

PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

SECTOR EL VADO - CASA "BRITO"

TOMO 1

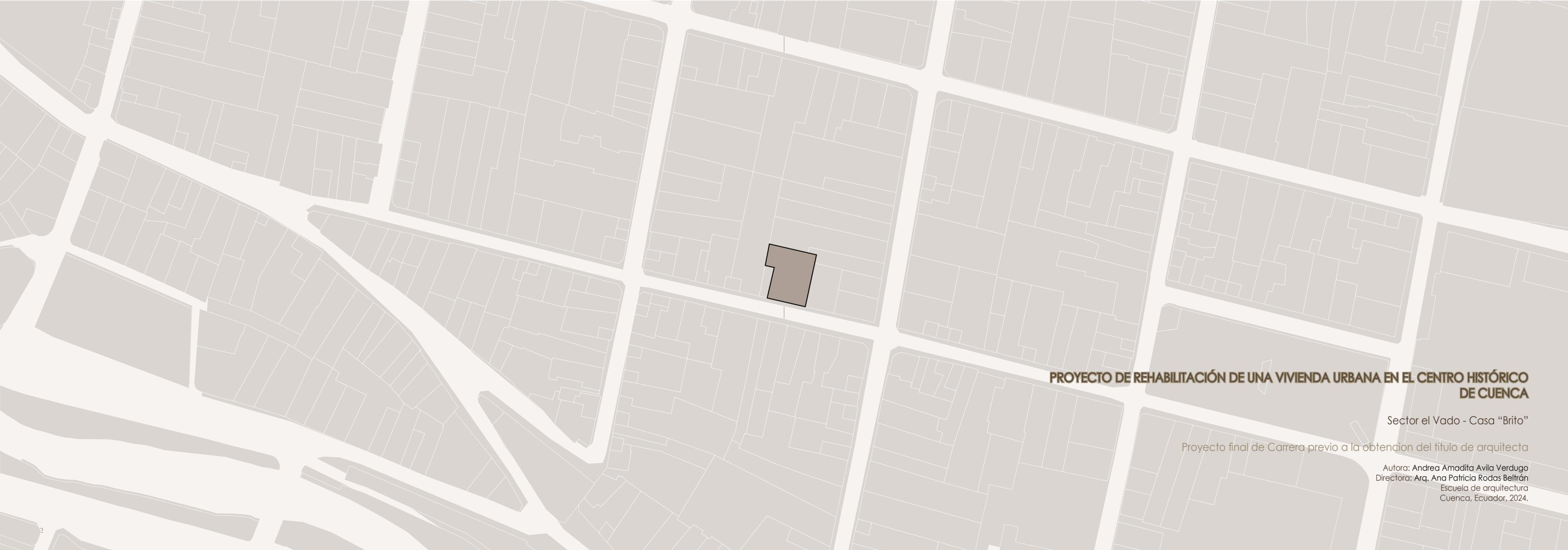


Proyecto Final de Carrera previo
a la obtención del título de
Arquitecta
ESCUELA DE ARQUITECTURA

Autora: Andrea Amadita
Avila Verdugo

Directora: Arq. Ana Patricia
Rodas Beltrán

CUENCA- ECUADOR
2024



PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

Sector el Vado - Casa "Brito"

Proyecto final de Carrera previo a la obtención del título de arquitecta

Autora: Andrea Amadita Avila Verdugo
Directora: Arq. Ana Patricia Rodas Beltrán
Escuela de arquitectura
Cuenca, Ecuador, 2024.

Dedicatoria

A mis padres Amada y Oswaldo por ser mi pilar fundamental enseñándome el valor de la constancia y sobretodo la superación , a mi tía Saida, a mis hermanas Gabriela y Patricia, a mis sobrinos Amira y Jimmito.

En honor a mi abuelita Amada, por guiarme en todo este camino.

Agradecimientos

A mis padres Oswaldo y Amada por motivarme cada día a cumplir todos mis sueños, por su amor incondicional.

Gracias a mi hermana Gaby por siempre estar dispuesta a enseñarme y ayudarme. Tu apoyo y consejos han sido fundamentales en este proceso.

A mi tutora Anita Rodas por su orientación y apoyo a lo largo de todo este proyecto.

Arq. Iván Quispe
Arq. Cristian Sotomayor.
Sr. Guillermo Delgado Brito.
Dr. Freddy Delgado.

Dedicatoria		4					
Agradecimientos		5					
Resumen / Abstract		10					
Objetivo general		12					
Objetivos específicos		12					
Metodología		13					
01. Introducción	1.1. Problemática	14					
02. Marco teórico	2.1. Desafíos habitacionales experimentados por los residentes.	18					
	2.2. Ventajas de vivir bajo un mismo techo.						
	2.3. Desafíos económicos y financieros asociados con la vivienda colectiva.						
	2.4. Beneficios de la densificación en el centro histórico.						
	2.5. Impacto ambiental y sostenibilidad en la vivienda colectiva.						
03. Casos de estudio	3. Evaluación de los referentes	30					
	3.1. Edificio Unión Obrera.						
	3.2. La vecindad Santos Dumont Housing.						
	3.3. Edificio La Borda.						
	04. Análisis histórico						
	4.1. Análisis histórico y urbano del sector El Vado.					62	
	4.2. Análisis histórico de la vivienda, casa "Bríto".						
	4.3. Marco legal y normativo aplicado a la rehabilitación de viviendas urbano colectivas en el Centro histórico.						
	05. Análisis social y estado actual						
	5.1. Análisis social.					74	
	5.2. Entorno.						
	5.3. Edificación.						
	06. Propuesta						
	6.1. Función					100	
	6.2. Forma						
	6.3. Materialidad y construcción						
	Conclusiones y resultados						130
	Bibliografía						138
	Anexos						140

Planos de aprobación municipal

Emplazamiento (Actual/Propuesto)	1
Emplazamiento en la manzana y ubicación (Actual/Propuesto).	2
Planta baja (Materialidad de paredes) (Actual/Propuesto).	3
Planta baja (Materialidad de pisos) (Actual/Propuesto).	4
Primera planta alta (Materialidad de paredes) (Actual/Propuesto).	5
Primera planta alta (Materialidad de pisos) (Actual/Propuesto).	6
Segunda planta alta (Materialidad de paredes) (Actual/Propuesto).	7
Segunda planta alta (Materialidad de pisos) (Actual/Propuesto).	8
Tercera planta alta (Materialidad de paredes) (Actual/Propuesto).	9
Tercera planta alta (Materialidad de piso) (Actual/Propuesto).	10
Planta de cubiertas (Materialidad) (Actual/Propuesto).	11
Fachada principal (Actual/Propuesto).	12
Sección 1A-1A , 1B-1B (Actual/Propuesto).	13
Sección 2A-2A , 2B-2B (Actual/Propuesto).	14
Sección constructiva y detalles constructivos (Actual/Propuesto).	15
Levantamiento fotográfico.	18

Planos arquitectónicos.

Planta baja	19
Primera planta alta.	20
Segunda planta alta	21
Tercera planta alta.	22
Planta de cubiertas.	23
Fachada principal	24
Fachadas internas	25
Sección 1B-1B, 2B-2B	26
Secciones constructivas y detalles constructivos.	27
Instalaciones eléctricas	28
Instalaciones de agua potable	30
Instalaciones sanitarias	32

Resumen

El centro histórico de Cuenca enfrenta muchos desafíos, los más complejos relacionados con mantener y garantizar la calidad de la vivienda. El proyecto se enfoca en una vivienda con condiciones de habitabilidad inadecuadas por falta de atención y mantenimiento. Los principales problemas identificados fueron: falta de espacio, mala iluminación, insuficientes instalaciones sanitarias y hacinamiento. Basado en un análisis teórico y proyectos referentes, se propuso mantener el uso de vivienda colectiva, como una tipología óptima para habitar el centro histórico y conservar a sus habitantes, examinando la dinámica social existente. Como resultado, se propuso aumentar el número de unidades habitacionales e implementar espacios como zonas húmedas, de trabajo y descanso.

Palabras clave

Centro histórico, uso compartido, vivienda colectiva, habitar, adaptabilidad, densidad.

Abstract

The historic center of Cuenca faces many challenges, the most complex related to maintaining and guaranteeing the quality of housing. The project focuses on a house with inadequate living conditions due to lack of attention and maintenance. The main problems identified were: lack of space, poor lighting, insufficient sanitary facilities and overcrowding. Based on a theoretical analysis and reference projects, it was proposed to maintain the use of collective housing, as an optimal typology to inhabit the historic center and preserve its inhabitants, examining the existing social dynamics. As a result, it was proposed to increase the number of housing units and implement spaces such as wet, work and rest areas.

Keywords

Historic center, shared use, collective housing, inhabiting, adaptability, density.

Objetivo general

Diseñar un proyecto de rehabilitación de una vivienda urbana colectiva en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, en el sector El Vado, en la calle Presidente Córdova 12-42, casa "Brito".

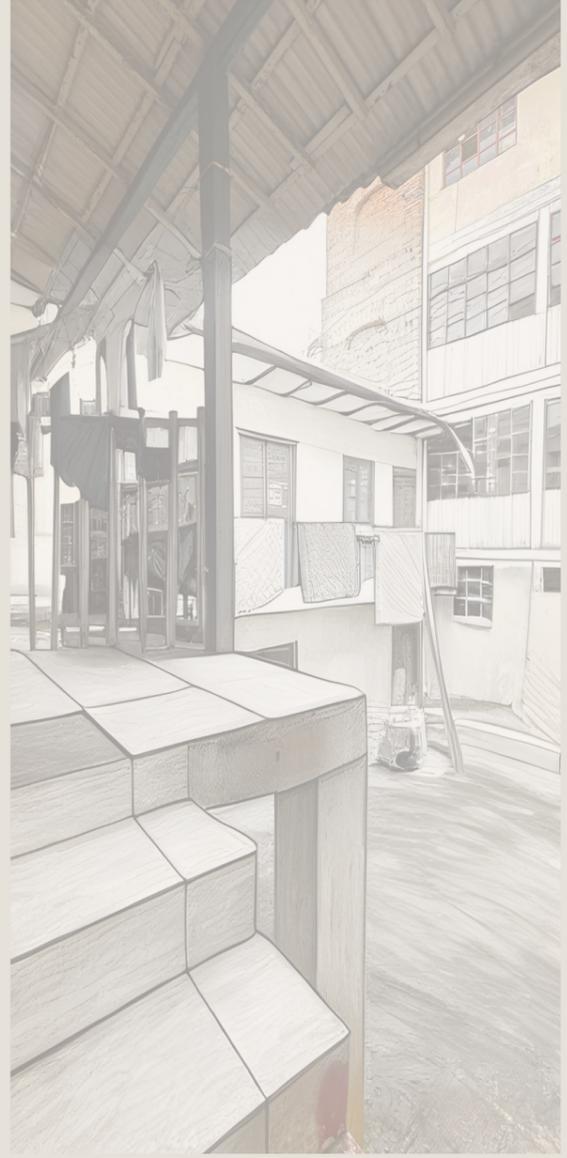
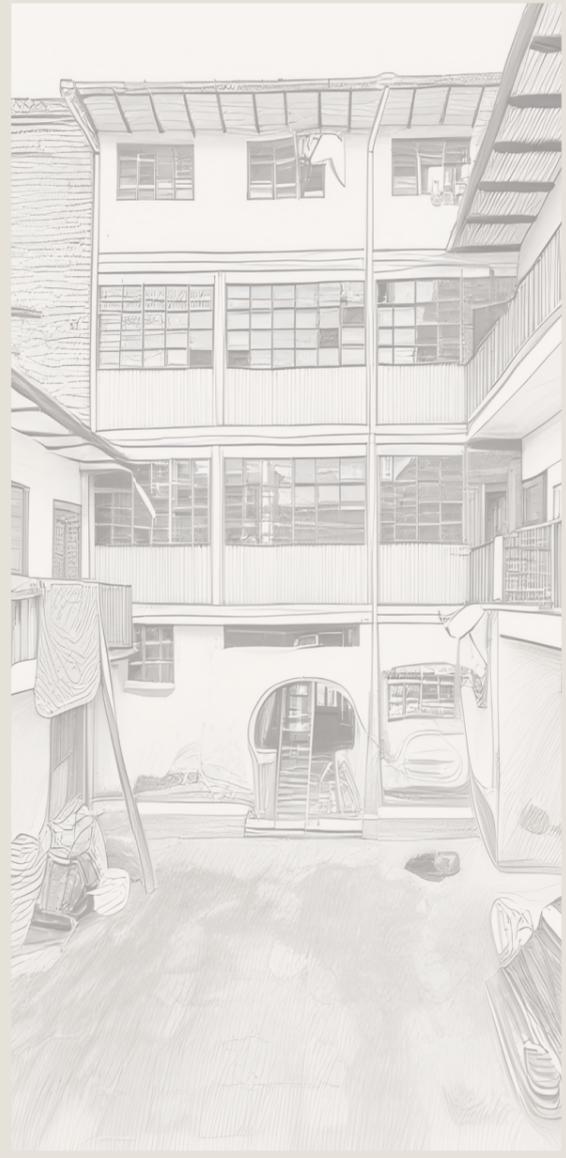
Objetivos específicos

1. Estudiar la vivienda colectiva como una tipología para habitar el centro histórico, identificando los desafíos y beneficios asociados.
2. Analizar referentes de rehabilitación de edificaciones en centros históricos destinados a vivienda colectiva.
3. Examinar la dinámica social en el inmueble de estudio y establecer las necesidades físicas de sus habitantes
4. Conocer las transformaciones históricas de la edificación a intervenir, su estado físico y las normativas vigentes que se aplican.
5. Plantear un proyecto de rehabilitación arquitectónica, readecuando sus espacios, utilizando herramientas de diseño que respondan al contexto, normativas y problemáticas del sitio.

Metodología

El proceso metodológico del estudio, contemplo una serie de acciones cuya ejecución se dio de la siguiente manera. En primer lugar, se procedió con la búsqueda, selección y análisis de los referentes teóricos, cuyo contenido trate sobre la vivienda colectiva en los centros históricos, poniendo énfasis en los retos y beneficios que experimentan sus habitantes. Luego, se realizó un trabajo de campo o levantamiento de información, que permitió caracterizar la dinámica social y las necesidades que evidencien los habitantes de esta edificación. Finalmente, se realizó el diseño de la rehabilitación arquitectónica, tomando como base todos los datos recolectados sobre las necesidades de sus arrendatarios y el sustento teórico analizado.

01. INTRODUCCIÓN



1.1. Problemática

La conservación del centro histórico de Cuenca, es una realidad que data desde la década de los sesenta y responde al continuo esfuerzo propiciado por la ciudadanía en general, quienes conjuntamente con las autoridades municipales de turno, lograron que la ciudad sea incluida en la lista del Patrimonio Nacional, acontecimiento suscitado en el año de 1982 y que representó un importante atractivo turístico para propios y extraños (Kennedy, 2002).

De acuerdo con el estudio abordado por Aguirre et al. (2017), las viviendas patrimoniales de la ciudad de Cuenca, son de tipología colonial y datan de la época republicana, por lo que su infraestructura se caracteriza por presentar una considerable amplitud, pasillos que conducen a patios centrales, en cuyo alrededor se edifican numerosas habitaciones. Estas edificaciones fueron construidas utilizando adobe o bahareque, teja y madera combinada, siendo el hogar de familias con numerosos integrantes, sin embargo, al paso del tiempo, la utilidad de estas construcciones experimentó cambios significativos, que han requerido serias adaptaciones a nivel de diseño arquitectónico, dificultando su conservación respectiva.

Con el paso de los años, las viviendas patrimoniales fueron destinadas con mayor frecuencia, para uso multifamiliar. En el año 2000, según el informe propiciado por la Organización no Gubernamen-

tal Pact Arim, el Centro Histórico de Cuenca, las edificaciones colectivas asentadas en la ciudad, daban cabida a un aproximado que bordeaba las 12 mil personas, quienes destacaban precisamente por sobrevivir en condiciones precarias y desde las posibilidades que presentaba el inmueble.

Según la publicación de Sánchez (2022), el hecho de brindar atención a las necesidades que presenten las familias que habitan las viviendas colectivas y garantizar su comodidad o los servicios dignos de la habitabilidad, resulta sumamente complejo y requiere una significativa inversión económica, por ello, son contadas las edificaciones que se exponen a procesos de restauración. Adicionalmente, la renovación de estas edificaciones se ha percibido desde un punto de vista patrimonial, sin prestar atención a las necesidades de las personas y el uso que reciben estas construcciones.

En el presente estudio, el bienestar y comodidad de las familias que habitan la edificación Casa Brito, se vio seriamente afectado por los procesos que conlleva la renovación de dichas viviendas, situación que obliga a mudarse hacia otros sectores residenciales. Ante esta realidad, se identifica la primera situación problemática, la necesidad de conservar el patrimonio de las viviendas localizadas en el Centro Histórico de Cuenca; además, brinda las opciones pertinentes que permita

regenerar dichas infraestructuras y convertirlas en viviendas multifamiliares, poniendo énfasis en los servicios básicos, la comodidad y el bienestar familiar. La implementación de estas ideas debe considerar una baja inversión económica, de manera que sea posible su ejecución pertinente.

Otro problema que denota actualmente en el centro urbano de la ciudad de Cuenca, es la disminución de su densidad poblacional, por cuanto, en la década de los cincuenta se estima aproximadamente 138 habitantes por hectárea y en la actualidad se estima que el promedio no sobrepasa los 45 ciudadanos. Según el estudio abordado por García (2018), esta situación deriva del crecimiento mercantil y ha requerido que la mayor parte de edificaciones, estén destinadas para el funcionamiento de distintos negocios, desplazando la habitabilidad y configurando un escenario social disperso, con serias repercusiones sobre la calidad de vida de la ciudadanía y su desarrollo en general a largo plazo.

Ante esta realidad, de acuerdo con lo expuesto por Montejano (2014), las viviendas colectivas denotan como una alternativa de solución, por ello, es imprescindible promover acciones enfocadas en su conservación, con la finalidad de que se recupere su uso inicial y permitan albergar a grupos familiares que requieran un lugar seguro donde habitar. Adicionalmente, esta si-

tuación fomenta el interés hacia la preservación del patrimonio cultural y configura un escenario que favorece la dinámica social entre las diferentes culturas que lleguen al lugar, propiciando experiencias significativas de aprendizaje mutuo.

En lo que concierne a la presente investigación, se plantea realizar un diseño enfocado en la rehabilitación arquitectónica de la "Casa Brito"; ubicada en el sector El Vado, calle presidente Córdova 12-42. En la actualidad, la vivienda alberga diversos grupos familiare+, quienes comparten un mismo inmueble y los servicios básicos respectivos. La problemática radica en la baja calidad de servicios y espacios no adecuados para una digna habitabilidad, una realidad que deriva del deterioro continuo que vienen presentando la edificación y la falta de una propuesta de intervención adecuada.

Al paso de los años, se han realizado algunas modificaciones en la edificación, sin considerar ningún estudio previo sobre la conservación de su valor patrimonial y el nivel de eficiencia que conlleva dichos cambios en la calidad de los servicios ofertados a las familias arrendatarias. Entre las principales observaciones encontradas en el inmueble, destacan las siguientes: espacios reducidos, poco iluminados y carentes de ventilación, lo que genera riesgo de insalubridad (figura 1.); servicios sanitarios precarios que son utilizados por todas

las familias que habitan en la vivienda(Figura 2); falta de privacidad por la proximidad de los espacios de habitación para cada conjunto familiar y limitadas áreas de circulación que complican la movilidad dentro del inmueble (figura 3); y otras afecciones de la misma infraestructura que representan un peligro para todos los arrendatarios.



Fuente: Elaboración propia

Fig.1. Condiciones insalubres.



Fuente: Elaboración propia

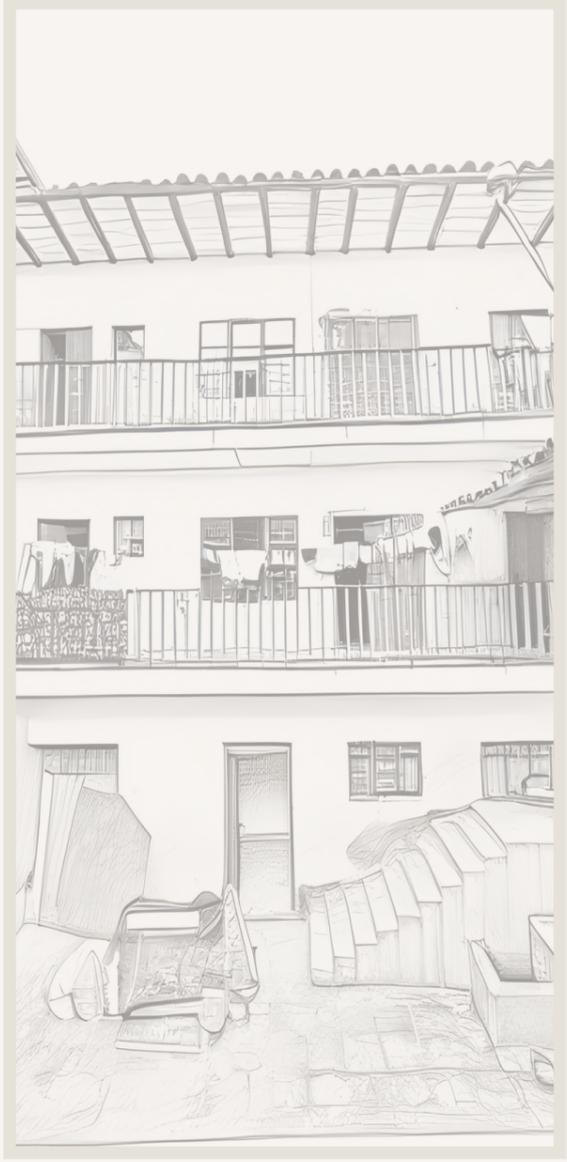
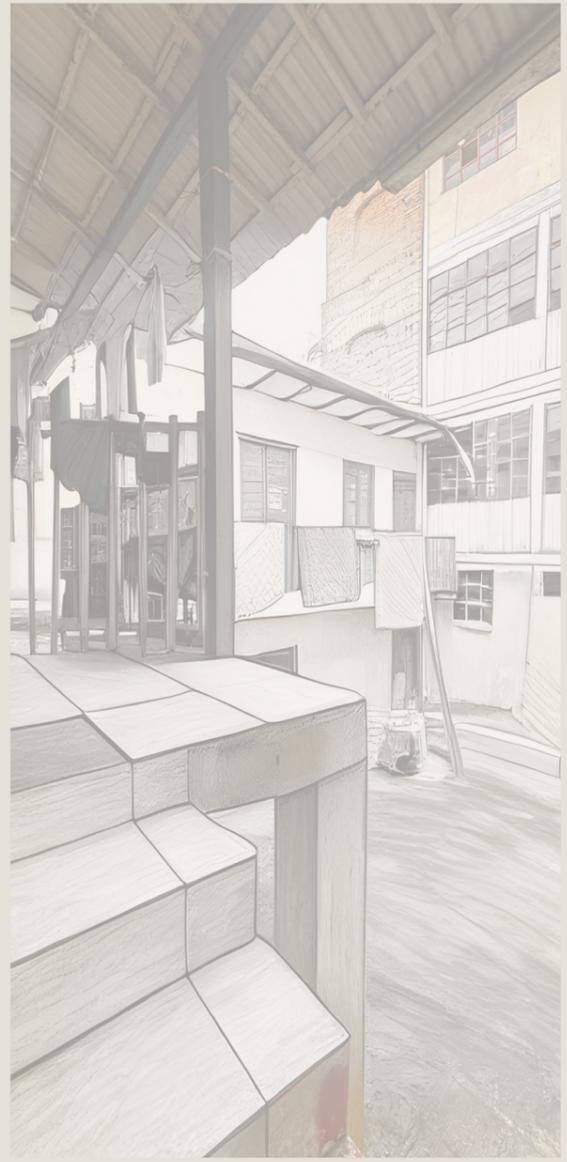
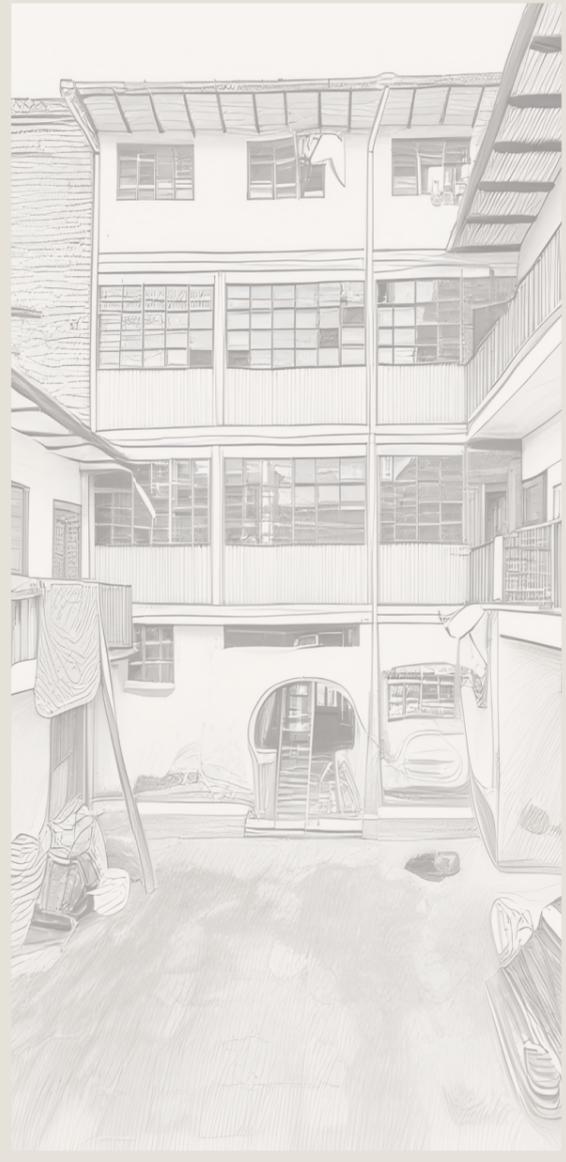
Fig.2. Servicios sanitarios precarios.



Fuente: Elaboración propia

Fig.3. Circulación reducida.

02. MARCO TEÓRICO



La vivienda colectiva en el centro histórico: retos y beneficios

La vida en colectividad es característica de las grandes urbes, con ciertas ventajas para los arrendatarios, sobre todo, en relación al costo de rentas y la posibilidad de cubrir ciertos pagos de forma colectiva, lo cual reduce los gastos personales y permite solventar otras necesidades básicas. De igual manera, la vivienda colectiva requiere que sus habitantes aprendan a compartir los espacios de la edificación y participar de una convivencia armónica, que no altere el bienestar del vecino o irrumpa en sus horarios de descanso.

En el presente capítulo, se procedió a realizar un análisis sobre las generalidades de las viviendas colectivas y la importancia que conlleva en favor de la densidad poblacional, tomando como referencia el caso del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.



Fuente: Elaboración propia

Fig.4. Casa "Brito". Estado actual



Fuente: Rodas A y Cabrera N (2023) Investigación de habitabilidad en el centro histórico de Cuenca
Fig.5. Cartografía de Viviendas Urbanas Colectivas de Cuenca en el sector 10 de Agosto

2.1. Desafíos habitacionales experimentados por los residentes.

Una vivienda colectiva es referida por Arroyo (2020), como una alternativa habitacional que permite compartir una edificación con otros núcleos familiares, para lo cual, firman un acuerdo previo relacionado con el comportamiento de los arrendatarios y el uso de los servicios básicos (Figura 7; además, este tipo de edificaciones presentan ventajas para los inquilinos, en cuanto a la optimización de infraestructuras habitacionales y costos de mantenimiento.

Ante esta realidad, según el estudio abordado por García (2018), resulta de suma importancia, fomentar la construcción de viviendas colectivas en lugar de edificaciones aisladas, con la finalidad de contribuir a la liberación del suelo y propiciar una alternativa fiable para afrontar problemas como el desgaste ambiental. Al respecto, de acuerdo con Aguirre et al. (2017), el éxito del funcionamiento de una construcción de esta índole, radica en la gestión de los espacios, cuya arquitectura debe adaptarse acorde con la composición familiar; de igual manera, se puede considerar la combinación con espacios intermedios, galerías, azoteas y áreas colectivas como patios de considerable amplitud.

Ahora bien, las viviendas colectivas edificadas para este fin, contemplan algunos aspectos relacionados con la comodidad, el confort y la cobertura de los servicios básicos. Estos aspectos son considerados desde el momento mismo del diseño arquitecto-

nómico, no obstante, gran parte de construcciones que se encuentra en las urbes, muestran ciertas características que dejan entrever, la adaptación de su infraestructura ante las continuas demandas sociales y habitacionales que refleja dicho contexto.

En este sentido, según el estudio propuesto por Rojas (2023), la ciudad de Cuenca se caracteriza por presentar ciertas características en torno a las edificaciones, que le hicieron merecedora de su designación como patrimonio cultural. Estas construcciones presentan espacios amplios, con cuartos grandes y patios centrales que propician un mejor desenvolverse habitacional para sus arrendatarios.

Las viviendas colectivas que presentan adaptaciones en torno a su infraestructura, para solventar la demanda arrendataria en la urbe cuencana, deben afrontar serios desafíos en su habitabilidad, puesto que no fueron concebidas originalmente para este propósito. Por ejemplo, el caso de los baños compartidos y la falta de espacios para dispersión o descanso, son algunas de las serias falencias que presentan dichas edificaciones (Coronel & Jiménez, 2021).

En este sentido, los desafíos de habitabilidad que evidencian las viviendas colectivas, radican principalmente en la dinámica social propiciada por los arrendatarios que comparten un espacio



Fuente: Araya, R., et.al (2009).

Fig.20. Estado inicial

habitacional. Ante esta realidad, es necesario que todas estas personas se sometan a ciertas reglas o normativas que garanticen una convivencia armónica, donde no se atente la privacidad de ningún inquilino. En el caso de las edificaciones individuales, esta situación pasa desapercibida, por cuanto, la familia no se involucra con otros núcleos, siendo la única responsable de sus acciones y las posibles implicaciones que trae consigo.

De acuerdo con lo referido por Pacheco & Sarmiento (2015), el diseño y adaptación de los espacios de una vivienda colectiva, debe considerar el hecho de generar posibles dinámicas de convivencia armónica, sin alterar la privacidad que requiere cada núcleo familiar (Figura 8); por consiguiente, el uso prolongado de esta edificación por parte de un mismo grupo de individuos, puede generar serias problemáticas al momento de que sea nuevamente habitada, dejando entrever la necesidad de realizar cambios estructurales debidamente planificados y sustentados que garanticen el bienestar de los inquilinos. Esta premisa concuerda con lo expuesto por Araya (2019), quien plantea que:

“Hoy la vivienda debe considerar diversos factores que antes no eran contemplados, tal es el caso de las nuevas formas de agrupamiento, el rol de la mujer fuera de la casa, el trabajar desde el hogar, los cambios de-

mográficos que han repercutido en las dimensiones de las viviendas, la tecnología de la comunicación y las diferentes maneras de utilizar el espacio familiar” (Araya, 2019, p. 5)

La autora en mención, pone énfasis en ciertos aspectos que influyen de manera directa en el bienestar y convivencia de los grupos familiares que comparten la edificación. Adicionalmente, hace alusión a las características de las familias y diferencia los siguientes modelos: pareja sin hijos; papá, mamá y jóvenes (dos al menos); familia reconstituida; coresidentes; papá solo con hijos; nido vacío (pareja sin hijos en edades adultas y adultas mayores); parejas del mismo sexo; familias unipersonales; familias extendidas, monoparentales, entre otras. Estos aspectos condicionan el uso de los espacios físicos e influyen en las necesidades que pudieran surgir en la habitabilidad diaria.

Por otro lado, el éxito de habitabilidad de una vivienda colectiva radica en la posibilidad de que todos los núcleos familiares puedan convivir de manera armónica, para ello, es preciso que existan canales comunicativos efectivos y acuerdos previamente establecidos en relación al uso de los espacios compartidos y acceso a los servicios básicos respectivos, respetando los horarios planificados. Considerando todo lo mencionado, este tipo de viviendas debe proveer diseños espaciales eficientes, que permi-

tan maximizar su infraestructura física, con la finalidad de ofrecer unidades habitacionales cómodas y funcionales, a más de optimizar la distribución de las áreas comunes y privadas (García, 2016).

En estos espacios colectivos, es preciso generar un equilibrio entre los conceptos de intimidad y comunal. Esto es posible conseguir a través de diseños de áreas compartidas que faciliten la convivencia en comunidad, sin que esto afecte la privacidad de los residentes. Las dinámicas generadas en el entorno de vivienda deberán sobre todo fomentar la interacción social, mejorando así las relaciones internas y ampliando las posibilidades de dar uso óptimo a los espacios (Kennedy, 2002).



Fuente: Elaboración propia Fig.7. Privacidad en los espacios. Casa “Brito”

2.2. Ventajas de vivir bajo un mismo techo.

El hecho de convivir en una vivienda colectiva presenta ciertas ventajas, sobre todo, en relación a la distribución de las tareas que conlleva el mantenimiento de la edificación, lo que representa un ahorro significativo de tiempo y dinero, puesto que se divide los costos y responsabilidades entre todos los arrendatarios. En el caso de habitar una casa individual, hay mayor exigencia por parte del inquilino, por cuanto, tiene que organizar sus actividades diarias y adquirir los productos necesarios para ejecutar las diferentes actividades relacionadas con el cuidado y limpieza de todos los espacios de la construcción (Mattarollo, 2019).

De igual manera, habitar en una misma edificación, promueve espacios de interacción social que favorecen al crecimiento personal y el bienestar físico – mental de los arrendatarios (Figura 9); puesto que una relación favorable entre los diversos núcleos familiares que conviven en este tipo de edificaciones, propicia una red de apoyo consolidada y efectiva para sobrellevar cualquier situación conflictiva que pudiera presentarse en el diario convivir (García & MacLean, 2011).

En este sentido, hay mayor probabilidad de que una vivienda colectiva bien organizada, tenga más oportunidades que una construcción de tipo individual, al momento de acceder a ciertos servicios asociados con el bienestar de sus arrendatarios, tal es el caso, del acceso a lavadoras y secadoras pro-

fesionales, máquinas que demanda un coste significativo que fácilmente puede ser repartido entre todos los que habitan en la edificación (Rojas, 2023).

las personas que deciden habitar en una vivienda colectiva, requieren de ciertos servicios que habitualmente no se encuentra en una construcción de tipo unifamiliar, por cuanto, su implementación y mantenimiento respectivo, demanda una significativa inversión económica que debe ser solventado por el arrendatario. Entre estas mejoras destacan, por ejemplo, los amplios espacios verdes, gimnasio, comedores compartidos, terrazas y otros diseños estructurales (Sánchez, 2011).

Otro aspecto favorable de una vivienda colectiva, es la gestión participativa de todos los arrendatarios, por cuanto, adquieren cierto grado de decisión sobre lo que se hace dentro de la edificación, brindándole una sensación de pertenencia y responsabilidad compartida entre todos los miembros de dicha residencia. Estos aspectos también fortalecen los espacios de esparcimiento y contribuyen notablemente al desarrollo socioeconómico de la comunidad donde se encuentra asentada la edificación (Rojas, 2023).

De igual manera, un elemento clave que toma relevancia en este tipo de viviendas, es la seguridad ofrecida a los arrendatarios. Las comunidades cerradas o edificios que albergan distintos

grupos familiares, cuentan con medidas de seguridad planteadas de manera conjunta, con la finalidad de garantizar un entorno más seguro para todos los residentes y no exponerse a riesgos que atenten sobre su integridad (García, 2018).

Por último y no menos importante, las viviendas colectivas son edificaciones que permiten optimizar el espacio urbano, lo que reduce la necesidad de expandirse y acrecentar las urbes de una ciudad, por cuanto, dicha decisión conlleva un alto impacto en el medio ambiente que a largo plazo, puede condicionar la supervivencia del ser humano; en otras palabras, estas construcciones ofrecen una alternativa fiable para disminuir la huella ecológica y contribuir a la preservación de la biodiversidad existente en los entornos naturales.



