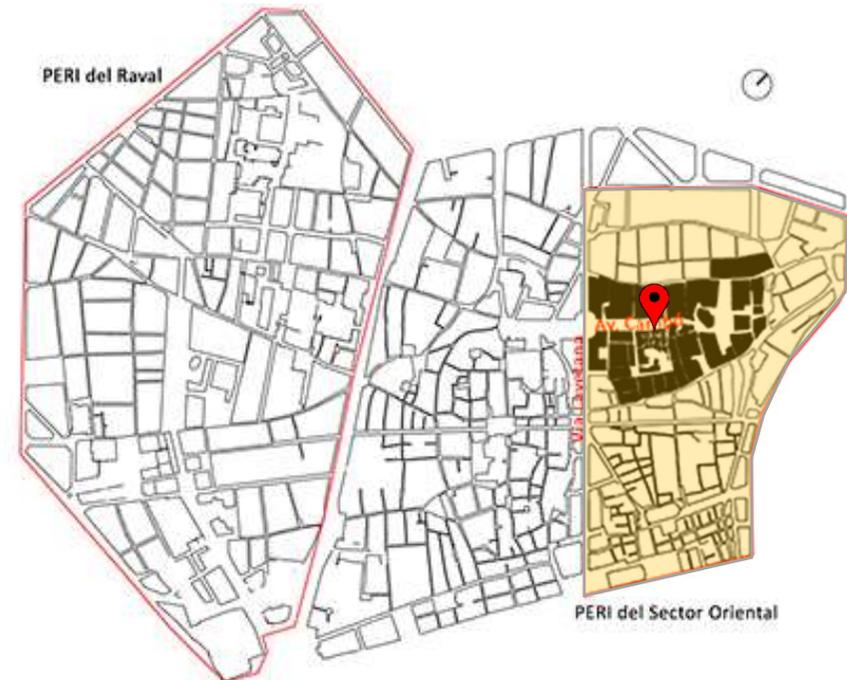


**Imagen 66: Cubierta del Mercat de Santa Caterina remodelado**

Fuente: Google



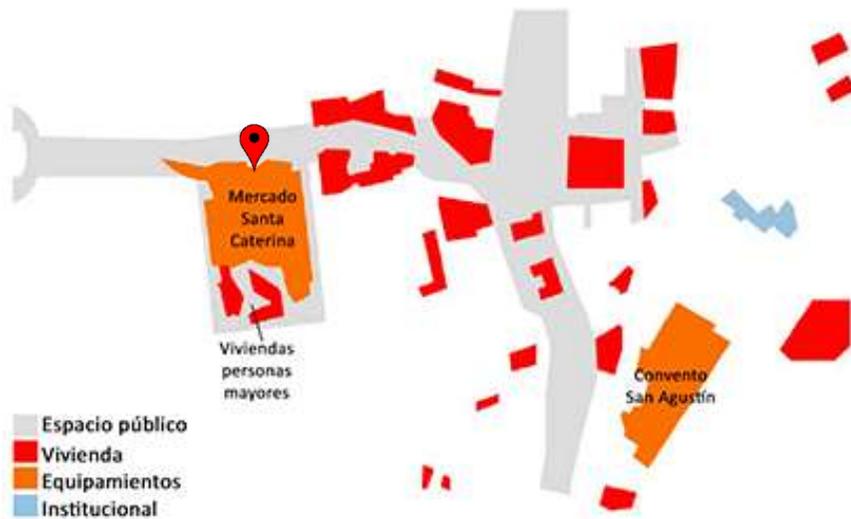
En 1976 el ayuntamiento de Barcelona crea el Plan General Metropolitano (PGM) con la intención de renovar Ciutat Vella. En contraparte, la Asociación de Vecinos del Centro Histórico de Barcelona, elaboró su propio Plan Especial de Reforma Interior (PERI), que buscó defender a la comunidad del barrio. Estos argumentaban estar en contra del PGM ya que este último solo buscaba el interés del capital inmobiliario al derribar masivamente manzanas enteras sin preocuparse por la protección de los edificios históricos, lo que dio como resultado a que en 1986 se apruebe el PERI del sector oriental de Ciutat Vella (ver Imagen 67).



**Imagen 67: El PERI del sector oriental de Ciutat Vella se encuentra sombreado en color naranja**

Fuente: Adrián Cordero, 2015

Se modificó el modelo original del PGM y se convirtió en una propuesta que procuró garantizar los intereses tanto de sus pobladores como de los inversionistas. Los ejes principales del PERI del sector oriental fueron la restauración del antiguo Mercat de Santa Caterina (ver Imagen 70), así como también los edificios del Convento de San Agustí y el Mercat del Born (Cordero, 2015). El proyecto de restauración y recuperación del mercado fue financiado por el ayuntamiento y los propios comerciantes del mercado. El éxito de la intervención yace en la participación entre las dos partes, inversores y habitantes del sector, durante la fase de diseño.



**Imagen 70: Diagrama de intervención del PERI del sector oriental de Ciutat Vella**  
Fuente: Adrián Cordero, 2015

**Imagen 68: Antigua Fachada Frontal del Mercat de Santa Caterina**  
Fuente: Google



**Imagen 69: Fachada Frontal del Mercat de Santa Caterina remodelado**  
Fuente: Google



Este mercado se compone por bares, restaurantes, un supermercado, una zona arqueológica con los restos del antiguo convento y 250 plazas de parqueo. Del edificio original se conservaron la fachada frontal y las laterales de arquitectura neoclásica formadas por una serie de arcos de medio punto, estas fachadas son coronadas en su cornisa por una baranda de balaustres (ver Imagen 69). La fachada posterior fue rehecha, rompiendo la ortogonalidad de la implantación al adaptarse a la irregularidad de los edificios colindantes en la parte posterior (ver Imagen 71). La cubierta original fue desmantelada y en su lugar se agregó una cubierta ondulada con mosaicos de colores que contrastan con el blanco de la fachada tradicional.

En este caso se destaca la versatilidad en el uso de la edificación, la cual ha cambiado con el transcurso de los años, iniciándose como una capilla hasta convertirse finalmente en un mercado. Marca un referente ante la factibilidad de otorgar nuevas funciones a antiguas edificaciones. Además de esto, tal como se menciona en el caso análogo del Hotel Colonial, se demuestra la importancia en la intervención de los centros históricos de las ciudades, la restauración de edificios con arquitectura de valor patrimonial y la posibilidad de poder reinterpretar e intervenir la arquitectura tradicional para ser modernizada. Es el caso de este proyecto, en el que se preservaron las fachadas originales y se reinterpretó la cubierta, que es hoy en día el punto focal del proyecto.

Finalizando el capítulo de casos análogos, podemos rescatar dos factores esenciales durante las intervenciones. El primer factor relevante es el hecho de que sus interventores respetaron la arquitectura original de cada uno de los edificios, logrando una armonía entre la estructura antigua con la modernización de esta, teniendo como resultado el rescate de la identidad arquitectónica de cada una de estas ciudades. El segundo factor sobresaliente que notamos es como la intervención, ya sea privada o

pública, se convierten en la primera o una de las primeras piedras en la revitalización del espacio urbano de sus alrededores, fomentando nuevas iniciativas que multipliquen estas renovaciones. Es crucial que en Guayaquil se repliquen este tipo de intervenciones, en las que se respete la identidad de las edificaciones, que, por lo contrario, en esta ciudad se ha estado obviando, donde se encuentra que en diversos barrios sus edificios han sido intervenidos modificando su diseño original.

Las ciudades atraviesan persistentes procesos de actualización, lo cual no significa que deba ser algo negativo, teniendo como claro ejemplo Ciutat Vella, donde se evidencia que a través de su historia es constante la búsqueda de modernizarse con el paso del tiempo, teniendo como consecuencia que afecte a las edificaciones comprendidas dentro de esta zona, como sucedió previamente con el Mercat de Santa Caterina en 1837 y luego en 1997. La modernización de las ciudades es, por lo tanto, un constante proceso que antecede a la presente fecha y que también va a seguir sucediendo en el futuro a corto, mediano y largo plazo; al mismo tiempo que se desarrolla y crece la humanidad.



**Imagen 71: Implantación del proyecto remodelado**  
**Fuente: Google**

**Imagen 72: Planta baja del proyecto**  
**Fuente: Google**



**Imagen 73: Planta de cubierta del proyecto**  
**Fuente: Google**



ANÁLISIS DE SITIO

5

**Imagen 74: Ubicación de Ecuador en el globo**

**Fuente: Autor**



La presente investigación se realiza en Guayaquil, Provincia del Guayas, Ecuador. Siendo Ecuador el tercer país más pequeño en América del Sur, es el que posee mayor densidad poblacional dentro de la región sudamericana, con 17 millones de habitantes dentro de sus 285.000 km<sup>2</sup> de superficie territorial. Si bien en décadas pasadas fue considerado como un país subdesarrollado, hoy es catalogado como país en vías de desarrollo. Su Producto Interno Bruto (PIB nominal) ocupa el séptimo puesto en Latinoamérica.

Ecuador está ubicado en la costa del Océano Pacífico sobre la línea ecuatorial, teniendo territorio tanto en hemisferio norte como hemisferio sur. Esto influye en un clima templado con solo dos estaciones al año. El país cuenta con territorio continental e insular. El primero está atravesado de norte a sur por la cordillera de los Andes, la cual divide al país en las tres regiones continentales costa, sierra y oriente. Su cuarta región es la insular, ocupada por el archipiélago de las Islas Galápagos, en el océano pacífico.

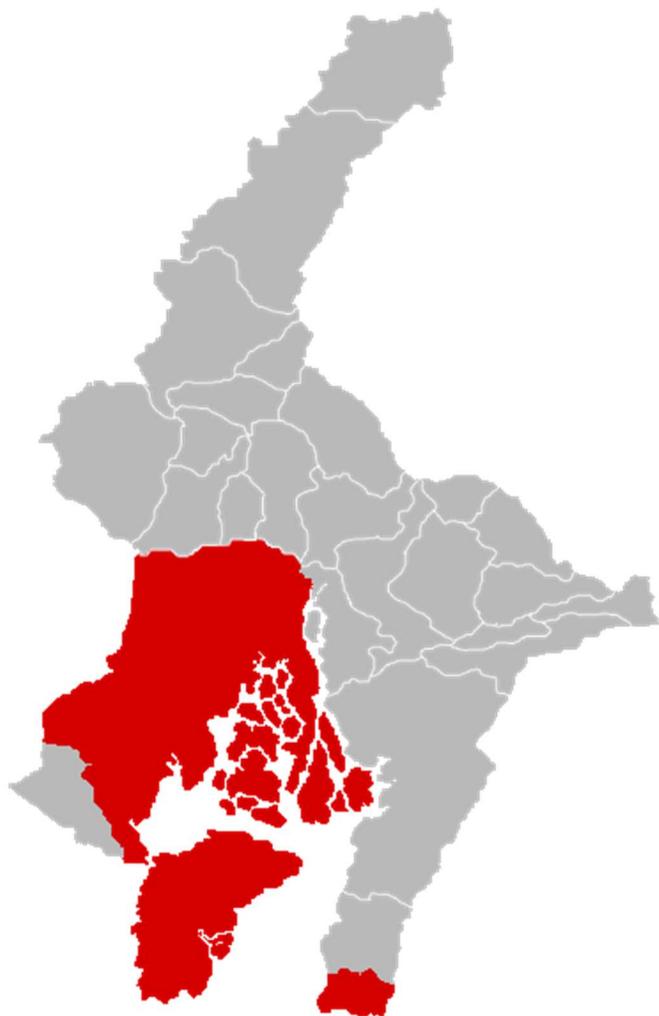


**Imagen 75: Ubicación de Guayas en el Ecuador**

**Fuente: Autor**

**Imagen 76: Ubicación del Gran Guayaquil en Guayas**

**Fuente: Google**



El país está administrativamente dividido en 24 provincias, siendo Guayas una de estas. Esta provincia se ubica en la región costa, teniendo acceso al mar. Su capital es la ciudad de Guayaquil, la segunda más grande del Ecuador después de la capital Quito. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la ciudad cuenta con 2.7 millones de habitantes, ocupando el segundo lugar a nivel nacional. Sin embargo, la conurbación de Guayaquil, también conocida como Gran Guayaquil, es la aglomeración urbana más grande del país que agrupa distintas parroquias, cantones y ciudades adyacentes, con una población que asciende a más de 3 millones de habitantes.

La ciudad está ubicada a orillas del Río Guayas y en esta se encuentra el puerto principal. La zona portuaria de Guayaquil es la séptima más importante de América Latina, según un estudio de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), que la ubica en un ranking entre 118 puertos y zonas portuarias según su movimiento por teus (unidad de contenedores de 20 pies) (El Universo, 2019). Considerada la capital económica de la nación, Guayaquil es el centro de comercio de mayor relevancia del Ecuador y el segundo en política, detrás de Quito.

## 5.1. Delimitación del área de la muestra

El área delimitada para la presente investigación se ubica en el centro de la ciudad de Guayaquil. Es considerada como zona con tipo de suelo de uso mixto, siendo ambas, comercial y residencial. Se ha delimitado el área de estudio en el espacio comprendido entre la Avenida Malecón hasta Chimborazo o Baquerizo Moreno y desde la calle 10 de agosto hasta Loja. Se ha escogido este espacio por ser el perímetro que abarca la mayor congregación de instituciones del sector comercial, bancario, universitario, hotelero y administrativo del centro.

El área de la muestra es de aproximadamente 500.000 m<sup>2</sup> y se ha calculado un área de manzanas de 409.524,87 m<sup>2</sup>.

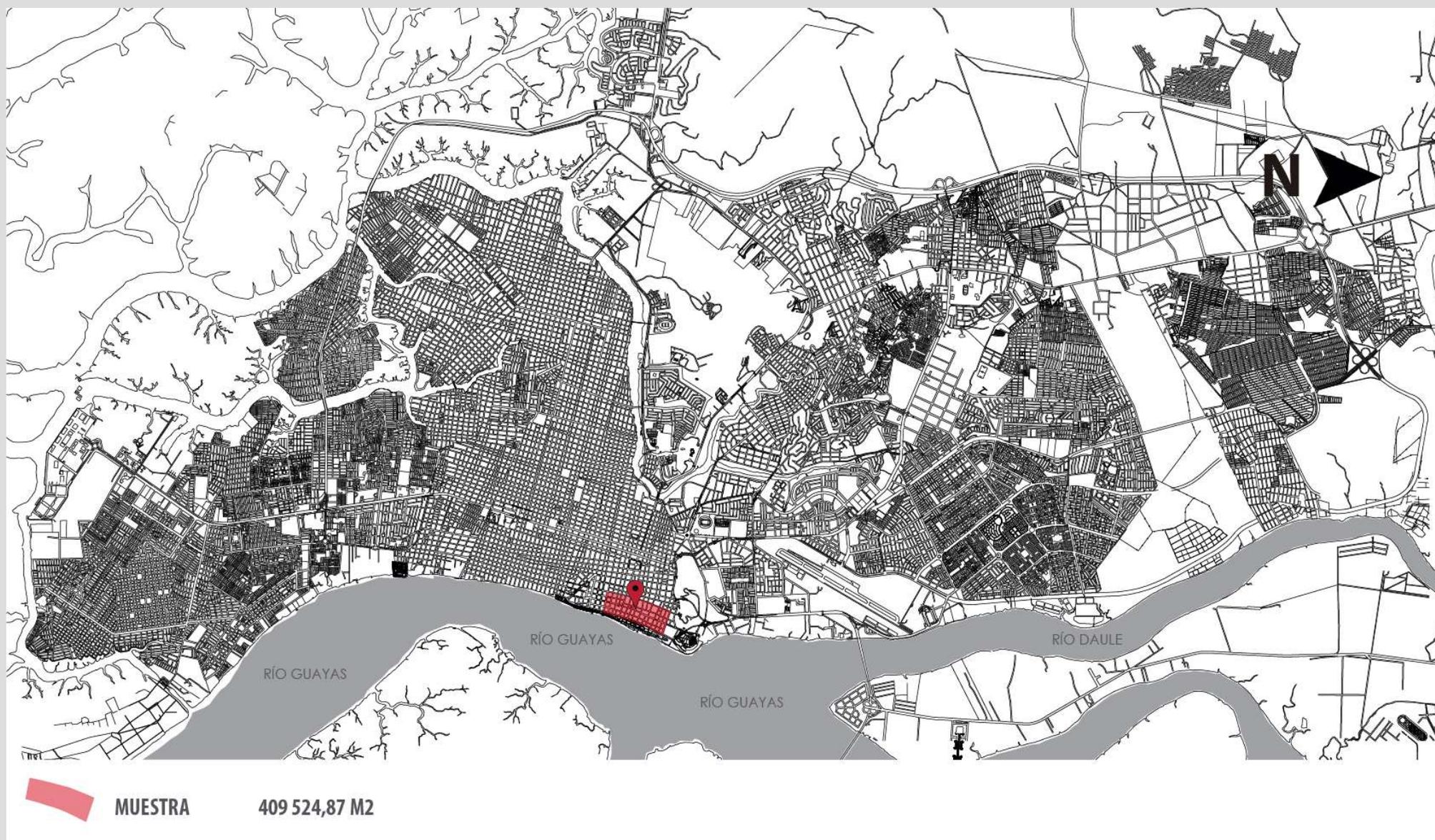
## 5.2. Identificación de edificaciones en estado de abandono y terrenos desocupados

Tras el recorrido y la observación del área delimitada se ha podido identificar un total de 22 edificios en estado de desocupación total y 4 edificios en estado de desocupación parcial, refiriéndose a que, por la escala y área del edificio, su ocupación es menor al 30% del mismo.

En la Imagen 79 se detalla la delimitación del área de muestra marcada con la línea punteada color negro, la identificación de los edificios en estado de abandono marcados en color negro y los terrenos que son utilizados como lotes de parqueos marcados en color gris.

*Imagen 77: Edificios dentro del área de la muestra, calle Junín  
Fuente: Autor, 2019*





**Imagen 78: Plano urbano de Guayaquil. La muestra delimitada se encuentra en el espacio comprendido dentro del recuadro rojo**  
**Fuente: Autor**



Imagen 79: Identificación de edificaciones en estado de abandono

Fuente: Autor

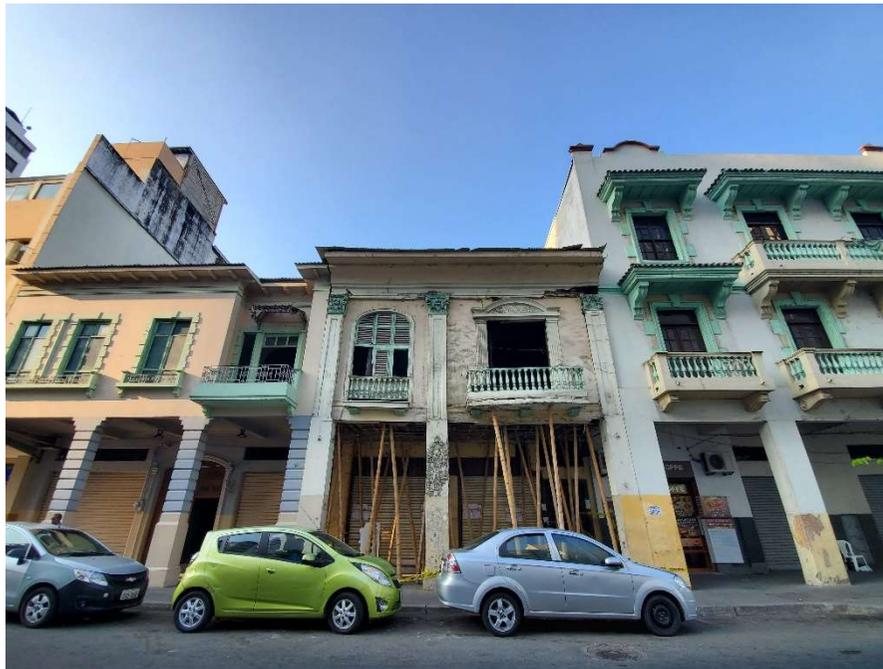
**Tabla 1: Identificación de edificaciones en estado de abandono**

**Fuente: Autor**

	DETALLE	DIRECCION	AREA DE LOTE (m2)	PISOS	ESTADO
1	Sociedad Libanesa	Aguirre y Pedro Carbo	617,38	6	Abandono
2	Condominio	Aguirre y Chimborazo	215,54	9	Semi Abandono
3	Edificio de Oficinas	9 de Octubre y Pichincha	343,08	7	Abandono
4	Condominio	De Icaza y Av. Malecón	586,34	4	Abandono
5	Condominio	Pedro Carbo y Víctor Manuel Rendón	241,54	6	Semi Abandono
6	Banco del Progreso	General Córdova y Víctor Manuel Rendón	237,98	7	Abandono
7	Villa	Víctor Manuel Rendón entre Pedro Carbo y Panamá	333,96	2	Abandono
8	Villa	Víctor Manuel Rendón entre Pedro Carbo y Panamá	415,10	2	Abandono
9	Villa	Víctor Manuel Rendón entre Baquerizo M y General Córdova	356,61	3	Abandono
10	Condominio	Víctor Manuel Rendón entre Baquerizo M y General Córdova	278,16	8	Abandono
11	Edificio	Av. Malecón entre Junín y Urdaneta	515,95	5	Abandono
12	Villa	Baquerizo M entre Junín y Urdaneta	318,18	2	Abandono

13	Caterpillar	Baquerizo M entre Urdaneta y Padre Solano	470,91	4	Abandono
14	Casa Guzmán	Imbabura y Panamá	858,50	3	Abandono
15	Casa del Cacao	Imbabura y Panamá	327,76	2	Abandono
16	Villa	Tomas Martínez y General Córdova	580,83	2	Abandono
17	Edificio de Oficinas	Tomas Martínez y Panamá	464,40	3	Semi Abandono
18	Condominio	Padre Aguirre y Av. Malecón	567,31	4	Semi Abandono
19	Dirección Provincial de Salud	Padre Aguirre y Panamá	420,44	1	Abandono
20	Bodegas	Juan Montalvo y Panamá	669,85	1	Abandono
21	Propiedad de Banco Central	Panamá entre Juan Montalvo y Padre Aguirre	1304,64	2	Abandono
22	Villa	Pedro Carbo entre Padre Aguirre y Juan Montalvo	159,83	3	Abandono
23	Pycca	Panamá entre Loja y Juan Montalvo	676,83	2	Abandono
24	Pycca	Loja y Panamá	515,56	2	Abandono
25	Pycca	Panamá entre Loja y Juan Montalvo	1513,66	2	Abandono
26	Condominio	Loja y Pedro Carbo	304,47	4	Abandono
<b>ÁREA DE TERRENO DE EDIFICIOS DESOCUPADOS</b>			<b>13294,81</b>	<b>3,25</b>	<b>%</b>
<b>TERRENOS DESOCUPADOS</b>			<b>25072,34</b>	<b>6,12</b>	<b>%</b>
<b>PORCENTAJE DE DESOCUPACIÓN</b>			<b>38367,15</b>	<b>9,37</b>	<b>%</b>
<b>ÁREA DE MUESTRA</b>			<b>409524,87</b>	<b>100</b>	<b>%</b>

En la Tabla 1 se enlistan las 26 edificaciones identificadas. Se detalla el área del lote y el número de pisos, referencia con la que pudiese calcularse un aproximado de metros cuadrados de construcción que no están siendo aprovechados. El área de manzanas que son parte de la muestra suma un total de 409.524,87 m<sup>2</sup> que equivalen al 100% de la muestra. El área de los lotes de los edificios desocupados suma un total de 13.294,81 m<sup>2</sup>, que equivale al 3,25% de la muestra. El área de los terrenos desocupados y que son utilizados como terrenos de parqueos suman un total de 25.072,34 m<sup>2</sup>, que equivale al 6,12% de la muestra. Sumando estos dos valores de lotes que no están explotando su potencial, podríamos afirmar que el 9,37% del área de la muestra no está siendo aprovechado.



