



**La Arquitectura Vertical de Uso Mixto como elemento de Recuperación de  
Identidad en el casco histórico de Portoviejo.**

Guillén Intriago Kevin Sebastian y Rivadeneira Quijije Linda Isabel

Carrera de Arquitectura, Universidad San Gregorio de Portoviejo

Análisis de Caso previo a la obtención del título de Arquitectos

Arq. Juan Gabriel García García

Septiembre, 2021

### **Certificación del Director del Análisis de Caso**

En mi calidad de Director/a del Análisis de Caso titulado: La Arquitectura Vertical de Uso Mixto como elemento de Recuperación de Identidad en el casco histórico de Portoviejo, realizado por los estudiantes Guillén Intriago Kevin Sebastian y Rivadeneira Quijije Linda Isabel, me permito certificar que este trabajo de investigación se ajusta a los requerimientos académicos y metodológicos establecidos en la normativa vigente sobre el proceso de Titulación de la Universidad San Gregorio de Portoviejo, por lo tanto, autorizo su presentación.



---

Arq. Juan Gabriel García García

### **Certificación del Tribunal**

Los suscritos, miembros del Tribunal de revisión y sustentación de este Análisis de Caso, certificamos que este trabajo de investigación ha sido realizado y presentado por los estudiantes Guillén Intriago Kevin Sebastian y Rivadeneira Quijije Linda Isabel, dando cumplimiento a las exigencias académicas y a lo establecido en la normativa vigente sobre el proceso de Titulación de la Universidad San Gregorio de Portoviejo.

---

Arq. Andrea Bonilla Ponce  
Presidente del Tribunal

---

Arq. Dario Mendoza García  
Miembro del Tribunal

---

Arq. Ana Lavalley Villacis  
Miembro del Tribunal

### **Declaración de Autenticidad y Responsabilidad**

Los autores de este Análisis de Caso declaramos bajo juramento que todo el contenido de este documento es auténtico y original. En ese sentido, asumimos las responsabilidades correspondientes ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión de la información obtenida en el proceso de investigación, por lo cual, nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad.

Al mismo tiempo, concedemos los derechos de autoría de este Análisis de Caso, a la Universidad San Gregorio de Portoviejo por ser la Institución que nos acogió en todo el proceso de formación para poder obtener el título de Arquitectos de la República del Ecuador.



---

Guillén Intriago Kevin Sebastian



---

Rivadeneira Quijije Linda Isabel

### **Dedicatoria**

Dedico este trabajo a mis padres, Otto Guillén y Lorena Intriago, quienes me han apoyado a lo largo de los años, impulsándome a lograr y seguir cualquier decisión o meta que me proponga, llegando al punto en el que sus grandes esfuerzos de brindarme una calidad de vida excepcional y encaminarme al mundo profesional se ven reflejados con esta labor a presentar, de igual manera, a mis hermanos, quienes constantemente me han alentado a seguir adelante y ser responsable con las elecciones que haya escogido, siempre y cuando me ayuden a mi formación como persona. Orgulloso de la familia de la que provengo, donde siempre ha predominado el amor, el respeto y el soporte; toda mi excelencia académica, esfuerzo y determinación a lo largo de esta carrera se la dedico a ustedes.

Guillén Intriago Kevin Sebastian.

## **Agradecimiento**

Agradezco enormemente a mis padres, por haberme formado en la persona que soy en la actualidad y que junto a su amor, el de mis hermanos y el de mis perritos, me fortalecen día a día para lograrlo todo en la vida; gracias por apoyarme emocional y económicamente en todo durante la realización de este trabajo.

Valoro y agradezco a todos los docentes quienes impartieron sus conocimientos conmigo a lo largo de la carrera, logrando fortificar mi intelecto profesional, a las Arquitectas Andrea Bonilla y Mirian Guillén, por guiarnos atentas en la resolución del proyecto, y en especial a nuestro tutor personalizado, el Arquitecto Juan García, quien nos supo encaminar en el correcto desarrollo de este trabajo con un gran espíritu de profesionalidad y cordialidad.

Finalmente, agradezco a mis compañeros de curso por ser grandes amigos y excelentes seres humanos; siempre estuvo presente la ayuda y entrega de cada uno, en particular mi compañera de trabajo final y mejor amiga que me pudo dar la vida, Linda Rivadeneira, con quien pude pasar un magnífico periodo universitario lleno de apoyo mutuo en todos los sentidos y sublimidad en cada proyecto en el que trabajamos hasta culminar con este trabajo; le deseo plenamente su éxito futuro y que podamos continuar juntos en el camino de la prosperidad.

Guillén Intriago Kevin Sebastian.

## **Dedicatoria**

A mis padres, José Rivadeneira y Elizabeth Quijije, por haber sido mi influencia principal, a quienes he admirado siempre y con todo el amor del mundo me han direccionado a ser mi persona de ahora. A mis hermanos, los mayores, Natalia, Marisol y Andrés, quienes también han estado en cada paso, de alguna manera, guiándome y apoyándome. A mis abuelitos, que los amo tanto, y a mis sobrinos y sobrinas, para recordarles que, así como yo pude cumplir con este capítulo de mi vida, ellos son también capaces de hacer realidad cualquier cosa a la que le pongan corazón y dedicación. Finalmente, le dedico esto a todos los que estuvieron, los que están y los que ya no, porque cada color de ustedes me ha retratado el camino de ahora.

Rivadeneira Quijije Linda Isabel.

## **Agradecimiento**

Les agradezco a mis padres, por cada momento, esfuerzo, por cada paso dado para ayudarme a estar en donde estoy, y en especial por seguir justo a mí en este camino y nunca dejarme sola. A mis hermanos, que también han estado presente de alguna u otra manera en este proceso. Ustedes significan todo.

A mis profesores que siempre nos han permitido vincularnos con ellos, tan amable y pacientemente, sin dudar en compartir sus conocimientos. En especial a aquellas guías en este último paso, la Arq. Andrea Bonilla, la Arq. Mirian Guillén tan dispuestas siempre a que, a pesar de tener tanto encima, logremos hacer un excelente trabajo, y a nuestro tutor principal, el Arq. Juan García, quien desde siempre ha sido el mejor profesor.

Agradezco a mis amigos de la U, que siempre han demostrado estar presente de cualquier manera, como ellos no hay otros. En especial a mi compañero de trabajo final, mi mejor amigo, Kevin Guillén, de las mejores personas con la que la vida me ha topado, y con quien agradezco haber trabajado en cada semestre, porque mejor compañero y mejores proyectos no pudieron haber sucedido.

Finalmente, a todos y todo, gracias por aportar a mi estado mental para poder desarrollar toda la carrera y este trabajo de grado.

Rivadeneira Quijije Linda Isabel.

## **Resumen**

Este trabajo da a conocer, por medio de una investigación descriptiva, los beneficios de la arquitectura vertical de uso mixto, enfatizando la importancia de la recuperación de la identidad arquitectónica de un área de interés como el centro histórico de Portoviejo. A través del tiempo, este ha perdido relevancia debido a los distintos cambios por los que se ha visto involucrado, resultando en un espacio con carencias arquitectónicas y urbanas que impiden incentivar a la población a rehabitarlo. El trabajo se lleva a cabo mediante la condensación de los elementos más relevantes de cada temática, analizando el contexto arquitectónico del área seleccionada, estudiando casos homónimos, y obteniendo la percepción de los ciudadanos y profesionales con respecto al tema, en donde además se utilizan gráficos que permitan evidenciar lo estudiado. El análisis realizado demuestra las importantes características arquitectónicas, tradicionales y contemporáneas, presentes en el centro histórico, en donde además se identifican alteraciones de estos aspectos en nuevas edificaciones que descomponen al entorno urbano, situación que en los repertorios estudiados son manejadas con soluciones formales y funcionales que integran al elemento arquitectónico con el aspecto urbano. Entre los datos obtenidos, se dio a conocer que cerca de la mitad de los habitantes de Portoviejo, que no residen dentro del área de estudio, están dispuestos a vivir en edificaciones residenciales situadas en este sector, siempre y cuando se mantengan ciertas características que cumplan con determinadas necesidades, un criterio fundamental considerado para la generación de la propuesta que además responde a las recomendaciones del trabajo.

**Palabras clave:** Centro Histórico, Arquitectura Contemporánea, Arquitectura Tradicional, Integración con el entorno, Identidad Arquitectónica.

## **Abstract**

The present study descriptively investigated the benefits of vertical mixed-use architecture, emphasizing the importance of architectural identity regains of one of Portoviejo's main important areas, as is the case of the historical center. Throughout time, its relevance has been put adrift due to different situations, in which architectural and urban inadequacies inhibit people from residing in it. This project has been developed by summarising the most relevant elements of each topic, through the field of study's architectural context analysis, studying similar case's repertoires, and by obtaining citizen's and professional's perception on the topic, in which graphic content has been incorporated to evidence the investigation. This work displays the most relevant architectural features, both traditional and contemporary, in the historic center, where alterations of these characteristics on new buildings have been identified, leading up to a decomposed urban context, a situation that has been managed in the studied repertoires, through formal and functional solutions that integrate/merge the architectural element with the urban aspect. The results of the study concluded that almost half of Portoviejo's population, who are not living in the field of study, are inclined to living in residential buildings located in this area, as long as it integrates elements that meet certain requirements, a fundamental approach for the project's development, apart from applying this investigation's recommendations.

**Key words:** Historical Centre, Contemporary Architecture, Traditional Architecture, Context Integration, Architectural Identity.

## Índice

<b>Introducción .....</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo I: El Problema.....</b>	<b>19</b>
Planteamiento del Problema .....	19
Justificación .....	26
Objetivos.....	30
<i>Objetivo General</i> .....	30
<i>Objetivos Específicos</i> .....	30
<b>Capítulo II: Marco Teórico.....</b>	<b>31</b>
Antecedentes .....	31
Arquitectura de Uso Mixto .....	34
Crecimiento Vertical en Centros Urbanos .....	36
Identidad Arquitectónica.....	37
Integración de la Arquitectura con el Entorno .....	38
Centros Históricos .....	39
Arquitectura Patrimonial.....	41
Arquitectura Contemporánea.....	41
Normativas Urbano-Arquitectónicas del Cantón Portoviejo .....	43
<b>Capítulo III: Marco Metodológico .....</b>	<b>48</b>
Nivel de Investigación.....	48
Diseño de Investigación.....	48
Enfoque .....	49

Primera Fase .....	49
Segunda Fase.....	50
Tercera Fase .....	51
<i>Población y Muestra</i> .....	52
<b>Capítulo IV: Resultados y Discusión .....</b>	<b>57</b>
Primera Fase .....	57
<i>Contexto Arquitectónico del Área de Estudio</i> .....	57
<i>Equipamiento Cercano</i> .....	61
<i>Arquitectura Tradicional - Análisis I: Casa Sara Cedeño de Vélez (CSCV)(1920)</i> .....	62
<i>Arquitectura Tradicional - Análisis II: Vivienda Herederos Vicente Amador Flor Cedeño (VHVAFC) (1925)</i> .....	66
<i>Arquitectura Contemporánea - Análisis III: Edificio La Previsora (1998)</i> .....	69
<i>Arquitectura Contemporánea - Análisis IV: Edificio Águila Dorada (c. 2014)</i> .....	72
<i>Características Tipológicas Rescatables</i> .....	75
Segunda Fase.....	76
<i>Repertorio I: Centro Productivo La Provedora - Natura Futura Arquitectura (2020)</i> ....	77
<i>Repertorio II: Casas del Ciprés - Surreal Estudio – Carlos Espinoza (2017)</i> .....	83
<i>Repertorio III: Edificio Peuple Belge-Coldefy &amp; Associés Architectes Urbanistes (2019)</i> ...90	
<i>Características Tipológicas Rescatables</i> .....	97
Tercera Fase .....	99
<i>Encuestas</i> .....	99
<i>Entrevistas</i> .....	109

<b>Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones .....</b>	<b>115</b>
Conclusiones .....	115
Recomendaciones .....	116
<b>Capítulo VI: Propuesta.....</b>	<b>117</b>
Objetivo .....	117
<i>Delimitación de la propuesta</i> .....	117
<b>Referencias Bibliográficas .....</b>	<b>127</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>134</b>

## Índice de Figuras

<b>Figura 1:</b> <i>Delimitación de casco histórico de Portoviejo y área de estudio.....</i>	<b>22</b>
<b>Figura 2:</b> <i>Comparación de dos edificaciones ubicadas en la intersección de las calles Bolívar y Morales .....</i>	<b>23</b>
<b>Figura 3:</b> <i>Falta de integración entre arquitectura patrimonial y contemporánea sobre la calle Sucre .....</i>	<b>24</b>
<b>Figura 4:</b> <i>Vacios Urbanos dentro del área de estudio.....</i>	<b>25</b>
<b>Figura 5:</b> <i>Altura de pisos en edificaciones.....</i>	<b>45</b>
<b>Figura 6:</b> <i>Formato de entrevista a profesionales (arquitectos) .....</i>	<b>53</b>
<b>Figura 7:</b> <i>Formato de entrevista a profesionales (Inversores Inmobiliarios).....</i>	<b>54</b>
<b>Figura 8:</b> <i>Formato de encuesta para habitantes de Portoviejo: Parte 1.....</i>	<b>55</b>
<b>Figura 9:</b> <i>Formato de encuesta para habitantes de Portoviejo: Parte 2.....</i>	<b>56</b>
<b>Figura 10:</b> <i>Contexto arquitectónico en el área de estudio, vista satelital .....</i>	<b>58</b>
<b>Figura 11:</b> <i>Contexto arquitectónico en el área de estudio, vista aérea .....</i>	<b>59</b>
<b>Figura 12:</b> <i>Contexto arquitectónico en el área de estudio: fachadas .....</i>	<b>60</b>
<b>Figura 13:</b> <i>Edificaciones escogidas a estudiar .....</i>	<b>61</b>
<b>Figura 14:</b> <i>Ubicación de las edificaciones escogidas y el equipamiento cercano dentro del área de estudio.....</i>	<b>62</b>
<b>Figura 15:</b> <i>CSCV en el entorno del Centro Histórico de Portoviejo .....</i>	<b>63</b>
<b>Figura 16:</b> <i>Componentes de la CSCV.....</i>	<b>65</b>
<b>Figura 17:</b> <i>VHVAFC en el entorno del centro histórico de Portoviejo.....</i>	<b>66</b>
<b>Figura 18:</b> <i>Componentes de CSCV .....</i>	<b>68</b>
<b>Figura 19:</b> <i>Proporciones de La Previsora en el entorno del centro histórico de Portoviejo ....</i>	<b>70</b>
<b>Figura 20:</b> <i>Componentes de La Previsora .....</i>	<b>72</b>
<b>Figura 21:</b> <i>Edificio Águila Dorada en el entorno del centro histórico de Portoviejo .....</i>	<b>73</b>

<b>Figura 22:</b> <i>Componentes de Edificio Águila Dorada</i> .....	<b>75</b>
<b>Figura 23:</b> <i>Ubicación de La Proveedora con el equipamiento cercano</i> .....	<b>77</b>
<b>Figura 24:</b> <i>La proveedora en el entorno de Montalvo</i> .....	<b>78</b>
<b>Figura 25:</b> <i>Componentes de La Proveedora</i> .....	<b>80</b>
<b>Figura 26:</b> <i>Análisis funcional – Plantas arquitectónicas</i> .....	<b>81</b>
<b>Figura 27:</b> <i>Análisis funcional – Corte Transversal</i> .....	<b>83</b>
<b>Figura 28:</b> <i>Ubicación de Casas del Ciprés con el equipamiento cercano</i> .....	<b>84</b>
<b>Figura 29:</b> <i>Casas del Ciprés en el entorno de Cuenca</i> .....	<b>85</b>
<b>Figura 30:</b> <i>Componentes de Casas del Ciprés</i> .....	<b>87</b>
<b>Figura 31:</b> <i>Análisis Funcional: Plantas arquitectónicas</i> .....	<b>88</b>
<b>Figura 32:</b> <i>Análisis funcional: Sección</i> .....	<b>90</b>
<b>Figura 33:</b> <i>Ubicación de Le Peuple Belge con el equipamiento cercano</i> .....	<b>91</b>
<b>Figura 34:</b> <i>Le Peuple Belge en el entorno histórico de Lille</i> .....	<b>92</b>
<b>Figura 35:</b> <i>Le Peuple Belge en el entorno histórico y contemporáneo de Lille</i> .....	<b>93</b>
<b>Figura 36:</b> <i>Componentes de Le Peuple Belge</i> .....	<b>94</b>
<b>Figura 37:</b> <i>Análisis funcional – Plantas arquitectónicas</i> .....	<b>95</b>
<b>Figura 38:</b> <i>Análisis funcional - Secciones</i> .....	<b>97</b>
<b>Figura 39:</b> <i>Análisis del sexo y edad del encuestado</i> .....	<b>99</b>
<b>Figura 40:</b> <i>Análisis de la residencia del encuestado</i> .....	<b>100</b>
<b>Figura 41:</b> <i>Análisis de percepción sobre residir en el centro histórico</i> .....	<b>100</b>
<b>Figura 42:</b> <i>Análisis de percepción sobre habitar en un edificio residencial #1</i> .....	<b>101</b>
<b>Figura 43:</b> <i>Análisis de percepción sobre habitar en un edificio residencial #2An</i> .....	<b>102</b>
<b>Figura 44:</b> <i>Análisis del número de personas a residir con el encuestado</i> .....	<b>103</b>
<b>Figura 45:</b> <i>Análisis del nivel (piso) a residir del encuestado</i> .....	<b>104</b>
<b>Figura 46:</b> <i>Análisis de áreas requeridas por el encuestado para residir</i> .....	<b>105</b>
<b>Figura 47:</b> <i>Análisis del medio de transporte utilizado por el encuestado</i> .....	<b>106</b>

<b>Figura 48:</b> <i>Análisis de servicios requeridos por el encuestado para residir</i> .....	<b>107</b>
<b>Figura 49:</b> <i>Análisis del presupuesto del encuestado para residir en el lugar</i> .....	<b>108</b>
<b>Figura 50:</b> <i>Delimitación y ubicación del terreno propuesto</i> .....	<b>118</b>
<b>Figura 51:</b> <i>Propuesta en el entorno de Portoviejo</i> .....	<b>119</b>
<b>Figura 52:</b> <i>Vista aérea de la propuesta en el entorno del Centro Histórico de Portoviejo</i> ...	<b>120</b>
<b>Figura 53:</b> <i>Componentes de la propuesta</i> .....	<b>121</b>
<b>Figura 54:</b> <i>Componentes de la propuesta: perspectiva de quinta fachada</i> .....	<b>122</b>
<b>Figura 55:</b> <i>Análisis funcional – Plantas arquitectónicas</i> .....	<b>124</b>
<b>Figura 56:</b> <i>Análisis funcional – Corte Longitudinal A-A'</i> .....	<b>126</b>
<b>Figura 57:</b> <i>Primera visita al área de estudio</i> .....	<b>134</b>
<b>Figura 58:</b> <i>Entrevista a profesionales de arquitectura</i> .....	<b>134</b>
<b>Figura 59:</b> <i>Entrevista a profesionales involucrados en el ámbito inmobiliario</i> .....	<b>135</b>
<b>Figura 60:</b> <i>Propuesta: Visita al área de estudio</i> .....	<b>135</b>

## **Introducción**

La presente investigación se lleva a cabo a través de 6 capítulos en donde se analiza el desarrollo de usos mixtos como una alternativa ante el despoblamiento y la falta de actividades en el centro histórico de la ciudad de Portoviejo, enfatizando la necesidad de implementar características arquitectónicas que recuperen la identidad del sector y fortalezcan el entorno como un paisaje propio de la urbe, con la finalidad de establecer una propuesta que responda a estas necesidades.

El Capítulo I: El Problema, está conformado por el Planteamiento del Problema, la Justificación y los Objetivos del proyecto. En el primer apartado se describen las distintas problemáticas del área de estudio y cómo esta ha perdido protagonismo en la estructura de la ciudad, debido a distintas situaciones en las que se enfatizan el terremoto del 16 de abril (16A), la falta de integración de nuevas edificaciones, y la pérdida de identidad. En la Justificación se destaca la importancia de los usos mixtos, los beneficios a nivel urbano, económico y social, agregando que, bajo dicho contexto, este tipo de desarrollo se fortalecería con la aplicación de características de composición arquitectónica tradicional en los nuevos proyectos contemporáneos.

Por otro lado, en el desarrollo del Capítulo II: Marco Teórico, se incluyen los Antecedentes, en donde se mencionan distintos casos vinculados al análisis de caso realizado, y además se incorporan distintos subtemas muy comunes e importantes de entender en el desarrollo del proyecto, los cuales son: Arquitectura de Uso Mixto, Crecimiento Vertical en centros urbanos, Identidad arquitectónica, Integración de la arquitectura con el entorno, Centros Históricos, Arquitectura Patrimonial, Arquitectura Contemporánea, y las Normativas Urbano-Arquitectónicas del cantón Portoviejo.

En el Capítulo III: Marco Metodológico, se describe el Nivel de Investigación, Diseño de Investigación, Enfoque. Además, se explican las tres fases en las que se divide el proyecto;

la primera analizará el contexto arquitectónico, a través del estudio de edificaciones tradicionales/patrimoniales y edificaciones contemporáneas del área de estudio; la segunda, analizará los casos homólogos a nivel nacional e internacional; la tercera, describirá los resultados de las encuestas y entrevistas dirigidas hacia la ciudadanía y profesionales en cuanto a la implementación de proyectos de usos mixtos en el centro histórico de Portoviejo.

Es así que, el Capítulo IV: Resultados y discusión, analiza el contenido de las distintas fases del trabajo. En la Primera Fase se estudia la Casa Sara Cedeño de Vélez (CSCV), la Vivienda Herederos Vicente Amador Flor Cedeño (VHVAFC), el Edificio La Previsora y el Edificio Águila Dorada, concluyendo con las características tipológicas rescatables de lo estudiado. En la Segunda Fase, se estudia el Centro Productivo La Proveedora (Montalvo, Ecuador), Casas del Ciprés (Cuenca, Ecuador), y finalmente Le Peuple Belge (Lille, Francia), nuevamente haciendo una conclusión con las características tipológicas rescatables del repertorio. Como parte de la Tercera Fase, se analizan las encuestas realizadas a 140 personas, y se realizan entrevistas a 2 profesionales de arquitectura y a 2 profesionales relacionados al campo inmobiliario.

Finalmente, en el Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones se establecen distintos puntos en base a los objetivos específicos del proyecto y los análisis realizados, que dan lugar al planteamiento de una propuesta arquitectónica que se plantea en el Capítulo VI: Propuesta, con una estructura similar al de las primera y segunda fase del marco metodológico.

Con la estructura llevada a cabo de acuerdo a los capítulos anteriormente mencionados, este trabajo expone un estudio que analiza los beneficios del desarrollo vertical de uso mixto, como una alternativa que pueda consolidar un centro funcional, atractivo y auténtico.

## **Capítulo I**

### **El Problema**

#### **Planteamiento del Problema**

La ciudad es un conjunto de sistemas y elementos que dinamizan constantemente la vida y el entorno de la misma, esto implica que esta se encuentre susceptible a diversos cambios y que además en ella impacten, tanto de manera positiva como negativa, aspectos que deriven de distintos ámbitos.

Muchas de las dificultades que vive una ciudad se encuentran en la falta de organización, propuestas, e incluso normativas que dirijan su crecimiento, representación, calidad del habitar, etc. Esto en conjunto con distintos factores dan como resultado un crecimiento desorganizado, problemas de vivienda, abandono de centros urbanos, y ciudades en donde solo se llenan espacios con equipamiento disfuncional, sin identidad, sin integración. En donde la gracia de vivir la ciudad, de vivir su arquitectura y la dinámica en ella, se pierde o se vuelve poco importante, y en donde las carencias se vuelven poco a poco más evidentes. Enfatizando esta situación, Fernández (2016) describe en su publicación lo siguiente:

Por distintas razones económicas y sociales las ciudades han experimentado procesos de migración de sus habitantes hacia -sus periferias, ocasionando el abandono de los centros urbanos, reduciendo sus funciones a lugares de servicios y espacios de transición por parte de sus habitantes, al tener que trasladarse de extremo a extremo de la ciudad en busca de sus actividades laborales cada día. Lo anterior genera picos altos de actividad en la ciudad, principalmente de actividades necesarias como lo es transitar, como también horas en las que la actividad decae fuertemente. (párr. 4)

Estas problemáticas se hacen más evidentes en los centros urbanos, aquel lugar simbólico de una ciudad. Una de las situaciones más latentes la menciona el Doctor en Arquitectura,

Vázquez-Piombo (2016) en su obra, donde describe cómo en los centros históricos la alteración del entorno urbano ha estado presente de manera más repetitiva:

En la actualidad uno de los problemas que se presentan, con frecuencia, en los centros históricos de las ciudades, es el que desde hace varias décadas se ha incrementado la drástica alteración del paisaje urbano por la inserción de construcciones erigidas sin haberse tomado en cuenta la unidad y armonía de la fisonomía urbana, así como los profundos valores históricos, arquitectónicos y urbanos que dichos sitios contienen. (pp. 12-13)

Esto se vive en el casco histórico de la ciudad de Portoviejo, en donde algunas de las problemáticas mencionadas anteriormente se han enfatizado a partir del terremoto del 16 de abril de 2016 (16A), con magnitud de 7,8 en la escala de Richter, que impactó fuertemente al Ecuador, y en donde Portoviejo fue una de las ciudades más afectadas. Así es como surgen de manera masiva procesos de abandono del centro de Portoviejo, pérdida de actividades comerciales, reubicación de personas en otros sectores de manera improvisada, factores que han llevado a una disminución de la vida en el centro histórico, y en donde se recalca el fuerte vaciamiento que surge por la población migrando a las periferias. De acuerdo con lo que menciona Durán et al. (2020) en una de sus publicaciones:

Como consecuencia del 16A, la lógica del centro cambió completamente. La infraestructura de negocios, instituciones y de viviendas se vinieron abajo, dejando desolado al centro. Los habitantes tuvieron que dejar todo dado que las construcciones no eran seguras o ya había colapsado. Como medida de emergencia se construyeron albergues con vigencia de un año. Sin embargo, a tres años del terremoto, Portoviejo no volvió a ser el mismo. El centro, el corazón de Portoviejo, nunca se recuperó, cambiando por completo la lógica de la ciudad. (p. 7)

Estos problemas lo enfatizan por Ponce Gabino y Pelegrín Norberto (2020) en su texto, donde mencionan principalmente las pérdidas en el sector comercial por actividad que se trasladó a las periferias:

Los edificios gravemente afectados han sido abandonados y muchos derruidos por inviables. Las construcciones administrativas y financieras han sido capaces de recuperar su funcionalidad. No así las dedicadas al comercio y a los servicios más ordinarios, lo que supuso el traslado inmediato de esas empresas hacia nuevos emplazamientos más periféricos para mantener los negocios. (p. 61)

Frente a todo esto, se lograron distintas intervenciones para mitigar los daños del terremoto, como el proyecto de regeneración urbana del centro de Portoviejo, un plan que a pesar de lograr arreglar ciertas situaciones y de tener el potencial, no cumplió por completo con el objetivo de la reactivación total de la zona. Durán et al. (2020) menciona los siguientes aspectos relevantes frente a esta temática:

Como consecuencia del 16A, la demolición de viviendas, el desplazamiento de los moradores a las periferias, la pérdida de la infraestructura que alojaba a: servicios públicos, privados y comercio; el centro sufrió un despoblamiento y un cambio total en su esencia. Se esperaba que dentro del proceso de reconstrucción, el centro capture su tradicional uso. Sin embargo, a cuatro años del terremoto no se han visto cambios. (p. 21)

Para un mejor entendimiento del contexto en el que se lleva a cabo la investigación, es importante conocer la delimitación del centro histórico de la ciudad de Portoviejo (ver figura 1), la cual se ha obtenido de información referencial del estudio de caso de Cevallos Bazurto y Mosquera Moncayo (2018), en donde además, se ha incluido el área a ser analizada en este trabajo que comprenden las calles Sucre, Simón Bolívar, Ricaurte, Olmedo y Morales.



el de la incorporación y articulación de la nueva arquitectura en los tejidos urbanos tradicionales, a fin de satisfacer las necesidades vivas de la sociedad. Contemporaneidad en la que todos estamos involucrados, y que jamás debe reñir con la perdurabilidad de nuestros valores comunes. (p. 1)

Las ideas expresadas se hacen claras en dos de las edificaciones del centro histórico, ubicadas en la intersección de las calles Bolívar y Morales (ver figura 2), en donde es evidente el contraste de una arquitectura patrimonial, cuya formalidad refleja ecos de la historia de la ciudad por su materialidad, colores y otros detalles, con un edificio que representa a la arquitectura contemporánea implementada, en el cual se manejan formas que desentonan con el entorno, resultando en un elemento que no hace alusión al aspecto histórico de la ciudad, salvando solamente el soportal implementado sin alguna visión integradora, siendo desaprovechado, a pesar de tener el potencial de abrir espacio a la recuperación de identidad del sector.