Fuente: Araya, R., et.al (2009).

Fig.20. Estado inicial

2.3. Desafíos económicos y financieros asociados con la vivienda colectiva.

Desde el punto de vista económico, la vivienda colectiva propicia un ahorro considerable de dinero, por cuando, los gastos generados en relación a servicios básicos o cualquier otra base impositiva, puede ser dividida para todos los arrendatarios y obtener una cuota manejable que no condicione su bienestar individual y/o colectivo (García, 2016).

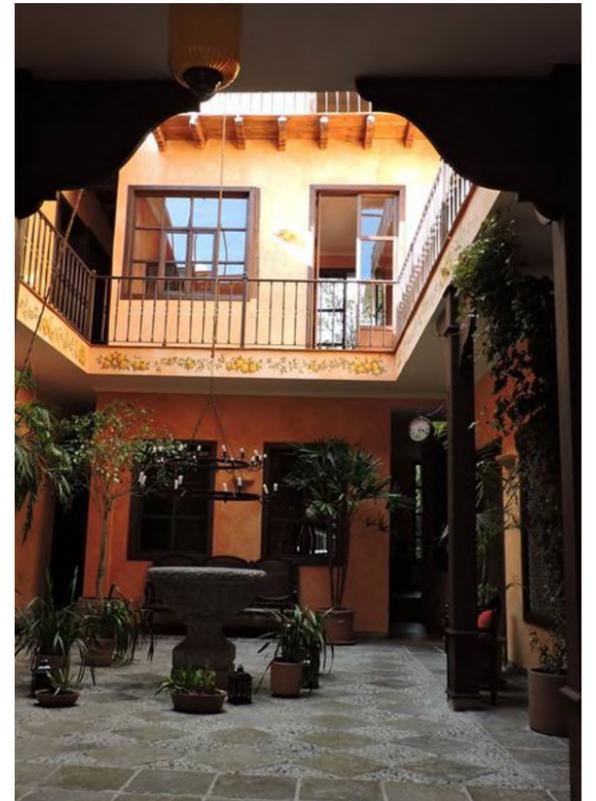
A medida que pase el tiempo, las viviendas colectivas pueden exigir ciertos gastos relacionados con el mantenimiento del estado de la edificación, la reparación de cualquier deterioro o la prevención de desgastes que atenten sobre el bienestar y/o supervivencia de los arrendatarios. Estos rubros pueden ser solventados de manera conjunta, sin embargo, en ciertas ocasiones la inversión puede ser mayor de lo esperado, causando descontento e incluso decepción de convivir en esta construcción (Kennedy, 2002).

Básicamente, según el estudio propuesto por Rojas (2018), la sostenibilidad de una vivienda colectiva es factible, siempre y cuando se lleve de forma organizada y responsable, planificando la ejecución de las acciones preventivas y correctivas necesarias, con la finalidad de evitar desgastes en el mediano y largo plazo. En este sentido, la administración de un inmueble de esta categoría, requiere de la organización y colaboración activa de todos los grupos familiares que lo habitan, siendo una nece-

sidad de mayor relevancia que en las edificaciones unifamiliares.

Adicionalmente, la vivienda colectiva exige un análisis de mercado y capacidad de planificación financiera para cubrir los gastos generados por el uso de la misma. Desde un enfoque de inversión, este tipo de edificaciones demanda gastos más altos que las unifamiliares, pero pueden ser solventados de manera conjunta. A esto se le debe sumar las diferentes normativas y políticas públicas vigentes en el territorio donde se encuentra asentada la construcción, aspectos que deben ser abordados por parte de quien invierte en estos proyectos, generando cambios circunstanciales que influyen en la dinámica financiera y los costos de alquiler respectivos.

De manera general, las ventajas que conlleva el uso de estas viviendas contemplan: los gastos compartidos, la reducción de la base impositiva y un ahorro energético significativo en espacios compartidos. En lo que concierne a los desafíos, se encuentra un mayor desgaste en la edificación, mayor inversión en la adecuación constructiva y los costos de mantenimiento y reparación a largo plazo.



Fuente: Diario El Universo (2015)

Fig.9. Compartir espacios

2.4. Beneficios de la densificación en el centro histórico.

La ciudad de Cuenca se caracteriza por presentar un considerable vaciado poblacional, fenómeno que se repite en gran parte de las urbes de América Latina, como consecuencia de un sin número de acontecimientos de carácter social, económico y político. En la década de los ochenta, el Centro Histórico albergaba aproximadamente 41.474 ciudadanos y en el año 2010, se registra alrededor de 27.000 personas de distintos estratos sociales (García & MacLean, 2011).

Esta realidad se debe al notable crecimiento comercial que evidencia la ciudad de Cuenca, ante lo cual, la mayor parte de edificaciones residenciales son usadas para actividades comerciales y turísticas, obligando a que la ciudadanía se desplace hacia las zonas periféricas de la localidad, donde ha sido más que evidente, el incremento habitacional. Esta tendencia es consecuencia de la expansión del anillo suburbano, propiciando un significativo abandono de los centros históricos de este tipo de ciudades (García y MacLean, 2011).

Según la publicación de García (2016), el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca es uno de los mejor conservados en el país, sin embargo, esto no puede depender únicamente de su valor patrimonial, el interés comercial o la atracción turística que genera en la localidad; al contrario, es una realidad en la que deben participar todos

los ciudadanos, entidades públicas y privadas, las autoridades pertinentes y el gobierno nacional de turno, con la finalidad de promover acciones enfocadas en la conservación de espacios públicos que coadyuvan a garantizar zonas aptas para la convivencia social de los habitantes de una circunscripción territorial determinada.

Las personas que hacen uso de la infraestructura de una vivienda colectiva, presentan un nivel de cohesión distinto a los grupos familiares que habitan en construcciones unifamiliares. Este primer grupo, pugna por obtener reconocimiento social que le ayude a garantizar los servicios y demás mejoras necesarias para su bienestar (Arroyo, 2020).

La reducción de la densificación de la población en una localidad determinada, disminuye la posibilidad de la construcción social a través de las dinámicas internas y externas de sus habitantes. Contrario a esto, el uso exclusivo de los centros históricos para actividades comerciales y/o turísticas, generan una notable confluencia de poblaciones flotantes, cuya convergencia no siempre fortalecen la identidad cultural de un pueblo o contribuyen en el sostenimiento de una ciudad a largo plazo, sino más bien, deterioran los bienes patrimoniales (Aguirre, et al., 2017).

Al respecto, Monsalve (2018) afirma que esta re-

ducción en la densidad de las ciudades fue un aspecto característico del siglo XX; sin embargo, la expansión excesiva de la población ha traído consigo una serie de desventajas en relación al uso del espacio físico, sobre todo, en aquellas zonas que quedan lejos de las empresas proveedoras de servicios, por cuanto, requiere estrategias de movilidad que representa un costo adicional. En este sentido, las viviendas colectivas y la posibilidad de que varios ciudadanos se concentren en áreas más reducidas dentro de una misma edificación, siguen aumentando con el paso de los años.

Consecuentes con lo descrito, es posible afirmar que la densificación permite la revitalización de los entornos urbanos, siendo un elemento clave para fomentar el comercio local, sobre todo, en aquellas familias que habitan en el centro histórico que obtienen su sustento diario de dicha actividad; de igual manera, la demanda por ciertos servicios y locales para futuros negocios también incrementa de manera significativa.

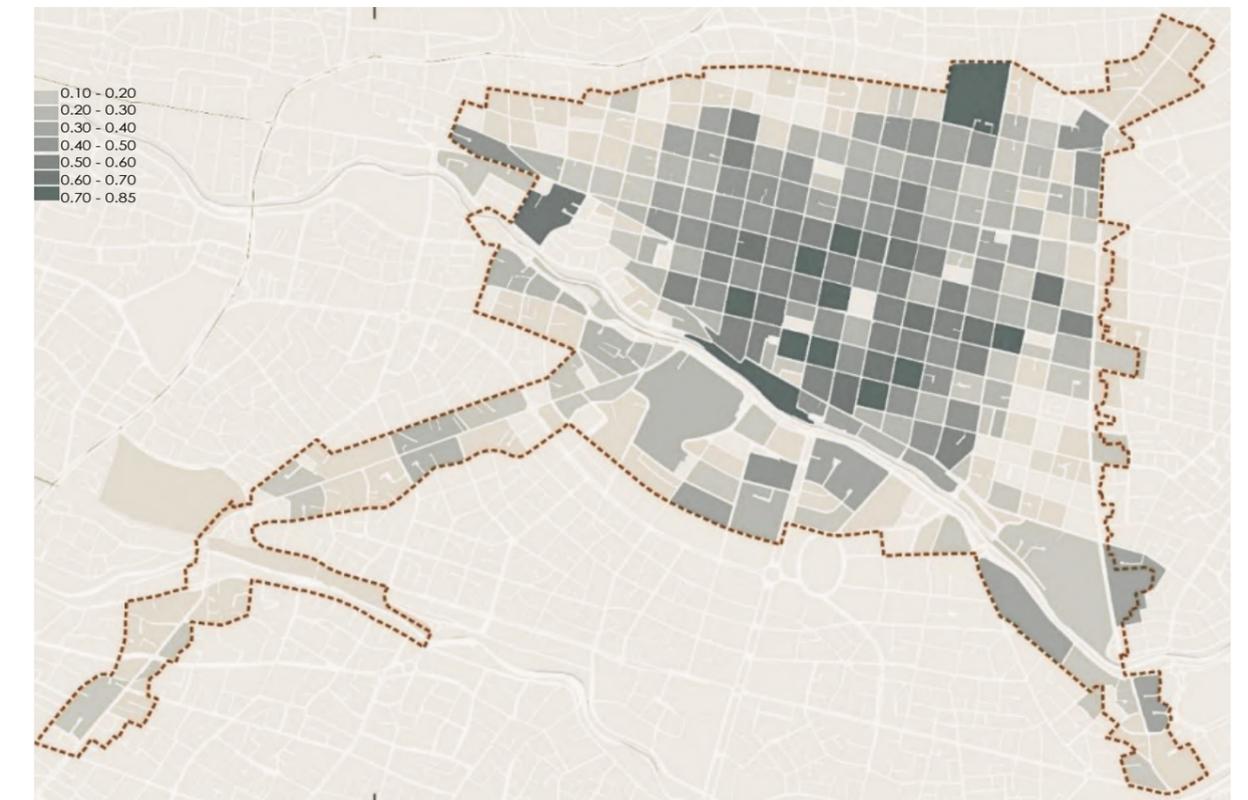
La densificación poblacional incrementa también el interés por la conservación de las edificaciones y la posibilidad de ir transformando sus usos de manera eficiente. De acuerdo con García (2018), en el caso del centro histórico, este fenómeno mejora la ocupación de espacios subutilizados y contribuye en la preservación de los patrimonios culturales,

toda vez que se mantuvieran vigentes y funcionales.

Una población urbana que presente un buen margen de densidad, se encuentra mejor conectada, requiriendo menos servicios de movilidad y recursos energéticos para trasladar diferente tipo de materia prima necesaria en la elaboración de ciertos productos o servicios que requiere para solventar sus necesidades básicas. En este escenario, ciertos problemas como el alto tráfico vehicular reducen de manera significativa y los espacios peatonales cobran relevancia para la comodidad y seguridad de la ciudadanía (Kennedy, 2002).



Fuente: <https://www.goraymi.com/es-ec/azuay/cuenca/calles-barrios/centro-historico-cuenca-a7c99d163>
Fig.10. Centro histórico de Cuenca.



Fuente: PDOT, (2022).

Fig.11. Densidad poblacional

2.5. Impacto ambiental y sostenibilidad en la vivienda colectiva.

En la actualidad, la implementación de una vivienda colectiva, es un tema de suma importancia para dinámica socioeconómica de una ciudad, por cuanto, permite afrontar la creciente demanda urbanística y sirve de base para afrontar los desafíos de carácter ambiental que afectan el bienestar o supervivencia de todos los seres humanos. Desde la perspectiva de la sostenibilidad, la forma en que es diseñada y gestionada una edificación de este tipo, tiene un impacto significativo en el bienestar integral de los residentes; por lo tanto, la arquitectura y el diseño urbano, son poderosos instrumentos para la mejora de la calidad de vida y la creación de comunidades sostenibles (Rogers, 2017).

Un aspecto central en la discusión sobre la sostenibilidad de las viviendas colectivas es su huella ambiental. La construcción y operación de edificios contribuyen significativamente a las emisiones de gases de efecto invernadero y al agotamiento de recursos. De acuerdo con el arquitecto ecológico Ken Yeang, "la arquitectura sostenible no solo debe verse en términos de tecnología verde, sino también como un medio para mejorar la calidad de vida de las personas" (Quiceno, 2023, p.2). En este sentido, la eficiencia energética se erige como una piedra angular para mitigar estos impactos, siendo fundamental, integrar las tecnologías eficientes y la adopción de prácticas constructivas sostenibles, dando lugar a entornos



Fuente: Arq. Carlos Espinoza, (2015).



Fig. 12. Casa Juan Jaramillo.
Fig. 13. Revitalización en el Centro Histórico de Cuenca.

urbanos más sostenibles y habitables. (Sánchez, 2011)

De igual manera, la sostenibilidad en viviendas colectivas va más allá de aspectos técnicos; implica una planificación cuidadosa del uso del suelo, por cuanto, al concentrarse la población en áreas compactas como consecuencia de la densificación urbana, hay una oportunidad para reducir la expansión descontrolada. Esto es corroborado por la urbanista Jane Jacobs, quien refiere que una ciudad no es una colección de edificios, sino más bien, la agrupación de varios vecindarios; por ende, la planificación que favorece la diversidad funcional y la mixtura de usos, contribuye notablemente en la creación de comunidades sostenibles y un uso eficiente del suelo (García, 2016).

La elección de materiales de construcción también juega un papel crucial en la sostenibilidad de las viviendas colectivas. El arquitecto William McDonough destaca la importancia de adoptar un enfoque cradle-to-cradle, donde los materiales sean seleccionados considerando su ciclo de vida completo. La utilización de materiales reciclados, de bajo impacto ambiental y fácilmente reciclables, se presenta como una estrategia clave para reducir la huella ecológica propiciada por la construcción (Sánchez, 2011).

Además, la gestión adecuada de residuos y la implementación de prácticas de reciclaje son esenciales en la conservación del medio ambiente. Como menciona la arquitecta Annie Leonard, "no hay basura en la naturaleza, cada residuo es un recurso para otro sistema"; por ello, el hecho de integrar sistemas eficientes de gestión de residuos, no solo contribuye a la sostenibilidad ambiental, sino que también fomenta una cultura de responsabilidad y conciencia ambiental entre los residentes (Araya, 2019).

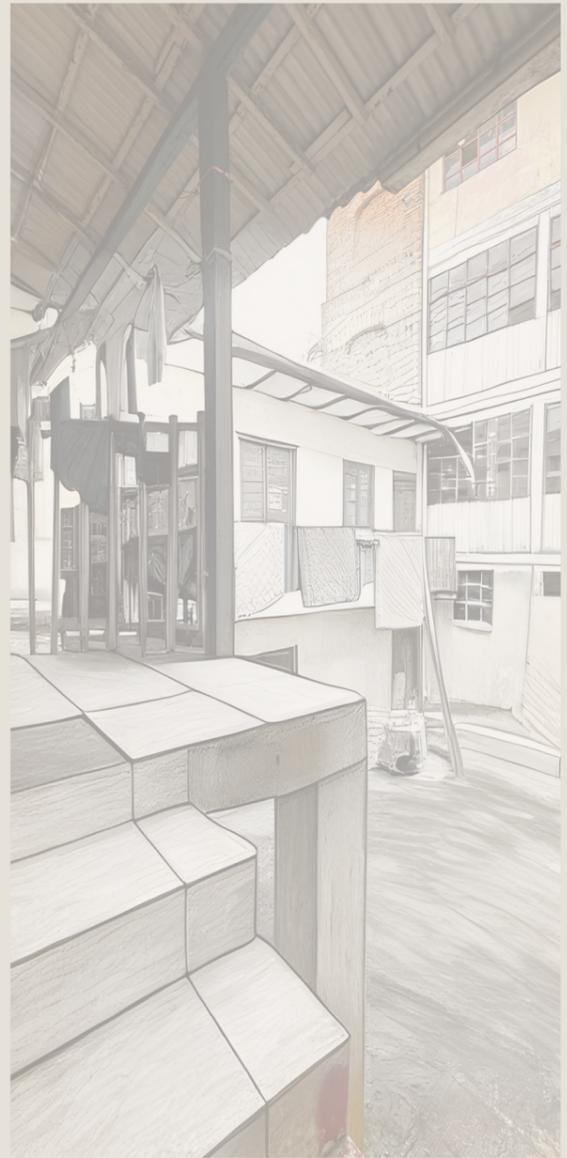
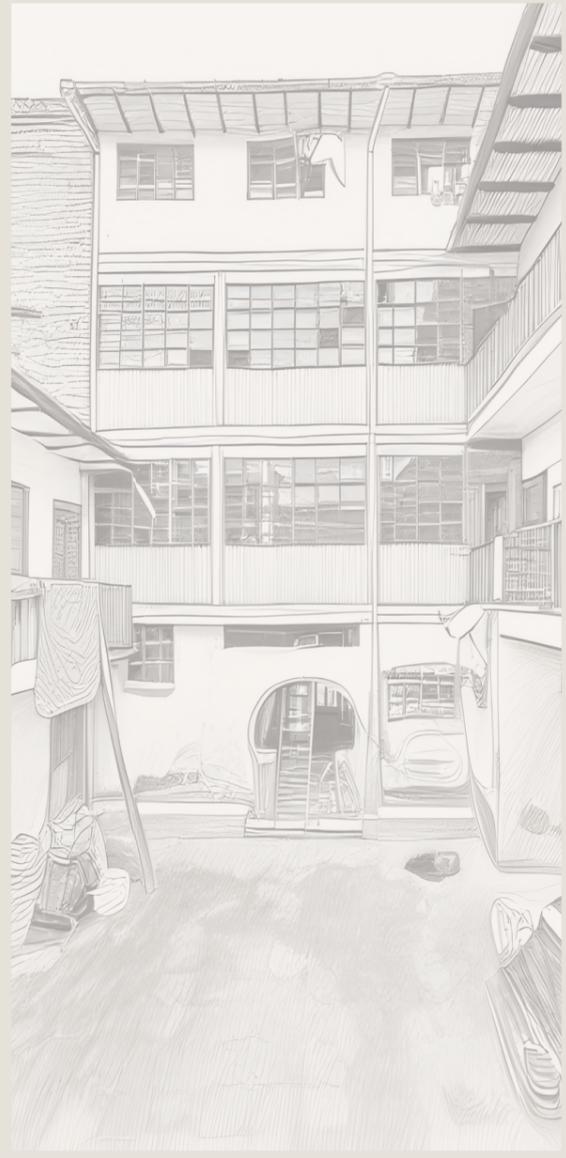
En resumen, la sostenibilidad en la vivienda colectiva no es simplemente una cuestión de tecnología, al contrario, contempla una visión integral que abarca el diseño consciente de la edificación, la gestión eficiente de recursos y la creación de comunidades habitables. En palabras del arquitecto y diseñador Buckminster Fuller, la sostenibilidad tiene que ser una estrategia global que incluya todas las áreas de la vida, por ende, solo a través de un enfoque holístico y una colaboración activa entre arquitectos, urbanistas y la comunidad, se puede concretar edificaciones que no solo alberguen arrendatarios, sino que también preserven y mejoren nuestro entorno (García & MacLean, 2011).



Fuente: Arq. Carlos Espinoza, (2015).

Figura 14. Casa Juan Jaramillo - Revitalización en el Centro Histórico de Cuenca.

03. CASOS DE ESTUDIO



3. Evaluación de los referentes

La información se filtró en dos etapas distintas:

a. La primera se centró en la identificación de las características esenciales que definen el tipo de edificación, abordando aspectos como: el colectivo de la vivienda, la ubicación en un centro histórico, el carácter patrimonial de la edificación y si tiene un enfoque ambiental; además, se evaluó el tipo de intervención realizada, considerando si la estructura original fue recuperada o se perdió.

b. En la segunda fase, se llevó a cabo un análisis minucioso sobre el uso y diseño de las edificaciones seleccionadas, considerando elementos específicos como la presencia de patios internos, los usos compartidos dentro de la edificación, las tipologías de vivienda presentes, las áreas comunes disponibles y las estrategias de sostenibilidad implementadas. Este procedimiento permitió obtener una perspectiva general del interior de las edificaciones y su funcionalidad.

Cada referente arquitectónico fue analizado en función de los puntos antes mencionados, evaluando las soluciones propuestas para los problemas específicos identificados y cómo estos se relacionan con los criterios establecidos en ambas fases del filtro.

Filtro de referentes

	Edificio Unión Obrera		Casa Bolivar		Casa Ana		Vecindad Santos Dumont		Los patios del sol		Edificio la Borda	
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
Primera Fase												
¿ Es una vivienda colectiva ?	X			X		X	X			X	X	
¿ Es parte del centro histórico?	X		X		X			X	X		X	
¿Es una vivienda con carácter patrimonial ?	X		X		X		X		X		X	
¿La edificación es parte de una restauración?	X		X			X	X		X		X	
¿ Se recuperó la estructura ?	X		X			X	X		X		X	
Total	5		4		2		4		4		5	
Segunda Fase												
¿La edificación tiene patios internos?	X		X		X		X		X		X	
¿La edificación tiene usos compartidos?	X			X		X	X			X	X	
¿Cuenta con tipologías de vivienda?	X			X		X	X			X	X	
¿Tiene áreas comunes ?	X			X		X	X			X	X	
¿Usa estrategias de sostenibilidad ?		X		X		X	X			X	X	
Total	4		1		1		5		1		5	
Total	9		5		3		9		5		10	

Fuente:Elaboración propia.

Fig.15. Filtro de referentes

3. Evaluación de los referentes

La selección de los referentes arquitectónicos que sustentaron el desarrollo del presente estudio, consideró tres criterios fundamentales:

a. Primero, el tipo de vivienda, especificado que sea de carácter colectivo, es decir, todas las edificaciones previstas, deben ser multifamiliares.

b. En segundo lugar, las construcciones asentadas en un centro histórico, aspecto que garantiza una relevancia contextual significativa y presenta ciertos desafíos relacionados con la adaptación, conservación y coexistencia con otras estructuras históricas circundantes. Además, esta ubicación contempla una serie de restricciones y normativas que debe considerar al momento de integrar nuevas tecnologías y promover algunos usos que no comprometan el valor histórico.

c. El tercer criterio se enfoca en la recuperación de gran parte de la infraestructura existente; esto pone énfasis en la importancia que conlleva la sostenibilidad y la conservación en el diseño arquitectónico.

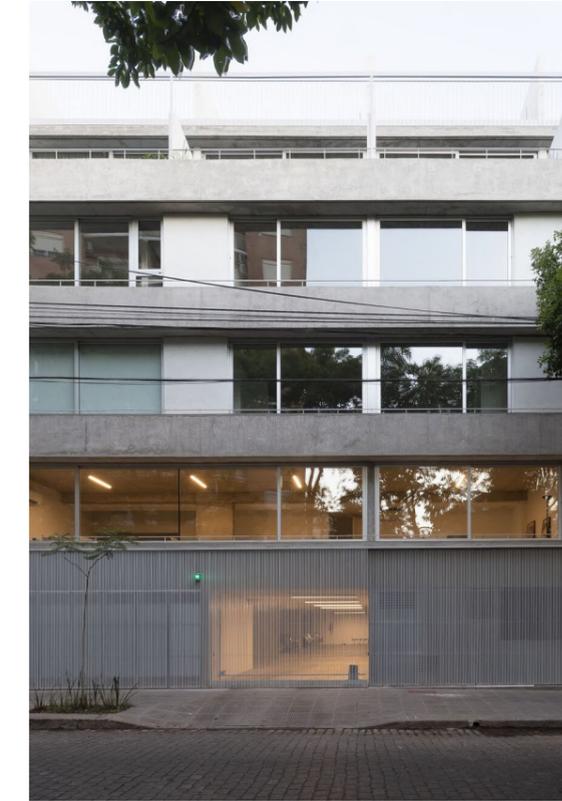
3.1. Edificio Unión Obrera



Fuente: Borde Urbano, (2021).

Fig.16. Fachada principal

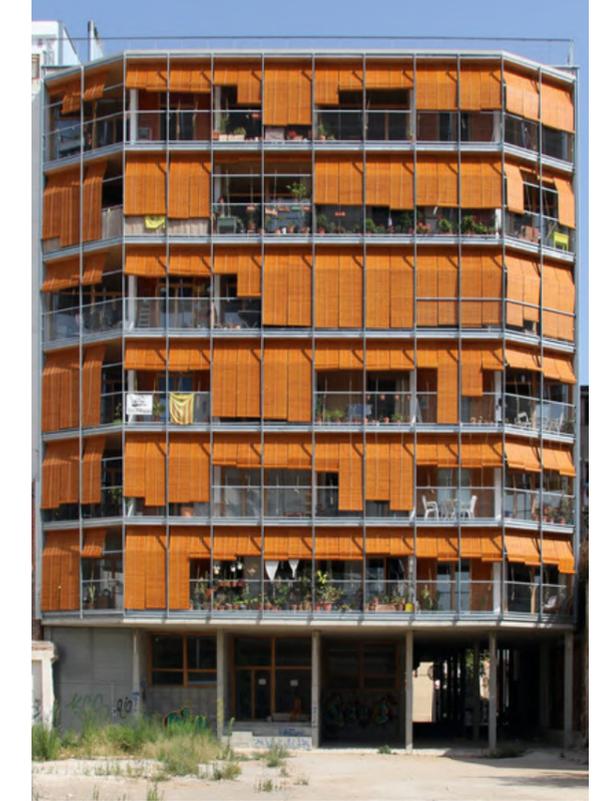
3.2. Vecindad Santos Dumont



Fuente: Coulleri, (2022).

Fig.17. Fachada principal

3.3. Edificio La Borda



Fuente: Sanchez, (2019).

Fig.18. Fachada principal

3.1. Edificio Unión Obrera.

- Ubicación:
Castillo 773, Cerro Cordillera. Valparaíso, Chile
- Arquitecto:
Fermín Vivaceta
- Año construcción:
1870
- Arquitecto reconstrucción:
Raúl Araya Bugueño, María José Castillo
- Año reconstrucción primero periodo:
Primer periodo: 1998 – 2003
Segundo periodo: 2003 - 2007
- Superficie terreno:
1.195,700 mt²
- Superficie construida:
3.263,030 mt²
- Número de pisos: 3
- Tipologías de Vivienda:
Simples 1er y 2do piso - Duplex 3er piso
3er piso: 15 viviendas duplex
2do piso: 12 viviendas simples
1er piso: 7 viviendas simples
- Cantidad de Viviendas:
34 departamentos



Fuente: Araya, et.al (2009).

Fig.19. Estado inicial



Fuente: Araya, et.al (2009).

Fig.20. Estado inicial



Fuente: Borde Urbano, (2021).

Fig.21. Estado actual

3.1. Generalidades.

El edificio de la Unión Obrera de Valparaíso, es una construcción que se encuentra ubicado en Valparaíso – Chile y data de hace más de 110 años, siendo declarado como Inmueble de Conservación Histórica por su valor patrimonial. La problemática de esta edificación se centra en el deterioro de su infraestructura, a razón del abandono que sufrió desde el año 1980.

La vivienda se emplaza en una media manzana y su objetivo principal se centra en la puesta en valor del inmueble y del sector. El proceso de rehabilitación se enfocó en mejorar la infraestructura de la edificación y garantizar servicios de calidad que garanticen una mejor calidad de vida para sus habitantes. El inicio del proyecto tuvo lugar en el 2006, cuando la construcción estaba habitada por 28 familias.

De acuerdo con Ayora et al. (2009), el edificio fue sometido a tres tipos de intervención: restauración, rehabilitación y construcción nueva.

1. Se restauraron las fachadas exteriores, lo que contempló un proceso de limpieza profunda a nivel superficial.
2. Se rehabilitó el interior de los departamentos, realizando ciertas terminaciones o modificaciones tipo dúplex, atendiendo los estándares de calidad y cumpliendo las normativas vigentes, con la finalidad de ofertar espacios propicios para la supervivencia de las familias.
3. La obra nueva consistió en agregar un nuevo volumen en el sector norte del edificio y una estructura portante emplazada en el perímetro interior del patio central.



Fuente: Araya, et.al (2009).

Fig.22. Emplazamiento

3.1. Función.

Luego de realizar un análisis de la edificación, se pudo determinar que el patio común, los pasillos y los accesos eran espacios de encuentro para todas las familias; de igual manera, se logró diferenciar las modificaciones que se había realizado al interior de cada departamento.

El proceso de rehabilitación fue de carácter integral, logrando obtener 34 viviendas y dos locales amplios de reunión, uno para la administración del conjunto habitacional y otro que funcione como sede de los grupos deportivos de la localidad.

La intervención realizada se ejecutó con la finalidad de concretar los siguientes objetivos.

1. Recuperar el edificio a nivel estructural.
2. Rescatar la habitabilidad interior de la edificación, fomentando la forma de vida en comunidad y una buena convivencia armónica.
3. Ofrecer un entorno de calidad para que se radiquen las familias y no decidan emigrar a otros lugares.

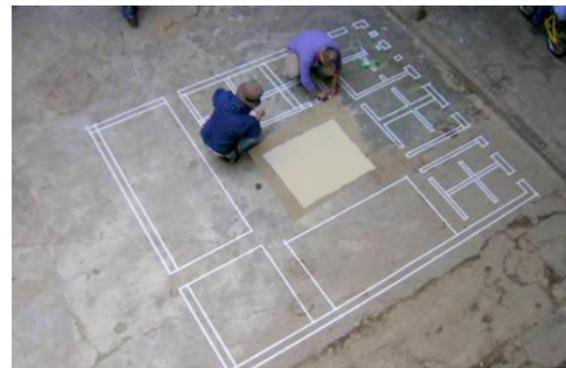
MÓDULO: EL complejo habitacional se encuentra conformados por módulos de viviendas de carácter unifamiliar, cuya infraestructura se divide en cocina, baño y dormitorios. Esta construcción brinda un cierre perimetral, ocupando una superficie aproximada de media cuadra y en la parte central de toda la edificación se encuentra un vacío estructural que sirva de espacio de socialización para los arrendatarios (CASIOPEA, 2011)



Fuente: Araya, et.al (2009). Fig.23. Patio central (Casa patio)



Fuente: Araya, et.al (2009). Fig. 24. Radicar



Fuente: Araya, et.al (2009). Fig.25. Revitalizar

3.1. Función.

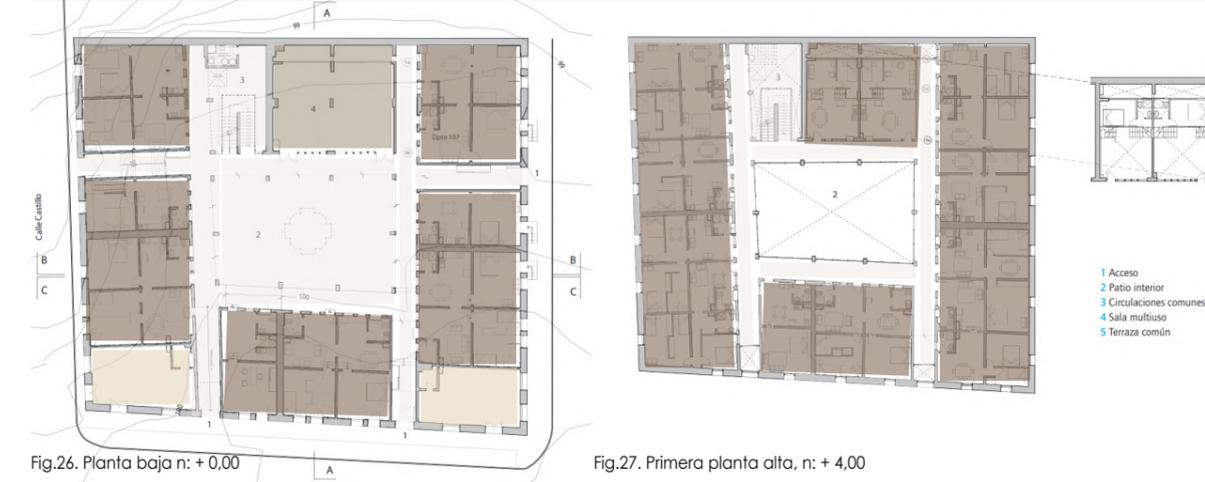


Fig.26. Planta baja n: + 0,00

Fig.27. Primera planta alta, n: + 4,00

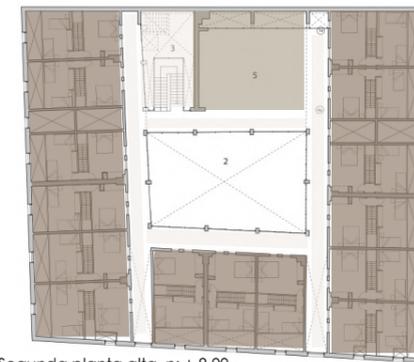


Fig.28. Segunda planta alta, n: + 8,00

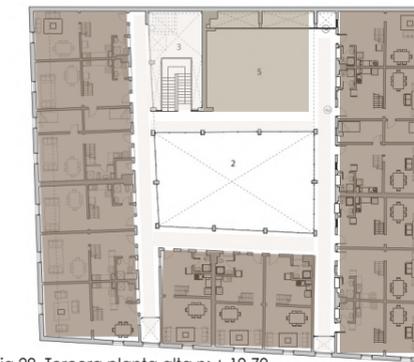


Fig.29. Tercera planta alta, n: + 10,70

Circulación
Servicio
Social
Privado

Fuente: Araya, R., et.al (2009).

BIENES DE DOMINIO COMUN	
CIRCULACIONES	384,696
PATIO	276,530
TOTAL SUPERFICIES COMUNES	661,226

BIENES DE DOMINIO COMUN CONSTRUIDO	
A. EDUCATIVO	45,010
SEDE SOCIAL	79,300
BODEGA 1	23,990
BODEGA 2	21,850
SALA BASURA	7,070
UNIDAD 318	3,580
TOTAL SUPERFICIES COMUNES	180,800

Fuente: Araya, et.al (2009).

CUADRO RESUMEN GENERAL		
	SUPERFICIE	COEFICIENTE
SUPERFICIE TERRENO	1.195,70	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.731,39	
Ocupacion Predial	913,51	0,7640
CONSTRUCTIBILIDAD	3.731,39	3,120
PISOS SUPERIORES	2.817,88	2,356
SUPERFICIE UTIL	2.852,75	
SUPERFICIE COMUN	878,64	
TOTAL 1ª ETAPA	3.148,39	
TOTAL 2ª ETAPA	582,99	
DENSIDAD NETA H.A.B.	1137,41 hab/ha	
DENSIDAD NETA VIVIENDA	284,35 viv/ha	

Fig.30. Cuadro de áreas



Fuente: AAraya, et.al (2009). Fig.31. Estado inicial

3.1. Forma.

El volumen de la edificación se mantuvo en sus tres niveles, sin embargo, en la techumbre se procedió a reconstruir de manera estructural, lo que permitió aprovechar el espacio y materiales existentes, obteniendo el diseño de viviendas dúplex, hecho que derivó del levantamiento del cielo raso y el aprovechamiento del entretecho para construir altillos. Adicionalmente, también se decidió mejorar las circulaciones horizontales y verticales, con el objetivo de mejorar el desplazamiento de las familias (CASIOPEA, 2011).