**Imagen 80: Edificio en estado de abandono, calle Víctor Manuel Rendón**  
**Fuente: Autor, 2019**

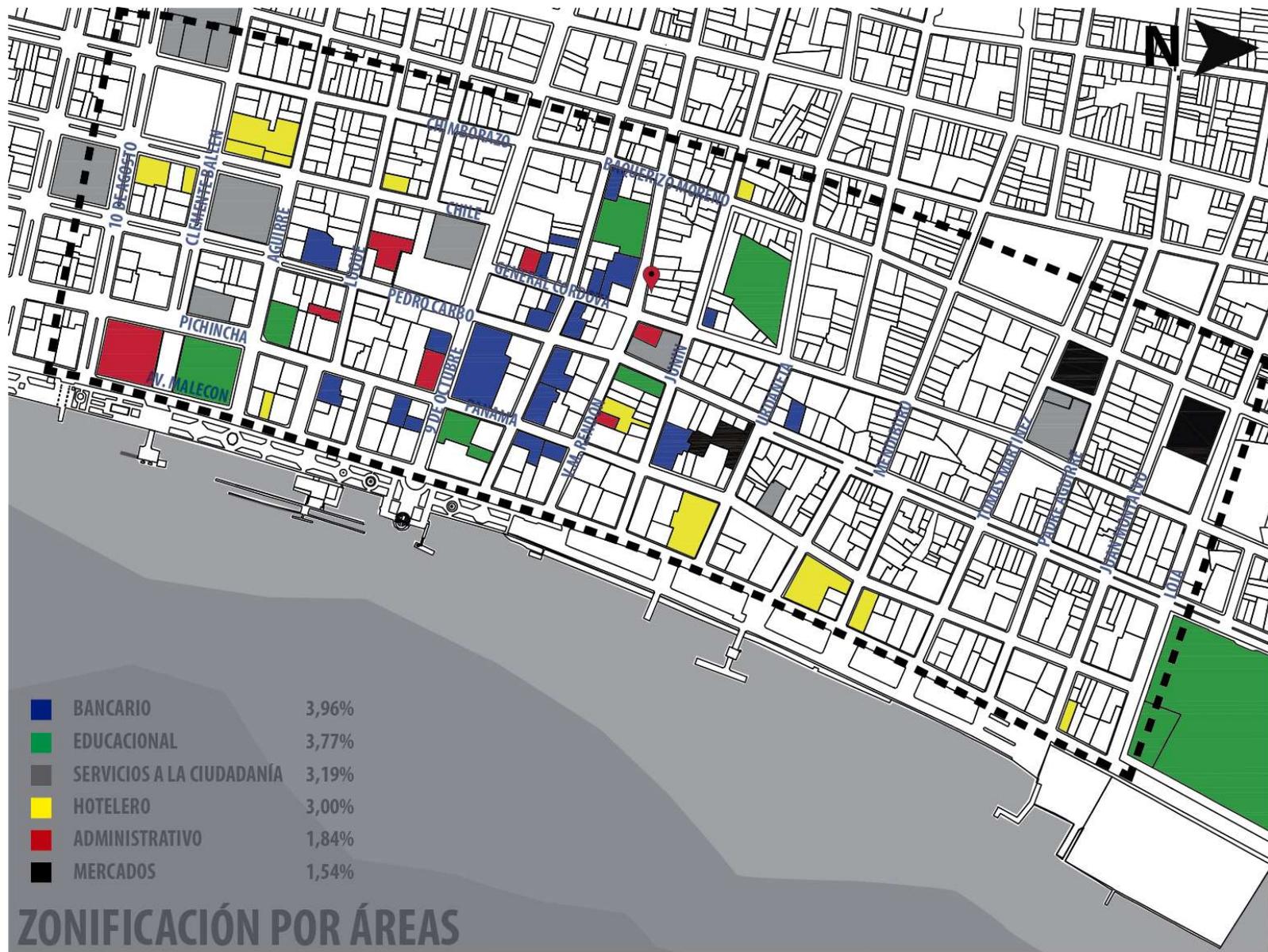
## 5.3. Zonificación

### 5.3.1. Sectorización

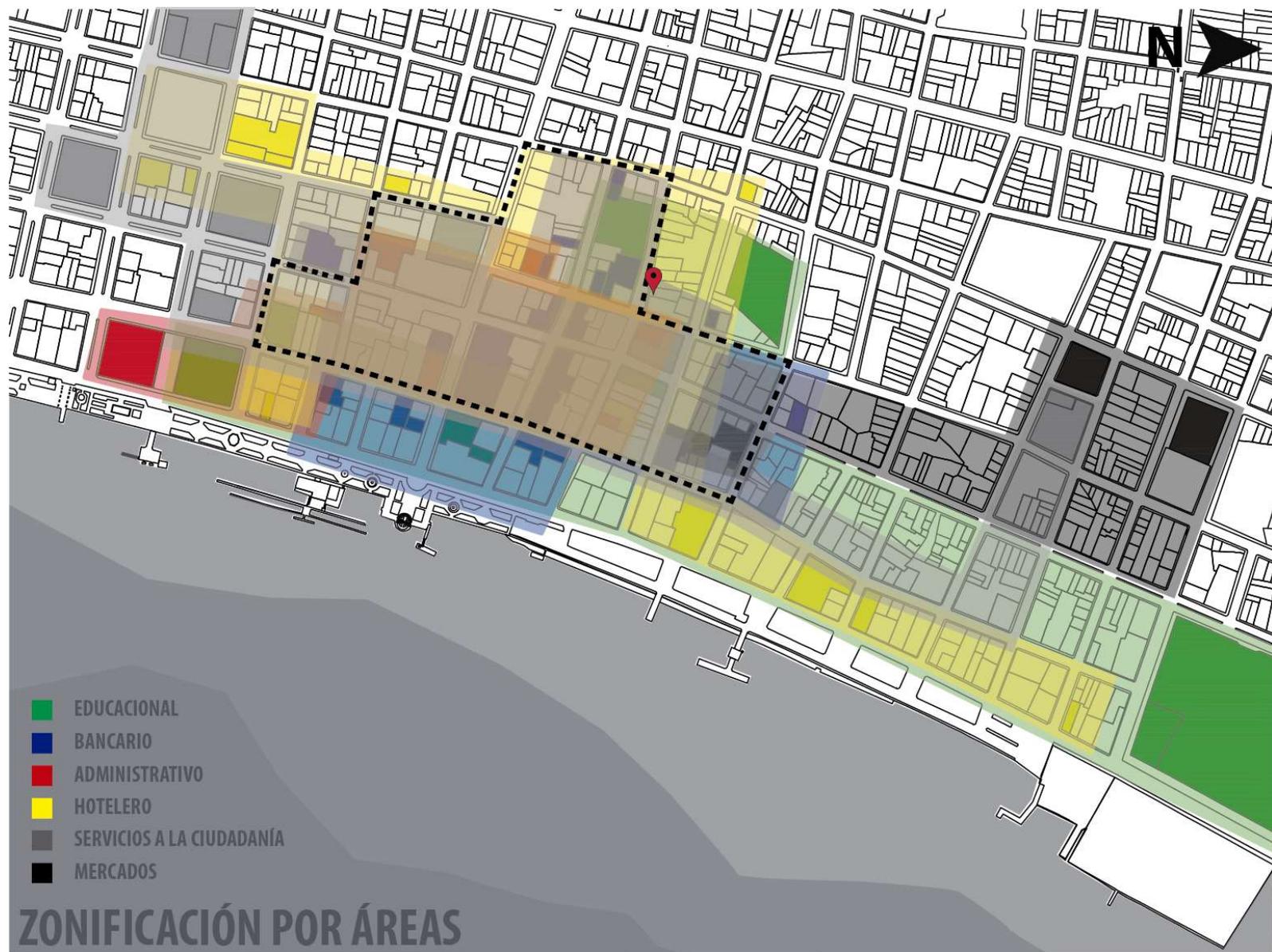
En la Imagen 81, a continuación, se han marcado los lotes por colores según su uso. Edificios bancarios de color azul, educacional de color verde, servicios a la ciudadanía de color gris, hotelero de color amarillo, administrativo de color rojo, y mercados de color negro. Realizando una suma del área de los lotes de acuerdo con su color, se ha podido descubrir el porcentaje de área que ocupan en relación con el área total de la muestra.

El 3,96% del área de la muestra equivale al sector bancario, el 3,77% al sector educacional, el 3,19% al sector de servicios a la ciudadanía, el 3% al sector hotelero, el 1,84% al sector administrativo y el 1,54% al sector de mercados. Estos resultados nos demuestran que el sector bancario es el que está mejor posicionado en el área de la muestra, seguido por el sector educacional.

En la Imagen 82, podemos apreciar la superposición de los sectores por colores. Esto nos permitirá definir el área con mayor influencia, que es el espacio comprendido dentro del área marcada con la línea punteada color negro.



**Imagen 81: Zonificación por uso de áreas**  
**Fuente: Autor**



*Imagen 82: Zonificación por uso de áreas*  
*Fuente: Autor*

Imagen 83: Zona bancaria, calle Panamá y Víctor Manuel Rendón

Fuente: Autor, 2019



#### 5.3.1.1. Zona bancaria

La zona bancaria representa el 3,96% de la muestra. Las instituciones bancarias que han sido identificadas son las matrices de algunos bancos en la ciudad, como Banco Bolivariano, Banco Guayaquil, Banco del Pacífico, Banco de Machala y Produbanco. Sedes de bancos como Banco Pichincha, Banco Internacional y Banco Solidario. Así como instituciones financieras, tales como la Corporación Financiera Nacional (CFN), el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), el Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano y la Bolsa de Valores. Compañías de seguros como Seguros Cóndor y los edificios de los antiguos Banco del Progreso y la Previsora.

#### 5.3.1.2. Sector Educativo

El sector educativo representa el 3,77% de la muestra. Cuenta con instituciones universitarias como la sede de la Universidad de las Artes, que ya ocupa algunos edificios patrimoniales antiguamente en desuso dentro del sector, la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad de Guayaquil que ocupa el edificio del antiguo colegio María Auxiliadora, el Tecnológico Bolivariano y la antigua sede de la ESPOL. Finalmente, se incluye dentro de este grupo la Unidad Educativa San José La Salle.

#### 5.3.1.3. Zona de servicios a la ciudadanía

La zona de servicios a la ciudadanía representa el 3,19% de la muestra. Se incluyen iglesias, como La Catedral Metropolitana de Guayaquil, Iglesia San Francisco y la Iglesia La Merced. Otros servicios brindados como la Clínica Guayaquil, Clínica Panamericana, la Biblioteca Municipal, Correos del Ecuador y el Museo Nahím Isaías.

#### 5.3.1.4. Zona hotelera

La zona hotelera representa el 3% de la muestra. Se incluye el Hotel Continental, Rizzo Hotel, Unipark, Hotel St. Rafael, Hotel Doral, The Park Hotel, Hotel Palace, Manso Boutique, Tomo Hostel, Hotel Andaluz, Hotel Ramada, Nazu City Hostel y hoteles en construcción como el Giardini Boutique Hotel y el Swissotel.

#### 5.3.1.5. Zona administrativa

La zona administrativa representa el 1,84% de la muestra. Incluye el Municipio de Guayaquil, el ISSFA, Junta de Beneficencia, Registro Civil, sede del Ministerio de Educación, Fiscalía del Guayas y un UPC.

#### 5.3.1.6. Zona de mercados

La zona de mercados representa el 1,54% de la muestra, con el Mercado Artesanal, Mercado Norte y un Mini supermercado.

*Imagen 84: Iglesia la Merced, vista desde el Parque Pedro Carbo  
Fuente: Autor, 2019*



*Imagen 85: Parque Pedro Carbo, diagonal al edificio escogido*  
*Fuente: Autor, 2019*



#### 5.4. Elección del edificio a intervenir

Tras la realización de la zonificación, se ha podido escoger el edificio a intervenir, por encontrarse dentro del área con la mayor influencia de acuerdo con el estudio previamente realizado. El mismo sería el edificio identificado número 9, sobre la calle Víctor Manuel Rendón y General Córdova. Con un área de lote de 356,61 m<sup>2</sup>, se encuentra diagonal al Parque Pedro Carbo y a una cuadra de la Iglesia de La Merced.

Cabe mencionar que este edificio ha sido seleccionado por ubicarse en una zona con notable movimiento comercial, y que además se encuentra inmerso en la zona bancaria de la ciudad. Ubicado en un lugar de suma importancia para los potenciales estudiantes que decidan vivir en la residencia que se está planteando en este estudio ya que se encuentra a pocas cuadras de la Universidad de las Artes.

Es importante señalar que la residencia estudiantil estaría localizada en una de las zonas que mayores beneficios ha obtenido del proceso de Regeneración Urbana. Este proceso ha favorecido en la recuperación de edificaciones antiguas, como la Iglesia La Merced; la mejora de la infraestructura vial, como las aceras de la calle General Córdova y Víctor Manuel Rendón; la apertura de áreas comerciales, así como centros de encuentro y de estudio (Alvarado, 2016). Y el resultado es tangible en el sector circundante al edificio escogido.

**Imagen 86: Edificios sobre la calle Víctor Manuel Rendón**  
**Fuente: Autor, 2019**

Uno de los factores que están conectados con la ubicación geográfica de este sector, así como de la cantidad de locales comerciales, instituciones financieras y empresas cercanas, es que la plusvalía en general es considerada de las más altas en el área céntrica de la ciudad. Resaltando el hecho de que la calle Víctor Manuel Rendón presenta un mayor índice de plusvalía que las demás, motivada por diversos factores, que van desde su tránsito, su valor comercial, y las conexiones que existen entre esta y otras vías de tránsito de la urbe en la actualidad. (GeoBienes, 2015). Este dato en particular es de notable interés a largo plazo puesto que significa que los valores nominales de los terrenos y construcciones que existen en la actualidad en esta área, o aquellos que se construirán en un futuro, irán incrementándose con el paso del tiempo por lo que esta calle representa un nicho de mercado beneficioso para los interesados en invertir.

Todos los factores previamente mencionados han sido determinantes durante la selección de esta edificación en particular: su ubicación geográfica, el ambiente estéticamente agradable y las conexiones disponibles con distintos sectores de la urbe; factores que hacen que el sitio sea idóneo para cualquier tipo de establecimiento.



**Imagen 87: Fachada frontal del edificio escogido**  
**Fuente: Autor, 2019**



## 5.5. Descripción del edificio y estado actual

El edificio mantiene intacta su fachada frontal original. La cual cuenta con un área bajo soportal sobre la acera de la calle Víctor Manuel Rendón. Parte de su diseño original son sus molduras lineales que cruzan de manera horizontal sobre la fachada. Estas molduras, intencionalmente pintadas de un color más oscuro, delimitan los boquetes de las puertas que acceden a los dos balcones existentes, uno por cada nivel alto del edificio. El remate superior de la fachada posee un tipo de medalla a manera de corona que reposa sobre un escalonado que corta la forma rectangular del volumen del edificio, característico del estilo *Art Déco*. Esta fachada frontal es la única que posee, ya que el edificio se encuentra adosado a los dos edificios laterales y al edificio trasero.

Este proyecto de investigación ha catalogado el estilo arquitectónico de la edificación dentro del eclecticismo, movimiento transitorio que sucede tras el Neoclasicismo del siglo XIX y antes del Racionalismo que se empleó en Guayaquil entre los años 1930 y 1950, aproximadamente. Se ha llegado a esta conclusión ya que, como es típico del racionalismo, el edificio carece de ornamentos. Sin embargo, su composición arquitectónica no termina siendo lo suficientemente moderna como para ser catalogada dentro del movimiento Racionalista. En otras palabras, es un edificio clásico el cual ha sido despojado de su ornamentación.

El edificio ubicado en la avenida 9 de octubre y Boyacá, esquina (ver Imagen 89), ejemplifica una arquitectura Neoclásica, en contraparte, la Biblioteca Municipal de Guayaquil (ver Imagen 88) es una representación del movimiento arquitectónico Racionalista.

**Imagen 88: Fachada Frontal de la Biblioteca Municipal de Guayaquil de arquitectura Racionalista, calle 10 de agosto**  
**Fuente: Autor, 2019**



**Imagen 89: Reutilización de antiguo edificio de arquitectura Neoclásica, Av. 9 de octubre**  
**Fuente: Autor, 2019**



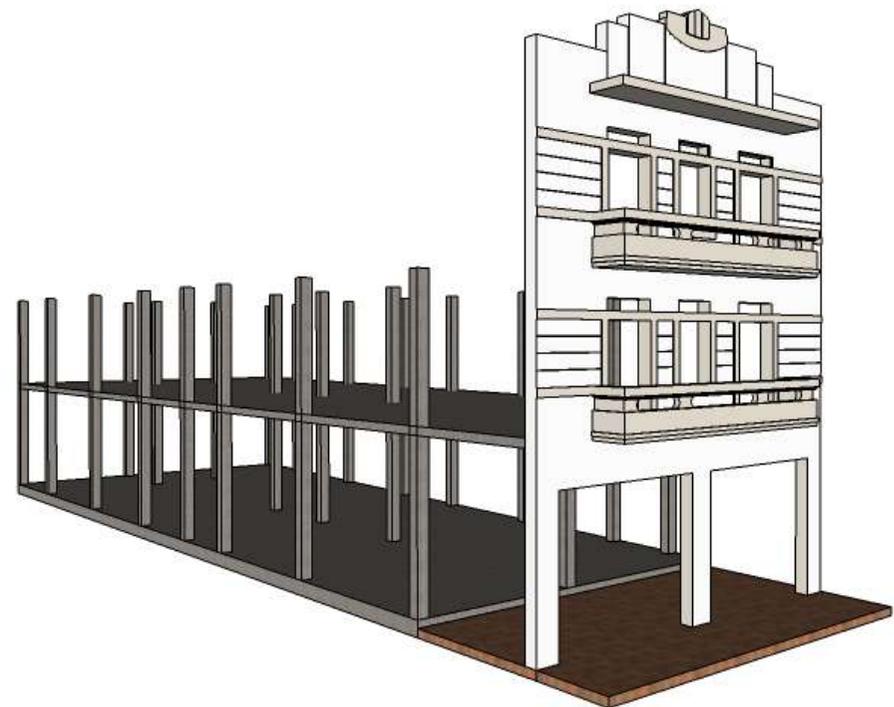
**Imagen 90: Reutilización de antiguo edificio de arquitectura Neoclásica, calle Pedro Carbo**  
**Fuente: Autor, 2019**

En cuanto a su interior, la infraestructura ha sido parcialmente demolida por razones no especificadas. Se ha podido suponer que la estructura era mixta, utilizando ambas, hormigón armado y madera. Las vigas y columnas originales fueron realizadas en hormigón armado, pero en las paredes perimetrales han quedado marcas que demuestran que la estructura soportante de los entresijos fue construida en madera y posteriormente demolida. Actualmente cuenta con su cimentación original, columnas de planta baja, vigas y losa de planta baja, columnas de primer piso alto. La losa de segundo nivel, columnas del segundo piso alto y vigas de cubierta han sido demolidas.



**Imagen 91: Vista interior del edificio desde el primer piso alto**  
**Fuente: Autor, 2018**

Su estado actual es rescatable, la fachada frontal está en excelentes condiciones y el propietario del edificio la mantiene pintada. En su planta baja funcionan un pequeño restaurante que vende almuerzos durante el día y una despensa, que son arrendadas por el propietario del inmueble. Las plantas superiores no son utilizadas por su estado de demolición y el propietario no tiene intenciones de realizar alguna inversión en el futuro cercano.



**Imagen 92: Perspectiva en la que se aprecia la estructura existente**  
**Fuente: Autor, 2018**

## 5.6.Movilidad

En Guayaquil no existen muchas opciones en lo concerniente a la transportación pública. El sistema de Transporte Metrovía es uno de los más empleados por los guayaquileños para movilizarse de un lugar a otro, siendo los estudiantes universitarios uno de sus mayores usuarios.

En el caso específico del sector centro de la ciudad donde se encontraría ubicada la residencia estudiantil, la estación de este sistema de transporte más cercano al edificio es la correspondiente al Banco Central en la Plaza Garibaldi (ver Imagen 95), a dos cuadras de distancia del presente proyecto. Esta parada es parte de la ruta de la Troncal T1 que recorre de sur a norte desde la estación del Guasmo hasta la estación de Río Daule, por lo que sería beneficioso para los estudiantes que deseen dirigirse hasta la Terminal Terrestre de Guayaquil para regresar a sus ciudades natales los fines de semana o viceversa

En lo que respecta a las líneas de buses, el sector donde se desea implantar la residencia estudiantil forma parte del recorrido de varias líneas de buses que se dirigen tanto al norte como al sur de la ciudad. Es importante señalar que la Autoridad de Tránsito Municipal de Guayaquil (ATM) ha inaugurado el tercer corredor de buses para la transportación urbana de la Ciudad de Guayaquil y que la calle Víctor Manuel Rendón se encuentra dentro de las rutas de estos corredores.

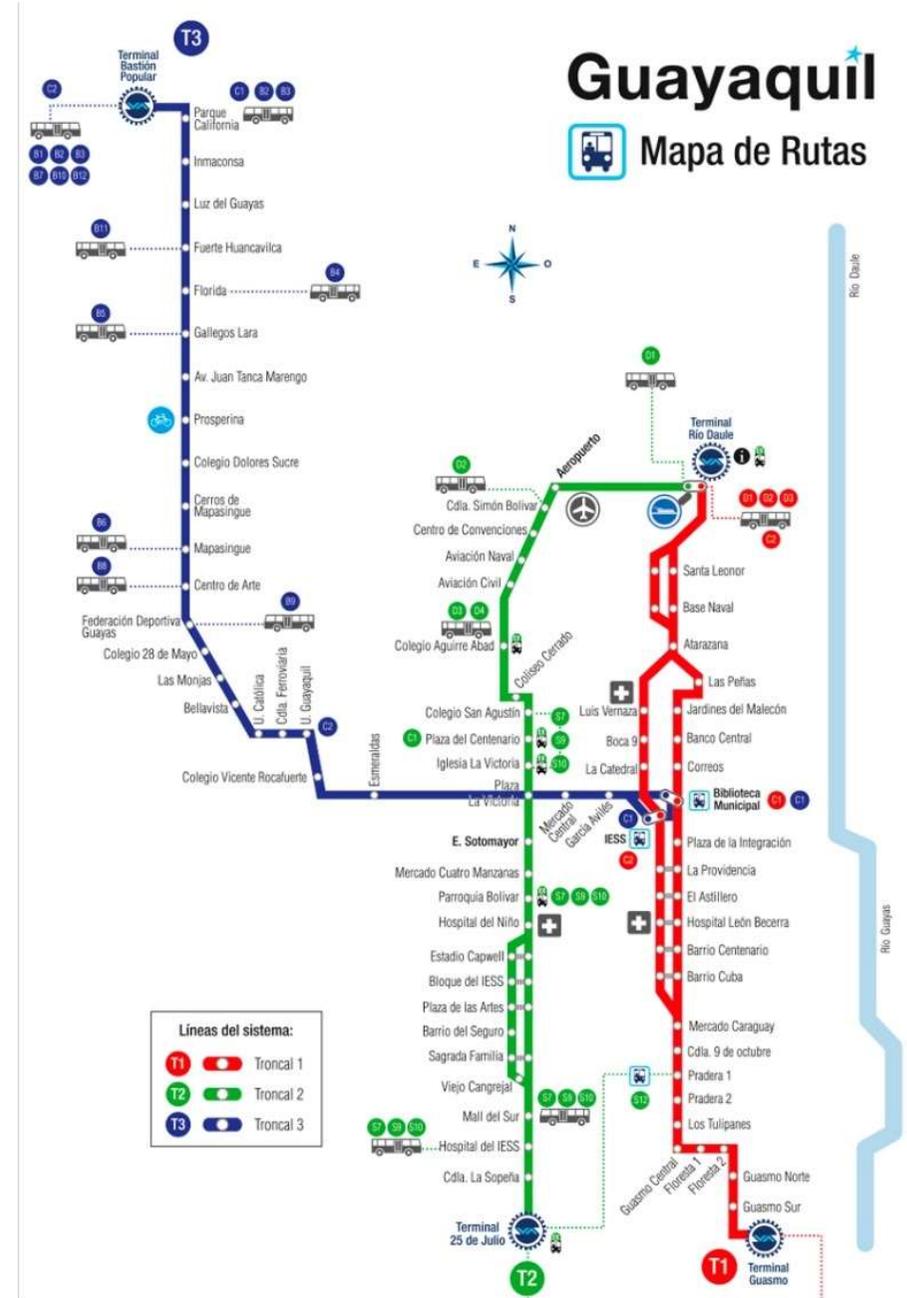
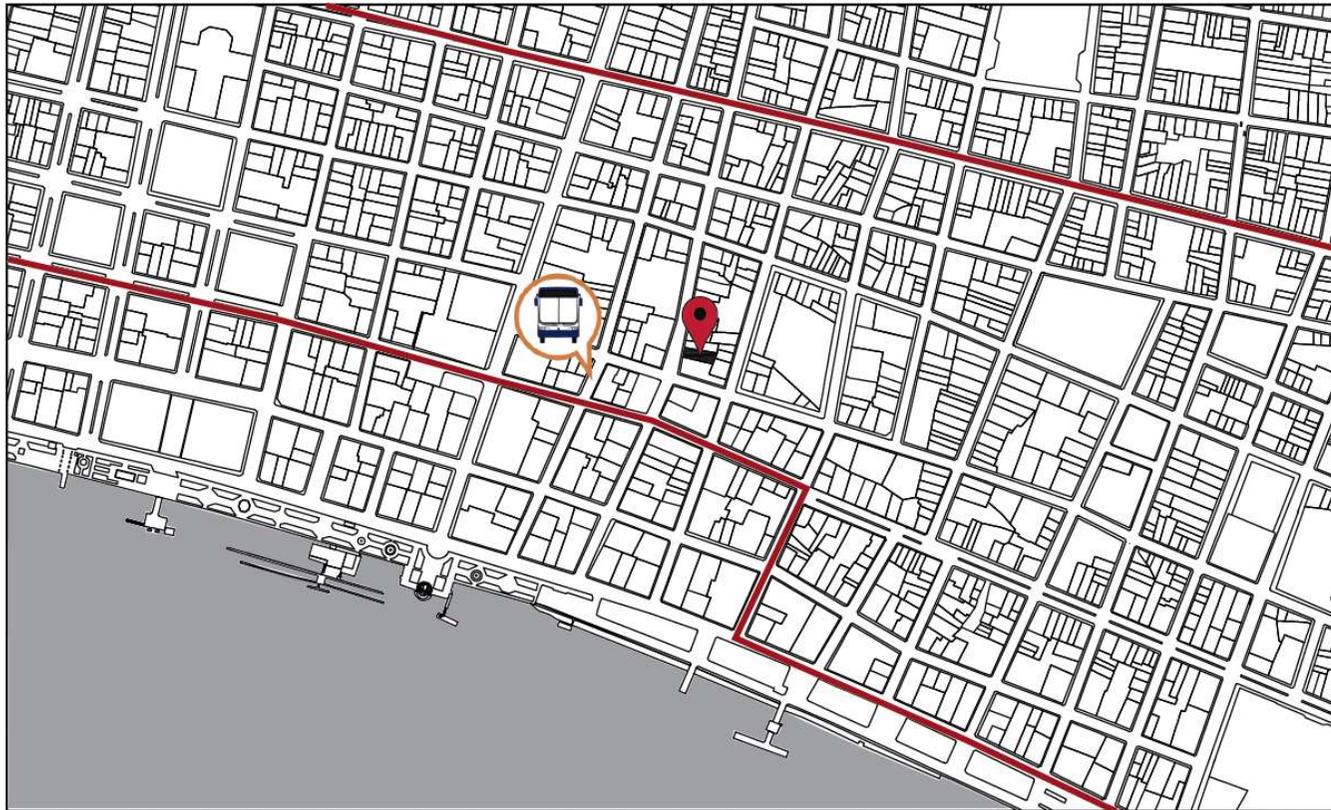


Imagen 93: Mapa de Rutas. La ruta T1 está marcada en rojo

Fuente: Fundación Metrovía



TERMINALES DE METROVÍA



ESTACIONES DE METROVÍA



TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL



RESIDENCIA ESTUDIANTIL



RUTA TRONCAL T1



Imagen 94: Plano Urbano de Guayaquil en el que se marca la ruta T1 en rojo

Fuente: Autor

*Imagen 95: Estación de Metrovía, Plaza Garibaldi  
Fuente: Autor, 2019*



Además de esto, cabe mencionar que, en los últimos años, y motivado por el incremento del tráfico en general, se ha propuesto el uso de la bicicleta como medio de movilización alternativo, económico y ecológico, que día a día va ganando mayor aceptación por parte de los ciudadanos, a pesar de que aún la ciudad no disponga de la infraestructura suficiente para que la bicicleta pueda ser usada de una forma más amplia y segura. (Gonzalez, 2016).