### **Figura 2**

*Comparación de dos edificaciones ubicadas en la intersección de las calles Bolívar y Morales*



Nota. Contraste de la arquitectura patrimonial y arquitectura contemporánea no integrada al contexto histórico. Elaboración Propia (2021).

Existen otros ejemplos en el centro histórico de Portoviejo, en donde es notable la falta de integración entre arquitectura patrimonial y contemporánea sobre la calle Sucre (ver figura 3), en donde, nuevamente, la materialidad, colores y otros detalles hacen tan visible dicha situación.

### **Figura 3**

*Falta de integración entre arquitectura patrimonial y contemporánea sobre la calle Sucre*



Nota. Las imágenes muestran el contraste entre la arquitectura patrimonial y la arquitectura contemporánea no integrada al contexto histórico. Elaboración Propia (2021).

La subestimación de la identidad en la arquitectura actual es un problema para el desarrollo e imagen de Portoviejo, que se resume en una pérdida de autenticidad, la cual debería ser llevada con más conciencia y tener más protagonismo en los planes de la ciudad, incluyendo a las nuevas construcciones que se lleven a cabo dentro del centro histórico. Haciendo mención en esta problemática, la arquitectura que se ha producido en los últimos tiempos en estos sectores “ha tenido un gran impacto tanto en el suelo, como en la imagen urbana de los mismos, en una gran mayoría de ocasiones alterando considerablemente y de manera negativa el contexto histórico urbano en el que se ha insertado” (Vázquez-Piombo, 2016, p. 13).

Se enfatiza, por otro lado, el tema de vacíos urbanos dentro del área de estudio (ver figura 4) como un rompimiento de la imagen urbana que desaprovecha las bondades que esta puede

ofrecer. Dentro del área de estudio se encuentran nueve de estos espacios, los cuales se consideran necesarios consolidar para conformar una mejor unidad y funcionalidad de Portoviejo. Citando nuevamente a Vázquez-Piombo (2016), describe la importante de esto:

La reutilización de los espacios o vacíos urbanos se convierte, por medio de la integración arquitectónica de nuevas obras, en acciones necesarias para permitir la continuación de las actividades de la sociedad dentro del sitio, aunque para lograrlo se requiera una conducta que modifique el contexto urbano heredado, el auténtico valor documental que transmite. (p. 58)

#### **Figura 4**

*Vacíos Urbanos dentro del área de estudio*



Nota. La delimitación del área de estudio se referencia con líneas segmentadas negras mientras que los vacíos urbanos en color rojo. Elaboración Propia (2021).

Las problemáticas anteriormente mencionadas son las que destacan en el centro histórico; la carencia de espacios con identidad, atractivo arquitectónico y funcionalidad que se relacione adecuadamente con el entorno, resultando en una zona monótona e impráctica con edificaciones

en su mayoría destinadas a la actividad diurna con poca relación residencial. Esta situación se enfatizó luego del terremoto, en donde el abandono del centro se hizo más notorio con la pérdida de residentes y actividades de distintas índoles, causando inseguridad y desinterés por residir en el lugar, ligándose con la nula oferta inmobiliaria de espacios agradables en donde las personas se interesen en invertir.

### **Justificación**

El centro de la ciudad es un espacio en donde nace y se construye la misma, dando paso a distintas actividades y factores que confluyen, convirtiéndose en elementos fundamentales para su desarrollo social y económico, los cuales van determinando su funcionalidad e identidad, conllevando a establecer el tipo de crecimiento de una ciudad. El análisis de caso a presentar plantea identificar métodos de recuperación de espacios subutilizados, por medio de arquitectura que proponga mejores soluciones funcionales y aspectos formales que integren la identidad del sector y permitan una adecuada relación con el entorno.

Para reactivar una zona tan importante como el centro histórico, es necesario tomar en cuenta la importancia de la conexión entre los diferentes elementos dentro de la misma, en donde todo se convierte en un sistema que involucra a la arquitectura y las personas. Así lo menciona Rovira (2000) en su publicación:

La primera idea fuerza considera el centro urbano como un espacio relacional en el que concurren tres elementos: las personas, el espacio urbano como soporte físico y las actividades que se desarrollan en este espacio. Son tan importantes estos tres elementos como la compleja red de relaciones que se establece entre ellos. Las interrelaciones entre estos tres elementos son el campo de acción de la gestión y potenciar las sinergias de estas relaciones es una de sus funciones. La segunda se refiere a que el centro urbano es, además de un espacio físico singular, un espacio humano en el que la prioridad son las personas

en sus diferentes roles (residentes, visitantes, compradores, turistas, peatones, comerciantes, etc.). Los usos del espacio por las personas deben orientar morfológica y funcionalmente cualquier actuación desde un enfoque de gestión... La tercera idea fuerza se basa en considerar que el principal atractivo de un centro urbano es su diversidad y su diferenciación... La cuarta se basa en reconocer que la actividad económica ha pasado a ser el motor de la revitalización del centro, y dentro de ella adquiere un papel relevante el comercio y también los servicios y el ocio. (p.20)

Para cumplir con estas relaciones anteriormente mencionadas y de esta forma repotenciar el casco histórico, se deben aprovechar los espacios vacíos para el desarrollo de propuestas de uso mixto en altura, que otorgan distintos beneficios por medio de un modelo más sustentable en cuanto al crecimiento de la ciudad, debido al aprovechamiento en altura por la disminución del consumo de recursos, así como otras índoles, como la dinámica, economía y la manera en que su arquitectura ofrece una mayor integración entre las personas con el espacio y las actividades que se desarrollarían en este. Es importante destacar lo mencionado por Murray Harold y Flores Juan (s. f.) en donde se menciona específicamente a los beneficios que ofrecen el uso Mixto en las ciudades, y cómo estos ayudan a fomentar a mejores y variadas comunidades:

Los desarrollos de uso mixto ofrecen una gran cantidad de beneficios entre los que destacan: Conveniencia de vivir-trabajar en un solo espacio. Suprimir largos recorridos. Reducción de distancias entre la vivienda, lugares de trabajo, comercio y otros destinos. Creación de entornos peatonales y de bicicletas amigables. Ante los problemas de movilidad, son una extraordinaria alternativa que fomenta la convivencia sin uso del automóvil. Incremento en la densidad. La ciudad tiene la posibilidad de crecer en verticalidad, lo que ayuda al mejor aprovechamiento de los recursos urbanos. Desarrollo vecinal más fuerte. Fomentar comunidades distintas, atractivas y con fuerte sentimiento local. Mejor aprovechamiento del suelo. El crecimiento de la megalópolis obliga a frenar

el desordenado desarrollo y se presenta como una excelente alternativa. Preservar espacios abiertos. Los desarrollos mixtos fomentan la creación y preservación de las áreas verdes existentes. Crear una gran variedad de espacios. Este tipo de desarrollos crean comunidades que fomentan la interacción social. (párr. 13)

Como aspecto importante para el desarrollo de nuevas edificaciones en este contexto urbano - histórico es fundamental buscar soluciones de manera armónica entre las posibles propuestas y el entorno donde se implantaría, estimulando a la imagen e identidad del sector por medio de la integración y adaptación a las condiciones arquitectónicas que se destacan del casco histórico. De esta manera el aporte al entorno y estética otorgaría valor a la edificación, haciéndola atractiva ante el sector económico y social al que se quiere alcanzar, mediante la posible estimulación de inversión inmobiliaria en el sitio. Según Echaide (1991) en su obra sobre la integración de los edificios en su entorno:

La integración armónica de un edificio en su entorno viene determinada por las relaciones que se establezcan entre la nueva construcción y los edificios y demás elementos que componen su entorno. Algunas de estas relaciones son debidas a las cualidades físicas del nuevo edificio y de los elementos del entorno: por ejemplo, las alineaciones de las fachadas, los desniveles de las calles y de las plazas, las distancias entre los edificios, su orientación respecto al sol, la proyección de sombras, las diferencias de altura, masa, material, color y detalles de diseño de los edificios, etc. (p. 1)

Cabe enfatizar que para lograr estos objetivos de integración sin perder sentido del pasado o la actualidad, se debe dejar de descontextualizar la arquitectura del casco histórico, ya que es el punto principal de identidad y encuentro de toda la ciudad. Esta representa los comienzos de una cultura e idiosincrasia espacial que debería perdurar a lo largo del tiempo como característica singular de la misma y que así se permita vivir una experiencia significativa en ella. El desarrollo de la actualidad en la zona posee detalles ajenos a la arquitectura local, no respetando el entorno

y desvirtuando lo autóctono. Se hace indispensable la relación que debe existir entre las nuevas construcciones contemporáneas con la arquitectura patrimonial, para así lograr recuperar la identidad perdida en el casco histórico. A través de la obra de Vázquez-Piombo (2016), se explica la importancia de la integración de los aspectos contemporáneos con aquello que forma parte de la historia:

Los sitios patrimoniales tienden a transformar su imagen urbana por la falta de conciencia social en su población y sus autoridades. Se percibe hoy en día una considerable pérdida de la memoria del patrimonio cultural edificado, por lo que es de suma importancia la integración de arquitectura contemporánea dentro de una solución morfológica y tipología característica de esos contextos. A fin de revertir el desarraigo social de la experiencia, se debe desarrollar una metodología que logre destrabar las dificultades que se generan en la consecución de la armonía entre edificios próximos pertenecientes a distintas necesidades y épocas. (p. 16)

Por medio del análisis se plantea establecer un diseño arquitectónico que resuelva los problemas de gentrificación, abandono y otros aspectos que contrarrestan de distintas maneras en la identidad, actividad y representación del casco histórico de Portoviejo, a través del estudio de diversas tipologías mixtas en altura para la reactivación de espacios, disminución de traslados y aportación de la densidad del sector, sin dejar a un lado la recuperación de identidad como parte fundamental del centro histórico, fortaleciendo la conexión entre la arquitectura contemporánea con la patrimonial, promoviendo espacios diseñados para la satisfacción de inquilinos y visitantes.

## **Objetivos**

### ***Objetivo General***

Proponer una solución arquitectónica de uso mixto vertical enfocada en la integración con el entorno en el casco histórico de Portoviejo, por medio de una investigación descriptiva, para así incentivar al desarrollo inmobiliario del sector.

### ***Objetivos Específicos***

Analizar el contexto urbano ubicado en el área de estudio para identificar sus características arquitectónicas.

Determinar las características más relevantes de los proyectos de uso mixto y su relación entre la arquitectura contemporánea y tradicional para el desarrollo de la propuesta por medio del estudio de casos homónimos.

Evaluar información de la percepción técnica y ciudadana sobre habitar en el área de estudio, direccionado hacia el desarrollo vertical de uso mixto.

## **Capítulo II**

### **Marco Teórico**

#### **Antecedentes**

Un elemento fundamental del proyecto a presentar es la arquitectura vertical de uso mixto, como parte de una solución a diversos problemas que se presentan en el centro histórico de la ciudad de Portoviejo para diversificar actividades, incentivar la inversión inmobiliaria y fortalecer la cohesión social. Es así que en esta sección se toman distintos estudios que permitan marcar precedentes que se vinculen a la temática planteada.

Es importante tomar en cuenta que cuando se habla de usos mixtos en altura, se refiere a densificar y compactar la ciudad por los beneficios que esto brinda para evitar caer en la expansión descontrolada y ocupación de suelos, mientras que en realidad existen otras alternativas a poner en práctica. Un estudio realizado por Hermida et al. (2015) analiza las densidades en el área urbana de Cuenca desde 1950, en donde buscan obtener resultados que puedan definir un modelo de ciudad adecuado, considerando el nivel de calidad de vida que este representaría. Como resultados de la investigación mencionan que Cuenca paulatinamente se ha convertido en una ciudad dispersa, y que a pesar de no sufrir fuertemente los efectos negativos de este modelo por ser intermedia, alerta con lo que podría suceder si no se redirecciona su desarrollo a un crecimiento más compacto:

Sorprende comprobar que Cuenca fue una ciudad compacta con alta calidad de vida, pero que, paulatinamente, se está convirtiendo innecesariamente en una ciudad dispersa, con todos los problemas que esto conlleva. Se concluye que el regreso a la ciudad compacta es la alternativa para un posible desarrollo sustentable en las ciudades intermedias de América Latina. (párr. 6)

Como parte de un proyecto de uso mixto, Jurado (2016) relaciona distintos usos (vivienda, oficinas, espacios comunitarios) para incorporarlos como parte de una solución arquitectónica. Busca con este proyecto, una idea integradora con distintos fines, poder vincularlo con su entorno (espacios públicos y demás edificaciones), fortalecer relaciones sociales y otras necesidades específicas del trabajo. Con dicha propuesta llegó a las siguientes conclusiones:

...promover espacios comunitarios ayudan al encuentro y convivencia de los propietarios y los vecinos del sector, que se transforma en mejores relaciones sociales. Además, promover las edificaciones de vivienda beneficia a la ciudad, ya que las personas se movilizan menos, lo que significa más tiempo con su familia lo que se traduce en mejora de su calidad de vida y optimización de recursos. (p. 59)

Para traer a moción un proyecto que ocupe más cercanía con el análisis a realizar, se procede a indagar en una investigación de Paz Villamil y Soza Pico (2021) elaborada en la ciudad de Portoviejo, cuya finalidad es la de implementar un modelo de crecimiento residencial compacto para mitigar las desventajas de la expansión desordenada que ha vivido la ciudad, así ellos analizan la percepción de los ciudadanos sobre la vivienda en altura y concluyen con distintos puntos; la necesidad de parte de los ciudadanos de rehabilitar el centro, los beneficios de construir en vertical y así satisfacer el déficit habitacional; siempre y cuando todo esto se lleve a cabo respetando las normativas correspondientes que aseguren confort a nivel arquitectónico, paisajístico, su relación con el entorno, nivel de habitabilidad, entre otros puntos:

La ciudadanía portovejense muestra una actitud favorable a habitar áreas urbanas ya consolidadas como es el centro de la ciudad, también se evidencia el descontento de vivir en áreas periféricas a la urbe debido a la falta de servicios e infraestructura que estas zonas poseen. La construcción en vertical representa una respuesta adecuada para contrarrestar el crecimiento desordenado de las ciudades y consumo de suelos con aptitudes agrícolas, colaborando con el crecimiento compacto de la urbe y satisfacer el déficit de habitabilidad

que tiene la ciudad de Portoviejo, como se ha comprobado en otras ciudades expuestas en esta investigación. (p. 88)

Por otro lado, es imprescindible no dejar afuera la cuestión de la integración de la nueva arquitectura en un contexto histórico, es así que en la investigación de Sánchez (2015) se exploran estas transformaciones de arquitectura contemporánea en el centro histórico de la Ciudad de México, incluyendo el aporte que estas brindan o restan al valor histórico del lugar. Dentro de este trabajo concluyen en la importancia de la integración de arquitectura contemporánea con el patrimonio, como una situación de suma responsabilidad para ayudar a las relaciones de diálogo de estos dos componentes, y recordando que debe existir armonía entre ellos, respetando el entorno y no interviniendo de manera en que este pueda deformarse por la mala aplicación de arquitectura:

...la armonización entre edificios antiguos y modernos puede llevarse a cabo bajo de criterios de intervención que se encuentren ligados a crear vínculos de diálogo entre la obra nueva y la arquitectura preexistente, es el caso de la reinterpretación de las formas arquitectónicas como una forma sensible de respetar el entorno sin deformarlo, considerando aquellas formas históricas como una fuente de inspiración por así decirlo, que mediante la abstracción es posible llegar a componer una obra nueva con una clara expresión del momento actual con el lenguaje y las técnicas del presente pero sabiendo integrarse y convivir con el ambiente del ayer. (pp. 64-65)

Como último punto se trae a moción el tema de los centros históricos, espacios que representan el valor cultural, social y tradicional de una ciudad, un espacio en donde las relaciones arquitectónicas y estéticas deberían estar estrictamente relacionadas entre sí conservando esta identidad que en la actualidad se ve afectada por la inserción de arquitectura contemporánea regida por la globalización llevando a una crisis de la autenticidad del lugar. Esto ha subestimado los valores físicos, culturales y sociales que se han preservado en cierto tiempo para proceder a un

desinteresado crecimiento egoísta. Así como en el estudio de Casakin (2016) en el cual exploran estas relaciones arquitectónicas para entender el rol existente entre las inserciones contemporáneas y cómo se podría preservar la identidad del sector, buscando reelaborar estos valores locales y su falta de interés. En la investigación realizada, concluyen en lo siguiente:

Esto ha ido en detrimento de los valores arquitectónicos locales y la identidad de lugar, especialmente en los países en desarrollo, donde los vínculos socio-culturales establecidos con los lugares de residencia se han ido debilitando a lo largo de los años. En un mundo global, donde la sociedad está cada vez más fragmentada, la identidad grupal e individual se ha vuelto inestable y vulnerable a los intereses transnacionales. Un síntoma visible de esto es la ciudad contemporánea que refleja la imagen de una arquitectura repetitiva, homogenizada, descontextualizada, americanizada y cada vez más en crisis. (p. 239)

Una vez presentados los distintos objetivos y resultados de las investigaciones homólogas a este análisis de caso, es importante establecer los distintos conceptos que son fundamentales y se van a tratar constantemente en este trabajo, con la finalidad de tener una mejor comprensión del tema a desarrollar.

### **Arquitectura de Uso Mixto**

La arquitectura de uso mixto hace referencia a aquellos edificios que se caracterizan por la “mezcla de usos dentro de un mismo proyecto, integrando diferentes programas. Estos edificios combinan varias aplicaciones que en ocasiones pueden ser dispares. Por lo general las funciones más comunes son: vivienda, oficinas, comercio, hotel...” (Mancheno, 2014, p. 11).

Además de mezclar distintos tipos de usos, también integran otra forma de programas y usuarios, conforme los menciona nuevamente Mancheno (2014) como aspectos importantes dentro de este modelo de proyectos:

Estas construcciones, además de mezclar distintos usos e integrar diferentes programas, promotores y usuarios, combinan lo público con lo privado. Un edificio multiusos puede ser tan diverso como una ciudad, en beneficiarios, en tiempos de uso y funciones. Este concepto implica además la participación conjunta de la iniciativa privada y de la pública en la promoción de vivienda, espacio público y equipamientos, por lo que estos edificios tienen la capacidad de promover la interacción de distintos usos urbanos y combinar las actividades privadas con la esfera pública. (p. 11)

La arquitectura de usos mixtos da lugar a beneficios en cuanto a la ocupación del espacio y la forma de crecimiento que lleve una ciudad. Así lo hace claro López (s. f.) en su investigación, en donde menciona la relevancia de estas edificaciones en una situación en donde existe la descomposición de núcleos urbanos:

El crecimiento demográfico de una ciudad provoca una desconexión, tanto en tiempo como en espacio, entre los lugares en los que se reside y los lugares en que se realizan las demás actividades cotidianas, teniendo como consecuencia el surgimiento de ciudades que no son para residir. Por medio de arquitectura con usos mixtos de suelo, se puede evitar esta situación al optimizar el espacio y el tiempo en actividad que pueda tener un lugar. (p. 112)

Este modo de desarrollo arquitectónico interviene en la dinámica de una ciudad y logra mejorar distintos aspectos en la misma, tanto en lo social, económico, cultural, eficiencia ambiental, etc., dando paso a una mejor calidad de vida de quienes residen y visitan el lugar. Burbano (2016) hace énfasis en su trabajo de grado, en cómo las ciudades gracias a esto logran conseguir una mejor eficiencia ambiental:

Los edificios mixtos estrechamente relacionados con el espacio público ubicados en una centralidad son también una forma de generar atajos hacia la equidad debido a que

acercan a las personas a los bienes que ofrece la ciudad y por lo tanto propician una mejoría en la calidad de vida de los habitantes en un tiempo relativamente corto (a diferencia de la creencia que la educación es la única forma de mejorar la calidad de vida, lo cual es una solución a largo plazo). (p. 74)

### **Crecimiento Vertical en Centros Urbanos**

De acuerdo a Félix (2015), se define al crecimiento vertical como un tipo de desarrollo que se lleva a cabo en las ciudades, en donde aumenta la densidad poblacional al ocuparse menos extensiones de terreno en las construcciones:

Es el crecimiento en altura de una ciudad mediante el cual una misma superficie de terreno es ocupada por más de un hogar, se puede considerar a partir de una edificación de dos niveles. Existe mayor densidad y un mejor aprovechamiento del territorio. (p. 95)

Es importante mencionar que cuando se lo lleva a cabo en ciudades, no significa necesariamente que dará lugar a un espacio altamente denso. En su investigación, Miranda (2017) lo explica:

Cabe mencionar que un crecimiento vertical no significa una ciudad con alta densidad, ya que dicho crecimiento se da cuando dos hogares consumen un mismo espacio de suelo, es decir, se puede considerar crecimiento vertical a partir de una edificación de dos niveles en donde cada familia habita un nivel. (p. 58)

Cuando una ciudad crece bajo este modelo, se involucra en ella un proceso de densificación, como ya se lo ha mencionado anteriormente, en donde se aprovecha de manera más eficiente el espacio por medio del aumento de la población en una determinada área. Esto trae consigo la disminución de distintas problemáticas sociales que puedan afectar al modo de vida de quienes residen en las ciudades, creando así un mejor entorno. De acuerdo a Zolezzi Chocano et al. (2005) en su investigación:

El proceso de densificación habitacional definido por desco apunta a un uso más eficiente del espacio, consistente en agregar nuevas unidades de vivienda en los aires o al costado de una vivienda ya producida o produciéndose. Pero supone, además, que disminuyan los niveles de hacinamiento preexistentes en la vivienda original y se permita albergar el crecimiento poblacional de las nuevas generaciones en nuevos albergues con calidad en cuanto espacio, iluminación, ventilación, privacidad, seguridad, etcétera. (p. 21)

### **Identidad Arquitectónica**

La identidad y la arquitectura son dos conceptos que están estrechamente ligados, y que en este análisis de caso, forman parte fundamental para recuperar el sentido del entorno en el que se trabaja. Rodríguez (2014), define a la identidad en un contexto arquitectónico, como el conjunto de características que relacionan a una comunidad y su historia por medio del contexto arquitectónico que les rodea:

La identidad en un contexto arquitectónico y urbano se entiende como los rasgos o las características particulares, físicas y sociales de una edificación, un barrio o una ciudad, que los diferencian del resto. Esta identidad trae consigo la creación de comunidad, en donde sus individuos se identifican con los atributos y las características del lugar, generando los lazos identitarios y la unión comunitaria. Con esto, los rasgos del deben ser capaces de distinguirse dentro de un contexto mayor, representando especialmente a sus habitantes y usuarios, así como su estilo de vida, su forma de pensar y especialmente su memoria e historia dentro de un contexto mayor. (p. 2)

Por otro lado, Elizalde (2014) explica a la arquitectura y la identidad como conceptos relacionados, ya que la arquitectura es el modo en donde se puede interpretar la identidad, de acuerdo a los atributos que estén inmersos en ella:

La arquitectura y la identidad se entienden como un par de conceptos frecuentemente relacionados. Porque la arquitectura es susceptible de interpretarse como la depositaria

directa e indirecta de la identidad del usuario, constructor o diseñador. Mientras que la identidad, establecida como agente definitorio, es apta para interpretar a la arquitectura en función sus diversos atributos tangibles e intangibles. (p. 1)

Es así que la identidad en la arquitectura es un elemento fundamental, para que esta tenga un verdadero sentido y no sea algo meramente estético. Es una característica que permite que las comunidades refuercen sus lazos, y en caso de que esta se haya perdido y tenga que ser reconstruida, “se debe estar involucrado en un proceso dinámico de constante confrontación de lo viejo con lo nuevo, que significa retomar lo existente como parte de la propuesta arquitectónica” (Vázquez-Piombo, 2016, p. 41.).

### **Integración de la Arquitectura con el Entorno**

La integración de la arquitectura con el entorno es un atributo que va ligado a la identidad arquitectónica, y que por lo tanto también es fundamental para conservar el sentido de la edificación con sus alrededores y atribuirle distintos valores a este. Vázquez-Piombo (2017) menciona que se debe analizar el contexto edificado, para poder lograr una intervención arquitectónica adecuada que no desvirtúe el lugar en el que se la va a llevar a cabo:

Esta labor de integrar arquitectura en un contexto, idealmente debería estar ligada al compromiso del arquitecto en indagar y conocer más sobre el sitio y sobre diversos factores metodológicos que le ayuden a tomar mejores alternativas para intervenirlo, entre las cuales destacan el interés relacionado para conocer sobre el pasado, entender el presente y analizar formalmente sobre los diversos modelos arquitectónicos que han permeado dentro del contexto a intervenir, para de allí proponer soluciones creativas que tengan una mejor posibilidad de integrarse al contexto. (p. 36)

Queda claro que para integrar arquitectura en un contexto, es necesario analizar la situación y condiciones del sitio para poder intervenirlos y no crear un edificio que resulte en arquitectura sin sentido, desligada al lugar en el que se la implementará, ya que “La arquitectura

equivale, al final, a un gesto equilibrador, consistente en integrar y hasta cierto punto responder a todos esos requerimientos, que son materiales y medibles, y a los que son espirituales e intangibles y decididamente subjetivos” (Foster, 1999, p. 408).

Este tipo de acción, el de integrar la arquitectura en su entorno, es muy importante en los contextos históricos, dado que no se rompería con los esquemas ya establecidos, sino que se crea un equilibrio entre lo contemporáneo y lo histórico para poder establecer arquitectura nueva con rasgos del pasado, como lo menciona Vázquez-Piombo (2016) en su publicación, en donde además se alude a la reutilización de áreas fundacionales de la ciudad:

El respeto a los sitios patrimoniales por medio de la integración crea en su población una revalorización de su propia identidad, lo que a su vez contribuye a la reactivación, reutilización y conservación de estas áreas fundacionales de la ciudad. (p. 17)

### **Centros Históricos**

Es importante no dejar afuera el tema de los centros históricos, para lograr entender el lugar que se va a estudiar en este análisis de caso. Barcia (2018) en su investigación los define de la siguiente manera:

La denominación de centro histórico se le atribuye al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, que comúnmente es el de mayor atracción social, económica, política y cultural, caracterizado por agrupar a los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad, ligada a la cultura que le dio origen, y en concordancia con lo determinado en el ámbito legal o través de los términos de la declaratoria correspondiente. (p. 39)

Los centros históricos son lugares considerados simbólicos y con características distintivas de una ciudad, en donde se guarda la historia de distintas épocas, mostrando aquellos vestigios

de lo que pasó en dicho lugar. Así lo menciona Santamaría (2013) en su investigación, que además resalta que es aquí en donde se encuentran los espacios de más valor de la ciudad:

Los centros históricos pueden considerarse como los lugares más simbólicos, apreciados, distintivos de las ciudades... Son lugares donde existen, la mayoría de las veces, monumentos históricos, conjuntos arquitectónicos y edificaciones simbólicas, elementos que, en definitiva, son los que provocan esa diferenciación de la ciudad, y que esta sea un lugar de la cual se puedan sentir orgullosos sus propios habitantes... Por otra parte, los centros históricos encierran valores de convivencia para el conjunto de los ciudadanos. Sus calles y plazas son lugares de paseo y de encuentro, son espacios de diversidad y mezcla funcional que propician las relaciones sociales. (p. 118)

La gestión de estos centros debe poder adaptarse ante los nuevos desafíos que enfrenta la ciudad y así evolucionar por medio de un desarrollo integral de los distintos ámbitos (económico, social, arquitectónico, etc). González (2013) lo menciona en su investigación, y aclara que en el aspecto patrimonial debe haber una adecuación urbana y arquitectónica de los nuevos elementos a insertar en los centros históricos, sin temer a las transformaciones sociales que deba enfrentar este entorno:

...este tipo de intervenciones deberían evolucionar desde una gestión fragmentaria, sustentada en la componente física, hacia otra que procure un desarrollo integral (social, económico, físico-funcional, arquitectónico, ambiental y cultural) de estos centros o paisajes urbanos históricos. A su vez, desde el aspecto patrimonial, debe entenderse que el centro histórico como parte central de la ciudad no debe quedar al margen de las transformaciones sociales y debe adecuarse urbana y arquitectónicamente. La aceptación de incorporación de nueva arquitectura respetuosa de su contexto, le permitirá ser un centro vivo de función y sociedad y evitará que este sector clave de la ciudad se convierta en un museo. (p. 12)

## **Arquitectura Patrimonial**

La arquitectura patrimonial viene determinada por la cuestión histórica y características “comunes, similares, uniformes, que identifican y expresan la identidad de un pueblo, zona o región. Son valoradas en sus formas estéticas, volumétricas, función y utilización del espacio, estructura y elementos constructivos, así como su valoración como conjuntos urbano arquitectónicos” (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural [INPC], 2011, p. 46).