VACÍO INTERRUPTIDO

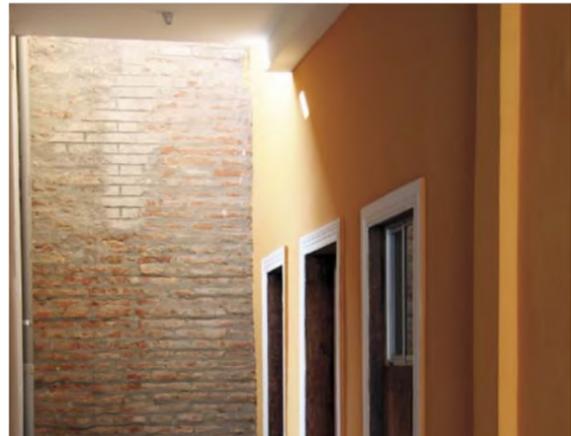
Antes, el vacío contemplaba una unión palpable desde un lado del interior de la edificación hacia el otro, mediante pasarelas que llegaban a un centro estructural, donde existía una torre de madera, desde la cual se arrojaban toda clase de desperdicios. Además, se debe mencionar que, en dicho espacio, había lavaderos y un punto de reunión común de las dueñas de casa. (CASIOPEA, 2011)

VACÍO UNIFICANTE

En la actualidad, se cuenta únicamente con un aire central que permite conectar la parte interior hacia el conjunto de viviendas; de igual manera, permite comunicarse visualmente de lado a lado, propiciando una relación de mayor proximidad, sin que la distancia influya y brinde la intimidad permisible por el alcance del ojo.

Adicionalmente, la fachada de la edificación queda visible al otro lado, constituyendo una proyección desde el interior de la casa, hacia el sector público de la construcción. Este espacio es destinado para dejar los animales, colocar muebles, colgar ropa en las barandas y afrontar con distintas plantas ornamentales, derivando con el paso del tiempo, en un marcado sentido de propiedad.

Por último, el pasillo que es público, permite acceder a un espacio de mayor intimidad, por cuanto las ventas y las puertas queda abiertas, exponiendo el interior de cada vivienda, debilitando el límite público/ privado entre la vivienda y la circulación del conjunto (CASIOPEA, 2011)



Fuente: Araya, et.al (2009).

Fig.32. Iluminación



Fuente: (CASIOPEA, 2011)

Fig. 33. Privacidad



Fuente: Araya, et.al (2009).

Fig.34. Exterior

3.1. Materialidad y construcción.

El proceso de rehabilitación de la vivienda, consideró un sin número de materiales de construcción, entre los cuales denotan los siguientes: el ladrillo, elemento original de la edificación; muros de tabiquería de madera con adobillo en zonas interiores del edificio; revestimientos con estucos de barro, enyesado en muros y tabiques rehabilitados.

De igual manera, se empleó cartón, yeso y estucos en los tabiques nuevos, pavimentos de placa contrachapada de 18 mm en interiores, radias en primeros pisos y sobre losas de hormigón en los pasillos de los pisos superiores.



Fuente: (Borde urbano, 2011)

Fig. 35. Recuperar la estructura



Fuente: Araya, et.al (2009).

Fig.36. Materialidad



Fuente: Araya, et.al (2009).

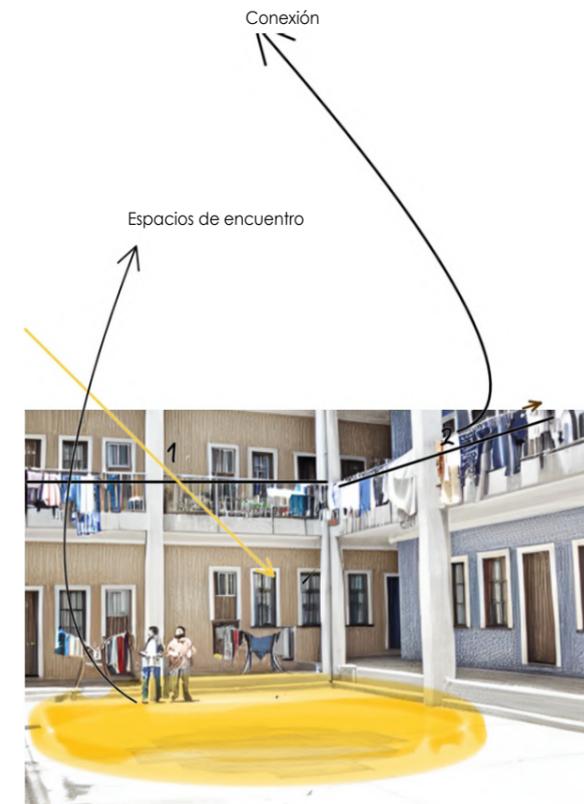
Fig.37. Recuperar la estructura



Fuente: Araya, et.al (2009).

Fig.38. Recuperar la estructura

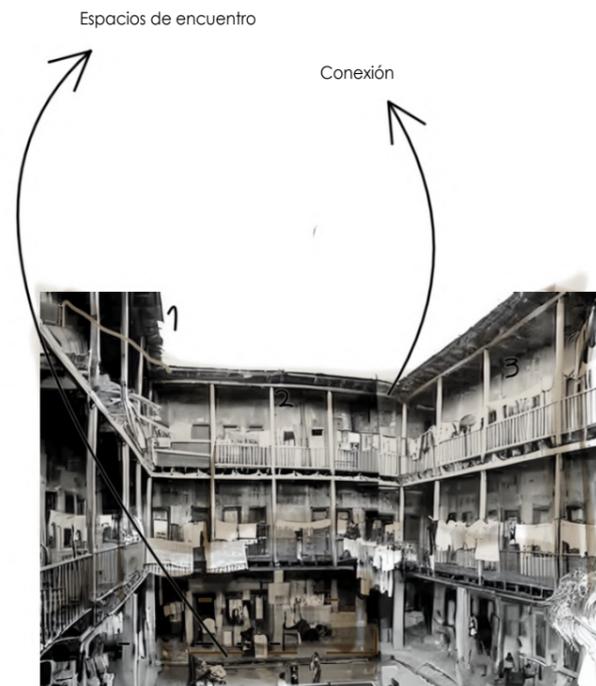
3.1. Función.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.39. Análisis

3.1. Función.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.40. Análisis

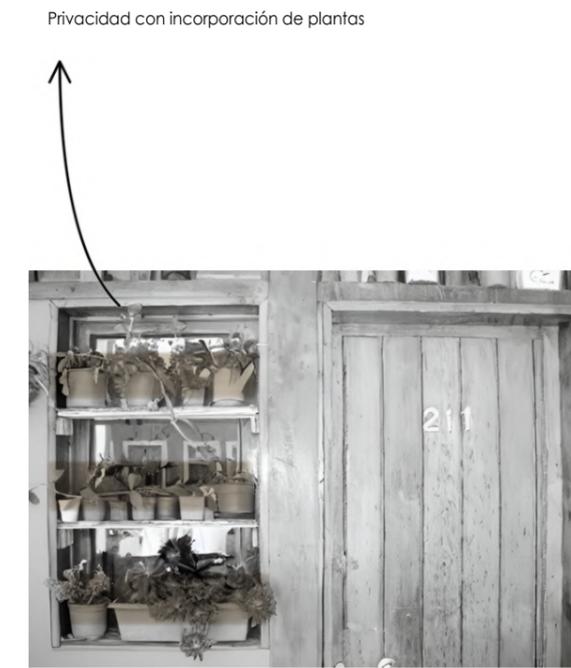
3.1. Forma.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.41. Análisis

3.1. Forma.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.42. Análisis

3.1. Materialidad y construcción.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.43. Análisis

3.1. Materialidad y construcción.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.44. Análisis

3.2. La Vecindad Santos Dumont Housing

- Ubicación:
Santos Dumont 3756 / 58, Chacarita, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Arquitecto:
Carlos Cottet, Victoria Iachetti, Arqs.
- Año construcción:
2017-2021
- Superficie terreno:
812 m²
- Superficie construida:
2500 m²
- Número de pisos: 5
- Tipologías de Vivienda:
Simples - Duplex
8 viviendas duplex
2 viviendas simples
- Cantidad de Viviendas:
10 departamentos



Fuente: Coulleri (2022).

Fig. 45. Estado actual



Fuente: Coulleri (2022).

Fig. 46. Estado actual



Fuente: Coulleri (2022).

Fig. 47. Estado actual

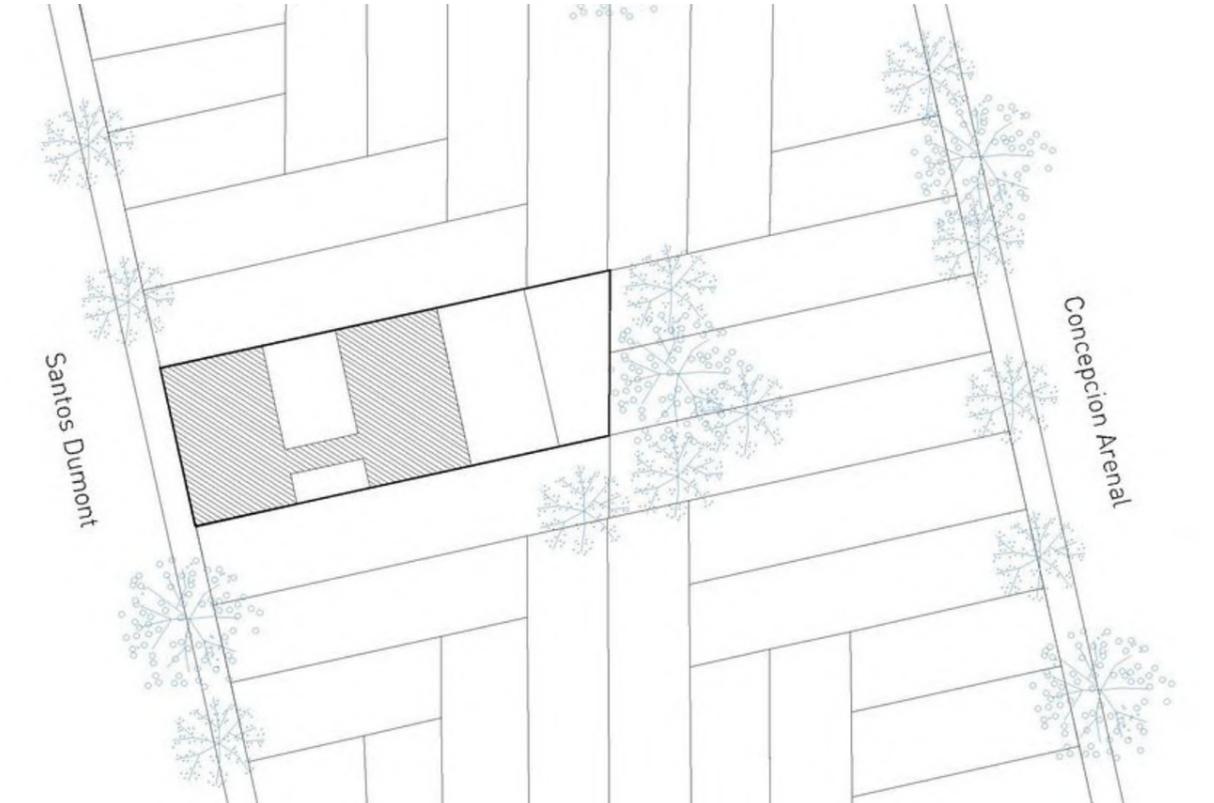
3.2. Generalidades.

La vivienda denominada La Vecindad Santos Dumont, es una edificación que se encuentra ubicado en un lote doble del centro de la manzana, en el barrio de Chacarita, Buenos Aires - Argentina. Esta construcción es un edificio residencial, que presenta una gran variedad de tipologías y varios espacios exteriores privados o comunes, cuyo uso se definen de manera conjunta entre todos los habitantes del conjunto.

El hall de entrada y el patio central de la edificación, se encuentra en la planta baja; las escaleras junto con los diferentes parterres, generan los recorridos en forma de paseo arquitectónico, aspecto característico de habitar en un conjunto habitacional de esta índole (Coulleri, 2022).

La vivienda denominada La Vecindad Santos Dumont, es una edificación que se encuentra ubicado en un lote doble del centro de la manzana, en el barrio de Chacarita, Buenos Aires - Argentina. Esta construcción es un edificio residencial, que presenta una gran variedad de tipologías y varios espacios exteriores privados o comunes, cuyo uso se definen de manera conjunta entre todos los habitantes del conjunto.

El hall de entrada y el patio central de la edificación, se encuentra en la planta baja; las escaleras junto con los diferentes parterres, generan los recorridos en forma de paseo arquitectónico, aspecto característico de habitar en un conjunto habitacional de esta índole (Coulleri, 2022).



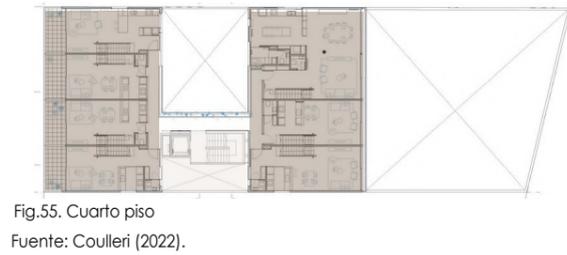
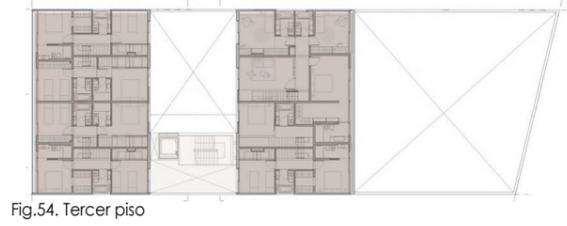
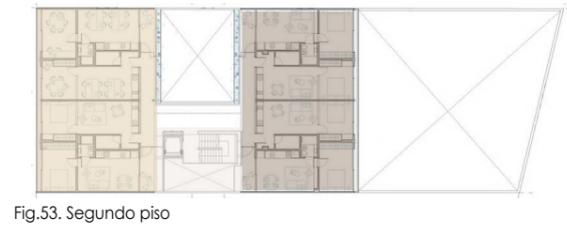
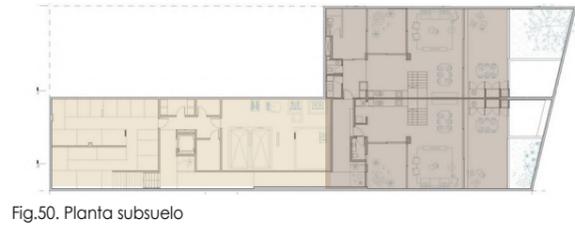
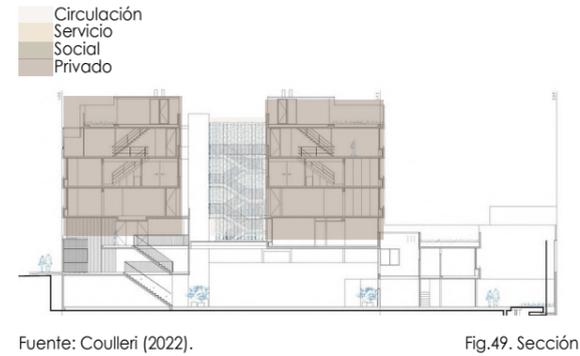
Fuente: Coulleri (2022).

Fig. 48. Emplazamiento

3.2. Función.

La edificación surgió como una alternativa de solución para las áreas geográficas que presenten una densidad urbana media y/o baja. Su construcción requirió un esfuerzo conjunto de los expertos e información arrojada por estudios previos realizados en torno a los sistemas de vivienda colectiva. El punto de partida consideró la obra volumétrica y tipológica, luego se procedió con los tres ejes que definen esta obra: la espacialidad, la materialidad y la luz.

El patio central ayuda a distribuir los espacios de mejor manera, el juego de volúmenes de la infraestructura interna, le da privacidad a cada departamento y, por último, las escaleras centradas hacen que la circulación sea más definida.



3.2. Función.

1. La obra volumétrica y tipológica.



2. La espacialidad y la materialidad



3. La luz



3.2. Forma.

Los volúmenes habitacionales de la edificación, se encuentran separados por un patio central, elemento que permite organizar los espacios habitables y brindan un buen nivel de iluminación para todos los habitantes de la vivienda, mejorando su calidad de vida y la de su entorno próximo.

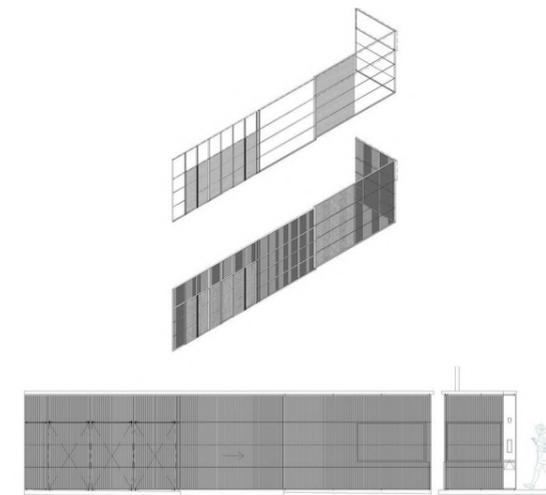


Fuente: Couleri (2022).

Fig.61. Vista

3.2. Materialidad y construcción.

De acuerdo con el informe propiciado por Couleri (2022), la infraestructura del edificio, se encuentra construido en hormigón armado visto, yeso, carpintería de aluminio y revestimiento de granito; los muros circulatorios de las zonas comunes, fueron realizados in situ, los herrajes en tramos macizos pintados de blanco y otros detalles en madera que aparecen en el hall de acceso.



Fuente: Couleri (2022).

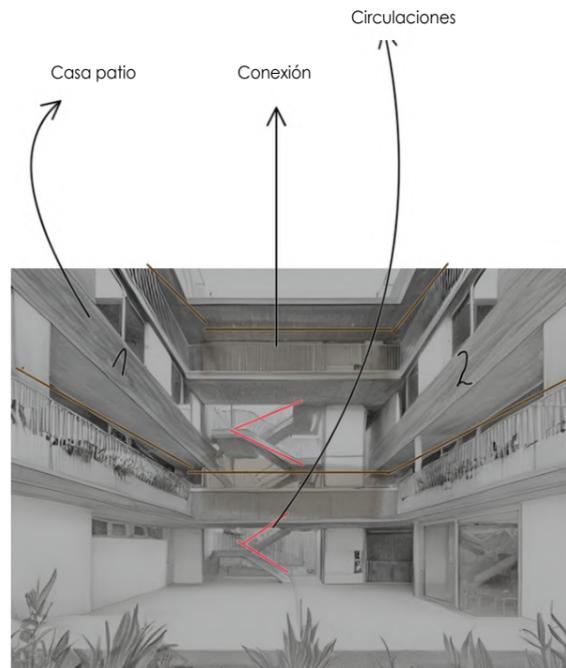
Fig.62. Detalle puerta



Fuente: Couleri (2022).

Fig.63. Axonometría

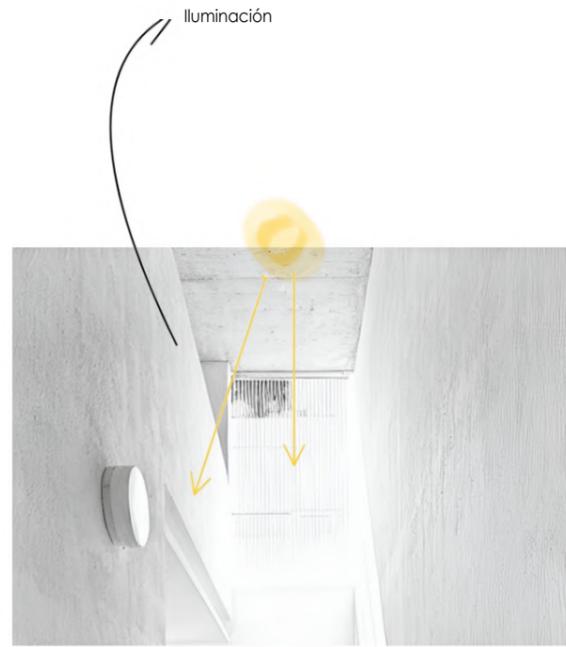
3.2. Función.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.64. Análisis

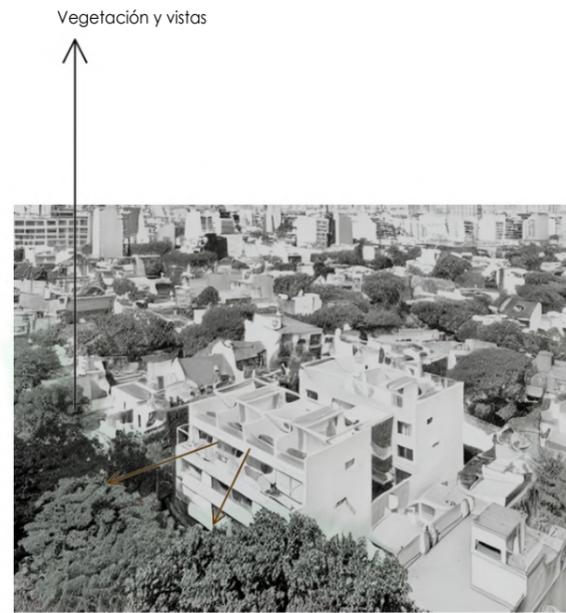
3.2. Función.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.65. Análisis

3.2. Forma.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.66. Análisis

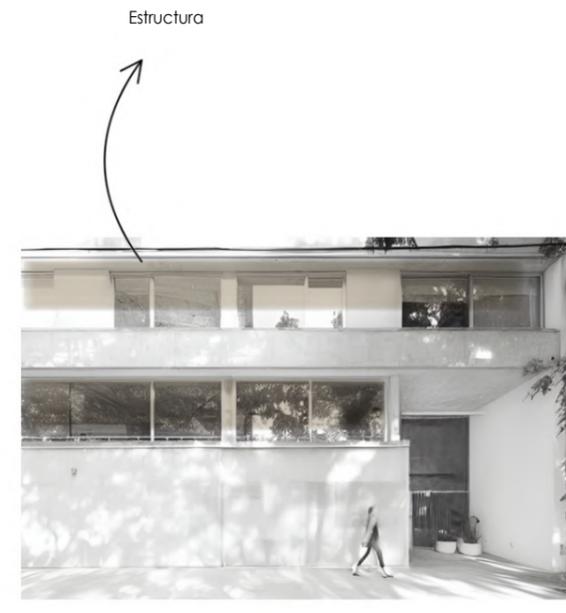
3.2. Forma.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.67. Análisis

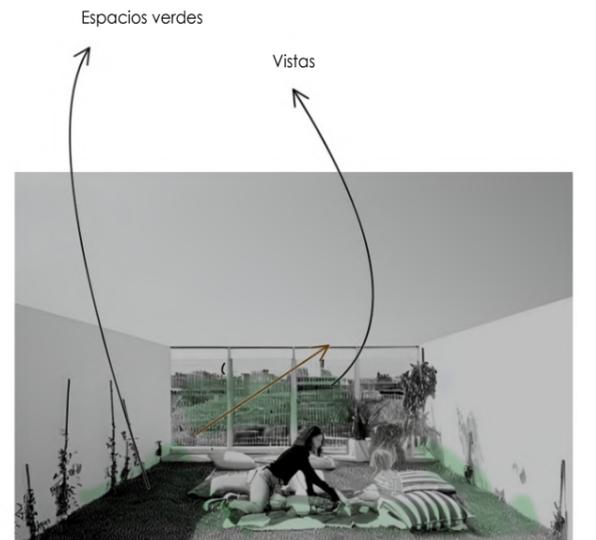
3.2. Materialidad y construcción.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.68. Análisis

3.2. Materialidad y construcción.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.69. Análisis

3.3. Edificio La Borda

- Ubicación:
Constitució 85-89, Barcelona, España
- Arquitecto:
Lacol
- Año construcción:
2014-2018
- Superficie:
3000 m²
- Número de pisos: 5
- Tipologías de Vivienda:
Simples - Duplex
viviendas duplex
viendas simples
- Cantidad de Viviendas:
28 departamentos



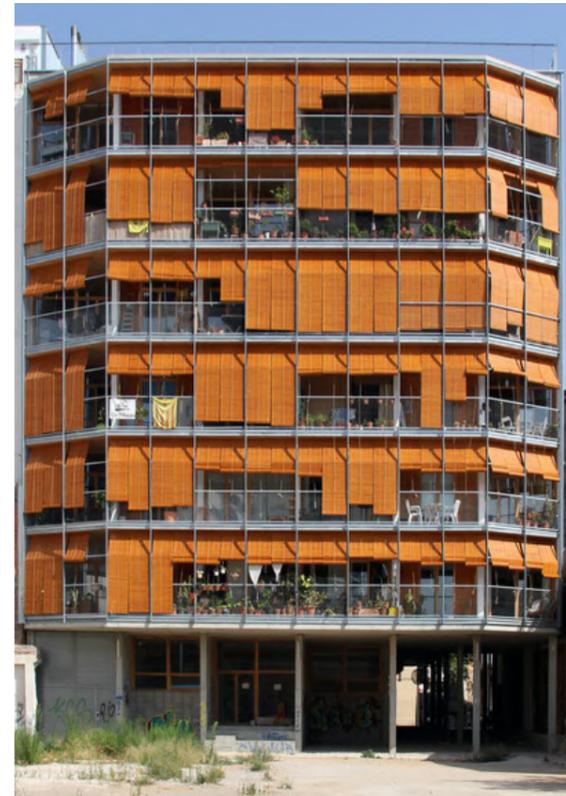
Fuente: Sanchez, (2019)

Fig.70. Construcción



Fuente: Sanchez, (2019)

Fig.71. Construcción



Fuente: Lacol, (2022)

Fig.72. Estado Actual

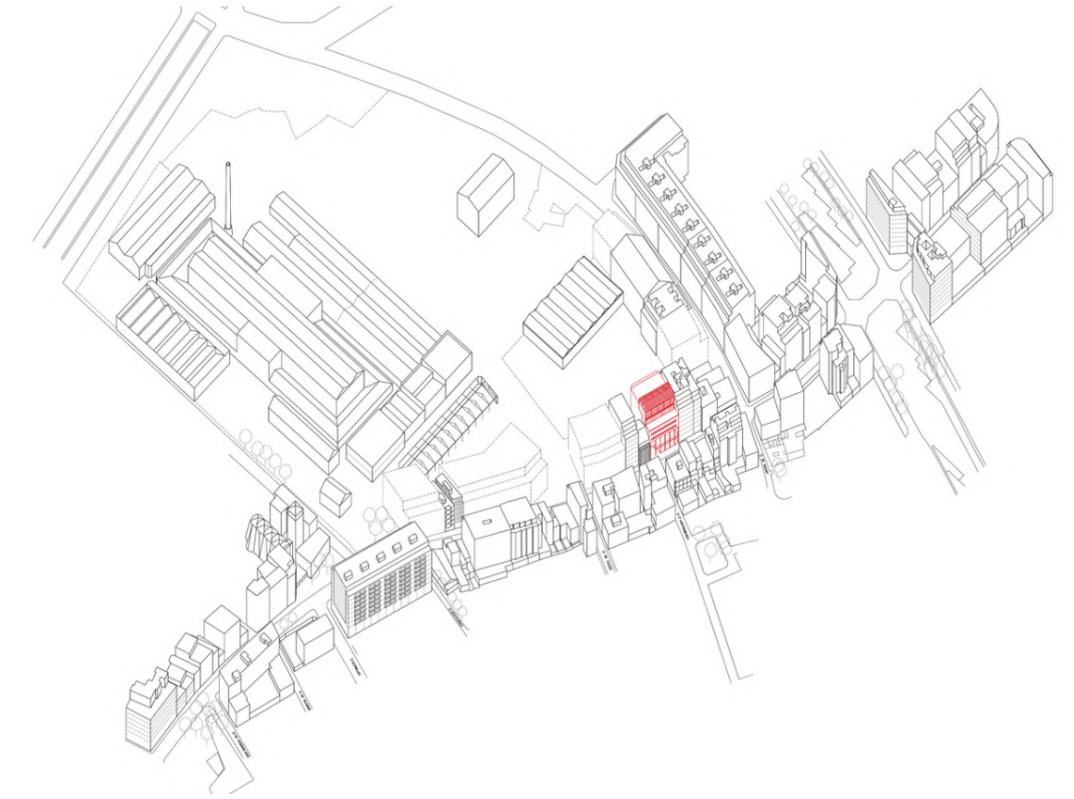
3.3. Generalidades

La Borda es un proyecto habitacional que se encuentra localizado en la calle Constitució de Barcelona – España, en un terreno público de vivienda social, bajo un contrato de arrendamiento que ha perdurado por más de 75 años. Esta edificación mantiene una posición limítrofe con el polígono industrial de Can Batlló y sirve de fachada al barrio de La Bordeta.

El diseño y construcción de esta edificación, es el resultado de un proceso organizativo y secuencial, que requirió la intervención participativa de los futuros usuarios o arrendatarios. La autogestión fue un elemento fundamental para consolidar aspectos como la sustentabilidad, la vida en comunidad, la adaptabilidad y la perspectiva de género, permitiendo establecer un entorno propicio para conseguir una convivencia armónica y plena (Lacol, 2022).

La edificación presenta un diseño arquitectónico conformado por 28 residencias de tres tipos diferentes, con medidas promedio que oscilan entre los 40 – 50 y 76 m², incluyendo una serie de áreas comunes requeridos para fomentar la vida en comunidad y facilitar la transición entre lo privado y lo público.

Finalmente, las ideas claves que sustentaron el desarrollo del presente proyecto habitacional fueron las siguientes: participación, diseño, construcción y uso; sostenibilidad (vida comunitaria), arquitectura popular (corrala), adaptabilidad (infraestructura) y perspectiva de género.



Fuente: Lacol, (2022)

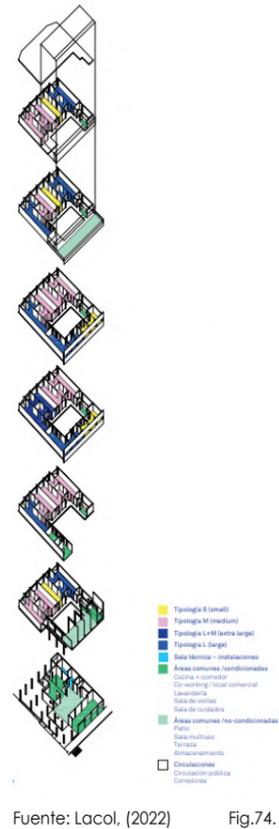
Fig.73. Emplazamiento

3.3. Función.

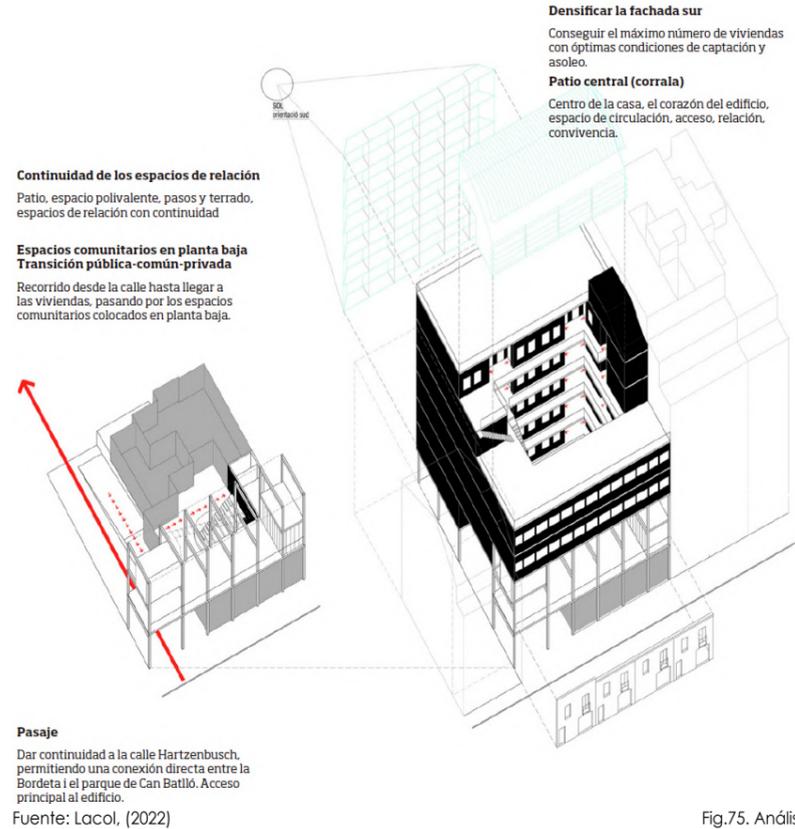
Atendiendo el reporte publicado por Lacol (2022), la estructura general de la edificación se encuentra organizado alrededor de un patio central, que se caracteriza por ser un espacio amplio de interacción social, inspirado en las "corralas", una tipología de edificación de carácter social y popular. Las viviendas de este conjunto habitacional, se hayan distribuidas en varias plantas arquitectónicas, referidas como una combinación de unidades de convivencia que pueden estar compuestas por una – dos – tres o más personas.

Cada una de las viviendas que forman parte de esta edificación, presenta una estructura básica con una superficie que bordea los 50 m²; además, se le incorporaron uno o dos módulos adicionales, con la finalidad de generar tipologías mayores, en función del número de personas de cada unidad de convivencia. Si en unos años las familias crecen o cambian las necesidades espacialitas de los ocupantes, la casa presenta la ventaja que puede adaptarse con ellos de manera efectiva (Sánchez, 2019).

En la fase final de la edificación, apuesta por un modelo de vivienda colectiva, comunitario y antagónico al tradicional de promociones público - estatales o privadas que ha permitido superar algunas de sus grandes limitaciones.