A continuación, se señalan las distancias existentes entre el edificio escogido y varias instituciones de educación superior en la ciudad, como se demuestra en la Imagen 96. A 9 km de distancia entre el edificio escogido y la Universidad Espíritu Santo. A 3 km de distancia entre el edificio escogido y la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (flecha verde). A 2 km de distancia entre el edificio escogido y la Universidad de Guayaquil (flecha amarilla). A 500 mt de distancia entre el edificio escogido y la Universidad de las Artes (flecha roja). A 80 mt de distancia entre el edificio escogido y el Instituto Tecnológico Bolivariano (ITB). En frente de la edificación elegida se encuentra ubicada la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad de Guayaquil, utilizando el antiguo edificio de lo que fue el Colegio María Auxiliadora. Todas estas distancias son relativamente cortas y de fácil acceso en transportación pública.



**Imagen 96: Ruta con flecha roja (Universidad de las Artes), flecha amarilla (Universidad de Guayaquil), flecha verde (Universidad Católica)**  
**Fuente: Google Maps**

DESARROLLO DE  
LA PROPUESTA  
ARQUITECTÓNICA



El proyecto que esta investigación propone es la de ejecutar una residencia para estudiantes universitarios. Tal como ha sido mencionado en el marco conceptual, el criterio de diseño ha seguido dos lineamientos, siendo el primero la preservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad y el segundo la funcionalidad en la distribución de los espacios interiores. Con esto, se refiere a respetar en lo posible la fachada frontal del edificio, y en contraparte, una modificación de mayor intensidad en su interior, ya que necesita de adiciones estructurales puesto que el edificio en su estado actual presenta una demolición parcial de losas, vigas y columnas. Se redistribuirán los espacios de acuerdo con las necesidades del proyecto, que es una residencia para estudiantes universitarios.

Los parámetros de diseño han sido expuestos en el marco legal, donde se indican las normativas impuestas por los entes reguladores, tales como normas para libre accesibilidad de personas con capacidades especiales, razón por la cual se ha dispuesto de que el edificio posea un elevador, entre otros.

Se ha resuelto que el proyecto contara con dormitorios tipo suites para los estudiantes, en lugar de departamentos con varios dormitorios. Se ha escogido esta modalidad en respuesta al abandono y la nula demanda del centro por parte de las familias que lo usaban como domicilio, concluyendo que es poco atractivo que nuevas familias usen estos espacios, y encontrando un nicho de mercado en los estudiantes de otras provincias que vienen a la ciudad a vivir solos, y que preferirían espacios individuales e independientes sin perder el concepto de residencia, así solo se enfocaría en que cada usuario es responsable únicamente de su habitación, lo que también facilita el control y cuidado de las instalaciones de la residencia.

En cuanto a la densidad poblacional del edificio, se ha calculado que en el predio se permite un máximo de 46 habitantes. Ante esto, el proyecto

propone albergar a 18 estudiantes, estando dentro del rango de densidad poblacional permitido. Se ha calculado un Área de Construcción Total del edificio máximo permitido de 2.852,88 m<sup>2</sup>. El proyecto final cuenta con 1.004,67 m<sup>2</sup> de construcción los cuales también se encuentran dentro del rango de área de construcción permitida por la ordenanza municipal. Las áreas se distribuyen de la siguiente manera:

- Planta Baja: Un área de construcción de 294,10 m<sup>2</sup> más 36,53 m<sup>2</sup> de área bajo soportal. Total: 330,63 m<sup>2</sup>
- Piso 2: 337,02 m<sup>2</sup>
- Piso 3: 337,02 m<sup>2</sup>

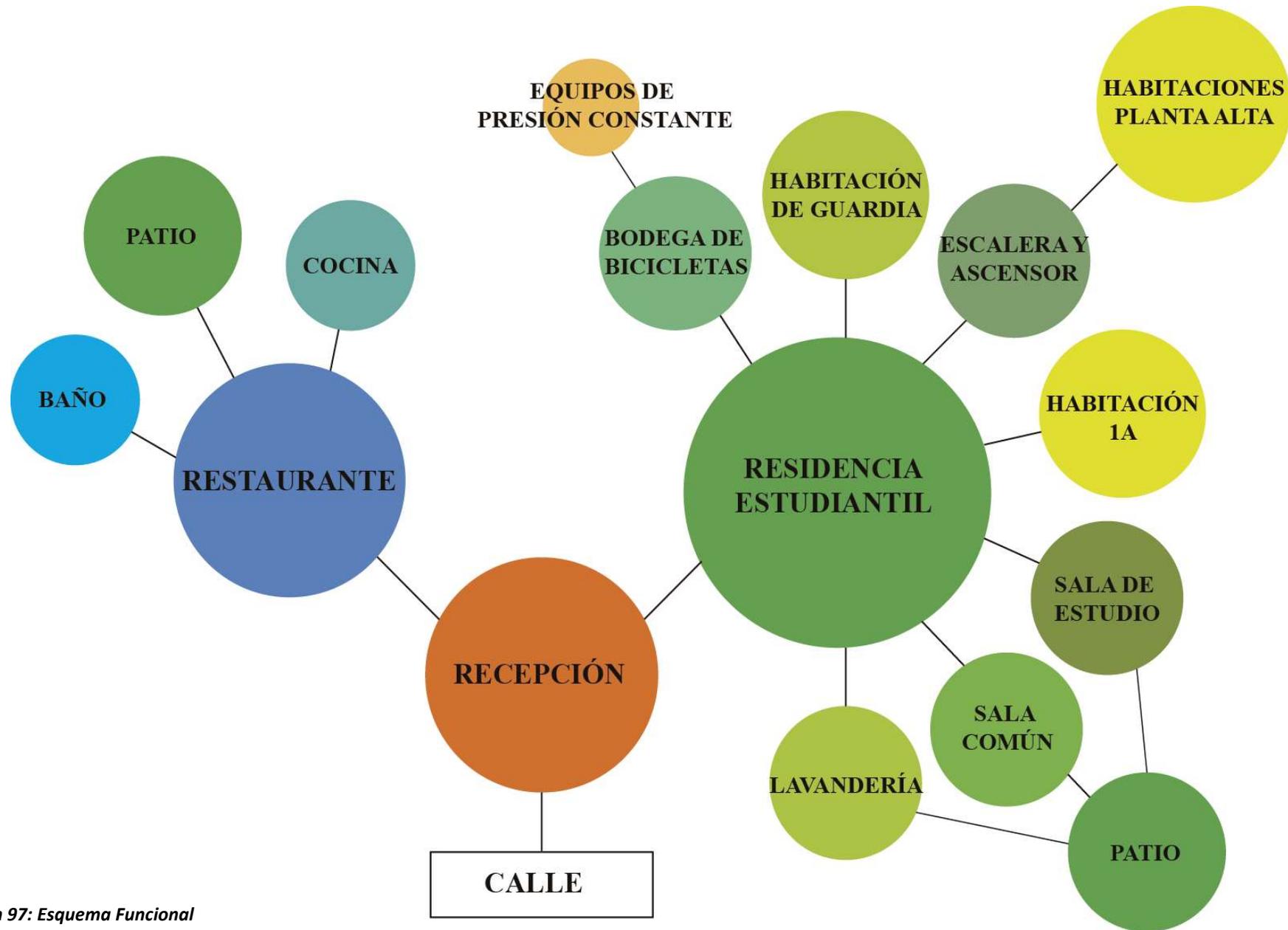


Imagen 97: Esquema Funcional  
 Fuente: Autor, 2019

## 6.1. Programa de necesidades

La planta baja se divide en dos espacios, uno público y otro privado. Ambos espacios se conectan a través de una recepción a la cual se accede desde la calle. Por medio de esta recepción se puede ingresar al restaurante (espacio público) o a la residencia estudiantil (espacio privado). Los pisos superiores son exclusivos para las suites a las que se accede a través de la escalera principal o del elevador, los cuales están ubicados dentro del espacio privado.

- Restaurante= 77,43 m2 (7,71%)

El restaurante cuenta con una barra con vistas a la calle Víctor Manuel Rendón, comedor, baño, cocina y patio interior. Este sería un local puesto en alquiler por la administración del edificio que daría servicio tanto al público en general como a los estudiantes residentes de este. Así los estudiantes contarían con un sitio en el que puedan desayunar, almorzar y cenar diariamente dentro de la misma instalación.

- Recepción= 22,61 m2 (2,25%)

A la recepción se accede cruzando desde el soportal del edificio, del lado de la acera de Víctor Manuel Rendón. En esta se encontraría un recibidor con un administrador el cual dirige al público hacia el restaurante y controla el ingreso y salida de los estudiantes residentes del edificio.

- Residencia Estudiantil= 904,63 m2 (90,04%)

A la residencia estudiantil se accede a través de una puerta con control de acceso desde la recepción. El administrador está encargado de monitorear el ingreso únicamente de los residentes. Los inquilinos pudiesen ingresar a la residencia con visitas bajo autorización por parte de la administración.

Dentro del programa de necesidades de la residencia estudiantil la propuesta incluye lo siguiente:

### PLANTA BAJA

- Bodega de Bicicletas y Cuarto Eléctrico 5,69 m2

Ubicada al ingreso de la residencia, cuenta con 8 bicicletas para uso libre de los estudiantes. El terreno no dispone con el área necesaria para habilitar parqueos de automóviles, por lo que se daría la opción de usar la bicicleta como medio de transporte amigable con el ambiente. También se propone como medio de transporte gracias a la ubicación privilegiada del edificio, a 500 mt de distancia de la Universidad de las Artes, cercana a bancos, mercado, entre otros puestos de servicios.

A pesar de esto, existe un lote de estacionamientos a una cuadra del edificio, en la calle Víctor Manuel Rendón y Pedro Carbo, que pudiese ser utilizado por los inquilinos de la residencia que tengan automóvil.

- Cuarto de Equipo de Presión Constante 2,02 m2

Espacio que alberga el equipo de presión constante y la tapa de acceso a la cisterna.

- Habitación de Guardia 12,08 m2

Una habitación con baño para uso de la persona encargada de la administración, guardianía y limpieza.

- Sala de Estudio 18,74 m2

Espacio para trabajo y lectura. Cuenta con escritorios con divisiones y sillas. Tiene acceso al patio interior.

- Sala Común 22,59 m2

Sala con sofás para usos varios. Tiene acceso al patio interior.

- Lavandería 11,95 m2

Dentro de la lavandería están ubicadas 4 lavadoras-secadoras *Twin*, las cuales pueden ser utilizadas con monedas por los estudiantes. Incluye tableros para planchar ropa. La lavandería tiene acceso al patio interior que ayuda con la ventilación de este espacio.

- Patio Interior 22,11 m2

Patio interior con mobiliario de exterior y jardinería para uso de los estudiantes.

#### PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA

- 17 habitaciones. Desde 18,88 m2 la más pequeña hasta 39,10 la más grande. Suman en total 432,42 m2 que representa el 43,04% del edificio.

Planta baja cuenta con una habitación doble. Segundo y tercer piso cuentan cada uno con 8 habitaciones simples. Dando un total de 17 habitaciones.

Como parte del diseño de las habitaciones, se las ha equipado de manera que el usuario tenga todo lo que necesite en aproximadamente 25 m2. Esto incluye cama, baño privado, mesón de cocina, closet, escritorio y A/C. Que sea un espacio cómodo y visualmente atractivo.



## 9.1. Propuesta de diseño

### 9.1.1. Diseño Arquitectónico

La fachada frontal ha sido cuidadosamente trabajada respetando en lo posible su diseño original. La intervención ha consistido en modificar el color de la fachada por un blanco pergamino, manteniendo el contraste entre el color de las molduras y el resto de los componentes de la fachada. La tabiquería de ventanas se ha dispuesto con aluminio europeo color grafito. Se han incorporado rejas color negro mate en los vanos que se encuentran en los balcones y en los de las ventanas superiores a las puertas. Se han agregado 4 faroles metálicos color negro mate que ayudarían en la iluminación y apreciación de la fachada. Se han ubicado dos toldos negros sobre los pórticos para propiciar un ambiente más agradable bajo el soportal. Se ha colocado un recubrimiento de mármol Carrara a manera de zócalo en las tres columnas de los pórticos.

El cambio más drástico en la fachada frontal es la inclusión de ménsulas de estilo neoclásico bajo los balcones y bajo el alero superior. Si bien la intención ha sido netamente por estética, se sustenta que, al ser un edificio de estilo ecléctico, puede albergar elementos típicos del movimiento neoclásico.

En cuanto a la fachada bajo el soportal, la intervención también ha sido invasiva ya que no se ha conservado la disposición actual, que cuenta con tres ingresos independientes. Se ha dispuesto de un solo ingreso al edificio a través de una puerta por la que se accede directamente a la recepción. Sobre la puerta se ha ubicado el número 410, correspondiente a la numeración del edificio, en letras corpóreas.

La puerta de ingreso divide en dos a la fachada, como se aprecia en la Imagen 100. Al lado izquierdo de la puerta corresponde al restaurante, el cual posee tres boquetes de ventanas con vista a la acera de la calle Víctor Manuel Rendón. Hacia el lado derecho de la puerta corresponde a la recepción, teniendo a su vez, dos boquetes de ventanas con vista a la acera y a la calle. Bajo y sobre las ventanas se ha colocado rejas simulando balaustres, típicos de la arquitectura colonial del Guayaquil del siglo XIX, con la intención de mantener una estética ecléctica pero apegada a la arquitectura tradicional.

Los ventanales se encuentran enmarcados por pilastras de estilo neoclásico en las que se han incorporado apliques de luz de doble punto para remarcarlas. Todos estos elementos mencionados previamente son ingeniosamente pintados en color grafito con el objetivo de atraer la mirada del transeúnte. Finalmente, se han ubicado mesas y bancas altas en las afueras del edificio, promoviendo el uso de los espacios públicos e invitando al peatón a ser parte del proyecto.



*Imagen 99: Vista de la fachada frontal modificada  
Fuente: Autor*

Imagen 100: Vista de la fachada bajo soportal modificada  
Fuente: Autor



En cuanto al interior del edificio, se ha propuesto el uso de colores claros y espacios que tengan vista, ya sea a la calle o a los dos patios interiores que posee el edificio. En la Imagen 101 se aprecia el patio interior al que los estudiantes tienen acceso. La fachada del primer nivel en color blanco pergamino con rayas, simulando a la fachada frontal, contrasta con el ladrillo marrón que recubre la fachada del segundo y el tercer nivel. Este contraste de materiales y texturas está delimitado por una moldura, que se repite en la parte superior de la fachada. El piso y la rastrera alta, a manera de zócalo, están recubiertas con mosaicos de Travertino. Los balcones fabricados en hierro negro simulan balaustres, al igual que las rejas de la fachada bajo el soportal, manteniendo un lenguaje arquitectónico entre los elementos ornamentales del edificio. Estos balcones reposan sobre molduras blancas, que resaltan ante el color marrón del ladrillo.

*Imagen 101: Vista del patio interior*  
*Fuente: Autor*



La creación de estos patios interiores ha sido con la intención de que las habitaciones tengan vista a espacios armoniosos. El incorporar los balcones, permite que los usuarios se sientan identificados con el patio y lo utilicen desde los niveles superiores. Sería una situación distinta si se hubiese dispuesto de ventanas, ya que, a través de esta, el usuario se vuelve un espectador del patio. En contraparte, a través del balcón, el usuario se hace participe de este.

En la Imagen 102 se aprecia como la habitación incorpora el espacio exterior hacia el interior del dormitorio, creando un ambiente más confortable y orgánico. Todas las suites del edificio tienen vistas a patios interiores, salvo las cuatro suites que tienen vista directamente a la calle Víctor Manuel Rendón, las cuales también cuentan con balcón.

El interior de las habitaciones ha sido equipado con el mobiliario necesario para la vida estudiantil. Ciertas paredes de las habitaciones han sido recubiertas con el mismo ladrillo color marrón de las paredes de los patios interiores, con la finalidad de crear el efecto de que no existe una separación formal entre ambos ambientes, y a su vez, la facilidad en cuanto a la limpieza de estas, ahorrando el costo de un repintado. Los pisos han sido recubiertos con un porcelanato color gris. El tumbado y resto de paredes que no llevan ladrillo han sido pintadas en color blanco.

A diferencia de las fachadas, el interior ha procurado mantener un estilo moderno, de líneas rectas y colores neutros. De manera general, se ha buscado un diseño atractivo para el público joven, que serían los potenciales usuarios del proyecto. Además, se planteó una propuesta que atraiga la mirada de inversionistas y que sean motivados para la realización de proyectos de este tipo o similares en el resto de las edificaciones en estado de abandono en el centro histórico de la ciudad de Guayaquil.