Por otro lado, Barcia (2018) realiza su propia definición de este tipo de arquitectura, y la describe como el conjunto de distintos elementos representativos de una cultura:

...comprende aquellas edificaciones, espacios libres, infraestructuras, conjuntos urbanos, pueblos y ciudades que se consideran representativos de la cultura desde el punto de vista histórico, artístico, social y científico. Incluye aquellos elementos muebles, de instalaciones y accesorios que formen una unidad. (p. 30)

Es así que se considera a esta arquitectura como la “memoria construida de la historia”, porque dentro de ella están inmersos distintos aspectos de la vida de quienes han residido en el lugar. A esto Lleida (2010) hace referencia de la siguiente manera:

Hay que considerar el patrimonio arquitectónico como una fuente histórica, ya que ilustra diferentes aspectos de la vida humana: el imaginario, la sociedad, la tecnología, la economía, la vida cotidiana, etc. Los edificios patrimoniales son una fuente para enseñar y aprender historia, pero hay que hacer un uso adecuado de estas construcciones, ya que presentan unas características diferentes a las fuentes escritas. (p. 42)

## **Arquitectura Contemporánea**

Este concepto hace mención a la arquitectura de la actualidad, que está sometida a distintas influencias y que por esta misma razón está conformada por un campo amplio y muy variado. Por su parte, Estrada (s. f.) define esta arquitectura de la siguiente forma:

La arquitectura contemporánea es definida por diversas características, de las cuales, la principal y la que define este periodo es sin duda la tecnología. Por el lado humano, la contemporaneidad la define el rompimiento con las tradiciones y lineamientos establecidos tiempo atrás, la libertad de expresión, la apertura social y la abstracción artística. (p. 47)

En este análisis por consiguiente cuando se menciona a esta arquitectura, se hace alusión a aquella relativa a nuestros tiempos, dejando a un lado al término “moderno”, a veces mal utilizado y confundido por lo “contemporáneo”. De esta manera, FenArq (2019) referencia al tema, además de mencionar a la expresividad (por medio de materiales, formas y diseño de manera general) como elemento distintivo entre estos dos términos:

La arquitectura contemporánea se distingue de la arquitectura moderna de finales del siglo XX por la inclusión de elementos ecológicos y la creatividad de todo tipo. Además de utilizar diferentes estilos arquitectónicos contemporáneos e influencias, la arquitectura contemporánea utiliza las últimas tecnologías y materiales... Un elemento distintivo de la arquitectura contemporánea es la expresividad de la forma y el diseño. Los edificios incorporan diseños innovadores y creativos que se supone que deben ser notados y apreciados. El sentido estético es muy importante en el diseño de las estructuras. También hay una amplia gama de combinaciones de materiales para resaltar el contraste o la uniformidad. (párr. 1-4)

## **Normativas Urbano-Arquitectónicas del Cantón Portoviejo**

Las normativas relacionadas a lo urbano-arquitectónico del cantón Portoviejo están regidas por el Código Municipal del Cantón Portoviejo: Libro 2 Componente territorial, y en donde existen lineamientos de carácter obligatorio, para un óptimo desarrollo de la ciudad, sus actividades y otros elementos que están inmersos en ella. En este apartado, se mencionan los artículos más relevantes de dicha ordenanza, que competen referenciar en esta investigación.

Como primer punto se hace referencia a los portales, elementos característicos del centro de Portoviejo, y obligatorios en diversos casos, dependiendo de la codificación de las normas urbanísticas del municipio. En el artículo 204, de la sección III del Código Municipal del Cantón Portoviejo, se menciona que:

Art. 204.- En las zonificaciones sobre línea de fábrica con portales, las edificaciones obligatoriamente deberán incluir portales a lo largo de la o las vías, los niveles de los pisos de los portales deben unificarse con los niveles de las aceras, los portales deben considerarse como prolongación de las aceras y no podrán incluir desniveles, rampas o gradas; los portales no pueden ser ocupados con objetos o elementos que se transformen en barreas [sic] que dificulten la circulación peatonal. Los portales obligatoriamente tendrán 3 metros de profundidad y 3,60 metros libres de altura. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo [GAD Portoviejo], 2018, p. 141)

Para un correcto mantenimiento del área regenerada ubicada en el casco histórico, existen también distintos apartados que se deben tomar en cuenta. De acuerdo al art. 204 de la ordenanza, los usuarios de los bienes públicos y privados tendrán que cumplir con distintos parámetros, incluyendo la utilización de cierta paleta de colores en fachadas autorizadas por el GAD Portoviejo (2018), en donde se debería hacer alusión también en la materialidad y no solamente en las tonalidades como parte fundamental para la integración y armonía en la arquitectura del centro de Portoviejo:

a) Conservar en buen estado de estructura e higiene los soportales. b) Iluminar debidamente sus soportales, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna... e) Utilizar los colores establecidos en la paleta autorizada por el GAD Portoviejo para el adecentamiento de las fachadas ubicadas dentro del perímetro de Regeneración Urbana, las cuales deben estar en armonía con el centro histórico del cantón, estando permitido la utilización de los colores blanco y gris para fachadas; y, el color negro para protecciones metálicas. (pp. 380-381)

El aspecto formal de las edificaciones tiene su apartado en la Sección I en estas normativas, en donde principalmente se destaca la alineación de fachadas para conservar la armonía y por lo tanto se especifican determinadas alturas en distintos casos. En el siguiente artículo se especifican alturas y otros parámetros en caso de que la edificación esté contigua a un edificio patrimonial (ver figura 5):

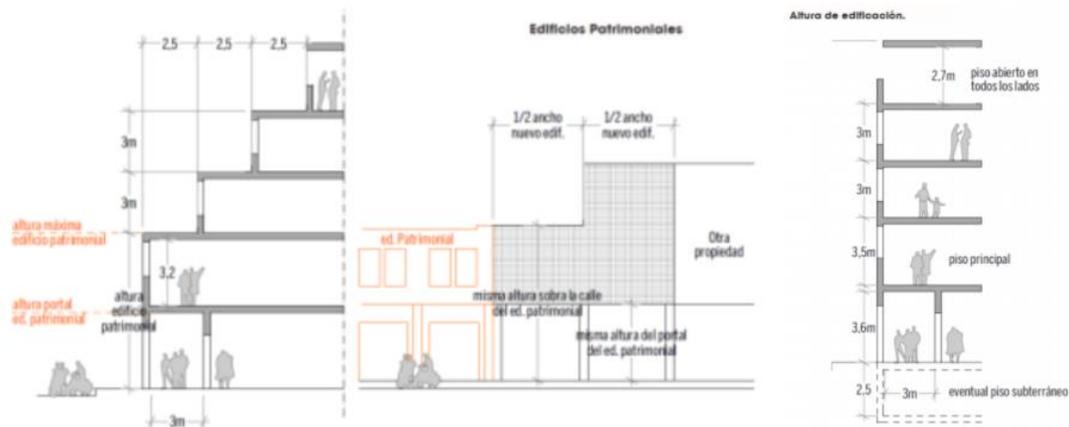
Art. 660.- Aspectos formales de las edificaciones.- Los aspectos formales de las edificaciones determinan la altura, tipologías de la edificación, colores y todo tipo de ornamentación de las fachadas, debiendo darse cumplimiento a los siguientes aspectos: a) Aspectos formales de la planta baja de las edificaciones: La altura libre entre el piso terminado de acera hasta el inicio de la losa del siguiente piso alto deberá ser de 3 metros sesenta centímetros de altura. (GAD Portoviejo, 2018, pp. 381-382)

Además, el GAD Portoviejo (2018), también especifica las alturas de edificaciones que no estén en las condiciones anteriores (ver figura 5):

...b) Línea de otros pisos (características): La altura entre pisos será de 3 metros cincuenta centímetros en el primer piso alto, y de tres metros en los siguientes pisos; el tumbado de la cubierta de la terraza tendrá una altura mínima de 2 metros setenta centímetros... (p. 381-382)

## Figura 5

### Altura de pisos en edificaciones



Nota. La imagen izquierda representa la altura de pisos en edificaciones que se encuentran contiguas a edificios patrimoniales mientras que la imagen derecha representa las que no estén contiguas a edificios patrimoniales. Tomada de: GAD Portoviejo. (2018, pp. 381-382). *Código Municipal del Cantón Portoviejo: Libro 2 Componente territorial*.

También se norman las superficies de las fachadas en la continuación de este artículo, en donde se describe que estas deben ser lisas, pero pueden estar acompañadas de distintos detalles arquitectónicos para crear una mejor expresividad formal, de acuerdo al GAD Portoviejo (2018):

e) Superficie de la fachada (características): Las fachadas de los edificios es la superficie exterior de cada uno de ellos. Esta superficie será fundamentalmente lisa, pero puede contener los detalles arquitectónicos necesarios como los vanos de las ventanas, tragaluces y ventoleras que podrán ser destacados con marcaciones a manera de marco de mampostería o de otro material. Los muros de fachadas también pueden retranquearse parcial o totalmente para formar espacios sombreados o terrazas a las que se accederá por puertas desde los ambientes interiores y serán resguardadas por barandas metálicas, de madera o de albañilería según el diseño con una altura de noventa centímetros medidos desde la base de la terraza. (pp. 383-384)

Otros componentes arquitectónicos también están normados por el GAD Portoviejo (2018), los cuales se vuelven muy relevantes, ya que se describen cuestiones de materialidad, dimensiones, llegando a hacer alusión a ventanas batientes con celosías de madera, y terrazas de piso, como elementos con alternativas que promuevan a la recuperación de arquitectura tradicional:

- f) Balcones: Los balcones en las fachadas tendrán un volado máximo de un metro sobre la vereda. Serán de hormigón, metal o madera y constituirán parte de la estructura debidamente calculados por un profesional...
- g) Volados: Algunos volúmenes construidos de ambientes interiores pueden volarse sobre la vereda hasta una distancia de un metro.
- h) Ventanas (forma y materiales): Los vanos de ventanas de ambientes sobre la calle no podrán ser menores de noventa centímetros de ancho, exceptuando las celosías que deberán tener como mínimo sesenta centímetros de ancho por cuarenta centímetros de alto... Podrán tener antepechos de hasta noventa centímetros de alto de hormigón, metal o madera debidamente diseñados. Las batientes podrán contener las celosías de madera y así recuperar la arquitectura tradicional tanto en ventanas con antepecho y también en persianas de acceso a terrazas y balcones. Podrán utilizarse también ventanas y puertas como detalles de arquitecturas modernas, realizadas en vidrio y sus múltiples tratamientos formales, pero con las mismas dimensiones.
- i) Terrazas de piso (características): Las terrazas como prolongación de ambientes interiores, se practicarán como espacios sombreados en pro de la recuperación de la arquitectura tradicional... (p. 384)

Por otro lado, en colaboración con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y el GAD Portoviejo se realizó la Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Portoviejo, donde en el artículo 10, de la sección II, se menciona sobre los tipos de intervención en inmuebles y espacios públicos y se expresa específicamente el tema de nuevas edificaciones:

Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas de origen colonial o republicano, deberán cumplir con las siguientes normas: a. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación b. Se respetará la tipología de patios existentes. c. La ubicación de bloques de escaleras no debe afectar la estructura ni las fachadas del inmueble; d. Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros; e. El diseño de fachadas de nueva edificación, integrada a conjuntos históricos, se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto f. La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor a la altura de los otros pisos; g. Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. h. No se permiten los volados o voladizos de ambientes cerrados de cualquier tipo. (GAD Portoviejo, 2016, pp. 15-16)

Estas normativas se consideran importantes de mencionar, para tener un mejor entendimiento del contexto urbano-arquitectónico en el que se está trabajando, es decir, poder entender qué cosas están condicionadas por el municipio de Portoviejo.

## **Capítulo III**

### **Marco Metodológico**

En este capítulo se describirán los métodos, herramientas y otros insumos a utilizar para analizar más a fondo la problemática y poder llevar a cabo la investigación.

#### **Nivel de investigación**

Para ejecutar el estudio de este proyecto se llevará a cabo una investigación descriptiva, con el fin de analizar y describir distintos elementos que intervienen en la problemática y ayuden a concluir con mejores resultados. De acuerdo a Arias (1999) la investigación descriptiva:

Consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno o suceso con establecer su estructura o comportamiento. Los estudios descriptivos miden de forma independiente las variables, y aun cuando no se formulen hipótesis, las primeras aparecerán enunciadas en los objetivos de investigación. (p. 20)

#### **Diseño de Investigación**

Con el fin de poder cumplir con los objetivos planteados, la investigación a llevar a cabo será de tipo mixta, involucrando a la documental y de campo.

Por medio de la investigación documental se busca obtener información de distintas fuentes que involucren temas de interés para la investigación, mediante el alcance de material bibliográfico, con la finalidad de tener un mejor entendimiento de lo que sucede en la parte urbana y arquitectónica del área de estudio, y de los casos homónimos.

Por otro lado, la investigación de campo ayudará en complementar con información recolectada directamente del área de estudio para constatar el estado actual de los elementos estudiados en la zona, permitiendo la obtención de resultados más precisos.

## **Enfoque**

Con la finalidad de llevar a cabo de la manera más adecuada esta investigación y lograr obtener los resultados pertinentes, se utilizarán los enfoques metodológicos cualitativo y el cuantitativo.

Por un lado, el enfoque cualitativo se caracteriza por determinar las cualidades del objeto en estudio, según lo menciona Dzul (s. f.):

Tiene como objetivo la descripción de las cualidades de un fenómeno. Busca un concepto que pueda abarcar una parte de la realidad... No se trata de probar o de medir en qué grado una cierta cualidad se encuentra en un cierto acontecimiento dado, sino de descubrir tantas cualidades como sea posible. (pp. 13-14)

Este enfoque se utilizará en este análisis ya que nos ayudará a interpretar la mayoría de resultados, siendo utilizado en la descripción de las características arquitectónicas y urbanas más relevantes del contexto en el que se está llevando a cabo la investigación.

El enfoque cuantitativo es un complemento del anterior, “es un esquema deductivo y lógico, es reduccionista y pretende generalizar los resultados de sus estudios mediante muestras representativas.” (Vega et al, 2014, p. 525)., y de esta manera permitirá interpretar de manera numérica los resultados que se obtengan de los procesos de investigación en el entorno urbano.

Para llevar a cabo esta investigación se procederá a realizar una división en tres fases a fin de especificar los procesos a realizar hacia el cumplimiento de los diferentes objetivos específicos planteados.

### **Primera Fase**

Con la finalidad de cumplir con el primer objetivo, en esta fase se realizará un estudio del contexto arquitectónico del área seleccionada, en donde se escogerán las edificaciones más representativas de la arquitectura patrimonial y contemporánea, cuya selección estará regida por

aquellas cuyo modelo formal sea el más característico del estilo correspondiente, y que haga fácil denotar las diferencias entre estas tipologías.

Se efectuará la visita del área de estudio para poder tener una perspectiva más clara de la situación de las edificaciones a escoger y el contexto arquitectónico en la que se desenvuelven, para posterior a esto realizar fotos de dichos elementos que se estudiarán y utilizarán en el análisis.

Como parte de las técnicas e instrumentos que se involucran en este primer paso, se realizará un mapa temático principal, en donde se utilizará una imagen satelital de Google Earth del área de estudio y será editada en Photoshop por medio de la enumeración de las edificaciones a estudiar, para lograr un mayor entendimiento del contexto en el que están ubicadas.

Se utilizarán las fotografías realizadas por los autores de la investigación y con ayuda de información bibliográfica se procederá a analizar de manera descriptiva estas edificaciones, para determinar las características formales más relevantes de la arquitectura seleccionada del lugar.

Dicho análisis se definirá por medio de una descripción de los siguientes elementos: Entorno arquitectónico, Equipamiento cercano, Proporción y escala, Diseño Formal, utilizados en el proceso de estudio de las formalidades del Edificio Orellana (Proaño, 2009, p. 64). Dentro del parámetro de Diseño Formal se describirán: ventanería, materialidad, colores, volúmenes y detalles arquitectónicos más relevantes específicos de la edificación.

## **Segunda Fase**

En la segunda fase se realizará el estudio de 3 casos homónimos de la arquitectura vertical de uso mixto y su relación entre la arquitectura contemporánea y tradicional, por medio de un análisis arquitectónico más amplio, puesto que a través de los resultados de esta fase se obtendrán los componentes principales para poder insertar este tipo de proyecto en el área de estudio.

Para poder analizar estos repertorios, se deberá hacer una recopilación de información de los mismos, para así determinar mejor las características de cada edificación, que se estudiarán bajo los mismos parámetros de la primera fase, ampliando el esquema con la implementación de dos factores: Ubicación y Análisis funcional (Aguirre, 2015).

Es importante mencionar que en el aspecto formal se utilizarán imágenes de las fachadas u otros elementos que permitan evidenciar aquello que existe y destaca en la composición formal de la edificación (cuyos parámetros son, de igual manera, los mismos de la fase 1), mientras que a nivel funcional se hará la utilización de los planos arquitectónicos disponibles digitalmente, que permitan describir los distintos espacios y funciones, dentro y fuera del mismo.

Todo esto se llevará a cabo a través de la utilización de la herramienta de redacción, para luego proceder con un resumen que argumente los principales elementos rescatables y aplicables al análisis de caso.

### **Tercera Fase**

A través de esta última fase, se busca conocer distintos criterios relacionados al tema de habitar el centro de Portoviejo para cumplir con el último objetivo del trabajo.

Se llevará a cabo por medio de técnicas de recopilación de datos, como las entrevistas y las encuestas. En primer lugar, se realizarán entrevistas a 2 profesionales en el campo de la arquitectura (ver figura 6) y 2 de inversión inmobiliaria (ver figura 7), para así lograr una visión más amplia de la perspectiva que se tiene con respecto a la implementación de desarrollo vertical de uso mixto en este lugar y así complementar información de la investigación con opiniones dirigidas específicamente bajo el contexto en el que se desenvuelve la misma.

Por otro lado, las encuestas realizadas serán dirigidas hacia los habitantes de la ciudad para poder conocer la perspectiva que tienen del habitar en el centro histórico de Portoviejo (ver

figura 8), y las necesidades que encuentran que deben ser satisfechas para hacer de este lugar un espacio más agradable. (ver figura 9)

Estas encuestas serán realizadas virtualmente, con la utilización de Google Forms, y las personas a encuestar estarán determinadas por la fórmula del tamaño de la muestra, que especifica una cantidad representativa de la población en la que se realizará el estudio.

### ***Población y Muestra***

Con el fin de obtener los resultados adecuados al realizar las encuestas, es necesario realizar el muestreo por medio de la selección de una población representativa. Para este análisis de caso se utiliza como referencia la población de la ciudad de Portoviejo, obtenida por medio de datos del Censo de Población y Vivienda realizado en el 2010 por el Instituto Nacional Ecuatoriano de Censo (INEC).

Para la realización del muestreo se utiliza la siguiente fórmula, según Aguilar-Barojas (2005):

$$n = \frac{N Z^2 pq}{d^2 (N - 1) + Z^2 pq}$$

Donde:

n = tamaño de la muestra

N = tamaño de la población

Z = valor de Z crítico, calculado en las tablas del área de la curva normal. Llamado también nivel de confianza...

d = nivel de precisión absoluta. Referido a la amplitud del intervalo de confianza deseado en la determinación del valor promedio de la variable en estudio....

p= proporción aproximada del fenómeno en estudio en la población de referencia

q= proporción de la población de referencia que no presenta el fenómeno en estudio (1-p).

La suma de la p y la q siempre debe dar 1. Por ejemplo, si p= 0.8 q=0.2. ( p. 5)

De esta manera, se llega a la solución del número de encuestas necesarias tomando como base la población de la ciudad de Portoviejo, la cual es de 223086 personas, según el documento del Sistema Nacional de Información (SNI, 2012), que toma como referencia al censo nacional realizado en el 2010.

$$n = \frac{(223086)(1,96^2)(0,90)(0,10)}{0,05^2 (223086 - 1) + 1,96^2 (0,90)(0,10)}$$

n = 138 encuestas

**Figura 6**

*Formato de entrevista a profesionales (arquitectos)*



*Formato: Entrevista de percepción sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo*

**Tesis "La Arquitectura Vertical de Uso Mixto como elemento de Recuperación de Identidad en el casco histórico de Portoviejo"**

Universidad San Gregorio de Portoviejo  
 Por: Kevin Guillen y Linda Rivadeneira  
 Fecha: Junio / 2021

**Entrevista de percepción profesional (Arquitectos) sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo**

1. ¿Qué piensa usted con respecto al desarrollo vertical de uso mixto?  
 .....
2. ¿Considera usted necesario aplicar este modelo de desarrollo en el casco histórico de Portoviejo? ¿Por qué?  
 .....
3. ¿Cuál sería la mejor forma de aplicar este modelo en el sector?  
 .....
4. ¿Qué nivel de densificación cree usted sería el más adecuado para aplicar en el sector (Alto, Medio, Bajo)? ¿Por qué?  
 .....
5. Frente a la situación de falta de habitabilidad en el casco histórico de Portoviejo ¿Cuál cree usted sería una vía para resolver esta problemática?  
 .....

Nota. Entrevista de percepción profesional (arquitectos) sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo. Elaboración propia (2021).

## Figura 7

### Formato de entrevista a profesionales (Inversores Inmobiliarios)



Formato: Entrevista de percepción sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo

Tesis "La Arquitectura Vertical de Uso Mixto como elemento de Recuperación de Identidad en el casco histórico de Portoviejo"

Universidad San Gregorio de Portoviejo  
Por: Kevin Guillen y Linda Rivadeneira  
Fecha: Junio / 2021

#### Entrevista de percepción profesional (Inversores Inmobiliarios) sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo

1. ¿Qué piensa usted con respecto al desarrollo vertical de uso mixto?  
.....
2. ¿Considera usted necesario invertir en un desarrollo de estas características en el casco histórico de Portoviejo? ¿Por qué?  
.....
3. ¿Cuáles son los aspectos más importantes del régimen de propiedad horizontal que se maneja en Ecuador?  
.....
4. ¿Qué cree usted es importante para que los habitantes consideren invertir en este tipo de proyectos?  
.....
5. Frente a la situación de falta de habitabilidad en el casco histórico de Portoviejo ¿Cuál cree usted sería una vía para resolver esta problemática?  
.....

Nota. Entrevista de percepción profesional (inversores inmobiliarios) sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo. Elaboración propia (2021).

## Figura 8

### Formato de encuesta para habitantes de Portoviejo: Parte 1



Formato: Encuesta de percepción del habitante sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo

Tesis "La Arquitectura Vertical de Uso Mixto como elemento de Recuperación de Identidad en el casco histórico de Portoviejo"

Universidad San Gregorio de Portoviejo  
Por: Kevin Guillen y Linda Rivadeneira  
Fecha: Junio / 2021

#### Encuesta de percepción del habitante sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo

Con el propósito de obtener información que aporte al proceso de investigación de nuestra tesis, solicitamos su ayuda para contestar las siguientes preguntas:

##### Datos del Encuestado

Sexo: H  M  Intersexual  Edad: 18-25  26-40  41-60  +61

##### Cuestionario

1. ¿Reside usted en el centro histórico de Portoviejo (sector colindante al parque central Vicente Amador Flor)? **Sí**  **No**
2. Si su respuesta fue No, ¿Estaría dispuesto a residir en el centro histórico de Portoviejo (Zona Regenerada)? Si responde No, ¿Por qué?. **Sí**  **No**  **Tal vez**   
\_\_\_\_\_
3. ¿Consideraría usted residir en un edificio residencial?  
**Sí**  **No**  **Tal vez**
4. Si no es de su interés vivir en este tipo de edificaciones, ¿Cuál es su principal impedimento?  
**Miedo a las alturas**  **Convivencia**  **Privacidad**   
**Otra**  \_\_\_\_\_
5. Si considera o le gustaría vivir en este tipo de edificaciones, ¿Cuáles son sus razones?  
**Ubicación**  **Convivencia**  **Seguridad**   
**Otra**  \_\_\_\_\_
6. ¿Cuál es el número de personas que residirían con usted en el departamento?  
**0**  **1**  **2**  **3**  **4**  **+5**
7. ¿Hasta qué nivel (piso) consideraría usted habitar en una edificación residencial?  
**2**  **3**  **4**  **5**  **6**  **+7**
8. ¿Qué área considera indispensable para vivir en este tipo de edificio?  
**Estacionamiento**  **Área comunal**  **Ascensor**

Nota. Encuesta de percepción del habitante sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo.

Elaboración propia (2021).

## Figura 9

### Formato de encuesta para habitantes de Portoviejo: Parte 2



*Formato: Encuesta de percepción del habitante sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo*

**Tesis "La Arquitectura Vertical de Uso Mixto  
como elemento de Recuperación de Identidad  
en el casco histórico de Portoviejo"**

Universidad San Gregorio de Portoviejo  
Por: Kevin Guillen y Linda Rivadeneira  
Fecha: Junio / 2021

9. ¿Qué medio de transporte utiliza usted para movilizarse dentro de la ciudad?
- Automóvil**  **Moto**  **Bicicleta**  **Bus**  **Otros**
10. ¿Qué otros usos (servicios) cree usted necesarios para residir en esta edificación?
- Restaurantes**  **Comercio**  **Oficinas**
11. ¿Qué valor máximo (en dólares) estaría dispuesto a pagar por el arriendo mensual de un departamento en esta zona?
- 200**  **300**  **400**  **500**  **600**  **+700**

Nota. Encuesta de percepción del habitante sobre habitar en el casco histórico de Portoviejo.

Elaboración propia (2021).

## Capítulo IV

### Resultados y Discusión

En esta sección del trabajo, se llevarán a cabo las investigaciones y análisis respectivos, conformados a través de 3 fases que responden a cada objetivo específico planteado. Siguiendo esta estructura, se llevarán a cabo conclusiones en donde se interpreten los resultados obtenidos.

#### **Primera Fase**

Como parte de esta primera fase, se analizó el contexto arquitectónico del área de estudio, para luego estudiar el aspecto formal de 4 edificaciones más representativas de la arquitectura tradicional/patrimonial (2) y contemporánea (2).

En esta sección se determinaron las características más relevantes de la arquitectura estudiada, con el fin de adoptar las más adecuadas a la propuesta final. De esta manera, no solo se analiza la edificación como un solo elemento, sino también su incidencia en el contexto en el que se desarrolla o viceversa.

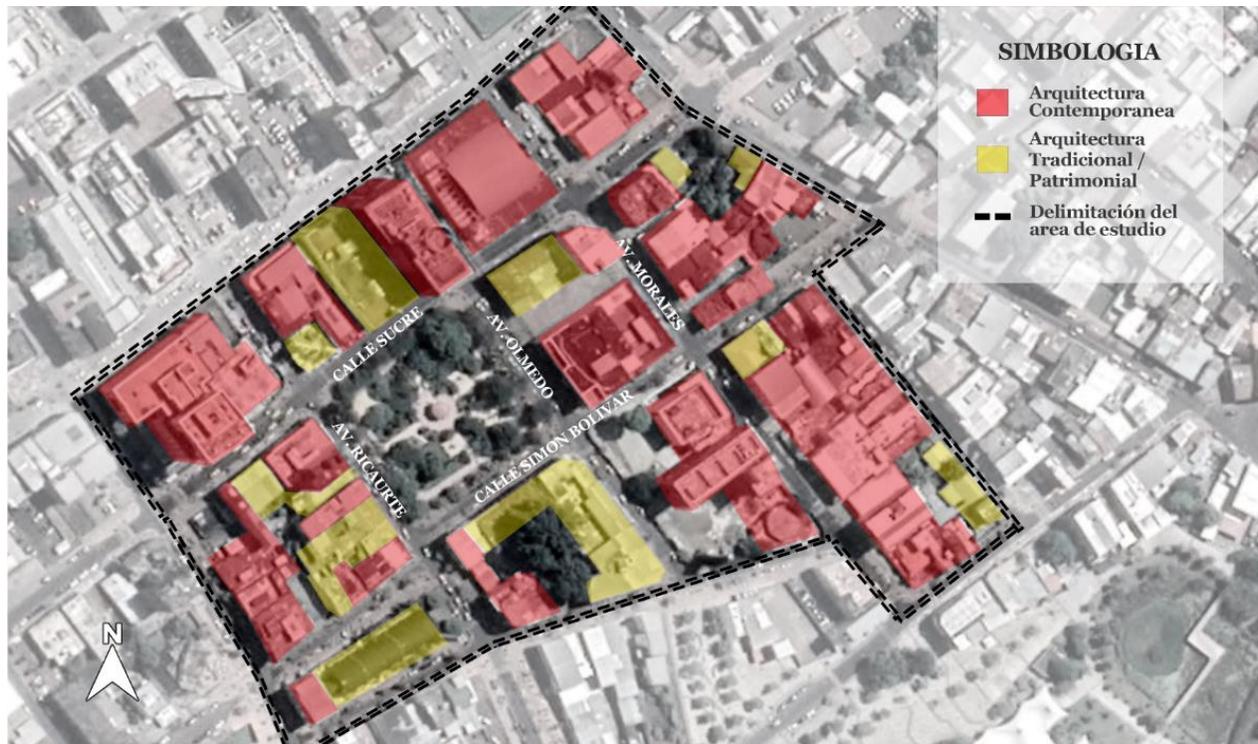
#### ***Contexto Arquitectónico del Área de Estudio***

Es fundamental entender el contexto arquitectónico del área de estudio, y así poder determinar de qué maneras se presenta la descontextualización y falta de identidad de la arquitectura que existe en el lugar, situaciones que fortalecen, como ya se ha mencionado anteriormente, la idea de un centro urbano carente.