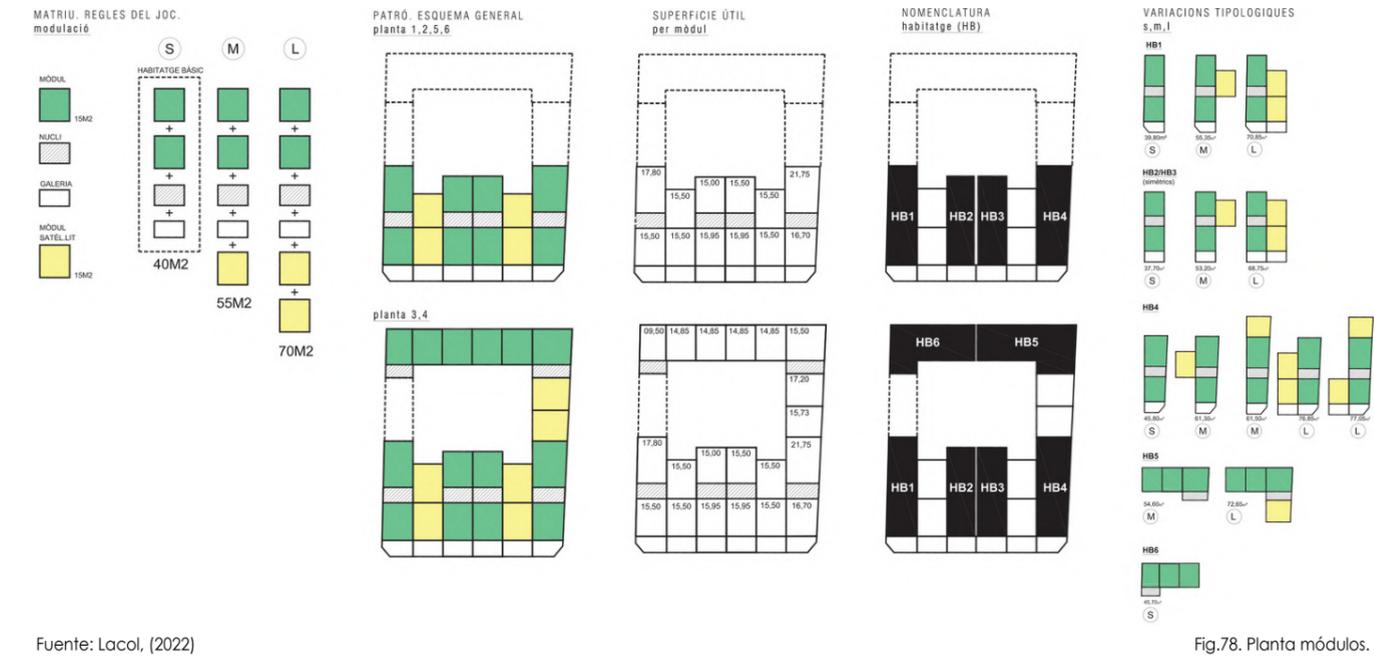


Fuente: Lacol, (2022) Fig.74. Análisis



Fuente: Lacol, (2022) Fig.75. Análisis

3.3. Función.



3.3. Función.



Fuente: Lacol, (2022)

Fig.79. Análisis habitaciones

Fuente: Lacol, (2022)

Fig.80. Análisis habitaciones

3.3. Función.



Fuente: Lacol, (2022)

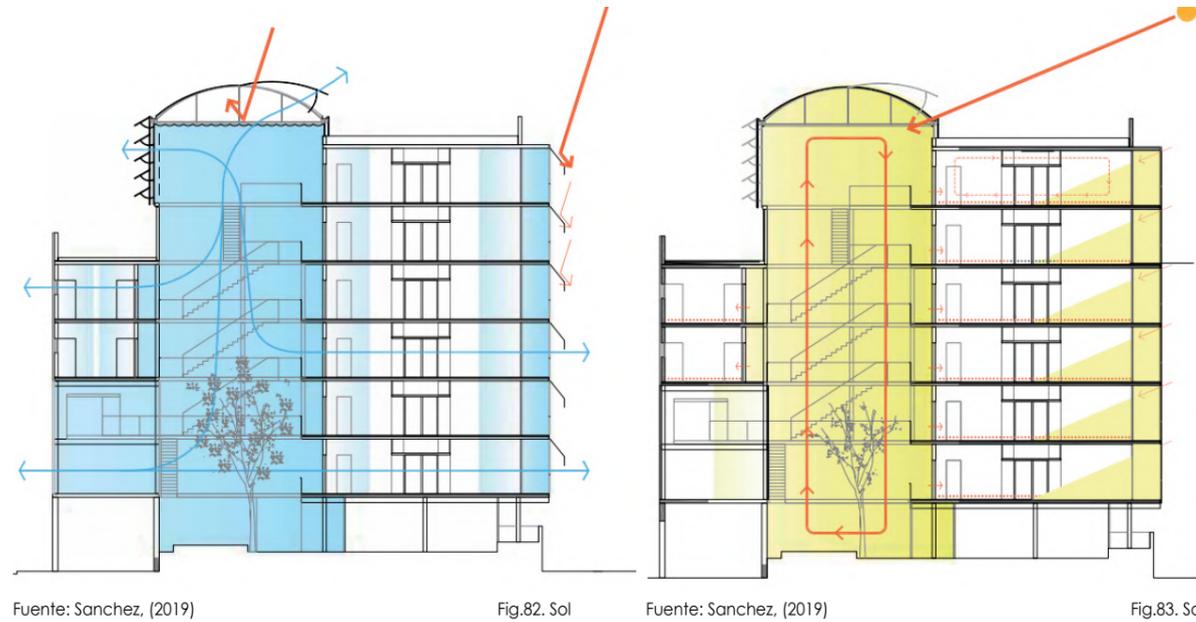
Fig.81. Sección

3.3. Forma.

Iluminación, Automatización y Control

La vivienda tiene un máximo aprovechamiento de la luz natural por tipología de casa patio. El conjunto de consumos térmicos, estarán monitorizados, así como las variables de calidad del aire en 6 viviendas tipo con lectura temperatura, humedad y concentración de CO2.

Hay la previsión de conseguir centralizar los contadores individuales eléctricos en un solo contador colectivo y monitorizar los consumos eléctricos por vivienda. Esta centralización estaba prevista en proyecto y, aunque la ley lo permite en edificios sin división horizontal como es el caso, la compañía se ha negado hasta el momento. (Sanchez, 2019)



Fuente: Sanchez, (2019)

Fig.82. Sol

Fuente: Sanchez, (2019)

Fig.83. Sol

3.3. Materialidad y construcción.

El proceso de diseño y construcción de la edificación, se sustenta en aspectos como la autopromoción, la propiedad colectiva, la vida comunicativa, la sostenibilidad, la asequibilidad y la innovación. En este sentido, los materiales y proceso considerado en la construcción de esta infraestructura, priorizaron la consecución de un edificio con el mínimo impacto ambiental, incluyendo también, el uso y la eliminación de la vulnerabilidad de la pobreza energética de los usuarios de esta vivienda.

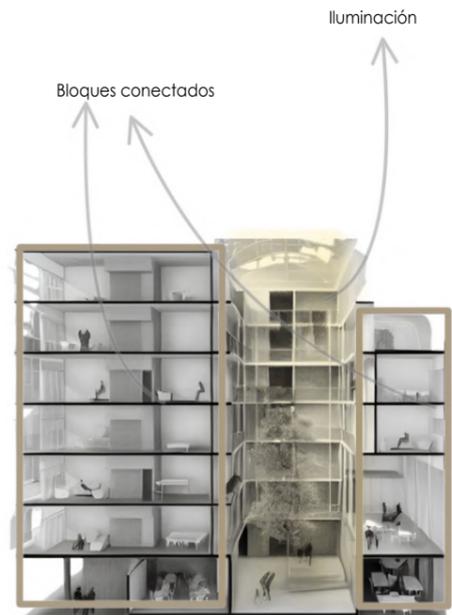
El concepto de NZEB se convierte en una condición de partida. La experiencia se plantea como una prueba piloto para extender el modelo y fomentar su replicabilidad. (Sanchez, 2019)



Fuente: Lacol, (2022)

Fig.84. Sección

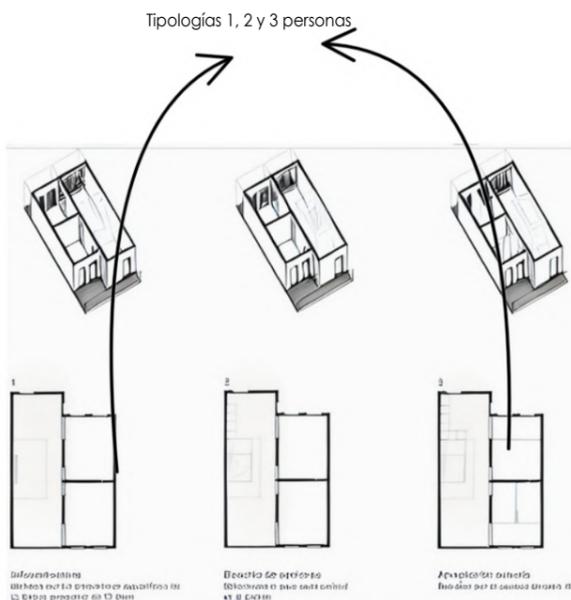
3.3. Función.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.85. Análisis

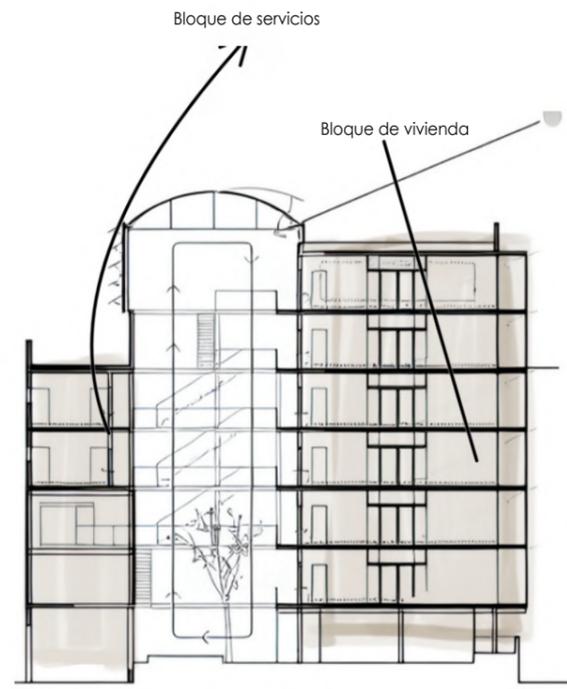
3.3. Función.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.86. Análisis

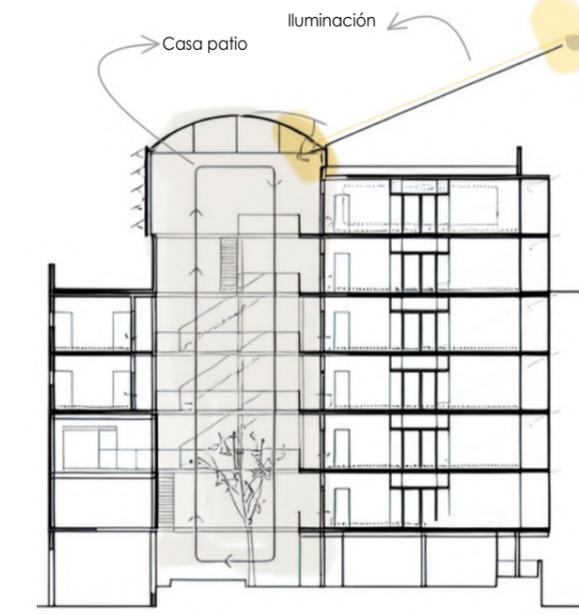
3.3. Forma.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.87. Análisis

3.3. Forma.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.88. Análisis

3.3. Materialidad y construcción.



Fuente:Elaboración propia.

Fig.89. Análisis

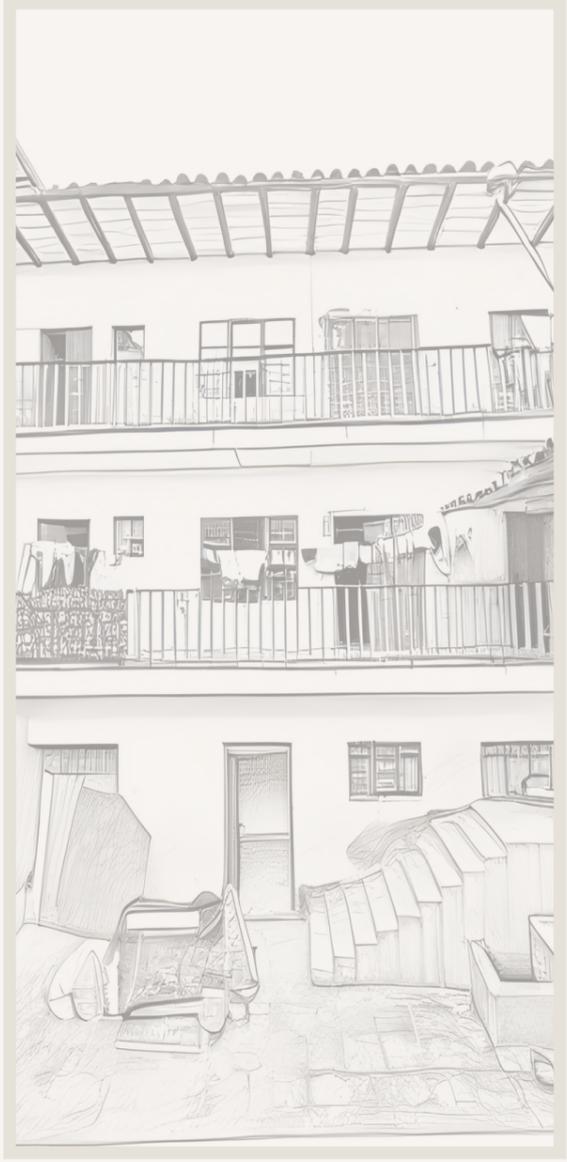
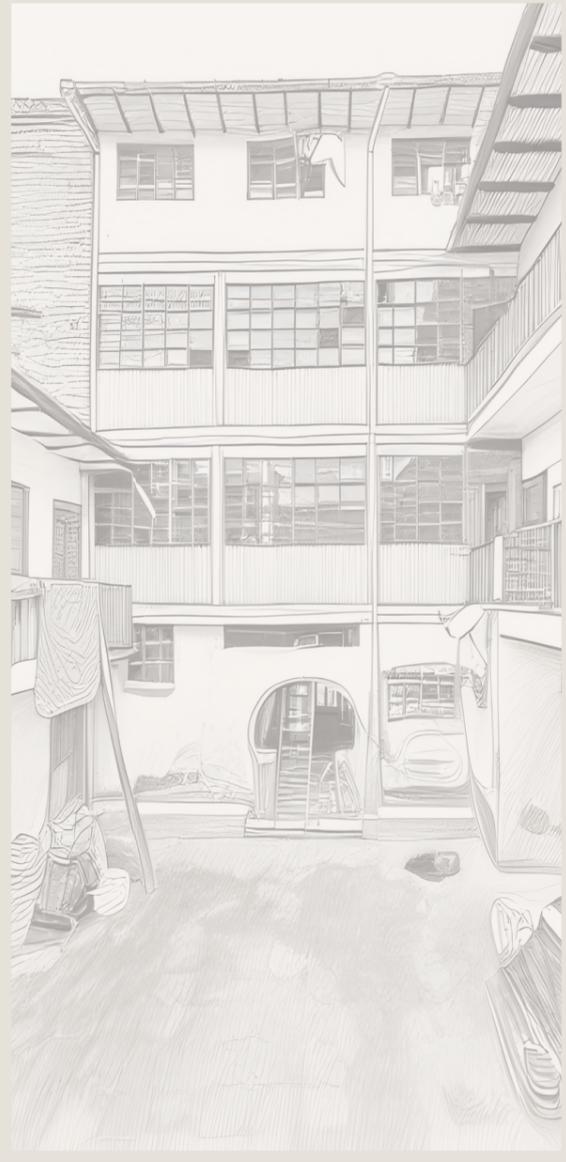
3.3. Materialidad y construcción.



Fuente:Elaboración propia. Análisis

Fig.90.

04. ANÁLISIS HISTÓRICO

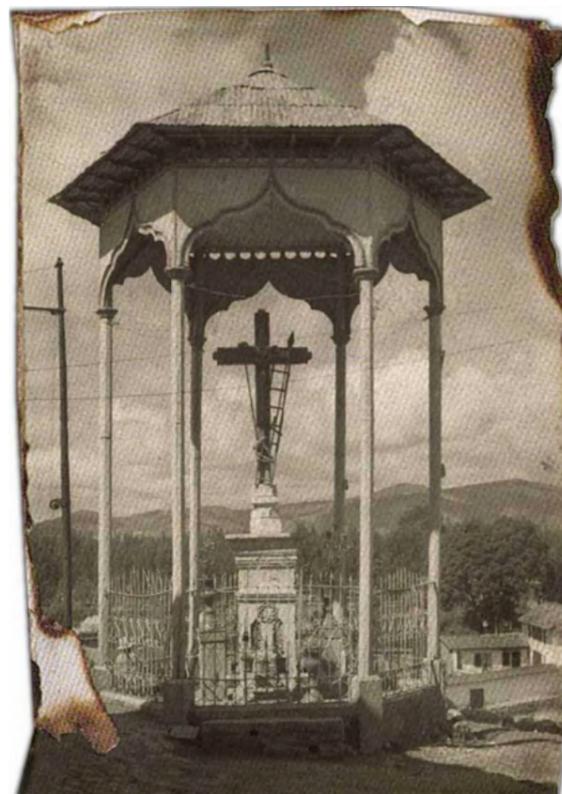


4.1. Análisis histórico y urbano del sector El Vado

El diseño arquitectónico de las edificaciones que forman parte de la ciudad de Cuenca y el nivel de conservación de su patrimonio histórico cultural, fueron aspectos claves en su denominación como Patrimonio Cultural de la Humanidad, por parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO].

Uno de los sectores de mayor trascendencia en el desarrollo socioeconómico y cultural de la ciudad de Cuenca, es El Vado. Este tramo urbanístico data del año 1557 y nació como un caserío localizado a escasos 300 metros del río Tomebamba. En la actualidad, es un importante emblema turístico de los cuencanos y fusiona distintas manifestaciones del arte, cultura, turismo y locales donde se ejecutan antiguos oficios que contemplan distintos procesos manuales o artesanales (Marín, 2022).

Este sector es el primer barrio establecido dentro de la ciudad de Cuenca, cuya fundación data de la época de la Conquista Española, cuando los conquistadores llegaron al territorio conocido en ese entonces como Paucarbamba, donde decidieron plantar una cruz de mármol, un símbolo religioso que con el paso de los años se convirtió en un elemento característico de toda urbe cuencana (Fundación Turismo, 2019).



Fuente: El Vado Historia. (2010). https://issuu.com/cultural/docs/libro_historia
Fig. 91 . Cruz del Vado

La cruz fue encajada por los españoles en el área del humilladero, posteriormente, en la década de los ochenta se decidió movilizarla y terminó colocada sobre un pedestal de cal y ladrillo, elementos que dejan entrever la antigüedad histórica del barrio y representa un atractivo turístico de suma importancia para la dinámica económica.

Hoy en día, el Vado es considerado como un icono dentro de la actividad turística de la capital azuaya, donde las personas propias y extrañas pueden respirar historia y contemplar distintas manifestaciones culturales que dejan entrever la esencia nativa de los primeros habitantes de la ciudad de Cuenca.

De acuerdo con Coloquio (2008), etimológicamente el término Vado es entendido en la lengua castellana como camino, senda, paseo, travesía o paraje; de igual manera, varios investigadores hacen alusión al acto de vadear o cruzar de un lugar a otro. En este sentido, el nombre de este sector proviene de la actividad ejecutada por las personas que debían movilizarse hacia donde hoy se encuentran los terrenos de la Universidad de Cuenca o para salir de la ciudad y tomar rumbo con dirección a la capital bananera del Ecuador – Machala, cruzando el Río Tomebamba.

En este barrio que representa historia, cultura y tradición para los cuencanos, se encuentra edificada

“La Plazoleta de El Vado”, un impresionante diseño arquitectónico que permite tener una amplia vista panorámica de la parte sur de la ciudad. En sus inicios, esta infraestructura nace como un remanente de la manzana colonial, sin embargo, con el paso de los años, fue acoplándose ante los diferentes cambios suscitados en la topografía y geografía del lugar, proceso que le permitió integrarse y complementar las fachadas de las diferentes construcciones asentadas en el sector (BAQ, 2012).

Otro lugar que ha trascendido con el paso de los años dentro del barrio El Vado, es el Mercado 10 de agosto, una edificación que fue construida en el año de 1954, siendo el resultado de las continuas gestiones propiciadas por los primeros habitantes del sector y las autoridades competentes. Hoy en día, esta construcción denota como un lugar tradicional de la urbe cuencana y es uno de los atractivos turísticos visitados diariamente por los turistas que llegan a la ciudad de Cuenca.

Este mercado cuenta con dos pisos, donde se albergan una serie de locales comerciales y vistosos murales que ponen en evidencia ciertas manifestaciones culturales de Cuenca que han trascendido a través del tiempo. Esta edificación es fundamental para promover la dinámica socioeconómica de la localidad, por cuanto, un centenar de familias

laboran en dichas instalaciones y logran sobrevivir con los ingresos que obtengan de este accionar.

En la actualidad, se han promovido una serie de normativas y ordenanzas municipales que permitieron regular el uso de este mercado y las actividades mercantiles que se ejecutan a su alrededor; no obstante, se debe mencionar que no todos los ciudadanos se hayan satisfechos con estas acciones.

El Museo Café denominado Prohibido, también se encuentra en El Vado y su apertura data del año 1966. Este local apoya y difunde manifestaciones culturales alternativas, expuestas en distintos géneros como la escultural el video, el teatro y por supuesto, la música. El mentor de esta edificación fue Eduardo Moscoso, autor de un sin número de obras que abordaron temas controversiales, tal es el caso de la muerte, la sexualidad y actos fetichistas.

Por último, el puente de El Vado es un elemento que forma parte del patrimonio de Cuenca y pone en evidencia la majestuosidad arquitectónica de la ciudad. Esta infraestructura fue construida por el italiano Martin Pietri en el año 1811 y permitió que la ciudadanía en general, logre atravesar la creciente del Río Tomebamba sin riesgo alguno (Spot, 2020).



Fuente: Elaboración propia

Fig. 92 . Cruz del Vado

4.1. Análisis histórico y urbano del sector El Vado



Fuente: El Vado Historia. (2010). https://issuu.com/cultural/docs/libro_historia

Fig. 93 .El Vado

4.1. Análisis histórico y urbano del sector El Vado



Fuente: El Vado Historia. (2010). https://issuu.com/cultural/docs/libro_historia

Fig. 94. .El Vado

4.2. Análisis histórico de la vivienda, casa "Brito".

La vivienda Casa Brito, es una edificación construida en el año 1950 y contempla un diseño arquitectónico colonial, donde se pone de manifiesto una serie de estilos provenientes de Europa, los cuales fueron abordados por artesanos de la época, bajo la dirección de arquitectos mestizos e indígenas, que fueron influenciados por la arquitectura de países europeos, reflejado en infraestructuras de la localidad y de otras ciudades del Ecuador, como iglesias, puentes y otras viviendas de ilustres personales.

Entre las características esta edificación que dejan entrever la influencia de la arquitectura colonial, destaca las siguientes: presenta fachadas simples y con amplia luminosidad, la estructura general de la vivienda, se encuentra diseñada en base a hierro, concreto, adobe y cerámica; el techo utiliza tejas, las puertas de acceso y los corredores facilitan el desplazamiento de los habitantes; las escaleras y pasamanos fueron desarrollados en madera fina y hierro. De igual manera, hay balcones que se integran al diseño general del sector y las ventanas aun conservan rasgos de la época en que tuvo lugar dicha residencia.

Adicionalmente, la edificación presenta tumbados realizados en madera y hay repisas en las habitaciones que fueron utilizaban con distintos fines. En lo que concierne a las baterías higiénicas, se debe recalcar que son pequeñas y diseñadas en base a concreto y cerámica. Por último, sobresale un patio

central que obligatoriamente debe ser atravesado, para poder acceder a las diferentes habitaciones.

El actual propietario adquirió la vivienda en el año 2002 por lo que solo se cuenta con información desde este año; luego de un proceso de negociación, influenciada en gran medida, por las perspectivas que tenía cada heredero. En una entrevista, el dueño menciona que la edificación no ha sido expuesta a grandes modificaciones estructurales, únicamente se realizó un mantenimiento correctivo y preventivo del piso, cubierta y pintura en las paredes. Si bien el deterioro es significativo, en ningún momento se ejecutó alguna intervención arquitectónica, por cuanto, es alquilada por quince familias, a quienes poco o nada les interesa el estado de conservación de la infraestructura y no colaboran en su cuidado respectivo.

Uno de los aspectos que le llamo la atención al actual propietario, era la forma en que la vivienda se encontraba emplazada, por lo que decidió realizar una observación, logrando identificar la falta de un bloque en su estructura interior. Ante este descubrimiento, se procedió con una excavación controlada, que finalizó con el encuentro de un horno de leña- Esta herramienta permaneció enterrada por décadas y fue utilizado por un personaje italiano que arrendaba los locales delanteros para el funcionamiento de un restaurante.



Fuente: Elaboración propia

Fig. 95. Fachada



Fuente: Elaboración propia

Fig. 96. Horno de leña



Fuente: Elaboración propia

Fig. 97. Repisas

En la actualidad, dicho fogón sigue siendo utilizado en actividades comerciales y representa un atractivo turístico muy visitado por los turistas que llegan a la ciudad de Cuenca.

Según el propietario, la familia de este personaje italiano, mostraron una seria intención de adquirir la vivienda e incluso ofrecieron un valor más alto de lo pretendido, sin embargo, dicha transacción no se llevó a cabo, por el valor sentimental de la edificación y porque pensaron que más adelante, se convertiría en una importante infraestructura dentro de la urbe cantonal.

Hoy en día la edificación está compuesta de cuatro pisos, cuenta con una buhardilla que servía de bodega y que es habitable. En la parte lateral, sobresale una antigua y pequeña construcción -media agua-, realizada con madera, bahareque, adobe y que mantiene inclusive las tejas tradicionales de la localidad; además, cuenta con un acceso principal, a través del cual se puede llegar al patio interior, debiendo movilizarse por un pasillo común.

Los materiales predominantes en la edificación, son el ladrillo en sus paredes laterales, la madera en el interior de la construcción, el cielo raso de estuco y los pisos de cerámica conjugados con madera. La cubierta posee teja, con aleros y canecillo de madera, al igual que la carpintería de ventanas y puertas. La escalera principal en la

planta baja, es de hormigón cubierto con cerámica y en los pisos posteriores prevalecen escaleras con diseño elaborado en base a madera.

La fachada de la vivienda esta debidamente revestida de hormigón simple y en la planta baja se implementó un revestido de piedra que no sobrepasa una altura de 1.20, con la finalidad de proteger de la lluvia o intensos rayos solares, a los habitantes o sus partencias respectivas. En los entresijos y los marcos de las ventanas, se cuenta con cornisas estables; adicionalmente, posee balcones desde el eje de la vivienda hacia la parte derecha, con puertas lanfort para los negocios y una de madera que sirve de acceso principal.

Los elementos de algunos espacios que forman parte de la edificación, se han deteriorado de manera significativa e incluso llegaron a desprenderse de forma progresiva, situación que configura un escenario viable para el desarrollo de un proyecto de restauración, que permita recuperar el valor estético, histórico y cultural de la vivienda, sin alterar su diseño arquitectónico original y los elementos que hicieron posible dicha infraestructura.

En definitiva, esta edificación forma parte de un tramo de un alto valor patrimonial para la ciudad de Cuenca, destacando entre otras viviendas consolidadas en la urbe cantonal, con una altura máxima de cuatro pisos y locales comerciales en la planta baja.



Fuente: Elaboración propia Fig. 98. Construcción posterior y antigua



Fuente: Elaboración propia Fig. 99. Estado de la fachada



Fuente: Elaboración propia Fig. 100. Fachadas

4.3. Marco legal y normativo aplicado a la rehabilitación de viviendas urbanas colectivas en el Centro Histórico

Existe varias ordenanzas para la protección del patrimonio en la ciudad de Cuenca, entre ellas está la "Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón cuenca" y la "ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de cristo", modificadas el 15 de diciembre de 2021, por el consejo cantonal.

En dicha ordenanza, se hace énfasis el Artículo. 16.- En el espacio público y las edificaciones emplazadas en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, no podrá realizarse ningún tipo de intervención interna o externa sin la correspondiente autorización del GAD de la Municipalidad de Cuenca, a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Para la intervención de viviendas patrimoniales se debe emplear la "Metodología para Elaboración de Proyectos de intervención en Patrimonio Mueble y Bienes de Interés Patrimonial Mueble", la misma que determina las siguientes fases:

La normativa de la ciudad de Cuenca, indica la forma en la que se debe presentar un proyecto de intervención patrimonial, es decir desde la tonalidad del color a emplear en sus fachadas hasta la armonía del bien inmueble con el tramo en donde se encuentra emplazado.

Por ejemplo, en las viviendas con Valor Arquitectónico B (VAR B) (2), Ambiental (A) (1), se recomienda elaboración de prospecciones con el fin de conocer la historia cromática del edificio, pudiendo ello contribuir a la decisión de color final que será aplicado. En el resto de inmuebles emplazados en las áreas Históricas y Patrimoniales, se propondrá el color manteniendo una armonía con las edificaciones vecinas, evitando colores como amarillo, azul, rojo, verde, naranja y violeta. En las puertas lanfort como las de la vivienda que se está investigando, se propone armonizar con el color como se muestra en las siguientes imágenes.

a. FASE DIAGNÓSTICA.

Analizar y Valorar pormenorizadamente el conocimiento del bien y su estado de conservación:

1. Identificación.
2. Historia del bien.
3. Estudios Semióticos.
4. Caracterización de materiales.
5. Datos Técnicos.
6. Estado de conservación.
7. Diagnóstico del Estado de Conservación y Conclusiones.

b. FASE PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

Determinar el nivel de intervención, los requerimien-

tos y recursos necesarios para su desarrollo:

1. Estudios previos.
2. Tratamientos a efectuar.
3. Recursos
4. Infraestructura y equipamiento específico.
5. Metodología de trabajo.

c. FASE DE INTERVENCIÓN.

Organizar las diferentes etapas que servirán para dar el seguimiento al proceso de Intervención:

1. Esquema de desarrollo de Estudio Histórico – Artístico y Científico - Técnico.
2. Esquema de Estado de Conservación.
3. Esquema de Propuesta de Intervención y Estudios Complementarios.
4. Esquema de Estudios básicos de Seguridad y Salud.
5. Esquema de Presupuesto.

d. FASE MEMORIA TÉCNICA.

Reportar el contenido de la redacción de la memoria final del proceso efectuado sobre el bien, tanto en su aspecto operativo como de investigación:

1. Estudio Histórico-Artístico.
2. Diagnóstico.
3. Tratamiento.
4. Recomendaciones.



Fuente: Consejo Cantonal de Cuenca, 2021.
Fig. 101. Ejemplo de intervención en fachadas



Fuente: Consejo Cantonal de Cuenca, 2021.
Fig. 102. Ejemplo de intervención en fachadas

En el caso de los materiales de fachada serán enlucidas o pintadas con materiales de la región, (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros que contribuyan al ornato del sector donde se emplace); las puertas y ventanas de madera, o Mixtas (madera-hierro). Se prohíbe alucobond, cerámicas, porcelanatos industriales y puertas enrollables.

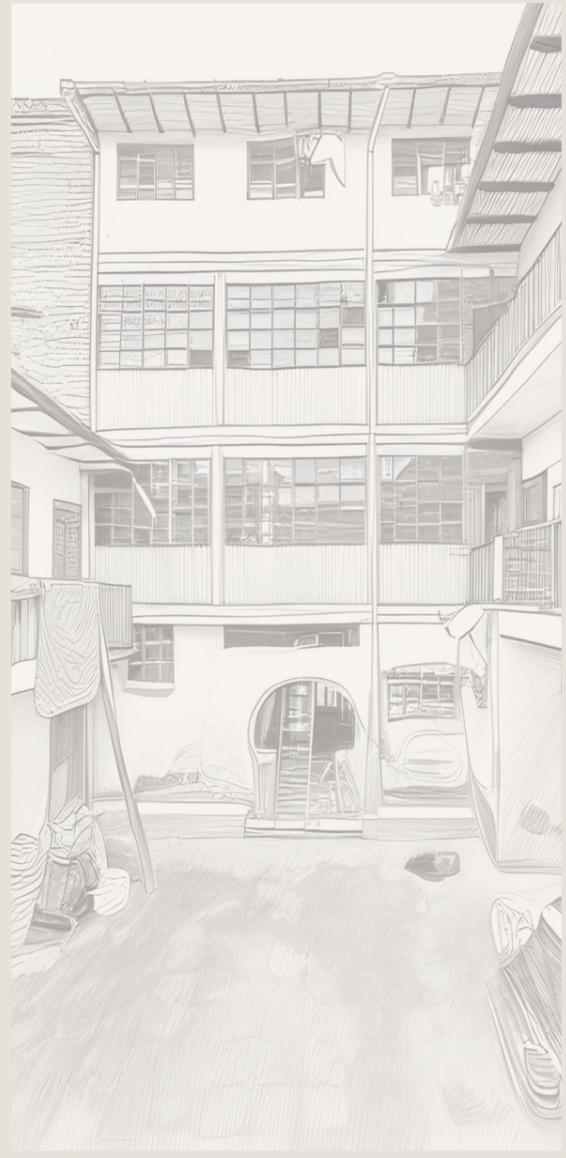
Para los demás materiales, un aspecto importante a considerar en la normativa sugerida, se proponen alternativas tradicionales para cubrir muros de tierra, descartando el uso del cemento. Esto se debe a que la rigidez de este componente frente a la plasticidad de la tierra, provoca que estos dos materiales se comporten de diferente manera, y generalmente el recubrimiento de cemento tarde o temprano termina por desprenderse del muro de tierra, así se coloquen elementos metálicos como mallas, clavos, etc, estos aspectos de carácter técnico distorsionan la cultura y la tradición constructiva local.

Es importante el empleo de las técnicas tradicionales "mejoradas" de pintura a base de pigmentos naturales, sobre cualquier soporte. Esta alternativa de pintura a más de contribuir al rescate de valores tradicionales, sugiere la aplicación de productos eficaces y bajo costo.

Como en la edificación consta de un zócalo, este puede conservarse de piedra labrada, mármol, mortero "de calarena y otros, prescindiendo el uso del cemento; en caso de incorporar zócalo de mármol, este tendrá un acabado rugoso, colocado sin junta y sin recubrimiento de pintura, barniz o laca. Existe varios elementos de madera para lo cual es necesario tomar en cuenta los agentes de deterioro de la madera básicamente son los hongos y los xilófagos que atacan la celulosa de la madera, dejándolos tan deteriorados que han perdido la mayor parte de la resistencia mecánica normal. Otro aspecto es la humedad o la pérdida de la capa de recubrimiento que ha hecho que la madera se pudra. El tratamiento consiste en una fumigación de la madera por impregnación y una consolidación con resinas sintéticas de las zonas deterioradas y en caso que sea necesario el cambio de piezas. Para evitar su deterioro frente a la intemperie es necesario un recubrimiento llámese este pintura, lacas al aceite, cera, resinas sintéticas, etc.,

El vidrio será preferentemente transparente sin tonalidad de colores primarios y secundarios. El tratamiento que puede necesitar la cerámica para su conservación consiste generalmente en la eliminación de sales y otros contaminantes y en la consolidación del material y su decoración.

05. ANÁLISIS SOCIAL Y ESTADO ACTUAL



5.1. ANÁLISIS SOCIAL - Grupos sociales y encuestas

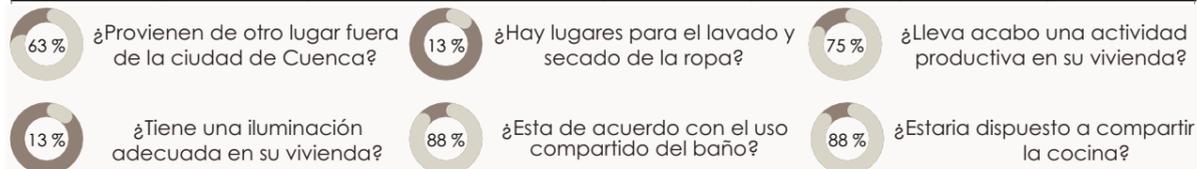
A continuación, se codificaron los datos que corresponden a la encuesta; esta se realizó a 8 integrantes, uno por cada departamento.

Para empezar, se hicieron preguntas cómo cuántos integrantes conforman cada familia, y si son adultos o niños, también se consultó sobre el cobro de arriendo en este caso según los metros cuadrados y el tiempo que llevan viviendo en el inmueble es el costo, y se pregunto si eran originados de la ciudad o de mudaron por temas de trabajo o estudio.

Se realizaron preguntas más sobre cómo ven el inmueble incluyendo aspectos como, si existen lugares en este caso cocinas compartidas, baños compartidos y espacios para lavado y secado, también si estarían dispuestos a compartir estos espacios en el caso de que sean implementados Otra pregunta muy importante fue la iluminación que cada uno tiene en sus viviendas y si es nula, media o buena. Por último, para las encuestas, se indagó sobre si las personas llevan a cabo actividades productivas, lo cual es muy importante ya que se deben implementar también zonas de trabajo.

Por otro lado, se hicieron entrevistas personales donde los inquilinos nos compartían sobre la estructura de la casa de cómo se maneja el uso compartido de baños y como han cambiado las zonas en torno a loa años y para concluir los problemas que experimentan en sus viviendas.

