



**Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador**

Seréis mis testigos

**MANABÍ**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
SEDE MANABÍ  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

**MODOS DE HABITAR DE LA VIVIENDA COLECTIVA EN ALTURA**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

**DISEÑO, INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS SOCIALES Y AMBIENTALES  
PARA UN  
HÁBITAT SOSTENIBLE**

**SUBLÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

**SOCIEDAD, CULTURA, PATRIMONIO E IDENTIDAD**

**PREVIO AL TÍTULO DE  
ARQUITECTO**

**AUTOR**

**JOSEPH AXEL ALCÍVAR WILLIAMS**

**TUTOR**

**ARQ. DIEGO HIDALGO BURNEO**

**PORTOVIEJO, ABRIL 2025**

## **CERTIFICACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de tutor del trabajo de integración curricular, certifico haber revisado el presente manuscrito de investigación, el mismo que se ajusta a las normas vigentes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Manabí, cumpliendo la Normativa del Trabajo de Integración Curricular; en consecuencia, es apto para su presentación y sustentación.

En la ciudad de Portoviejo a los 02 días del mes de abril de dos mil veinte y cinco.

---

**ARQ. MTR. DIEGO HIDALGO BURNEO**

C.C. 110369650-4

Tutor

## **ACTA DE APROBACIÓN DEL TRIBUNAL**

El jurado examinador aprueba el presente trabajo de integración curricular en nombre de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Sede Manabí.

En la ciudad de Portoviejo a los 02 días del mes de abril de dos mil veinte y cinco.

---

ARQ. MTR. CÉSAR CABRERA

ANDRADE

C.C. 131560640-8

Lector Revisor

---

ARQ. MTR. PAÚL INTRIAGO

SOLÓRZANO

C.C. 131039827-4

Lector Revisor

---

ARQ. MTR. DIEGO HIDALGO BURNEO

C.C. 110369650-4

Tutor

## **DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD**

Este manuscrito no contiene ningún tipo de material que ha sido aceptado para la obtención de un título universitario en otra institución, excepto en forma de información de soporte que ha sido debidamente citada en mi trabajo.

Este trabajo es de total responsabilidad del autor, quien declara bajo juramento que ninguna sección de este trabajo de integración curricular infringe los derechos de autor de nadie.

En la ciudad de Portoviejo a los 02 días del mes de abril de dos mil veinte y cinco.

---

**JOSEPH AXEL ALCÍVAR WILLIAMS**

C.C. 131016521-0

Autor

## **DECLARACIÓN DE DERECHOS DE AUTOR**

Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a distribuir este manuscrito de investigación en medios físicos y electrónicos con el fin de promover la divulgación de mis resultados a la comunidad científica y a la sociedad en general. Adicionalmente autorizo el uso de los contenidos de esta investigación como bibliografía para fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, citando como fuente de información al autor de este trabajo.

En la ciudad de Portoviejo a los 02 días del mes de abril de dos mil veinte y cinco.

---

JOSEPH AXEL ALCÍVAR WILLIAMS

C.C. 131016521-0

Autor

## **DEDICATORIA**

A mis padres, por su amor incondicional, su esfuerzo incansable y por ser mi mayor fuente de inspiración. Gracias por enseñarme con su ejemplo el valor del trabajo, la perseverancia y la dedicación, pilares que han guiado mi camino en esta profesión.

A mis hermanos, por su apoyo constante, por compartir conmigo cada desafío y celebración, y por ser mi motivación en los momentos difíciles. A mi familia, por su confianza en mí y por estar siempre presente, brindándome aliento en cada etapa de este proceso.

A mi tío, cuya pasión por la arquitectura ha sido una guía en mi formación. Sus consejos, enseñanzas y motivación han sido fundamentales para mi desarrollo profesional.

A todos ustedes, este logro también es suyo.

---

**JOSEPH AXEL ALCÍVAR WILLIAMS**

C.C. 131016521-0

Autor

## AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a todas las personas que han contribuido de alguna manera a mi formación como arquitecto.

En primer lugar, a mis padres, por su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida académica y personal. Sin su esfuerzo y confianza, este logro no sería posible. A mis hermanos y familia, por estar siempre presentes con palabras de aliento y motivación.

A mi tutor de tesis y cada uno de mis docentes de la Carrera de Arquitectura, por su invaluable orientación, paciencia y conocimientos compartidos a lo largo de este proceso. Sus aportes han sido esenciales para el desarrollo de esta investigación. Gracias por compartir su experiencia y por inspirarme a seguir creciendo en esta disciplina.

Finalmente, agradezco a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador sede Manabí por brindar los recursos necesarios para llevar a cabo esta investigación, y a todas aquellas personas que, de manera directa o indirecta, han contribuido a la culminación de esta etapa tan importante en mi vida.

A todos ustedes, mi más sincera gratitud.

---

JOSEPH AXEL ALCÍVAR WILLIAMS

C.C. 131016521-0

Autor

## Resumen

La presente investigación analiza la vivienda colectiva en altura en Manta, para evaluar su capacidad de adaptabilidad a los cambios en los modos de habitar contemporáneos. El problema central radica en la falta de flexibilidad en los diseños de vivienda colectiva, lo que dificulta su adaptación a nuevas dinámicas familiares, sociales y laborales. El objetivo general es analizar cómo los diseños actuales responden a estas transformaciones y qué estrategias podrían mejorar su capacidad de adaptación. Metodológicamente, se basa en el estudio de caso analizado por medio de la teoría de la vivienda del siglo XXI. A través de estas herramientas, se examina las variables generales sociedad, ciudad, tecnología y recursos. Los resultados indican que la vivienda en altura en Manta sigue un modelo rígido, priorizando criterios comerciales sobre estrategias de flexibilidad y adaptación. La Torre Elite presenta deficiencias en tres aspectos clave: falta de mecanismos de reconfiguración espacial, escasa integración con el espacio urbano y ausencia de estrategias sostenibles que optimicen el uso de recursos. En conclusión, se evidencia la necesidad de replantear el diseño de vivienda colectiva en altura para responder mejor a las necesidades actuales, integrando principios de adaptabilidad, eficiencia y cohesión urbana.

*Palabras clave: vivienda colectiva, modos de habitar, adaptabilidad, vivienda en altura, Manta.*

## Abstract

This research analyzes high-rise collective housing in Manta to evaluate its adaptability to changes in contemporary living modes. The central problem lies in the lack of flexibility in collective housing designs, which hinders their adaptation to new family, social, and work dynamics. The general objective is to analyze how current designs respond to these transformations and what strategies could improve their adaptability. Methodologically, it is based on a case study analyzed through the theory of 21st-century housing. Using these tools, the general variables of society, city, technology, and resources are examined. The results indicate that high-rise housing in Manta follows a rigid model, prioritizing commercial criteria over strategies of flexibility and adaptation. The Elite Tower presents deficiencies in three key aspects: lack of spatial reconfiguration mechanisms, poor integration with urban space, and absence of sustainable strategies that optimize resource use. In conclusion, there is a need to rethink the design of high-rise collective housing to better respond to current needs, integrating principles of adaptability, efficiency, and urban cohesion.

*Keywords: collective housing, modes of inhabiting, adaptability, high-rise housing, Manta.*

## Tabla de Contenidos

Introducción .....	11
Planteamiento.....	11
<i>Problema General</i> .....	11
<i>Hipótesis Central</i> .....	11
<i>Justificación</i> .....	11
<i>Estado de la cuestión</i> .....	12
Formulación .....	15
<i>Problema Específico</i> .....	15
<i>Preguntas de Investigación</i> .....	16
<i>Marco Teórico</i> .....	16
<i>Objetivos</i> .....	23
Objetivo General.....	23
Objetivo Especifico.....	23
Método .....	23
Diseño del Objeto .....	23
<i>Tipo de investigación</i> .....	23
<i>Modelo de análisis</i> .....	24
<i>Unidad de análisis</i> .....	24

<i>Variable y Dimensiones</i> .....	25
<i>Fuentes de datos</i> .....	25
Diseño de los Procedimientos.....	26
<i>Campo de análisis</i> .....	26
<i>Unidad de observación</i> .....	26
<i>Técnica de análisis</i> .....	28
<i>Instrumentos y Recursos</i> .....	29
<i>Indicadores</i> .....	29
Resultados.....	30
Recolección y Procesamiento .....	31
Tratamiento y Análisis.....	37
<i>Análisis de Resultados</i> .....	37
Discusión.....	46
Conclusiones y Recomendaciones.....	49
Referencias Bibliográficas .....	53

## **Introducción**

### **Planteamiento**

#### ***Problema General***

En el contexto de la vivienda colectiva, surge un desafío crítico: cómo adaptar estos espacios a las nuevas demandas familiares, sociales y laborales, sin perder la capacidad de integrar y reflejar las diversas formas de habitar de sus residentes. La vivienda colectiva, tradicionalmente diseñada con estructuras rígidas y normativas predefinidas, enfrenta una problemática central en su capacidad de respuesta a los cambios dinámicos de la sociedad. La falta de flexibilidad en estos diseños dificulta la adaptación de los habitantes a sus necesidades cambiantes, especialmente en un contexto donde las estructuras familiares y las dinámicas laborales se modifican constantemente.

El diseño inflexible de la vivienda colectiva puede resultar en espacios que, aunque funcionales, no se ajustan a la evolución de las prácticas cotidianas de los residentes. Las viviendas pueden volverse inadecuadas para acomodar nuevas configuraciones familiares, el teletrabajo o las demandas de un estilo de vida más sostenible, lo que limita la capacidad de las personas para apropiarse de su entorno de manera efectiva y personalizada.

#### ***Hipótesis Central***

Contrario a lo anterior, el uso de diseños flexibles y adaptables en la vivienda colectiva en altura permite mejorar la calidad de vida de los residentes al responder eficazmente a los cambios en las dinámicas familiares, laborales y sociales. Montaner et al. (2016).

#### ***Justificación***

La importancia de este enfoque radica en que la flexibilidad en los diseños de vivienda colectiva no solo mejora la adaptabilidad de los espacios, sino que también fomenta una mayor

participación de los habitantes en la creación de su entorno. Al ofrecer opciones de personalización y adaptabilidad, se promueve una mayor conexión emocional de los residentes con su vivienda, lo que fortalece el sentido de pertenencia y, en consecuencia, la cohesión social. Por lo tanto, este estudio encuentra la necesidad de repensar la vivienda colectiva como un espacio flexible que favorezca la integración de diferentes formas de habitar y permita la evolución de los modos de vida en el contexto urbano actual.

### ***Estado de la cuestión***

El estudio de los modos de habitar en vivienda colectiva en altura ha sido ampliamente abordado desde diversas perspectivas, considerando factores históricos, culturales y urbanos que influyen en la manera en que los individuos interactúan con su espacio habitable. A lo largo del tiempo, el concepto de habitar ha evolucionado en respuesta a transformaciones sociales y económicas, así como a la necesidad de adaptar los entornos construidos a nuevas formas de convivencia, (Saldarriaga, 2019). La vivienda colectiva en altura, como tipología arquitectónica, ha sido objeto de análisis en investigaciones que buscan comprender cómo los habitantes ocupan y perciben su entorno, así como el impacto que el diseño arquitectónico tiene en la calidad de vida urbana.

Saldarriaga (2019) aborda el concepto de los modos de habitar desde una perspectiva teórica, estableciendo que estos son resultado de la interacción entre hábitat, cultura y arquitectura. Su estudio destaca que la configuración espacial no solo responde a necesidades funcionales, sino que también refleja la evolución de la sociedad y sus estructuras de convivencia. En un enfoque complementario, Forbice y Pérez (2014) analizan cómo la vivienda colectiva ha sido un elemento clave dentro de los procesos de planificación urbana en Argentina, particularmente en el programa PROCREAR. En su investigación enfatizan la relevancia de la

integración entre el espacio público y privado dentro de los proyectos de vivienda en altura, resaltando la importancia de estrategias arquitectónicas que fomenten la habitabilidad y cohesión social.