Imagen 102: Vista interior de una de las habitaciones  
Fuente: Autor



### 9.1.2. Planos Arquitectónicos

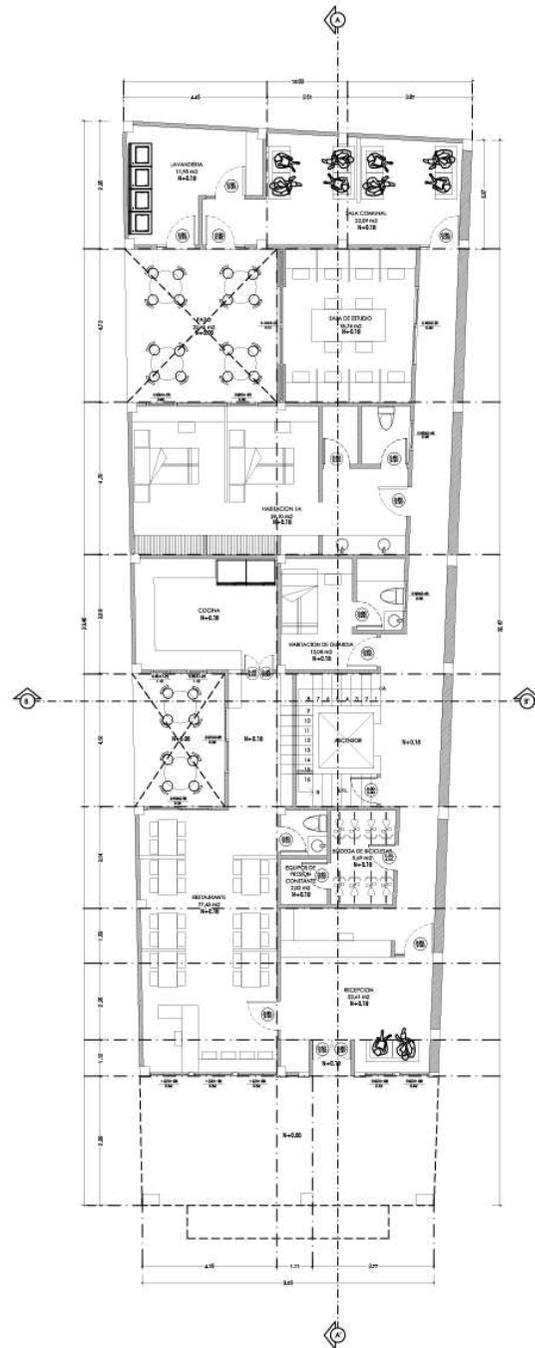


Imagen 103: Planta Baja  
Fuente: Autor

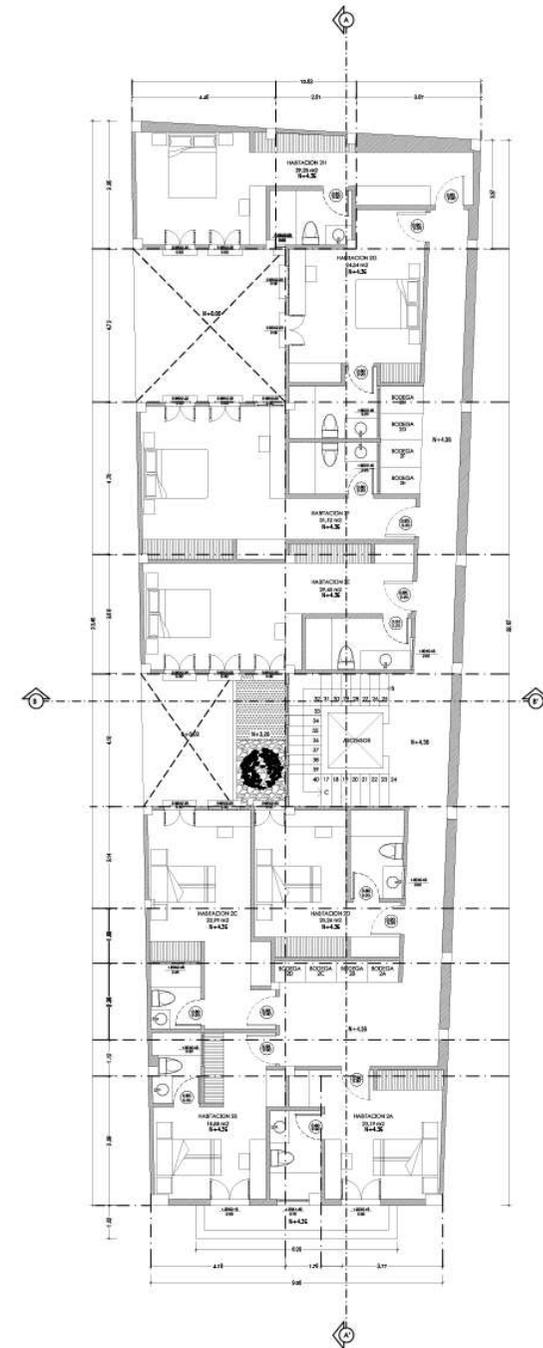


Imagen 104: Segundo nivel alto  
Fuente: Autor

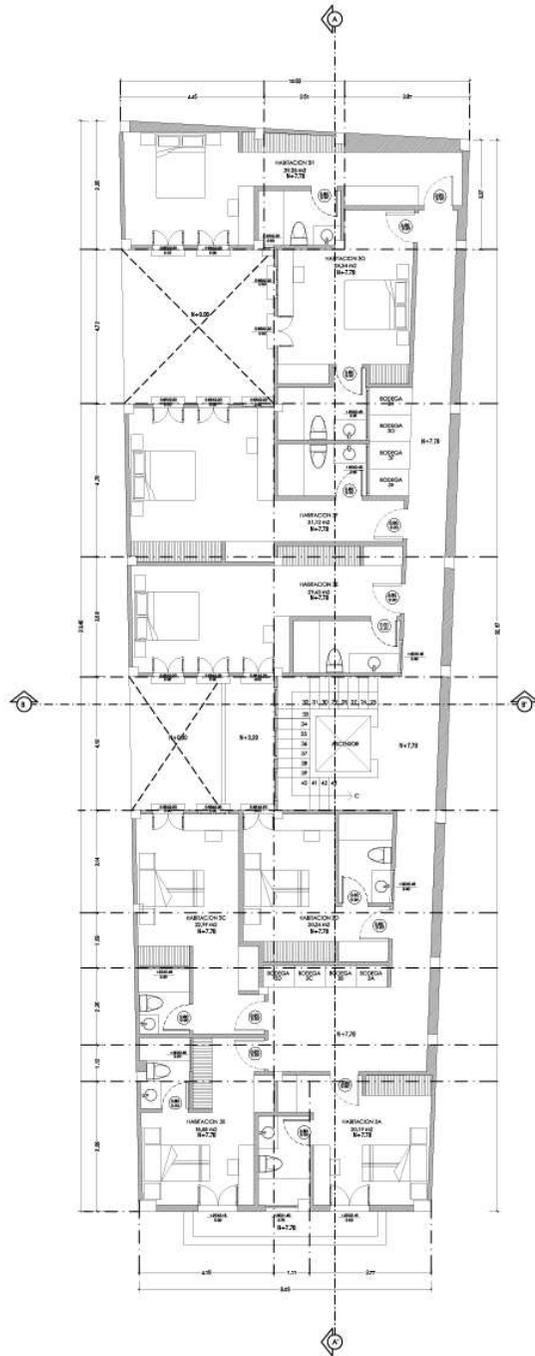


Imagen 105: Tercer nivel alto  
Fuente: Autor

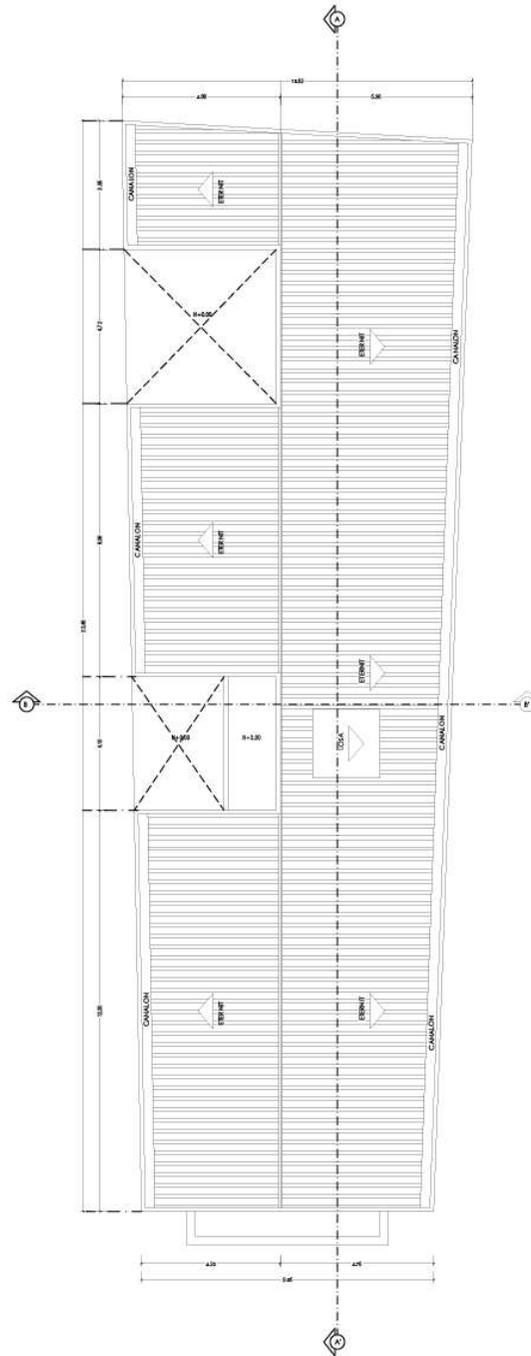


Imagen 106: Cubierta  
Fuente: Autor

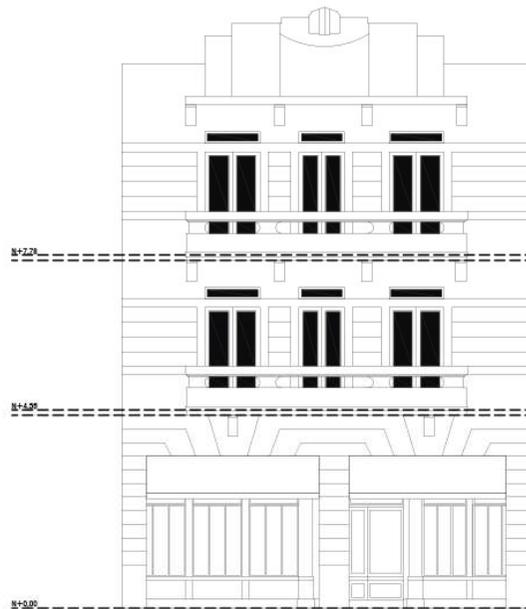


Imagen 107: Fachada Frontal  
Fuente: Autor

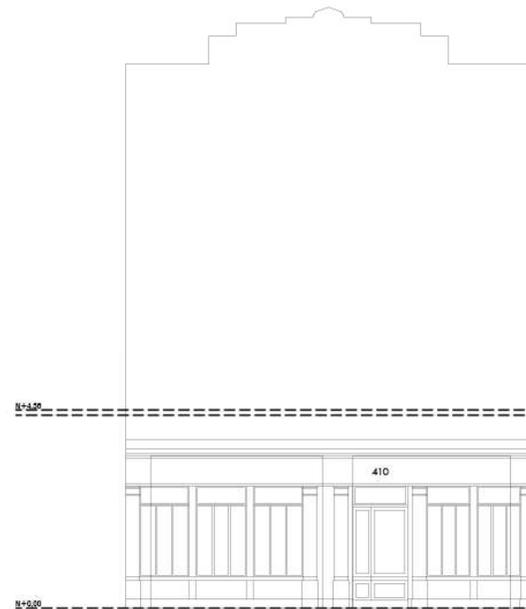


Imagen 108: Fachada bajo soportal  
Fuente: Autor

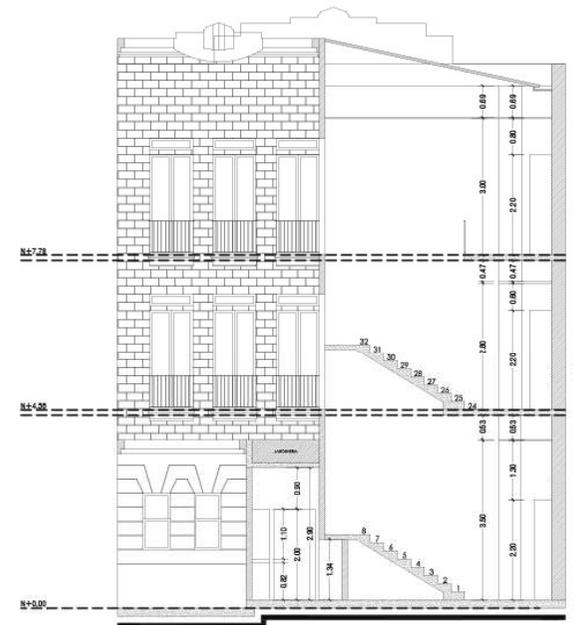


Imagen 109: Corte A-A'  
Fuente: Autor

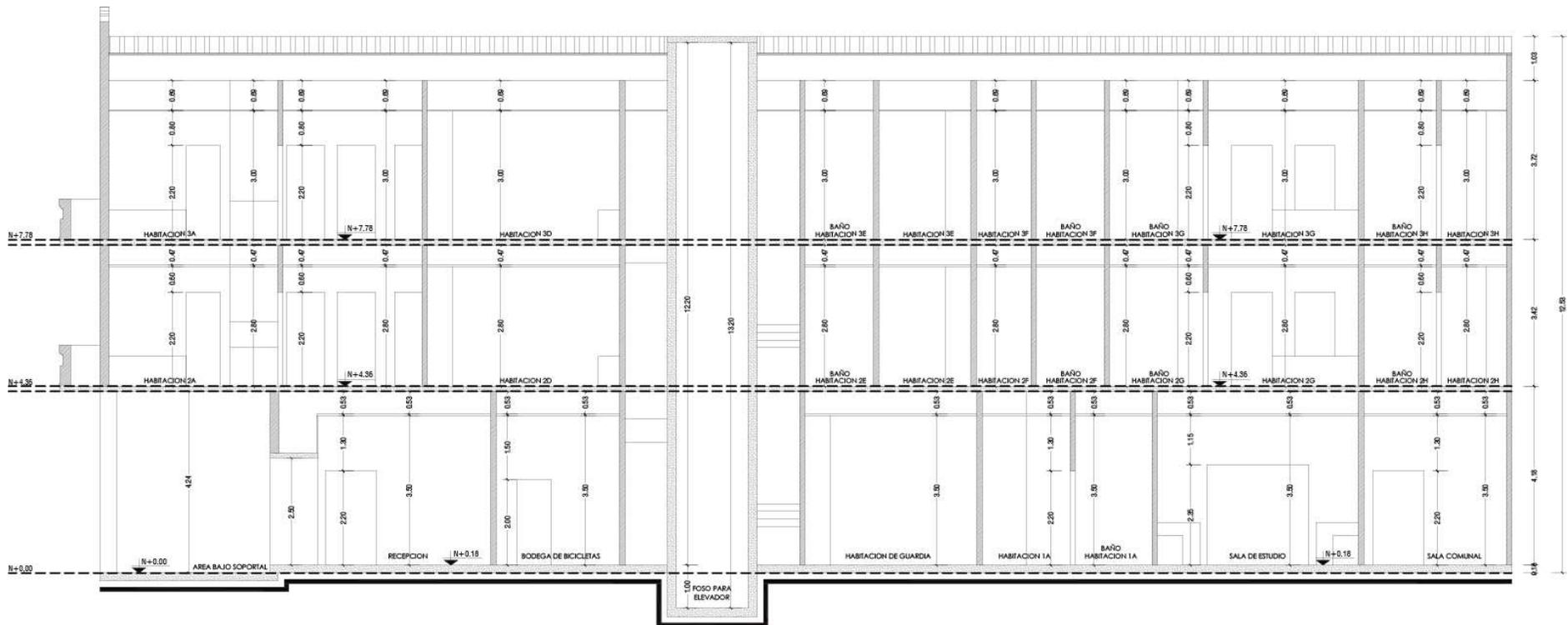


Imagen 110: Corte B-B'  
Fuente: Autor

### 9.1.3. Habitación Tipo

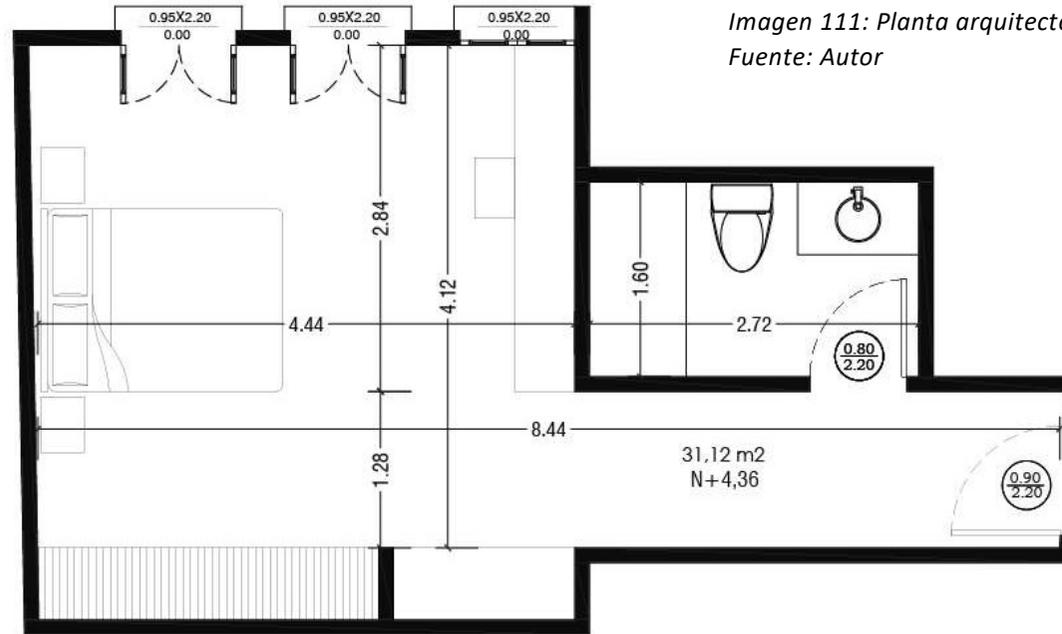


Imagen 111: Planta arquitectónica de habitación tipo  
Fuente: Autor



Imagen 112: Implantación de habitación tipo  
Fuente: Autor

*Imagen 113: Interior habitación tipo*  
*Fuente: Autor*



*Imagen 114: Interior habitación tipo*  
*Fuente: Autor*

HABITACIÓN TIPO

# HABITACIÓN TIPO

Imagen 116: Interior habitación tipo

Fuente: Autor



Imagen 115: Interior habitación tipo

Fuente: Autor

ESTUDIO DE  
FACTIBILIDAD



Imagen 117: Cruce entre calles General Córdova y Víctor Manuel Rendón  
Fuente: Autor, 2019



## 7.1. Factibilidad Técnica

Hay que entender a la arquitectura como una herramienta que enmarca desde el punto de vista humano hasta el ingenieril; por tanto, es importante resaltar el beneficio socioeconómico que la residencia estudiantil supondría en el entorno al incluir jóvenes que habiten en la locación escogida.

Las calles Víctor Manuel Rendón y General Córdova, tienen gran flujo peatonal y vehicular durante el día por su proximidad a la zona bancaria, Fiscalía y estación de Metrovía, con un alto nivel de concurrencia en horarios de oficina. Por otra parte, el comportamiento en la noche puede resultar opuesto, debido a que no hay establecimientos que manejen horarios nocturnos como por ejemplo restaurantes, bares, despensas, etc.; transformándose en una zona sin vida e insegura paulatinamente a partir de las 18h00.

Los estudiantes, próximos residentes del proyecto, se convertirían en potenciales consumidores de bienes y servicios, estimulando el comercio en un área que actualmente se ha convertido en un sector con una población que fluctúa a diferentes horas del día, llegando a su pico más bajo en la noche, resultando ser un lugar altamente desolado.

A diferencia de las instituciones y empresas que actualmente funcionan en este sector, que limitan el flujo de personas en un horario diurno, los estudiantes permanecerían tanto en el día como en la noche. Los 18 habitantes de la residencia no generarían un cambio considerable, sino la réplica del proyecto como efecto multiplicador, esto es, la creación de más residencias estudiantiles de parte de nuevos inversionistas atraídos por su rentabilidad. Como consecuencia, esto resultaría en una mayor cantidad de

habitantes jóvenes, incrementando el flujo peatonal y motivando a la empresa privada a incluir locales comerciales que laboren hasta altas horas de la noche; desencadenando en una reactivación comercial del sector en horario diurno y nocturno, dando cabida al desarrollo barrial de la zona.

Habiendo analizado el aspecto socioeconómico, se analizará la viabilidad del diseño arquitectónico. La fachada actual respeta su arquitectura ecléctica, presentando elementos característicos del movimiento neoclásico y del movimiento racionalista. El proyecto propone conservar la identidad de la arquitectura guayaquileña de mediados del siglo XX de la misma manera que la Universidad de las Artes lo ha hecho con los establecimientos en los que esta funciona. Esta es una manera de preservar el patrimonio cultural y de rescatar la identidad de la arquitectura del centro de Guayaquil.

En cuanto a la ingeniería estructural, el edificio está incompleto. Actualmente, la estructura de hormigón armado cuenta con:

- Cimentación
- Columnas de planta baja
- Vigas y losa de planta baja
- Columnas de primer piso alto

*Imagen 118: Quiosco, acera de Víctor Manuel Rendón y General Córdova  
Fuente: Autor, 2019*



En cuanto a los elementos estructurales faltantes, se ha planteado completarlos con acero estructural, con el fin de aligerar el peso de la estructura y facilitar el proceso de armado. Los elementos faltantes son los siguientes:

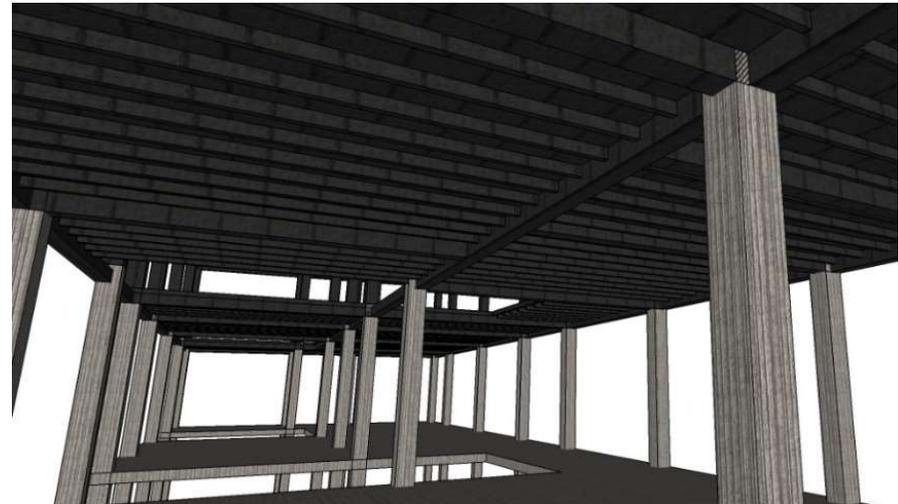
- Vigas, nervios y losa de primer piso alto
- Columnas de segundo piso alto
- Vigas de cubierta
- Cubierta de Steel Panel

El proceso constructivo para unir la estructura antigua a la nueva sería el siguiente:

1. A las varillas sobresalientes de las antiguas columnas de hormigón armado del primer piso alto, se les soldarán placas de anclaje fabricadas en acero.
2. A estas placas de anclaje se les soldarán encajonados metálicos dispuestos de manera horizontal que cumplirán la función de vigas del primer piso alto. De esta manera quedaría anclada la antigua estructura de hormigón armado a la nueva estructura metálica.
3. A las vigas del primer piso alto se soldarán los encajonados metálicos dispuestos de manera vertical que cumplirán la función de columnas del segundo piso alto.
4. El tramado de vigas del primer piso alto se deberán amarrar entre sí por medio de nervios metálicos.
5. Sobre las vigas y nervios del primer piso alto serán colocadas las placas colaborantes dispuestas de manera horizontal que cumplirán la función de losa de primer piso

alto. Estas placas colaborantes se fijarán a las vigas y nervios por medio de puntos de soldadura.

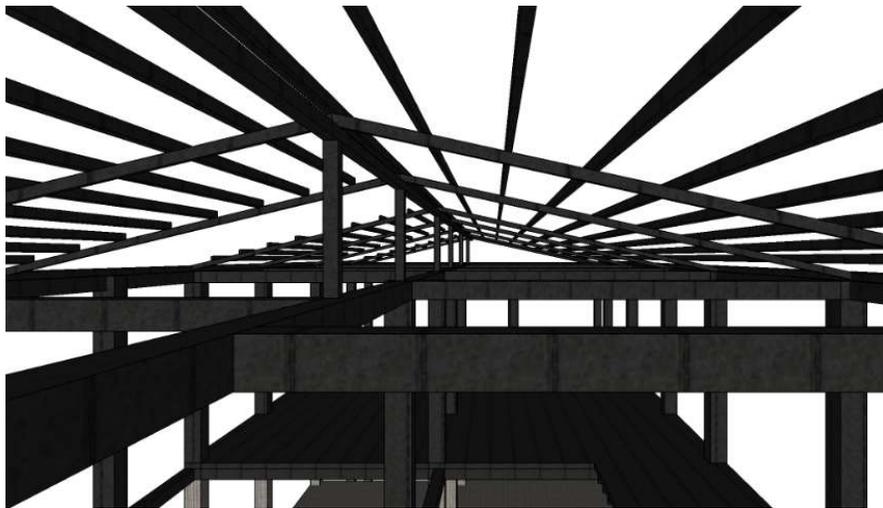
6. Sobre las placas colaborantes se soldarán las mallas electrosoldadas.
7. Se fundirá con hormigón la superficie sobre las placas colaborantes y mallas electrosoldadas.
8. Se soldará la estructura de cubierta a las columnas del segundo piso alto, considerando mantener una caída a dos aguas.
9. Se instalará la cubierta de *Steel Panel* a la estructura de cubierta. Se fijará a esta por medio de pernos.



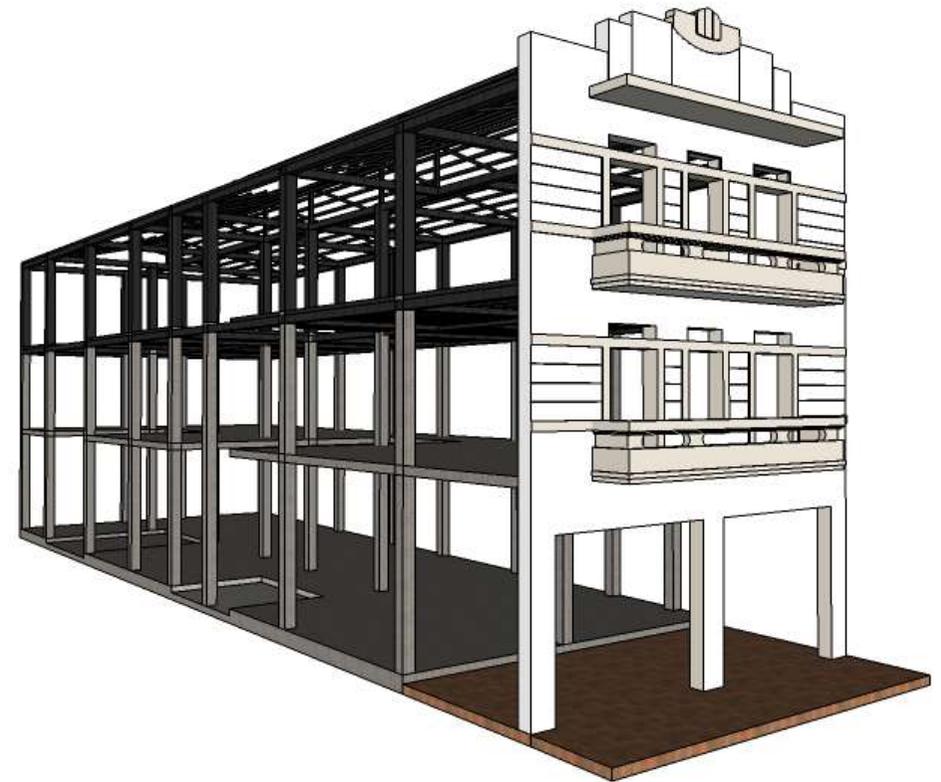
**Imagen 119: Detalle en el que se aprecia empate entre columnas de hormigón armado y encajonados metálicos**

**Fuente: Autor**

La estructura del elevador se ubicará como un núcleo en el centro del edificio. Por requerimientos técnicos, esta será construida con muros de hormigón armado desde su cimentación hasta la cubierta. A este núcleo, se anclará la estructura de la escalera construida con acero, que envolverá el exterior del núcleo de hormigón armado del elevador, girando 360 grados sobre este para acceder a los pisos superiores. Esta escalera también cumplirá con las medidas necesarias para ser utilizada de emergencia en caso de que sea necesario. Cabe recalcar la cualidad sismo resistente de este foso, al combinar la estructura de hormigón armado con la estructura de acero de la escalera, resultando tener la rigidez necesaria.



**Imagen 120: Detalle en el que se aprecia la estructura metálica de la cubierta**  
**Fuente: Autor**



**Imagen 121: Perspectiva en la que se aprecia la estructura original en hormigón armado y la nueva estructura metálica**  
**Fuente: Autor**

Continuando con la ingeniería eléctrica, los pasos a seguir serían los siguientes:

1. Se deberá localizar la acometida eléctrica ubicada en la acera.
2. Se trazará una línea eléctrica desde la acometida hasta los dos medidores (1 local comercial, 2 residencia) que se ubicarán en la recepción.
3. Se trazarán líneas eléctricas hacia los Tableros de Distribución General (TDG) de cada medidor, que serán ubicados en la bodega de bicicletas.
4. De cada TDG se derivarán los paneles de *breakers* que serían ubicados en cada habitación y en el local comercial.

La ingeniería sanitaria contempla la distribución de agua potable (AAPP) y desalojo de aguas residuales (AASS) y aguas lluvias (AALL).

Agua Potable (AAPP):

1. Se deberá buscar la acometida de agua potable en la acera.
2. De la acometida se instalará una tubería hacia la cisterna construida en hormigón armado, ubicada debajo de la recepción, bodega de bicicletas y cuarto de equipo de presión constante.
3. De la cisterna se llevará una tubería hacia el cuarto donde estará ubicado el equipo de presión constante con sus dos respectivos medidores.
4. Del equipo de presión se distribuirá la red de agua a todo el edificio.

Se deberán solicitar dos medidores a Interagua, el primero registrará el consumo del local comercial y el segundo registrará el consumo de la residencia universitaria.

Las Aguas Residuales se manejarán con dos diámetros de tuberías. Tubería de diámetro de 2" que recoge los desechos de los lavaplatos, lavamanos y duchas; y de 4" que recoge desechos de inodoros y lavadoras.

Las Aguas Lluvias se manejarán con tuberías de diámetro de 4". Desde la cubierta con caída a dos aguas, se direccionará el flujo hacia los canalones, y de estos seguirán el recorrido hacia las bajantes, que terminarán en las cajas de aguas lluvias ubicadas en planta baja, para finalmente ser recogidas en la caja recolectora ubicada en la acera que se conecta a la red pública.

El Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil (BCBG), analizará y dispondrá si es necesario la construcción de una cisterna independiente a la del uso general del edificio, para la toma de agua que sería utilizado por los *sprinklers* y mangueras en caso de un conato de incendio. Los principales e indispensables requerimientos para el funcionamiento del sistema contra incendios son los siguientes:

1. Extintor
2. Cajetín de manguera
3. Estación manual
4. *Sprinkler*
5. Luz estroboscópica
6. Lámpara de emergencia
7. Letreros luminosos de salida de emergencia
8. Letreros con señalización de ruta de escape

9. Letreros informativos de “punto de encuentro” y “prohibido fumar”

Las cantidades y su ubicación serán determinadas por el BCBG.