Departamento	# Piso	# Habitantes	Adultos	Niños	Cobro	m ²	Migrante
1	4 - Torre1	8	5	3	150	97,45 m ²	Si
2	3 - Torre 1	1	1	0	70	25,26 m ²	Si
3	3 - Torre 1	3	2	1	80	23,45 m ²	Si
4	2 - Torre 1	2	2	0	60	25,26 m ²	Si
5	2 - Torre 1	3	1	2	120	29,50 m ²	No
6	1 - Torre 2	1	1	0	60	26,08 m ²	No
7	1 - Torre 2	1	1	0	0	16,26 m ²	No
8	2 - Torre 2	3	2	1	120	39,43 m ²	Si



Fuente: Elaboración propia

Fig. 103 . Encuestas

5.4. ANÁLISIS SOCIAL - Entrevistas

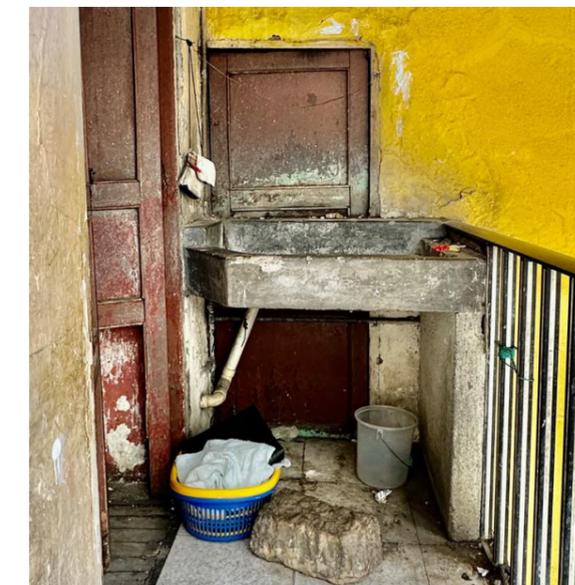
Alberto Fernández García (Arrendatario que ocupa el tercer piso de la vivienda) comenta que alquilar un departamento tiene un alto valor, es por ello que el dueño de casa dividió un espacio que era en tres partes: dormitorio sala y cocina en tres cuartos sin ningun servicio adicional netamente solo de dormitorios.



Fuente: Elaboración propia

Fig. 104 . Separación de habitaciones

Según Fernández, nos menciona que al no contar con lavaplatos y lavanderías en su lugar de alquiler, hacen uso compartido con los otros inquilinos, en un departamento que si cuenta con estos servicios. Alquilar este departamento tiene un costo mayor, es por eso que lo utilizan de forma provisional, hasta que alguien más lo arriende.



Fuente: Elaboración propia

Fig. 105 . Zonas de lavado

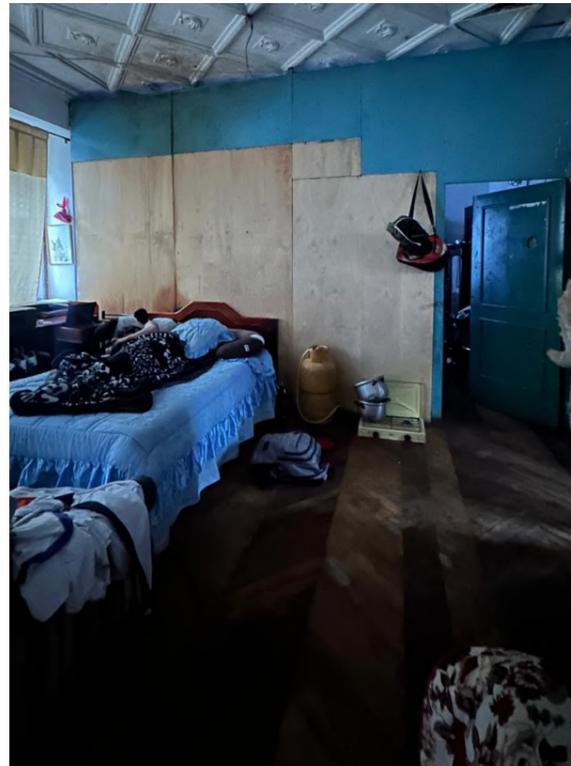
Un integrante de la Familia Santillán Cotacachi que habita el cuarto piso de la vivienda, manifiesta que viven 8 personas junto con el, 2 hombres y 6 mujeres. Entre los principales problemas menciona, la antigüedad de la casa y con partes que se derrumban, lo cual recomienda que se debe priorizar el arreglo del baño y del techo por sus goteras, al igual que la pintura de la casa.



Fuente: Elaboración propia

Fig. 106. Último piso

5.1. ANÁLISIS SOCIAL - Jerarquización de problemas



1. Espacios apropiados para actividades en el hogar.
Fuente: Elaboración propia Fig. 107. Problemática



2. Servicios sanitarios compartidos y mejorados.
Fuente: Elaboración propia Fig. 108. Problemática



3. Servicios compartidos (Lavador de platos, cocinas).
Fuente: Elaboración propia Fig. 109. Problemática



4. Lugares para el lavado y secados (Compartidos).
Fuente: Elaboración propia Fig. 110. Problemática



5. Lugares de trabajo y almacenamiento.
Fuente: Elaboración propia Fig. 111. Problemática

En conclusión a las encuestas y a las entrevistas, las principales necesidades de los inquilinos son: espacios que pueden ser comunes como por ejemplo una zona de lavado y secado, también áreas de trabajo y producción ya que la mayoría de inquilinos actuales se dedican a la confección de prendas de vestir. También hay que considerar que los espacios tengan mayor iluminación pero manteniendo la privacidad; actualmente existen habitaciones que no tienen nada de ventilación e iluminación natural.

Del mismo modo que se deben implementar espacios compartidos, se deben mejorar los que ya existen, como es el caso de los baños, que se deben implementar más y mejorar las condiciones de los actuales.

Asimismo, las cocinas se vuelven espacios que no tienen un lugar definido en cada vivienda, por lo que se plantean cocinas compartidas y espacios de comedores.

5.2. ENTORNO - Ubicación y Proximidades

En los siguientes apartados se realizará un análisis del entorno, empezando por las proximidades, la vivienda se ubica en una zona muy comercial cerca del Mercado 10 de agosto a pocos pasos de la plaza San Francisco y próximo también a hitos muy importantes como son iglesias y escuelas, luego se analizó el uso y el valor de las edificaciones que conforman la cuadra y el número de pisos que más se repite en esta zona, las alturas de las edificaciones colindantes.

Y por último se levantó el tramo tomando en cuenta el uso y el valor que tiene las viviendas próximas, y el número de pisos en cada una de ellas.

Todos estos análisis permitirán tomar decisiones importantes en el uso que se le dará a la vivienda estudiada, el numero de pisos que puede tener y la altura de cada uno de ellos.

- Ubicación: Presidente Córdova 12- 42 (Entre Tarqui y Juan Montalvo) Cuenca, Ecuador

- 1. Plazoleta del Vado
- 2. Mercado 10 de Agosto
- 3. Plaza San Francisco
- 4. Iglesia de San Francisco
- 5. Orfelinato Antonio Valdivieso
- 6. Escuela Daniel Hermida



Fuente: Elaboración propia.

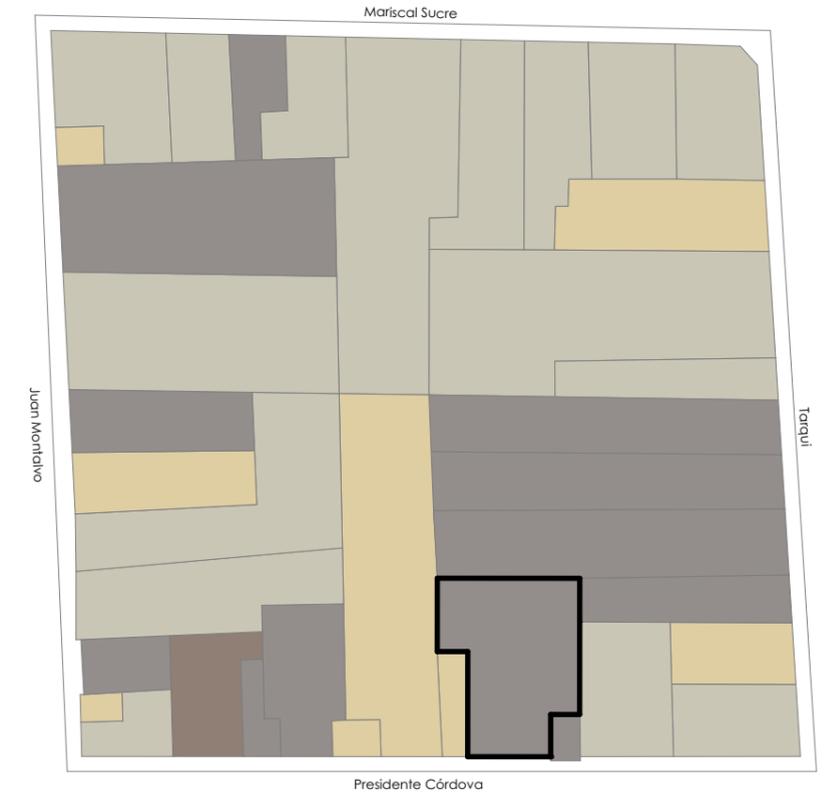
Fig. 112. Proximidades

5.2. ENTORNO - Usos y valor



Fuente: Elaboración propia.

Fig.113. Usos



Fuente: Elaboración propia.

Fig.114. Valor

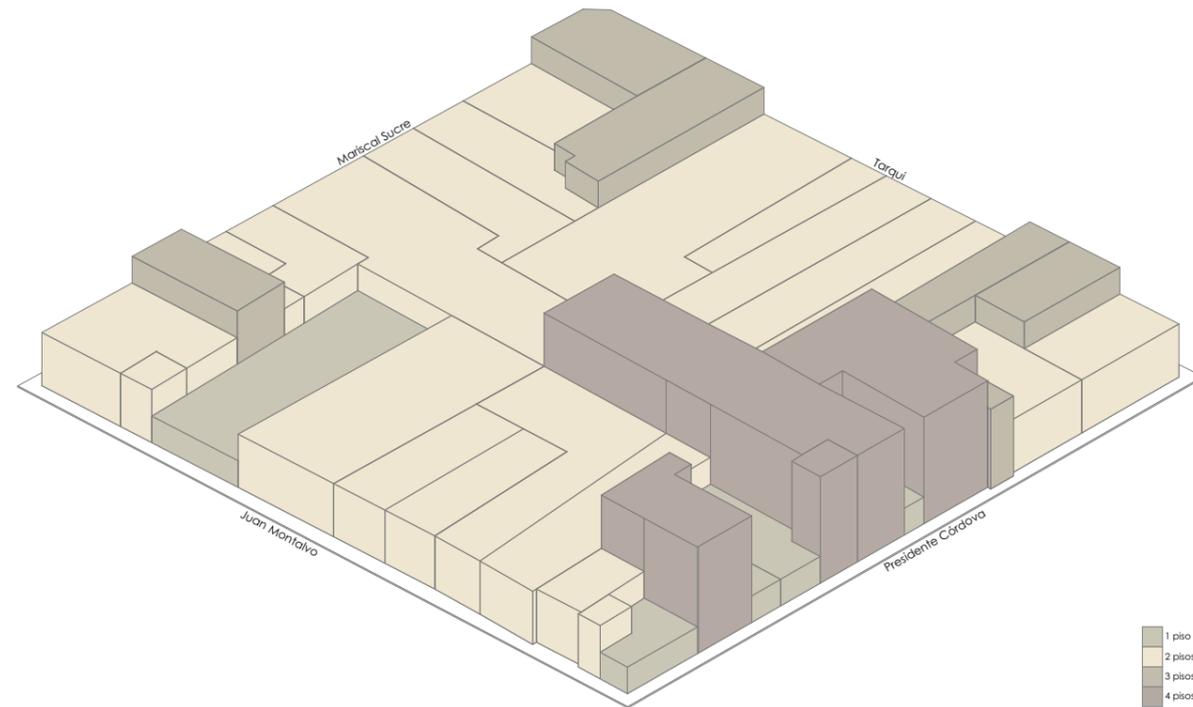
5.2. ENTORNO - Análisis de la manzana

El inmueble denominado "Casa Brito", forma parte del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, ubicándose de manera específica, en la calle Presidente Córdova 12-42. Según la ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales, planteada por la municipalidad, la vivienda se encuentra catalogada como valor ambiental y su infraestructura esta orientada a la habitabilidad y la actividad comercial.

El entorno inmediato de la edificación se caracteriza por presentar ciertos equipamiento y plazas de significativo valor histórico para la ciudad de Cuenca.

El Vado es un sector conformado por 6 manzanas dentro de la urbe cantonal, en las cuales se puede observar importantes edificaciones, con rasgos característicos que dejan entrever la influencia de la arquitectura colonial – europea, abordando diseños que han trascendido a través del tiempo y consolidándose como una característica patrimonial de la ciudad de Cuenca.

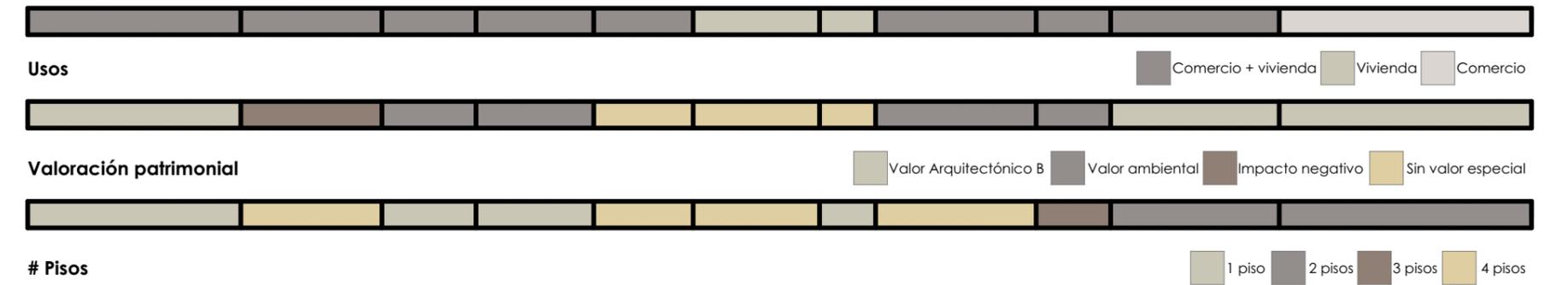
El tramo está conformado por 11 edificaciones, cuyas características permiten clasificarlas de la siguiente manera: una edificación tiene impacto negativo, tres edificaciones tienen valor arquitectónico, cuatro tienen valor ambiental, entre estas se encuentra precisamente la "Casa Brito" y tres edificaciones no tienen ningún valor.



Fuente: Elaboración propia.

Fig.115. Número de pisos

5.2. ENTORNO - Tramo



Fuente: Elaboración propia.

Fig. 116. Análisis del tramo

5.3. EDIFICACIÓN - Datos del inmueble

- Edificación Casa "Brito":

- Ubicación: Presidente Córdova 12- 42 (Entre Tarqui y Juan Montalvo) Cuenca, Ecuador

- Año de construcción: 1957

- Usos actuales:

Comercios y Horno de leña (Planta baja)

- 1 Local en uso (Tienda)
- 1 local desocupad
- Alquiler del horno de leña

Vivienda (Planta baja).

- 7 viviendas en uso
- 4 viviendas desocupadas

- Número de pisos: 4

- Superficie del terreno: 370,27 m²

- Superficie edificada: 289,95 m²

- Circulación horizontal: 87,01 m²

- Circulación vertical: 82,00 m²

- Espacios comunes: 19,13 m²

- Colindantes:

Derecha: TORRES GAVILANES NORMA FAVIOLA

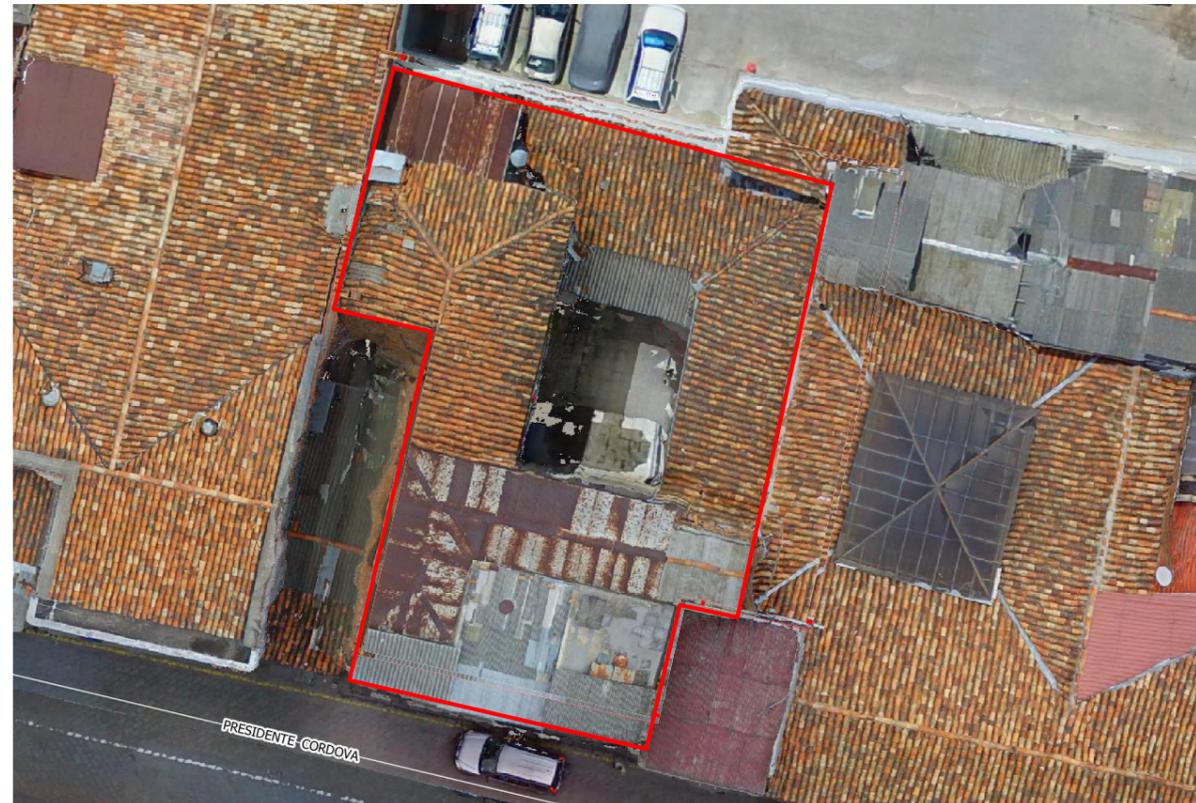
Terreno: 28.4 m² Construcción: 84 m²

Frente: 5.3 m Pisos: 3

Izquierda: MORENO CESAR AUGUSTO

Terreno: 54.2 m² Construcción: 54 m²

Frente: 3.8 m Pisos: 1



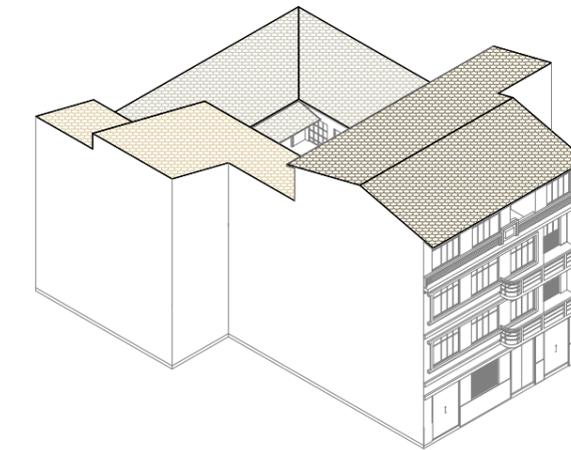
Fuente: Direccion de areas históricaCuenca , 2023.

Fig. 117. Quinta fachada

5.3. EDIFICACIÓN - Tipología

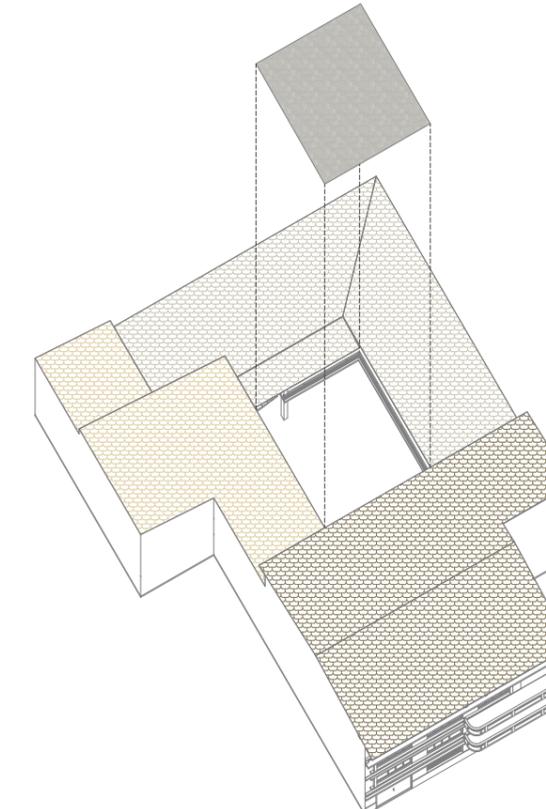
La "Casa Brito" construida alrededor del año 1957, a los largo de los años a tenido varias adaptaciones, en la actualidad se conforma por 1 patio que entono a toda la vivienda y ayuda a distribuir los espacios.

Cuenta con dos bloques, un antiguo y un posterior, el primer bloque tiene una técnica constructiva de arcos de ladrillo portante; mientras que el otro bloque está hecho de bahareque sin ningún tratamiento especial por lo que se encuentra en mal estado y además de esto los dos bloques no están conectados.



Fuente: Elaboración propia

Fig. 118. Axonometría



Fuente: Elaboración propia

Fig. 119. Axonometría



Fuente: Propia

Fig. 120. Patio y circulaciones

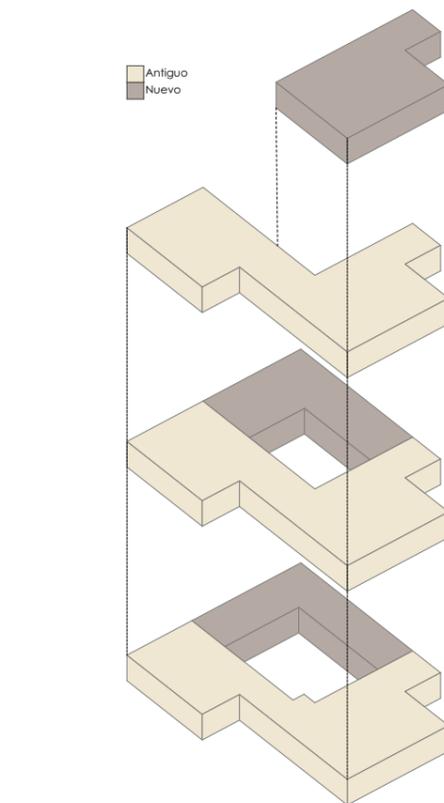
5.3. EDIFICACIÓN - Construcción inicial y posterior

Luego de realizar un análisis de la materialidad de la edificación, se obtuvo información que fue contrastada con las fotografías originales entregadas por el propietario, logrando revelar una interesante composición arquitectónica, que se pone de manifiesto en dos bloques diferentes.

El primero, hace alusión a una infraestructura antigua y forma parte del diseño original de la vivienda, construida con ladrillo portante, material característico del sistema constructivo de la época en que fue erigido el inmueble.

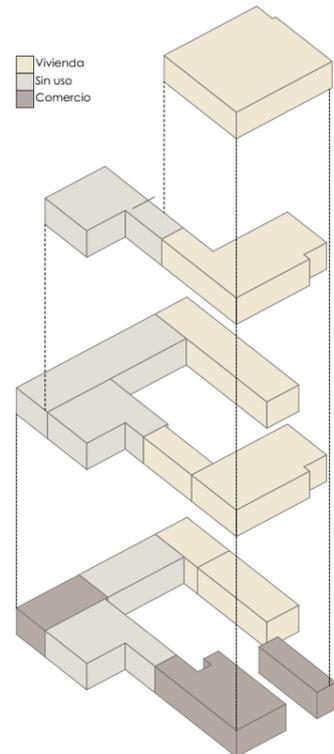
El segundo, fue añadido años después y su diseño fue construido con adobe y madera, por ello, con el paso de los años, se ha ido deteriorando de manera notable, dejando entrever la necesidad de plantear un nuevo bloque. Además, la disposición de esta obra, no se integra de forma armónica con la circulación vertical original de la casa, lo que plantea desafíos en el diseño y funcionalidad.

Además de estos dos bloques principales, se descubre la presencia de un cuarto piso que fue añadido posteriormente, también unos pocos años después de la construcción original. Si bien este espacio adicional, amplía el área de habitabilidad, su ejecución carece de una lógica coherente con la fachada existente de la vivienda y no complementa adecuadamente el diseño preexistente, incluso descarta el remate estético de la vivienda.



Fuente: Elaboración propia

Fig.121. Axonometría



Fuente: Elaboración propia

Fig.122 . Primera y Tercera planta

5.3. EDIFICACIÓN - Usos

En la actualidad, la edificación es una vivienda multifamiliar con un sin número de habitaciones; de igual manera, los locales de la planta baja frontal, son utilizados para el desarrollo de actividades comerciales.

Casa Brito presenta dos locales comerciales, uno de ellos se encuentra en pleno funcionamiento y opera como una tienda de abastecimiento con un nivel favorable de clientela. En cambio, el otro local se mantiene desocupado y está disponible para ser rentado para cualquier actividad comercial que se ajuste al espacio y servicios brindados en la vivienda.

Por otro lado, la edificación también posee un horno de leña disponible para el alquiler y puede inclusive ser visitado por turistas que visitan la ciudad, agregando una alternativa adicional para que el propietario obtenga un ingreso económico adicional. En el zaguán de la vivienda, hay un negocio transitorio donde se brinda servicio de reparación de relojes, una actividad que ha trascendido con el paso de las generaciones, resistiendo al acelerado proceso de globalización y el auge de la tecnología.

En lo que concierne al aspecto residencial del inmueble, los espacios habitables dentro de la edificación, se organizan en un sistema de uso compar-

tido de baños y lavados, con una batería sanitaria asignada para cada piso. De las diez habitaciones que dispone la vivienda, ocho están actualmente ocupadas por familias de diversas composiciones, desde individuos solteros hasta grupos compuestos familiares de siete personas.

Las dos habitaciones restantes de la vivienda, presentan un estado precario como consecuencia del deterioro permanente y progresivo, razón por la que no se encuentran ocupadas en la actualidad. Si bien el diseño habitacional de la edificación es desafiante, la necesidad de los arrendatarios por conseguir más espacios físicos o garantizar su privacidad, los ha llevado a ser creativos e ingeniosos con los recursos que dispone en su entorno próximo, tal es el caso, de las paredes improvisadas que se obtienen colocando los muebles de manera estratégica.



Fuente: Elaboración propia

Fig.123. Sin uso



Fuente: Elaboración propia

Fig.124. Sin uso



Fuente: Elaboración propia

Fig.125. Comercio



Fuente: Elaboración propia

Fig.126. Vivienda

5.3. EDIFICACIÓN - Circulaciones y distribución

La estructura general de la edificación, contempla un bloque original y uno posterior; cada uno de estos espacios, posee su propia circulación, es decir, tienen distintas puertas de acceso, impidiendo que se interconecten, lo que deriva en serias deficiencias para las familias que habitan la edificación.

Entre las problemáticas que presenta el diseño arquitectónico de la edificación, se encuentran las siguientes situaciones:

1. Primero, la falta de conexión directa entre ambos bloques, dificulta la comunicación y el flujo eficiente de personas y/o materiales, lo que puede derivar en una pérdida de tiempo y productividad.

2. La duplicidad de entradas y sistemas de circulación también puede incrementar los costos de mantenimiento y seguridad, por cuanto es mayor el área que debe ser debidamente tratada y monitorizada.

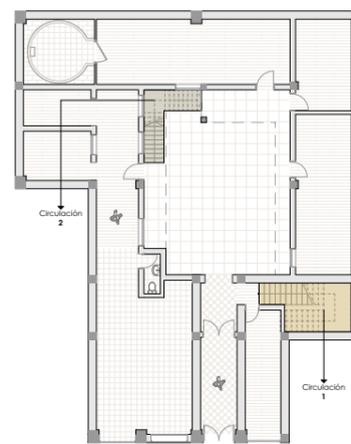
3. La segregación de los bloques puede limitar las posibilidades de integración de servicios y recursos compartidos, como instalaciones comunes, áreas de descanso o espacios de trabajo colaborativo.



Fuente: Elaboración propia Fig. 127. Circulación vertical (Conservar)



Fuente: Elaboración propia Fig. 128. Circulación vertical (Eliminar)



Fuente: Elaboración propia Fig. 129. Planta

5.3. EDIFICACIÓN - Patologías



Fuente: Elaboración propia Fig. 130. Patología fachada 1



Fuente: Elaboración propia Fig..131. Patología fachada 2

Patología fachada 1:

- Elemento: Fachada Frontal y Fachada lateral
- Tipo de daño: Humedad
- Escala de daño: Medio
- Tipo de intervención: Restauración

- Descripción: Como se puede apreciar en la imagen, la fachada de este edificio muestra signos significativos de deterioro debido al paso del tiempo, la falta de mantenimiento y la exposición a la lluvia, que es un factor ambiental adverso. Se observa el desprendimiento del enlucido y la pintura, lo que indica la necesidad urgente de realizar una limpieza profunda y un repintado. Además, se requiere tomar medidas para prevenir la acumulación de humedad y evitar daños estructurales adicionales.

Patología fachada 2:

- Elemento: Ventana
- Tipo de daño: Deformación
- Escala de daño: Medio
- Tipo de intervención: Restauración

- Descripción: Dado el material de madera de estas ventanas, el deterioro progresivo a lo largo del tiempo, junto con la ausencia de mantenimiento, limpieza y reemplazo de vidrios, ha conducido a su deterioro.

5.3. EDIFICACIÓN - Patologías



Fuente: Elaboración propia

Fig.132. Patología externa 1



Fuente: Elaboración propia

Fig.133. Patología externa 2

Patología exterior 1:

- Elemento: Pisos y puertas
- Tipo de daño: Humedad y deformación
- Escala de daño: Bajo
- Tipo de intervención: Remodelación

- Descripción: Los pisos de los patios por la humedad por la falta de drenajes están en mal estado siendo necesario su remodelación con cambio la ejecución de drenajes o instalaciones fluviales y de la materialidad

Patología exterior 2:

- Elemento: Alero
- Tipo de daño: Humedad y deformación
- Escala de daño: Alto
- Tipo de intervención: Restauración

- Descripción: Los aleros de la parte posterior de la edificación están en mal estado producto de la humedad y la falta de mantenimiento por consiguiente es necesario su remodelación

5.3. EDIFICACIÓN - Patologías



Fuente: Elaboración propia

Fig.134. Patología interna 1



Fuente: Elaboración propia

Fig.135. Patología interna 2

Patología interior 1:

- Elemento: Baño - ducha
- Tipo de daño: Humedad y deformación
- Escala de daño: Alto
- Tipo de intervención: Remodelación

- Descripción: Los baños muestran un estado de deterioro considerable y presentan moho en sus instalaciones, lo cual indica una falta de mantenimiento y una posible humedad acumulada en el ambiente. Esta condición sugiere la necesidad de intervención para restaurar adecuadamente las instalaciones sanitarias, abordando tanto la estética como la funcionalidad de los espacios para garantizar un entorno higiénico y seguro para los usuarios.

Patología interior 2:

- Elemento: Vigas
- Tipo de daño: Humedad y deformación
- Escala de daño: Alto
- Tipo de intervención: Remodelación

- Descripción: Estos elementos o las vigas de madera están en mal estado necesitando realizar la remodelación o cambio de estas piezas de madera al ser el soporte de la cubierta muy probablemente al estar en este estado puede ser que los problemas de humedad y goteras sean este el origen

5.3. EDIFICACIÓN - Materialidad

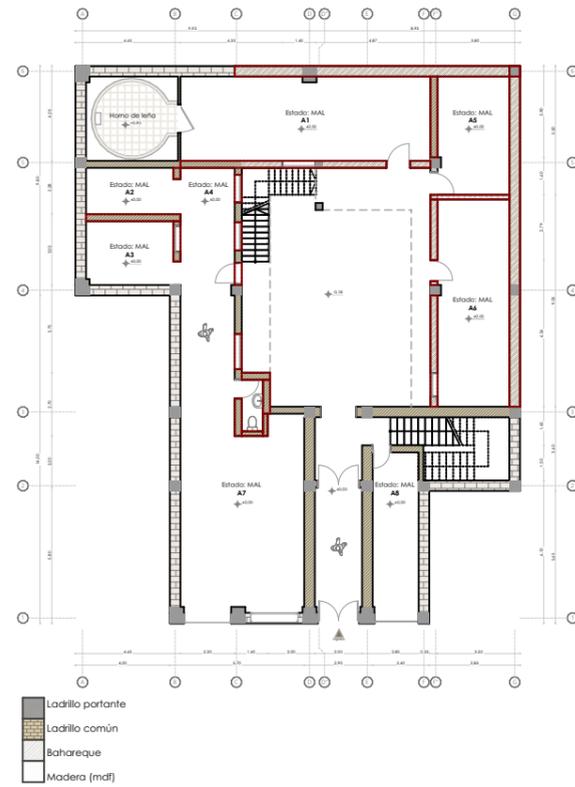


Fig.136. Plantas baja

Fuente: Elaboración propia

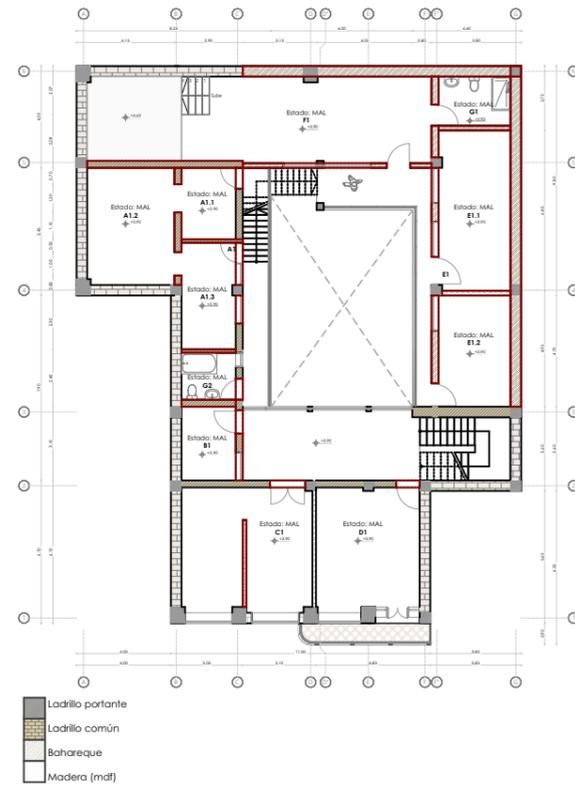


Fig.137. Primera planta alta

Fuente: Elaboración propia

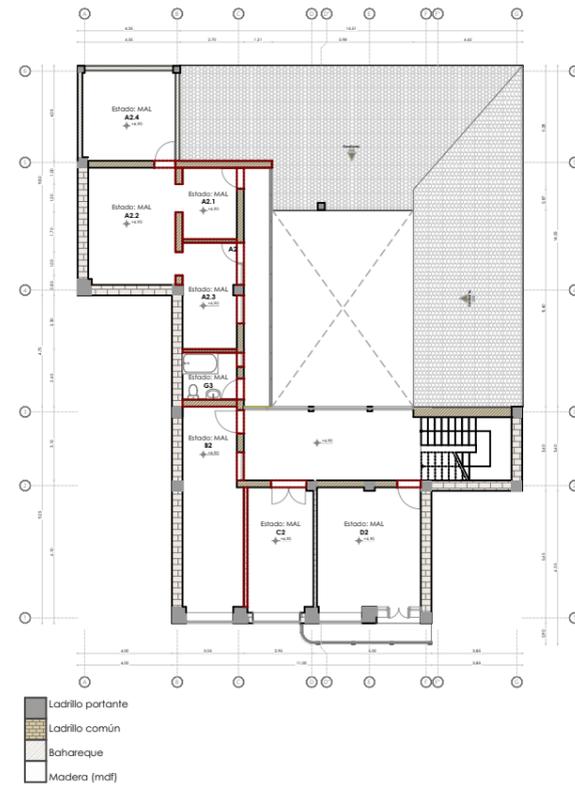


Fig.138 . Segunda planta alta

Fuente: Elaboración propia

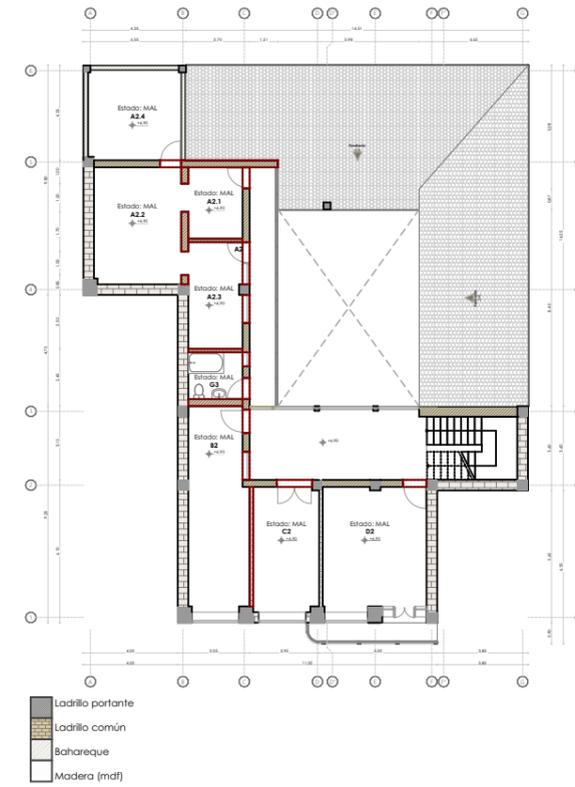


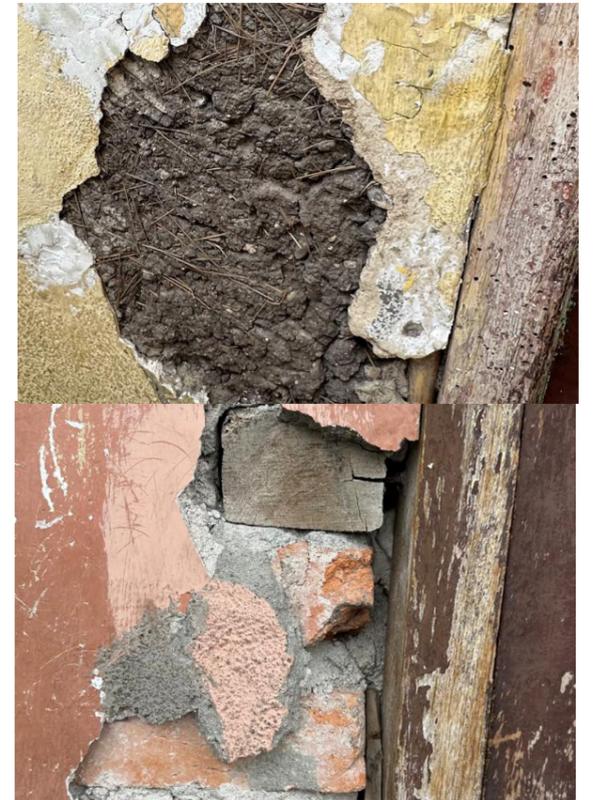
Fig.139. Tercera planta alta

Fuente: Elaboración propia

Tras una evaluación, se ha determinado que el sistema constructivo utilizado en el primer bloque de la casa es el tradicional ladrillo portante. Por otro lado, el segundo bloque muestra una combinación de elementos de adobe y un uso abundante de cemento en su estructura.