Con el crecimiento de las ciudades, la vivienda en altura se ha convertido en una solución recurrente para optimizar el uso del suelo, lo que ha influido en la manera en que los individuos experimentan su entorno. Izurieta y Recalde (2024) analizan la densificación vertical en Quito, examinando cómo el aumento de edificaciones de vivienda colectiva ha transformado las dinámicas urbanas y las formas de habitar. A partir de un análisis cartográfico comparativo, los autores identifican patrones de uso del espacio y su impacto en la calidad de vida de los residentes, señalando que la verticalización ha generado nuevas configuraciones habitacionales que requieren ser analizadas desde una perspectiva integral. En esta línea, Nieto (2016) retoma las ideas de Aldo Rossi para argumentar que la vivienda en altura debe entenderse como un componente en constante evolución dentro del tejido urbano, donde su relación con el espacio público resulta fundamental para el bienestar de sus habitantes.

Los cambios en la estructura social han dado lugar a nuevas formas de habitar que requieren modelos arquitectónicos más flexibles y adaptativos. Lami (2019) plantea que las viviendas deben permitir múltiples configuraciones espaciales, adaptándose a las transformaciones en la estructura familiar y al auge del teletrabajo. Su investigación evidencia que los modelos tradicionales de vivienda han dejado de responder eficazmente a las necesidades actuales, lo que hace indispensable el desarrollo de espacios más versátiles. Siguiendo esta perspectiva, Borrego (2023) y García (2022) exploran estrategias arquitectónicas orientadas a la convivencia intergeneracional, proponiendo la incorporación de espacios compartidos y zonas de interacción dentro de las edificaciones en altura. García (2022) enfatiza, además, que la

pandemia ha puesto en evidencia la necesidad de evitar el aislamiento social mediante la promoción de viviendas con mayor integración comunitaria y flexibilidad en los espacios comunes.

El diseño arquitectónico juega un papel determinante en la calidad del hábitat en la vivienda en altura. Valero (2023) desarrolla MODUL, un sistema basado en la modulación y la flexibilidad arquitectónica, donde las viviendas pueden ser reconfiguradas según las necesidades específicas de sus habitantes. Este enfoque busca optimizar el uso del espacio y ofrecer soluciones habitacionales más eficientes. Por su parte, González (2023) argumenta que la vivienda colectiva no debe concebirse únicamente como un conjunto de unidades individuales, sino que debe contemplar la integración de espacios comunitarios que favorezcan la interacción entre los residentes y refuercen el sentido de pertenencia.

El estudio de la vivienda en altura no puede separarse de su relación con el entorno urbano. García (2018) analiza cómo la difusión de proyectos de vivienda colectiva en revistas especializadas ha influido en la percepción del espacio habitable. Su investigación plantea que la escasa divulgación de estos estudios hacia el público general ha generado una desconexión entre la arquitectura y las necesidades reales de los habitantes, lo que ha derivado en modelos de vivienda que no siempre responden a las expectativas y demandas sociales. En un contexto más reciente, García (2022) examina cómo la pandemia ha redefinido las prioridades en el diseño de vivienda colectiva en altura, destacando la importancia de generar espacios que fomenten la convivencia y eviten el aislamiento. Su estudio subraya que la arquitectura debe enfocarse en la integración de zonas comunes y la conexión con el espacio público como una estrategia para mejorar la calidad de vida.

El análisis de estos estudios permite identificar tendencias clave en el diseño de la vivienda colectiva en altura y su impacto en los modos de habitar. En primer lugar, se reconoce que la vivienda en altura ha evolucionado en respuesta a cambios en la estructura social y económica, lo que exige nuevos enfoques de diseño que permitan mayor flexibilidad y adaptabilidad. Asimismo, la relación entre la vivienda y el espacio urbano sigue siendo un aspecto fundamental, ya que las edificaciones en altura deben integrarse armónicamente con su entorno y facilitar la conexión de los residentes con la ciudad. Finalmente, la pandemia ha evidenciado la necesidad de repensar el diseño de los espacios compartidos y reforzar la vida en comunidad como una estrategia para mejorar la calidad del hábitat en la vivienda colectiva.

Estos hallazgos sustentan la importancia de investigar cómo los modos de habitar han cambiado en la vivienda en altura y cuáles son las estrategias arquitectónicas más adecuadas para responder a estos cambios. La presente investigación se inscribe dentro de esta problemática, buscando aportar nuevas perspectivas sobre la adaptabilidad y la interacción social en la vivienda colectiva en altura en contextos urbanos contemporáneos.

## **Formulación**

### ***Problema Específico***

Los estudios sobre vivienda colectiva en altura destacan la influencia del diseño en la calidad de vida y en la capacidad de los espacios para responder a los cambios en los modos de habitar. Sin embargo, en Manta, los proyectos inmobiliarios parecen priorizar criterios comerciales sobre consideraciones habitacionales.

### ***Preguntas de Investigación***

En este contexto, surge la interrogante de si la vivienda colectiva en altura en Manta ha incorporado los principios identificados en la teoría sobre modos de habitar o si sigue un modelo rígido que no responde a las necesidades actuales de los residentes.

Con lo cual, nos preguntamos además cuáles son las características esenciales de un diseño de vivienda colectiva que considere los modos de habitar. Así mismo, es pertinente reflexionar sobre el estado actual de la vivienda colectiva en Manta y cuestionarse, de qué manera las configuraciones actuales de vivienda en Manta reflejan los principios de la teoría antes mencionada. Por otro lado, el desafío de la vivienda en altura exige explorar cuáles son las estrategias arquitectónicas más efectivas para mejorar la adaptabilidad de la vivienda en altura.

### ***Marco Teórico***

Doberti (2011) explora cómo las personas ocupan, adaptan y dotan de sentido a sus espacios de vida, planteando que el acto de habitar trasciende la mera ocupación de un lugar. Habitar, según este autor, es un proceso dinámico que integra tanto aspectos prácticos y tangibles como elementos simbólicos y culturales. A través de los conceptos de realización, gramática y significado que el autor expone como planos de la realidad, su teoría ofrece una herramienta para entender cómo las personas interactúan con su entorno y lo transforman en un espacio con valor personal y colectivo.

La realización se centra en el uso práctico y concreto del espacio, abarcando las actividades cotidianas que los habitantes realizan en su entorno, así como las modificaciones que implementan para adaptarlo a sus necesidades y preferencias. Este concepto muestra cómo el espacio se convierte en un lugar de vida a través de las prácticas diarias, evidenciando la forma en que el entorno responde a las demandas del día a día.

La gramática del habitar se refiere a las reglas y estructuras implícitas que organizan el espacio y orientan su uso. Similar a las normas gramaticales en el lenguaje, estas reglas definen la distribución y utilización de las áreas en función de convenciones culturales y sociales. Se observa, por ejemplo, en la disposición de la cocina, la sala o el dormitorio, donde cada zona cumple una función específica dentro de una estructura ordenada, reflejando valores y prácticas particulares de cada cultura o sociedad.

El significado, por su parte, alude al valor simbólico y emocional que los habitantes proyectan en el espacio. Los entornos habitados no solo responden a necesidades prácticas, sino que también reflejan la identidad, los recuerdos y las emociones de quienes los ocupan. Un hogar, por ejemplo, puede representar seguridad, el logro de una aspiración o un lugar de pertenencia familiar, cargándose de un valor emocional que lo transforma en un lugar único y especial para cada individuo.

Estos tres conceptos —realización, gramática y significado— permiten entender el habitar como una construcción compleja en la que convergen tanto el uso funcional del espacio como su dimensión simbólica y cultural. Aunque la Teoría del Habitar no es una teoría arquitectónica como tal, Doberti (2011) señala el concepto de arquitectura como la sobre codificación entre las actitudes humanas y las conformaciones especiales.

Las actividades humanas varían según el tiempo y el lugar, lo que se conoce como modos de habitar, que abarcan las diferentes formas en que las personas ocupan, utilizan y dotan de sentido al espacio. Sarquis (2006) y Saldarriaga (2016), dos teóricos de la arquitectura latinoamericana ofrecen enfoques complementarios para entender cómo los espacios habitados reflejan las actividades humanas y cómo estos modos de habitar influyen en el diseño arquitectónico.

Sarquis (2006) define el habitar a través de tres conceptos: práctica, significación y configuración. La práctica se refiere a las actividades diarias que los habitantes realizan en el espacio, destacando cómo estas prácticas moldean y dan vida al entorno. La significación aborda los valores y significados que las personas atribuyen al espacio, considerando la dimensión simbólica que el entorno tiene para cada individuo o grupo. Por último, la configuración resalta la importancia de un diseño adaptable, que permita ajustes y personalización para reflejar los cambios en las necesidades y modos de vida de los habitantes.

Por su parte, Saldarriaga (2016) pone énfasis en el habitar como una actividad profundamente arraigada en la cultura y las tradiciones. Para él, el modo de habitar refleja los valores culturales y sociales de cada comunidad, y el diseño arquitectónico debe ser sensible a estos elementos para crear un espacio en el que los habitantes se sientan plenamente identificados y cómodos. Saldarriaga (2016) considera que la arquitectura debe captar y expresar estas dinámicas culturales, generando espacios que no solo sean funcionales, sino también significativos a nivel colectivo.

Ambos autores coinciden en que los modos de habitar están en constante evolución, y que el diseño arquitectónico debe adaptarse a los cambios en las actividades humanas, las transformaciones sociales y los valores culturales. En conjunto, las ideas de Sarquis (2006) y Saldarriaga (2016) permiten a la arquitectura crear espacios habitables que integren función, significado y flexibilidad, favoreciendo una mayor interacción y personalización de los entornos habitados.

La arquitectura debe prever configuraciones espaciales que faciliten el flujo de las actividades cotidianas y ofrezcan confort, pero que, al mismo tiempo, posibiliten una transformación según las necesidades cambiantes de los usuarios. Esto incluye aspectos como la

distribución de espacios funcionales (cocina, sala, dormitorios), el uso de materiales, la calidad de la luz y la ventilación, así como el diseño de espacios modulares que puedan adaptarse y reorganizarse.

Justamente Montaner et al. (2016) establece un marco de análisis y diseño que adapta la vivienda contemporánea a los cambios sociales, tecnológicos y culturales. La metodología que propone sigue la tradición racionalista de Alexander Klein, basada en la organización de diagramas, esquemas y cuestionarios para evaluar integralmente el diseño habitacional. Montaner et al. (2016) introducen cuatro conceptos fundamentales para comprender la vivienda en el presente: sociedad, ciudad, tecnología y recursos, cada uno de los cuales engloba aspectos claves para enfrentar las complejidades actuales del habitar. Estos conceptos se complementan con cuatro enfoques adicionales: gestión, rehabilitación, tipología y percepción, los cuales permiten realizar un análisis detallado y adaptable a diferentes contextos.

Montaner et al. (2016) argumentan que el espacio doméstico debe ser flexible y desjerarquizado, es decir, capaz de adaptarse a las estructuras familiares cambiantes y a nuevas demandas laborales y sociales. Su propuesta subraya la importancia de crear espacios multifuncionales que integren tanto actividades productivas como reproductivas, respondiendo a una necesidad de sostenibilidad y respeto por el medio ambiente.

Dentro de las variables, la *sociedad* se enfoca en cómo la vivienda puede adaptarse a la diversidad de modelos familiares y necesidades individuales, promoviendo un entorno doméstico flexible y libre de jerarquías, que facilite tanto actividades productivas como reproductivas. En cuanto a la *ciudad*, se evalúa la capacidad de la vivienda colectiva para integrarse y enriquecer la estructura urbana circundante, promoviendo una convivencia armónica entre usos residenciales y públicos, así como soluciones arquitectónicas que fomenten la interacción con el espacio

público. La variable *tecnología* se centra en los sistemas constructivos y estructurales que permiten flexibilidad en el diseño y adaptabilidad a lo largo del tiempo, facilitando la sostenibilidad a través de la eficiencia energética y el aprovechamiento de materiales. En relación con los *recursos*, se considera la sostenibilidad en términos de eficiencia energética y el uso racional de los recursos disponibles, promoviendo edificaciones que respeten el medio ambiente y respondan a las demandas de sostenibilidad de la época.