Dentro de esto, se hace una representación en una imagen satelital, determinando qué edificaciones son contemporáneas y cuáles pertenecen a la arquitectura tradicional o patrimonial (ver figura 10), para así comprender de manera gráfica la falta de edificios representativos que recuperen el valor histórico de la ciudad.

**Figura 10**

*Contexto arquitectónico en el área de estudio, vista satelital*



Nota. Arquitectura contemporánea y tradicional/patrimonial identificada en planta dentro del área delimitada en el casco histórico de Portoviejo. Elaboración propia (2021).

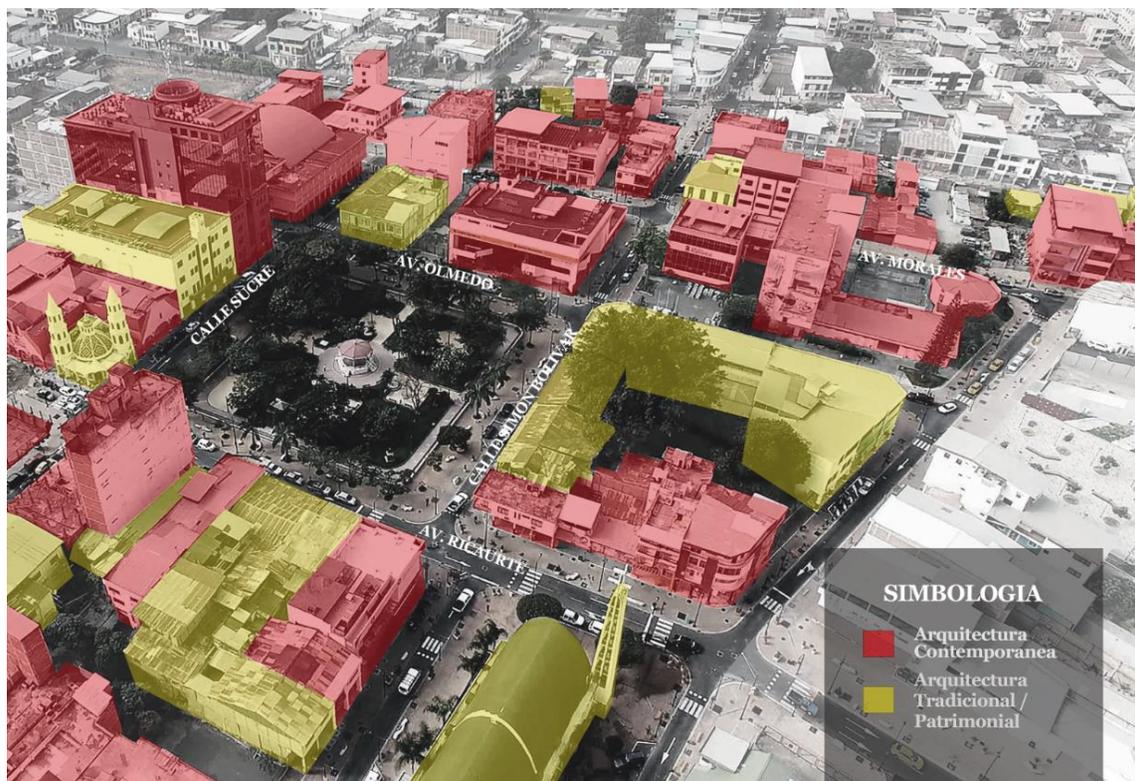
El área seleccionada se caracteriza por albergar la mayor cantidad de edificaciones patrimoniales de la ciudad y también por su gran variedad de servicios públicos y financieros, contabilizando 12 manzanas en total, de las cuales 8 rodean al parque central de la ciudad, manzanas donde lo patrimonial hace mayor presencia.

Cuenta con 71 edificaciones dentro de la zona, donde 2 son los edificios más altos de la ciudad con 9 y 11 pisos respectivamente, otro de 8 plantas hace presencia sobresaliendo de los demás, que varían entre 2 y 6 niveles. (ver figura 11)

Los estilos arquitectónicos presentes se manifiestan en un total de 51 edificaciones contemporáneas/eclécticas y 20 edificaciones patrimoniales/tradicionales.

**Figura 11**

*Contexto arquitectónico en el área de estudio, vista aérea*



Nota. Arquitectura contemporánea y tradicional/patrimonial identificada en perspectiva aérea dentro del área delimitada en el casco histórico de Portoviejo. Tomada de: López López Arquitectos. <https://bit.ly/3x4yhBS>. Editada por los autores de este trabajo (2021).

Para comprender mejor el área de estudio, y tener información del estado actual de la misma, se realizó una visita de campo al centro histórico de Portoviejo, en donde se visualizaron las distintas edificaciones del entorno a considerar para el posterior estudio de repertorio de arquitectura contemporánea y arquitectura tradicional/patrimonial del lugar. Se evidenciaron los distintos tipos de edificaciones, en donde resalta el eclecticismo de estas, a veces utilizando distintas formas que parecen seguir meramente a una función sin mantener en algunos casos, alguna línea (ya sea en volumen, materialidad o color) que mantenga la integración e identidad de todas estas como parte del centro histórico, a excepción del uso de soportales, y de las edificaciones tradicionales que conservan sus respectivas características. (ver figura 12)

**Figura 12**

*Contexto arquitectónico en el área de estudio, fachadas*



Nota. Vistas de fachadas dentro del área delimitada en el casco histórico de Portoviejo.

Elaboración propia (2021).

Para la elección de las edificaciones a estudiar, se decidió escoger 2 edificaciones que rodean el parque central y 2 que se encuentran detrás de estas manzanas, para entender los diferentes contextos del área de estudio. Basados en esto se escogen las siguientes edificaciones:

- Casa Sara Cedeño de Vélez (CSCV)(Arq. Tradicional/Patrimonial)
- Vivienda Herederos Vicente Amador Flor Cedeño (VHVAFC)(Arq. Tradicional/Patrimonial)
- Edificio La Previsora (Arq. Contemporánea)
- Edificio Águila Dorada (Arq. Contemporánea)

### **Figura 13**

*Edificaciones escogidas a estudiar*



Nota. Ubicadas de tradicional/patrimonial a contemporánea. Elaboración propia (2021).

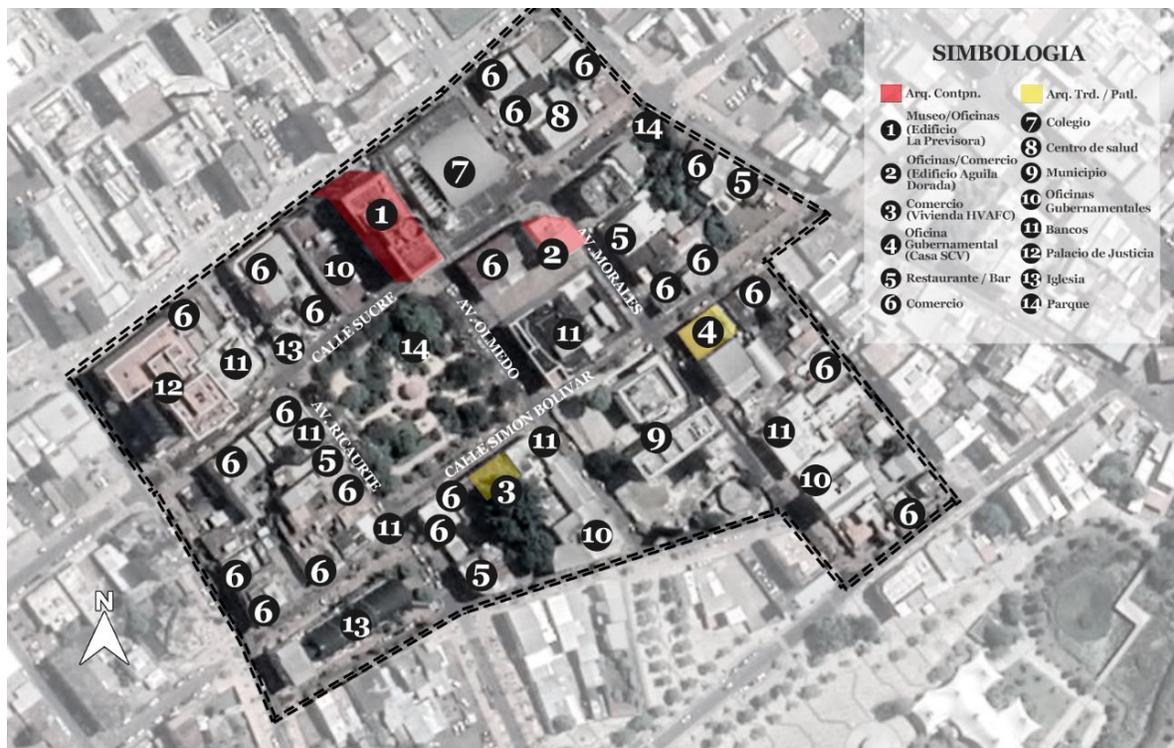
### ***Equipamiento Cercano***

Las 4 edificaciones escogidas se establecen en un sector de gran importancia para la ciudad, lugar donde nace esta y el cual se posiciona por su gran valor turístico y burocrático. Dentro de esta zona se encuentra el Parque Central Vicente Amador Flor, municipio y salón de la ciudad, gobernación, gobierno provincial, Palacio de justicia, Centro ambulatorio IESS, Centro de salud, Iglesia La merced, Sagrario de Portoviejo, Colegio Tiburcio Macías, Museo Central, centro comercial Pasaje Portoviejo, 5 instituciones bancarias, bufetes de abogados, notarías, sindicatos, instituciones gubernamentales, consultorios médicos y una gran cantidad de locales comerciales y algunos bares/restaurantes ubicados en la planta baja de las edificaciones las cuales en su mayoría son de oficinas, complementándose en menor presencia las residencias. En sus

cercanías, fuera del área de estudio, se ubica el gran Parque Las Vegas con sus áreas turísticas, restaurantes, parqueaderos públicos y más zonas burocráticas, comerciales y de salud que repotencian la actividad del sector. (ver figura 14)

**Figura 14**

*Ubicación de las edificaciones escogidas y el equipamiento cercano dentro del área de estudio*



Nota. Dentro del área de estudio, las edificaciones escogidas se encuentran en color rojo o amarillo con respecto a su estilo. Elaboración propia (2021).

### ***Arquitectura Tradicional - Análisis I: Casa Sara Cedeño de Vélez (CSCV)(1920)***

La Casa Sara Cedeño de Vélez (CSCV) es una edificación calificada por el INPC como patrimonio de Portoviejo, ubicada entre las calles Sucre y Morales que data de su construcción en 1920. Es una de las mayores referencias de arquitectura tradicional en Portoviejo por su longevidad e impecable estado actual debido a la rehabilitación que se le realizó en el 2014.

Actualmente la sede del INPC en Portoviejo desempeña sus funciones en esta edificación. Cevallos Bazurto y Mosquera Moncayo (2018) explican lo siguiente:

Ubicada en la intersección de las calles Sucre y Morales, desde 1920, posee una arquitectura civil, su uso siempre fue residencial hasta que se la intervino en el año 2014, desde ese periodo cambió su uso a ser administrativo, pues ahí funcionan las actuales oficinas del INPC de la ciudad. (p. 123)

**Entorno Arquitectónico.** Esta edificación se desarrolla en un área del centro histórico en donde predomina la arquitectura contemporánea direccionada hacia el eclecticismo. Es así que los proyectos implementados a su alrededor en su mayoría desarmonizan con CSCV, ya sea por las formas simples mal aplicadas, utilización de colores que desentonan con los alrededores, o la falta de materiales que resalten la identidad del lugar. Cabe mencionar que el único aspecto formal y general que fortalece la unidad arquitectónica en este contexto, así como en el resto del centro histórico, son los soportales.

### Figura 15

*CSCV en el entorno del Centro Histórico de Portoviejo*



Nota. *Perspectiva de la CSCV en el entorno arquitectónico del Centro Histórico de Portoviejo.*  
Elaboración propia (2021).

**Proporción y Escala.** El proyecto de 2 plantas colinda con edificaciones que varían en alturas de 2-5 pisos, pero de las cuales ninguna le excede en mayor proporción. La altura de la planta baja, normada por el GAD Municipal, en conjunto con la continuidad de los demás soportales, brinda un amplio espacio desde la percepción del peatón. Además, a pesar de solo

manejar 2 plantas, la disposición y dimensión de la ventanería y entrada otorgan características esbeltas al proyecto.

**Diseño Formal.** Esta edificación esquinera retranquea su planta baja para dar paso al tradicional soportal utilizado en el centro histórico de Portoviejo, enfatizando el volumen superior de la misma. En ella destaca la sutileza por la utilización del color blanco casi en su totalidad, detalles romboidales en pintura sobre las ventanas en planta alta, sin olvidar el gran contraste por el acompañamiento de elementos en donde se utiliza la madera y se conserva su color natural (ventanería, puertas, columnas, etc).

En planta baja las columnas de madera con zócalos de hormigón acompañan al retranqueo, generando el soportal, que está conformado por tablones de madera en el tumbado. Estas columnas hacen conjunto con una puerta de madera con detalles rectangulares seriados y balaustres en la parte superior, ventanería rectangular modulada y compuesta con distintos detalles (pequeños balaustres en la parte superior e inferior, chazas en medio y en algunos casos un vidrio que recubre todo esto). Inferior a estas se encuentran rejillas rectangulares de madera que acompañan con el diseño de chazas, sobreponiéndose en una fachada lisa, con un detalle lineal horizontal en la parte central que se extiende a lo largo de ésta.

En planta alta se mantienen modulaciones de otro tipo de ventanas en los balcones (dispuestos a ras de la fachada, sin volarse de ella), donde destaca el aspecto patrimonial de la arquitectura de Portoviejo al mantener y utilizar las chazas de madera en estas, con barandales de balaustres como antepecho y pequeños balaustres en la parte superior de la ventanería. Esto es complementado con una superficie de moldura lineal horizontal que simula las tabiquerías de tablas en fachadas de la arquitectura tradicional, como lo mencionan nuevamente Cevallos Bazurto y Mosquera Moncayo (2018):

...es estriada en la planta alta, adintelada, tiene un alero simple como remate en su fachada y además cuenta con el balaustre común característico de esa época y las chazas, friso en el entrepiso y en remate de la cubierta... En el inmueble de dos plantas predominan las

molduras imitando las tabiquerías de tablas instaladas en forma horizontal, molduras enmarcando las chazas... (p. 124)

La vivienda tiene una pequeña sección que parece romper con el esquema general de la casa, sobre la calle Bolívar, en donde se torna hacia una arquitectura contemporánea en su totalidad blanca, con columnas rectangulares, balcón con barandal metálico en color café y un dintel de gran predominancia. La ventanería en planta alta se maneja con vidrio y aluminio, mientras que en planta baja se mantiene un diseño con detalles horizontales, simulando chazas, pero con una materialidad de aluminio. Se implementan cubiertas a varias aguas en la mayor parte de la edificación, de un color naranja claro, donde sobresalen aleros con canalones en color blanco, que rompen con la linealidad de la planta alta, complementándose con la pequeña losa del área agregada.

### Figura 16

#### Componentes de la CSCV



Nota. Componentes formales más relevantes de la CSCV. Elaboración propia (2021).

## ***Arquitectura Tradicional - Análisis II: Vivienda Herederos Vicente Amador Flor Cedeño (VHVAFC) (1925)***

La Vivienda Herederos Vicente Amador Flor Cedeño (VHVAFC) está ubicada sobre la calle Simón Bolívar, frente al Parque Central Vicente Amador Flor. Esta es otra de las edificaciones tradicionales más representativas del centro histórico por su longevidad, historia y calificación como patrimonio cultural de la ciudad. Su construcción data de 1925, y su valor histórico resalta al haber sido hogar del emblemático poeta portovejense Vicente Amador Flor, como lo explica Barcia (2018):

Desde allí se incubó toda una vida de poesía, que impregna nuestra prosapia y que mas tarde se transformaron a pasillos y querencias que se ha dispersado por todo el país. A mediados del siglo pasado funcionó un hotel, que era el mejor de la ciudad. (p. 202)

**Entorno Arquitectónico.** La vivienda está implantada en un área del centro histórico en donde se ha mantenido la mayor parte del valor histórico de la ciudad, esto implica que predomina la arquitectura tradicional en el entorno de la edificación, y de esta manera prevalece parcialmente la armonía entre los inmuebles. (ver figura 17)

### **Figura 17**

*VHVAFC en el entorno del centro histórico de Portoviejo*



Nota. Perspectiva de la VHVAFC en el entorno arquitectónico. Elaboración propia (2021).

A pesar de esto, la mala conservación de estos proyectos (en donde se incluye la VHVAFC misma), generan una imagen que impide conectar completamente la idea de un área preservada.

**Proporción y Escala.** VHVAFC maneja proporciones amigables a la vista del transeúnte y con las edificaciones colindantes creando un escalonamiento entre su vecino lateral derecho de 2 plantas y el lateral izquierdo de 3 niveles, edificaciones relativamente de baja altura que junto con el parque del frente, armonizan en la percepción de escala de este. Sus entradas y soportales, al igual que ventanería y otros detalles se manejan con dimensiones armónicas que juegan a lo largo de su fachada manteniendo un tamaño apropiado a su estilo.

**Diseño Formal.** La edificación está conformada por 2 plantas, de la cual la planta baja se retranquea para generar el pórtico tan característico de la arquitectura tradicional de la zona. En ella destaca un color rosado pastel que contrasta con el blanco y la madera de ciertos detalles.

En planta baja el tumbado del soportal es sencillo en material liso y pintado en color blanco, aunque se encuentra en un estado de deterioro, mientras que las columnas que lo conforman tienen una sección cuadrangular, son lisas y a la mitad inferior les recubre una superficie rugosa con un tono alba más oscuro (característica que se repite en la parte media de la pared detrás de las mismas). La vivienda cuenta con 5 distintos accesos, 4 de estos están conformados con puertas de madera pivotantes hacia el exterior, con detalles rectangulares en ella y balaustres en la parte superior.

La puerta principal está ubicada en el centro de la fachada, de materialidad metálica, y varía con una menor altura. En esta se recuperan características parecidas a las puertas de madera, por la utilización de formas rectangulares en los detalles de la misma.

En planta alta se utilizan chazas como elementos de ventanería, cuyos detalles superiores han sido reemplazados por la utilización de vidrio. Estas ventanas simulan balcones por los detalles ligeramente sobresalientes que sirven de antepecho, espacio donde se sitúan porciones rectangulares con esquinas cóncavas, y que nuevamente presenta una superficie rugosa en color

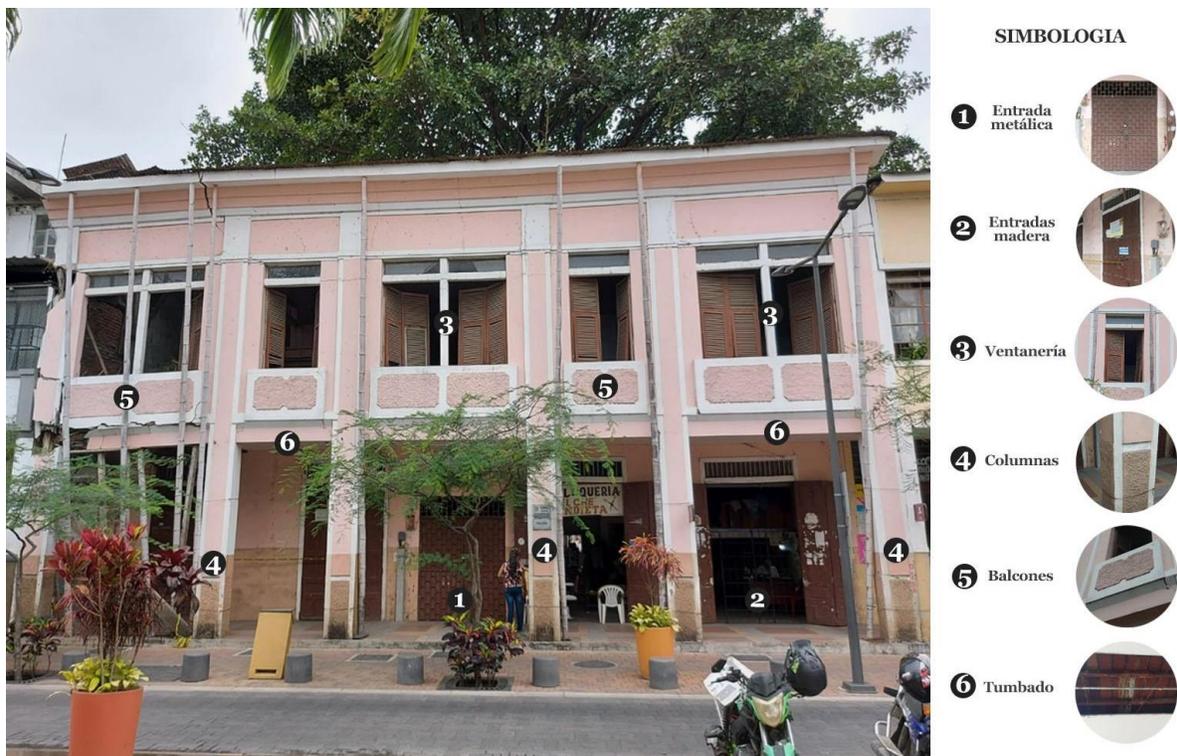
rosado pastel. Barcia (2018) hace referencia a la fachada de esta edificación de la siguiente manera:

Valiosa por su escala volumétrica, con referencia a una arquitectura tradicional. Su fachada está supeditada a la altura de sus vanos, con molduración en su remate. El característico portal delimitado por columnas, se ve interpretado en su fachada superior debido a la continuidad de los referidos elementos verticales. (p. 203)

Se aprecia un juego de llenos y vacíos propuesto por líneas y formas rectangulares en el que las columnas destacan por su continuidad desde la planta baja hasta la cornisa escalonada, apreciándose una especie de friso en la composición formal de la vivienda. Su cubierta manejada a 2 aguas se expresa en color metálico envejecido con un material común de la zona como es el zinc. (ver figura 18)

### Figura 18

#### *Componentes de CSCV*



Nota. Componentes formales más relevantes de CSCV. Elaboración propia (2021).

La edificación a pesar de tener un gran valor histórico y arquitectónico, en la actualidad se encuentra sostenida en ciertos espacios de su fachada, por cañas. Esta acción está pensada como necesaria por posibles daños post terremoto, pero afecta temporalmente al aspecto formal del edificio

### ***Arquitectura Contemporánea - Análisis III: Edificio La Previsora (1998)***

La Previsora es una edificación de usos mixtos que ofrece distintos servicios (gubernamentales, culturales, oficinas). Está ubicada entre las calles Sucre, Olmedo y Córdova, colindando al Parque Central Vicente Amador Flor, y es uno de los edificios contemporáneos más representativos de la ciudad de Portoviejo. Su construcción se dio en 1998, y actualmente es la edificación de mayor altura de la ciudad, con 41 m conformados por 11 plantas más la terraza (Loaiza, 2018, p. 57).

**Entorno Arquitectónico.** El edificio se desarrolla en un área de edificaciones mixtas, de estilos patrimoniales y eclécticos variando en sus alturas, colindando con edificios de 2, 4 y 7 plantas. La edificación ubicada frente al Parque Central Vicente Amador Flor resalta por sus mamposterías de hormigón y sus grandes cortinas de vidrios, pero conserva y rescata ciertas características de la arquitectura tradicional/patrimonial cercana, como el tradicional soportal a lo largo de sus tres fachadas, ventanas cuadrangulares y rectangulares, utilización de cornisas y el zócalo en columnas.

Las primeras 5 plantas, con una piel en hormigón, se unifican en altura con la edificación adosada (Gobernación), terminando con una cornisa en donde mantiene la tipología de ventanas de este, integrando la edificación en su parte media. (ver figura 19)

**Proporción y Escala.** Se hace evidente la diferencia de altura de la edificación que, aunque juega en sus proporciones al contar con 3 volúmenes en diferentes elevaciones, en un contexto general resalta bastante de las demás, solo igualando en altura con el palacio de justicia

ubicado a una cuadra de éste, edificio que lo acompaña en la percepción de escala. A nivel de la calle se magnifica esta sensación, debido a su altura y a los grandes ventanales que esta posee.

Sus ingresos en planta baja determinados por soportales mantienen un entrepiso menor en relación a sus vecinos, pero exteriormente crean una ilusión de mayor altura al unificarse en portales con los ventanales en la primera planta alta. (ver figura 19)

### Figura 19

Proporciones de La Previsora en el entorno del centro histórico de Portoviejo



Nota. Perspectiva de La Previsora en el entorno arquitectónico, la primera vista desde la calle Córdova y la segunda desde la calle Sucre. Elaboración propia (2021).

**Diseño Formal.** La previsora es una edificación caracterizada por sus grandes dimensiones y su variada composición volumétrica, en donde se manejan distintas alturas y diseño de elementos rectangulares interrumpidos en su fachada por un elemento cilíndrico (sobre la Av. Olmedo). Se maneja el color gris en gran parte del edificio, el cual contrasta con la ventanería y un fuerte color rojo en diferentes elementos, el cual desentona de cierta manera con el contexto.

En planta baja se emplean grandes columnas rectangulares creando grandes portales que unifican la planta 1 con la planta 2. Dichas columnas están conformadas por un zócalo de cerámica oscura contrastante con el resto del edificio, que parece extenderse casi en la totalidad del

entrepiso de planta baja, siendo ornamentado en su parte superior con molduras rectangulares escalonadas de color rojo.

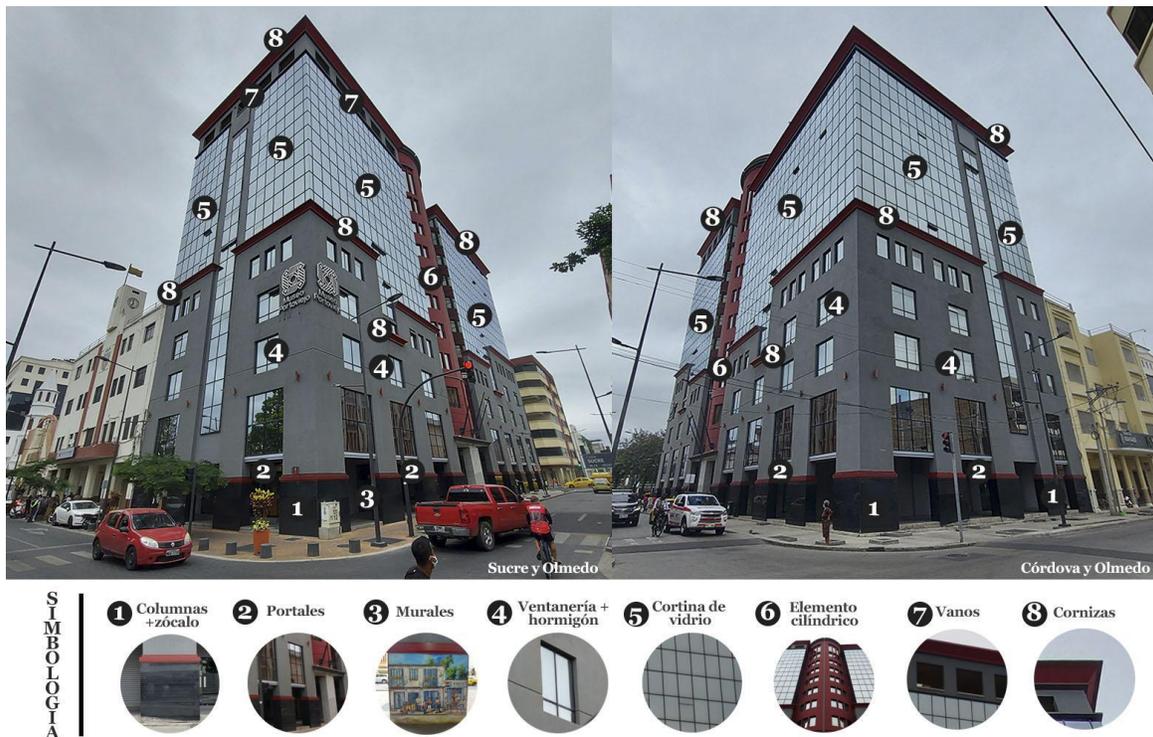
El diseño del edificio en su parte inferior, desde la planta 1 hasta la planta 5, es un elemento de apariencia maciza, por la composición del diseño en donde se acentúa la utilización de hormigón, cuyo diseño lineal se rompe con ciertos detalles de ventanería rectangular que proviene de la cortina de vidrio de las siguientes plantas. Aquí, es donde el diseño tiene una sensación más aligerada que contrasta con la parte inferior, ya que el material que destaca en esta sección, en casi su totalidad, es el vidrio y el aluminio.

