

Proyecto de rehabilitación de una vivienda urbana colectiva en el Centro Histórico de Cuenca

Sector el Vado "Casa Armijos"

TOMO I

ESCUELA DE ARQUITECTURA

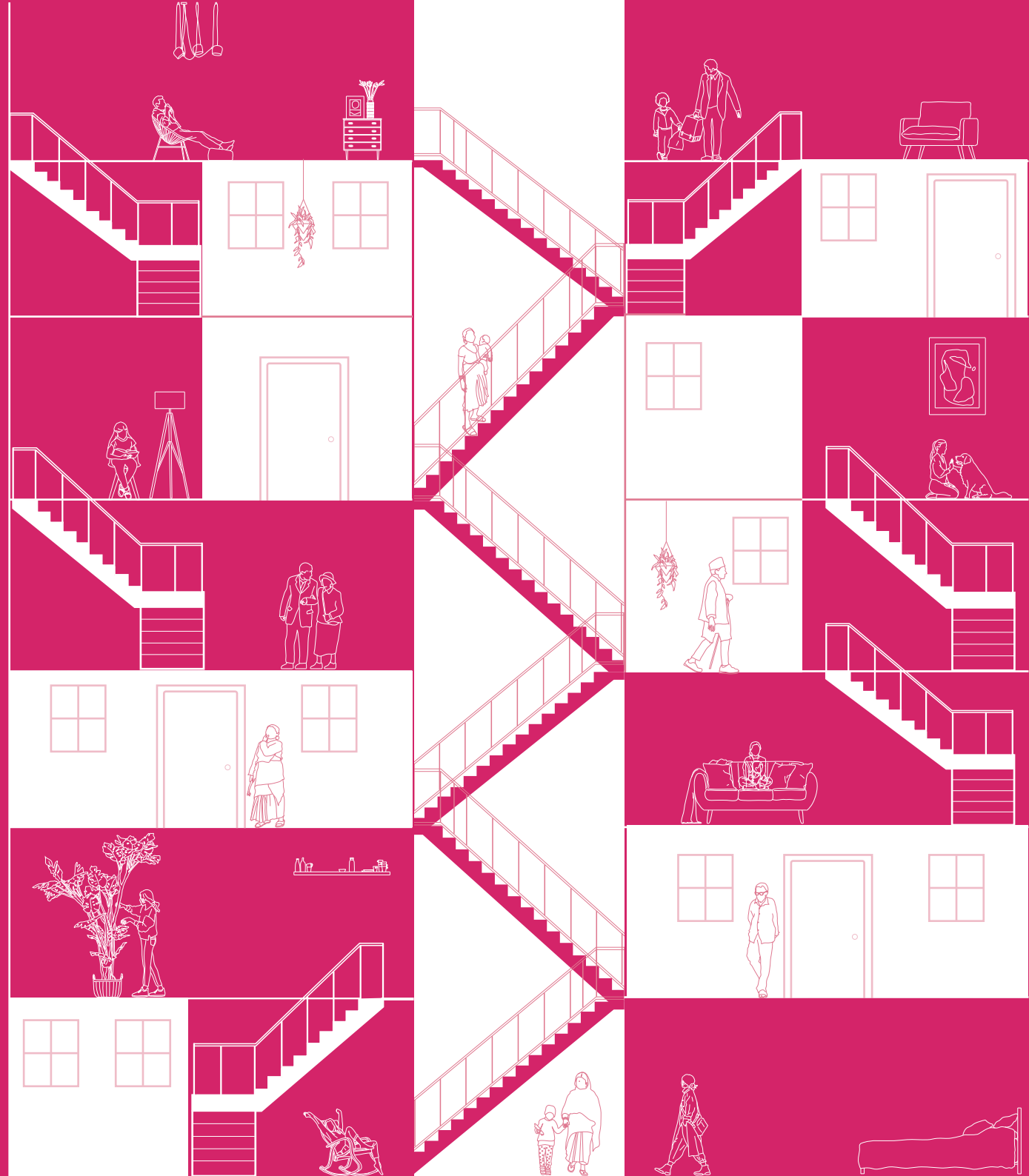
Proyecto final de carrera previo a la obtención de Titulación de Arquitecta

AUTORES

María Eduarda Flores Arias
Eliana Caridad Román Durazno

DIRECTORA

Arq. Ana Patricia Rodas Beltrán



UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

DISEÑO
ARQUITECTURA
Y ARTE
FACULTAD





UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

DISEÑO
ARQUITECTURA
Y ARTE
FACULTAD

**Proyecto de rehabilitación de una vivienda urbana
colectiva en el Centro Histórico de Cuenca.**
Sector "El Vado"

Proyecto Final de Carrera previo a la obtención del título de
Arquitecta

Autores:
María Eduarda Flores Arias
Eliana Caridad Román Durazno

Director:
Arq. Ana Patricia Rodas Beltrán

Cuenca - Ecuador
2024

Dedicatoria

Dedico esta tesis a Dios, por darme fuerza siempre. A mis padres, Mónica y Manolo, por su apoyo incondicional. A mis hermanas y hermano, por acompañarme siempre. A mi novio, por estar a mi lado. A mis maestros, por impartirme sus conocimientos. A mi familia y a todos los que hicieron posible este logro.