Con relación a los conceptos complementarios la *gestión*, se enfoca en la administración y mantenimiento de los proyectos habitacionales, asegurando su viabilidad a largo plazo y adaptabilidad a las necesidades cambiantes de la comunidad. La *rehabilitación* ofrece estrategias para renovar edificaciones existentes, fomentando la conservación del patrimonio y reduciendo la necesidad de nuevas construcciones. La *tipología* examina las diversas configuraciones espaciales y tipos de vivienda que pueden responder a la pluralidad de formas de habitar contemporáneas. Finalmente, la percepción valora la calidad espacial, la luz natural, la altura y la personalización del espacio, buscando que cada vivienda sea un reflejo de la identidad de sus habitantes y del entorno urbano donde se ubica.

Por lo tanto, hemos codificado cada variable con sus respectivas dimensiones de valoración para facilitar la interpretación y representación de los resultados obtenidos.

Sociedad: S-AADEE, entendiendo las siguientes dimensiones.

- Adecuación de grupos familiares: la vivienda debe adaptarse a distintos tipos de familias, permitiendo reorganizar espacios según las necesidades cambiantes de los habitantes

- Accesibilidad: espacios sin barreras arquitectónicas, con circulación fluida y adaptaciones que permitan la movilidad autónoma de todos los residentes
- Desjerarquización: diseño equitativo sin distinciones espaciales que refuercen jerarquías familiares, promoviendo relaciones de convivencia igualitarias
- Espacios de trabajo: integración de áreas multifuncionales que faciliten el trabajo y el estudio sin afectar la privacidad ni la dinámica doméstica
- Espacios de almacenamiento: soluciones versátiles de guardado que optimicen el espacio, asegurando orden y funcionalidad en la vivienda

Ciudad: C-SVREC, entendiendo las siguientes dimensiones.

- Situación urbana: la calidad urbana de la vivienda depende de su integración con el entorno, considerando su localización en áreas históricas, de expansión o suburbanas.
- Valores de proximidad: la vivienda debe facilitar la vida diaria con acceso a equipamientos, transporte público y servicios esenciales dentro de distancias caminables.
- Relación con espacio público: se valora la interacción entre la vivienda y el espacio público a través de visuales, usos de planta baja y generación de áreas colectivas.
- Convivencia de usos: se promueve la mezcla de funciones dentro del mismo edificio o barrio, integrando vivienda con comercio, oficinas y servicios comunitarios.
- Espacios intermedios: áreas como pasarelas, galerías y terrazas facilitan la transición entre lo público y lo privado, promoviendo la sociabilización.

Tecnología: T-IAAAI, entendiendo las siguientes dimensiones.

- Incidencia de la formalización: considera el impacto del diseño en la percepción del edificio y su integración con el entorno.
- Adecuación tecnológica e instalaciones: la infraestructura debe garantizar eficiencia en el uso de recursos y facilidad de mantenimiento.
- Agrupación de áreas húmedas: optimización de redes sanitarias y de servicios mediante la concentración estratégica de baños y cocinas.
- Adaptabilidad/Perfectibilidad: la flexibilidad constructiva permite la adaptación a nuevas necesidades sin grandes modificaciones.
- Innovación tecnológica: implementación de soluciones avanzadas en materiales, sistemas de energía y automatización.

Recursos: R-AAVER, entendiendo las siguientes dimensiones.

- Aprovechamiento pasivo: estrategias de diseño bioclimático para reducir el consumo energético.
- Aprovechamiento activo: uso de tecnologías como paneles solares y sistemas de captación de agua para la autosuficiencia.
- Ventilación cruzada: favorece la calidad ambiental interior mediante flujos naturales de aire.
- Eficiencia: diseño que minimiza el desperdicio energético y optimiza el uso de materiales.

- Residuos y reciclaje: incorporación de estrategias para la reducción, reutilización y separación de residuos.

Si bien los conceptos complementarios podrían ser de gran aporte, no serán incluidos, ya que no representan un valor fundamental dentro del enfoque arquitectónico. Por lo que se ha priorizado enfatizar en los conceptos básicos ya mencionados.

## ***Objetivos***

### **Objetivo General**

Analizar cómo los diseños de vivienda colectiva en altura local se adaptan a los cambios en las dinámicas familiares, sociales y laborales contemporáneas.

### **Objetivo Especifico**

1. Identificar las características esenciales que debe poseer un diseño de vivienda colectiva para responder a los modos de habitar actuales.
2. Comparar las configuraciones actuales de vivienda colectiva en Manta con las propuestas teóricas internacionales en diseño de vivienda colectiva.

## **Método**

### **Diseño del Objeto**

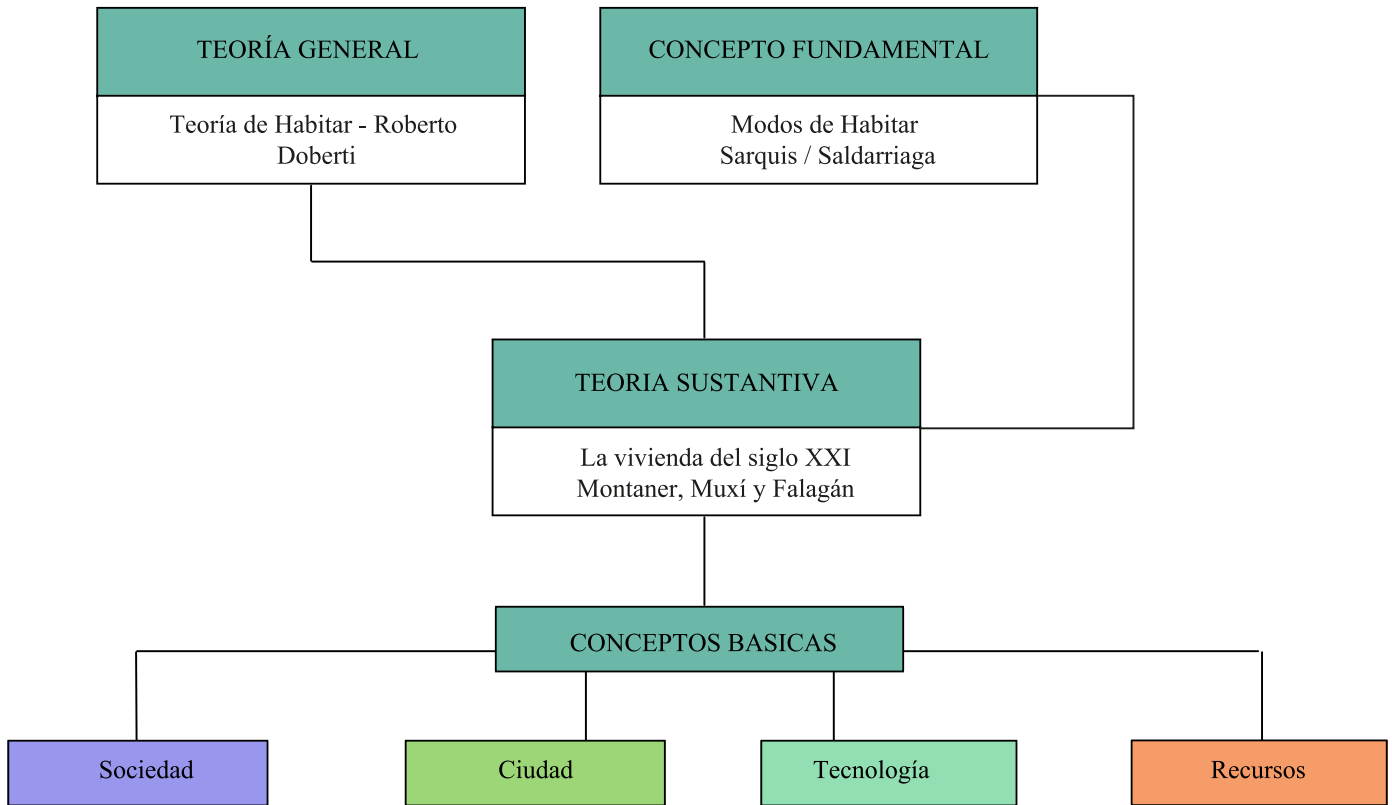
#### ***Tipo de investigación***

Es una investigación de tipo crítico-racional con base en la teoría de la vivienda del siglo XXI.

Se puede analizar y cuestionar cómo la implementación de los conceptos básicos y complementarios de la vivienda colectiva responden a los cambios en la estructura familiar y a las nuevas exigencias del trabajo remoto y sostenibilidad, evaluando críticamente sus limitaciones y aportes en el contexto actual.

*Modelo de análisis*

**Figura 1.** Gráfico de teorías expuestas.



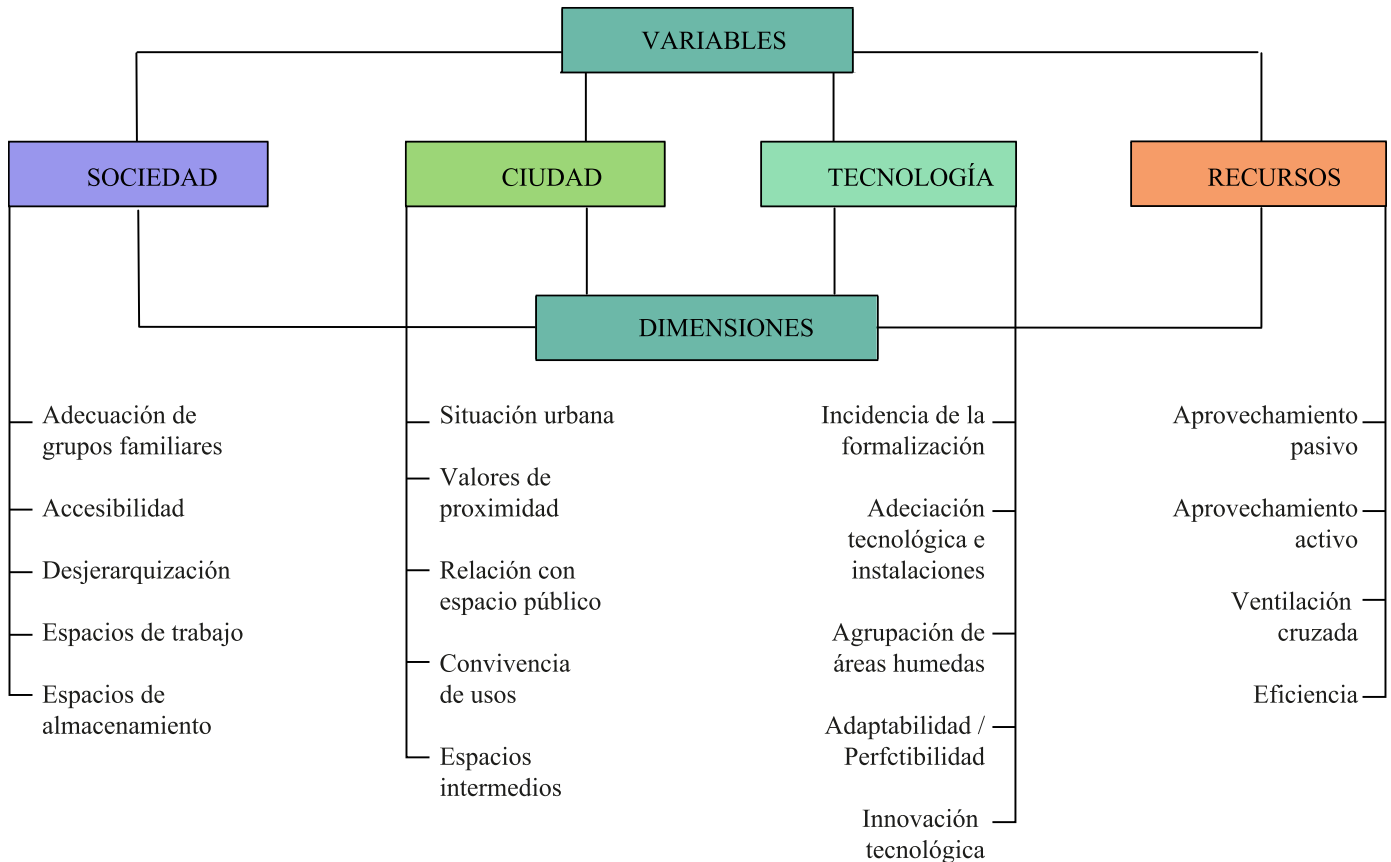
**Nota.** Relación entre teorías y conceptos básicos.