En el bloque más alto (de 11 pisos), su parte superior corta la continuidad de la cortina de vidrio, con hormigón y vanos rectangulares, en donde además se aprecia la utilización de detalles de cornisas similares a las de las viviendas tradicionales, un elemento que además aparece en las partes superiores del diseño en hormigón que conforma la sección inferior del edificio.

El elemento cilíndrico que rompe con la rectangularidad de la edificación, se encuentra en la parte central de la fachada principal del proyecto, y está conformado por ventanería rectangular ubicada simétricamente. Este volumen es el más alto, por lo que sobresale a sus contiguos, y nuevamente en su remate se encuentran detalles escalonados.

Esta edificación a pesar de representar lo contemporáneo de la arquitectura, recuperando características de los elementos de su contexto de una manera sutil, reinterpretando las cornisas de las viviendas tradicionales de Portoviejo, utilizándolas como elementos distintivos en varias partes del proyecto.

Además, rescata la importancia de la memoria cultural de la ciudad al implementar murales en las caras internas de las columnas en planta baja, creando un soportal que no solo sirva de elemento de transición y de representación de la ciudad, sino que también genere una experiencia al peatón. (ver figura 20)

**Figura 20***Componentes de La Previsora*

Nota. Componentes formales más relevantes de La Previsora. Elaboración propia (2021).

### ***Arquitectura Contemporánea - Análisis IV: Edificio Águila Dorada (c. 2014)***

El Edificio Águila Dorada es un proyecto de usos mixtos muy reciente, cuya construcción se inició c. 2014. Se encuentra ubicado en la intersección de las calles Sucre y Morales, brindando servicios comerciales y oficinas. Se analizará esta edificación, por ser de las más actuales del centro y presentar una composición que representa con fuertes rasgos el modelo de arquitectura contemporánea que utiliza una estructura formal desorganizada que descontextualiza el contexto en el que se desarrolla.

**Entorno Arquitectónico.** La edificación de 6 niveles lindera hacia el lado derecho con el Hotel París, edificio patrimonial de 2 plantas, y hacia el izquierdo con un terreno baldío. En sus frentes se encuentran un edificio de 5 plantas y un colegio de 3 niveles. Esta difiere de las demás al contar con un soportal en volado y a doble altura, diferentes juegos volumétricos y de molduras

que la desvinculan del resto como formas circulares en volado, cortina de vidrio oscura en el centro y ventanas de diferentes dimensiones dispuestas en forma aleatoria. Se logra integrar de cierta manera con su lindero derecho al mantener similares marcos lisos de las ventanas y las mismas tonalidades en sus paredes y marcos, de igual forma el color vibrante de su remate superior/friso se relaciona con el tono del remate del edificio del frente creando cierta igualdad. (ver figura 21)

**Proporción y Escala.** Mantiene proporciones diversas que juegan en la escala de este, principalmente al contar con la doble altura en su soportal ampliando la sensación de espacio, siguiendo la gran altura de la parte media que llega hasta el volado circular del piso 6. Esta mantiene la escala con el edificio de 5 plantas del frente logrando cierto orden espacial, pero la desliga completamente con el edificio patrimonial de 2 plantas adosado en su lindero derecho rompiendo con gran intensidad este sentido y su integración. (ver figura 21)

### Figura 21

Edificio Águila Dorada en el entorno del centro histórico de Portoviejo



Nota. Edificio Águila Dorada en el entorno arquitectónico. Elaboración propia (2021).

**Diseño Formal.** Águila Dorada es una edificación esquinera conformada por 6 pisos, y en donde predomina un color crema, con elementos color mostaza y marrón. Está configurada con un gran juego volumétrico, en donde destacan formas rectangulares, triangulares, y curvas.

Se retranquea en la planta 1 y 2, enfatizando las siguientes plantas. La planta baja está conformada en su fachada sobre la Av. Morales por la entrada al edificio, de dimensiones pequeñas, que acompaña a 2 ventanales enmarcados, con accesos a los locales comerciales. En la planta 2 de esta fachada se encuentra ventanería de mayor magnitud que en la planta baja, desalineada a esta. En la fachada sobre la calle Sucre, la ventanería se maneja de manera parecida, pero alineando el local comercial de la planta 1 con la ventana en planta 2. A esto le acompañan dos ventanales más, uno muy esbelto que sobrepasa la ventana en planta alta anteriormente mencionada, y un ventanal rectangular que le acompaña con distintas proporciones.

Las plantas superiores están divididas en su parte media por elementos triangulares laterales, que en la fachada de la Av. Morales delimita las plantas 3-4, y parecen sostener un sobresaliente dintel. Este detalle se repite en la fachada sobre la calle Sucre, extendiéndose hasta la planta 5, con un dintel de mayor prominencia. Estas fachadas son interrumpidas en su vértice por un corte que se sustrae, y está compuesto en su mayoría por vidrio oscuro con un elemento superior curvo sobresaliente que conforma parte de la planta 6 de esta edificación, con ventanería que se desalinea con sus colindantes. Una de las caras que genera esta sustracción, está conformada por ventanería trapezoidal con un marco ligeramente sobresaliente.

El detalle de este marco está presenta en la mayoría de la ventanería de la edificación, con composición rectangular de distintos tamaños y que en algunos casos no mantiene una alineación con respecto a la totalidad del diseño de ventanerías. La edificación termina con un prominente remate color marrón que se vuela a nivel de los dinteles de las plantas inferiores, y sigue las formas establecidas de las plantas sobre las que se encuentra, agregando a estas, ligeras inclinaciones. El Edificio Águila Dorada es un proyecto que está conformado por elementos muy variados, cuya composición y disposición parecerían azarosas tanto en volumen, materialidad, y la ubicación de ciertos detalles, descontextualizando al entorno en el que se encuentra y creando una edificación que representa a la inadecuada utilización de varios elementos que terminan no integrándose entre ellos ni con el contexto.

## Figura 22

### Componentes de Edificio Águila Dorada



Nota. Componentes formales relevantes del Edificio Águila Dorada. Elaboración propia (2021).

### ***Características Tipológicas Rescatables***

Los aspectos más relevantes del análisis de los 4 casos de estudio, permitirán establecer puntos a considerar en el planteamiento de la propuesta, dentro de la cual se enfatiza el análisis formal de las edificaciones en relación a su estilo arquitectónico y al contexto en que se encuentran. Es así que en las cualidades más rescatables y aplicables al análisis de caso se encuentran las siguientes:

**Balcones.** Utilizados para permitir mayor permeabilidad en sus fachadas e integrar el exterior hacia dentro de la edificación. Se caracterizan por ser reducidos y volados por pocos centímetros de la edificación.

**Ventanería con Chazas.** Implementadas para permitir al residente mirar hacia el exterior sin que afecte a su privacidad. Permite además un juego armonioso en la fachada.

**Cornisas.** Estos elementos acompañan dentro del contexto del centro histórico como un detalle tradicional que resalta la parte superior de las fachadas otorgándole distinción.

**Soportales.** Elemento característico más respetado del centro histórico para el aprovechamiento del espacio en planta alta y la integración con el entorno urbano en planta baja.

**Portales.** La utilización de estos en el ingreso de las edificaciones para otorgarle mayor sensación de amplitud y jerarquía a estos mediante la ilusión de integrar la planta baja con la alta.

**Líneas Rectas.** Se aprecia una gran presencia de elementos o diseños lineales en todas las edificaciones siendo una de las características más notorias al igual que los rectángulos evidenciados en las ventanerías, balcones y detalles en fachadas y columnas.

**Alturas Proporcionales al Entorno.** Se debe respetar las alturas de las nuevas edificaciones con las ya existentes sin excederlas de forma drástica para conformar una mejor imagen urbana donde sus elementos se encuentren integrados.

**Composición Formal Acorde.** Se aprecia el desequilibrio en las características de composición en ciertas edificaciones donde sus fachadas descontextualizan el entorno, manejando caracteres inadecuados con la arquitectura presente.

## **Segunda Fase**

A través de esta segunda fase se realizará un análisis (funcional y formal) de 3 repertorios de arquitectura vertical de uso mixto, que se relacionen con el tema principal de estudio, en donde se involucra la recuperación de identidad y la integración con el entorno a través de nueva arquitectura. Para esto se han escogido 2 repertorios nacionales, que permiten desarrollar un análisis en un contexto más familiarizado, y además 1 internacional que expresa los esquemas de otra cultura y entorno.

**Repertorio I: Centro Productivo La Provedora - Natura Futura Arquitectura (2020)**

**Ubicación.** Av. 10 de Agosto y Calle 27 de Mayo, Montalvo, Los Ríos, Ecuador, Sudamérica. (ver figura 23)

**Equipamiento Cercano.** La Provedora se sitúa en el corazón comercial de la ciudad de Montalvo a 20 metros del Mercado Municipal, rodeada de edificaciones en su mayoría residenciales con planta baja comercial y de bodegas. Frente a esta se encuentra una gran escuela de educación básica y en sus alrededores la iglesia principal de la ciudad, restaurantes y una discoteca. Se logra identificar la gran cantidad de comercio informal situados sobre la acera y la calle, alrededor de todas las vías que la rodean. (ver figura 23)

**Figura 23**

*Ubicación de La Provedora con el equipamiento cercano*



Nota. *Equipamiento cercano a La Provedora.* Elaboración propia (2021).

**Entorno Arquitectónico.** El proyecto se desenvuelve en una zona de baja densidad poblacional, con edificaciones de 3 a 4 pisos que manejan una arquitectura ecléctica con falta de mantenimiento. A pesar de combinar distintos detalles, se conservan ciertas características que mantienen en común, como los tradicionales soportales, cubiertas en terrazas y balcones. La Proveedora mantiene ciertas características que permiten la integración con el entorno, como lo explica Natura Futura (2020):

Se retranquea en planta baja generando el tradicional soportal, que recibe y otorga interacciones sociales con el mercado; mientras que sus niveles centrales respetan las distancias de los edificios preexistentes, ayudando así, a configurar la escala desde el punto de vista del peatón. (párr. 5)

Sumado a esto el proyecto intenta rescatar elementos que se encuentran en el contexto, como el uso de cubiertas en terrazas representado por la pérgola de madera en este, la utilización del balcón, ventanería cuadriculada y el espacio comercial en planta baja. (ver figura 24)

### **Figura 24**

*La Proveedora en el entorno de Montalvo*



Nota. Vista en fachada Frontal y perspectiva de la edificación en el entorno. Tomada de: *Centro Productivo La Proveedora / Natura Futura Arquitectura*, Plataforma Arquitectura, 2020, Plataforma Arquitectura (<https://cutt.ly/CmIK6CL>).

**Proporción y Escala.** Se logra apreciar una diferencia en altura de la Proveedora con 6 niveles en relación a sus edificios colindantes de tres plantas, en donde destaca la presencia de esta, principalmente por su amplio linderó frontal que redobla en tamaño con las edificaciones anteriormente mencionadas, resaltando su dimensión en el espacio, y además “...soluciona el sentido de escala con estrategias de retranqueo, terrazas, permeabilidad y amplitud de soportal, determinando una posición de aligeramiento frente al entorno” (Plataforma Arquitectura, 2020, párr. 3).

**Diseño Formal.** La Proveedora consiste en un diseño rectangular que brinda un estilo contemporáneo, rescatando elementos tradicionales tanto en forma como materialidad. Está retranqueada en planta baja para generar un espacio más amplio que pueda relacionar de manera más apropiada lo urbano con el proyecto mismo. En planta baja sus llenos y vacíos están determinados por las amplias entradas de gran profundidad, que están acompañadas por la primera planta alta, que le continúa a un mismo nivel con amplia ventanería que intenta alinearse con las disposiciones de la planta baja. En la tercera y cuarta planta surge un envolvente que brinda dinamismo a la edificación, compuesta de un aparejo palomero de ladrillo que logran cierta imponencia visual al ser la única parte del edificio no retranqueada, interrumpiendo su regularidad por 3 perforaciones en donde se ubican 2 balcones y una ventana. La quinta y sexta planta vuelven a retranquearse, nuevamente enfatizando el envolvente con aparejos.

Un aspecto importante de la edificación es su intención de implementar la identidad del sector por medio de su forma y función, a través de un modelo más contemporáneo. Esto se ve reflejado en la utilización de materiales artesanales como el ladrillo, elementos contrastantes con la perfilería oscura de metal en la ventanería, que en conjunto a la composición con la que está elaborado el proyecto, da a denotar la integración de una idea contemporánea inspirada en arquitectura tradicional. Según explica Plataforma Arquitectura (2020):

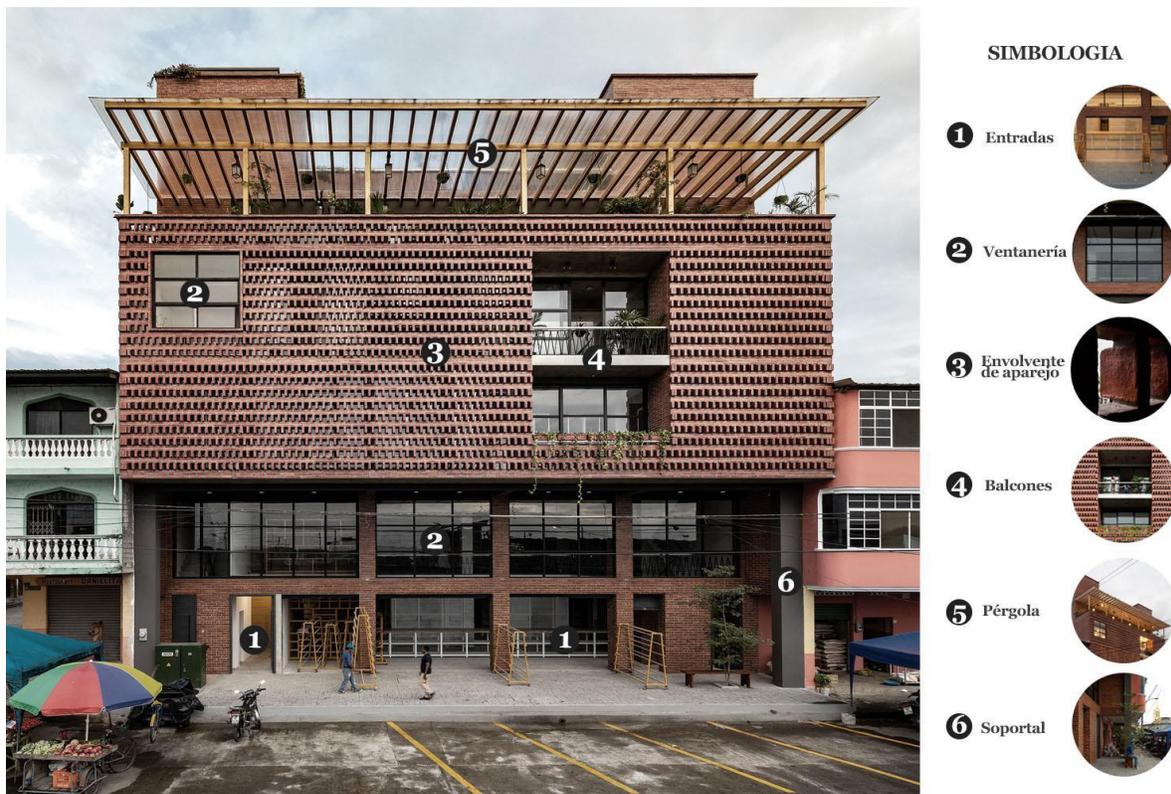
La Proveedora reflexiona y plantea estrategias de compacidad y diversificación; revalorizando la técnica y mano de obra local. Una intención de leer el contexto y contener un multi-programa que responda sensiblemente con materiales artesanales, escalas urbanas sostenibles y formas de vida dinámicas. (párr. 7)

Su materialidad está expuesta en bruto, brindando más relevancia a la utilización de elementos que revaloricen la técnica y mano de obra local.

Además, este proyecto rescata distintos componentes de sus alrededores para lograr integrarse al contexto, dándole un valor contemporáneo, como la pérgola que reinterpreta a las cubiertas utilizadas en terrazas de los edificios en su entorno, la ventanería rectangular con subdivisiones en ella, balcones, y un gran soportal en planta baja. (ver figura 25)

### Figura 25

#### *Componentes de La Proveedora*

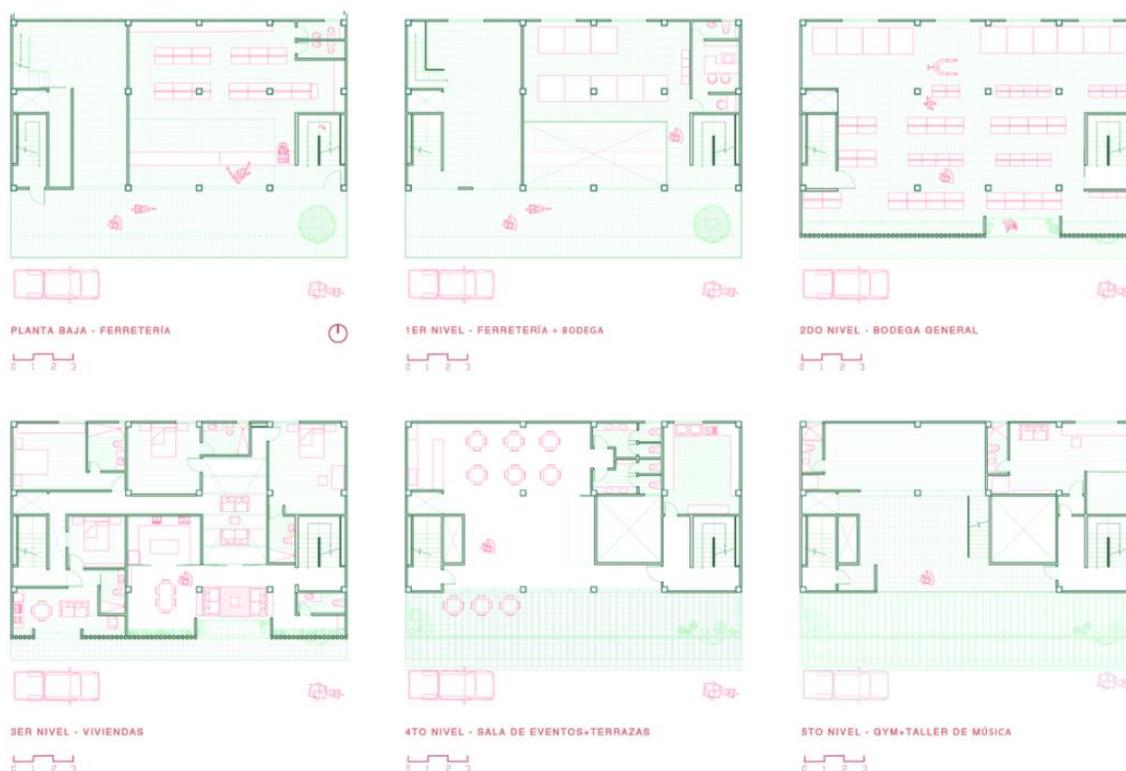


Nota. Componentes más relevantes de La Proveedora. Elaboración propia (2021).

**Análisis Funcional.** El proyecto se desarrolla en un edificio de 6 pisos de uso mixto, basado en una planta rectangular de 12x20 m, y con cercanía al Mercado Municipal. Nace de la necesidad de renovar un negocio familiar de Ferretería, integrándose con otros usos como de vivienda, ocio y alquiler, ya que “...se pretende proveer al entorno y a la familia de un programa íntegro que responda a la ciudad” (Natura Futura, 2020, párr. 3), en donde se buscó crear una conexión con el comercio.

### Figura 26

#### *Análisis funcional - Plantas arquitectónicas*



Nota. *Análisis funcional en plantas arquitectónicas.* Tomada de: La Proveedora. El edificio como generador de sistemas habitables y productivos, Natura Futura, 2020, Natura Futura (<https://naturafuturarq.com/proyecto/la-proveedora/>).

La edificación está conformada por 2 circulaciones verticales constantes en todas las plantas, mientras que existe otra que solo conecta la primera planta con la segunda, y un acceso a la terraza.

La planta baja la conforma una amplia área de ferretería, retraída en relación con otras plantas por su función de conector social con el exterior, para crear esa continuidad entre el edificio y la vida comercial exterior a través del soportal. Esta planta cuenta con 3 circulaciones verticales, una de ellas conectando únicamente con la planta siguiente.

La segunda planta también tiene esta retracción de la planta baja, y está conformada en una sección por la ferretería, siendo la mayor parte ocupada por una bodega.

En la tercera planta sólo existe la ocupación de una gran bodega general, cuya área es más amplia que las plantas anteriormente mencionadas, y le comprende el envolvente de aparejo palomero de ladrillo, interrumpido por un balcón.

El uso residencial está ubicado en la cuarta planta, cuya área es la misma que la tercera, y en donde existen 4 dormitorios de los cuales todos menos 1 tienen un área en común en donde se comparten sala, cocina y comedor.

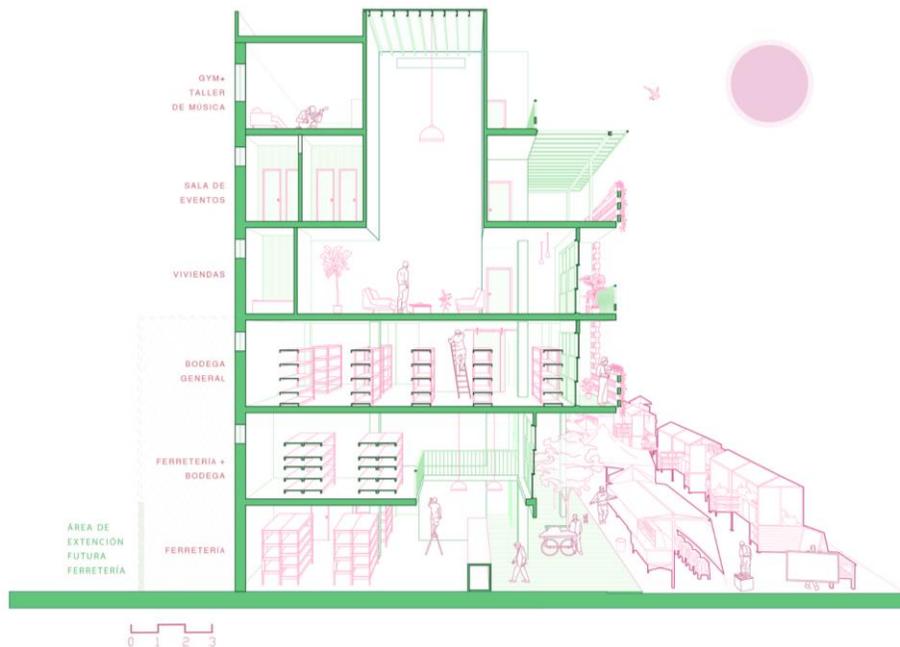
La quinta planta es un área social que funciona como sala de eventos, e incluye una pequeña terraza en la parte frontal. Esta incluye un área separada y privada de lavandería, para la residencia en la planta inferior.

Finalmente, en la sexta planta se maneja un área más libre en donde se implantan espacios de ocio, como un gimnasio y un taller de música, con una circulación vertical expresamente utilizada para tener acceso a la terraza.

Dentro del proyecto se crean espacios dinámicos de distintas maneras. Por un lado, esto se debe a los distintos usos que se plantean en un mismo edificio que relacionan lo comercial, residencial y el ocio, y mantienen distintas actividades presentes. Además, se hace la utilización de ciertas estrategias para generar amplitud dentro del proyecto, por medio de espacios interconectados por dobles y triples alturas, permitiendo una mayor dinámica entre áreas como la ferretería y la bodega. Así también sucede con el área de viviendas, sala de eventos y área de ocio, generando inclusive el aprovechamiento de luz natural. (ver figura 27)

## Figura 27

### Análisis funcional - Corte Transversal



Nota. Corte Transversal de la edificación. Tomada de: La Provedora. El edificio como generador de sistemas habitables y productivos, Natura Futura, 2020, Natura Futura (<https://naturafuturarq.com/proyecto/la-provedora/>).

### **Repertorio II: Casas del Ciprés - Surreal Estudio – Carlos Espinoza (2017)**

**Ubicación.** Calle Larga y Pa. 3 de noviembre (Río Tomebamba), Cuenca, Azuay, Ecuador, Sudamérica. (ver figura 28)

**Equipamiento Cercano.** Esta obra se posiciona sobre la calle larga, en el gran centro histórico de la ciudad, zona rosa y turística donde cerca de esta se encuentran una gran cantidad de restaurantes nacionales e internacionales, al igual que bares, hoteles y centros de entretenimiento. El comercio también hace presencia en sus cercanías sobre las plantas bajas de las edificaciones que en su mayoría son residenciales y unas pocas de oficinas. Próximo al edificio está el museo Remigio Crespo Toral, iglesia La Merced, plaza y colegio Matovelle, mientras que

en la parte posterior cruzando el gran río Tomebamba con sus miradores y camineras se sitúa un banco, edificios residenciales, restaurantes y comercio. (ver figura 28)

### Figura 28

*Ubicación de Casas del Ciprés con el equipamiento cercano*



Nota. *Equipamiento cercano a Casas del Ciprés*. Elaboración propia (2021).

**Entorno Arquitectónico.** Casas del Ciprés es un proyecto que se integra totalmente con su entorno, a pesar de tener dos contextos. Por un lado, tiene una conexión totalmente urbana con su calle principal (Calle Larga), en donde las edificaciones siguen una arquitectura tradicional conformada por materiales vistos, colores claros y pasteles, y en donde el sentido de la historia no se ha acabado, ni se ha visto alterada de manera negativa. Por otra parte, la estructura presenta un encuentro con el Paseo 3 de noviembre, cuyo ambiente a pesar de mantenerse urbano, está muy determinado por un entorno natural y el Río Tomebamba. Este lado del proyecto también logra una integración total, conservando el sentido y las configuraciones dadas en el lugar, manteniendo la vegetación y una disposición escalonada de sus bloques, como lo manejan

también distintas edificaciones en sus alrededores al intentar adaptarse a la morfología del terreno en el que yacen. (ver figura 29)

### Figura 29

*Casas del Ciprés en el entorno de Cuenca*



Nota. Integración de la edificación con el entorno en dos contextos. Tomada de: *Casas del Ciprés*, Bicubik, 2018, Bicubik (<https://www.bicubik.photo/projects/casas-del-cipres/>).

**Proporción y Escala.** Los tres bloques del proyecto manejan proporciones relacionadas al conjunto que los rodea, comenzando con el bloque A ubicado sobre la Calle Larga visualmente de dos plantas en fachada, relacionada en conjunto con el edificio de una planta del lado izquierdo y el de 3 plantas del lado derecho conformando un aterrazado armónico entre las tres edificaciones, este posee 4 portales donde se encuentran diferentes entradas los cuales magnifican el sentido de ingreso, también cuenta con una retracción en la planta alta /terraza poco visible para el peatón, favoreciendo en sus proporciones principales. Continuando con los Bloques B, C y la parte posterior del bloque A, se integran en esta percepción favorecedora al implantarse sobre el barranco creando edificios escalonados de 4 plantas sobre la línea terrestre, jugando gradualmente en la disposición de sus ubicaciones y los elementos que posee.

**Diseño Formal.** El proyecto está conformado por tres bloques (A, B, C) que se distribuyen dinámicamente en un terreno medianero. Uno de los volúmenes más notorios (Bloque A) es de hecho el más discreto en su fachada frontal, sobre la Calle larga, que está adosado en ambos lados. Su composición formal es bastante lineal, y consiste en cuatro sutiles sustracciones sobre un gran elemento rectangular, determinadas por entradas y balcones, y donde los elementos contrastan en mayor parte por la materialidad.