María Eduarda Flores Arias

Agradecimientos

Quiero agradecer a mi madre Mónica, por su amor incondicional y sus enseñanzas. Ella, siempre a mi lado, guiándome en el camino de Dios, es la mujer que más admiro. Su fortaleza y cariño me inspiran cada día. A mi padre Manolo, por ser mi apoyo incondicional en cada tropiezo, secar mis lágrimas y darme fuerzas para seguir. Sin ti, esto no sería posible. Espero siempre hacerte sentir orgulloso con cada logro, porque cada uno de ellos es gracias a ti.

A mi hermana Flavia, mi mejor amiga y compañera de vida. Eres la razón de mis logros y mi pilar fundamental. Siempre me inspiras a ser mejor cada día. Gracias por tu apoyo incondicional y por estar siempre a mi lado. Te quiero con todo mi corazón. A mi hermana Daniela y a mi hermano Manolo, que a pesar de la distancia, me han enseñado que con perseverancia y deseos fuertes, todo es posible.

Para mi novio Fernando, mi mejor amigo y futuro colega. Tu amor incondicional y apoyo constante me han llenado de cariño y fuerza. Has estado a mi lado, motivándome y nunca dejándome caer, incluso cuando quería rendirme. Gracias a ti, soy la mujer que soy hoy. Te amo y te agradezco por siempre estar conmigo, también agradezco a mis mejores amigas, Melissa y Luciana, mis amigas de toda la vida, quienes me han apoyado incondicionalmente en cada paso de este camino.

A Eliana, mi compañera de tesis y la cual se ha convertido en una amiga leal. Nuestra mutua entrega y apoyo han forjado logros excepcionales. Tu constante motivación y dedicación nos han llevado a alcanzar lo extraordinario. Esta tesis es un testimonio de nuestra unión. Gracias, Eli, por tu inigualable esfuerzo y cariño.

A mi querida abuela Pepa, fuente de inspiración y fortaleza. Tu sonrisa y tus historias únicas han iluminado mi camino, recordando que la adversidad puede ser vencida con una sonrisa. Esta tesis es un modesto tributo a tu amor incondicional y sabiduría eterna. Gracias, abuela.

A mi amada familia, su constante apoyo y sabiduría me han guiado siempre. Agradezco su incondicionalidad y estar siempre a mi lado. A mis maestros quienes con su saber transmitido, han moldeado mi capacidad profesional. Listos para encarar cualquier desafío con creatividad y determinación.

Por último quiero agradecer a mis fieles compañeros de cuatro patas, por su amor incondicional en las noches de desvelo. A los presentes y ausentes, siempre en mi corazón.

María Eduarda Flores Arias

Dedicatoria

Dedico esta tesis a Dios, por estar conmigo en todo este camino. A mis padres, cuyo amor y apoyo incondicional han sido mi fuerza constante. A todos los que me acompañaron a lo largo de estos años, con su paciencia y ánimo incondicional. Sin ustedes, esto no sería posible.

Eliana Caridad Román Durazno

Agradecimientos

Agradezco a Dios por su guía en este camino. A mis padres, Caty y Pablo, cuyo amor y apoyo incondicional han sido esenciales para este logro; han sido mi fortaleza y orgullo a lo largo de estos años. Esto es para ustedes y por ustedes. Gracias a mi mamá, mi mejor amiga, Caty, por brindarme tu apoyo, ser un ejemplo de fortaleza y, sin importar las dificultades, ser un ejemplo de mujer que me enseña a sacar lo mejor de mí. A mi papá, Pablo, que siempre ha sido un ejemplo para mí, por sacarme siempre una sonrisa, ser un hombre que me inspira y ayudarme cuando más lo necesito. Los amo incondicionalmente.

A mi hermano Matías, por enseñarme y acompañarme a lo largo de mi vida, y por su valioso aporte en todo este trayecto. A mi perrita Bella, cuya presencia silenciosa pero reconfortante me ha brindado el apoyo emocional necesario durante este arduo camino.

A mis Abuelitos Jorge, César, Mamacita y Martita por cuidarme a lo largo de este camino, todas sus enseñanzas que me dieron para superarme día con día.

A mis profesores, gracias a cuya dedicación he aprendido tanto a lo largo de los años.

A la señora Esther Armijos, que nos abrió las puertas de su hogar para llevar a cabo este trabajo.