La mampostería, principalmente de madera, presente en ciertas ventanas y puertas, muestra signos de deterioro debido al paso del tiempo. La exposición a los elementos ambientales y el uso continuo han contribuido al desgaste de estas estructuras.

En cuanto a los pisos, se observa una variedad de materiales que reflejan distintas etapas de renovación y mantenimiento. Los corredores y ciertas habitaciones lucen pisos de madera. Por otro lado, se han añadido pisos de cerámica en años recientes.



Fuente: Elaboración propia

Fig.140. Materiales

5.3. EDIFICACIÓN - Fachada

DIRECCIÓN: Presidente Córdova 12
1er. PROPIETARIO: Sr. José Villegas
PROPIETARIO ACTUAL: Sra. Cristóbal
AÑO: 1957



Fig.141. Fachada original



Fuente: Elaboración propia

Fig. 142. Fachada actual

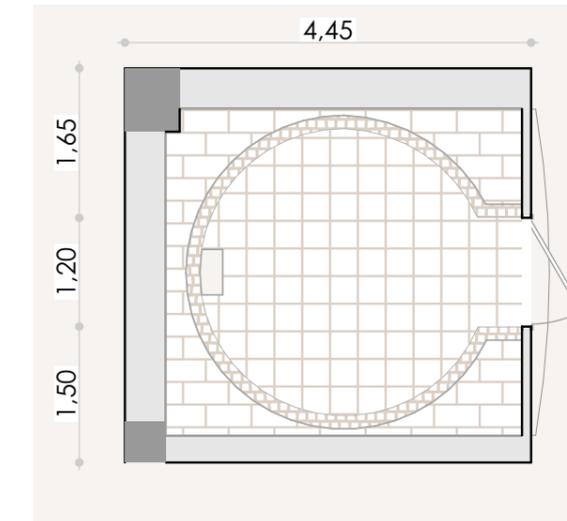
Al realizar un análisis de la fachada que da hacia la calle Presidente Córdova, se observa un aspecto notable: el último piso de la estructura parece ser una adición posterior a la construcción original. Esta conclusión deriva tras haber analizado de forma minuciosa y detallada, los documentos proporcionados por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca, donde se evidencia claramente el diseño arquitectónico original de la edificación, dejando entrever el remate del inmueble y la aparente discrepancia en las proporciones y estilo del último nivel con respecto a la parte frontal establecida.

Este hallazgo no solo tiene implicaciones arquitectónicas, sino que también pone de manifiesto la importancia y necesidad de desarrollar un proceso evaluativo más profundo y detallado, abordando aspectos relacionados con la integridad estructural y el diseño estético del conjunto habitacional.

La evaluación de la fachada abordada desde un enfoque más técnico, permitió establecer ciertas características en torno a los llenos y vacíos que forman parte de la edificación:

- El área ocupada por elementos sólidos, como muros y paredes, asciende a 74,88 metros cuadrados.
- El espacio destinado a aberturas, como ventanas y puertas, alcanza los 42,49 metros cuadrados.

5.3. EDIFICACIÓN - Elementos



Fuente: Elaboración propia

Fig. 143. Horno de leña



Fuente: Elaboración propia

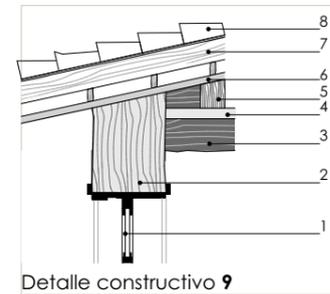
Fig.144. Horno de leña

Uno de los elementos más sobresalientes de la vivienda es el horno, por su historia y su técnica constructiva que es de ladrillo, una técnica constructiva que data de hace muchos años y que en la actualidad ya no se hace por qué se desconoce aquella técnica, nos comenta el propietario de la vivienda.

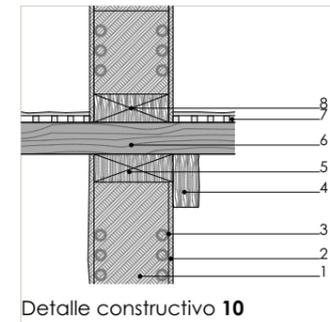
Por otro lado, el horno hasta la actualidad funciona y está en alquiler siempre se le da mantenimiento.

Su gran tamaño de aproximadamente 4,5 x 4,5 hacen que sea un elemento que se deba destacar más y que la gente pueda conocerlo.

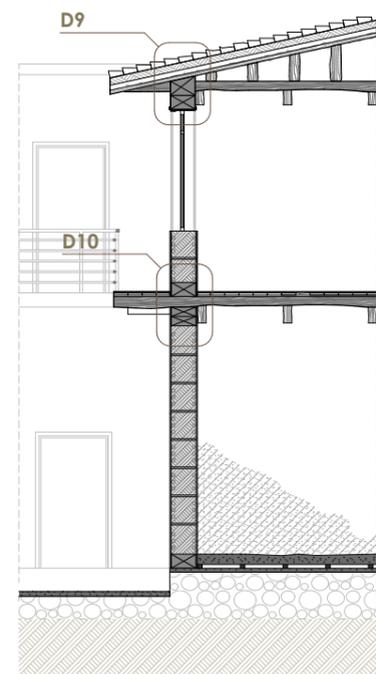
5.3. EDIFICACIÓN - Detalles



Detalle constructivo 9

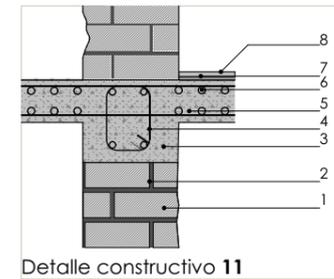


Detalle constructivo 10

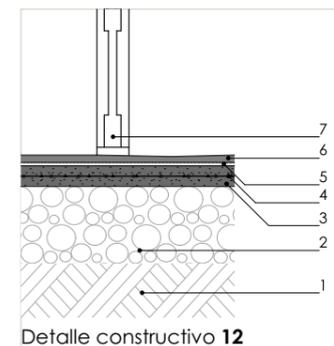


Sección constructiva 4
ACTUAL

Fig.145 . Detalle

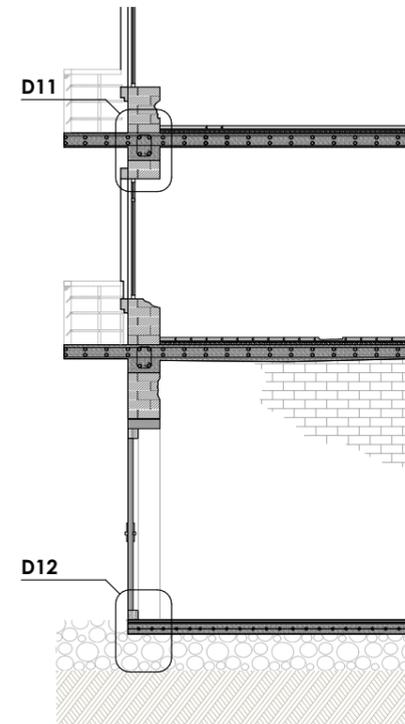


Detalle constructivo 11



Detalle constructivo 12

Fuente: Elaboración propia

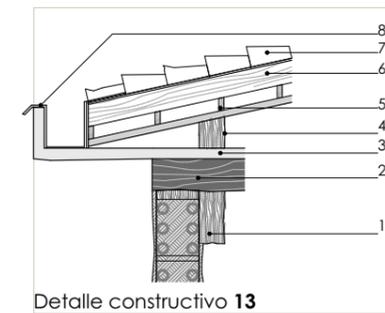


Sección constructiva 5
ACTUAL

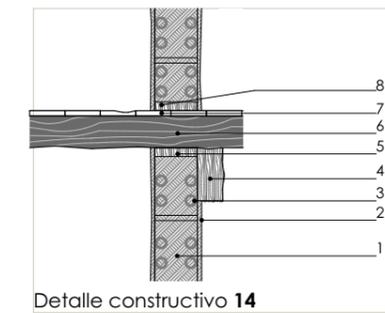
Fig..146 . Detalle

Fuente: Elaboración propia

5.3. EDIFICACIÓN - Detalles

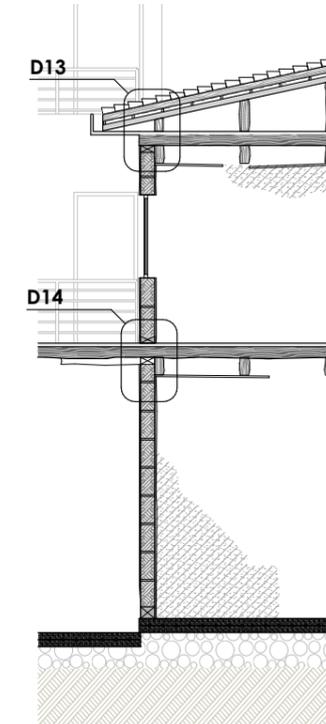


Detalle constructivo 13



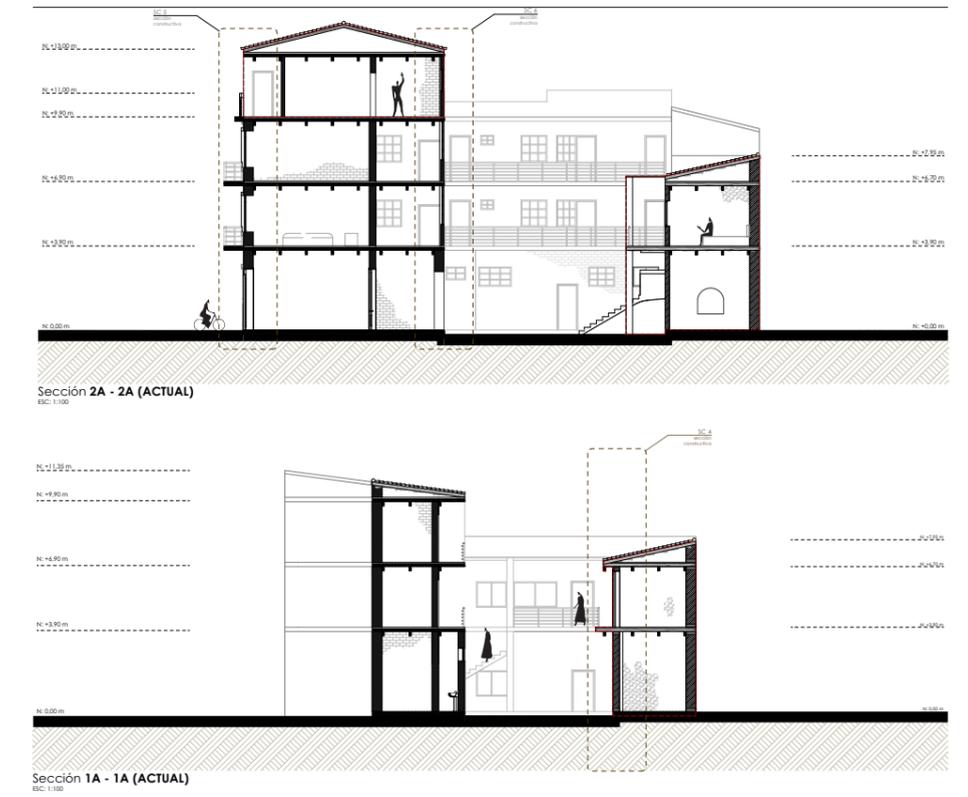
Detalle constructivo 14

Fuente: Elaboración propia



Sección constructiva 6
ACTUAL

Fig. 147. Detalle

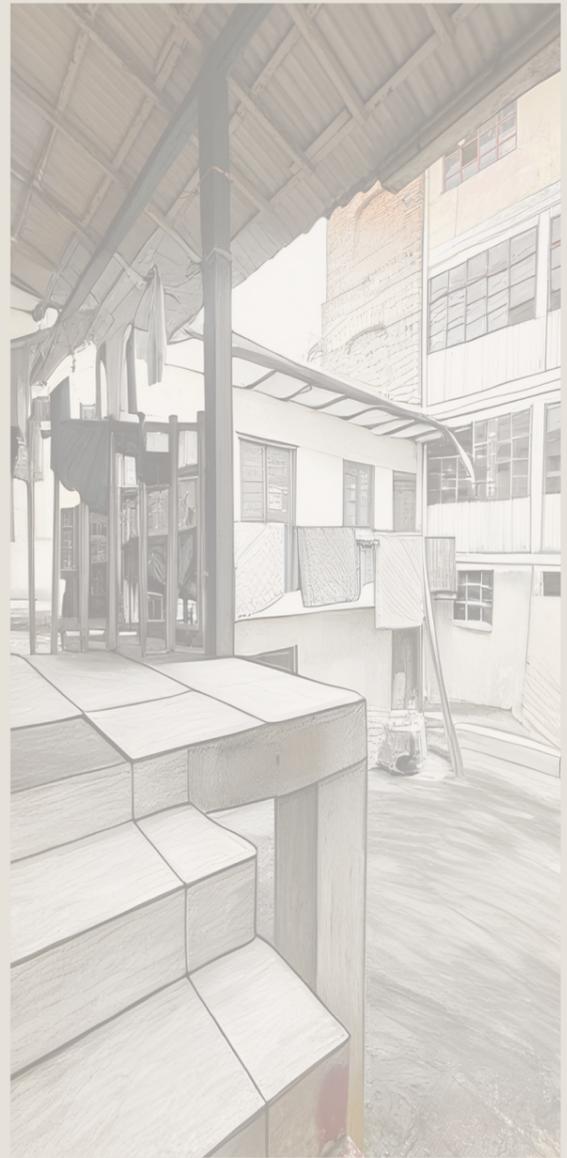
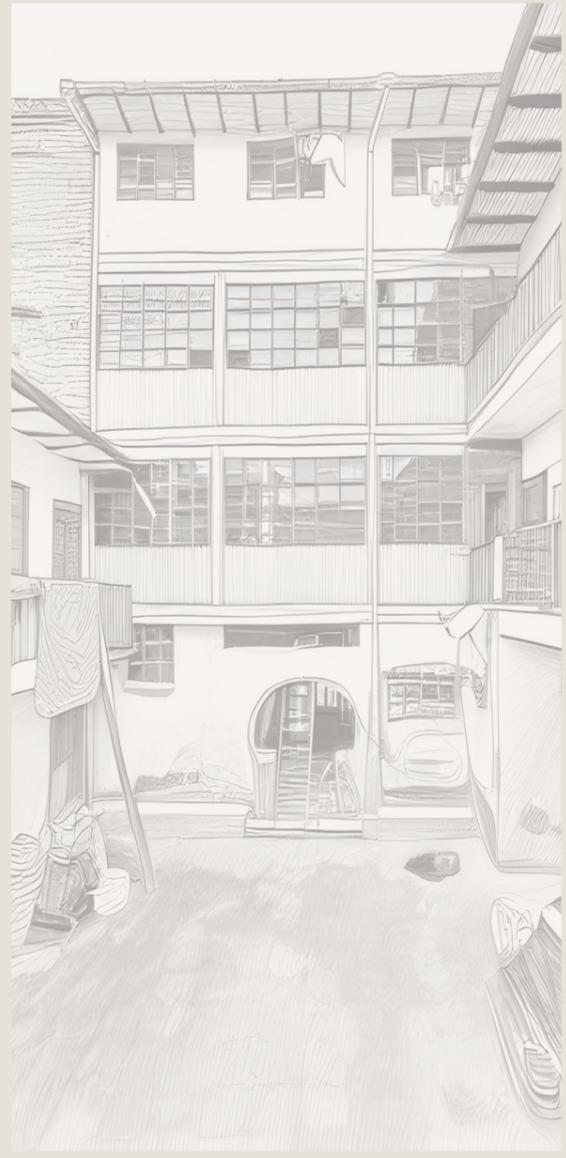
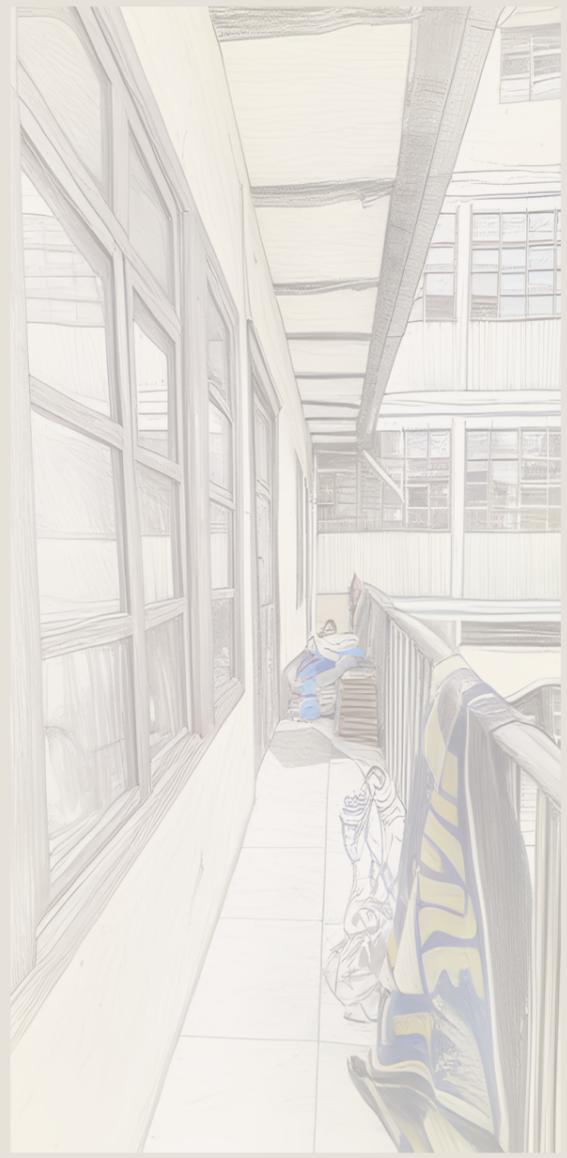


Fuente: Elaboración propia

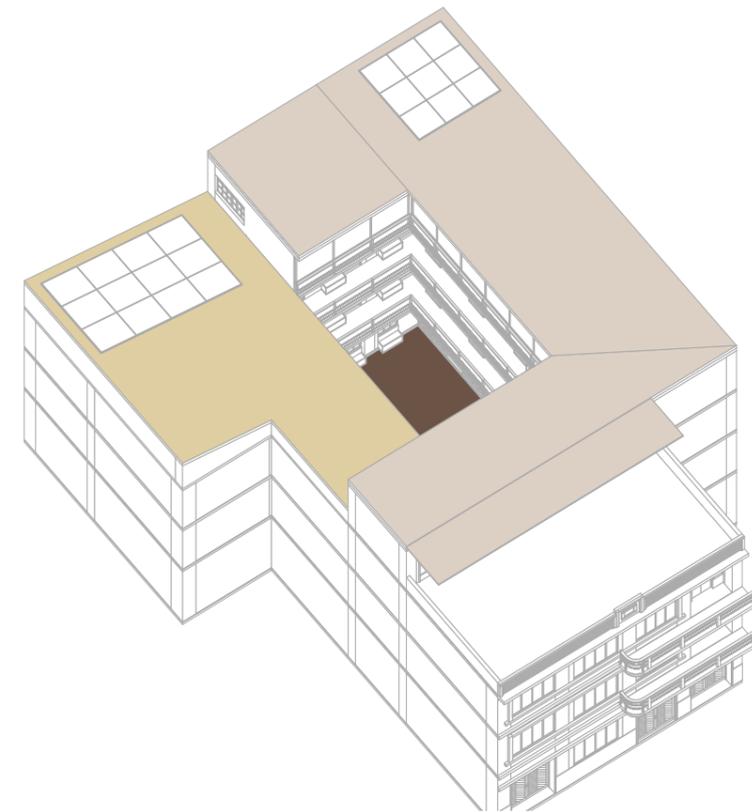
Fig. 148. Secciones



06. PROPUESTA



6.1. Función - Tipología



- Construcción nueva
- Construcción original
- Tipología casa patio

El diseño renovado propuesto en el presente estudio, mantiene intacta la tipología de la casa original, caracterizada precisamente como una casa patio. El bloque antiguo de la estructura se conserva en su totalidad, con una redistribución mejorada de los espacios interiores que permitan optimizar su funcionalidad y fluidez.

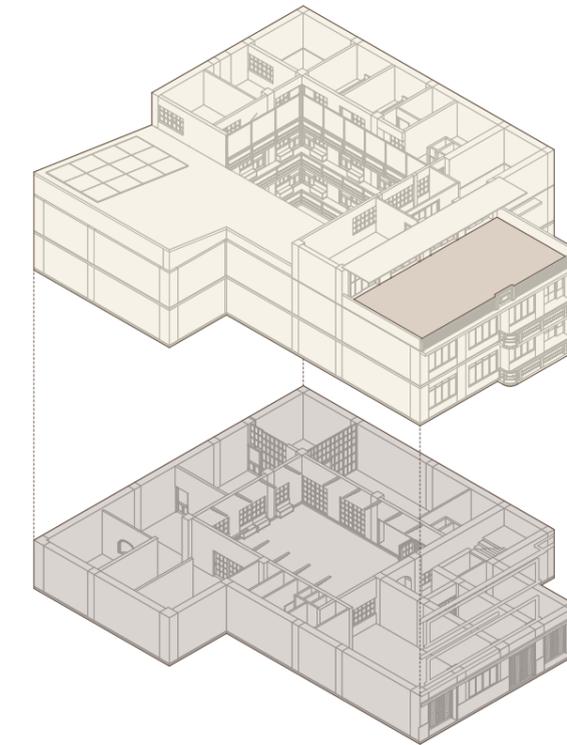
En lo referente al bloque de bahareque que fue añadido en una etapa posterior, se elimina por completo. En su lugar, se construye una nueva edificación de cuatro pisos, cuyo diseño se enfoca en ofrecer habitaciones individuales y dobles. El piso superior se destina para un departamento completo, capaz de albergar a una familia de ocho integrantes, proporcionando un espacio amplio y adecuado para su convivencia.

El bloque frontal, que incluye un cuarto piso añadido posteriormente a la construcción original, también se elimina. Este añadido es reemplazado por un bloque retranqueado, lo que permite restaurar la fachada y la estructura general de la vivienda a su estado original, respetando su integridad arquitectónica. Este nuevo espacio se dedica exclusivamente a áreas comunes, entre las cuales se implementa una zona de trabajo.

Fig. 149. Tipología

Fuente: Elaboración propia

6.1. Función - Usos



- Espacio Público (Comercios + horno)
- Espacio privado (Viviendas + espacios compartidos)
- Terraza comunal

La planta baja se convierte en un área comercial, aprovechando el horno existente que destaca por sus dimensiones y a la técnica de ladrillo utilizada en su construcción. Este elemento añade un valor histórico y estético para los arrendatarios y posibles visitantes que lleguen a la edificación.

En los pisos superiores, se ha diseñado un conjunto residencial compuesto por 17 viviendas, con capacidad para alojar entre una y cuatro personas cada una. El tamaño de las unidades habitacionales propicia una mayor flexibilidad para que los arrendatarios logren adaptarse y convivir de manera armónica.

Además de las unidades residenciales, se consideraron los siguientes detalles:

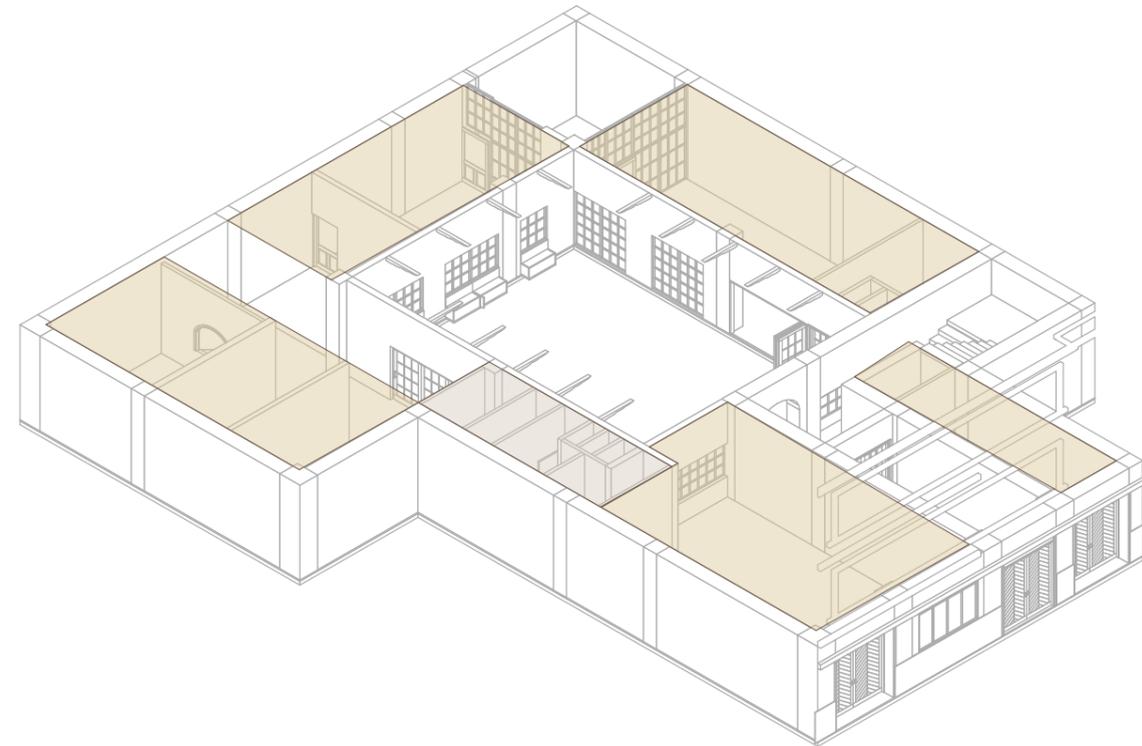
- a. Se han dispuesto 12 espacios compartidos, los cuales incluyen una zona de lavado y secado, cuatro baños y dos cocinas.
- b. Se ha creado un área de trabajo y producción.
- c. Se ha incorporado una cocina al aire libre.
- d. Se acondicionó un espacio de descanso, esparcimiento y relajación al aire libre.

De igual manera, se han diseñado dos espacios interiores destinados al descanso, ofreciendo lugares tranquilos y confortables dentro de la edificación.

Fig. 150. Axonometría

Fuente: Elaboración propia

6.1. Función - Usos en cada planta



- Servicio
- Zona comercial
- Vivienda

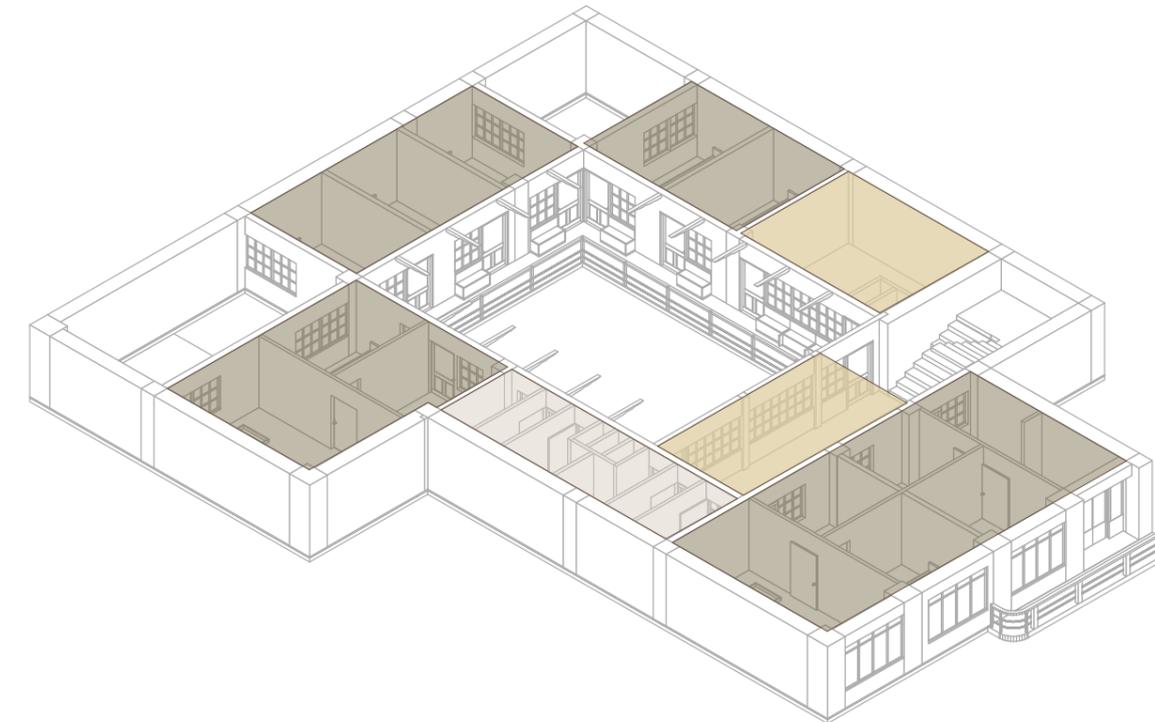
La planta baja se destina exclusivamente para el uso comercial, con una distribución que incluye dos locales principales ubicados en la fachada frontal y tres locales adicionales situados alrededor del patio, adyacentes al horno.

Además, se ha dispuesto un área de comedor que sirve al desarrollo comercial de estos locales, aprovechando el espacio interior y las zonas del patio disponibles, con la finalidad de crear áreas adicionales destinadas al consumo de alimentos.

Fig. 151. Plantas

Fuente: Elaboración propia

6.1. Función - Usos en cada planta



- Servicio
- Zona comercial
- Vivienda

En la primera planta alta, se encuentran varias unidades habitacionales. Hay tres habitaciones individuales y dos habitaciones dobles, todas ellas comparten una cocina común y un baño para hombres y mujeres.

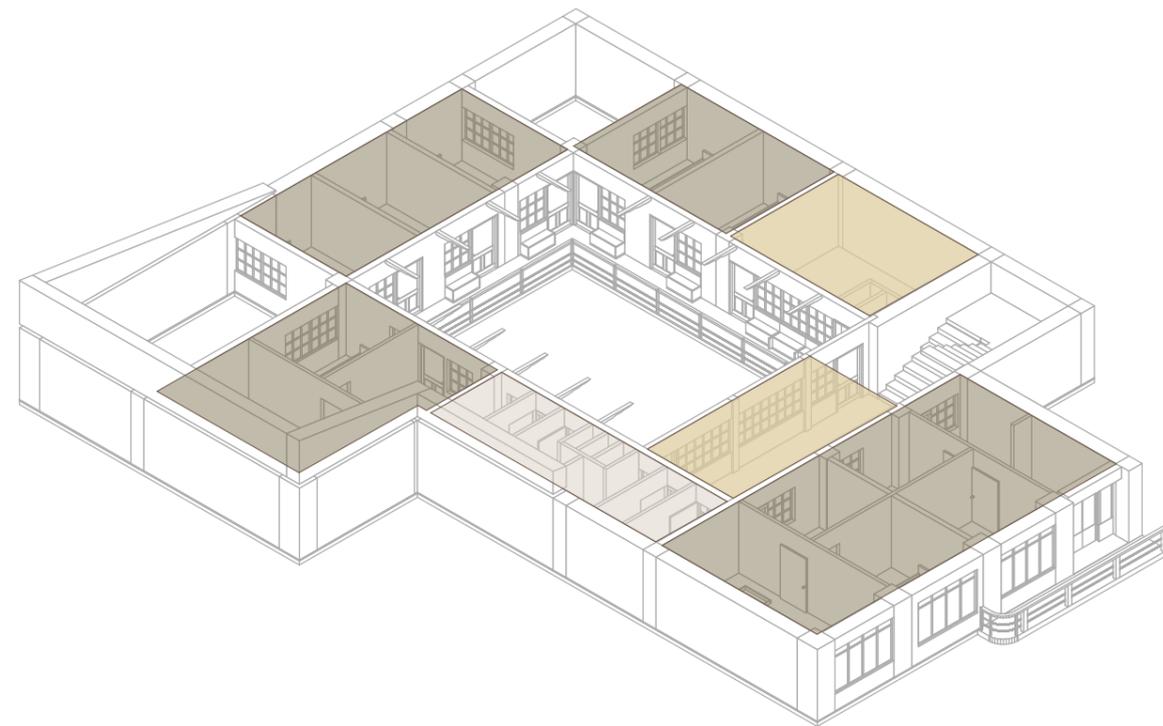
Adicionalmente, existen tres departamentos, cada uno con capacidad para albergar de tres a cuatro personas, estas unidades habitacionales incluyen un espacio de cocina y también comparten baños separados para hombres y mujeres.

Las zonas compartidas en esta planta comprenden la cocina, los baños y varios espacios destinados al descanso, promoviendo la interacción y convivencia entre los residentes.