Dicha cualidad recupera aspectos históricos para introducirlos en un proyecto contemporáneo, en donde se utiliza como elemento principal un material tradicional, es decir, el ladrillo visto (utilizada en detalles de aparejos y en casi la totalidad de la composición del proyecto), además de la piedra (usada en zócalos). Así se contraponen a estos, materiales como el metal en las puertas con rejillas, barandales de balcones, marcos de ventanas, con la finalidad de darle un sentido contemporáneo a estos elementos. En este bloque se logra una gran dinámica por la combinación de cubiertas a distintas aguas, cubiertas planas y terrazas.

Los bloques B y C están adosados de un solo lado, creando espacios libres y verdes. Estos volúmenes son más complejos en su diseño, ya que tienen un efecto más dinámico por la disposición escalonada que se va creando debido a la alineación que adoptan por la pendiente del terreno. Para que se cree una unidad, mantienen la tipología del bloque A en cuanto a materialidad y forma, con la diferencia de que se agregan más detalles y elementos (balcones que sobresalen y ventanería más amplia y constante), volviéndolo más permeable en algunos casos y transformándolo en un modelo más adecuado para el contexto ubicado en el Paseo 3 de noviembre. Estos bloques también juegan con cubiertas a distintas aguas y terrazas, creando nuevamente una mejor dinámica con la rectangularidad de los elementos principales. (ver figura 30)

En cuanto a la conformación total de estos tres bloques como un solo elemento, Vásquez, K et al. (2018) expresa lo siguiente:

Los bloques rellenan los espacios del lote, condicionados siempre por la preexistencias y la topografía del terreno, se ven obligados a agruparse como seguramente lo hicieron las construcciones aledañas a través del tiempo, formando parte de un todo abierto pero legible, como si cada elemento que se adiciona respondieran a un orden o una estructura que le da cierta unidad y, gracias a ella, puede leerse como agrupación... (p. 220)

**Figura 30**

*Componentes de Casas del Ciprés*



Nota. Componentes más relevantes de Casas del Ciprés en sus dos contextos, descritos en el análisis formal. Elaboración propia (2021).

**Análisis Funcional.** El conjunto de 3 bloques / edificios implantados sobre un terreno de 1105,10 m<sup>2</sup> y con un área de construcción de 3453,86 m<sup>2</sup>, cuenta con distintos usos como restaurantes, comercio, áreas verdes y residencial, siendo este último el más predominante sumando 26 unidades de viviendas y tres locales comerciales.

**Figura 31***Análisis funcional - Plantas arquitectónicas*

Nota. Plantas arquitectónicas (desde el barranco) 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Tomada de: Surreal Estudio. (2018). *Reforma Casas del Ciprés* [Planos Arquitectónicos].

Cada uno de los bloques cuenta con 5 plantas y una circulación vertical solo de escaleras en los bloques A y B, mientras que la circulación horizontal entre bloques se mantiene por medio de pasarelas y escalinatas externas que juegan con el desnivel del terreno, sumado a esto los bloques son distantes por la utilización de patios entre ellos haciendo alusión a la tradición cuencana de estos elementos que funcionan como aislantes, conectores, medios de privacidad, iluminación y ventilación natural para los departamentos. A esto hacen alusión Vásquez, K et al. (2018) en el análisis de este proyecto:

De la misma manera, en Casas del Ciprés los objetos se acomodan a favor del espacio... pero de un espacio resultante e irregular. Son elementos que se agregan a una preexistencia procurando dejar los vacíos necesarios para iluminación, estadia y circulación exteriores; al igual que la mayoría de las construcciones de un tejido histórico donde los objetos han ido añadiéndose de forma orgánica y, por tanto, manteniendo siempre abierto su contorno último... (p. 219)

La disposición departamental en todos los bloques es de forma variante ya que se emplean diferentes tipos de espacios como departamentos sencillos, dúplex y triplex con entradas variantes por medio de patios, ingresos exteriores e interiores, escaleras únicas de acceso a estos y salidas múltiples, hacen de estas residencias, áreas diferentes con personalidad propia.

Dentro del Bloque A se encuentran los tres únicos locales comerciales los cuales cuentan con escaleras propias para una segunda planta siendo dúplex, equipados con baños y cocina. El área residencial se la distribuye en 4 plantas con terrazas por medio de una escalera y es en este bloque donde se encuentran las áreas de servicio como cuarto de guardianía, cisternas, cuartos de bombas, generador, instalaciones y la zona de bodegas con 26 para los departamentos y 3 para los locales. Esta posee una terraza de acceso general propuesta como mirador y en donde también se encuentra el área de gas centralizado.

El bloque B y C están desarrollados únicamente por residencias, pero a diferencia del bloque A, solo presentan adosamiento de un lado con la finalidad de establecer espacios de áreas verdes que conformen una mejor unidad en el proyecto. Los dos últimos departamentos del bloque B se interconectan desde sus balcones mediante escaleras que se unen morfológicamente a la cubierta para crear una pequeña terraza mirador en su punto más alto.

### Figura 32

#### Análisis funcional - Sección



Nota. Corte longitudinal de la edificación. Tomada de: Surreal Estudio. (2018). *Reforma Casas del Ciprés* [Planos Arquitectónicos].

### Repertorio III: Edificio Peuple Belge - Coldefy & Associés Architectes Urbanistes (2019)

**Ubicación.** Av. du Peuple Belge y Calle Saint-Joseph, Lille, Francia Alta, Francia, Europa.  
(ver figura 33)

**Equipamiento Cercano.** La edificación se encuentra ubicada en el centro histórico de la ciudad, rodeada por un área verde frente a ella la cual cuenta con un estacionamiento público subterráneo, cruzando esta área se encuentran dos infraestructuras importantes como el Museo Hospice Comtesse y al Palacio de Justicia de la ciudad. Las edificaciones cercanas mantienen

diversos tipos de comercio en planta baja sumada a una gran cantidad de restaurantes y bares, sus plantas altas son residenciales. En su parte posterior se encuentra cercano un pequeño parque y un complejo educativo. (ver figura 33)

### Figura 33

*Ubicación de Le Peuple Belge con el equipamiento cercano*



Nota. *Equipamiento cercano a Le Peuple Belge. Elaboración propia (2021).*

**Entorno Arquitectónico.** El proyecto se desarrolla en un contexto histórico, con edificaciones tradicionales de variadas alturas que han preservado y que mantienen cierto orden en cuanto a composición arquitectónica, determinado por detalles como la ventanería rectangular, utilización de tonos pasteles o material visto, formas rectangulares y angostas, disposición de cubiertas, mansardas, y otros detalles peculiares que conforman la unidad de este entorno y hacen que el proyecto resalte por su composición, rectangularidad y materialidad. (ver figura 34)

### Figura 34

#### *Le Peuple Belge en el entorno histórico de Lille*



Nota. Vista frontal de la edificación en el entorno. Tomada de: Edificio Peuple Belge / Coldefy & Associés Architectes Urbanistes, Plataforma Arquitectura, 2020, Plataforma Arquitectura (<https://cutt.ly/EmPF5XL>).

Por otro lado, a pesar de resaltar con ciertos aspectos arquitectónicos del entorno directo, este proyecto consigue integrarse en el entorno por la determinación de otros edificios que llevan un estilo contemporáneo parecido, en donde las formas rectangulares y alargadas en conjunto con el color blanco también se hacen claras (ver figura 35), como se hace referencia en el siguiente texto, el cual ha sido traducido:

El trabajo en el volumen está guiado por la intención de integrar el edificio en el entorno construido circundante que actualmente se compone simultáneamente de estructuras históricas tradicionales y edificios modernos más altos. La situación invita a una doble respuesta de adaptación y afirmación de un lenguaje arquitectónico fuerte (Coldefy, s.f., párr. 1).

### Figura 35

*Le Peuple Belge en el entorno histórico y contemporáneo de Lille*



Nota. Vista de Le Peuple Belge y el Palacio de Justicia. Tomada de: Google Maps Street View (2021).

**Proporción y Escala.** El proyecto de 7 plantas maneja la misma altura que su edificio colindante hacia el lado derecho integrándolo de manera espacial al contar con el mismo concepto de retranqueo de la planta superior, mientras que hacia el lado frontal izquierdo el edificio usa técnicas de aterrazado y retranqueo para relacionarse con el vecino de menor altura que posee un leve accionar volumétrico. Se juega con la proporción en las dos primeras plantas al contar con portales a doble altura que magnifican las entradas a la edificación.

**Diseño Formal.** Le Peuple Belge está definido por formas rectangulares y esbeltas, que están presentes por la disposición de los llenos y vacíos del proyecto, es decir, la ventanería, balcones y los espacios compuestos de concreto en color blanco. De las ventanas surge cierto ritmo que hace que las fachadas a pesar de ser muy sencillas, no se conviertan hacia la monotonía, por medio de la alternación de las mismas. Así Boulet (2020), menciona la materialidad unificada planteada en las fachadas:

El ladrillo tradicional del norte no se prestaba a ello, a diferencia del hormigón que se corresponde bien con el marco de la fachada, muy abierto a nivel de la base y que se vuelve más denso a nivel del alojamiento con, para las primeras plantas, terrazas. en logia para garantizar la privacidad y luego, en lo alto, grandes aberturas a terrazas para disfrutar de la vista. (párr. 8)

Pero no es solo por estos elementos que el edificio se vuelve interesante, sino también por la disposición de su volumetría general, que se escalona de manera irregular desde la cuarta planta. Otro componente que diversifica el aspecto formal de este proyecto, es la unificación en fachada de la planta baja con la segunda planta, generando un aparente espacio más amplio y alto, magnificando al edificio. (ver figura 36)

### Figura 36

#### *Componentes de Le Peuple Belge*



Nota. Componentes más relevantes de Le Peuple Belge, descritos en el análisis formal. Elaboración propia (2021).

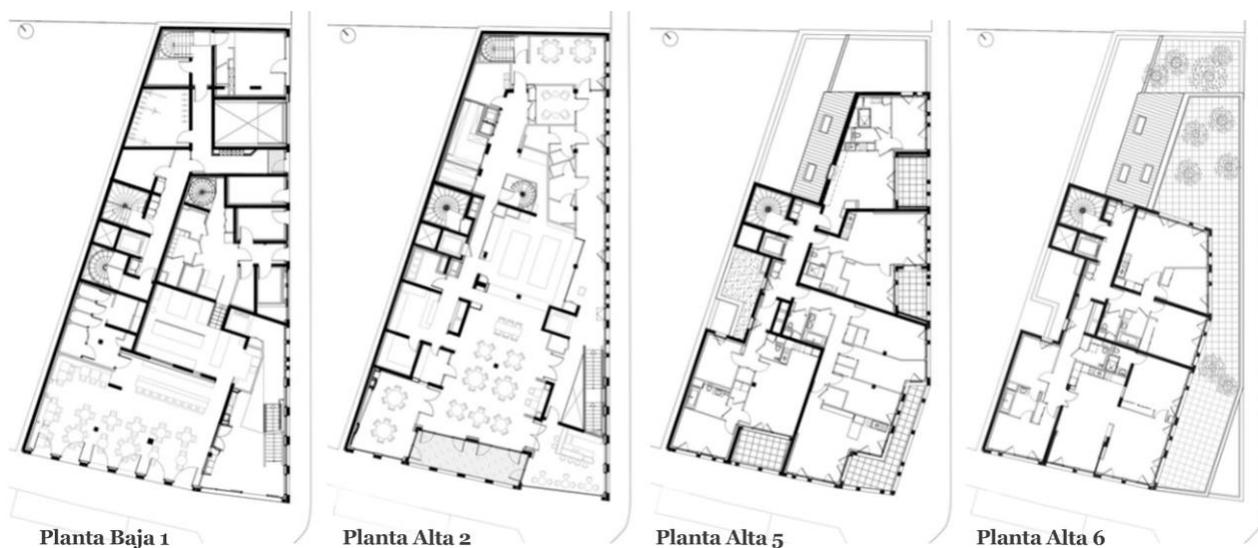
El proyecto logra una composición formal que permite no descontextualizar el entorno en el que se ha implantado, a pesar de tener un diseño contemporáneo, sino que más bien ha utilizado la aplicación de arquitectura contemporánea minimalista, con ciertos detalles concordantes a edificios del sector, para no establecer una propuesta que desentona fuertemente con sus alrededores.

**Análisis Funcional.** La edificación está compuesta por 7 plantas comprendidas en una esquina de 512 m<sup>2</sup>, y con distintos usos como restaurantes, residencia y áreas de estar.

Existen 5 circulaciones verticales en la edificación, de las cuales 2 conectan el subterráneo, 1 relaciona el pequeño local comercial con la segunda planta, 1 conecta el área de servicio del brassiere con la segunda planta, y 1 sirve de conector entre todos los pisos del proyecto.

### Figura 37

#### *Análisis funcional - Plantas arquitectónicas*



Nota. Plantas arquitectónicas 1 (planta baja), 2, 5 y 6. Tomada de: Edificio Peuple Belge / Coldefy & Associés Architectes Urbanistes, Plataforma Arquitectura, 2020, Plataforma Arquitectura (<https://cutt.ly/EmPF5XL>).

La planta baja está seccionada por distintas áreas. En la parte frontal está conformada por un brassiere y el lobby de acceso principal hacia el área de hospedaje que se encuentra la totalidad

de la planta 3. Posterior a esto se encuentran áreas como los baños y las de servicio del brassiere (cocina, almacenamiento, máquinas, etc).

En la parte posterior-lateral del edificio, sobre la calle Saint-Joseph se encuentra un local comercial con planta alta, un ascensor para automóviles que lleva hacia un estacionamiento subterráneo de dos plantas, estacionamiento interior para bicicletas, y además de otros accesos hacia la edificación, incluyendo uno que dirige hacia el área de servicio del brassiere.

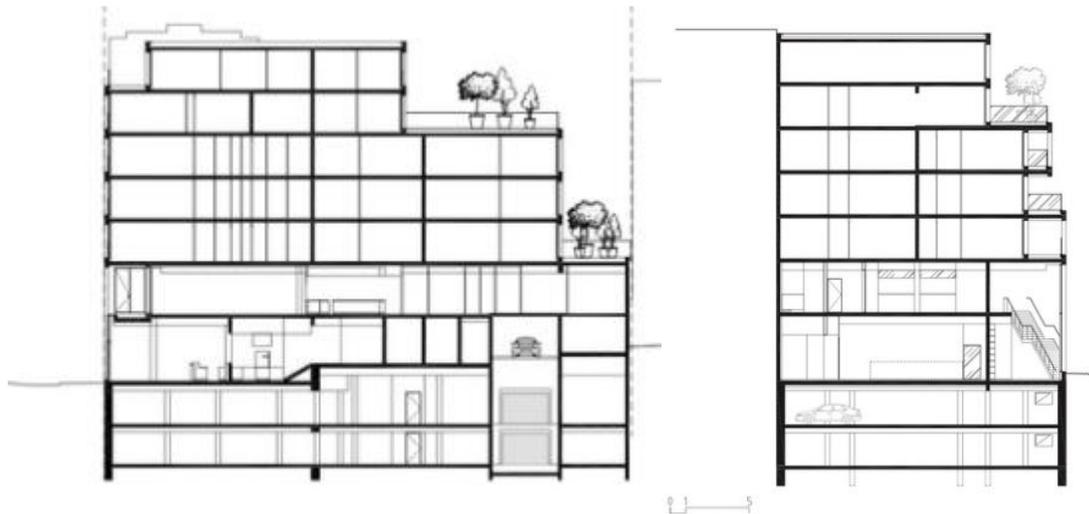
La segunda planta está conformada por algunas áreas de servicios (almacenamiento, cocina, etc), distintos ambientes de áreas de mesas y una barra bar, dinamizando el espacio y permitiendo un recorrido por la mayoría del área de la planta. Los cuatro pisos superiores de la edificación están destinados a residencias departamentales los cuales poseen grandes terrazas a disposición.

El acceso a estos se da mediante un ascensor y una escalera circular en el centro lateral. La planta 5 cuenta con 4 unidades de vivienda, que poseen en común la sala, comedor y cocina en mono ambiente y una amplia terraza, pero difieren en la cantidad de espacios de almacenamiento, baños y dormitorios, el más grande cuenta con 3 dormitorios y dos baños, le sigue dos dormitorios con dos baños y finalmente dos unidades cuentan con solo un dormitorio y un baño.

En la planta 6 se encuentran dos unidades que comparten una gran terraza, la primera mantiene el mono ambiente y cuenta con dos habitaciones y dos baños, mientras que la segunda posee tres habitaciones con tres baños y en su área común secciona el mono ambiente para dividirlo en dos áreas. (ver figura 38)

## Figura 38

### *Análisis funcional - Secciones*



Nota. Corte longitudinal y transversal de la edificación. Tomada de: Edificio Peuple Belge / Coldefy & Associés Architectes Urbanistes, Plataforma Arquitectura, 2020, Plataforma Arquitectura (<https://cutt.ly/EmPF5XL>).

Este proyecto ofrece una gran variedad de usos que están conformados por áreas que dinamizan la edificación y sus actividades creando una infraestructura que interactúa con el usuario no solo a nivel formal sino también en lo funcional, a través de distintos elementos y espacios.

### ***Características Tipológicas Rescatables***

Las características más relevantes de los casos homólogos analizados, permitirán establecer puntos a considerar en el planteamiento de la propuesta, dentro de la cual se enfatiza un proyecto de uso mixto en donde la integración con el entorno y la recuperación de identidad sean dos elementos sumamente importantes. Es así que en las cualidades más rescatables y aplicables al análisis de caso se encuentran las siguientes:

**Reinterpretación de Elementos del Entorno.** Para lograr armonizar los proyectos analizados con su entorno, se rescatan características de la arquitectura tradicional que les rodea

y se los revaloriza por medio de la aplicación de formas más simplificadas o materiales que en algunos casos hace que estos elementos tengan una representación contemporánea. O viceversa, se dispone la utilización de materiales tradicionales con formas contemporáneas para permanecer en la idea de integración contemporáneo-tradicional.

**Planta Baja para Restaurantes/Comercio.** Todos los proyectos hacen la utilización en planta baja para brindar estos servicios, y así dinamizar la funcionalidad del edificio creando relaciones integradoras entre el espacio urbano con el arquitectónico.

**Magnificación de Ingresos.** Se crean grandes accesos principales unificando características en planta alta y planta baja a través de la ampliación vertical de los volúmenes de las fachadas, con el fin de generar entradas más atractivas.

**Retranqueo en Plantas Altas.** Se utiliza el aterrazado en los pisos superiores para armonizar con el entorno y jugar con las proporciones de la edificación.

**Balcones/Terrazas.** Estos elementos se los implementa para permitir al residente conectarse con el exterior mediante espacios que minimicen la percepción de encierro.

**Permeabilidad.** Se aprovechan las vistas desde los departamentos al exterior por medio de amplios ventanales que permitan un mayor confort al usuario.

**Accesos sin Recepción.** El ingreso a las áreas residenciales se maneja únicamente por entradas que no requieren de ningún lobby con recepcionista, economizando en servicios.

**Alturas Proporcionales al Entorno.** Los proyectos respetan las alturas del entorno creando un impacto positivo en la morfología de la zona.

**Formas Simplificadas/Minimalistas.** Las características formales del entorno son reinterpretadas para desarrollar fachadas integradas en el lugar manejando un concepto contemporáneo.

**Diversidad en Tipología Departamental.** Se ofrecen diferentes tipos de departamentos de acuerdo a la capacidad funcional o disposición de espacios que requiera el cliente.

### Tercera Fase

Para el desarrollo de esta última fase, se realizaron encuestas y entrevistas, con el fin de conocer la percepción de habitantes y profesionales en cuanto a la realización de proyectos de uso mixto en altura en el centro histórico de Portoviejo, con el fin de analizar distintos criterios y necesidades que puedan fortalecer la propuesta final del proyecto.

#### Encuestas

El número de encuestados necesarios, según la fórmula de muestreo, fue de 138, pero las encuestas realizadas en este estudio fueron 140, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados, analizados a través de gráficos estadísticos con porcentajes:

**Figura 39**

#### *Análisis del sexo y edad del encuestado*



Nota. Resultados sobre datos del encuestado, pregunta #1 y #2. Elaboración propia (2021).

En los resultados de los datos estadísticos de los encuestados, se hace evidente el sexo de quienes realizaron la encuesta, en donde por un poco más de la mitad predominan mujeres.

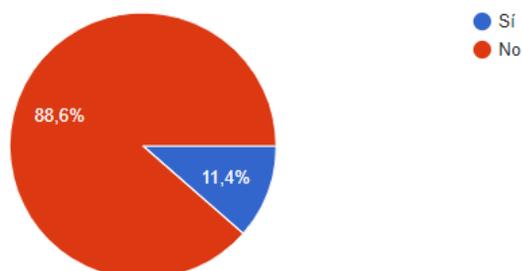
Además, la mayoría de encuestados son personas que pertenecen al grupo más joven de las categorías ubicadas en la encuesta (de 18 a 25 años, precedido por los de 26 a 40 años), determinando de esta manera que las respuestas posteriores en cuanto a habitar en el centro histórico de Portoviejo y en edificios residenciales, resulta en datos obtenidos con base a estos grupos más representativos de las generaciones más recientes.

## Figura 40

### *Análisis de la residencia del encuestado*

¿Reside usted en el centro histórico de Portoviejo (sector colindante al parque central Vicente Amador Flor)?

140 respuestas



Nota. Resultados sobre la pregunta #1 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

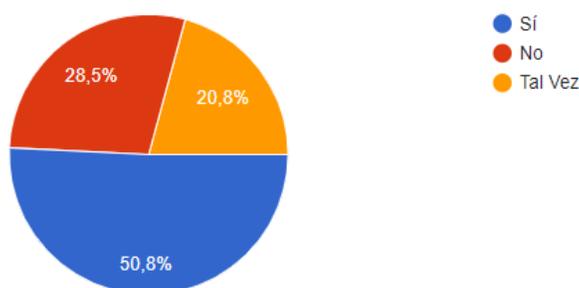
En la primera pregunta del cuestionario, los resultados demuestran que pocas de las personas encuestadas son quienes habitan en el área del centro histórico de Portoviejo, haciendo más evidente la situación de la falta de habitabilidad en esta área.

## Figura 41

### *Análisis de percepción sobre residir en el centro histórico*

Si su respuesta fue No, ¿Estaría dispuesto a residir en el centro histórico de Portoviejo (Zona Regenerada)? Si responde No, ¿Por qué?.

130 respuestas



Nota. Resultados sobre la pregunta #2 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

Esta segunda pregunta se dirige a quienes realizaron la encuesta y no viven en el centro histórico de Portoviejo (130 encuestados). De estas personas, la mayoría le da una oportunidad a

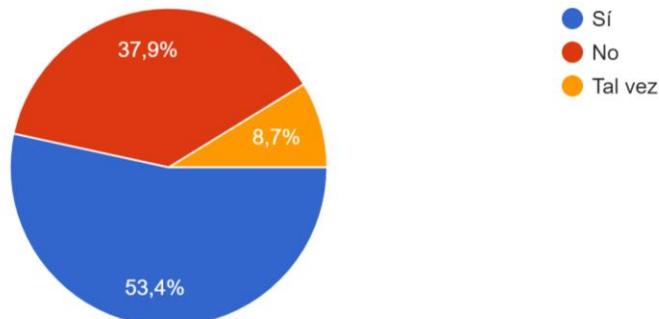
vivir en esta área regenerada. Por otro lado, entre las razones por las que no se residiría en el centro histórico, se enfatizaron factores que involucran a la cultura, organización, infraestructura y equipamiento de la ciudad (como el poco espacio de estacionamiento, conflicto vehicular, falta de seguridad, contaminación auditiva, y satisfacción con la residencia actual), mas no destacó el miedo por sismos, una situación que se consideraría uno de los impedimentos principales.

## Figura 42

### Análisis de percepción sobre habitar en un edificio residencial #1

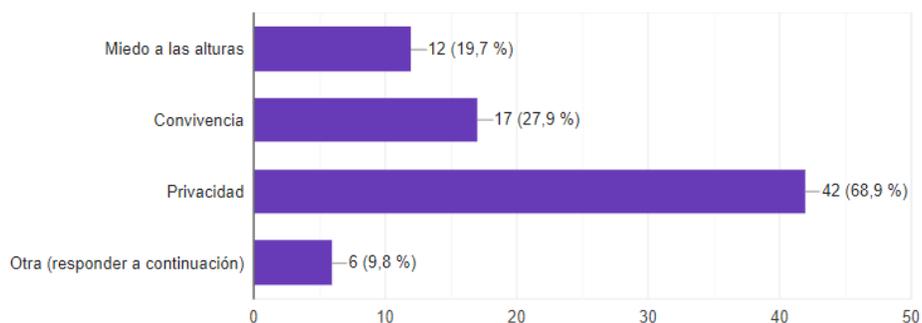
¿Consideraría usted residir en un edificio residencial?

103 respuestas



Si no es de su interés vivir en este tipo de edificaciones, ¿Cuál es su principal impedimento?

61 respuestas



Nota. Resultados sobre la pregunta #3 y #4 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

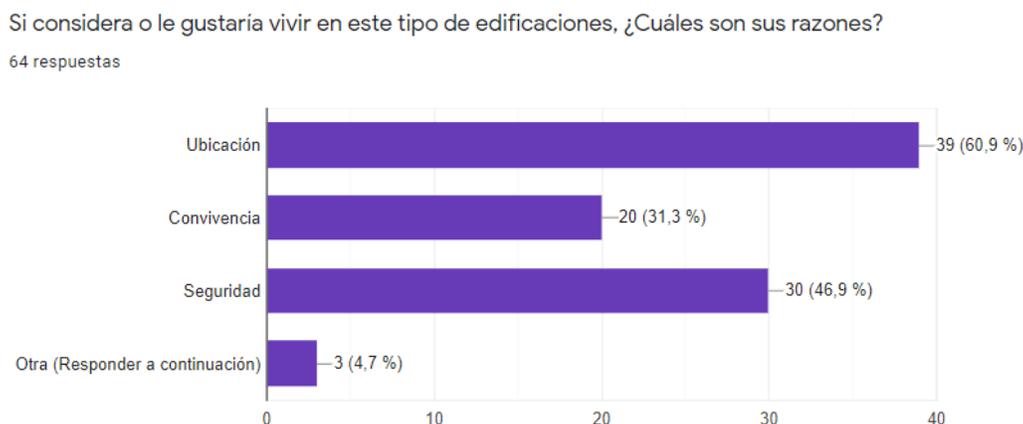
Con la tercera y cuarta pregunta del cuestionario, se introduce al tema de edificaciones residenciales. Esta pregunta fue dirigida a quienes estarían dispuestos a residir en el área de estudio (103 individuos), y se da a conocer que la mayoría está abierta a la posibilidad de vivir en edificaciones de este tipo.

Pero por parte de aquellas cuyo interés es nulo, sacan a destacar los problemas de privacidad como la principal problemática al vivir en edificios residenciales, reflejando la cultura vivida en este contexto en el que las personas, a pesar de que en muchos casos desarrollan una vida vecinal amena, están familiarizadas con viviendas independientes bajas, basado en un interés personal y con pocas intenciones de vivir los beneficios de la vivienda en altura, tanto personales como para la ciudad. Esta situación es bastante variada y depende mucho de la cultura de sus inquilinos, un factor a tomar en cuenta de los que prefieren no residir en estos lugares, así lo redacta el portal web Revista de Manabí (2020) a continuación, que puede controlarse con reglamentaciones y normativas internas:

En la actualidad, en el Ecuador hay mucha gente conviviendo en conjuntos residenciales adosados unos a otros, generalmente en espacios reducidos y teniendo que compartir áreas comunitarias que no todos utilizan con igual cuidado. Esta situación suele desencadenar enfrentamientos, a veces ásperos, que deterioran la armonía social y provocan distanciamiento. (párr. 1)

### Figura 43

#### *Análisis de percepción sobre habitar en un edificio residencial #2*



Nota. Resultados sobre la pregunta #5 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

En la quinta pregunta, dirigida a las personas que consideran vivir en edificaciones residenciales, un total de 64 personas, se destacan entre las razones más escogidas: la ubicación

y la seguridad, la primera reflejando el interés de las personas por vivir en el centro histórico, aprovechando de agradables visuales y por otro lado la necesidad de las personas de residir en espacios que sean seguros. Entre otros factores que se analizaron, la elección de la ubicación como una de las razones principales para vivir en edificaciones residenciales, se hace evidente en el artículo de Armijos (2021), donde se demuestra que en el Ecuador las prioridades de los diferentes estratos sociales se basan en la ubicación cercana a espacios de importancia, el diseño arquitectónico, amenidades, vías de acceso y precio a la hora de adquirir o rentar un departamento:

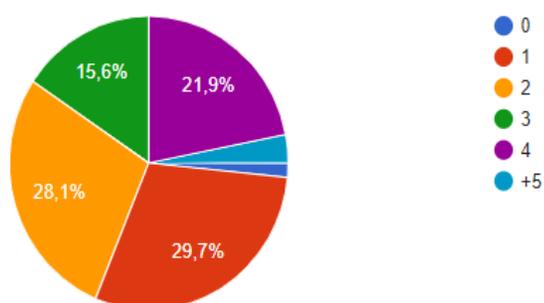
Hay factores que pesan a la hora de comprar una vivienda en altura. En el medio ascendente (vivienda superior a 90.000 dólares) influye la cercanía a los principales servicios comerciales, corporativos y financieros de la ciudad, que esté en un sector con efecto moda (consolidado o en consolidación), su diseño y elementos comunales y las vías de conectividad. Mientras que para el estrato medio descendente (vivienda inferior a 90.000 dólares) el principal factor es el precio, puesto que la vivienda en altura versus una casa tiene un valor menor en promedio del 35 por ciento. (párr. 4)

#### Figura 44

*Análisis del número de personas a residir con el encuestado*

¿Cuál es el número de personas que residirían con usted en el departamento?