*Unidad de análisis*

Vivienda colectiva en altura

## Variable y Dimensiones

**Figura 2.** Gráfico de Variables según la teoría de Montaner et al. (2016)



**Nota.** Cada variable cuenta con su respectiva dimensión.

### Fuentes de datos

Para el análisis de la Torre Elite de Manta, se ha contado con planos esquemáticos facilitados por el proyectista, los cuales han permitido examinar la distribución espacial y los criterios arquitectónicos implementados. Además, se realizó un registro fotográfico *in situ*, con el objetivo de documentar visualmente las características del proyecto y su interacción con el entorno. Complementariamente, se llevó a cabo una entrevista con el arquitecto responsable, obteniendo información clave sobre las decisiones de diseño y su relación con las demandas del mercado inmobiliario.

## **Diseño de los Procedimientos**

### ***Campo de análisis***

El estudio se centra en la ciudad de Manta, un entorno urbano en constante crecimiento donde la vivienda colectiva en altura desempeña un papel fundamental en la respuesta a las crecientes demandas habitacionales especialmente en el área costera de la ciudad. En este contexto, se examina cómo los proyectos de vivienda colectiva en Manta implementan o adaptan conceptos de flexibilidad y adaptabilidad para responder a cambios en la estructura familiar, al auge del trabajo remoto y a los requerimientos de sostenibilidad. La elección de Manta como campo de análisis permite observar cómo un contexto local aborda estos principios en proyectos arquitectónicos, poniendo en evidencia tanto los desafíos como las oportunidades que enfrenta la arquitectura colectiva en una ciudad de expansión acelerada.

El sector es estratégico en el contexto de la ciudad, caracterizado por su dinamismo urbano y crecimiento inmobiliario orientado hacia la modernización y verticalización del hábitat. Diversos edificios forman parte de la transformación del perfil urbano de Manta, consolidándose como propuestas de vivienda colectiva de alto estándar. Su inserción en un entorno privilegiado, con acceso a servicios, equipamientos y vías principales, responde a las tendencias actuales de desarrollo inmobiliario, donde la densificación vertical busca optimizar el uso del suelo y mejorar la accesibilidad a espacios urbanos de calidad.

### ***Unidad de observación***

La *Torre Élite* de la ciudad de Manta fue seleccionada como caso de estudio por su relevancia dentro de la vivienda colectiva en altura y su ubicación estratégica en un entorno urbano consolidado. Su variedad tipológica, con departamentos de uno, dos y tres dormitorios, así como

penthouses, permite analizar cómo diferentes configuraciones espaciales responden a las necesidades habitacionales contemporáneas.

Además, al tratarse de un proyecto de iniciativa privada, ofrece la oportunidad de examinar cómo las estrategias comerciales influyen en el diseño residencial y contrastarlas con principios teóricos de flexibilidad y adaptabilidad. Su integración urbana y eficiencia en el uso de recursos también permiten evaluar su impacto en la habitabilidad y el desarrollo de la vivienda en altura en Manta.

La *Torre Élite* se inserta en una zona residencial consolidada de Manta, caracterizada por su proximidad al mar y la disponibilidad de equipamientos urbanos orientados al bienestar de sus habitantes. Su emplazamiento en un entorno con infraestructura recreativa, que incluye canchas deportivas, senderos peatonales y espacios verdes, potencia la calidad de vida de los residentes, facilitando actividades al aire libre y promoviendo la integración con el paisaje costero.

El edificio se compone de un subsuelo destinado a estacionamientos, seguido por una planta baja que alberga las áreas comunes y de recreación, tales como piscina, gimnasio y sala de juegos, concebidas para fomentar la socialización y el esparcimiento de sus habitantes. A partir del primer nivel y hasta el octavo piso, se distribuyen departamentos de uno, dos y tres dormitorios, configurados para responder a diversas necesidades habitacionales. En el último nivel, se encuentran dos penthouses de tres dormitorios cada uno, los cuales ofrecen mayor privacidad, amplitud y visuales privilegiadas hacia el océano.

Desde una perspectiva urbana, la *Torre Élite* forma parte del proceso de verticalización que experimenta Manta, desarrollándose dentro de un esquema de zonificación residencial de alta densidad. Su integración con el entorno responde a un equilibrio entre crecimiento en altura

y acceso a espacios abiertos, favoreciendo la interacción con el paisaje circundante. Asimismo, su ubicación estratégica garantiza conectividad con la infraestructura vial de la ciudad, facilitando el acceso a servicios esenciales y consolidándola como un referente en el desarrollo inmobiliario local.

### ***Técnica de análisis***

En primer lugar, se llevó a cabo un análisis documental, revisando planos esquemáticos, memorias descriptivas y documentación técnica del proyecto con el fin de evaluar su distribución espacial y los criterios de diseño empleados para luego desarrollar una evaluación descriptiva mediante infografías. Complementariamente, se aplicó una observación directa, permitiendo un recorrido *in situ* por la edificación para evaluar su funcionalidad y respuesta a las dinámicas habitacionales contemporáneas.

Posteriormente, con el propósito de interpretar y dar sentido a la información obtenida, se realizó una crítica teórica e ideológica, conforme a Chaves (2007). La crítica arquitectónica se desarrolla en tres dimensiones: teórica, técnica e ideológica. En este estudio, se han abordado las dos primeras debido a su pertinencia en la evaluación del diseño y su impacto en los modos de habitar, mientras que la crítica técnica no ha sido considerada debido al alcance de la tesis, y a que el estudio no tiene un enfoque centrado en aspectos constructivos o normativos.

Aunque se incluye en gran medida en las variables tecnología y recursos de la teoría sustantiva. La crítica teórica permite analizar la *Torre Elite* desde su origen y contexto, desentrañando los factores que condicionaron su diseño y producción. Este enfoque no busca emitir juicios de valor, sino comprender cómo el proyecto responde a las dinámicas económicas, culturales y sociales que lo hicieron posible. En este sentido, se examina la relación entre la

configuración espacial del edificio y las necesidades habitacionales de los usuarios, así como su alineación con tendencias arquitectónicas globales en vivienda colectiva.

Por otro lado, la crítica ideológica permite analizar el proyecto desde una perspectiva más valorativa, tomando en cuenta la influencia de factores comerciales en la toma de decisiones de diseño. Se cuestiona si la *Torre Elite* ha priorizado criterios arquitectónicos que fomenten la adaptabilidad y flexibilidad de los espacios, o si su configuración responde exclusivamente a estudios de mercado y demandas comerciales. Este análisis busca evidenciar hasta qué punto el diseño arquitectónico se ve condicionado por las dinámicas económicas y si realmente responde a los modos de habitar contemporáneos o si sigue un modelo rígido que no contempla la evolución de las necesidades de los usuarios. A través de esta metodología, se logra una comprensión más profunda del proyecto, no solo desde su forma y funcionalidad, sino también desde las lógicas que determinaron su concepción, permitiendo así una evaluación más completa de su impacto en la vivienda colectiva en altura en la ciudad de Manta.

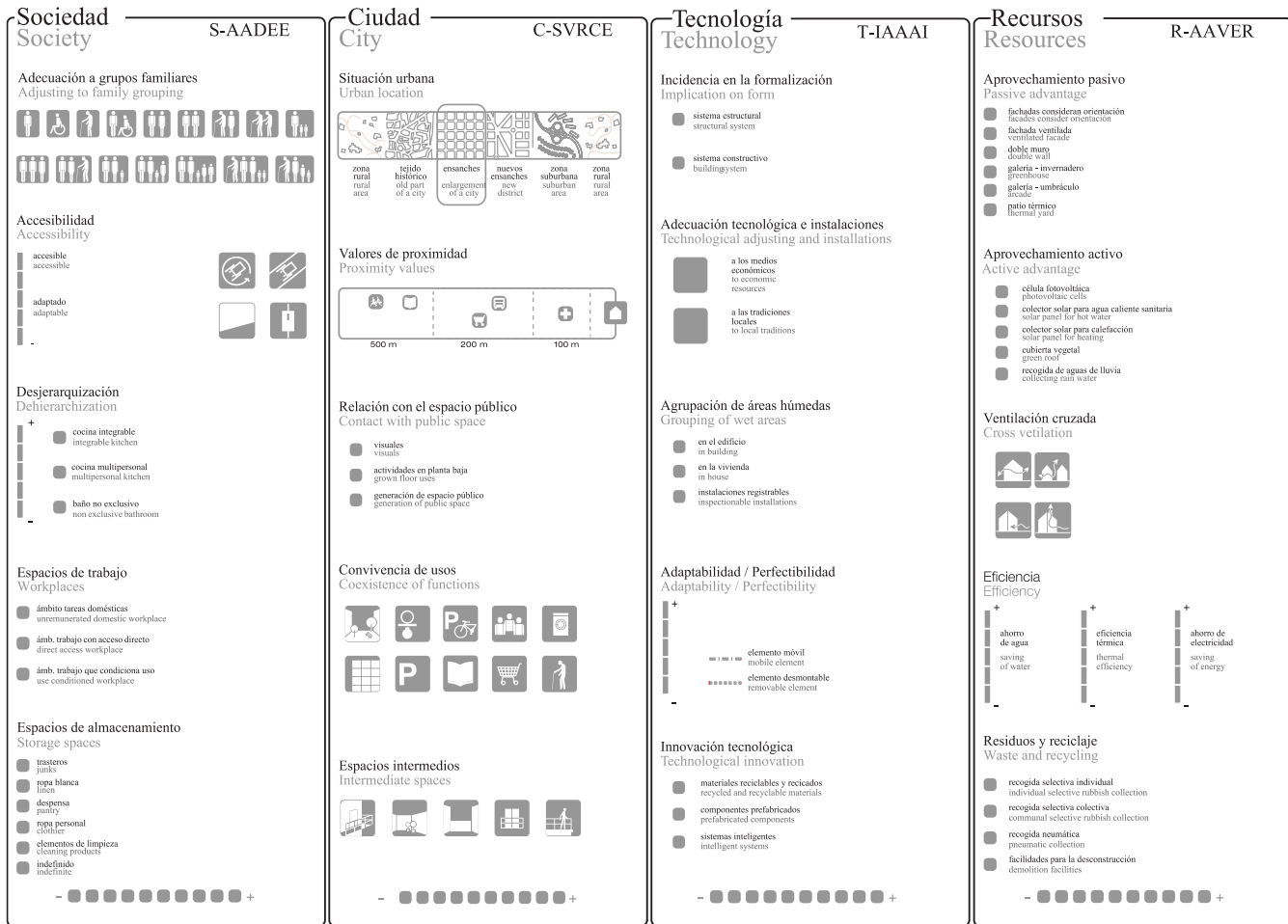
### ***Instrumentos y Recursos***

Programas de edición visual (Ilustrador, Photoshop), programas de dibujo (AutoCAD) y fichas de observación.

### ***Indicadores***

Cada una de las variables (Sociedad, Ciudad, Tecnología, Recursos) posee dimensiones que son valoradas, especialmente de forma gráfica, cada gráfico o leyenda son los indicadores.

**Figura 3. Plantilla de valoración**



Fuente: Herramientas para habitar el presente La vivienda del siglo XXI, pág. 74,75.

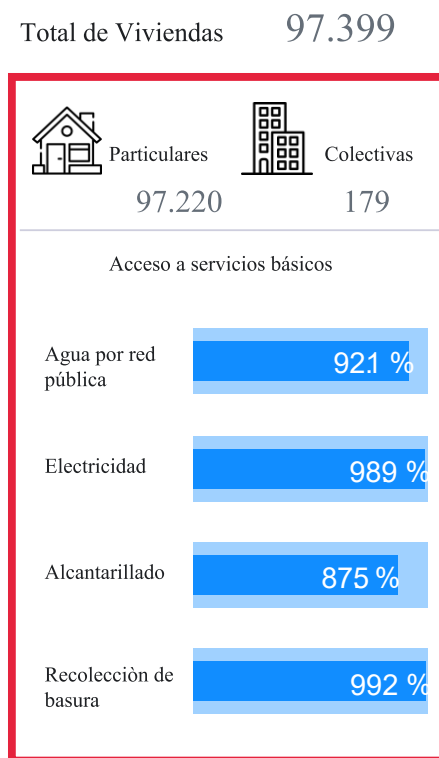
## Resultados

### Recolección y Procesamiento

Resultados de los modos de habitar de Manta, con base en el INEC (2022).