En cuanto al proceso constructivo, se tomarán las medidas requeridas por el municipio de manera que la remodelación del edificio no afecte al entorno. Se cubrirá con lona el soportal para no poner en riesgo las actividades cotidianas de los peatones que utilizan diariamente la acera de la calle Víctor Manuel Rendón, Se incluirá una puerta de acceso peatonal a la obra y una puerta de acceso para vehículos por la que ingresaría el transporte encargado de despachar materiales o realizar desalojo de escombros. Si bien el frente del terreno es angosto, la profundidad es suficiente para otorgar un espacio exclusivo en planta baja para el acopio de materiales y escombros.

## 7.2. Factibilidad Financiera

Se ha elaborado una estimación de factibilidad financiera basado en un presupuesto de lo que supondría ser el acondicionamiento del edificio desde su estado de abandono para ser transformado en una residencia para estudiantes, un análisis de mercado de otras residencias existentes, su rentabilidad y la recuperación de su inversión.

## 7.2.1. Presupuesto

**Tabla 2: Presupuesto**

**Fuente: Autor**

COD	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
1.00	TERRENO				\$ 198.378,00
	TERRENO UBICADO SOBRE LA CALLE VICTOR MANUEL RENDON Y GENERAL CORDOV,	330,63	M2	\$ 600,00	\$ 198.378,00
2.00	ESTRUCTURA EXISTENTE				\$ 54.000,00
	REPRESENTA EL 9% DEL TOTAL CONSTRUIDO		1 GLOBAL	\$ 54.000,00	\$ 54.000,00
3.00	ESTRUCTURA FALTANTE				\$ 126.000,00
	REPRESENTA EL 21% DEL TOTAL CONSTRUIDO		1 GLOBAL	\$ 126.000,00	\$ 126.000,00
4.00	MAMPOSTERIA E INSTALACION DE RECUBRIMIENTOS				\$ 420.000,00
	REPRESENTA EL 70% DEL TOTAL CONSTRUIDO		1 GLOBAL	\$ 420.000,00	\$ 420.000,00
5.00	ELEVADOR				\$ 25.000,00
	ELEVADOR MARCA MITSUBISHI PARA 3 PISOS	1	UNIDAD	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
6.00	EQUIPAMIENTO				\$ 58.898,49
	EQUIPAMIENTO PARA HABITACIONES				
6.01	CAMA 2 PLAZAS	18	UNIDAD	\$ 445,85	\$ 8.025,30
6.02	JUEGO DE VELADORES	18	UNIDAD	\$ 50,00	\$ 900,00
6.03	MODULAR CLOSET/COCINA	17	UNIDAD	\$ 500,00	\$ 8.500,00
6.04	ESCRITORIO Y SILLA	18	UNIDAD	\$ 150,00	\$ 2.700,00
6.05	TV DIGGIO 40"	18	UNIDAD	\$ 351,66	\$ 6.329,88
6.06	MICROONDAS SAMSUNG	17	UNIDAD	\$ 132,42	\$ 2.251,14
6.07	MINI REFRIGERADORA SMC	17	UNIDAD	\$ 197,80	\$ 3.362,60
6.08	COCINETA	17	UNIDAD	\$ 341,04	\$ 5.797,68
6.09	SPLIT L/G 12000 BTU	17	UNIDAD	\$ 625,97	\$ 10.641,49
	EQUIPAMIENTO AREA GENERAL				
6.10	PLANCHA OSTER A VAPOR	4		\$ 39,20	\$ 156,80
6.11	LAVADORA TWIN	4		\$ 1.752,00	\$ 7.008,00
6.12	BICICLETAS	8		\$ 403,20	\$ 3.225,60
	TOTAL				\$ 882.276,49

Como esta tesis alcanza un nivel de anteproyecto, se ha elaborado un presupuesto referencial, cuyo costo de construcción se ha estimado en \$600.000,00 basado en el área del terreno, número de pisos, tipo de estructura y calidad de recubrimientos. De este total se estima que el 30% representaría la estructura del edificio (faltante y existente) y el 70% representaría la mampostería, instalaciones totales y recubrimientos.

Ese 30% está representado en el Segundo y Tercero rubro (2.- Estructura Existente, 3.- Estructura Faltante). El Segundo rubro corresponde a la estructura de hormigón armado existente del edificio que representa el 9% del edificio terminado, equivalente a \$54.000,00. El Tercer rubro corresponde a la estructura de acero faltante que representa el 21% del edificio terminado, equivalente a \$126.000,00.

El Cuarto rubro (4.- Mampostería e Instalación de Recubrimientos) que representa el 70% del edificio terminado, equivalente a \$420.000,00, corresponde al alzado de mampostería, recubrimientos e instalaciones totales (eléctrico, sanitario, contra incendio, climatización, etc.).

El Quinto rubro corresponde al elevador que ha sido incluido en el proyecto para establecer la libre movilidad de personas con capacidades especiales. Dicho elevador recorrería el edificio desde su planta baja hasta el segundo piso alto. El costo estimado del elevador es de \$25.000,00.

El Sexto rubro corresponde al equipamiento de habitaciones y áreas generales. Esto incluye la carpintería de armario, escritorio, cama, velador, así como de electrodomésticos como televisor, acondicionador de aire, microondas, mini refrigeradora y cocina. En cuanto al equipamiento de las áreas generales, se centra en las cuatro lavadoras-secadoras *Twin* y cuatro planchas que se incluirán en el área de lavandería. Y a su vez, en las ocho bicicletas que incluirá el proyecto. Este rubro tiene un costo de \$58.898,00.

La suma de estos seis rubros da un gran total de \$882.276,49 del costo del edificio. Que con un área de 1004,67 m<sup>2</sup> representa un costo total de \$878,18 por m<sup>2</sup> de construcción.

Con el costo del m<sup>2</sup> de construcción establecido, se ha realizado una comparación entre el precio de venta del m<sup>2</sup> de una propiedad en estado de desocupación vecino al edificio elegido. El inmueble identificado con el número 10, que es un condominio de 900 m<sup>2</sup> de construcción con un avalúo comercial de venta de \$650.000,00, da como resultado un precio de m<sup>2</sup> de construcción de \$722,22. Hay que recalcar que a pesar de ser un precio final que incluye una utilidad, habría que considerar un incremento cuantioso debido a que sus instalaciones se encuentran en condiciones no habitables, en consecuencia, el valor real sería aún mayor. Es por esto que, si se quisiera vender el proyecto de esta tesis, se deberá incrementar la utilidad al costo, dando como resultado un precio de m<sup>2</sup> de construcción mayor al calculado. Concluyendo, a pesar de que el costo del proyecto más su utilidad resulta ser mayor al edificio referencial, este tendría una mejor ubicación y con la ventaja de ser un edificio ya remodelado.

#### 7.2.2. Análisis De Mercado

En la ciudad y alrededores existen aproximadamente 12 residencias estudiantiles registradas. Estas suelen ser, en la gran mayoría, casas establecidas exclusivamente como residencias universitarias que ofrecen habitaciones individuales y compartidas. Estas casas suelen contar con área de estudio, área social, cocina, comedor y las habitaciones como si fueran las de una casa.

El proyecto se diferencia del resto de residencias de la ciudad, al no manejar un concepto de casa que ofrece habitaciones. Al presentar una oferta de residencia que incluye una cocina tipo suite, con los

electrodomésticos necesarios para preparar alimentos, otorga una independencia al usuario que no ofrecen el resto de las residencias universitarias. Durante la investigación, también se ha podido constatar la alta demanda que existe en el mercado, ya que la gran mayoría no poseía habitaciones disponibles hasta el próximo semestre. También se ha podido establecer una renta aproximada de \$360,00 por estudiante.

Residencia Guayalar, en Urdesa Central, es un pensionado que recibe solo a estudiantes de sexo femenino. Dispone de habitaciones individuales y compartidas con una mensualidad de \$330,00. El sitio ofrece alimentación, servicio de lavandería, internet, y zonas para estudio.

Residencia Go Home, en Urdesa Central. Pensionado mixto, dispone de habitaciones individuales con una mensualidad de \$310,00. El sitio ofrece alimentación, servicio de lavandería, internet, zonas para estudio y piscina.

Residencia Promecity, en Urdesa Central. Pensionado mixto, dispone de habitaciones individuales con una mensualidad de \$300,00, habitaciones compartidas con una mensualidad de \$220,00 y suites con una mensualidad de \$450,00. El sitio ofrece internet y zonas para estudio.

Residencia Shalom, en La Garzota. Pensionado mixto, habitaciones individuales con una mensualidad de \$450,00 y habitaciones compartidas con una mensualidad de \$320,00. El sitio ofrece internet, servicio de lavandería y zonas para estudio.

La UEES cuenta con un complejo de residencias junto a su campus, ubicado en la Vía a Samborondón, exclusivas para estudiantes de la Universidad de sexo femenino. Cada residencia tiene capacidad para 7 estudiantes distribuidas en habitaciones máster con una mensualidad de \$500,00, habitaciones individuales y compartidas con una mensualidad de \$400,00.

Cada residencia ofrece internet, cocina, lavadora, secadora, sala de estudio y áreas sociales.

### 7.2.3. Rentabilidad

La residencia estudiantil que propone este proyecto contaría con 17 habitaciones, que generarían un ingreso mensual aproximado por habitación de \$350,00. Esto equivale a una renta total de \$5.950,00. El total de habitaciones suma un área de 432,42 m<sup>2</sup> que dividido para la renta mensual de habitaciones (\$5.950,00) sugiere un valor de alquiler por m<sup>2</sup> de \$13,76. La renta se cobrará en función al área de la habitación, ya que hay unas más grandes que otras. A esto se añade el alquiler del local comercial en planta baja que cuenta con 77,43 m<sup>2</sup> al cual se le ha considerado un valor de renta de \$30,00 el m<sup>2</sup> basado en el análisis de alquiler de locales comerciales cercanos al proyecto. Esto supone un ingreso mensual de \$2.322,90 por el alquiler del restaurante.

La sumatoria de las rentas de las habitaciones y el local comercial arroja un total de ingresos mensuales de \$8.273,00. Esto equivale a un ingreso anual de \$99.275,99. El costo de la inversión (\$882.276,49) sería recuperado en 8,89 años.

**Tabla 3: Cuadro de ingresos mensuales**

**Fuente: Autor**

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
Habitación 1A	39,10	M2	\$ 13,76	\$ 538,02
Habitación 2A	20,19	M2	\$ 13,76	\$ 277,81
Habitación 2B	18,88	M2	\$ 13,76	\$ 259,79
Habitación 2C	22,99	M2	\$ 13,76	\$ 316,34
Habitación 2D	20,26	M2	\$ 13,76	\$ 278,78
Habitación 2E	29,63	M2	\$ 13,76	\$ 407,71
Habitación 2F	31,12	M2	\$ 13,76	\$ 428,21
Habitación 2G	24,34	M2	\$ 13,76	\$ 334,92
Habitación 2H	29,25	M2	\$ 13,76	\$ 402,48
Habitación 3A	20,19	M2	\$ 13,76	\$ 277,81
Habitación 3B	18,88	M2	\$ 13,76	\$ 259,79
Habitación 3C	22,99	M2	\$ 13,76	\$ 316,34
Habitación 3D	20,26	M2	\$ 13,76	\$ 278,78
Habitación 3E	29,63	M2	\$ 13,76	\$ 407,71
Habitación 3F	31,12	M2	\$ 13,76	\$ 428,21
Habitación 3G	24,34	M2	\$ 13,76	\$ 334,92
Habitación 3H	29,25	M2	\$ 13,76	\$ 402,48
Restaurante	77,43	M2	\$ 30,00	\$ 2.322,90
<b>TOTAL INGRESO MENSUAL</b>				<b>\$ 8.273,00</b>
<b>TOTAL INGRESO ANUAL (x12)</b>				<b>\$ 99.275,99</b>

### 7.3. Factibilidad Ambiental

En este capítulo se expone la viabilidad del proyecto en cuanto a su proceso constructivo limitando en daño al medio ambiente. Al hablar de medio ambiente, se refiere al entorno circundante a la obra y el que se ve afectado en la fabricación, almacenaje y recorrido del material en transportes.

El reutilizar un edificio en desuso representa un beneficio ambiental, ya que no se usarían los recursos materiales que se necesitarían para la construcción de un nuevo edificio. Pudiese ser definido como un reciclaje de infraestructura. No es solo la disminución del uso de recursos materiales de construcción, sino su transportación, y todo su proceso de producción.

En cuanto al proceso de la construcción del edificio, es inevitable provocar contaminación acústica que ocasionaría en el sector. Previo al inicio de esta, se deberá socializar con los vecinos y comunicar la posibilidad de que se ocasione ruido y polvo, pero que se tomarán las medidas respectivas para que estos factores se disminuyan y afecten de la menor manera posible. Además, se creará un cerramiento provisional y se colocará lona y malla para evitar que materiales de construcción caigan hacia la acera o a la calle Víctor Manuel Rendón. La entrega de materiales de construcción y despacho de desalojos de escombros se deberán realizar en horarios nocturnos para no afectar en el tráfico de la calle que es altamente transitada en horarios de oficina. Los desalojos deberán ser realizados por volquetas con autorización del municipio y los escombros deberán ser trasladados a los rellenos sanitarios y centros de acopio autorizados por el mismo.

El proyecto respeta su fachada arquitectónica original, con ventanas alargadas que ayudan al ingreso de luz y aire. Sus entrepisos altos ayudan en la circulación fluida del viento, creando espacios más frescos para sus

habitantes y esto, más el diseño arquitectónico presentado de que todas las habitaciones dispongan de ventanas para que otorguen suficiente ventilación y luz natural, cumplen con el propósito de disminuir considerablemente el uso del acondicionador de aire e iluminación artificial. Esto supone un ahorro energético que beneficia tanto al medio ambiente como a la disminución de los costos de la planilla de electricidad.

Factores como el de promover el uso de la bicicleta como medio de transporte, al incluir 8 bicicletas en su presupuesto para libre uso de sus residentes, y cada uno de los puntos mencionados anteriormente aportan de manera global una disminución considerable a la huella ambiental.

*Imagen 122: Quiosco, Parque Pedro Cárbo  
Fuente: Autor, 2019*

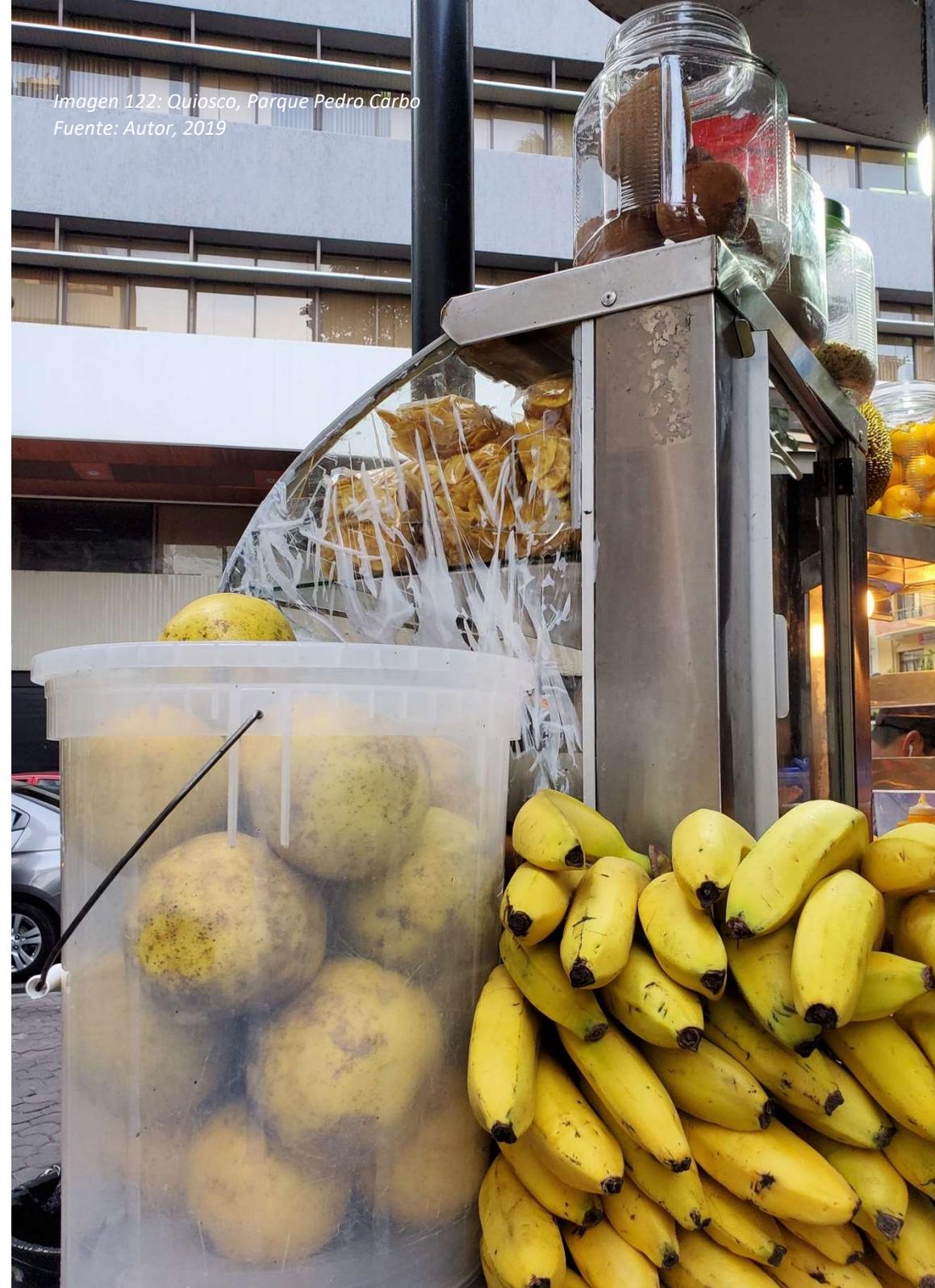


Imagen 123: Iglesia San Francisco, Av. 9 de octubre  
Fuente: Autor, 2019



CONCLUSIONES Y  
RECOMENDACIONES



Para concluir con el proyecto, es importante retomar el título original de esta tesis, que es la reutilización de los edificios abandonados como método de rehabilitación del centro histórico de Guayaquil, en el que se rescataría su patrimonio arquitectónico evitando que se pierda, aportando a la tradición e identidad de los guayaquileños, y disminuyendo la movilización de los habitantes que es la causa mayor del tráfico, ocasionado por las largas distancias que se recorre por ir a las periferias.

Habiéndose planteado la residencia universitaria como una de las varias supuestas propuestas que pueden ser empleadas en las edificaciones abandonadas, es necesario mencionar que es la multiplicación de esta y todas las demás que tengan el mismo objetivo de reutilizar edificaciones abandonadas, las que aportarían en la reactivación barrial y comercial del sector. La realización de estos es de interés tanto público como privado, y deben integrar todos los aspectos del entorno urbano como son: social, económico, político, educativo, patrimonial, etc.; involucrando a los habitantes del sector.

Existen aproximadamente 26 edificaciones en estado de abandono identificadas en el Capítulo 5 de esta investigación (Análisis de Sitio) que suman un área de 13.294,81 m<sup>2</sup> de solar inutilizados. Esta cifra es considerable y comprende solo el área de solares de edificios que se encuentran dentro del área delimitada en este proyecto, por lo que, si se realiza un levantamiento de edificios abandonados en todo el centro de la ciudad, la cifra sería aún mayor.

También es importante añadir que el desarrollo del centro tras el éxito de estas reutilizaciones no afectaría a los actuales habitantes, como sucede en el caso de la gentrificación expuesta en el libro “La Clase Creativa” por Richard Florida, que sostiene que el gremio de los artistas, profesores de universidades, trabajadores en tecnología y diseño gráfico, entre otros

grupos, son los que han dinamizado los centros económicos de las ciudades de América del Norte, Reino Unido y Australia. Son gremios usualmente de clase media, que se alejan de las zonas industriales, desplazándose hacia barrios con una mayor concurrencia de público joven que atrae a la inversión de ofertas de bienes y servicios (Florida, 2010). El autor también habla de la transición de la era industrial a la era creativa, reflejado en la reutilización de antiguos galpones y bodegas para ser convertidos en museos. Sin embargo, en su último libro “La Nueva Crisis Urbana” expone los riesgos y problemas que surgieron por los desplazamientos de la población original de estos centros urbanos, causando un crecimiento artificial promovido por los inversionistas que compraban manzanas enteras y construían edificios nuevos imponiendo altos precios de alquiler (Florida, La Nueva Crisis Urbana, 2017).

En el caso de la propuesta de la presente tesis no supone un desalojo o desplazamiento de los habitantes actuales del centro, sino que hace uso de infraestructuras sin habitantes, provocando un aumento poblacional natural a un ritmo sostenible con precios razonables ya que no se busca atraer a un público de alto poder adquisitivo; más bien, son los proyectos a gran escala y dirigidos a un público pudiente los causantes de la gentrificación, ya que al haber un aumento excesivo en la renta de las nuevas edificaciones, automáticamente los propietarios de los edificios aledaños aumentan los precios a sus arrendatarios.

Un claro ejemplo de un caso de gentrificación que podemos mencionar es en el Barrio de Nuevo Polanco de la ciudad de México, en el callejón de Cerrada en Andrómaco, en el que viven alrededor de 200 personas en aproximadamente 60 casas. A tan solos dos cuadras se encuentra la Plaza Carso, que son varios edificios de oficinas y residencias, el Museo Soumaya, un acuario subterráneo y un teatro; destinados a una población de alto poder adquisitivo, construidos por el empresario mexicano Carlos Slim.

Este y otros proyectos surgen tras la intención de los inversionistas de conseguir una mayor utilidad al comprar varios lotes de terrenos de fábricas abandonadas que se encontraban devaluadas, adquiriéndolas a bajos precios. Hoy en día, los habitantes de Cerrada en Andrómaco viven en condiciones precarias y sus viviendas han sido afectadas por la construcción de los edificios a su alrededor, teniendo problemas de asentamiento, caída de escombros, bloqueo de luz solar, alto nivel de contaminación auditiva, entre otros. La población original que habita en el callejón se ve obligada a vivir en estas condiciones ya que no cuentan con los recursos necesarios para trasladarse a otra zona y los inversionistas no están interesados en comprar sus viviendas a precios justos; ni son tomados en cuenta en las tomas de decisiones del barrio.

En el caso de Guayaquil, es probable que la reactivación del centro suponga un incremento de la plusvalía moderado y natural en el sector, reflejándose en el alza de los alquileres de los actuales inquilinos, por lo que esto debería ser regulado por las instituciones públicas pertinentes para evitar la especulación de precios y que ocurra una gentrificación.

Finalmente, no fomentar la rehabilitación del centro, puede llevarlo hasta grados altos de deterioro, abandono e inseguridad como ha sucedido con otras ciudades, como es el caso de Detroit, donde su población migró a las periferias buscando una mejor calidad de vida.



Imagen 124: Reutilización de antiguo edificio de arquitectura Neoclásica, Av. 9 de octubre  
Fuente: Autor, 2019

Establecida la conclusión, este proyecto propone las siguientes recomendaciones:

- Ante la prefactibilidad favorable del proyecto de la residencia estudiantil, desarrollar este proyecto como propuesta real de inversión.
  - Teniendo esta tesis como referencia, se podrían plantear diferentes opciones para la reutilización de edificios abandonados que no sean residencias universitarias, como también no enfocarse únicamente en el área delimitada en esta tesis sino ampliar e incluir a todo el centro de Guayaquil.
  - Enfocar los proyectos no solamente a un público que alude a la “clase creativa” como periodistas, profesores universitarios, trabajadores en el área de la tecnología, diseñadores gráficos y artistas de cualquier tipo; sino también buscar otros proyectos que puedan involucrar a los grupos vulnerables que hoy en día habitan en esta zona, ya sea por parte del sector privado o público.
  - Regular el incremento de la plusvalía de manera que no afecte a los actuales inquilinos del sector evitando la especulación de precios como medida de protección de la población más vulnerable del centro.
  - En el caso de convertir los edificios abandonados en vivienda, es importante que la planta baja mantenga una utilidad comercial, para fomentar un equilibrio entre vivienda y los bienes y servicios que los mismos demandarían, así se evitaría la movilización de sus habitantes a otras zonas, teniendo un desarrollo sostenible que supla las necesidades de sus residentes.
- Es importante considerar y analizar la condición y estado de la propiedad en la que se quiera invertir, porque podría incrementar altamente los costos, no todos los edificios abandonados son estratégicos.
  - Solicitar a la M.I. Municipalidad de Guayaquil la creación de ordenanzas que regulen y promuevan el uso de las aceras, por parte de los locales comerciales, para la colocación de mesas y *stands* con sus respectivas restricciones, especificando el diseño permitido.
  - Para fomentar el interés de inversionistas que realicen proyectos en edificios abandonados, se podría disminuir impuestos, por parte de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, como exoneración de impuestos prediales por un tiempo determinado, y exoneración del pago del permiso de construcción; o por parte del S.R.I. como a la exoneración del Impuesto a la Renta durante los primeros años a las empresas que abran actividades económicas relacionadas a suplir las necesidades de los residentes del centro.