64 respuestas



Nota. Resultados sobre la pregunta #6 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

En el análisis de la sexta pregunta del cuestionario, se puede mencionar que la mayoría de personas residirán en un edificio departamental con pocas personas, en donde destaca la compañía de 1 y 2 individuos. Así resulta en que estos espacios departamentales son idóneos para parejas, o personas con familias pequeñas, volviendo a las grandes familias (con más de 5 integrantes) a las que tienen menor interés en residir en departamentos. De esta manera se hace notoria que la mayor tendencia hacia departamentos con pocas personas, también tiene que ver con la edad predominante de los encuestados (que pertenecen al grupo más joven), como se alude en el análisis extraído nuevamente del trabajo de Armijos (2021) donde menciona la edad como rol importante en la adquisición de estos bienes:

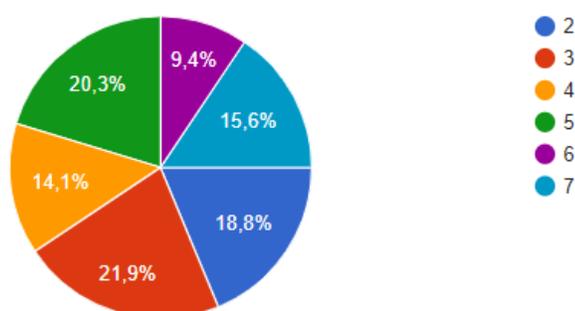
La edad también juega un papel importante al escoger estos espacios. Santiago Montalvo, presidente de MD Projects, explica que los millenials, a diferencia de la generación X, ya no están interesados en una vivienda con muchas habitaciones y patio, pues no se proyectan con grandes familias, por ello invierten en propiedades que no les tomen gran parte de sus ingresos y que estén bien ubicadas. (párr. 5)

### Figura 45

*Análisis del nivel (piso) a residir del encuestado*

¿Hasta qué nivel (piso) consideraría usted habitar en una edificación residencial?

64 respuestas



Nota. Resultados sobre la pregunta #7 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

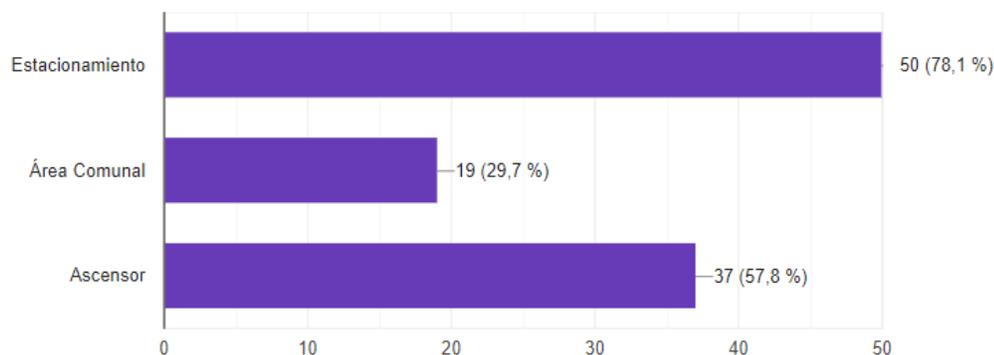
En esta séptima pregunta, se evalúa el nivel máximo al que las personas estarían dispuestas a residir, de las cuales se obtienen resultados muy variados, con diferencias pequeñas entre las preferencias de niveles, solo haciendo claro que los más altos están entre los menos escogidos deduciéndolo al miedo de residir a mayor altura o por la percepción sísmica de la zona. Los pisos más bajos pueden preferirse debido a la cercanía hacia la planta baja e ingresos de la edificación.

### Figura 46

#### *Análisis de áreas requeridas por el encuestado para residir*

¿Qué áreas considera indispensable para vivir en este tipo de edificio?

64 respuestas



Nota. Resultados sobre la pregunta #8 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

La octava pregunta dirigida hacia las áreas indispensables con las que debe comprender la edificación, se denota una gran necesidad de los encuestados de contar con estacionamientos propios que les permita acomodarse al estilo de vida que llevan, también una menor cantidad menciona la importancia de un ascensor para acceder a sus departamentos.

Unos pocos creen necesario contar con un área comunal que les permita interactuar entre vecinos constatando la comodidad de sus inquilinos y desinterés en la convivencia, factor tomado con desinterés y que discrepa con el análisis general sobre el territorio ecuatoriano que realizó Valencia (2021) en donde se demuestra que en la actualidad los nuevos residentes buscan en este tipo de edificaciones espacios al aire libre y zonas comunales sin salir de casa:

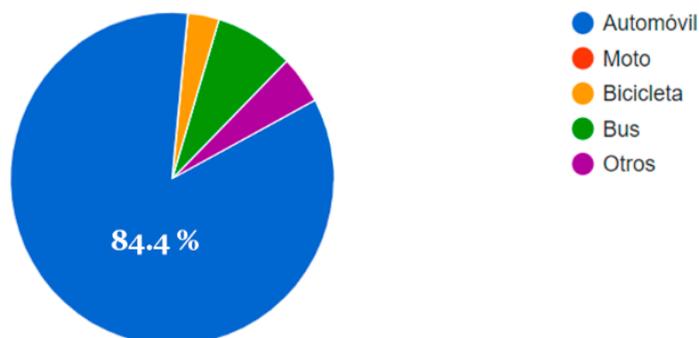
La pandemia ha generado nuevas necesidades respecto a la vivienda; serán los proyectos que las hayan escuchado los que tendrán mayores posibilidades de venta... las personas buscan espacios habitables más amplios, condominios con menor densidad, terrazas, jardines, zonas comunales al aire libre, una ventilación adecuada, materiales sostenibles... “los compradores priorizan ahora la posibilidad de vivir experiencias sin salir de casa”.  
(párr. 7)

### Figura 47

*Análisis del medio de transporte utilizado por el encuestado*

¿Qué medio de transporte utiliza usted para movilizarse dentro de la ciudad?

64 respuestas



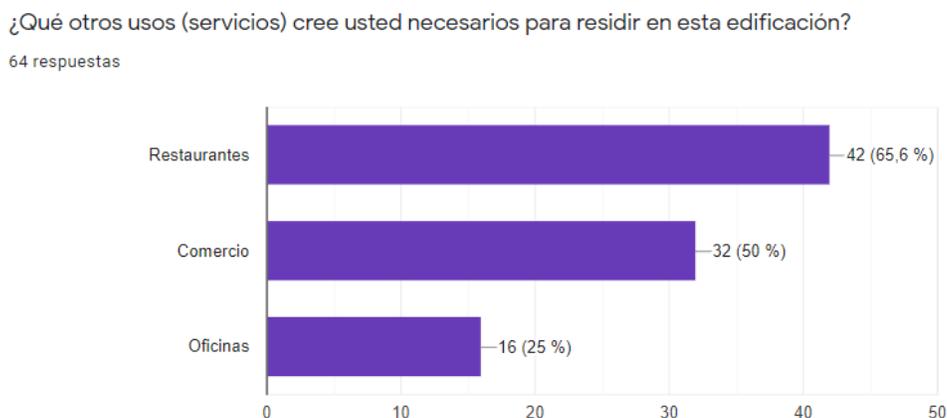
Nota. Resultados sobre la pregunta #9 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

Al analizar la pregunta #9 se hace evidente el predominio y manifiesto de la gran utilización y preferencia del automóvil en sus habitantes para trasladarse dentro la ciudad, factor que trae consigo diferentes problemas y necesidades como la falta de parqueos en espacios públicos y privados, entre otros.

Otro análisis que sorprende es la no selección de la motocicleta entre los encuestados, siendo este un medio de transporte muy común en la ciudad.

## Figura 48

### Análisis de servicios requeridos por el encuestado para residir



Nota. Resultados sobre la pregunta #10 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

La pregunta #10 relacionada a los usos mixtos de la edificación en cuanto a servicios, demuestra que la mayoría de encuestados aprecian y gustan de la idea de contar con restaurantes o cafeterías cercanas, comprobando que la cultura de sus habitantes se dirige hacia el ocio y disfrute de alimentos en compañía de espacios agradables. Seguido de un gran porcentaje de agrado hacia los locales comerciales donde los encuestados puedan adquirir productos en sus cercanías o arrendar y crear negocios propios, características comunes del habitante promedio del centro de la ciudad. Finalmente se aprecia la baja aceptación de contar con oficinas donde se lo puede asociar a la ya gran presencia este servicio dentro del área de estudio y posible aumento de afluencia de personas. La predominancia de la elección de restaurantes y comercio hacen alusión a una preferencia por lugares de entretenimiento y comercio en estas edificaciones residenciales, ya que de esta manera se garantiza una mejor rentabilidad de vida, como es mencionado en Exacon (2019):

Además de incrementar la densidad y variedad de alojamientos, la eficiencia energética y la integración con los servicios públicos, con este formato se responde a las necesidades derivadas de las constantes transformaciones urbanas. Así, es posible -por ejemplo-

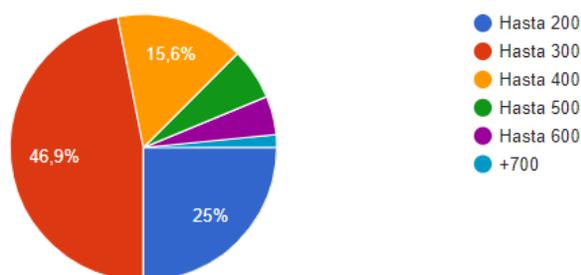
comprar local comercial en una zona residencial, garantizando rentabilidad además de mejorar la vida de quienes habitan un sector determinado. (párr. 7)

### Figura 49

#### *Análisis del presupuesto del encuestado para residir en el lugar*

¿Qué valor máximo (en dólares) estaría dispuesto a pagar por el arriendo mensual de un departamento en esta zona?

64 respuestas



Nota. Resultados sobre la pregunta #11 del cuestionario. Elaboración propia (2021).

El último Análisis estadístico nos muestra que la mayoría de encuestados optan por economizar en el arriendo de su hogar predominando el gasto máximo en los valores más bajos de la selección, evidenciándose un nivel adquisitivo no muy alto de los posibles arrendatarios.

Esto demuestra la viabilidad del proyecto, basado en la disposición de pago, ya que situaciones similares se viven en la actualidad en otro sector del país. Teniendo en cuenta que el área de estudio es una de las zonas con mayor plusvalía de la ciudad, se analiza a la ciudad de Quito en donde se demuestra gracias al portal web Primicias (2020) que sus zonas de mayor plusvalía tiene un valor de arrendamiento promedio en 500 dólares, siendo la más baja el valor promedio de 241 dólares:

Al igual que ocurre con los precios de venta, Cumbayá es la parroquia con el precio más alto de arrendamiento, con un promedio de USD 497 al mes. Le siguen Iñaquito y Nayón, con precios promedio de alquiler de USD 451 y USD 445, respectivamente. En cambio, las parroquias con los precios más bajos de arriendo son Cotocollao, con un promedio de USD

241; Carcelén con USD 255, y el Comité del Pueblo, con una media de USD 255 por mes.  
(párr. 18-19-20)

### ***Entrevistas***

Las entrevistas realizadas fueron dirigidas a 4 profesionales (2 arquitectos y 2 inversores/agentes inmobiliarios), para así conocer su criterio con respecto a la falta de habitabilidad y la aplicación de proyectos de uso mixto en altura en el centro histórico de Portoviejo. De esta manera se obtuvo la siguiente información:

**Entrevistas Efectuadas a los Profesionales en Arquitectura.** Para la elaboración de esta sección, se realizó una entrevista a la arquitecta Betsy Moretta, máster en Planificación Territorial y Gestión Ambiental por la Universidad de Barcelona, España. Trabajó en el Municipio de Portoviejo en la elaboración de planes y ordenanzas, y actualmente se dedica a la docencia en la Universidad San Gregorio de Portoviejo (USGP) y a la realización de consultorías.

Por otro lado, también se contó con la colaboración del arquitecto David Cobeña, quien realiza su doctorado en la Universidad Nacional de Rosario (UNR), y es ex presidente del colegio de arquitectos de Manabí. Actualmente se desempeña como docente de la USGP, con una experiencia en este campo desde hace 31 años. Ha desarrollado una gran variedad de proyectos, en donde se incluyen distintas edificaciones y en donde destaca la iglesia Espíritu Santo de Portoviejo.

El tema principal de las entrevistas, llevadas a cabo con ambos profesionales, hace referencia a la arquitectura vertical de uso mixto, y la concepción que se tiene de este tipo de desarrollo, en donde, se reconocen los beneficios por parte de la reactivación a la que puede llevar a los sectores en donde se implementen. De manera general lo conciben como proyectos que brindan beneficios a la sociedad, optimizan recursos y brindan mejores servicios para evitar la expansión descontrolada que se ha vivido en las ciudades, como principalmente ha

sucedido en América Latina. Es así que la Arq. Moretta menciona lo subjetivo de la situación de los desarrollos de uso mixto, ya que antes de llevarse a cabo, se deben estudiar las distintas situaciones que se presentan en las distintas ciudades en las que se los piensa implementar.

Esta opinión la refuerza el Arq. Cobeña, destacando que este tipo de proyectos son muy convenientes, siempre que sigan el lineamiento de ser graduados y proporcionados a su contexto. Además, lo considera aplicable para llevar a cabo en el casco histórico de Portoviejo, mientras no supere los 4 pisos, ya que este proceso de densificación, siempre y cuando no sea excesivo, podría ser una solución para la concentración de manera planificada de la población.

Está claro que, así como cualquier otro tipo de proyecto que se lleve a cabo en las ciudades se deben estudiar distintos factores para que se desarrolle acorde a su entorno. De hecho, este tipo de desarrollo como solución para distintos problemas urbanos, es promovido por la Organización de las Naciones Unidas Hábitat (ONU Hábitat), ya que las ciudades deben direccionarse hacia planes de expansión y densificación para poder adaptarse al crecimiento poblacional, y que de esta manera se puedan crear mejores sistemas, siendo conscientes de que los recursos deben ser optimizados. En la publicación de ONU Hábitat (s.f.), se menciona lo siguiente:

Las consideraciones de planificación deben proveer una estructura urbana racional para reducir costos de transporte y provisión de servicios, mejorar el uso del suelo y apoyar la protección y organización de espacios urbanos abiertos...El objetivo de los planes de expansión y densificación es dotar a las ciudades de suelo y estructuras espaciales suficientes para promover el desarrollo urbano y atraer inversiones. (párr. 6)

Para aplicar de manera adecuada este tipo de proyectos, la Arq. Moretta destaca que deben existir alineaciones con la cultura que se vive, es decir contar con espacios lo suficientemente confortables para no alcanzar un desentendimiento entre estas nuevas

propuestas y el tipo de vivienda al que están acostumbrados, además de áreas con distintos usos (comercial, ocio, etc.) para dinamizar las actividades. Es criterio común que, además, se necesitan alternativas que conecten el espacio urbano con la arquitectura vertical, como espacios amplios, verdes, seguros e iluminados.

En cuanto al tipo de densificación que se debería llevar a cabo en el centro histórico de Portoviejo, los arquitectos concuerdan con que debería ser de nivel medio, para lograr una mejor optimización de recursos, sin la generación de posibles sobrecargas en la zona, aglomeraciones, exceso de ruido, entre otros factores.

Como otro punto, frente a la situación de falta de habitabilidad, ambos arquitectos se dirigen hacia la necesidad que existe de generar proyectos que den vida al centro histórico, para que este mantenga su actividad desde el día hasta la noche. De esta manera la Arq. Betsy dirige su enfoque hacia espacios confortables como parques, restaurantes, y demás actividades compatibles con las residenciales, mientras que el Arq. Cobeña enfatiza su visión hacia espacios grandes, también confortables, pero que principalmente den su vista hacia puntos naturales, áreas de esparcimiento, y en donde además debe existir la participación de inversión hotelera, enfocada en los atractivos de la ciudad.

Esto ejemplifica distintos elementos que involucran al espacio público como un elemento fundamental en las ciudades para que estas puedan ser vividas. Nuevamente, ONU Hábitat (s.f.), menciona en lo que concierne a los espacios públicos en una ciudad:

...Un espacio público bien diseñado no solo contribuye para mejorar el aspecto en general, sino que además revitaliza las actividades económicas y mejora la funcionalidad de una ciudad. Los barrios con densidades altas con espacios públicos, infraestructura y servicios de transporte público adecuados motivan pasear, desplazarse en bicicleta y otras formas de movilidad no motorizadas y respetuosas con

el medio ambiente, que reducen las emisiones de dióxido de carbono y disminuyen la dependencia de combustibles fósiles. (párr. 7)

Es por esto que se debe enfatizar la importancia que existe en los proyectos, a nivel arquitectónico y urbano, ya que el correcto diseño y articulación entre estos crean una mejor funcionalidad dentro de la ciudad, además de incentivar a las actividades económicas y de inversión en estas.

**Entrevistas Efectuadas a los Profesionales en el Ámbito Inmobiliario.** Para la elaboración de esta sección, se realizó una entrevista a la comunicadora Ambar Quijije, quien se ha desempeñado como agente inmobiliario, manejando una agencia de renta de departamentos de lujo frente al mar en la ciudad de Manta, trabajando con edificios de gran importancia como el Oro Verde, Mykonos, Poseidón, entre otros.

Otro de los colaboradores para esta sección, fue el Ing. Marcelo Véliz, quien desde hace 3 años ha estado involucrado en el sector inmobiliario a través de la gestión de la empresa MV: Ingeniería y Construcción, de venta y construcción de viviendas, y alquileres de departamentos en la ciudad de Portoviejo.

Desde la perspectiva de Ambar Quijije, los desarrollos de usos mixtos son propuestas muy viables que además incentivan al turismo de las zonas en las que se implementan, siendo estas un aporte urbanístico bastante importante para la ciudad, por lo que considera necesario realizar inversiones que involucren este tipo de proyectos, para así crear además la capacidad hotelera necesaria que tanto hace falta en Portoviejo. El Ing. Marcelo Véliz destaca que este tipo de proyectos son tendencias del urbanismo contemporáneo, que debería llevarse a cabo en las ciudades para su crecimiento, y en donde las distintas actividades encontradas deben ser compatibles. Además, también alude hacia la idea de que debe existir la inversión privada para poder llevar a la ciudad por un mejor desarrollo, una situación que de manera general actualmente se ve más factible ante las condiciones dadas. Así lo explica Primicias (2020):

La crisis económica, agravada por la pandemia de Covid-19, crea oportunidades en el sector inmobiliario de Ecuador, sobre todo, para los compradores. Todo indicaría que “es un buen momento para invertir en propiedades”, dice Mariela Armendáriz, gerente comercial de Properati en Ecuador, quien agrega que “por la pandemia hay mucha flexibilidad, que en otras circunstancias no existiría”. (párr. 2-3)

Un aspecto importante dentro del tema de los usos mixtos, es el régimen de propiedad horizontal, que regula la división de inmuebles para determinar aquellos elementos que son privados y de uso común. Entre los puntos más relevantes de este régimen, según Ambar Quijije, está el destinar el posicionamiento de un administrador para que este mantenga en orden la organización de la edificación. El Ing. Marcelo Véliz, destaca la optimización del uso de suelo, las áreas verdes y áreas comunales.

Es claro que la existencia de una administración como parte de la edificación es fundamental, ya que esta procurará por la veeduría del buen estado del edificio y sus componentes, lo que implica que este ofrecerá un buen entorno y calidad servicios a quienes residan en el proyecto. Es así que, además de esto, los bienes comunes y la determinación de estos también cumplen un papel muy importante, en donde no solo se incluyen las áreas comunales, sino también las áreas verdes, las vías de accesos, etc., y cuya regularización debe estar dada para que de esta manera aquellos bienes de uso común sea responsabilidad de todos y mantengan un buen estado. Según el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, se estipula lo siguiente:

Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes (Congreso Nacional de Ecuador, 2011, p. 2)

Como parte de la incentivación hacia los habitantes para que se estimulen a invertir en este tipo de proyecto, el ing. Marcelo Véliz, nuevamente, considera pertinente dirigirlo hacia mejorar distintas condiciones desfavorables que están presentes en el centro, así evitando la posible contaminación visual y auditiva existente en el sector.

Ante la falta de habitabilidad en el centro histórico, Ambar Quijije expresa que cuando exista interés por parte de los negocios de restablecerse en el centro, se puede implementar un proyecto inmobiliario de características adecuadas, para que así las personas tengan más interés por habitar en estos sectores. Por otro lado, el ing. Marcelo Véliz hace énfasis en la necesidad de generar áreas verdes, espacios de parqueos, y volver a Portoviejo en una ciudad caminable.

## Capítulo V

### Conclusiones y Recomendaciones

#### Conclusiones

Se pudo identificar que existe una gran cantidad de edificaciones que no conservan características de composición formal que aluden a la historia de la ciudad o armonicen con el entorno, a excepción de ciertos casos en los que se replican elementos tradicionales con una identidad contemporánea, integrándolos de cierta manera a sus alrededores. Por otro lado, la poca arquitectura tradicional/patrimonial dentro del área de estudio se encuentra, en su mayoría, en el contorno del Parque Vicente Amador Flor, conformando una mejor unidad compositiva en su contexto inmediato.

Se evidenció en los tres casos homónimos la importancia de integrar las características arquitectónicas de una nueva edificación a su entorno, en donde lo funcional busca crear relaciones con el espacio urbano, manteniendo la diversificación de usos para la rentabilidad y dinamización del objeto y sus alrededores. Esto sin olvidar el valor formal de la zona, a través de la utilización de volumetría, materialidades, o elementos que reinterpretan ciertas características que valorizan el contexto en el que se implementan.

Según los resultados se demuestra que el habitante de la ciudad de Portoviejo tiene una mayor tendencia hacia los desarrollos residenciales horizontales por sus costumbres y tradiciones, sin dejar a un lado a los habitantes que en menor magnitud se acogen a la idea de residir en edificaciones en altura que no demanden de muchos niveles, y considerando servicios particulares que les brinden facilidades. Los proyectos de uso mixto son una posible solución ante el despoblamiento del centro histórico, por sus beneficios en cuanto a servicios, aprovechamiento del espacio y ventaja ante la inversión, que sin embargo deben manejarse de manera proporcional, para así permitir el desarrollo adecuado del sector.

## **Recomendaciones**

Se deben consolidar adecuadamente las áreas en el centro histórico, en especial aquellas que están más representadas por las características de la arquitectura tradicional/patrimonial del lugar, a través de un mejor tratamiento a las edificaciones existentes. Además, se debe supervisar que en la implementación de nuevos proyectos se rescaten elementos de la composición formal de la arquitectura tradicional de Portoviejo.

Las nuevas propuestas en la zona deben estar direccionadas hacia el desarrollo de uso mixto, en donde exista la integración con las características arquitectónicas propias que reflejen la identidad del sector, tratamiento el cual debería enfocarse en respetar la paleta de colores y aplicar proporciones adecuadas, detalles compositivos de fachadas, y de reinterpretación de elementos tradicionales que relacionen a la arquitectura con su entorno e historia. Arquitectura contemporánea que a pesar de seguir distintas tendencias debe mantener cierta unidad que la constituya como parte intrínseca del medio, sin dejar a un lado la importancia de generar espacios que vinculen y dinamicen las actividades del elemento arquitectónico con su entorno urbano que involucren al peatón.

Es necesario generar propuestas de edificaciones en altura de uso mixto dentro del centro histórico, que generen espacios confortables conformados por áreas y servicios que brinden facilidades iguales o superiores a los que la vivienda horizontal podría ofrecer, incentivando a la repoblación del sector. Aquí radica la importancia de plantear espacios amplios, accesibles, seguros, donde el residente pueda disfrutar del aire libre, zonas de convivencia vecinal y de servicios extras inmediatos como restaurantes, cafeterías o locales comerciales en la misma edificación, todo esto priorizando y permitiendo un estilo de vida tranquilo y agradable, donde la actividad principal esté dirigida hacia las personas y las relaciones entre ellas.

## **Capítulo VI**

### **Propuesta**

En consecuencia a la investigación realizada, se establece este capítulo de propuesta en donde se plantea un diseño que cumpla con las recomendaciones realizadas en la sección anterior, para establecer un proyecto que cumpla con las características y normativas ya expuestas, aplicables y vigentes.

#### **Objetivo**

Desarrollar una propuesta arquitectónica de uso mixto en altura, empleando características arquitectónicas formales que reinterpreten la composición tradicional y el criterio de los ciudadanos para plantear una solución que se adapte a sus necesidades, y así contribuir a una mejor funcionalidad y formalidad en el centro histórico de Portoviejo.

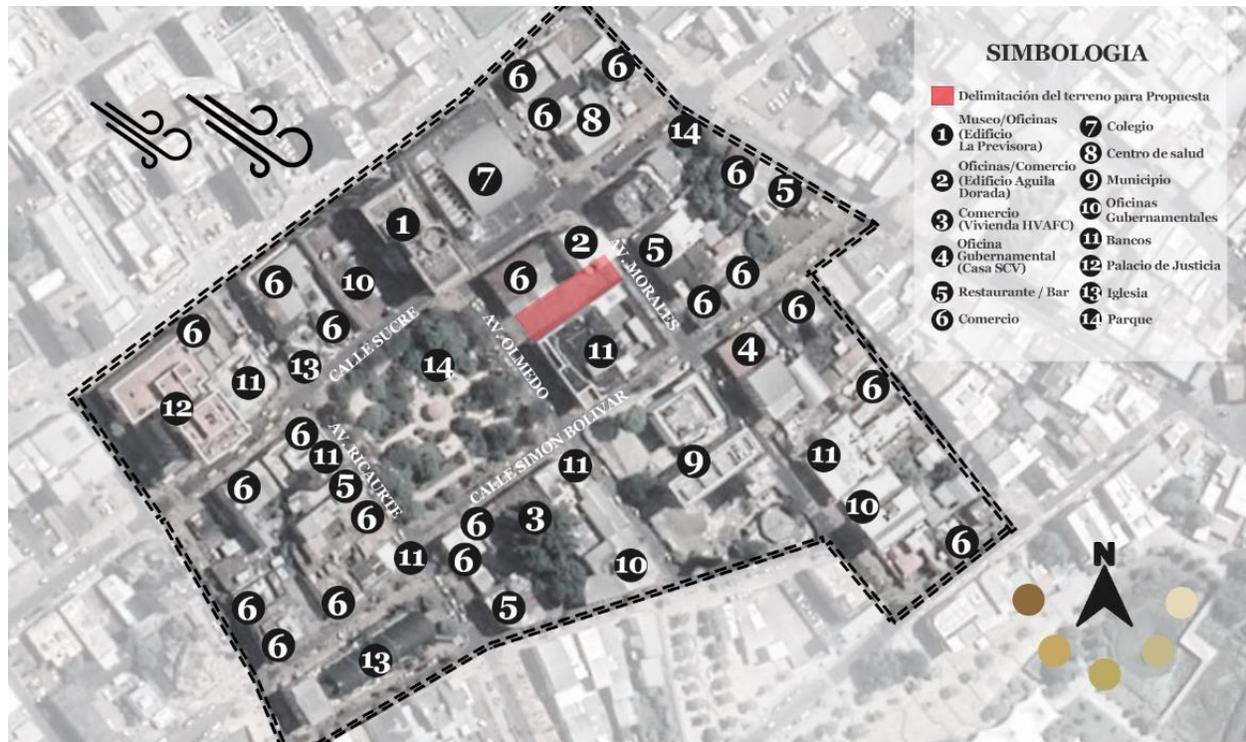
#### ***Delimitación de la Propuesta***

La delimitación del área en donde se implementará la propuesta, comprende un lote rectangular de 13 x 48.35 m siendo medianero entre el Hotel París, Edificio Águila Dorada y el Banco del Pichincha. Se encuentra ubicado en una manzana delimitada por las calles Sucre, Olmedo, Morales y Bolívar, colindando con el Parque Central. Esta zona es de las más emblemáticas del centro histórico, ya que aquí se concentran la mayoría de edificaciones tradicionales/patrimoniales de Portoviejo.