La gran mayoría de las viviendas en Manta son particulares, con una presencia mínima de vivienda colectiva. Esto indica que la expansión habitacional en la ciudad ha sido predominantemente horizontal, es decir, basada en casas unifamiliares en lugar de edificios multifamiliares o en altura, otro dato relevante que se observa es que más del 80% de las viviendas cuentan con acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, lo que sugiere que la infraestructura urbana está relativamente bien desarrollada. Lo anterior se muestra en la figura 4.

**Figura 4**

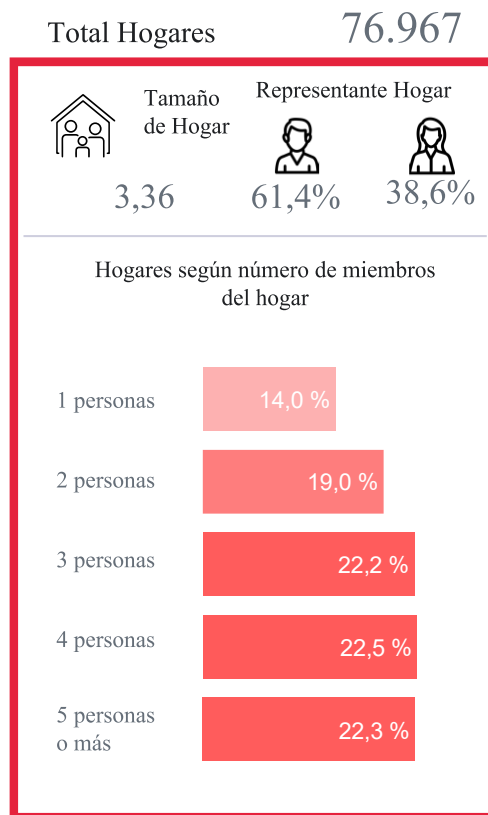


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2022, INEC.

Por otro lado, se puede evidenciar que los hogares más comunes están conformados por cuatro miembros, seguidos por aquellos con cinco o más integrantes. Esto indica que la mayoría de las viviendas deben albergar familias nucleares tradicionales o extendidas, lo que sugiere una demanda de viviendas con al menos dos o más dormitorios.

En cuanto a la representación del jefe de hogar, se evidencia que la mayoría de los hogares están encabezados por hombres, lo que puede estar relacionado con factores socioculturales y económicos. Esta distribución podría influir en las decisiones sobre la compra y el financiamiento de vivienda, ya que el jefe de hogar suele ser quien asume la responsabilidad de la adquisición de una propiedad. Lo anterior se muestra en la figura 5.

**Figura 5**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2022, INEC.

La estructura etaria predominante en la ciudad de Manta como las condiciones de vida de la población de la tercera edad y las personas con discapacidad. Uno de los hallazgos más relevantes es que el grupo etario con mayor presencia en la ciudad es el de 20 a 24 años, tanto en hombres como en mujeres. Este dato indica que Manta tiene una población mayormente joven, lo que tiene implicaciones directas en la planificación habitacional, la oferta de empleo y el diseño de servicios urbanos.

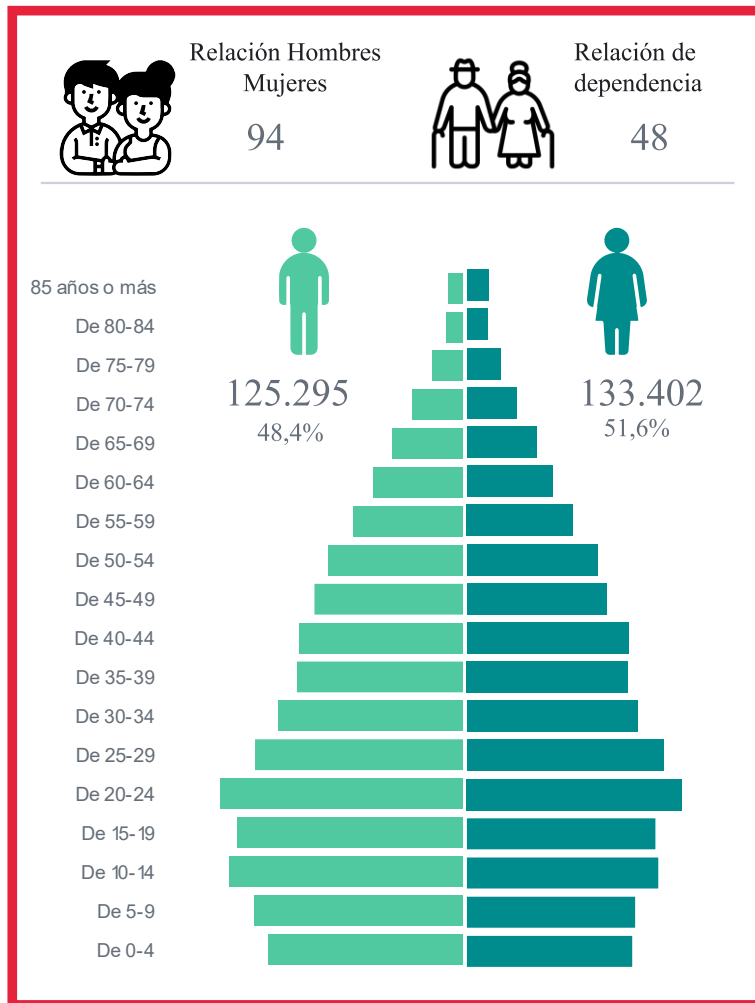
Al mismo tiempo, la proporción de parejas en formación es casi el doble que la de adultos mayores, lo que sugiere que la demanda habitacional en la ciudad está más orientada a hogares jóvenes y en consolidación, en lugar de soluciones diseñadas para personas mayores. Esto refuerza la idea de que la mayoría de los proyectos inmobiliarios en Manta deben estar enfocados en viviendas funcionales y accesibles para familias jóvenes, sin descuidar la necesidad de adaptabilidad a largo plazo.

Sin embargo, el análisis del grupo de la tercera edad también muestra que la mayor parte de los adultos mayores en Manta tienen entre 60 y 70 años, con una proporción más alta de mujeres. Este dato es clave, ya que indica que, aunque la población envejecida es menor en comparación con los jóvenes, existe una tendencia al aumento de la longevidad y una posible transformación en la estructura etaria en las próximas décadas.

En cuanto a las condiciones de vida de este grupo, se destaca que la principal discapacidad reportada en la ciudad es la dificultad para caminar o movilizarse, lo que refuerza la necesidad de infraestructura accesible en las viviendas y en el espacio público. Es fundamental evaluar si las edificaciones en Manta están diseñadas para responder a estos requerimientos, considerando que una proporción creciente de la población podría necesitar viviendas con accesos universales, ascensores y espacios adaptados.

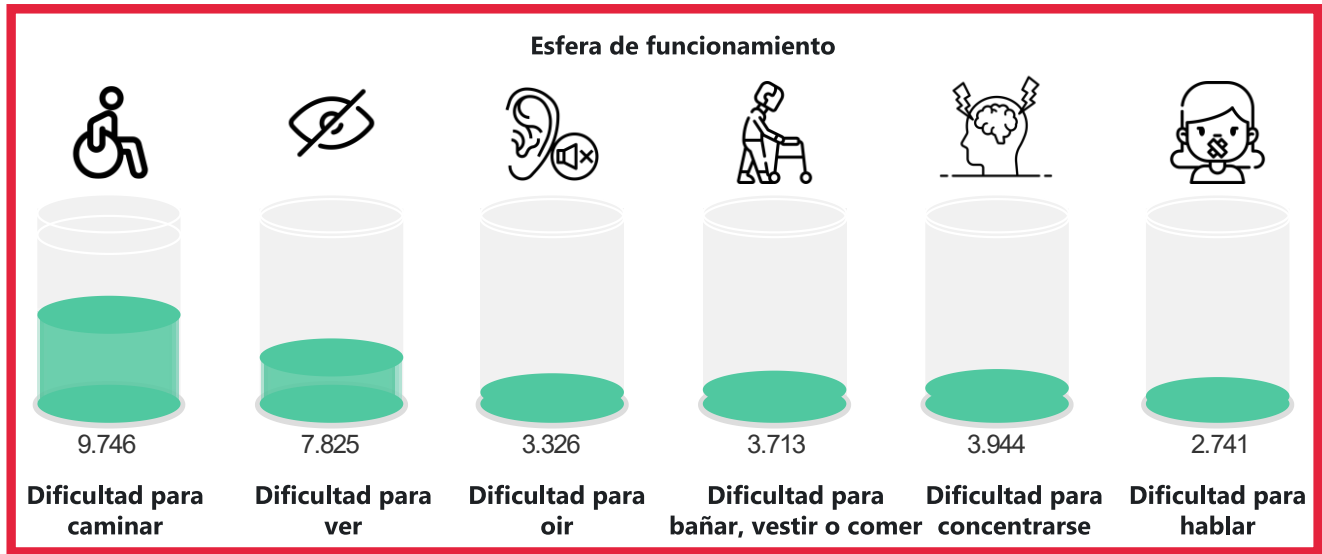
Otra cuestión relevante es que, aunque la ciudad actualmente tiene una mayoría de población joven, el envejecimiento progresivo de la población es un fenómeno que se debe anticipar. A medida que los habitantes de Manta envejecen, será cada vez más importante implementar estrategias de diseño arquitectónico y urbanístico que permitan que las viviendas sean más flexibles y accesibles, garantizando la movilidad y seguridad de sus ocupantes. Lo anterior se muestra en la figura 6 y 7.

**Figura 6**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2022, INEC.

**Figura 7**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2022, INEC.

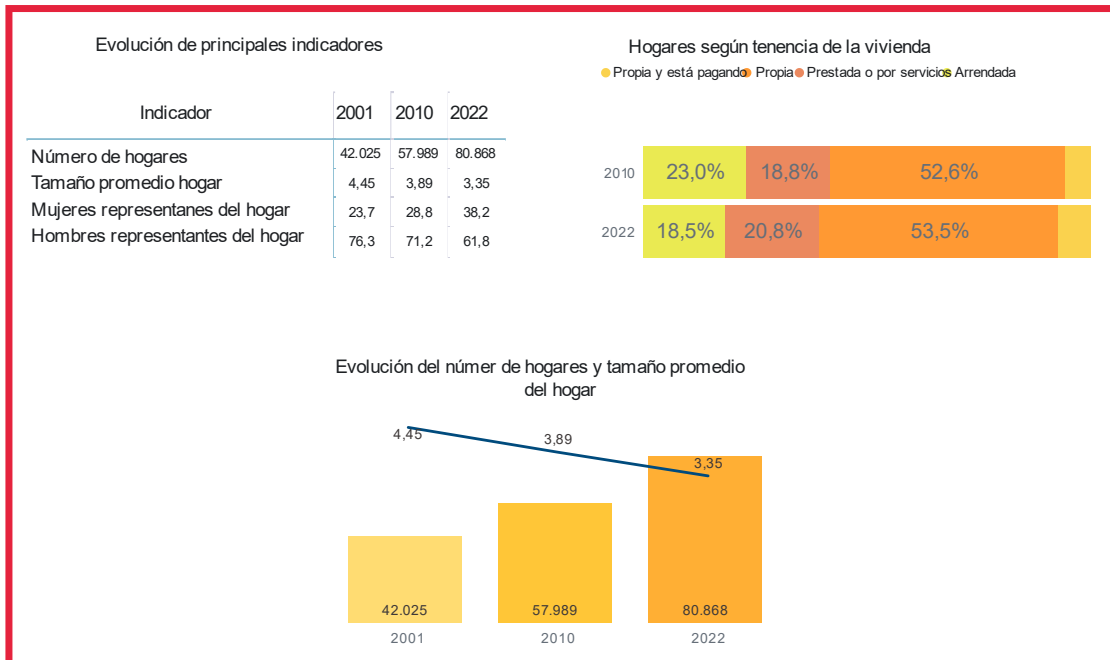
El parque habitacional de Manta en el período comprendido entre 2001 y 2022 revela dos tendencias clave: un aumento significativo en el número total de viviendas y una disminución del área promedio por unidad habitacional, a su vez, el crecimiento sostenido en el número de viviendas refleja una expansión urbana constante, impulsada posiblemente por el incremento poblacional, la demanda de nuevas soluciones habitacionales y el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad. Sin embargo, este crecimiento ha estado acompañado de una reducción en el tamaño promedio de las viviendas, lo que sugiere una optimización del espacio habitacional, una mayor densificación en algunas áreas o una respuesta a la escasez de suelo urbano disponible.