Fig. 152. Plantas

Fuente: Elaboración propia

6.1. Función - Usos en cada planta



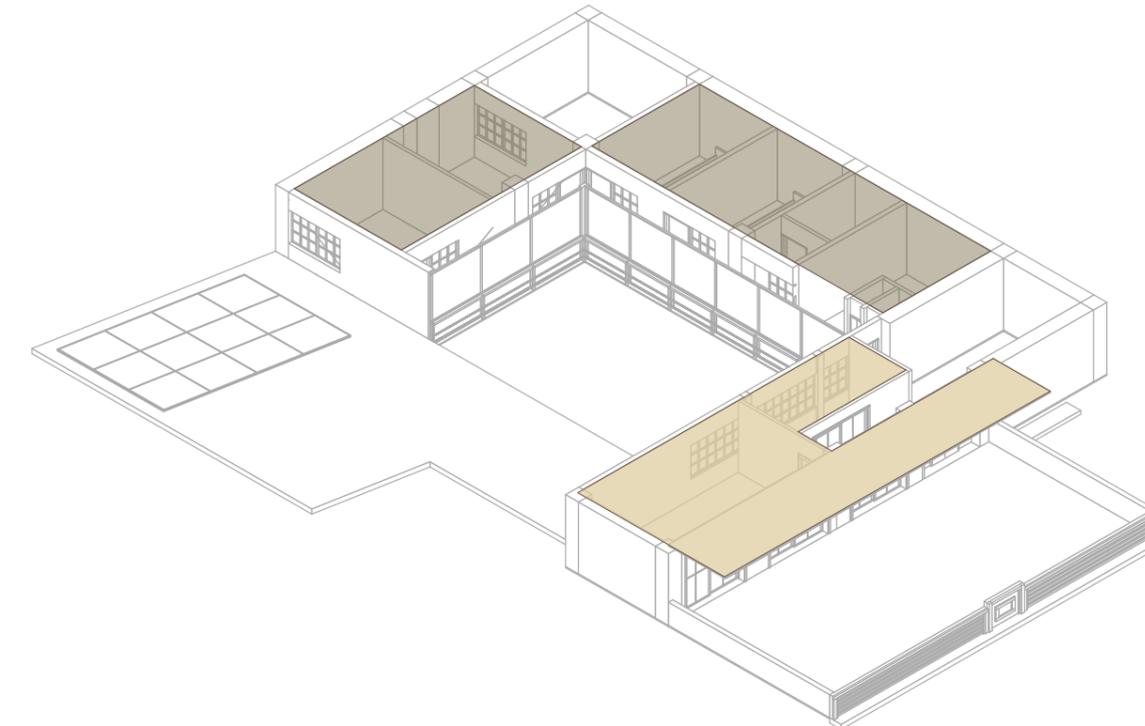
- Servicio
- Zona comercial
- Vivienda

En la segunda planta alta, se encuentran varias unidades habitacionales. Hay tres habitaciones individuales y dos habitaciones dobles, todas ellas comparten una cocina común ubicada en el piso superior y un baño para hombres y mujeres.

Adicionalmente, existen tres departamentos, cada uno con capacidad para albergar de tres a cuatro personas, estos departamentos incluyen un espacio de cocina y también comparten baños separados para hombres y mujeres.

Las zonas compartidas en esta planta comprenden la lavandería, los baños y varios espacios destinados al descanso, promoviendo la interacción y convivencia entre los residentes.

6.1. Función - Usos en cada planta

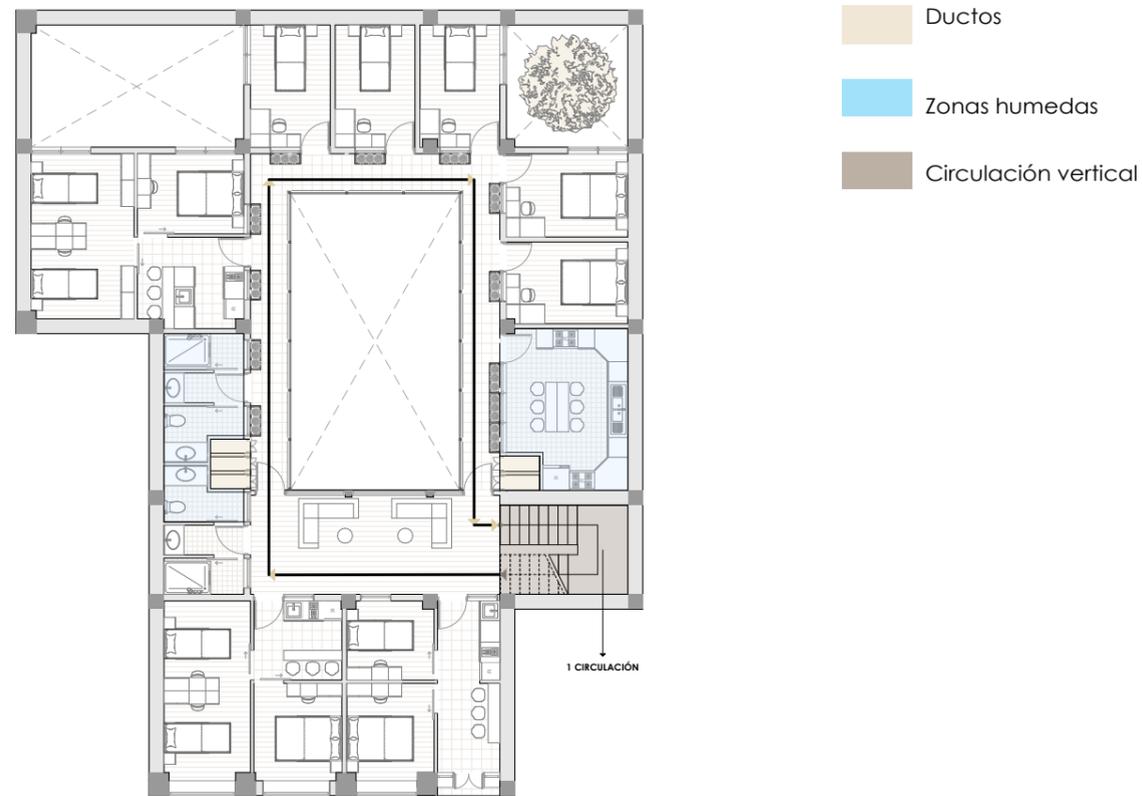


- Servicio
- Zona comercial
- Vivienda

En el último piso se encuentra un departamento diseñado para albergar a ocho personas, el cual, dispone de una cocina y un baño privado, así como habitaciones dobles con literas y habitaciones simples.

Además, este piso cuenta con varios espacios comunales: una cocina que también sirve al piso inferior, una zona de trabajo y producción, y un espacio exterior destinado tanto para cocinar como para el descanso.

6.1. Función - Circulación



Fuente: Elaboración propia

Fig. 155. Circulación

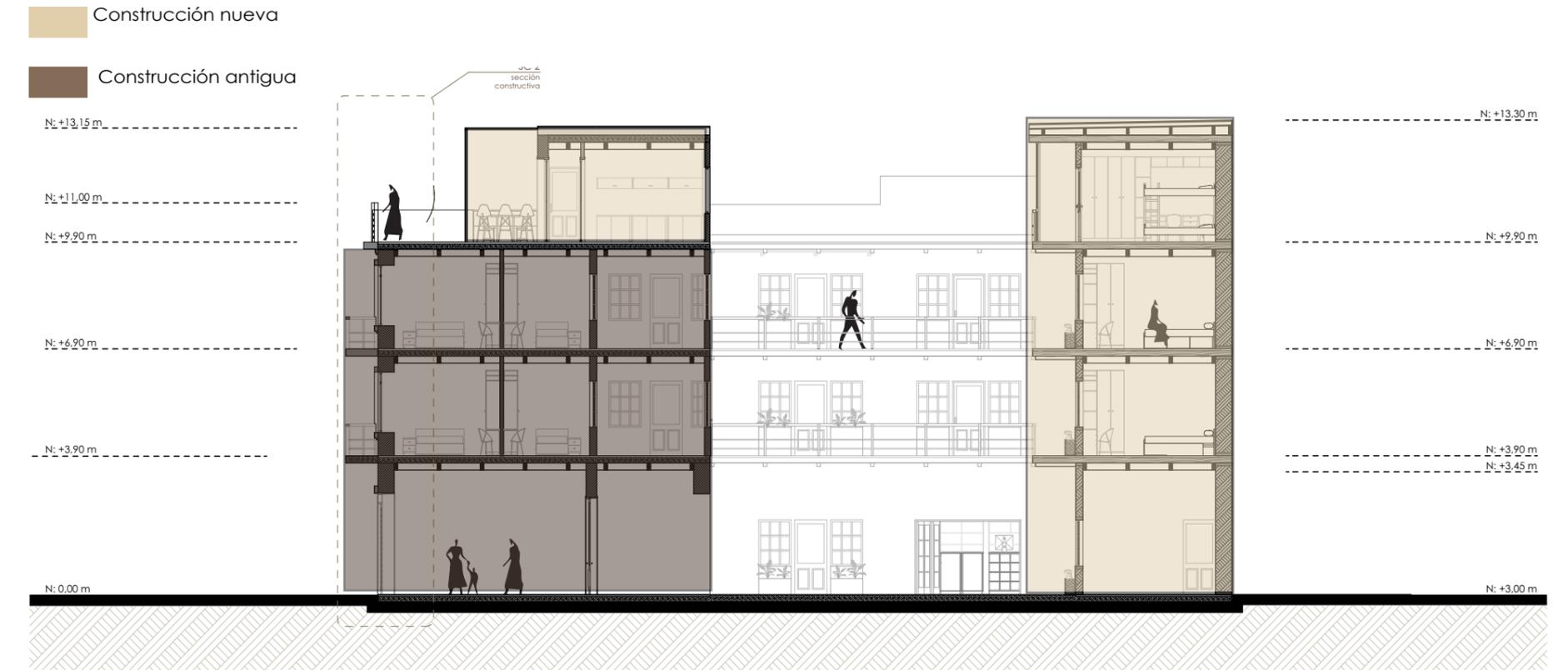
Se unifica la circulación vertical, creando una conexión fluida y eficiente entre el bloque nuevo y el bloque antiguo, lo que mejora significativamente la integración entre los distintos volúmenes del edificio.

Las áreas húmedas, incluyendo baños y cocinas, se han reorganizado y unificado a ambos lados, tanto en la edificación original como en la nueva, optimizando así la disposición y el acceso a estos espacios funcionales.

Además, se ha creado una zona de ductos estratégicamente situada, facilitando la distribución de instalaciones mecánicas, eléctricas y de plomería, lo que mejora la funcionalidad general y el mantenimiento del edificio.

Esta planificación integral no solo mejora la conectividad interna, sino que también optimiza el uso del espacio y los recursos disponibles, contribuyendo a una mayor coherencia y eficiencia arquitectónica.

6.1. Función - Espacios



Fuente: Elaboración propia

Fig. 156. Sección

6.1. Función - Plantas

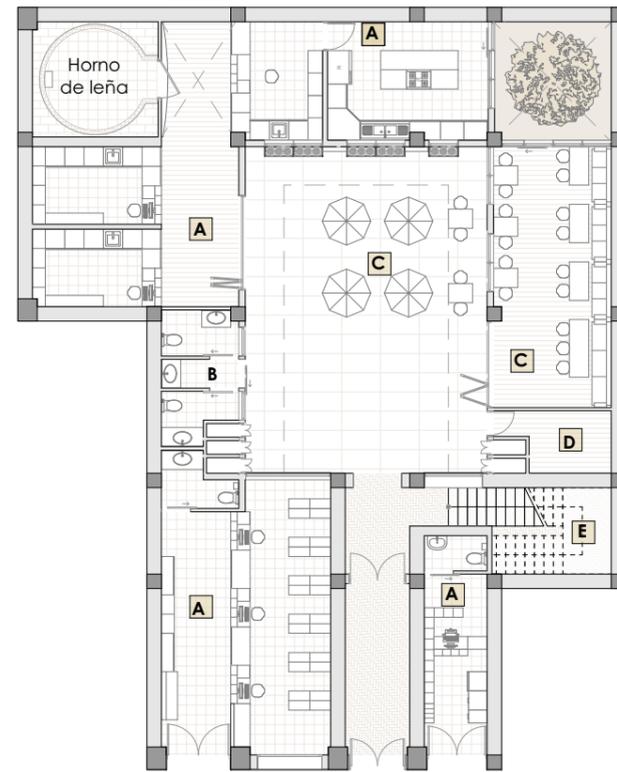


Fig. 157. Planta baja

Planta baja

Planta de uso comercial

- A. Locales comerciales (6 en total)
- B. Baños (4 en total)
- C. Comedores (2 en total)
- D. Cuarto de maquinas y ductos (1 en total)
(5 en total)
- E. Gradadas (1 en total)

Fuente: Elaboración propia

6.1. Función - Plantas

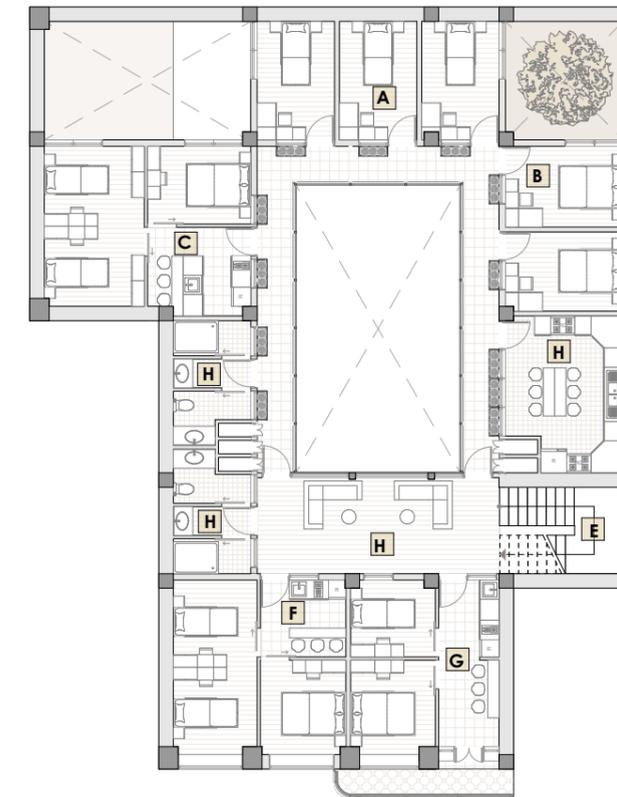


Fig. 158. Primera planta alta

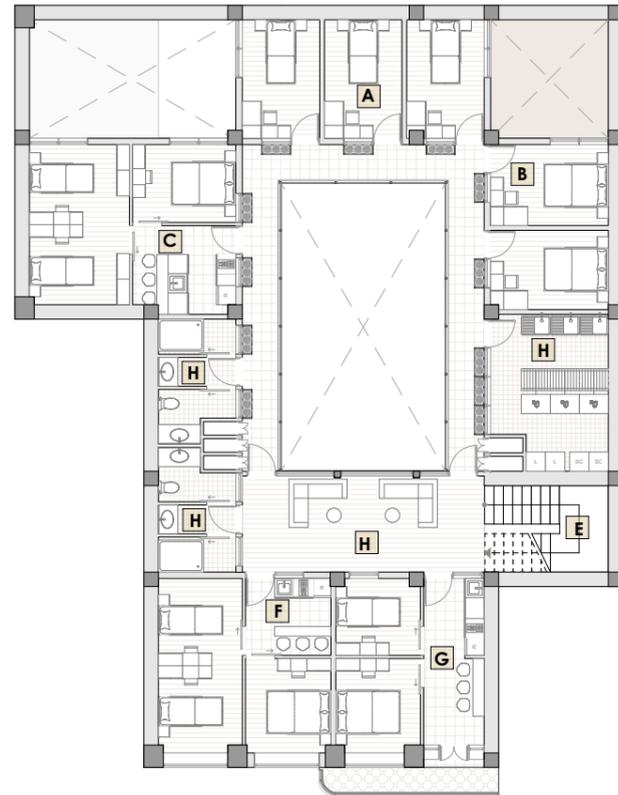
Primera planta alta

Vivienda + espacios compartidos

- A. Habitaciones (1 persona)
Área: 8,85 m²
 - B. Habitaciones (2 personas)
Área: 9,25 m²
 - C. Departamento 1 (4 personas)
Área: 33,10 m²
 - D. Cuarto de maquinas y ductos
 - E. Gradadas
 - F. Departamento 1 (3 personas)
Área: 29,05 m²
 - G. Departamento 1 (3 personas)
Área: 25,95 m²
 - H. Espacios compartidos
- Cocina compartida + comedor
Espacios para descanso
Baño de mujeres compartido
Baño de hombres compartido

Fuente: Elaboración propia

6.1. Función - Plantas



Fuente: Elaboración propia

Fig. 159. Segunda planta alta

Segunda planta alta

Vivienda + espacios compartidos

- A. Habitaciones (1 persona)
Área: 8,85 m²
- B. Habitaciones (2 personas)
Área: 9,25 m²
- C. Departamento 1 (4 personas)
Área: 33,10 m²

D. Cuarto de maquinas y ductos

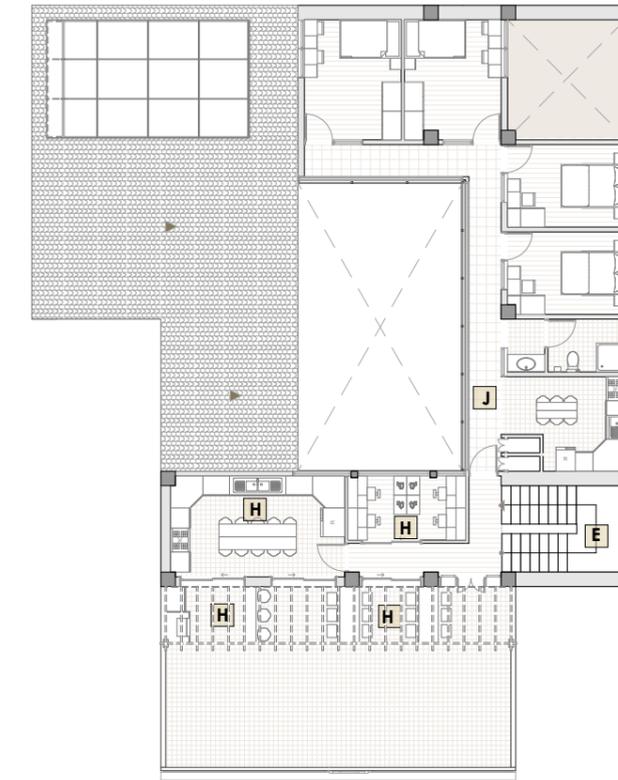
E. Gradas

- F. Departamento 1 (3 personas)
Área: 29,05 m²
- G. Departamento 1 (3 personas)
Área: 25,95 m²

H. Espacios compartidos

Lavandería compartida
Espacios para descanso
Baño de mujeres compartido
Baño de hombres compartido

6.1. Función - Plantas



Fuente: Elaboración propia

Fig. 160. Tercera planta alta

Tercera planta alta

Vivienda + espacios compartidos

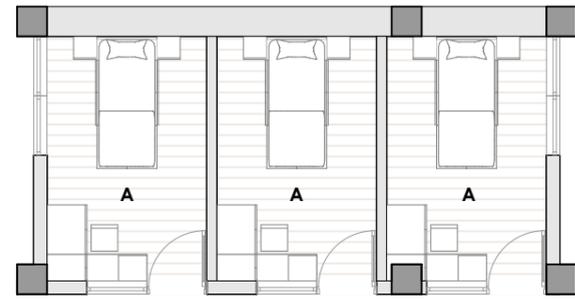
- J. Departamento completo (8 persona)
Área: 82,80 m²

D. Cuarto de maquinas y ductos

E. Gradas

H. Espacios compartidos
Cocina compartida + comedor
Espacio de producción o trabajo
Zona bbq compartida
Espacio de comedor exterior

6.1. Función - Tipologías

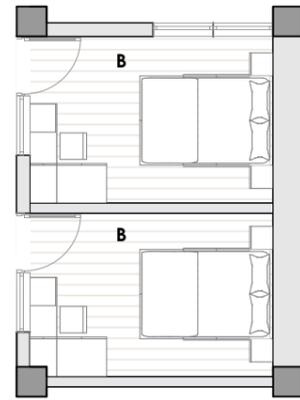


A. Habitaciones (1 persona)
Área: 8,85 m²

A1. Habitación individual 1
A2. Habitación individual 2
A3. Habitación individual 3
A4. Habitación individual 4
A5. Habitación individual 5
A6. Habitación individual 6

Fuente: Elaboración propia

Fig. 161. Tipologías

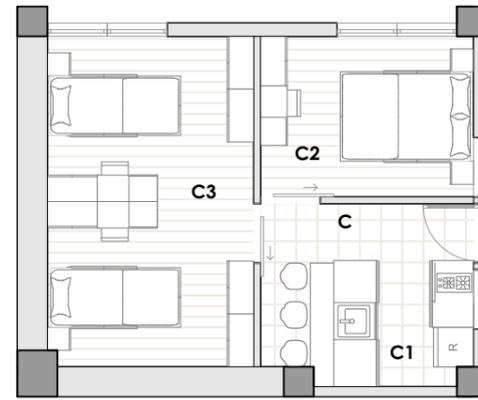


B. Habitaciones (2 personas)
Área: 9,25 m²

B1. Habitación doble 1
B2. Habitación doble 2
B3. Habitación doble 3
B4. Habitación doble 4

Fuente: Elaboración propia

Fig. 162. Tipologías



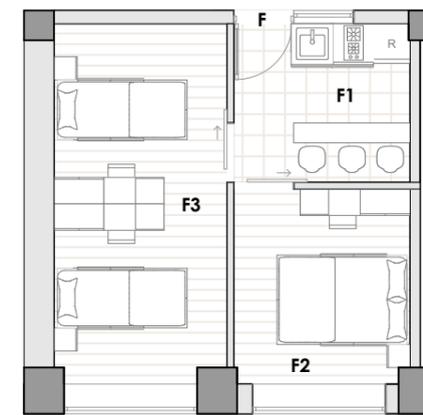
C. Departamento 1 (4 personas)
Área: 33,10 m²

C.1. Cocina
C.2. Habitación master
C.3. Habitación compartida

Fuente: Elaboración propia

Fig. 163. Tipologías

6.1. Función - Tipologías



F. Departamento 1 (3 personas)
Área: 29,05 m²

F.1. Cocina
F.2. Habitación master
F.3. Habitación compartida

Fuente: Elaboración propia

Fig. 164. Tipologías

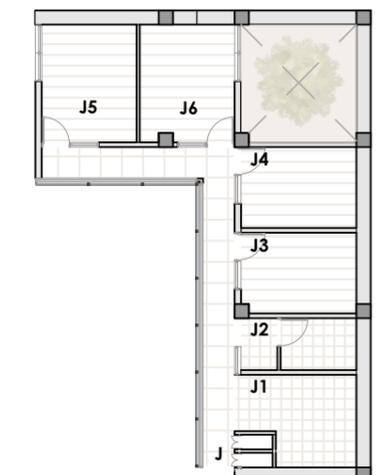


G. Departamento 1 (3 personas)
Área: 25,95 m²

G.1. Cocina
G.2. Habitación simple
G.3. Habitación master

Fuente: Elaboración propia

Fig. 165. Tipologías



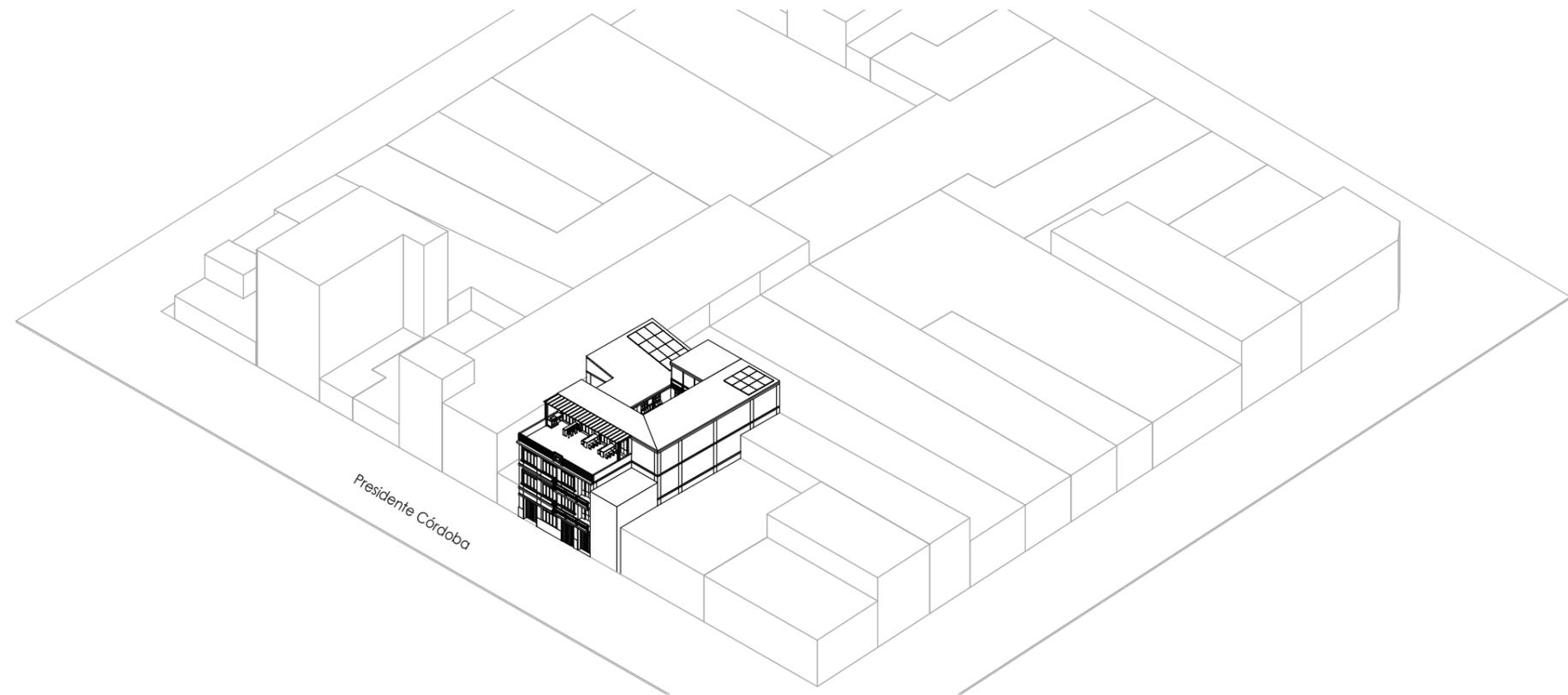
J. Departamento completo (8 persona)
Área: 82,80 m²

J.1. Cocina + comedor
J.2. Baño
J.3. Habitación (2 personas)
J.4. Habitación (2 personas)
J.5. Habitación con litera (2 personas)
J.6. Habitación con litera (2 personas)

Fuente: Elaboración propia

Fig. 166. Tipologías

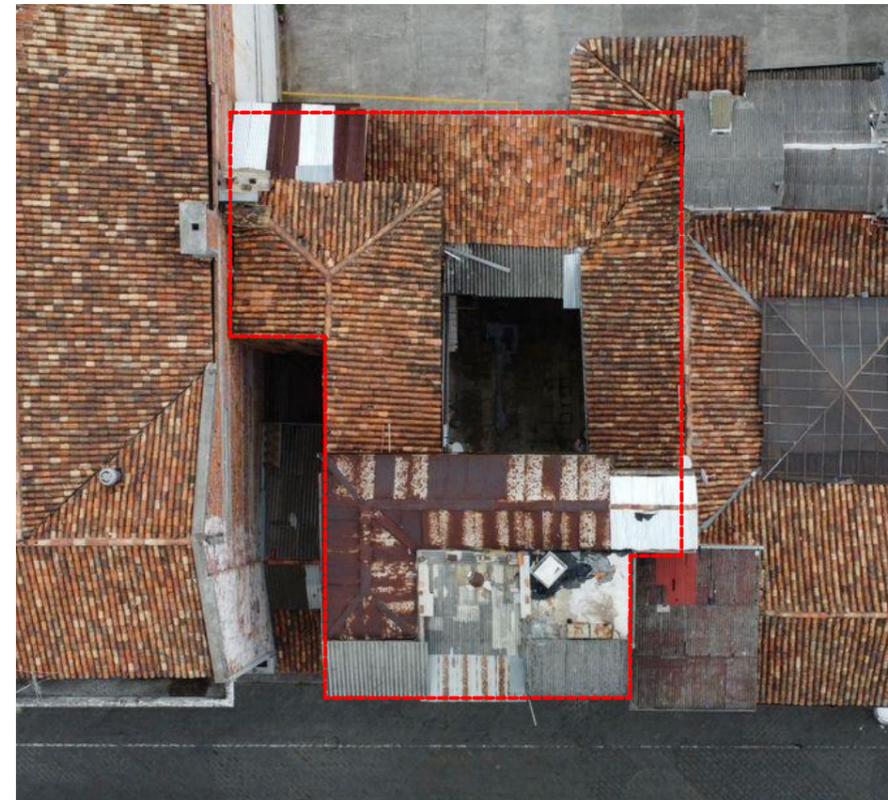
6.2 Forma - Cubiertas



Fuente: Elaboración propia

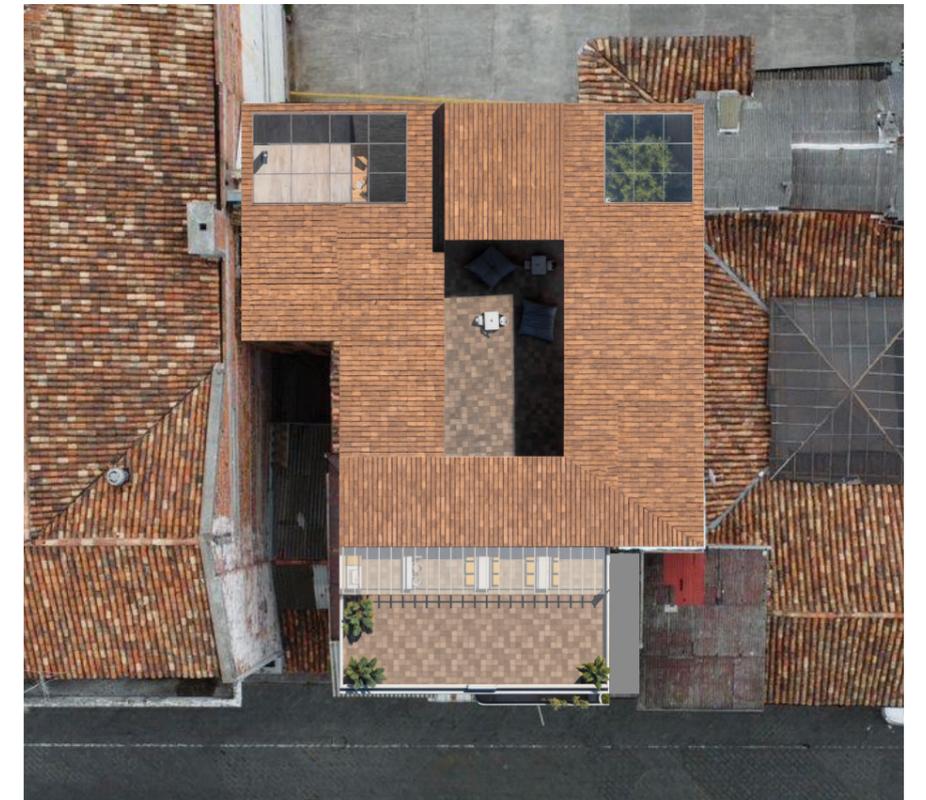
Fig. 167. Axonometría

6.2 Forma - Cubiertas



Fuente: Elaboración propia

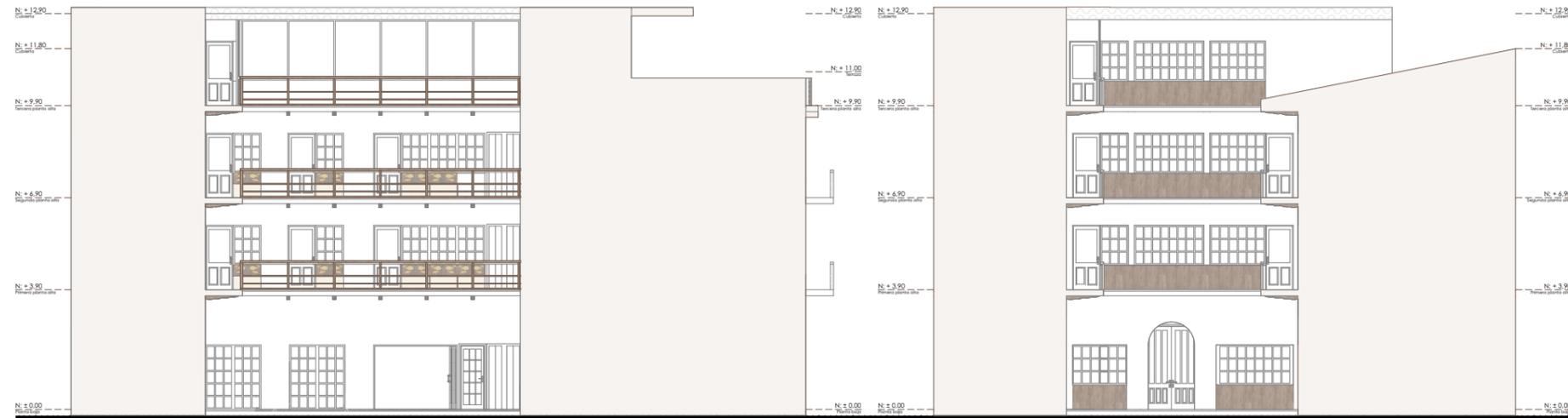
Fig. 168 . Cubiertas actuales



Fuente: Elaboración propia

Fig. 169 . Cubiertas propuestas

6.2. Forma - Fachada interna



Fuente: Elaboración propia

Fig. 170 . Fachada interna lateral (Derecha)

Fuente: Propia

Fig. 171 . Fachada interna (Posterior)

6.2. Forma - Fachada interna



Fuente: Elaboración propia

Fig. 172 . Fachada interna lateral (Izquierda)

Fuente: Elaboración propia

Fig. 173. Fachada interna (Frontal)