El terreno seleccionado se lo escogió por sobre los demás vacíos urbanos por sus características, ya que es el único en ser medianero y contar con dos calles que crean conveniencias de accesos, funciones y fachadas, siendo así también un punto de interés por su ubicación que, mantiene conexiones muy cercanas con espacios públicos que generan oportunidades para la implementación de un proyecto que se integre con la vida de la ciudad, a través de la conexión directa al Parque Central, de sus proximidades al Parque Las Vegas, y otras áreas de interés. (ver figura 50)

**Figura 50**

*Delimitación y ubicación del terreno propuesto*



Nota. Se aprecia el equipamiento cercano al terreno, los vientos predominantes provenientes del noroeste y la incidencia solar este-oeste. Elaboración propia (2021).

**Entorno Arquitectónico.** La propuesta consigue integrarse de manera óptima con sus edificios colindantes y cercanos, mantiene las alturas de entresijos similares al Hotel Paris, detalles lineales en molduras al igual que este, creando cierta unidad que va de la mano con los elementos tradicionales como el balcón en fachada, la cornisa en la parte superior y las chazas utilizadas como elemento de privacidad, acústica y distinción que al mismo tiempo favorecen con el ritmo y el dinamismo de su formalidad.

Los colores sobrios de esta agregan cierta similitud y la altura de los portales coinciden con la apertura a doble altura del edificio del Banco del Pichincha al igual que sus columnas grandes y rectangulares (ver figura 51). El edificio logra adherirse a su ubicación de manera que

cada elemento con el que cuenta, tiene semejanza en algún detalle con los edificios que rodean al parque central y que se encuentran dentro del área de estudio.

### **Figura 51**

*Propuesta en el entorno de Portoviejo*



Nota. Integración de la edificación con el entorno de la Av. Olmedo. Elaboración propia (2021).

**Proporción y Escala.** El trabajo volumétrico de la edificación está pensado para jugar con la percepción de las personas que transitan por el sector al tener una fachada más visible de 2 plantas pero contando con 2 retranqueos en las siguientes plantas altas. El proyecto al poseer 4 niveles maneja alturas similares con sus edificios colindantes y detalles que juegan con el sentido de la proporción.

Sus ingresos están denotados por 2 portales que alcanzan las 2 primeras plantas generando imponentia para quienes usen la edificación, sumado a la sensación que otorgan los

retranqueos generando situaciones positivas como la percepción de poca altura, factor importante para la psiquis de los ciudadanos sobre habitar en estos lugares. (ver figura 52)

### **Figura 52**

*Vista aérea de la propuesta en el entorno del Centro Histórico de Portoviejo*



Nota. Vista desde la terraza del edificio La Previsora. Elaboración propia (2021).

**Diseño Formal.** El proyecto está conformado por elementos rectangulares, con una composición que rompe con sustracciones, y cuya volumetría destaca principalmente por esta fuerte dinámica llevada a cabo en el diseño. En sus fachadas, la planta baja y la planta alta I se unifican y se vuelven imponentes debido a los grandes portales elaborados a partir de la magnificación de las columnas y el dintel del edificio, en donde el ligero repliegue de los balcones brinda protagonismo a estos elementos. Esta linealidad es dinamizada con los retranqueos

generados en la planta alta II y en la terraza, dando paso a una variación volumétrica en la composición del proyecto.

La ventanería que conforma a la edificación es de aluminio oscuro y vidrio, brindando un valor contemporáneo al diseño, que a su vez se convierte en una cualidad abrazada por lo tradicional, ya que les sobreponen chazas en madera plegables de piso a techo cuyo objetivo es el de reinterpretar esas particularidades de la arquitectura patrimonial del lugar. Aquellas características que se podrían llamar contradictorias, se logran integrar y se hacen notorias también a través de los barandales metálicos y formas simples que se encuentran con las distintivas cornisas que rematan cada retranqueado del proyecto, sin olvidar los zócalos de las columnas que están complementados con un elemento similar en la altura media de esta y la utilización de un detalle atemporal e infalible que brinda vitalidad en la composición del proyecto: la vegetación. (ver figura 53)

### Figura 53

#### Componentes de la propuesta



Nota. Componentes más relevantes de la propuesta, descritos en el análisis formal. Elaboración propia (2021).

A través de este diseño además se hace importante la dinámica interior y de la quinta fachada en el entorno urbano. Por un lado, en el primer elemento, se generan dilataciones de espacios a través de perforaciones que dan paso a tragaluces y jardines verticales, características que dinamizan y producen más amplitud y confort al vivir el diseño. En cuanto a la quinta fachada, muchas veces olvidada, esta recibe un tratamiento que dinamiza con el entorno urbano en todas sus escalas, siendo conformada por una gran pérgola que corona al elemento arquitectónico y espacios verdes que aportan a la imagen urbana del contexto. (ver figura 54)

### Figura 54

*Componentes de la propuesta: Perspectiva de quinta fachada*



Nota. Componentes más relevantes de la propuesta en quinta fachada, descritos en el análisis formal. Elaboración propia (2021).

El proyecto arquitectónico, a pesar de manejar bases de características contemporáneas, recobra en cuanto a identidad ciertos valores, a través de elementos que conservan la sencillez de

la actualidad, pero que logran recuperar valores arquitectónicos formales de lo tradicional para así poder estimular a la imagen de Portoviejo a través de la reinterpretación de la histórica arquitectura de la ciudad.

**Análisis Funcional.** La propuesta se desarrolla en un edificio de uso mixto de 4 plantas con 2276.2 m<sup>2</sup> de construcción y 15.20 m de altura, contando con parqueadero privado, locales comerciales, departamentos residenciales y áreas comunales.

En la planta baja se ubican dos locales comerciales dirigidos hacia tipologías de expendio alimenticio en sus frontales de 54 y 48 m<sup>2</sup> teniendo 20 m<sup>2</sup> extra cada uno dado por el espacio del soportal. Estos espacios cuentan con áreas de mesas, preparación de alimentos, barra, almacenamiento y baño.

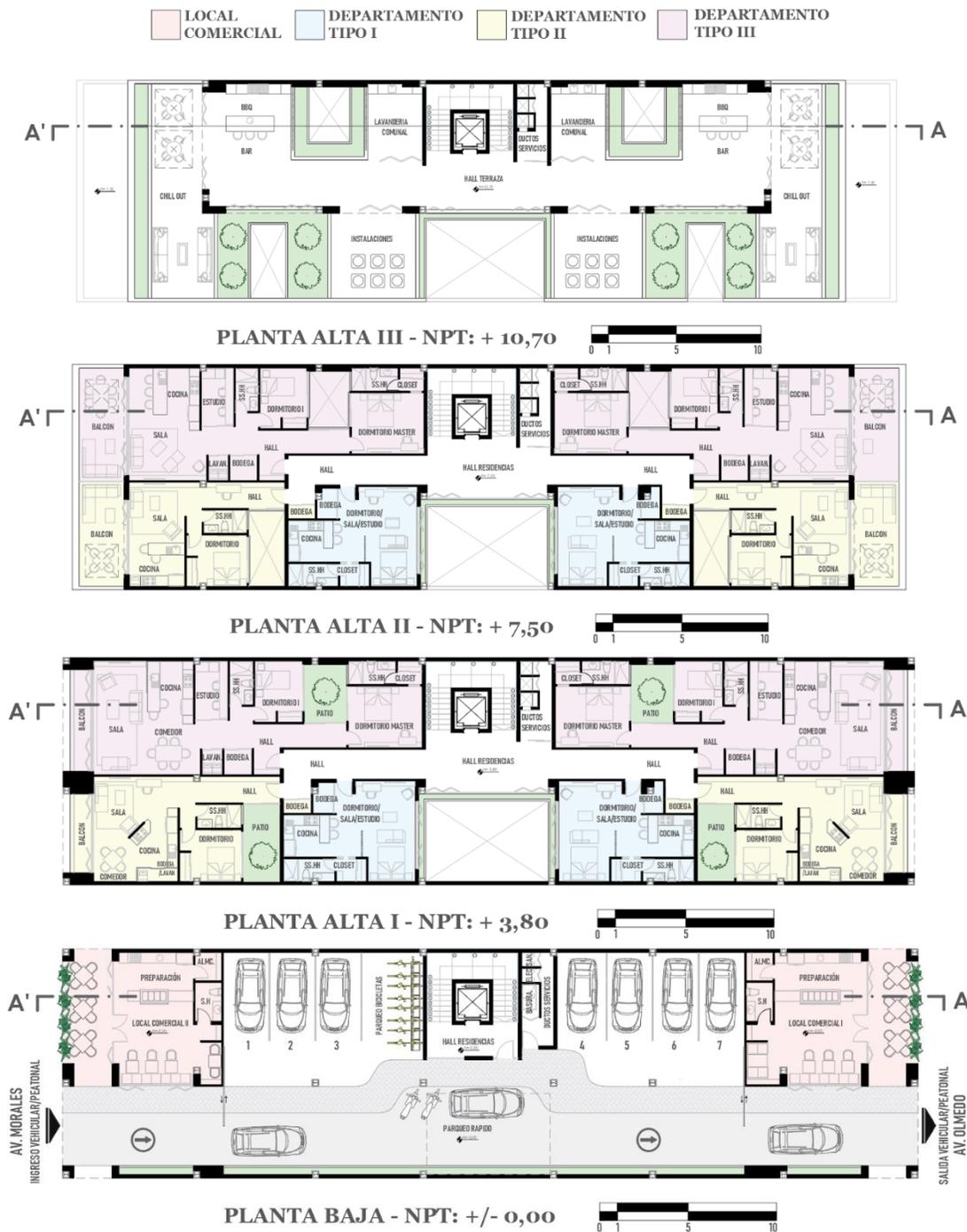
Esta planta aparte de crear una integración del edificio con el medio urbano determinado por las cafeterías, lo hace de igual manera con la abertura o conector libre que se crea entre ambas fachadas donde se da el ingreso vehicular/peatonal por la Av. Morales con salida por la Av. Olmedo.

El pasaje mantiene el nivel de la acera local para incentivar la inclusión y sumado con sus jardines verticales internos y doble alturas, modifica la percepción de ser una calle más de la ciudad al contar con visión libre hacia los locales comerciales. Aquí se encuentran 7 parqueaderos vehiculares y 8 de bicicletas (ambos privados), con un parqueo rápido para evitar congestiones en las calles cercanas y facilitar el ingreso más cercano al hall residencial.

Este hall está ubicado en la parte central del edificio, determinado por el ingreso a los pisos superiores con escaleras y ascensor, ductos de instalaciones eléctricas, sanitarias, basura y espacio para los medidores de cada propiedad. Cabe mencionar que la abertura vehicular y peatonal generada es pública, contando igualmente con puertas internas las cuales cerrarán este paso en horas altas de la noche o cuando se lo requiera. (ver figura 55)

**Figura 55**

*Análisis funcional - Plantas arquitectónicas*



Nota. Plantas arquitectónicas 1, 2, 3, 4. Elaboración propia (2021).

El departamento tipo 1 de 40.75 m<sup>2</sup>, con dos unidades en la planta, cuenta con un monoambiente que engloba el dormitorio, sala, cocina y estudio, además de un baño completo, closet y bodega, cuenta también con iluminación y ventilación natural con vistas hacia el tragaluz interno principal, el cual posee barandas simulando balcones para la completa apertura del ventanal.

Le sigue el departamento tipo 2 de 70.85 m<sup>2</sup>, con dos unidades en planta, el cual posee sala, comedor, cocina y estudio en monoambiente, espacio para lavadora, bodega, baño completo y dormitorio único, con salida hacia un patio interno exclusivo del departamento, que funciona como ducto hacia la terraza. Este también se conecta con el hall de ingreso jugando con las sensaciones del residente, y cuenta con un amplio balcón con grandes vistas al exterior, que debido a la disposición de sus ventanales, unifica este con el interior.

El departamento tipo 3 de 116.27 m<sup>2</sup>, también con dos unidades en la planta, posee un hall que distribuye la zona privada con la zona pública contando con un área de bodega, lavandería, cuarto de estudio, baño completo, monoambiente de comedor, sala y cocina con desayunador en un espacio más amplio que conecta de igual manera con un gran balcón con vistas hacia el exterior. Cuenta con un patio interno, al cual se accede desde un corredor y con los dormitorios 1 que cuenta con clóset y el máster que posee escritorio, baño, y walking closet. La ventilación cruzada juega un papel muy importante en estas unidades.

La segunda planta alta mantiene la misma distribución de espacios que la primera, diferenciándose por el retranqueo frontal el cual crea terrazas exteriores en los departamentos del tipo 2 y 3, aumentado espacios sociales privados en estas áreas con disponibilidad hacia el exterior, se suprime los patios internos por balcones simples para el aprovechamiento de los ductos.

La tercera planta alta o terraza es donde se ubican las áreas comunales contando con un hall, dos espacios de lavandería semi abiertos, dos zonas de BBQ y bares las cuales se encuentran bajo una gran cubierta pergolada y dos espacios exteriores de mesas y chill-out.

Todo esto se encuentra rodeado de áreas verdes que se ubican alrededor de los ductos y en los antepechos frontales para brindar privacidad a las terrazas y espacios de los pisos inferiores. De igual manera se encuentran dos terrazas disponibles para diferentes instalaciones como los aires acondicionados centralizados con los que cuentan todos los departamentos y locales comerciales. (ver figura 56)

### Figura 56

#### *Análisis funcional - Corte Longitudinal A-A'*



Nota. Niveles, alturas, estructura y espacios interiores del proyecto. Elaboración propia (2021).

El proyecto implementa distintas maneras de resolver las necesidades de la realidad cultural y social del área en el que se encuentra, implementando espacios verdes, comerciales, residenciales, comunales, balcones y terrazas, zonas que permitan crear conexiones entre el elemento arquitectónico y el entorno urbano, características que incentivan al resurgimiento de la identidad de Portoviejo.

## Referencias Bibliográficas

Aguilar-Barojas, S. (2005). Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de salud. *Salud en Tabasco*, 11, 5. <https://www.redalyc.org/pdf/487/48711206.pdf>

Aguirre, J. (2015). *Aulario III de la Universidad de Alicante (1998-2000), Javier García-Solera Vera: Análisis de proyecto arquitectónico*. Universidad de Cuenca. <https://publicaciones.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/estoa/article/download/757/698/2391>

Armijos, S. (2021). *Demanda de departamentos creció en la última década*. Vistazo. <https://bit.ly/3rFg8cC>

Arias Odon, F. G. (1999). *El proyecto de investigación, Guía para su elaboración*. Episteme. <https://bit.ly/3qC93Jl>

Barcia Moreira, M. A. (2018). *El patrimonio arquitectónico del centro histórico de Portoviejo (Ecuador). Estudio y análisis para la redacción del catálogo de protección del núcleo central tradicional* [Trabajo de grado de Maestría, Trabajo final de máster en conservación del patrimonio arquitectónico, Universidad Politécnica de Valencia]. Riunet Repositorio Institucional UPV. <https://bit.ly/3doSrzg>

Boulet, H. (2020). *"Le Peuple Belge" marca los espíritus en el corazón del casco antiguo de Lille*. ByBeton. <https://cutt.ly/smPCyIA>

Burbano García, A. M. (2016). *Edificio mixto: Dispositivo de regeneración urbana, económica y social* [Trabajo de grado, Presentado para optar al título de Arquitecta, Pontificia Universidad Javeriana]. Repositorio Institucional - Pontificia Universidad Javeriana. <https://bit.ly/3jp7EEE>

Casakin, H. (2016, Julio). Diseño arquitectónico y su relación con la identidad local [Conferencia]. XI Encuentro Latinoamericano de Diseño “Diseño en Palermo” (Congreso), Buenos Aires, Argentina. <https://bit.ly/3y3Kac9>

Cevallos Bazurto, C. S., & Mosquera Moncayo, S. E. (2018). *Reconstrucción de la memoria histórica arquitectónica del casco antiguo de la Ciudad de Portoviejo* [Trabajo de grado, Análisis de caso previo a la obtención del título de Arquitectas, Universidad San Gregorio de Portoviejo]. Repositorio Institucional - Universidad San Gregorio de Portoviejo. <https://bit.ly/3dpxnJc>

Coldefy. (s.f). *Immeuble Peuple Belge*. Coldefy. <https://coldefy.fr/projet/peuple-belge/>

Durán, G, & Bonilla, A. & Bayón, M. & Cadena, C. & Astudillo, A. (2020). *Portoviejo: Exclusión y gentrificación post-terremoto* [Monografía, Proyecto Contested Cities Ecuador, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO]. Research Gate. Biblioteca Digital FLACSO. <https://bit.ly/3AbbUNZ>

Dzul Escamilla, M. (s. f.). *Unidad 3. Aplicación de los métodos científicos. “Los enfoques en la investigación científica* [Disertación, Licenciatura en mercadotecnia, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo]. Sistema de Universidad Virtual. <https://cutt.ly/nmCFw>

Echaide Itarte, R. (1991). La integración de los edificios en su entorno. *UNAV*, 9, 1. <https://bit.ly/3hfxeZT>

Elizalde, C. (2014). *Arquitectura e Identidad a través del tiempo*. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. <https://bit.ly/3y5WF7c>

Estrada Salazar, S. (2011). Tendencias contemporáneas de diseño arquitectónico, surgidas y/o vigentes en el siglo XXI a nivel mundial. *RUA*, 47. <https://bit.ly/3jq2HuX>

Exacon. (2019). Ventajas de los edificios de usos mixtos. Exacon. <https://exacon.cl/blog/ventajas-de-los-nuevos-edificios-de-usos-mixtos/>

FenArq. (2019). *Arquitectura contemporánea | Obras, Definición y Características*. FenArq. <https://bit.ly/35ZZeLO>

Felix Palafox, A. M. (2015). *Impactos del crecimiento vertical en la expansión de la zona conurbada de Querétaro* [Trabajo de grado de Maestría, Como requisito parcial para obtener el Grado de Maestría en Ciencias con Orientación en Asuntos Urbanos, Universidad Autónoma de Nuevo León]. Repositorio Institucional - Universidad Autónoma de Nuevo León. <https://bit.ly/3do6rcN>

Fernández Vega, A. (2016). *Reactivación de la ciudad por medio de la transformación de espacios vacíos en nuevos espacios productivos*. Urbaneando. <https://bit.ly/2UP3CuX>

Foster, N. (1999). La arquitectura como proceso de integración. *CEP Chile*, 75, 408. <https://bit.ly/3w4ipi7>

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo [GAD Portoviejo]. (2016). Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Portoviejo.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo [GAD Portoviejo]. (2018). *Código Municipal del Cantón Portoviejo: Libro 2 Componente territorial*.

Gonzalez, A. (2013). *Los centros históricos Latinoamericanos: Estrategias de intervención, renovación y gestión*. UpCommons. <https://bit.ly/35ZZgDq>

Jurado Portero, W. A. (2016). *Edificio de Uso Mixto en La Carolina* [Trabajo de grado, Previo a la obtención del título de arquitecto, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio de tesis de grado y posgrado. <https://bit.ly/2UIBSI9>

Hermida, A, & Hermida, C. & Cabrera, N. & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: *El caso de Cuenca, Ecuador*. *EURE (Santiago)*, 41(124), 25-44. <https://bit.ly/2Tgjs1c>

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural [INPC]. (2011). *Instructivo para fichas de registro e inventario: Bienes Inmuebles*. <https://bit.ly/3jsXS4b>

Lleida Alberch, M. (2010). *El patrimonio arquitectónico, una fuente para la enseñanza de la historia y las ciencias sociales*. *Enseñanza de las Ciencias Sociales*, 9, 242. <https://bit.ly/2UNZ3B3>

Loaiza Tacury, J. R. (2018). *Estudio de los métodos de rehabilitación usados en edificios afectados por el sismo del 16 de abril de 2016 en el Ecuador* [Trabajo de grado, Trabajo de grado presentado para optar por el título de Ingeniero Civil, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Institucional - Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <https://bit.ly/3BtrRQ6>

López Rivera, L. E. (s. f.). *Arquitectura Vertical, Uso Mixto de Suelo en un Edificio de altura* [Trabajo de grado, Para optar al título de arquitecto, egresado de la facultad de arquitectura, Universidad de San Carlos de Guatemala]. Biblioteca Virtual USAC. <https://bit.ly/35WFhFV>

Mancheno, M. (2014). *Edificio Multiusos en Riobamba: Función mixta* [Trabajo de grado, Requisito previo a la obtención del título de Arquitecta, Universidad San Francisco de Quito]. Repositorio Institucional - Universidad San Francisco de Quito. <https://bit.ly/2SBpaKM>

Miranda Martínez, J. J. (2017). *Diseño de vivienda vertical para una ciudad compacta: El caso del barrio de la Teresona en Toluca* [Trabajo de grado, Requisito previo a la obtención del título de Arquitecta, Universidad Autónoma del Estado de México]. Repositorio Institucional - Universidad Autónoma del Estado de México. <https://bit.ly/3dmQO5a>

Congreso Nacional de Ecuador. (2011). *Ley de Propiedad Horizontal*. <https://bit.ly/3ibDK5C>

Murray, H. y Flores, J. (s. f.). *Comercio en todas partes: Los proyectos de Uso Mixto*. Real Estate Market. <https://bit.ly/3y3ovRs>

Natura Futura. (2020). *La Proveedora. El edificio como generador de sistemas habitables y productivos*. Natura Futura. <https://naturafuturarq.com/proyecto/la-proveedora/>

Organización de las Naciones Unidas Hábitat [ONU Hábitat]. (s.f.). *Planificación y diseño*. <https://unhabitat.org/es/node/4723>

Paz Villamil, J. P., & Soza Pico, J. A. (2021). *Análisis de la Arquitectura Vertical Residencial en el Centro del Casco Urbano de la Ciudad de Portoviejo* [Trabajo de grado, Análisis de caso previo a la obtención del título de Arquitectas, Universidad San Gregorio de Portoviejo]. Repositorio Institucional - Universidad San Gregorio de Portoviejo. <https://bit.ly/2Tk7KCB>

Primicias. (2020). *Bajan los precios de venta y alquiler de inmuebles en Quito*. Primicias. <https://bit.ly/3f72Fpa>

Primicias. (2020). *Mercado inmobiliario favorece a los compradores en Ecuador*. Primicias. <https://bit.ly/3lbhlal>

Ponce, G. y Pelegrín, N. (2020). Reconstruir el centro o reconstruir la ciudad. Renovación post - sísmica. Caso de estudio en una ciudad ecuatoriana. *Revista Espacios*, 41 (34), 61. <https://bit.ly/3y44NF3>

Plataforma Arquitectura. (2020). *Centro Productivo La Proveedora / Natura Futura Arquitectura*. Plataforma Arquitectura. <https://cutt.ly/CmIK6CL>

Plataforma Arquitectura. (2020). *Edificio Peuple Belge / Coldefy & Associés Architectes Urbanistes*. Plataforma Arquitectura. <https://cutt.ly/EmPF5XL>

Proaño, J. (2009). *Capítulo 3: Análisis Técnico del proyecto*. Universidad San Francisco de Quito. <https://bit.ly/2U5fM2m>

Revista de Manabí. (2020). *Cómo resolver conflictos entre vecinos de condominios*. Revista de Manabí. <https://bit.ly/3lnXgxZ>

Rodríguez, J. (2014). *Arquitectura e Identidad Urbana*. Universidad Regional Autónoma de los Andes. <https://bit.ly/3y1sLki>

Rovira Lara, A. (2000). Propuesta y modelos para la gestión estratégica de los centros urbanos desde la cooperación pública y privada. *INAP*, 19, 20. <https://bit.ly/3A8ZAO9>

Sánchez Mingan, A. S. (2015). *Afectaciones y desafíos de la arquitectura contemporánea en el centro histórico de la ciudad de México* [Trabajo de grado, Trabajo de grado presentado para optar por el título de Arquitecta, Universidad de la Salle]. Repositorio Institucional - Universidad de la Salle. <https://bit.ly/2UNZsDz>

Santamaría Camallonga, J. (2013). Centros Históricos: Análisis y perspectivas desde la geografía. *Revista Geographos*, 4(37), 118. <https://bit.ly/3hfj9vA>

Sistema Nacional de Información [SNI]. (2012). Generación de geoinformación para la gestión del territorio a nivel nacional escala 1: 25 000. <https://bit.ly/3qC9EL5>

Valencia, E. (2021). *¿Es el mejor momento para comprar una casa o departamento en Ecuador?*. Vistazo. <https://bit.ly/37algwa>

Vázquez-Piombo, P. (2016). *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales*. Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (1º edición). <https://bit.ly/3hoRPSM>

Vázquez-Piombo, P. (2017). *Criterios para la integración de arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales en México*. Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente. <https://bit.ly/3woyEg9>

Vásquez, K, & Marilyn, T, & Vanessa, Y. (2018). Casas del Ciprés Carlos Espinoza. *Transformaciones*, 21, 218-221. [https://www.researchgate.net/publication/350156390\\_Entre\\_el\\_fondo\\_y\\_la\\_figura](https://www.researchgate.net/publication/350156390_Entre_el_fondo_y_la_figura)

Vega, G, & Ávila, J. & Vega, A. & Camacho, N. & Becerril, A. & Leo, G. (2014). Paradigmas en la investigación. Enfoque Cuantitativo y Cualitativa. *European Scientific Journal*, 10(15), 525. <https://core.ac.uk/reader/236413540>

Vidargas, F. (s. f.). *Arquitectura contemporánea en centros históricos*. Unesco Urbanismo Sevilla. <https://bit.ly/3x97XY4>

Zolezzi Chocano, M., & Tokeshi Gusukuda, J., & Noriega Jugo, S. (2005). Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular. Desco. <https://bit.ly/3hd9m9q>

## Anexos

### Figura 57

*Primera visita al área de estudio*



Nota. Visita a edificios contemporáneos y patrimoniales del área de estudio. Elaboración propia (2021).

### Figura 58

*Entrevista a profesionales de arquitectura*



Nota. Entrevista virtual a la Arq. Betsy Moretta y al Arq. David Cobeña. Elaboración propia (2021).

**Figura 59**

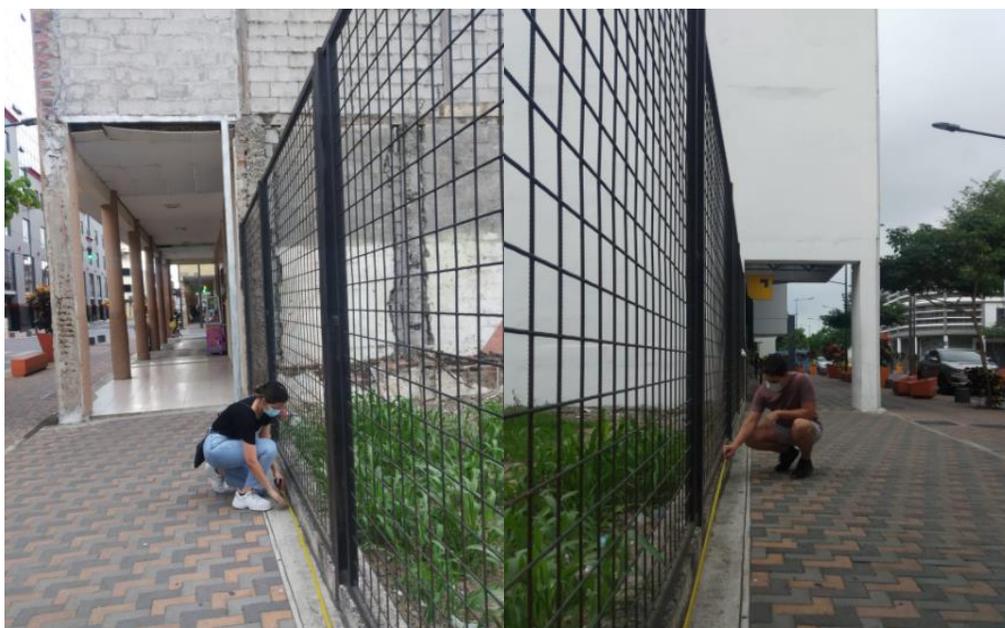
*Entrevista a profesionales involucrados en el ámbito inmobiliario*



Nota. Entrevista virtual a la Comunicadora Ambar Quijije y al Ing. Marcelo Véliz. Elaboración propia (2021).

**Figura 60**

*Propuesta: Visita al área de estudio*



Nota. Medición del terreno en el que se desarrolla la propuesta. Elaboración propia (2021).