Imagen 125: Mural en edificio del Banco Central del Ecuador  
Fuente: Autor, 2019



## BIBLIOGRAFÍA

- Alvarado, J. (31 de Diciembre de 2016). *Expreso*. Obtenido de <http://www.expreso.ec/vivir/malecon-2000-dos-decadas-de-sembrar-regeneracion-urbana-YH977188>
- Barona, J. (24 de Julio de 2016). *Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramérica*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de <http://www.andes.info.ec/es/noticias/recorrido-historia-presente-guayaquil-riberas-rio-guayas.html>
- Cárdenas, E. (2007). ARQUITECTURAS TRANSFORMADAS: REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA DE EDIFICACIONES EN LISBOA 1980-2002. LOS ANTIGUOS CONVENTOS. Barcelona, Cataluña, España.
- Carrion, F. (2001). *Flacso Andes*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/11257-opac>
- Carrión, F. (Septiembre de 2004). Los Centros Históricos en la era digital. *Redalyc*(20), 35-44. Recuperado el 10 de Agosto de 2017
- Carta de Burra*. (9 de Agosto de 1979). Recuperado el 27 de Octubre de 2017, de Carta de Burra . Carta del ICOMOS Australia para Sitios de Significación Cultural: [http://www.patrimonio.go.cr/quienes\\_somos/legislacion/leyes\\_reglamentos/Carta%20de%20Burra.pdf](http://www.patrimonio.go.cr/quienes_somos/legislacion/leyes_reglamentos/Carta%20de%20Burra.pdf)
- Cordero, A. H. (2015). *En Transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona*. Barcelona.
- Cuerpo de bomberos. (2 de Agosto de 2017). *Inicio: Servicios*. Obtenido de Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil: [www.bomberosguayaquil.gob.ec](http://www.bomberosguayaquil.gob.ec)
- Dávila, E. (26 de 04 de 2017). *Inicio: Noticias*. Obtenido de Fotografía Arquitectónica: [www.edgardavilasoto.com](http://www.edgardavilasoto.com)
- Diario Expreso. (28 de mayo de 2017).
- Diario Expreso. (15 de Diciembre de 2017). Vivir solo, una materia aparte. *Diario Expreso*, págs. 10-11.
- El Comercio. (14 de Abril de 2015). *El Comercio*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de <http://www.elcomercio.com/actualidad/provincias-mayor-emigracion-ecuador.html>
- El Telégrafo. (05 de noviembre de 2014). "Arreglos" de calle Panamá costaron \$3000.000.
- El Telégrafo. (9 de Mayo de 2015). *El Telégrafo*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/politica/2/plan-rehabilitara-centro-historico-y-sur-de-quito>
- El Universo. (21 de Julio de 2013). *El Universo*. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/noticias/2013/07/21/nota/1187386/14-mil-foraneos-labran-sus-titulos-guayaquil>
- El Universo. (15 de Julio de 2019). La zona portuaria de Guayaquil es la séptima de América Latina.
- Florida, R. (2010). *La Clase Creativa: La Transformación de la Cultura del Trabajo y el Ocio en el Siglo XXI*.
- Florida, R. (2017). *La Nueva Crisis Urbana*.
- Florida, R. (2017). *La Nueva Crisis Urbana*.

- García, S. (Agosto de 2005). CENTROS HISTÓRICOS ¿HERENCIA DEL PASADO O CONSTRUCCIÓN DEL PRESENTE? AGENTES DETONADORES DE UN NUEVO ESQUEMA DE CIUDAD. *Scripta Nova*, IX(194). Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-39.htm>
- GeoBienes. (27 de Julio de 2015). *GeoBienes*. Obtenido de <http://geobienes.com/blog/los-5-sectores-con-mas-alta-plusvalia-de-guayaquil>
- Gómez, M. (2006). *Introducción a la metodología de la investigación científica*. Córdoba: Editorial Brujas.
- González, A. (19 de Julio de 2015). *Universidda Politècnica de Catalunya*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14475/GONZALEZ\\_Alejandra.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14475/GONZALEZ_Alejandra.pdf)
- Gonzalez, D. (24 de Julio de 2016). *El Universo*. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/vida-estilo/2016/07/24/nota/5705712/es-posible-ser-ciclista-urbano-guayaquil>
- Guerrero. (2014). *Centro de la ciudad es el sector más vulnerable en terremotos*. Obtenido de Diario El Telegráfo: <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/guayaquil/10/centro-de-la-ciudad-es-el-sector-mas-vulnerable-en-terremotos>
- INEC. (2010). *Asi es Guayaquil cifra a cifra*. Obtenido de Infografía: [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Infografias/asi\\_esGuayaquil\\_cifra\\_a\\_cifra.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Infografias/asi_esGuayaquil_cifra_a_cifra.pdf)
- INEN. (18 de Marzo de 2000). *Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2 240*. Obtenido de Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico: <http://www.normalizacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/12/nte-inen-2240-c.pdf>
- INEN. (2000). *NTE INEN 2 239*. Obtenido de Norma Técnica Ecuatoriana: [http://www.consejodiscapacidades.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/03/normas\\_inen\\_acceso\\_medio\\_fisico.pdf](http://www.consejodiscapacidades.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/03/normas_inen_acceso_medio_fisico.pdf)
- INEN. (2000). *NTE INENE 244*. Obtenido de ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO EDIFICIOS. AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS: [http://www.normalizacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/nte\\_inen\\_2244.pdf](http://www.normalizacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/nte_inen_2244.pdf)
- INEN. (30 de Enero de 2009). *Instituto Ecuatoriano de Normalización*. Recuperado el 27 de Octubre de 2017, de [http://www.normalizacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/11/rte\\_042.pdf](http://www.normalizacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/11/rte_042.pdf)
- INEN. (2015). *NTE INEN 2 245*. Recuperado el 27 de Octubre de 2017, de ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS. RAMPAS FIJAS.: [http://www.normalizacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/nte\\_inen\\_2245.pdf](http://www.normalizacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/nte_inen_2245.pdf)
- Instituto Metropolitano de Quito. (26 de Marzo de 2015). *Inicio: Noticias*. Obtenido de Instituto Metropolitano de Quito: [www.patrimonio.quito.gob.ec](http://www.patrimonio.quito.gob.ec)
- La Hora. (22 de Marzo de 2012). *La Hora*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de <https://lahora.com.ec/noticia/1101302617/la-migracion-estudiantil-a-las-grandes-ciudades>

- La Hora. (18 de Mayo de 2013). *La Hora*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de Noticias de Quito: <https://lahora.com.ec/noticia/1101508491/home>
- La Revista. (2016). *La Revista*. Obtenido de <http://www.larevista.ec/especiales/regresoaclasses/servicios.html>
- Ley Orgánica de Discapacidad*. (25 de Septiembre de 2012). Recuperado el 27 de Octubre de 2017, de Registro Oficial- Asamblea Nacional del Ecuador: [http://www.consejodiscapacidades.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/ley\\_organica\\_discapacidades.pdf](http://www.consejodiscapacidades.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/ley_organica_discapacidades.pdf)
- López, L. (2004). *POBLACIÓN MUESTRA Y MUESTREO*. Obtenido de Punto Cero v.09 n.08 Cochabamba - Scielo: [http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-02762004000100012](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-02762004000100012)
- López, M., Espinoza, A., Rojo, D., Flores, K., & Rojas, A. (2015). *Hábitos de consumo del estudiante universitario. El caso del Centro Universitario del Sur, de la Universidad de Guadalajara*. Obtenido de Nova scientia vol.7 no.13: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-07052015000100019](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-07052015000100019)
- Luzuriaga, F., & Rodas, J. (2016). *Reutilización e intervención Urbano-Arquitectónica en el antiguo centro de rehabilitación social de varones de Cuenca y Bodegas Municipales*. Cuenca.
- M.I Municipalidad de Guayaquil. (10 de Agosto de 2015). *Inicio: Ingreso de solicitud de registro de construcción*. Obtenido de Municipalidad de Guayaquil: [www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec)
- Martínez, C. (2006). *Introducción a la metodología de la investigación*. México: Eumed.
- Mendizábal, N. (2013). *Los componentes del diseño flexible de la investigación cualitativa*. Obtenido de Estrategias de Investigación cualitativa: <http://pdfhumanidades.com/sites/default/files/apuntes/81%20-%20Mendizabal%20-%20Los%20componentes%20del%20dise%C3%B1o%20flexible%20en%20la%20investigacion%20cualitativa.pdf>
- Metrovia. (2015). *Metrovia*. Obtenido de <http://www.metroviage.com.ec/rutastroncales>
- Namakforoosh, M. (2005). *Metodología de la Investigación*. México: Editorial LIMUSA.
- ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL*. (26 de Enero de 2016). Recuperado el 26 de Octubre de 2017, de <http://www.guayaquil.gob.ec/OrdenesDia/2016/%C3%93rdenes%20del%20d%C3%ADa%20mes%20de%20Enero%202016/Orden%20del%20d%C3%ADa%20de%20la%20sesi%C3%B3n%20ordinaria%20del%20M.%20I%20Concejo%20Municipal%20a%20celebrarse%20el%20jueves%2028%20de%20enero%20de%202016>
- Pico, I. (2015). *Estudio de reutilización de un edificio sin uso. Paza de toros de Ibi*. Alicante.
- SENA. (2014). *Investigación y diseño experimentan y no experimental*. Obtenido de El Servicio Nacional de Aprendizaje: <https://senaintro.blackboard.com/bbcswebdav/institution/semill>

as/822205\_1\_VIRTUAL/Objetos\_de\_Aprendizaje/Descargables/ADA%205/ADA\_5.2.pdf

*Sexto Suplemento Ley Orgánica de Cultura*. (30 de Diciembre de 2016). Recuperado el 27 de Octubre de 2017, de <http://patrimoniocultural.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/04/LeyOrga%CC%81nicadeCultura.pdf>

Soria, R. (20 de Julio de 2017). El entorno sin vida del centro histórico. *Expresso*, págs. 5-6.

Universidad de las Artes. (2015). *Rendición de Cuentas 2015*. Guayaquil: Fondo Editorial UArtes.

Zambrano, C. (27 de Diciembre de 2015). *El Telegrafo*. Recuperado el 10 de Agosto de 2017, de <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/guayaquil/10/los-jovenes-que-migran-para-conseguir-un-titulo>

## ANEXOS

### Anexo 1: Encuesta

## CENTRO DE GUAYAQUIL

10 preguntas que ayudarán a recolectar datos de estudio ante la realización de nuevos proyectos en el centro de Guayaquil. Estos proyectos buscan suplir las necesidades de los actuales y futuros habitantes.

### 1. Edad

*Mark only one oval.*

- Menor de 18 años
- 18 a 25 años
- 26 a 40 años
- 41 a 60 años
- 61 años en adelante

### 2. En el centro de Guayaquil usted: (puede elegir varias opciones)

*Check all that apply.*

- Vive
- Trabaja
- Estudia

### 3. ¿La vivienda en la que reside es propia o alquilada?

*Mark only one oval.*

- Propia
- Alquilada

4. Como residente, trabajador/a y/o estudiante, ¿Cuál de los siguientes servicios considera usted que presenta mayores falencias?

*Mark only one oval.*

- Transporte
- Estacionamiento
- Seguridad
- Limpieza
- Variedad de oferta comercial

5. ¿Estaría dispuesto/a a pagar un valor superior de alquiler de vivienda, oficina o local comercial en el centro de Guayaquil si supiese que habría una mejora de las instalaciones y los servicios?

*Mark only one oval.*

- Sí
- No

6. ¿Se siente usted en peligro en el centro de Guayaquil por la criminalidad?

*Mark only one oval.*

- Sí
- No

7. Al realizar sus actividades en el centro de Guayaquil, ¿Qué medios utiliza para desplazarse? (puede elegir varias opciones)

*Check all that apply.*

- Caminar
- Bicicleta
- Vehículo propio
- Taxi
- Bus
- Metrovía

8. ¿Se le ha dificultado encontrar alojamiento en el centro de Guayaquil?, ya sea en hotel o alquiler de departamento

*Mark only one oval.*

- Sí
- No
- No he buscado alojamiento

9. ¿Considera usted que la presencia de instituciones educativas como universidades incentivan el comercio en el centro Guayaquil?

*Mark only one oval.*

- Sí
- No

10. ¿Cuál de las siguientes opciones considera usted pertinente a ser empleado en un edificio abandonado en el centro de Guayaquil?

*Mark only one oval.*

- Hotel
- Universidad
- Residencia universitaria
- Edificio de departamentos
- Edificio de oficinas
- Edificio de parqueos



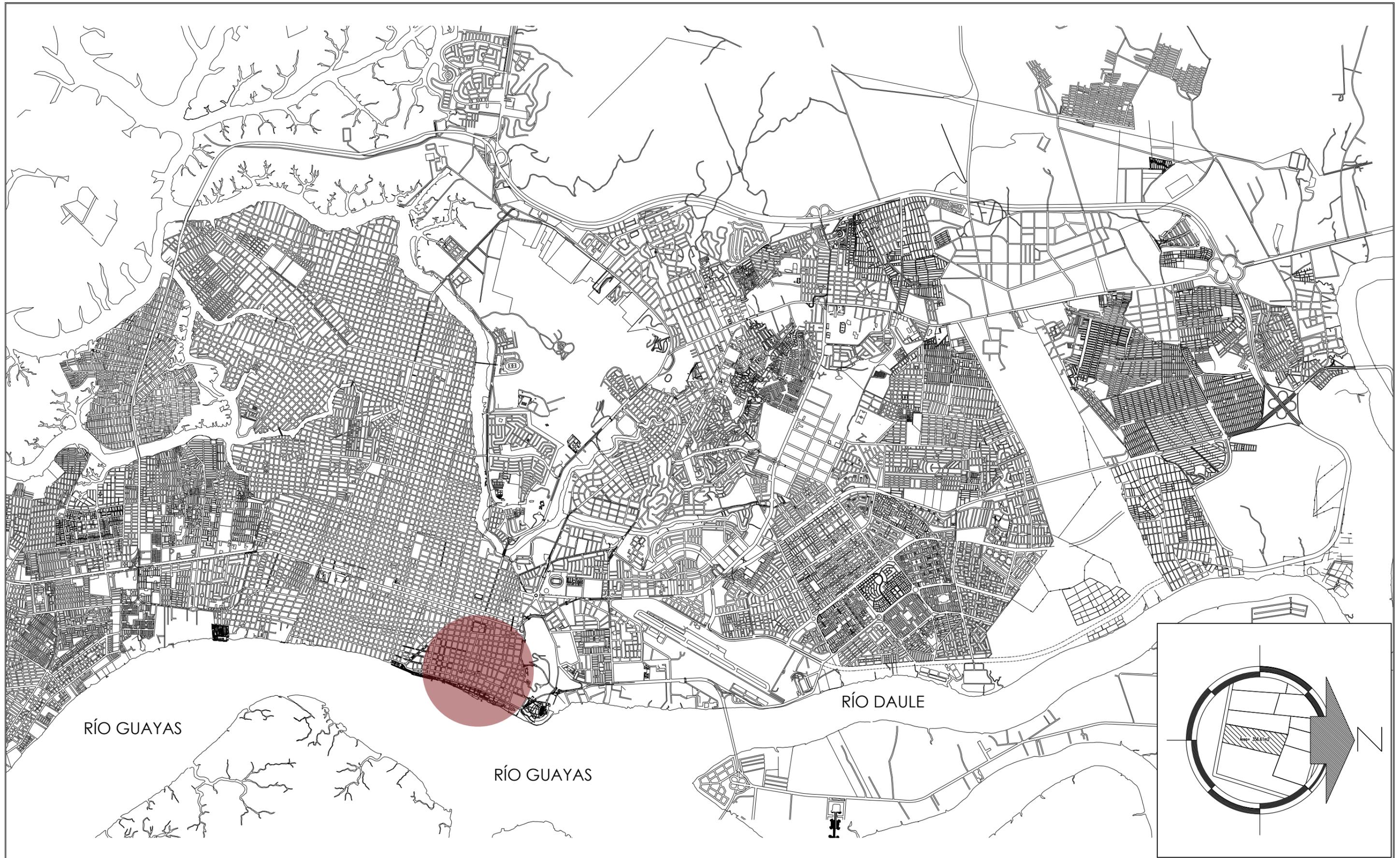
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

**TEMA: PROPUESTA DE REUTILIZACIÓN DE EDIFICIOS ABANDONADOS COMO MÉTODO DE REHABILITACIÓN DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE GUAYAQUIL**  
TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR EL GRADO DE ARQUITECTURA

AUTOR: SEBASTIÁN ESPINOZA CAMACHO  
TUTOR: ING. URBANO CAICEDO

SAMBORONDÓN, MARZO 2020

- L - 1 **UBICACIÓN: IMPLANTACIÓN**
- L - 2 **UBICACIÓN: IMPLANTACIÓN**
- L - 3 **LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO: PLANTA BAJA**
- L - 4 **LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO: SEGUNDO NIVEL ALTO**
- L - 5 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: PLANTA BAJA**
- L - 6 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: SEGUNDO NIVEL ALTO**
- L - 7 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: TERCER NIVEL ALTO**
- L - 8 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: CUBIERTA**
- L - 9 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: FACHADAS Y CORTE 5 - 5'**
- L - 10 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: CORTE D - D'**
- L - 11 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: HABITACIÓN MODELO**
- L - 12 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: DETALLE CONSTRUCTIVO #1**
- L - 13 **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA: DETALLE CONSTRUCTIVO #2**



OBRA:

**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

FECHA:

**MARZO 2020**

CONTIENE:

**UBICACIÓN**

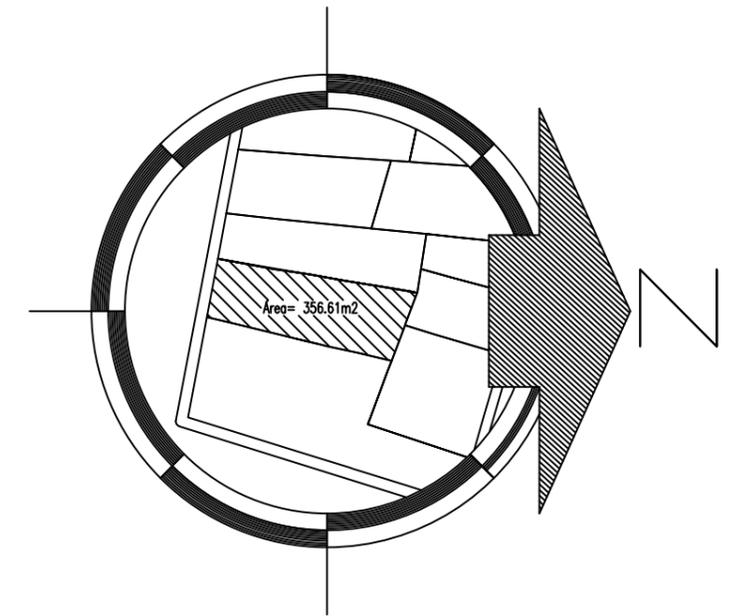
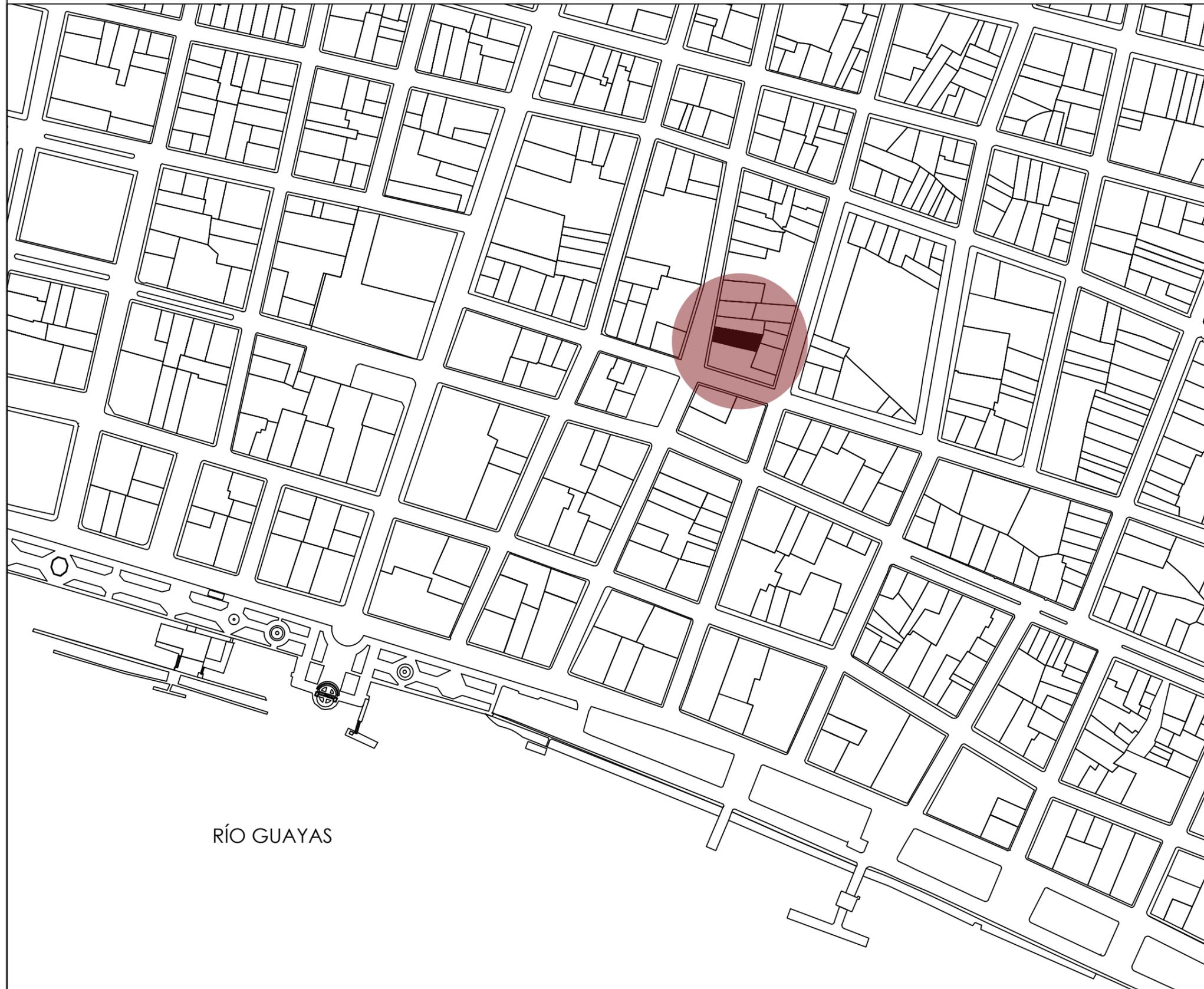
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 1**

**IMPLANTACIÓN**

**ESC: SIN ESCALA**



UBICACION

ZONA : ZONA CENTRAL (ZC)  
SUBZONA : SUBZONA ZC-3  
PARROQUIA : PEDRO CARBO  
MANZANA : 0045  
LOTE : 03-2  
ÁREA DE LOTE : 356.61 M2

OBRA:

**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

FECHA:

**MARZO 2020**

CONTIENE:

**UBICACIÓN**

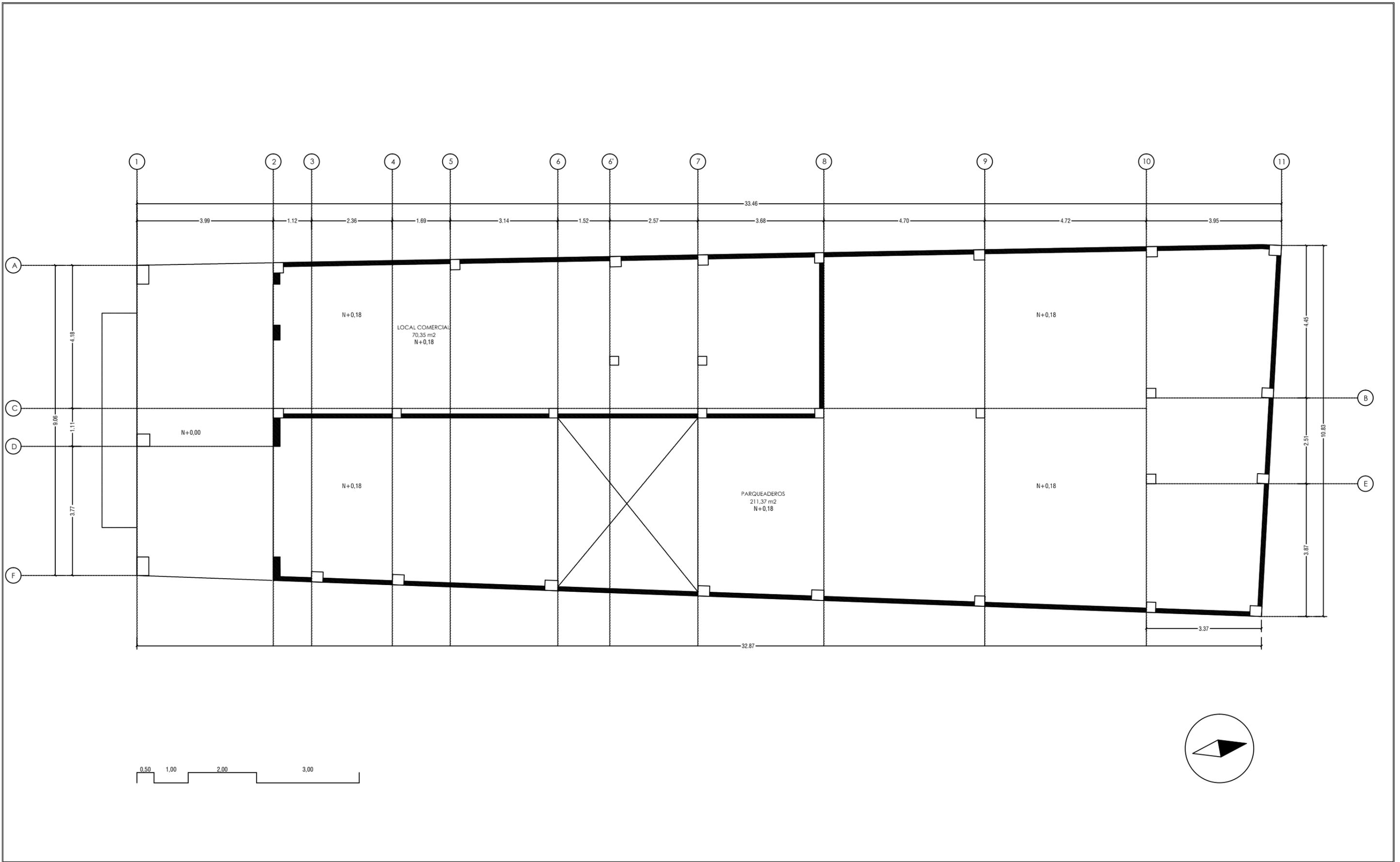
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 2**