Otro aspecto fundamental es la distribución de la tenencia de vivienda en Manta, donde se observa que más del 50% de las viviendas son de propiedad de sus ocupantes, superando ampliamente a las viviendas arrendadas o aquellas adquiridas mediante préstamo y aún en proceso de pago. Este patrón indica que la población de Manta sigue considerando la vivienda

como un patrimonio a largo plazo, priorizando la propiedad sobre el alquiler. Sin embargo, este escenario plantea interrogantes sobre la accesibilidad a la vivienda para nuevos compradores. La reducción del área promedio por unidad podría estar relacionada con la necesidad de ofrecer opciones más asequibles en el mercado inmobiliario, especialmente para familias jóvenes o personas en proceso de independencia.

Además, la reducción del tamaño promedio de las viviendas puede estar asociada con una tendencia hacia el desarrollo de unidades más compactas y eficientes, lo que podría indicar una incipiente transición hacia la vivienda colectiva en altura en algunos sectores. No obstante, es necesario evaluar si este cambio responde adecuadamente a las necesidades de la población, especialmente considerando que la mayoría de los hogares en Manta están conformados por cuatro o más personas, según se observó en gráficos anteriores. Lo anterior se muestra en la figura 8.

**Figura 8**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2022, INEC.

# Tratamiento y Análisis

## Análisis de Resultados

A continuación, se presenta un análisis gráfico de la variable Sociedad.



Critica: La Torre Élite de Manta responde a una concepción de vivienda colectiva que sigue un esquema tradicional de unidades habitacionales, en su mayoría de tres dormitorios. Este diseño, aunque funcional, limita la capacidad de adaptación a la diversidad de estructuras familiares y modos de habitar que han surgido en las últimas décadas. Si bien el edificio incorpora medidas de accesibilidad universal, como rampas, ascensores y pasillos adecuados para personas con movilidad reducida, su distribución interna no refleja una verdadera flexibilidad espacial que permita la apropiación del espacio de acuerdo con las necesidades cambiantes de sus habitantes. El hecho de no incluir espacios de trabajo dentro de los departamentos es una omisión significativa en un contexto donde el teletrabajo y las dinámicas híbridas han transformado la relación entre la vivienda y la productividad. Además, la presencia de almacenamiento está limitada a los requerimientos básicos, sin incorporar soluciones versátiles que permitan un uso más eficiente del espacio a lo largo del tiempo.

En términos ideológicos, la vivienda colectiva debe concebirse como un organismo vivo, capaz de evolucionar con las transformaciones sociales y económicas. La arquitectura no puede diseñarse únicamente con base en esquemas predefinidos que no consideran la multiplicidad de formas de vida contemporáneas. La falta de flexibilidad en los departamentos de la Torre Élite sugiere un diseño estático, donde la vivienda se percibe más como un producto inmobiliario que como un espacio de habitabilidad en constante evolución. Un diseño verdaderamente innovador debería contemplar estrategias de distribución espacial más flexibles, donde los ambientes puedan ser reconfigurados para distintos usos a lo largo del tiempo, permitiendo una mayor personalización por parte de sus habitantes.

A continuación, se presenta un análisis gráfico de la variable Ciudad.

**Ciudad City**  
C-SVREC

**Situación urbana**  
Urban location

**Valores de proximidad**  
Proximity values

**Relación con el espacio público**  
Contact with public space

- visuales (visuals)
- actividades en planta baja (ground floor uses)
- generación de espacio público (generation of public space)

**Convivencia de usos**  
Coexistence of functions

**Espacios intermedios**  
Intermediate spaces

- ●●●●●●●●●● +

**Situación urbana**

- Según la estructura y distribución del tejido urbano podemos decir que se encuentra en una zona suburbana.

**Valores de proximidad**

- Los equipamientos existentes en el entorno del proyecto nos indican que a partir de un radio de 500 m podemos evidenciar equipamientos de salud, educación y comercio.



**Relación con el espacio público**

- visuales

- El tipo de relación con el espacio público que se puede evidenciar es la de caracter visual debido a sus balcones.

**Convivencia de usos**

- El proyecto cuenta áreas de recreación así como también parqueadero de vehículos y bicicletas que potencian la convivencia de usos.

**Espacios intermedios**

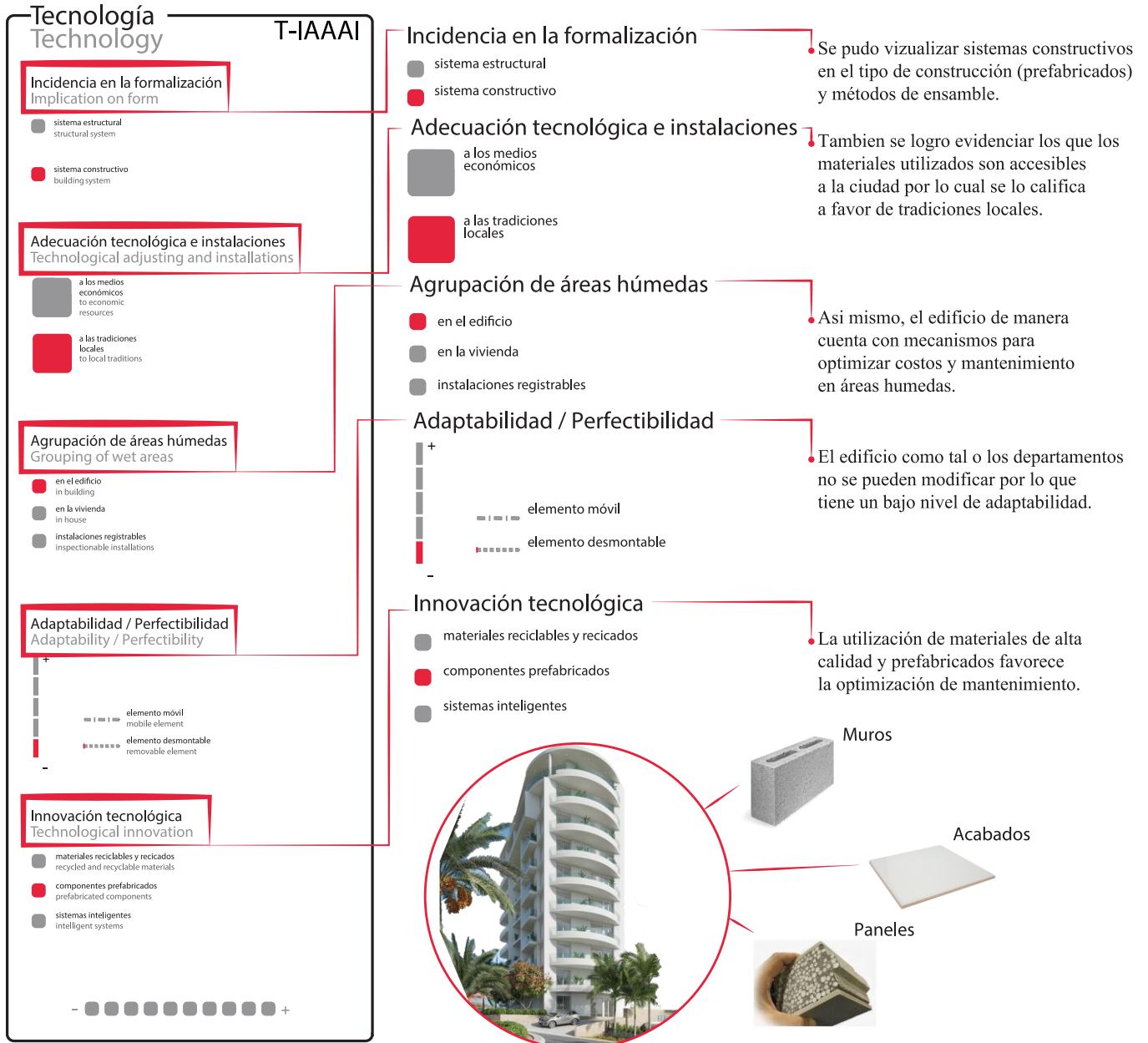
- Los espacios intermedios que destacan en el proyecto son: balcones, terrazas, ventanales, entre edificaciones y áreas sociales intermedias.



Critica: Ubicada en una zona suburbana de crecimiento inmobiliario, la Torre Élite de Manta se inserta en un contexto urbano donde la infraestructura de servicios aún no está completamente consolidada. Aunque el edificio cuenta con una relación visual y funcional con el espacio público, a través de áreas recreativas y comunales en la planta baja, la falta de equipamientos esenciales en un radio de 500 metros evidencia una desconexión con la planificación urbana integral. La presencia de parqueaderos para vehículos y bicicletas, así como áreas verdes, contribuye a una convivencia de usos más equilibrada, pero su impacto real dependerá de cómo estos espacios sean utilizados y gestionados en la práctica. La arquitectura de vivienda colectiva no solo debe enfocarse en el interior de los edificios, sino en su relación con el entorno inmediato, asegurando que las personas que habitan el edificio puedan acceder fácilmente a servicios esenciales sin depender excesivamente del automóvil.

La vivienda colectiva debe concebirse no solo como una respuesta a la demanda del mercado, sino como un elemento transformador dentro del tejido urbano. Un edificio de esta magnitud no puede ser concebido únicamente como un objeto independiente, sino que debe formar parte de una estrategia de integración urbana más amplia. La falta de proximidad con servicios esenciales como comercio, salud y educación no solo reduce la calidad de vida de sus habitantes, sino que fomenta un modelo de ciudad disperso y fragmentado, donde la movilidad se ve restringida y la dependencia del transporte privado aumenta significativamente. La arquitectura tiene la capacidad de articular la ciudad a través de la generación de nodos de actividad y encuentro, pero cuando la planificación urbana prioriza el crecimiento inmobiliario sin garantizar una infraestructura de servicios adecuada, se genera un desarrollo desarticulado.