6.2. Forma - Fachada frontal



Fuente: Elaboración propia

Fig. 174. Fachada Frontal

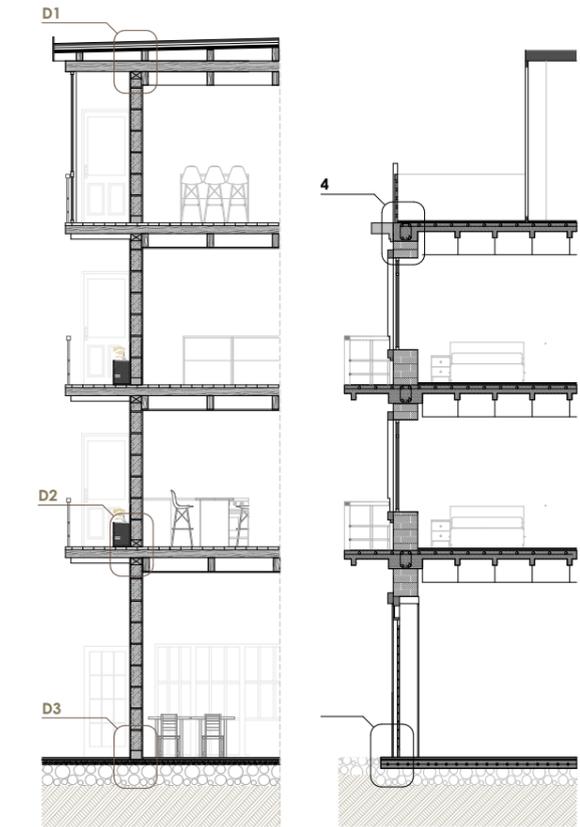
6.2. Forma - Fachada frontal



Fuente: Elaboración propia

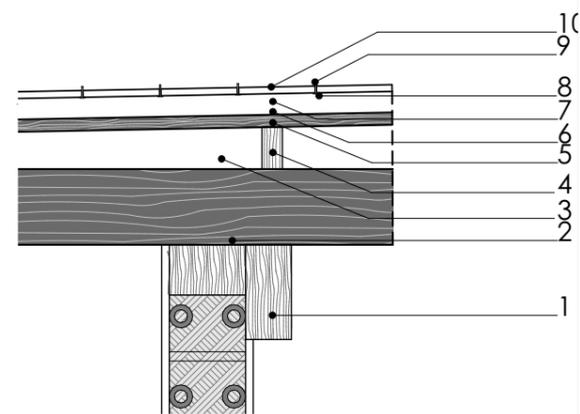
Fig. 175. Tramo con la propuesta

6.3. Materialidad y construcción - Detalles



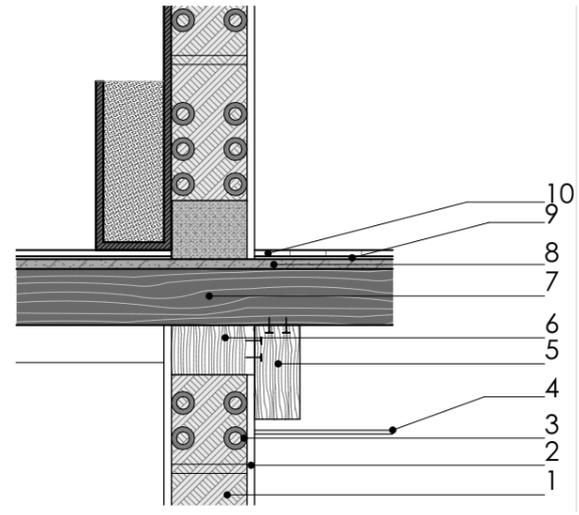
Fuente: Elaboración propia

Fig. 176 . Secciones constructivas



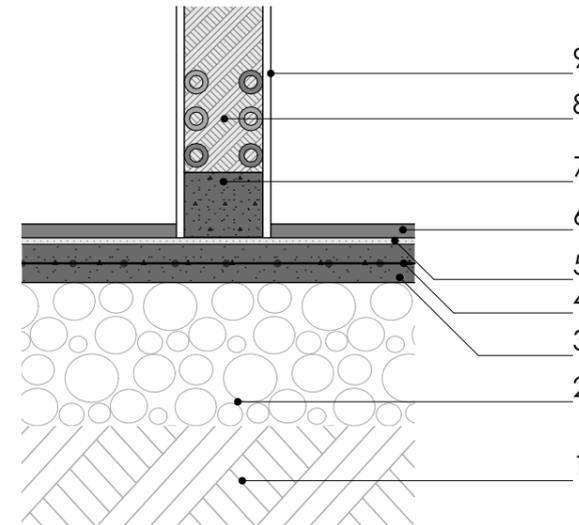
Fuente: Elaboración propia

Fig. 177 . Detalle 1



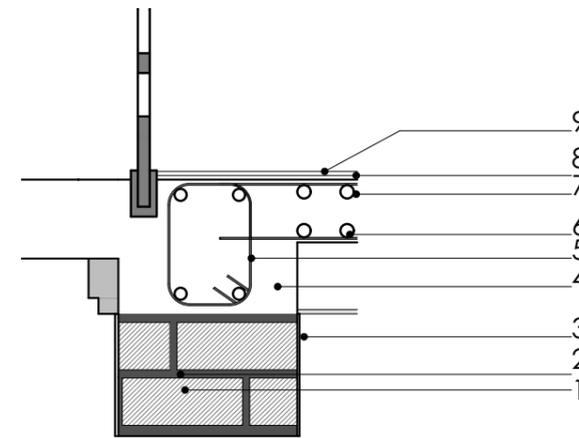
Fuente: Elaboración propia

Fig. 178 . Detalle 2



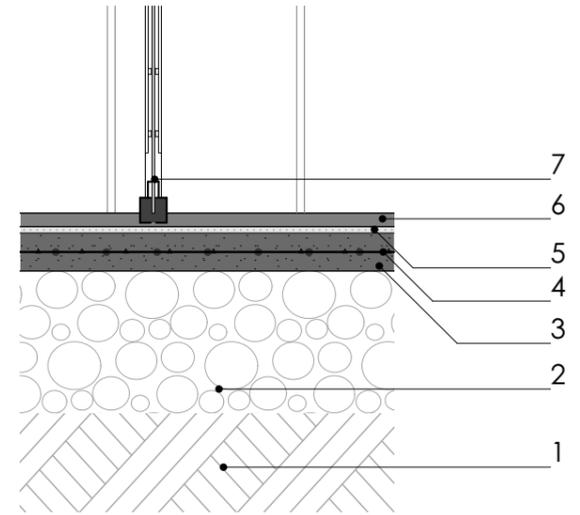
Fuente: Elaboración propia

Fig. 179 . Detalle 3



Fuente: Elaboración propia

Fig. 180 . Detalle 4



Fuente: Elaboración propia

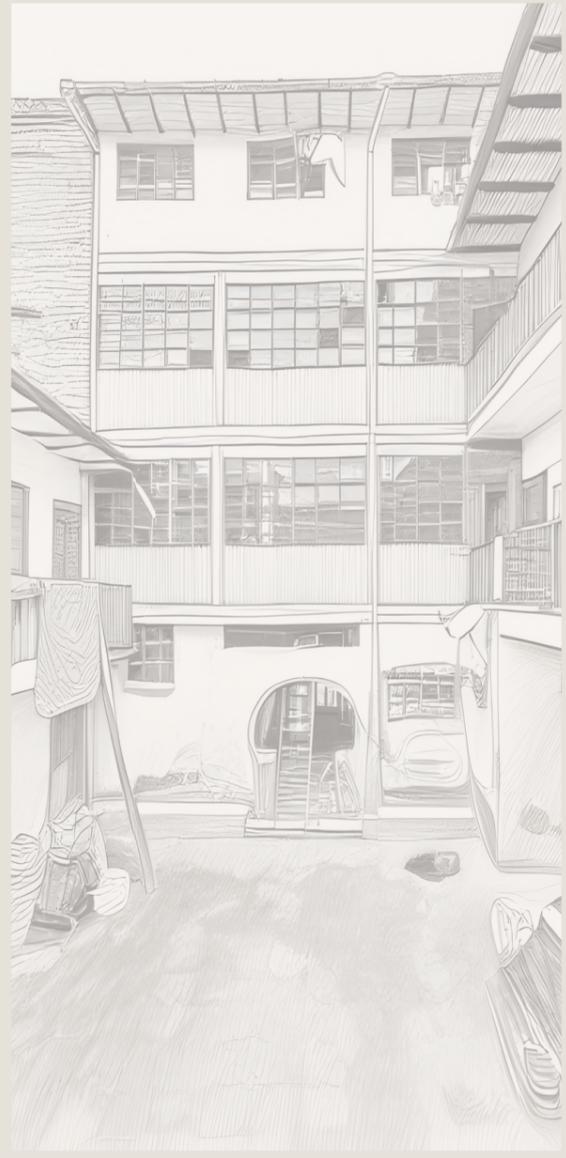
Fig. 181. Detalle 5







CONCLUSIONES Y RESULTADOS



Resultados

Como resultado de las encuestas, y entrevistas se pudo notar que no hay incorporadas en la vivienda las siguientes zonas: zonas de cocinas, zonas de lavandería, baños en cada planta, zonas de trabajo, espacios sociales y por último zonas al aire libre. Por lo que el proyecto dio como resultado la incorporación de todas estas zonas en las diferentes plantas de la vivienda. Antes se tenía un área de 17,79 m² para espacios compartidos en las edificaciones que solo incluía los baños y zonas de lavado improvisadas por los residentes.

Mientras que ahora se tiene una un área compartida de 171,76 m² en lo que incluye: en la planta baja alta un baño para hombres y uno para mujeres, una cocina y comedor y un área de descanso que se encuentra en un pasillo que era una zona subutilizada ; en la segunda planta alta una lavandería con espacio para secado y planchado, una zona de descanso e igual un baño para hombres y mujeres y por último en la tercera planta alta que incluye un espacio para trabajo, una cocina compartida, un espacio al exterior al aire libre.

El área de los espacios de descanso también cambió ya que son espacios más amplios de acuerdo al número de integrantes de cada familia que habita actualmente dividiéndose de la siguiente manera:

1 persona (8,85 m²) incluye cocina

2 personas (9,25 m²) incluye cocina
3 personas (29,05 m²) incluye cocina
4 personas (33,10 m²) incluye cocina
8 personas (82,80 m²) incluye cocina

Todos estos lugares fueron pensados para los actuales residentes y además cuenta con más capacidad para nuevos inquilinos.

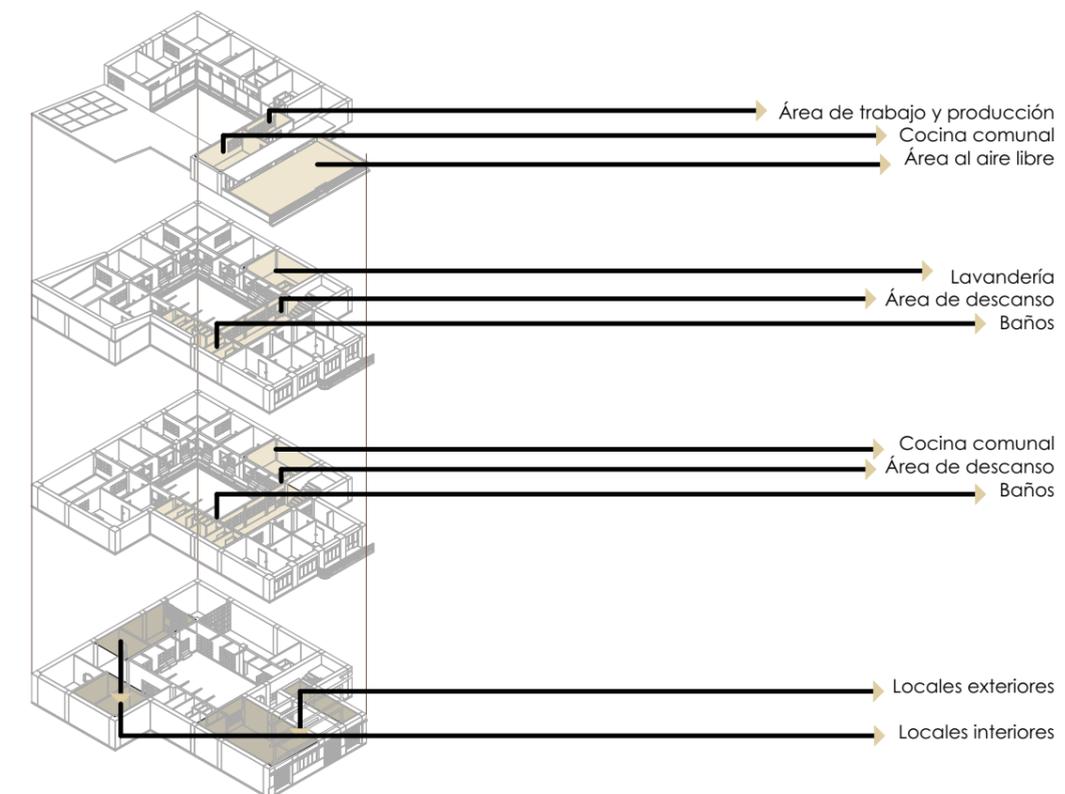
Y como resultado del análisis físico tomando en cuenta las patologías, materialidad, construcción antigua y posterior; primero se notó que hay dos construcciones una antiguo realizada en ladrillo portante una técnica muy inusual para el año de construcción de la casa y otra construcción posterior que está hecha en bahareque que no tiene ningún tratamiento en especial como también el último piso que no es originario de la vivienda afectando el remate de la residencia y donde el mayor número de patologías se hallaron por lo que se decidió: conservar en bloque antiguo por ser una vivienda con valor ambiental y suprimir el bloque posteriormente construido por el estado en el que se encuentra y además la razón las importante que estos dos bloques no se conectaban entre sí.

Por lo que se mantuvo el bloque antiguo pero mejorado su último piso, retranqueándole para que el remate sobresalga en la fachada, y un nuevo bloque que a diferencia del anterior cuenta con dos

pisos más, dándonos un total de 4 pisos. Estos dos bloques están conectados en sí por la misma circulación vertical a diferencia del estado original que tenía dos.

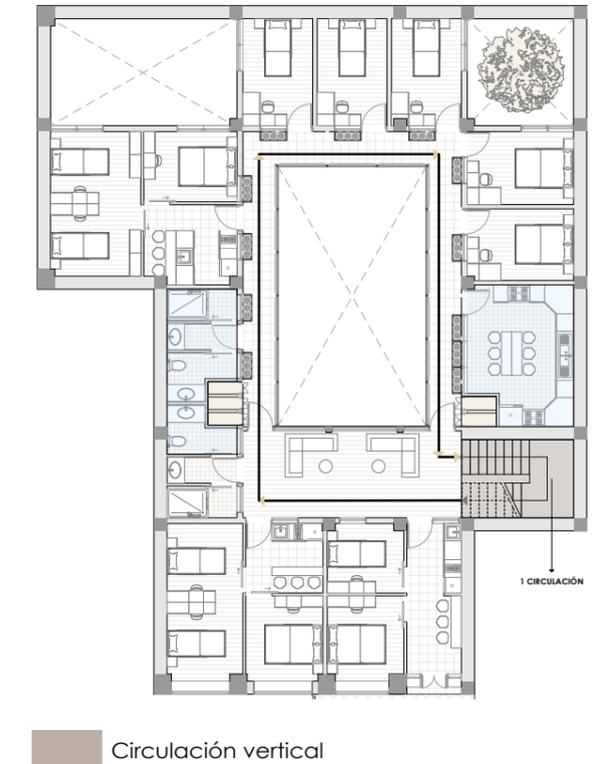
En la planta baja se plantea un espacio comercial se decidió esto por la zona en la que está ubicada la vivienda, que es de gran afluencia por las edificaciones que tiene próximas. Así creando un espacio para el público y que se resalte el uso y exposición del horno de leña, que es de los elementos más predominantes de la vivienda. Con 2 locales que dan a la fachada exterior y 3 locales internos, uno de ellos cuenta con cocina y todos incluyen un baño, además de áreas para comedor exteriores e interiores.

Resultados



Fuente: Elaboración propia

Fig. 182. Resultados



Fuente: Elaboración propia

Fig. 183. Resultados

Resultados

Con respecto a los referentes se analizaron 3 aspectos:

1. La función: en los tres referentes se usa la tipología de casa patio por lo que en la vivienda se decidió seguir con lo mismo para respetar el estado original y su normativa. Esta tipología ayuda a distribuir los espacios además de dar entradas de luz con patios internos.

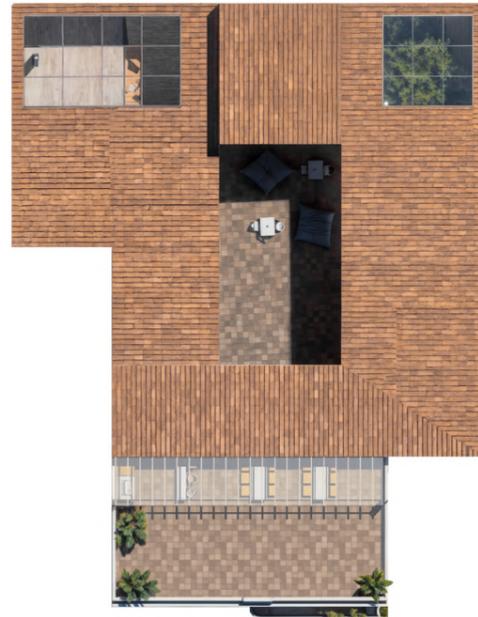
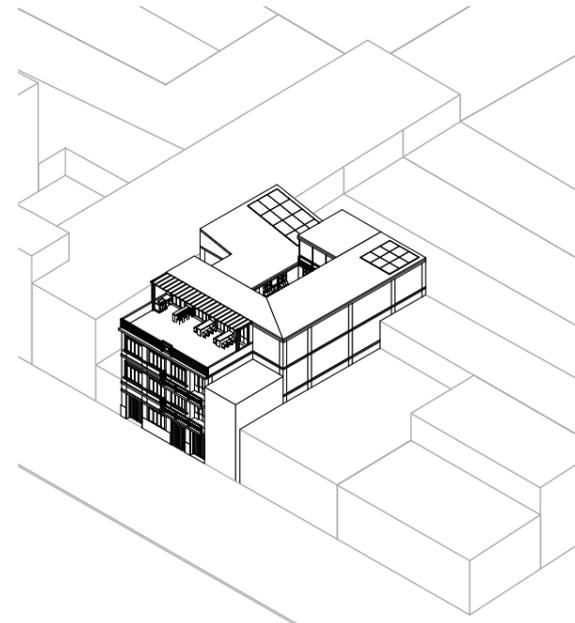


Fig. 184. Función

2. La forma: en los tres referentes se toman en cuenta las alturas de las construcciones aledañas



Fuente: Elaboración propia

Fig. 185. Forma

3. La materialidad: el uso de lo que ya existe y darle un tratamiento, en este caso se utiliza el mismo sistema de ladrillo portante.



Fuente: Elaboración propia

Fig. 186. Materialidad

Conclusiones

Las viviendas urbanas colectivas tienen grandes ventajas, como un costo de vida más bajo, mayor seguridad y el uso compartido de gastos, entre otros. Además, contribuyen a la densificación de la ciudad al crear más espacio para el comercio.

No obstante, es necesario prestarles atención, debido a que la mayoría de estas edificaciones se encuentran en una situación crítica.

Estas viviendas tendrán muchos beneficios al ser tratadas, y la expansión urbana será frenada al volver a habitar el centro con mejores condiciones de vida que las actuales.



Fuente: Rodas A y Cabrera N (2023) Investigación de habitabilidad en el centro histórico de Cuenca
Fig.187. Cartografía de Viviendas Urbanas Colectivas de Cuenca en el sector 10 de Agosto

Recomendaciones

Como recomendación basada en mi investigación, se debería tomar acciones reales sobre las viviendas colectivas y las condiciones de salubridad que hay dentro de cada una, tomar este tema para más investigaciones ya que como la vivienda analizada hay muchas más en el centro histórico y en peores condiciones.

Hacer de la restauración una estrategia para frenar el crecimiento urbano y volver a densificar el centro histórico y no netamente comercial a ciertas horas.



Fuente: Elaboración propia

Fig. 188. Fachada



Bibliografía

Aguirre, M., Ávila, M., Cordero, M., & Andrade, I. (2017). Evaluación de riesgos y vulnerabilidades. El caso de una vivienda patrimonial en Cuenca. Ecuador. Rev. AUC, 8(39), 7-17.

Araya, L. (2019). Vivienda colectiva y espacio público. Universidad Nacional de la Plata, 1-68.

Araya, R., Castillo, MJ y Prado, F. (2009). Rehabilitación Unión Obrera: cerro Cordillera. ARQ (Santiago), (73), 36-39

Arroyo, J. (2020). Vivienda colectiva y espacio público. Problemáticas contemporáneas en ciudades de Argentina. Rev. Legado de Arquitectura y Diseño, 15(27), 1-17.

Arquitectura – La Borda. (s. f.). <http://www.labor-da.coop/es/proyecto/arquitectura/>

BAQ. (2012). Intervención Urbana en el sector del Vado. <https://arquitecturapanamericana.com/intervencion-urbana-en-el-sector-del-vado/>

Borde Urbano. (2021). Población Unión Obrera - BordeURBANO. bordeURBANO. https://bordeurbano.cl/proyectos_inmobiliario/poblacion-union-obrera/

Cabrera, N., Pacheco, D., & Sarmiento, A. (2016). Posibilidades del conventillo como vivienda colectiva en centros históricos de América Latina: Cuenca-Ecuador como caso de estudio. In II Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible (pp. 724-729). São Paulo: Fundação Armando Alvares Penteado, Universidad Politécnica de Cataluña.

Conventillo Población Obrera de la Union, C° Cordillera, Valparaiso - Casiopea. (2011). https://wiki.ead.pucv.cl/Conventillo_Poblacion-C3%B3n_Obrera_de_la_Union,_C%C2%B0_Cordillera,_Valparaiso

Coulleri, A. (2022). La Vecindad Santos Dumont Housing / Cottet Iachetti Arquitectos. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/989081/santos-dumont-building-3756-cottet-iachetti-arquitectos>

Coronel, P., & Joménez, J. (2021). Vivienda colectiva y gentrificación. Propuesta sostenible para el centro histórico de Cuenca. Universidad Católica de Cuenca, 1-229.

Coloquio. (2008). El Vado. 38. Universidad del Azuay. https://issuu.com/cultural/docs/libro_historia

Edificio de la Población Obrera de la Unión, Cerro Cordillera, Valparaíso - Casiopea. (s. f.). https://wiki.ead.pucv.cl/Edificio_de_la_Poblacion-C3%B3n_Obrera_de_la_Uni%C3%B3n,_Cerro_Cordillera,_Valpara%C3%ADso

EDIFICIO LVSD-C — COTTET IACHETTI. (s. f.). COTTET IACHETTI. <https://www.cottetiachetti.com/edificio-lvsd-c>

Fundación Turismo Cuenca. (2019). Barrio El Vado, Un Pedazo de la historia de Cuenca. <https://cuenca.com.ec/fr/node/964?footer&page=1>

García, M. (2018). Red de viviendas colectivas como instrumento para la integración social en

el centro histórico de Cuenca. Universidad del Azuay, 1-146.

García, P. (2016). Densificación en el centro histórico: red de viviendas de carácter social a lo largo de los ejes del tranvía. Cuenca: Universidad del Azuay.

García, V., & MacLean, A. (2011). Antípolis. Barcelona: Editorial Gili.

Ilustre Concejo Cantonal Del Cantón Cuenca. (2021). Reforma a los artículos de uso y ocupación del suelo de las ordenanzas: "ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón cuenca" y la "ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de cristo. <https://www.cuenca.gob.ec/system/files/REFORMA%20A%20LOS%20ARTICULOS%20DE%20USO%20Y%20OCUPACION%20DEL%20SUELO%20DE%20LAS%20ORDENANZA%20PARA%20LA%20GESTI%C3%93N%20Y%20CONSERVACI%C3%93N%20DE%20LAS%20C3%81REAS%20HISTORICAS%20Y%20PATRIMONIALES%20DEL%20CANT%C3%93N%20CUENCA%E2%80%9D.pdf>

Kennedy, A. (2002). Valoración y conservación del patrimonio edificado de Cuenca. Rev. Universidad de Cuenca, 1(4), 201-221.

Kennedy, A. (2002). Valoración y conservación del patrimonio edificado de Cuenca. Rev. Universidad de Cuenca, 1(4), 201-221. Obtenido de <https://alexandrakennedy-troya.weebly.com/artiacuteculos.html>

Lacol. (2022). Cooperativa de vivienda La Borda. https://www.lacol.coop/wp-content/uploads/2019/11/PLOT50_lacol.pdf

La población obrera de la Union o la organización de una comunidad para la rehabilitación de su hogar de vida. (2012). Interciudad. <https://interciudad.wordpress.com/2012/06/12/la-poblacion-obrera-de-la-union-o-la-organizacion-de-una-comunidad-para-la-rehabilitacion-de-su-hogar-de-vida/>

Marín, Á. (2015). Espacio colectivo y vivienda. Aportaciones a la vida comunitaria en edificios residenciales del siglo XX. Rev. Universidad da Coruña, 6(11), 1-45.

Marín, J. (2022). El Vado, el tradicional y más antiguo barrio de Cuenca. Expreso. <https://www.expreso.ec/ocio/cultura/vado-tradicional-antiguo-barrio-cuenca-127385.html>

Mattarollo, N. (2019). Dinámicas en la vivienda colectiva contemporánea. Universidad Nacional de la Plata, 1-69.

Monsalve, A. (2018). Densificación en el centro histórico. Residencia estudiantil en ejes patrimoniales. Universidad del Azuay, 1-85.

Montejano, J. (2014). El principio de la densificación como argumento central de la sustentabilidad urbana: una revisión crítica. Rev. Centrogeo, 1(4), 57-84.

Pacheco, D., & Sarmiento, A. (2015). El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca, 1(1),

1-238.

Pact Arim. (2000). Hacia una propuesta de rehabilitación de edificaciones para vivienda en el centro histórico de Cuenca. Cuenca S. E. , 1-89.

Quiceno, A. (2023). Qué es la arquitectura sostenible y cómo impacta en el diseño de un futuro mejor? Rev. Medellín, 1-3.

Rehabilitación del edificio Unión Obrera. Valparaíso. (s. f.). La ciudad viva. <https://www.junta-deandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/cooperacion/ArquitecturaObras/d51f497a-b07f-11e4-9ac7-39f02d412575>

Rogers, R. (2017). Es más importante el espacio para el público que el edificio en sí. <https://www.media-tics.com/noticia/7695/sintesis-global/richard-rogers:-es-mas-importante-el-espacio-para-el-publico-que-el-edificio-en-si.html>

Rojas, G. (2023). Densificación en el centro histórico de Cuenca: vivienda colectiva para el área de primer orden a lo largo de los ejes del tranvía. Universidad Católica de Cuenca, 1-262.

Sánchez, L. (2011). Conferencia Magistral de Ken Yeang en Lima. <https://www.cosasdearquitectos.com/2011/09/conferencia-magistral-de-ken-yeang-en-lima/>

Sánchez, M. (2019). LA BORDA EN "A ESCALA HUMANA" - Madera y construcción. Madera y Construcción. <https://maderayconstruccion.com/la-borda-en-a-escala-humana/>

Spot. (2020). Cuenca, Ciudad de Puentes Históricos. <https://centroculturalcebollar.blogspot.com/2020/09/cuenca-ciudad-de-puentes-historicos.html>

		Alero	10.- Los aleros de la parte posterior de la edificación están en mal estado producto de la humedad y, por no decirlo, de la falta de mantenimiento. Por consiguiente, es necesaria su remodelación.	X			X		X										X
		Pasillo - Lavandería	11.- Producto de la humedad y de la falta de mantención, los balcones-pasillos se encuentran en mal estado.	X			X		X										X
		Pisos de madera interiores	12.-Al ser la madera un material perecible y al tener humedad, el mismo se encuentra en al estado.	X			X		X										X
		Ventanas interiores	13.- Uno de los principales problemas en la edificación es la humedad, estas ventanas están con un nivel medio de daño siendo necesario su restauración	X			X		X										X
		Pared	14.- Este techo recientemente colocado sin contemplar ninguna norma y peor algún tipo de planificación, por lo que debe ser retirada porque constituye un material extraño a la edificación.	X			X		X										X
		Cielo raso	15.- Producto de la humedad y la casi nula mantención, los cielos rasos se encuentran en muy mal estado, siendo necesario una completa remodelación.	X			X		X										X

		Alero	16.- Los aleros de la parte posterior de la edificación están en mal estado producto de la humedad y por qué no decirlo de la falta de mantenimiento por consiguiente es necesario su remodelación	X			X		X										X
		Alero	17.- Las gradas se encuentran deterioradas por los años de la casa.	X			X		X										X
		Cielo raso	18.- Producto de la humedad y la casi nula mantención, los cielos rasos se encuentran en muy mal estado, siendo necesario una completa remodelación.	X			X		X										X
		Canales de recolección	19.- Los canales no están cumpliendo la función para los que fueron diseñados y es por esta circunstancia que gran parte de la edificación está dañándose por la humedad producto de la filtración del agua.		X		X		X										X

Análisis de patologías															
INTERIOR															
Datos generales				Tipo de daño					Escala de daño			Tipo de intervención			
Ubicación (planta, sección, azada)	Imagen	Elemento	Descripción	Humedad	Suciedad	Ellorecencia	Deformaciones	Factores	Alto	Medio	Bajo	Restauración	Rehabilitación	Readecuación	Remodelación
		Piso	1.- Al ser la madera un material perecible y al tener humedad, el mismo se encuentra en al estado.	X			X		X					X	X

		Puerta	2.-Esta puerta o boquete de puerta ha sido construida en fechas recientes y al ser construida sin la debida planificación hoy por hoy le han cerrado con material removible, se tendrá que realizar una remodelación.	X			X			X	X
		Cielo raso	3.- Producto de la humedad y la casi nula mantención los cielos rasos se encuentran en muy mal estado siendo necesario una completa remodelación.	X	X			X		X	X
		Cielo raso	4.- Producto de la humedad y la casi nula mantención los cielos rasos se encuentran en muy mal estado siendo necesario una completa remodelación.	X	X			X		X	X
		División	5.-El espacio abierto de estos ambientes sala comedor debía ser la primera idea de diseño, pero por tener espacios más pequeños debido a la demanda de vivienda este boquete ha sido cerrado con material temporal.				X		X	X	X
		Pared	6.-si bien las paredes están en buen estado es necesario enlucirles, pintarles y darles mantenimiento como a toda la edificación.	X			X		X	X	X
		Puerta	7.-Este elemento se encuentra destruido completamente producto de la humedad y otros factores siendo necesario su remodelación completa.	X			X		X	X	X

		Cielo raso	8.- Producto de la humedad y la casi nula mantención los cielos rasos se encuentran en muy mal estado siendo necesario una completa remodelación.	X			X		X	X	X
		Cielo raso	9.- Producto de la humedad y la casi nula mantención los cielos rasos se encuentran en muy mal estado siendo necesario una completa remodelación.	X			X		X	X	X
		Vigas	10.-Estos elementos o las vigas de madera están en mal estado necesitando realizar la remodelación o cambio de estas piezas de madera al ser el soporte de la cubierta.	X			X		X	X	X
		Baños	11.- Intervención en las instalaciones sanitarias e instalaciones de agua para controlar la humedad persistente.	X			X		X	X	X
		Baños	12.- Intervención en las instalaciones sanitarias e instalaciones de agua para controlar la humedad persistente.	X			X		X	X	X
		Cocina	13.-Al igual que los baños es necesario su intervención en las instalaciones sanitarias como también en las instalaciones de agua potable	X			X		X	X	X

Encuestas

- ¿Cuántas personas viven en su hogar? Enumere el número de adultos y niños

1 en total: 1 adultos - 0 niños

1 en total: 1 adultos - 0 niños

1 en total: 1 adultos - 0 niños

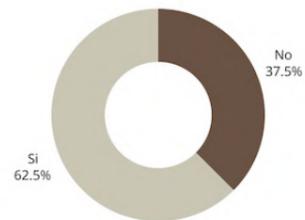
2 en total: 2 adultos - 0 niños

3 en total: 1 adultos - 2 niños

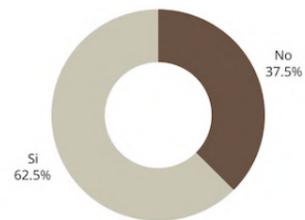
3 en total: 2 adultos - 1 niños

8 en total: 5 adultos - 3 niños

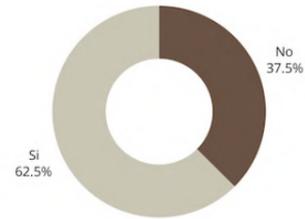
- ¿Proviene de otro lugar fuera de la ciudad de Cuenca?



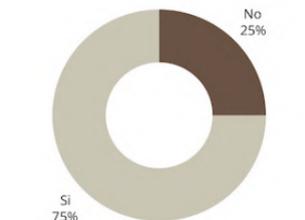
- ¿Cambiaron de residencia por empleo?



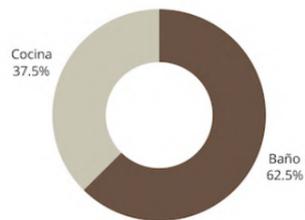
- ¿Se encuentra en el hogar todo el día?



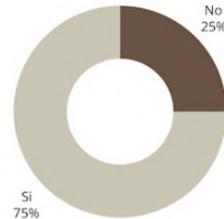
- ¿Permanece en la ciudad los fines de semana?



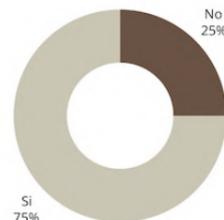
- ¿Prefiere contar con un baño o una cocina?



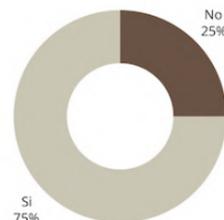
- ¿Lleva a cabo alguna actividad productiva en su hogar?



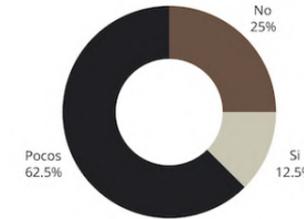
- ¿Adapto su espacio residencial por empleo?



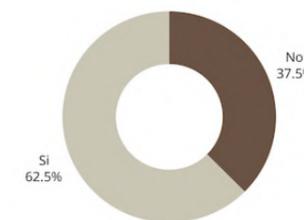
- ¿Lava y seca su ropa en las zonas comunes del edificio?



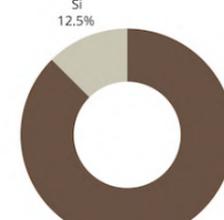
- ¿Hay lugares para el lavado y el secado de la ropa?



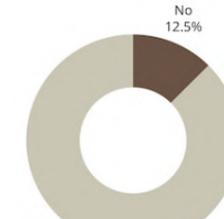
- ¿Considera que el ruido está en un nivel aceptable?



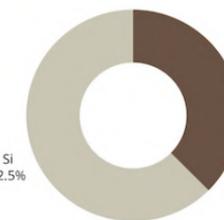
- ¿Tiene una iluminación adecuada en su vivienda?



- ¿Está de acuerdo con el uso compartido del baño?



- ¿Considera que la temperatura en su vivienda es confortable?



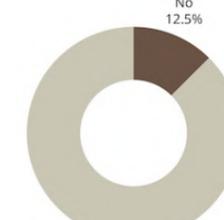
- ¿Se siente seguro y protegido en su residencia?



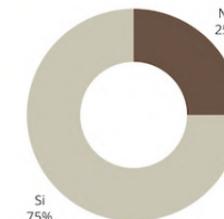
- ¿Para mantener su privacidad, ha tapado las ventanas con cartón y papel?



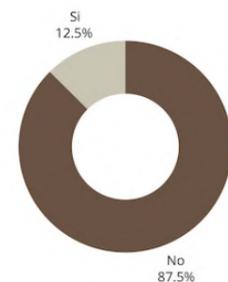
- ¿Considera que mantiene buenas relaciones con los otros residentes?



- ¿Realizan actividades en el patio regularmente?



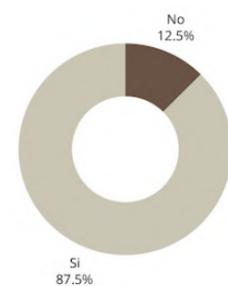
- ¿Le incomoda compartir la ducha con otras personas?



- ¿Ha tenido algún inconveniente con las instalaciones?



- ¿Estaría dispuesto a compartir la cocina?



Entrevistas

ENTREVISTA 1

Alberto Fernández García (Arrendatario que ocupa el tercer piso de la vivienda) comenta que alquilar un departamento tiene un alto valor, es por ello que el dueño de casa dividió un espacio que era en tres partes: dormitorio sala y cocina en tres cuartos sin ningún servicio adicional netamente solo de dormitorios.

ENTREVISTA 2

Según Fernández, nos menciona que al no contar con lavaplatos y lavanderías en su lugar de alquiler, hacen uso compartido con los otros inquilinos, en un departamento que si cuenta con estos servicios. Alquilar este departamento tiene un costo mayor, es por eso que lo utilizan de forma provisional, hasta que alguien más lo arriende.

ENTREVISTA 3

Un integrante de la Familia Santillán Cotacachi que habita el cuarto piso de la vivienda, manifiesta que viven 8 personas junto con él, 2 hombres y 6 mujeres. Entre los principales problemas menciona, la antigüedad de la casa y con partes que se derrumban, lo cual recomienda que se debe priorizar el arreglo del baño y del techo por sus goteras, al igual que la pintura de la casa.

INFORMACIÓN DIGITAL