IMPLANTACIÓN

ESC: SIN ESCALA



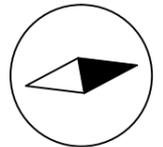
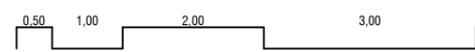
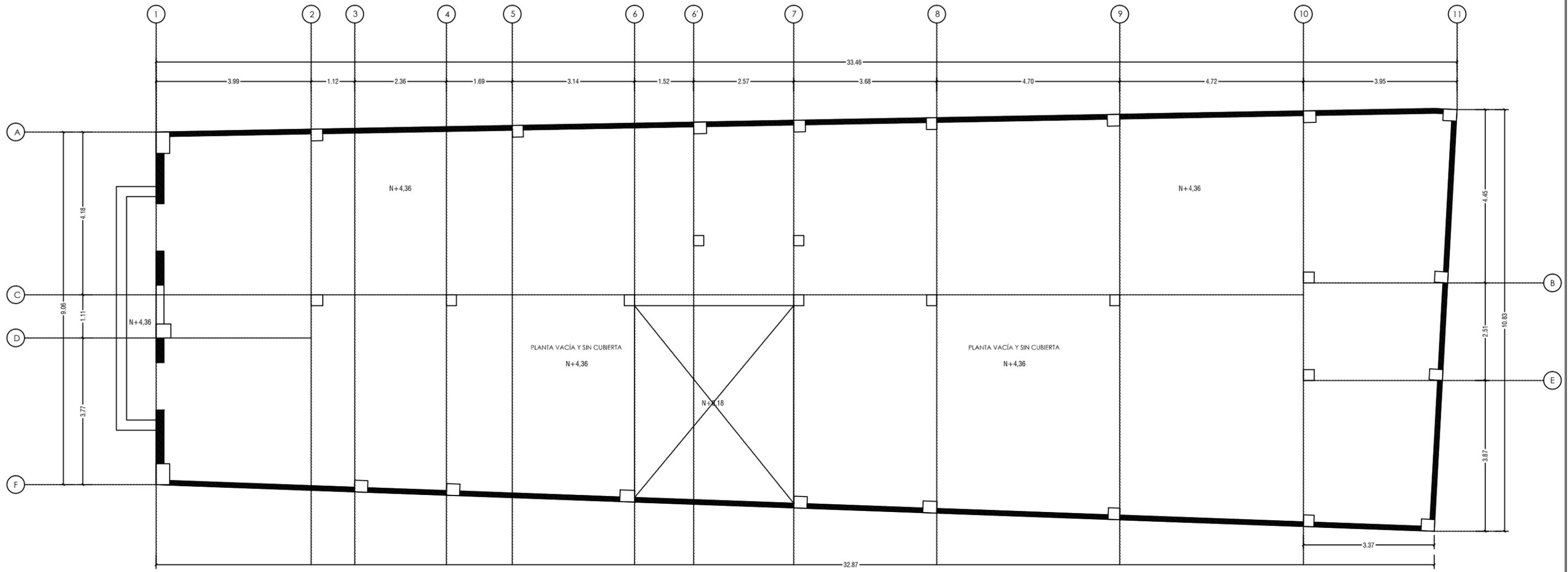
OBRA:  
**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

CONTIENE:  
**LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO**

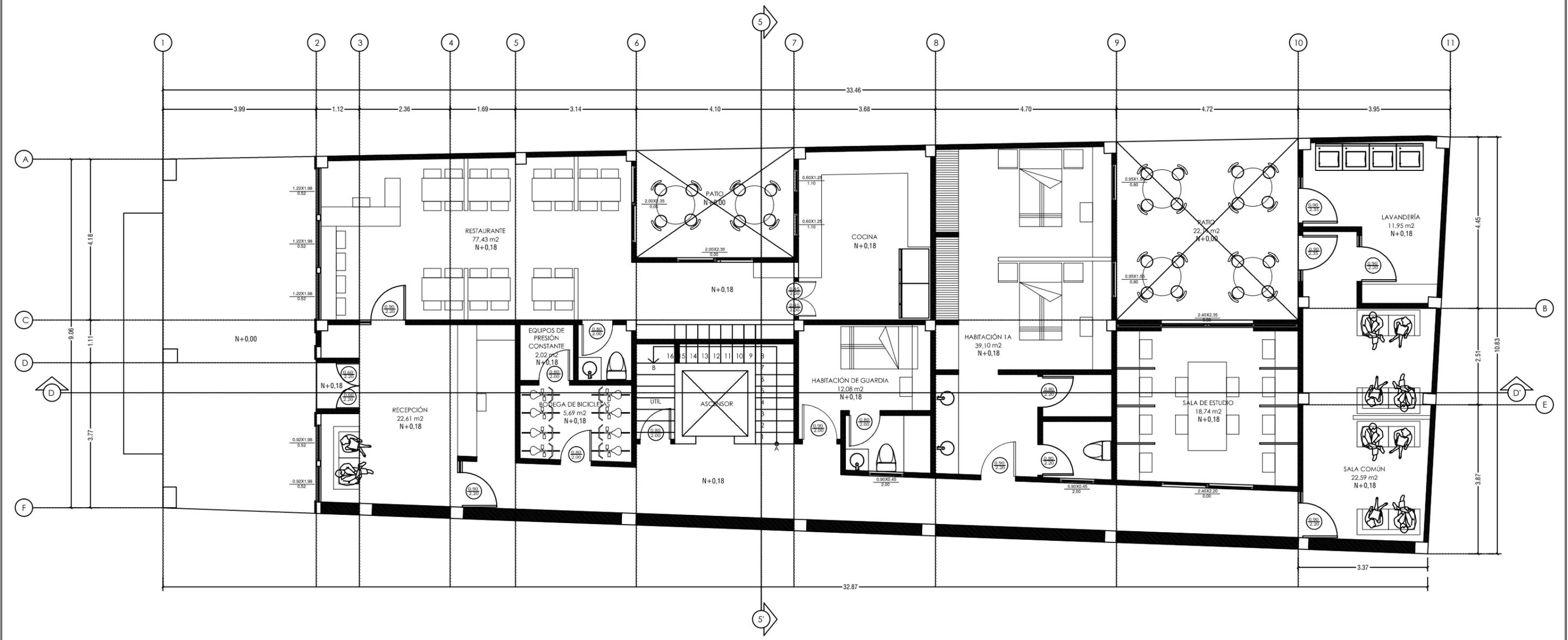
FECHA:  
**MARZO 2020**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:  
**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 3** PLANTA BAJA  
 ESC: 1 : 100



OBRA: <b>RESIDENCIA ESTUDIANTIL</b>	FECHA: <b>MARZO 2020</b>	<b>L - 4</b> SEGUNDO NIVEL ALTO ESC: 1 : 100
CONTIENE: <b>LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO</b>	DISEÑO ARQUITECTÓNICO: <b>SEBASTIÁN ESPINOZA</b>	



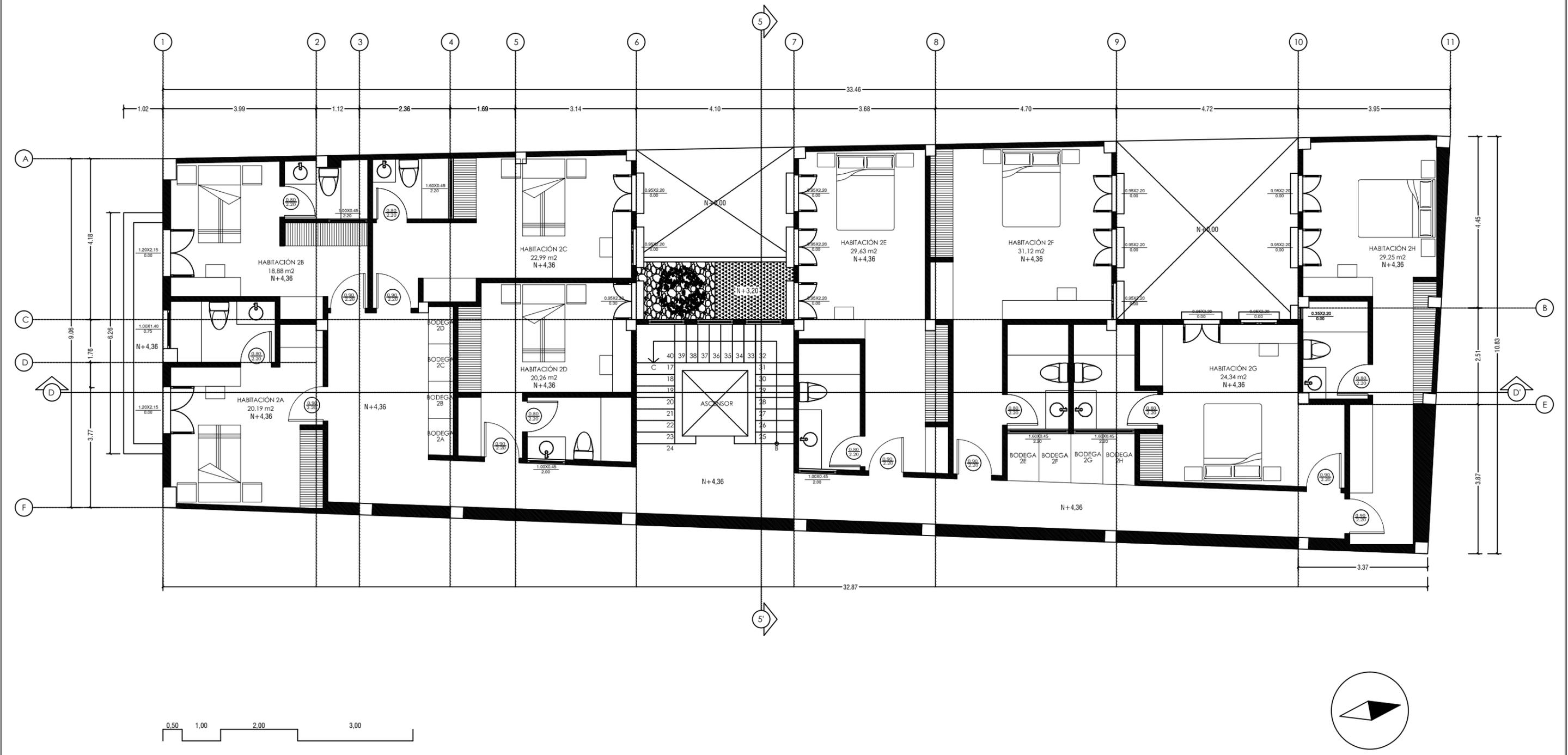
OBRA:  
**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

CONTIENE:  
**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

FECHA:  
**MARZO 2020**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:  
**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 5** PLANTA BAJA  
 ESC: 1 : 100



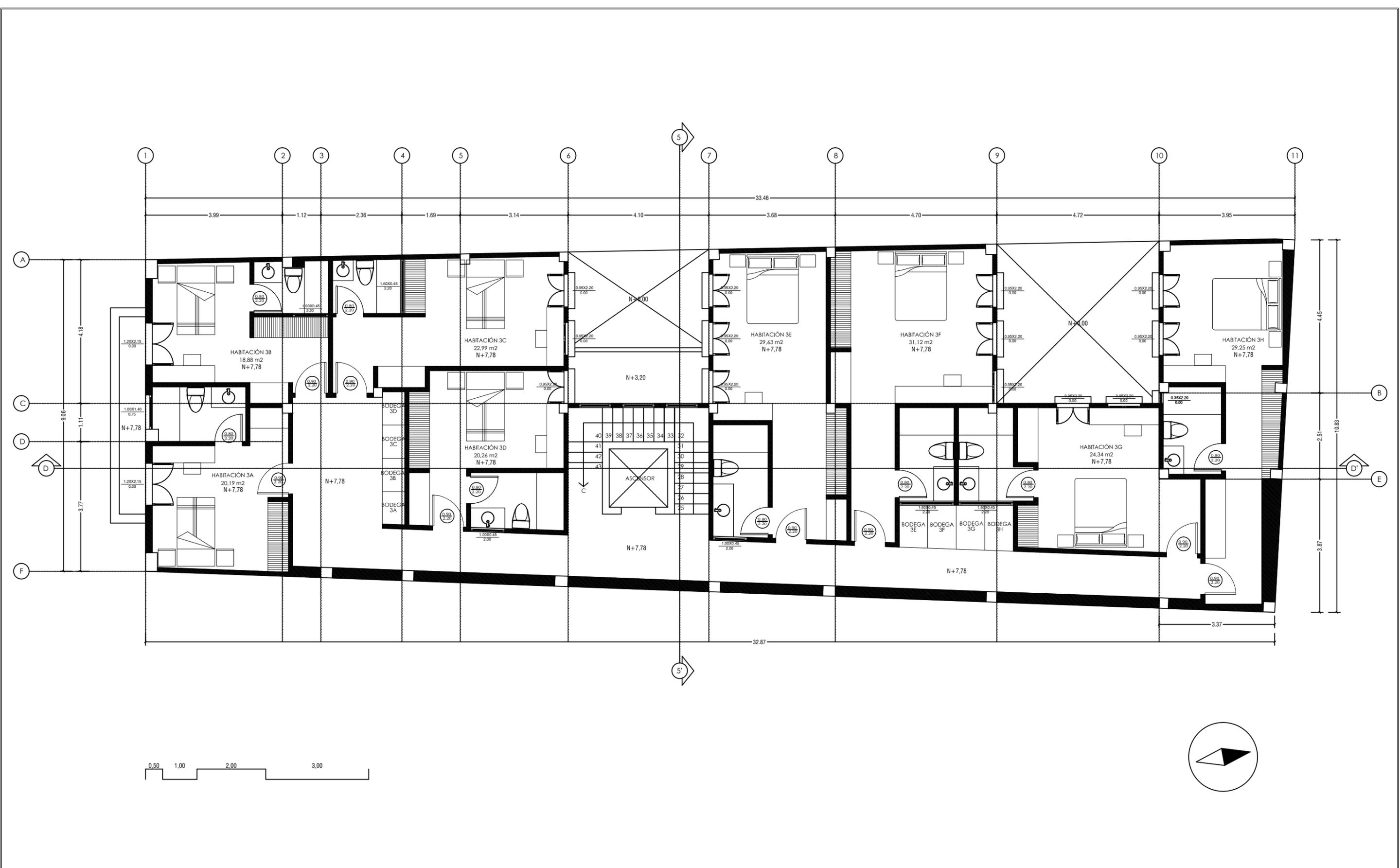
OBRA:  
**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

CONTIENE:  
**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

FECHA:  
**MARZO 2020**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:  
**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 6** SEGUNDO NIVEL ALTO  
 ESC: 1 : 100



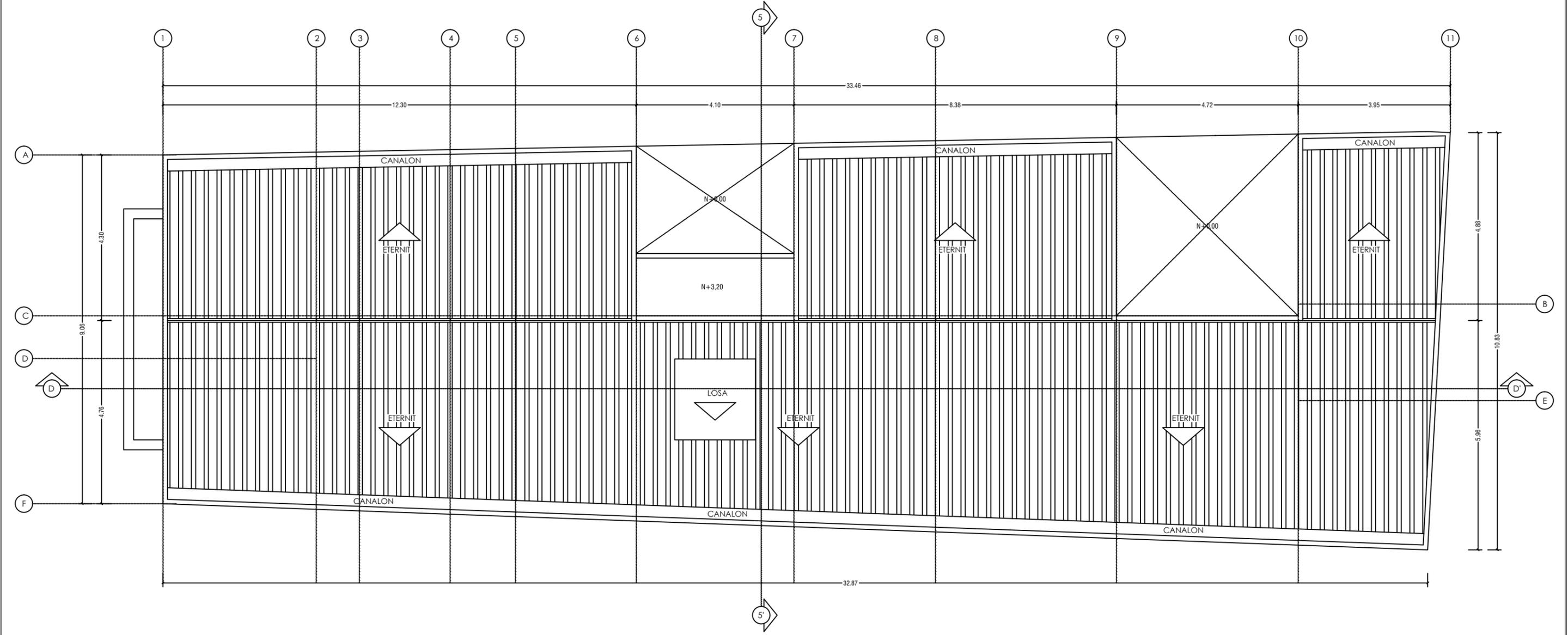
OBRA:  
**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

CONTIENE:  
**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

FECHA:  
**MARZO 2020**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:  
**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 7** TERCER NIVEL ALTO  
 ESC: 1 : 100



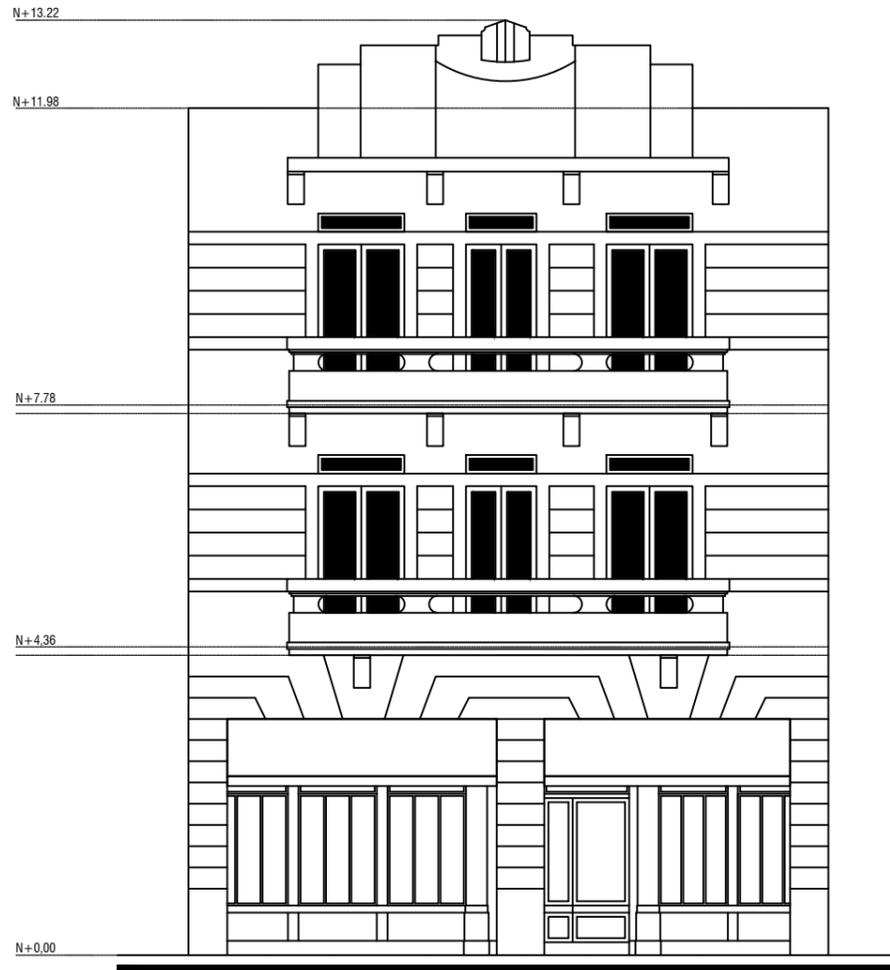
OBRA:  
**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

CONTIENE:  
**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

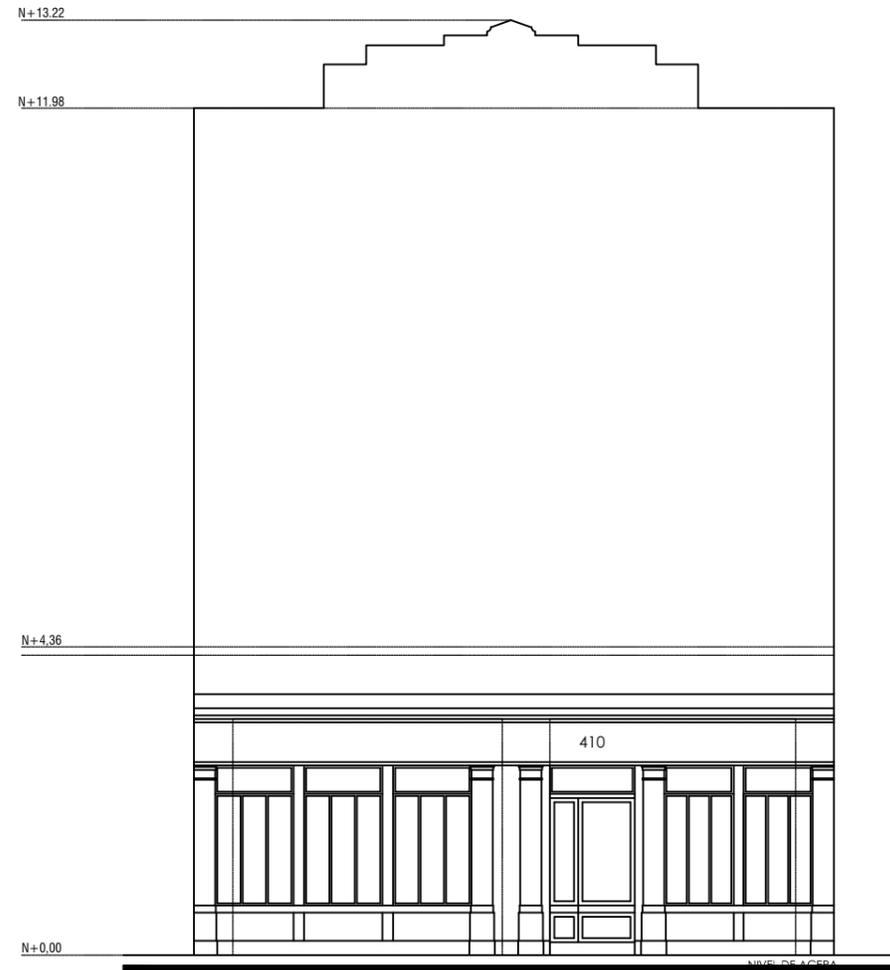
FECHA:  
**MARZO 2020**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:  
**SEBASTIÁN ESPINOZA**