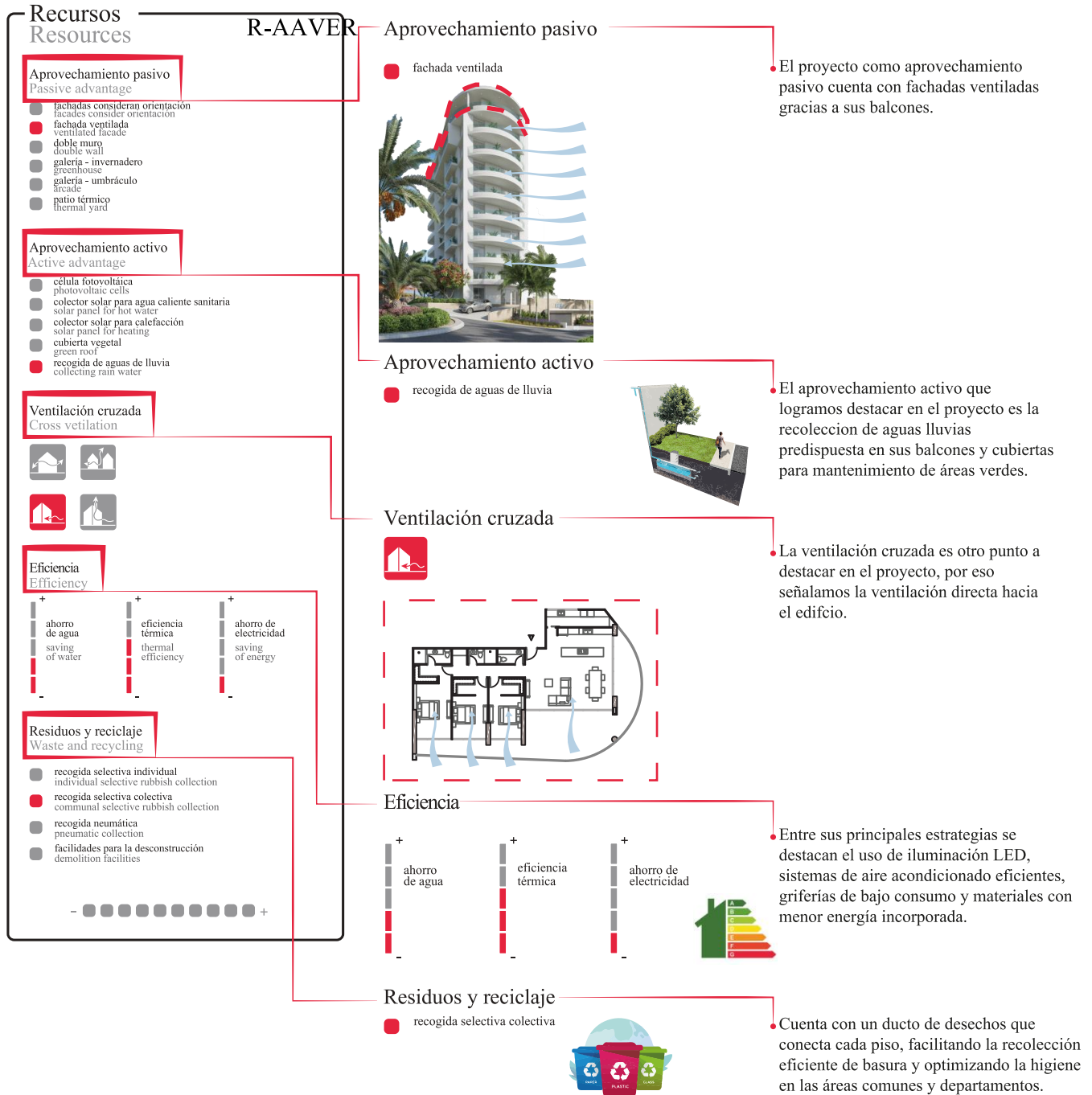
A continuación, se presenta un análisis grafico de la variable Tecnología.



Critica: En términos tecnológicos, la Torre Élite de Manta sigue una lógica basada en sistemas constructivos convencionales, lo que restringe su capacidad de innovación y flexibilidad espacial. La elección de sistemas tradicionales responde a una optimización de costos, priorizando medios económicos sobre avances estructurales que podrían mejorar la adaptabilidad del edificio. La agrupación de áreas húmedas es eficiente en términos de distribución de instalaciones, pero la ausencia de sistemas registrables dificulta el mantenimiento y futuras intervenciones. En cuanto a adaptabilidad, el edificio se limita a incorporar elementos desmontables, sin una verdadera flexibilidad en la distribución de espacios. La innovación tecnológica en la torre se reduce al uso de componentes prefabricados en acabados, lo que agiliza la construcción, pero no introduce una transformación real en términos de diseño o eficiencia estructural.

Desde un enfoque ideológico, la arquitectura no solo debe responder a la optimización de costos, sino también a la mejora de la calidad del habitar. La incorporación de elementos desmontables y prefabricados en acabados puede ser un avance en tiempos de ejecución, pero si no se traduce en una mayor flexibilidad para los usuarios, su impacto es meramente superficial. La tecnología debe estar al servicio de la habitabilidad, permitiendo que los espacios evolucionen con las necesidades de sus habitantes. La falta de un enfoque más ambicioso en términos de adaptabilidad y eficiencia constructiva sugiere que el diseño de la Torre Élite responde más a criterios de mercado que a una reflexión profunda sobre el futuro de la vivienda colectiva. La innovación en arquitectura no debe medirse solo por la rapidez de ejecución, sino por la capacidad de un edificio para permanecer vigente y funcional a lo largo del tiempo.

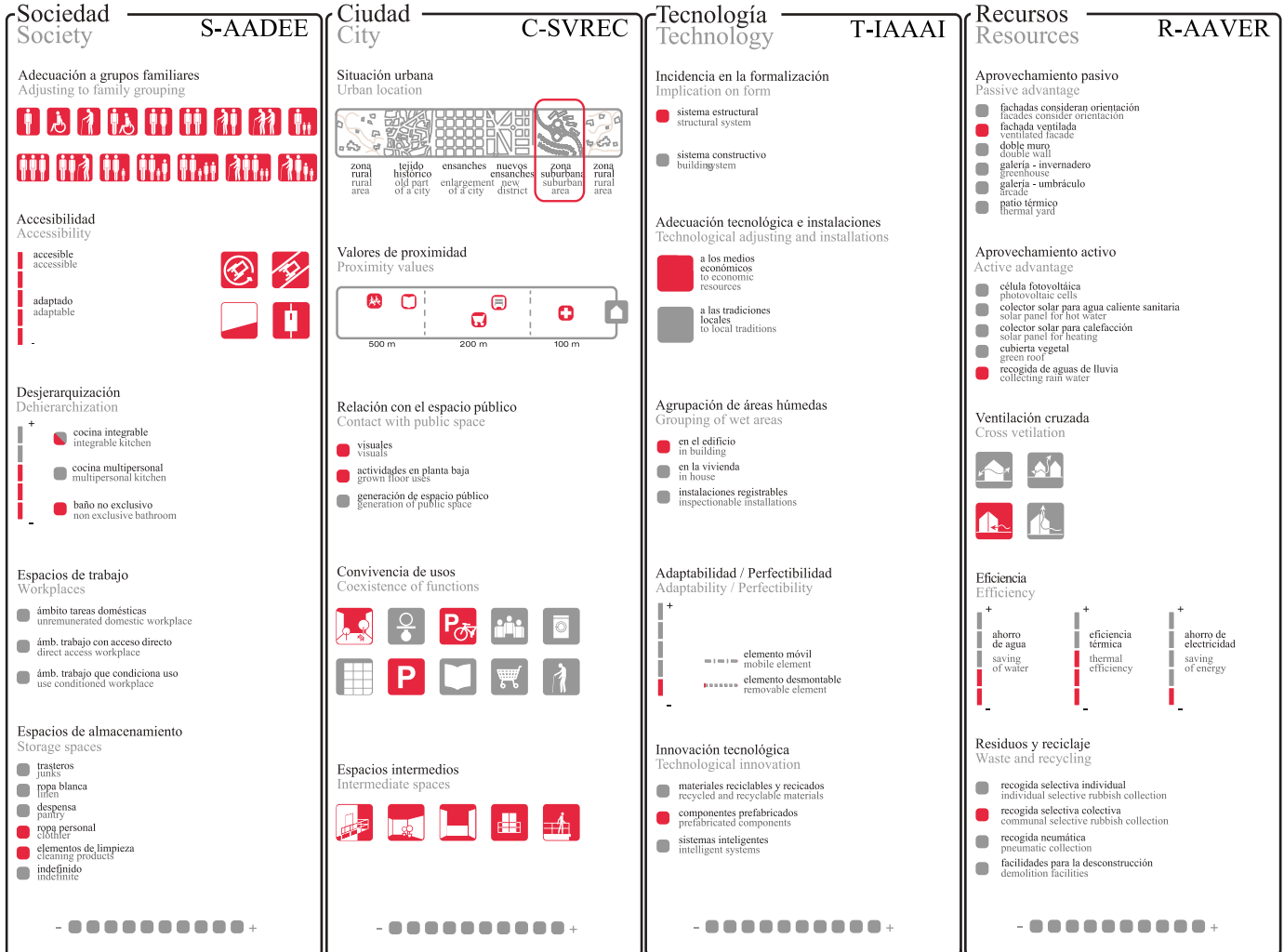
A continuación, se presenta un análisis gráfico de la variable Recursos.



Critica: En cuanto al uso de recursos, la Torre Élite de Manta implementa estrategias de eficiencia ambiental que buscan optimizar el rendimiento energético e hídrico del edificio. La inclusión de fachadas ventiladas y ventilación cruzada representa un acierto en términos de confort climático pasivo, permitiendo reducir la dependencia de sistemas mecánicos de climatización y mejorando la calidad del aire interior. La recogida de aguas lluvias es otra medida positiva que contribuye a una mejor gestión del recurso hídrico, lo que es relevante en un contexto donde la eficiencia en el consumo de agua se vuelve cada vez más crucial. Sin embargo, la ausencia de sistemas de energía renovable, como paneles solares o estrategias de generación de energía limpia, limita el potencial del edificio para ser realmente sustentable a largo plazo. La eficiencia térmica y el ahorro energético dependen en gran medida del comportamiento de los usuarios, pero si estos principios no están completamente integrados en el diseño del edificio, su impacto se ve reducido.

Desde una perspectiva más profunda, la sostenibilidad no debería ser solo un argumento técnico dentro del proceso de diseño, sino una filosofía que oriente cada decisión arquitectónica. La arquitectura no solo debe minimizar su impacto ambiental, sino también contribuir activamente a la regeneración del entorno construido. En este sentido, la Torre Élite de Manta representa una aproximación parcial a la sostenibilidad, incorporando estrategias que mejoran su eficiencia, pero sin explotar al máximo su potencial. Un verdadero compromiso con la sostenibilidad implicaría no solo el uso de tecnologías pasivas y activas, sino también una planificación que reduzca la huella ecológica en términos de materiales, consumo energético y producción de residuos. El futuro de la vivienda colectiva debe orientarse hacia modelos más resilientes, donde la integración de sistemas de eficiencia energética y reutilización de recursos sea parte del ADN del proyecto y no solo una estrategia complementaria.

A continuación, se muestran en síntesis las plantillas de valoración del estudio Torre Elite en Manta.



## Discusión

El análisis realizado en este estudio demuestra que la vivienda colectiva en altura en Manta sigue un modelo de diseño rígido, con escasas estrategias de flexibilidad y adaptabilidad espacial. La evaluación de la Torre Elite ha revelado que el diseño arquitectónico actual responde a criterios comerciales y normativas convencionales sin incorporar mecanismos que permitan la reconfiguración de los espacios de acuerdo con las necesidades cambiantes de los habitantes.

Los estudios previos han demostrado la importancia de la flexibilidad espacial en la vivienda colectiva como un factor clave para su sostenibilidad y adaptabilidad. Saldarriaga (2019) plantea que los modos de habitar son una construcción social y cultural que debe reflejarse en la configuración del espacio arquitectónico. Sin embargo, en el caso de la Torre Elite, se observa que esta relación es limitada, ya que el diseño no se ajusta a los cambios en las dinámicas familiares ni a la evolución de los patrones de uso del espacio. Asimismo, Forbice y Pérez (2014) destacan la importancia de la integración entre el espacio público y privado en proyectos de vivienda en altura. En contraposición, el análisis de la Torre Elite revela una desconexión con su entorno inmediato, sin estrategias claras que fomenten la interacción social o la conexión con el espacio urbano.

Desde el punto de vista de la densificación y su impacto en la calidad de vida, Izurieta y Recalde (2024) han demostrado que la verticalización en Quito ha generado nuevos patrones de uso del espacio, algunos de los cuales han afectado la relación de los residentes con su entorno. De manera similar, la Torre Elite, al responder a un modelo de vivienda en altura sin criterios de integración con su contexto, presenta limitaciones en términos de habitabilidad y apropiación del espacio. Nieto (2016), al retomar las ideas de Aldo Rossi, enfatiza que la vivienda en altura debe formar parte de un proceso continuo de transformación urbana. Sin embargo, en el caso de la

Torre Elite, se evidencia que el proyecto no incorpora elementos que permitan su evolución en el tiempo, lo que refuerza su rigidez funcional y espacial.

Lami Araya (2019) resalta la importancia de diseñar viviendas con múltiples configuraciones espaciales para adaptarse a los cambios en la estructura familiar y el auge del teletrabajo. Sin embargo, en el caso de la Torre Elite, se observa que no se han implementado estrategias que permitan esta adaptabilidad, lo que limita su funcionalidad ante nuevas dinámicas laborales y familiares. En la misma línea, Borrego (2023) y García (2022) proponen soluciones arquitectónicas que fomentan la convivencia intergeneracional mediante espacios compartidos y zonas de interacción social dentro de las edificaciones en altura. No obstante, en la Torre Elite no se ha priorizado la creación de estos espacios, lo que puede generar un entorno menos inclusivo y con menor sentido de comunidad.

En términos de aprovechamiento pasivo, se ha identificado que la Torre Elite no ha incorporado estrategias eficientes que reduzcan la dependencia de sistemas mecánicos para la climatización. La falta de ventilación cruzada, la ausencia de protecciones solares y el uso de materiales con baja eficiencia térmica generan una mayor demanda de energía para calefacción y refrigeración. Esto contrasta con estudios como el de Valero (2023), quien plantea que la modulación y la flexibilidad arquitectónica pueden optimizar el uso de los recursos y mejorar la eficiencia energética de la vivienda en altura. La implementación de estrategias bioclimáticas, como la optimización de la orientación del edificio, el uso de materiales térmicamente eficientes y la integración de sistemas pasivos de ventilación, podría mejorar significativamente la habitabilidad y sostenibilidad de este tipo de vivienda.

Desde el punto de vista de la desjerarquización espacial, el diseño interior de la Torre Elite sigue un esquema tradicional que segmenta claramente las áreas privadas y comunes, así

como la diferenciación entre habitaciones principales y secundarias. Este modelo impone jerarquías en el uso del espacio que limitan su flexibilidad y adaptación a diferentes configuraciones familiares y sociales. Esto va en contra de las propuestas de García (2022), quien enfatiza la necesidad de evitar el aislamiento social mediante la priorización de espacios flexibles y comunitarios. Un enfoque desjerarquizado permitiría una distribución más equitativa y versátil del espacio, promoviendo la apropiación de este por parte de los habitantes y fomentando dinámicas de convivencia más inclusivas.

González (2023) enfatiza que la vivienda colectiva debe ir más allá de la provisión de unidades habitacionales individuales, integrando espacios comunitarios que refuercen el sentido de pertenencia y fomenten la interacción social. No obstante, en la Torre Elite se ha priorizado la maximización de unidades habitacionales sin incluir áreas de uso común que promuevan la cohesión social. García (2018) señala que la difusión de proyectos de vivienda colectiva en revistas especializadas ha influido en la percepción del espacio habitable, y que la falta de divulgación hacia el público general ha generado una desconexión entre la arquitectura y las necesidades reales de los habitantes. Esto se ve reflejado en el caso de la Torre Elite, donde se han seguido modelos de diseño convencionales sin considerar las nuevas exigencias habitacionales contemporáneas.

En general, el análisis demuestra que los proyectos de vivienda colectiva en altura en Manta no han evolucionado hacia modelos más adaptables y resilientes, lo que impide una respuesta eficaz a los cambios en las estructuras familiares, las dinámicas laborales y las exigencias de sostenibilidad ambiental. Mientras que otros estudios han evidenciado la importancia de la flexibilidad y la integración urbana como factores esenciales para mejorar la calidad de vida de los residentes, el caso de la Torre Elite ejemplifica las limitaciones que

persisten en el diseño de la vivienda en altura en la ciudad. Es necesario que futuras propuestas arquitectónicas consideren estos aspectos para optimizar la habitabilidad y la integración de la vivienda en su contexto urbano.

### **Conclusiones y Recomendaciones**

La presente investigación ha permitido analizar la adaptabilidad de la vivienda colectiva en altura en Manta en función de los cambios en los modos de habitar contemporáneos. Los hallazgos han evidenciado una brecha entre las necesidades emergentes de los habitantes y las estrategias arquitectónicas implementadas en los proyectos inmobiliarios de vivienda colectiva en altura, lo que limita su capacidad de respuesta ante nuevas dinámicas familiares, laborales y urbanas.

El estudio ha permitido caracterizar los modos de habitar en Manta, identificando que las transformaciones en la estructura familiar y el auge del teletrabajo han generado una creciente demanda de espacios híbridos y flexibles. Sin embargo, la evaluación de la Torre Elite ha demostrado que estos requerimientos no han sido incorporados en su diseño arquitectónico, ya que la distribución espacial sigue un esquema rígido que no permite la reconfiguración de los espacios según las necesidades cambiantes de sus residentes. Además, aunque la literatura destaca la importancia de la integración entre el espacio público y privado, la flexibilidad espacial y la sostenibilidad como ejes centrales en el diseño de vivienda contemporánea, en este caso, estos criterios no han sido priorizados.

Los resultados del estudio han evidenciado que la Torre Elite presenta deficiencias en tres aspectos clave. En primer lugar, su diseño carece de mecanismos de flexibilidad espacial, lo que impide la adaptación de las unidades habitacionales a diferentes configuraciones familiares o dinámicas laborales, limitando su funcionalidad a lo largo del tiempo. En segundo lugar, la

relación con el entorno urbano es deficiente, ya que el proyecto no incorpora estrategias que fomenten la interacción con el espacio público ni con los equipamientos urbanos cercanos, afectando la calidad del hábitat y el sentido de comunidad. Finalmente, en términos de sostenibilidad y aprovechamiento pasivo, se ha identificado que el proyecto no cuenta con estrategias de diseño bioclimático ni con mecanismos de eficiencia energética, lo que incrementa la dependencia de sistemas artificiales de climatización y el consumo de recursos, en contraste con las recomendaciones de la literatura sobre optimización térmica y eficiencia ambiental en la vivienda en altura.

Estos hallazgos permiten evaluar el objetivo general del estudio, que consistía en analizar la adaptabilidad de la vivienda colectiva en altura en Manta frente a los cambios en los modos de habitar contemporáneos. Se concluye que el modelo actual no ha evolucionado para responder a estas transformaciones, manteniendo esquemas de diseño rígidos que limitan su flexibilidad, integración urbana y sostenibilidad. Si bien la investigación ha logrado caracterizar la problemática, la falta de un análisis comparativo exhaustivo con casos internacionales y la ausencia de recomendaciones específicas representan limitaciones que deben ser abordadas en estudios futuros.

Las estrategias de diseño propuestas en este estudio se fundamentan en la teoría de Montaner et al. (2016), quien plantea la importancia de la flexibilidad espacial en la vivienda colectiva para responder a las transformaciones sociales, tecnológicas y culturales. Según este marco teórico, la integración de tipologías de vivienda adaptables, la relación con el espacio público y la eficiencia en el uso de recursos son claves para mejorar la calidad del hábitat. La Torre Elite, al no incorporar estas estrategias, evidencia la brecha entre la teoría y la práctica en el contexto local. En este sentido, se recomienda que futuros proyectos de vivienda colectiva en

Manta consideren los principios de Montaner para desarrollar soluciones más versátiles, sostenibles y alineadas con las necesidades actuales de los habitantes.

En definitiva, la vivienda colectiva en altura en Manta enfrenta importantes desafíos en su capacidad de adaptación a las necesidades contemporáneas de los habitantes. Es imprescindible replantear los principios de diseño arquitectónico para desarrollar soluciones más versátiles, resilientes y alineadas con las dinámicas urbanas actuales. La continuidad de investigaciones en esta línea permitirá consolidar estrategias que optimicen la habitabilidad y la integración de la vivienda colectiva con su contexto, promoviendo un desarrollo urbano más sostenible y funcional. Este estudio presenta ciertas limitaciones tanto en el ámbito teórico como metodológico. Desde el punto de vista teórico, se ha centrado en adaptar la teoría de la vivienda colectiva del siglo XXI al contexto ecuatoriano, lo cual ha resultado complejo debido a la escasez de estudios previos específicos sobre esta temática en el país. Además, la investigación se ha basado en enfoques arquitectónicos y urbanísticos sin profundizar en aspectos sociológicos o económicos que también influyen en la configuración de los espacios habitacionales. Desde un enfoque metodológico, el estudio se ha basado en un único caso de vivienda colectiva en altura, la Torre Elite, lo que restringe la generalización de los hallazgos a otros proyectos de vivienda en la ciudad. Además, el análisis de la adaptabilidad de los espacios se realizó a través de herramientas cualitativas, como la observación directa y el análisis de planos, sin la aplicación de simulaciones espaciales o encuestas detalladas a los residentes.

A partir de las conclusiones obtenidas, se identifican varias líneas de investigación que podrían complementar y expandir los hallazgos. Estudios comparativos sobre vivienda colectiva en altura en diferentes contextos urbanos permitirían analizar casos en otras ciudades ecuatorianas o latinoamericanas para identificar patrones comunes y posibles estrategias

replicables en Manta. Asimismo, investigaciones sobre la percepción de los residentes en edificios de vivienda colectiva en altura, a través de encuestas o entrevistas, permitirían conocer cómo los habitantes valoran la flexibilidad de sus espacios y qué mejoras considerarían necesarias para optimizar su habitabilidad. También sería relevante analizar la normativa urbana y su impacto en la flexibilidad del diseño de la vivienda en altura, explorando cómo las regulaciones locales influyen en la rigidez de los proyectos inmobiliarios y qué reformas podrían fomentar un desarrollo más adaptable y sostenible. Además, estudios sobre sostenibilidad y aprovechamiento pasivo en vivienda colectiva en altura permitirían investigar estrategias para mejorar el confort térmico y la eficiencia energética sin aumentar los costos de construcción, contribuyendo al desarrollo de edificaciones más sostenibles. Finalmente, la exploración de nuevos modelos de vivienda híbrida y colaborativa permitiría evaluar la viabilidad de alternativas como la vivienda intergeneracional, los espacios de co-living o los diseños modulares para responder a las necesidades habitacionales contemporáneas.

En síntesis, la rigidez de los modelos actuales de vivienda colectiva en altura en Manta resalta la necesidad de replantear los principios de diseño arquitectónico en estos proyectos. Se requiere un enfoque más integral que permita la evolución hacia soluciones habitacionales más versátiles, resilientes y alineadas con las necesidades de los habitantes contemporáneos.

## Referencias Bibliográficas

Artículos y libros citados en el documento:

Borrego (2023). Nuevos modos de habitar/nuevos modelos de convivencia. Proyecto académico, Universidad de Valladolid.

Chaves (2007). Crítica de la arquitectura: Teoría, técnica e ideología. Madrid: Editorial Gustavo Gili.

Doberti (2011). Habitar: Realización, gramática y significado en la arquitectura. Buenos Aires: Editorial Nobuko.

Forbice y Pérez (2014). Modos de habitar. Vivienda colectiva. Trabajo académico, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Rosario.

García (2018). Modos de habitar y modos de vida: La vivienda colectiva presentada por la revista Habitar 1983-2000. Tesis de grado, Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano.

García (2022). Vivienda colectiva y estrategias para evitar el aislamiento social. Trabajo académico, Universidad de Valladolid.

González (2023). Nuevos modos de habitar en la vivienda colectiva. Proyecto académico, Universidad de Valladolid.

Izurieta y Recalde (2024). Densificación vertical: Análisis cartográfico de los modos de habitar en la vivienda colectiva contemporánea en Quito. Tesis de grado, Universidad de las Américas, Quito.

Lami (2019). Vivienda colectiva y espacio público: nuevos modos de habitar. Tesis de grado,

Universidad Nacional de La Plata.

Montaner et al. (2016). Habitar el presente: Vivienda en la sociedad contemporánea. Barcelona:

Gustavo Gili.

Nieto (2016). Modos de habitar el presente. Vivienda colectiva en Rosario. Trabajo académico,

Universidad Nacional de Rosario.

Saldarriaga (2019). ¿Cómo se habita el hábitat? Los modos de habitar. Procesos Urbanos, 6(1),

1-12.

Sarquis (2006). El habitar en la arquitectura. Buenos Aires: Nobuko.

Valero (2023). MODUL: Vivienda colectiva y flexibilidad espacial. Proyecto académico,

Universidad de Valladolid.