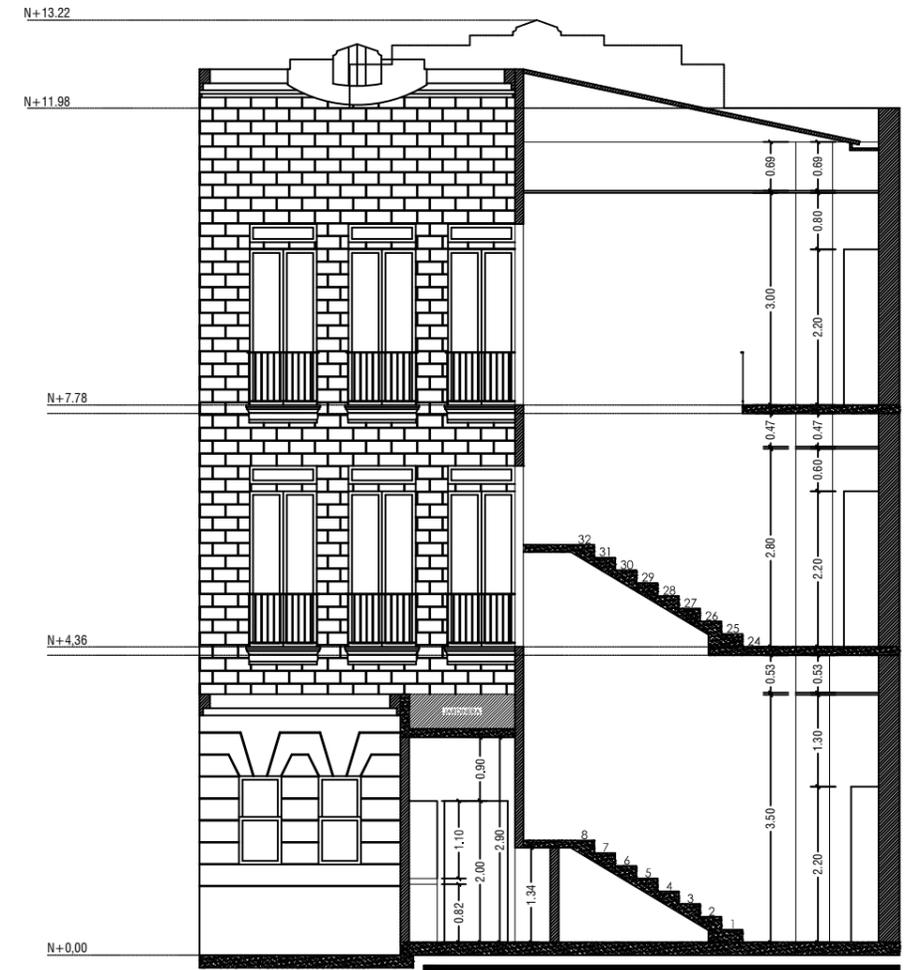
**L - 8** CUBIERTA  
 ESC: 1 : 100



FACHADA FRONTAL



FACHADA BAJO SOPORTAL



CORTE 5 - 5'



OBRA:

**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

CONTIENE:

**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

FECHA:

**MARZO 2020**

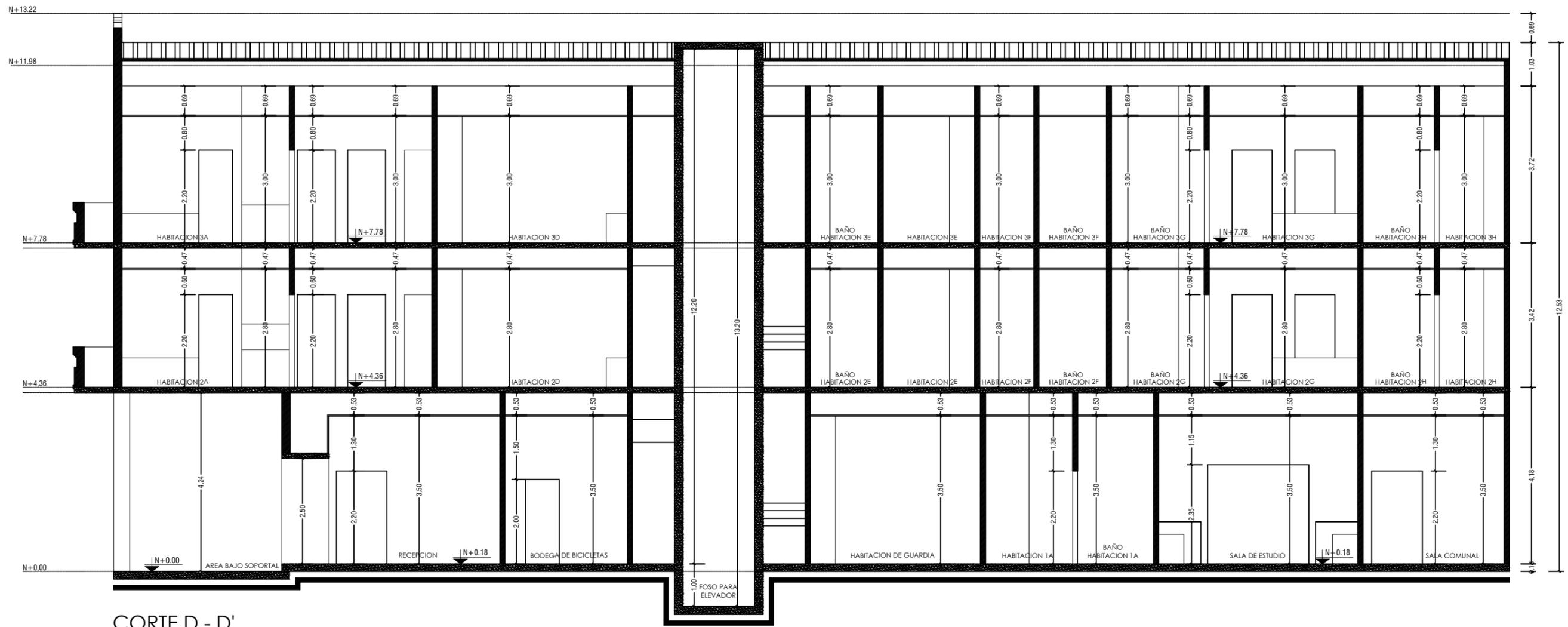
DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 9**

FACHADAS Y CORTE 5 - 5'

ESC: 1 : 100

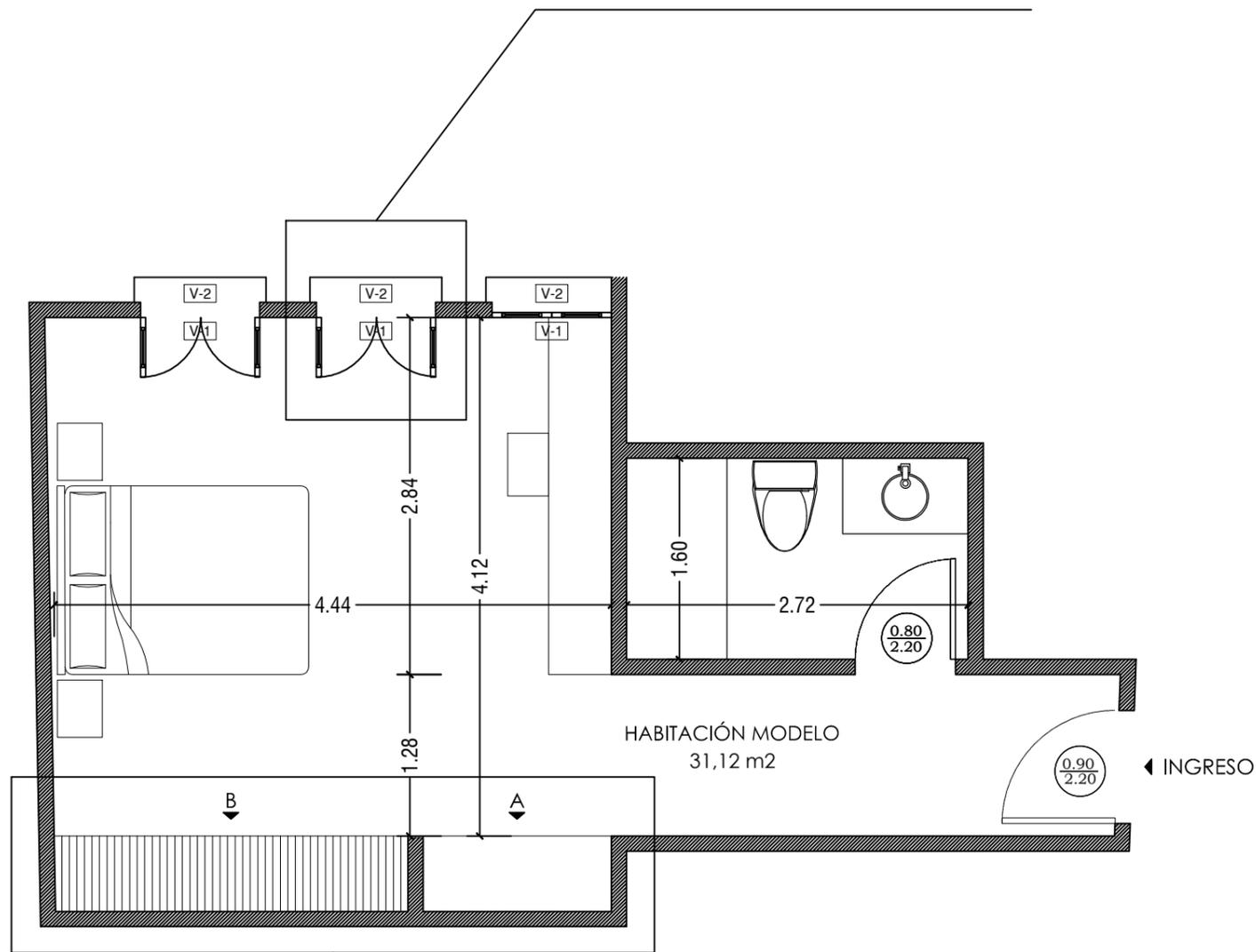


CORTE D - D'



OBRA: <b>RESIDENCIA ESTUDIANTIL</b>	FECHA: <b>MARZO 2020</b>	<b>L - 10</b> CORTE D - D' ESC: 1 : 100
CONTIENE: <b>PROPUESTA ARQUITECTÓNICA</b>	DISEÑO ARQUITECTÓNICO: <b>SEBASTIÁN ESPINOZA</b>	

DETALLE CONSTRUCTIVO #1



CUADRO DE VENTANAS					
COD.	ANTEPECHO	ANCHO	ALTURA	CANT.	UBICACIÓN
V - 1	0.00	0.95	2.20	3	HABITACIÓN MODELO
V - 2	2.30	0.95	0.26	3	HABITACIÓN MODELO
A	ABATIBLE				
P	PROYECTABLE				
NOTA: PERFILERÍA EUROPEA COLOR GRAFITO					

DETALLE CONSTRUCTIVO #2

OBRA:

**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

FECHA:

**MARZO 2020**

CONTIENE:

**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

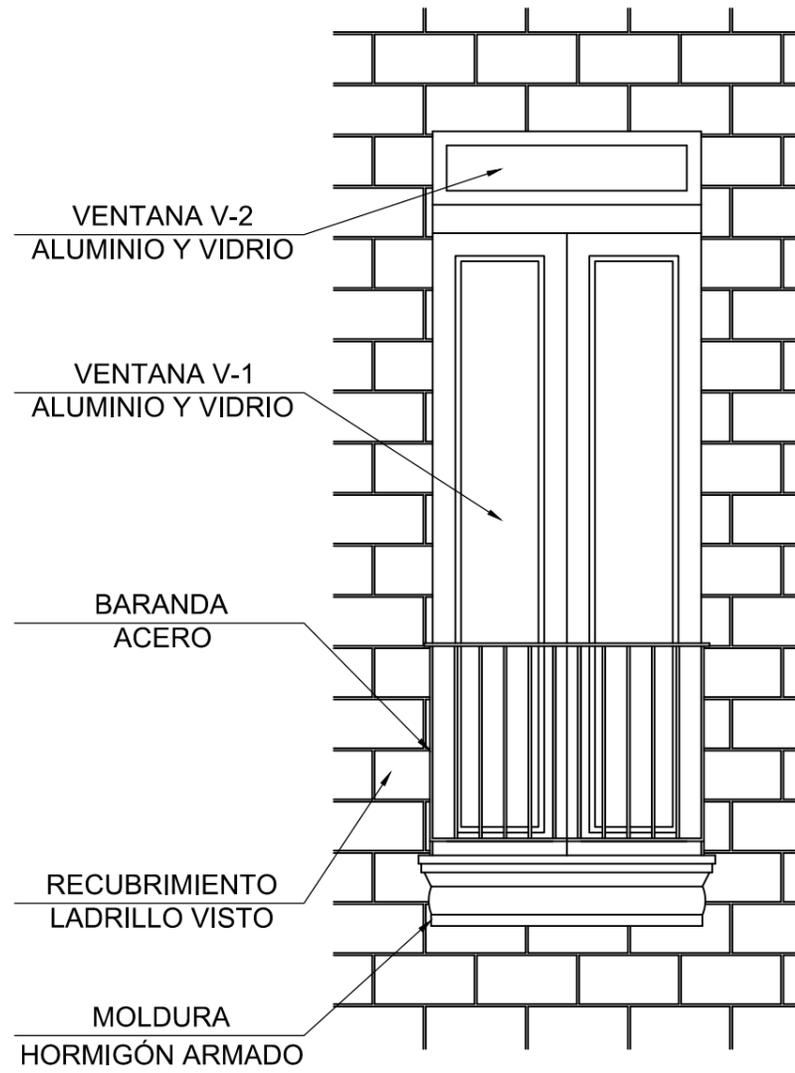
**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 11**

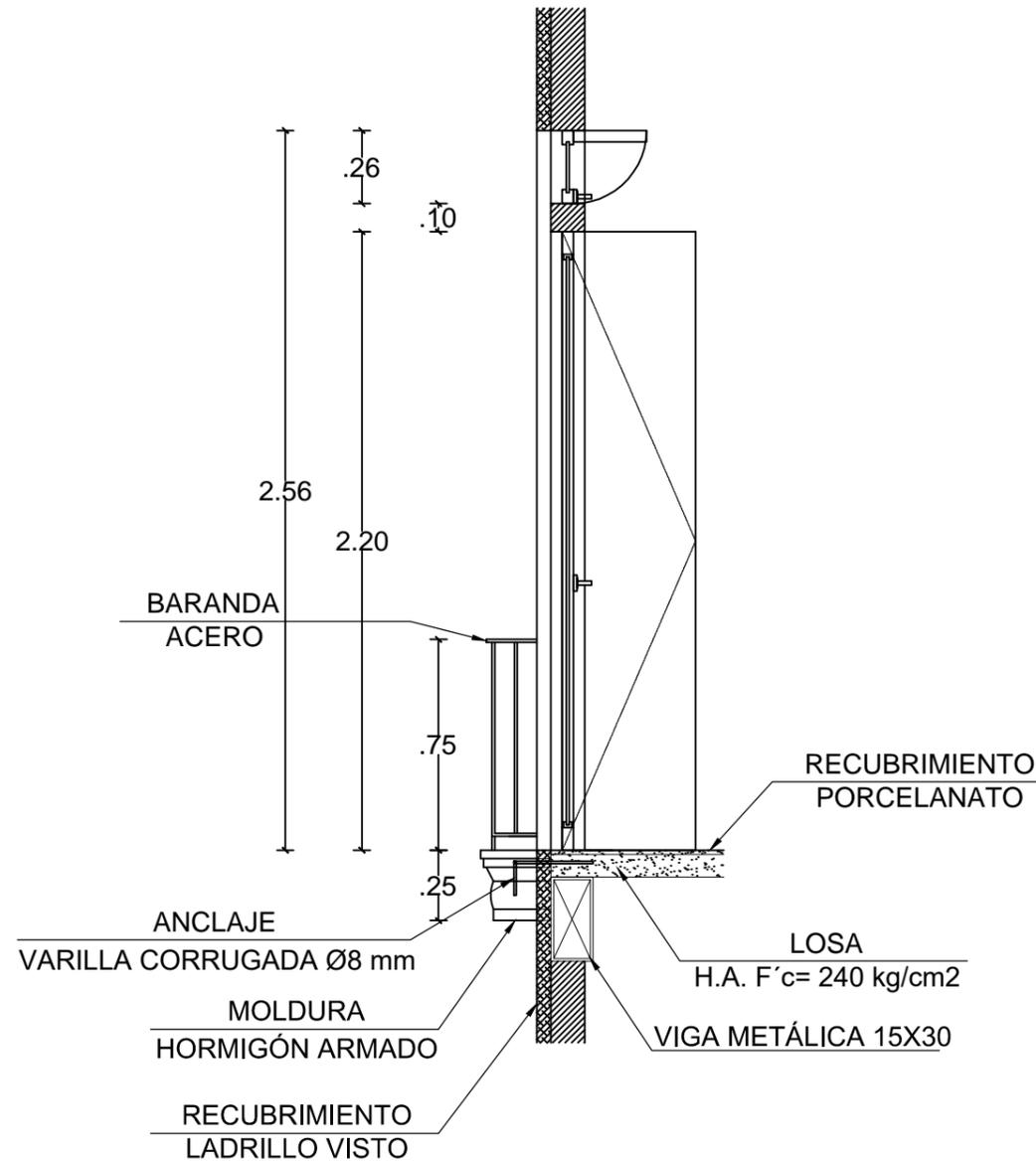
HABITACIÓN MODELO

ESC: 1 : 50

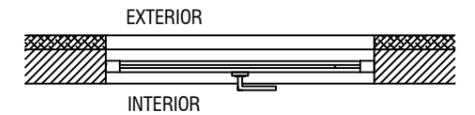
# DETALLE CONSTRUCTIVO #1



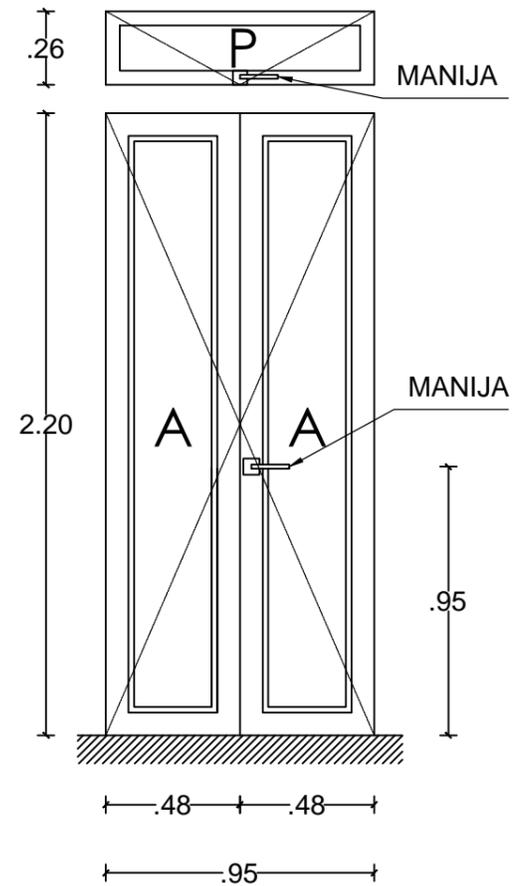
ELEVACIÓN EXTERIOR



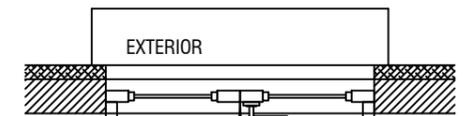
SECCIÓN



V - 2



PLANTA



V - 1

OBRA:

**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

FECHA:

**MARZO 2020**

CONTIENE:

**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

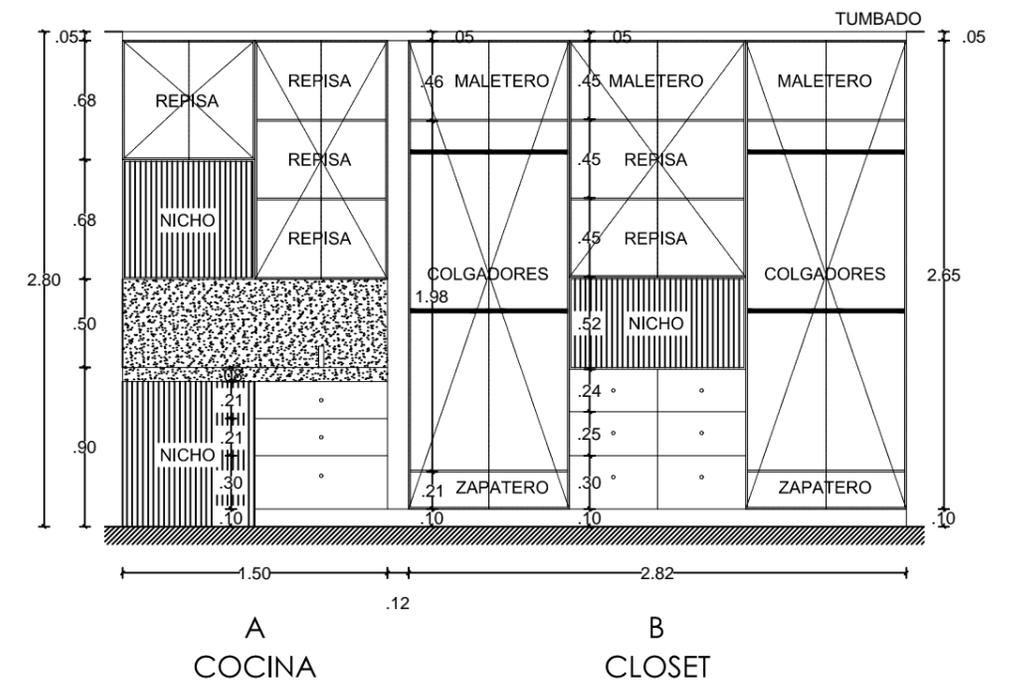
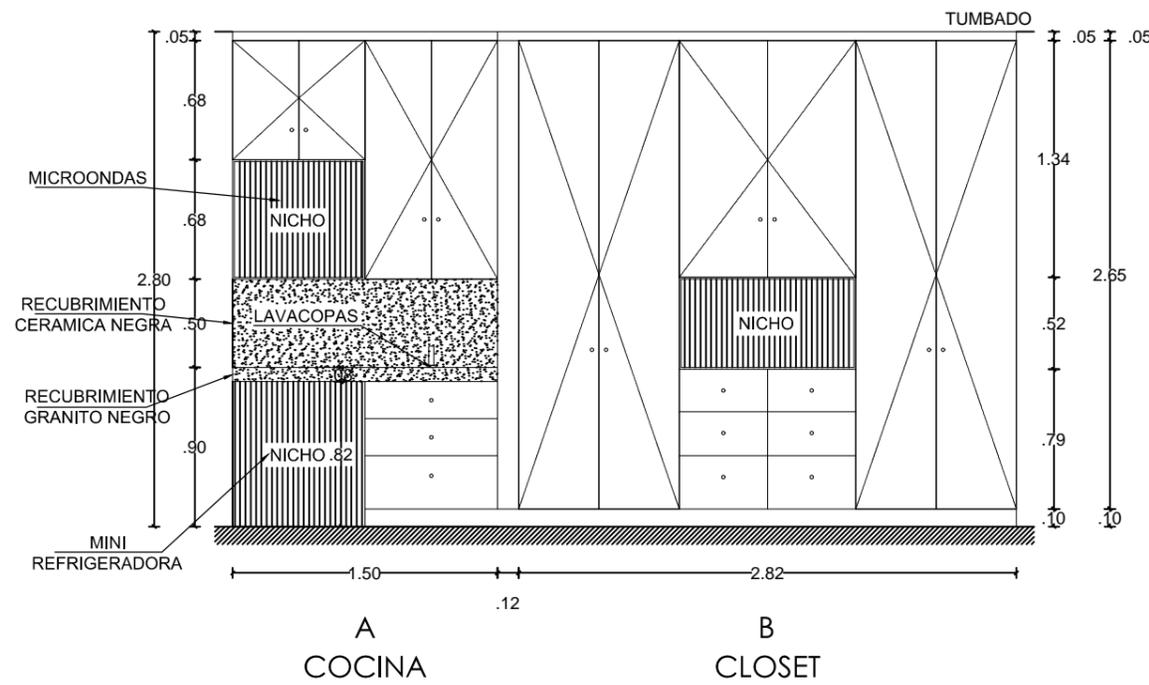
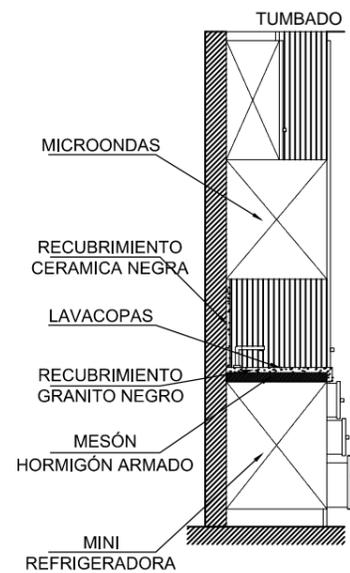
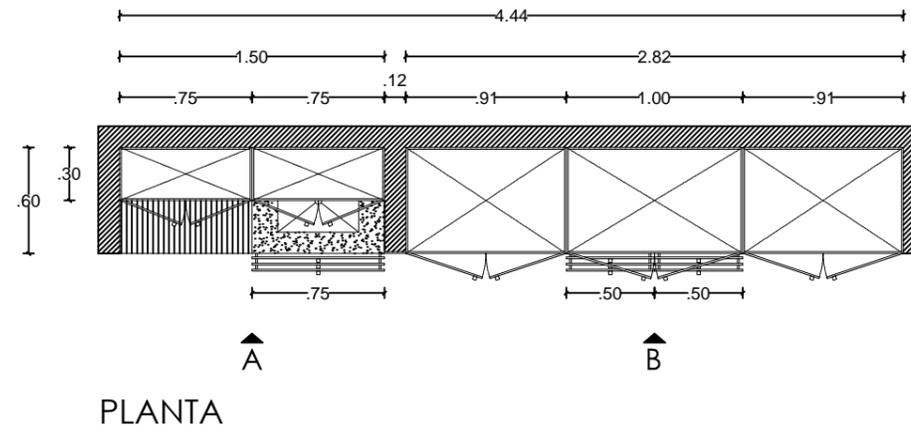
**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 12**

DETALLE CONSTRUCTIVO #1

ESC: 1 : 25

# DETALLE CONSTRUCTIVO #2



OBRA:

**RESIDENCIA ESTUDIANTIL**

FECHA:

**MARZO 2020**

CONTIENE:

**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

**SEBASTIÁN ESPINOZA**

**L - 13**

DETALLE CONSTRUCTIVO #2

ESC: SIN ESCALA