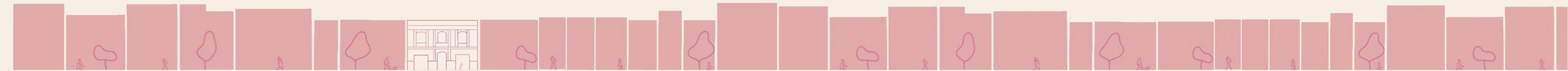
A mi compañera de tesis, Eduarda, que con amor, esfuerzo, dedicación y colaboración ha sido fundamental en este proyecto; tu amistad incondicional hizo del camino más divertido y te agradezco infinitamente. Este logro es tanto tuyo como mío.

A mi familia y amigos, y a todos aquellos que de una forma u otra me acompañaron a lo largo de estos años con su paciencia y ánimo incondicional.

Y por último, a mí misma, por la constancia, la determinación y el esfuerzo que he dedicado a este proyecto. Por nunca rendirme y por seguir adelante incluso en los momentos más difíciles.

Eliana Caridad Román Durazno

ÍNDICE DE CONTENIDO



CONTENIDO

TOMO I

01

Análisis Crítico de la Vivienda Colectiva en Centros Históricos: Estudios de Caso en América Latina

1.1.Introducción	25
1.2. Concepto de vivienda urbana colectiva.	31
1.3. Complejidades socioeconómicas y culturales en viviendas colectivas de centros históricos Latinoamericanos: un enfoque desde el imaginario colectivo	35
1.4. Vivienda Colectiva en el Centro Histórico de Cuenca.	36

02

Relevancia Histórica y Cultural del Vado: Un Análisis Integral para Fundamentar la Rehabilitación de la Casa Armijos

2.1. Filtro de referentes.	43
2.2. Referentes de proyectos de rehabilitación de viviendas urbanas colectivas realizados en el Centro Histórico de Cuenca y en otras ciudades similares.	45
2.3. Análisis histórico y urbano del sector El Vado.	66
2.4. Análisis histórico de la Casa Armijos.	68
2.5. Marco legal y normativo aplicable a la rehabilitación de viviendas urbanas colectivas en el Centro Histórico de Cuenca.	69

03

Diagnóstico Social y Físico

3.1 Análisis físico	74
3.2 Análisis social	95

04

Proyecto Arquitectónico

4.1 Estrategias de diseño	103
4.2 Programa	108
4.3 Conexión urbana	112
4.4 Plantas técnicas	114
4.5 Espacios interiores	118
4.6 Forma	122
4.7 Sistema constructivo	128

5.1 Resultados	138
5.2 Conclusiones	142
5.3 Bibliografía	150
5.4 Anexos	154

CONTENIDO

TOMO II

01

Planos de aprobación patrimonial

Ubicación y emplazamiento	01
Planos de demolición, estado actual y materialidad	02
Planos de demolición, estado actual y materialidad	03
Planos de demolición, estado actual y materialidad	04
Sección general A-A	05
Sección general B-B y secciones constructivas	06
Fachada principal y materialidad	07
Detalles constructivos	08
Planos fotográficos	09
Análisis histórico	10

02

Planos arquitectónicos

Plantas arquitectónicas	11
Plantas arquitectónicas	12
Ampliación de plantas	13
Ampliación de plantas	14
Ampliación de plantas	15
Ampliación de plantas	16
Ampliación de plantas	17
Secciones generales y secciones constructivas	18
Detalles constructivos	19
Axonometría General	20

03

Planos electricos e hidrosanitarios

Instalaciones eléctricas planta baja	21
Instalaciones eléctricas tomacorrientes planta baja	22
Instalaciones eléctricas primera planta alta	23
Instalaciones eléctricas tomacorrientes primera planta alta	24
Instalaciones eléctricas segunda planta alta	25
Instalaciones eléctricas tomacorrientes segunda planta alta	26
Cuadro de instalaciones eléctricas	27
Instalaciones hidrosanitarias planta baja	28
Instalaciones hidrosanitarias primera planta alta	29
Plano de agua pluvial	30

Instalaciones hidrosanitarias segunda planta alta	31
Instalaciones sanitarias planta baja	32
Instalaciones sanitarias primera planta alta	33
Instalaciones sanitarias segunda planta alta	34

Resumen y objetivos



Resumen

El Centro Histórico de Cuenca cuenta con un gran número de viviendas colectivas precarias conocidas como conventillos. Estas viviendas son espacios con carencias físicas y estigmatización social; sin embargo, este tipo de edificaciones albergan a una gran cantidad de personas. El proyecto parte de un análisis físico, social e histórico del inmueble y propone una intervención que se centra en resolver los problemas de la vivienda manteniendo usos y usuarios actuales, mejorando las dinámicas sociales, la accesibilidad a nuevos espacios y optimizar los servicios, todo esto a partir del respeto y la aplicación de las normas de intervención en inmuebles patrimoniales.

Palabras clave:

Arquitectura patrimonial, rehabilitación, intervención, restauración, vivienda urbana colectiva.

Abstract

The Historic Center of Cuenca has a large number of precarious collective dwellings known as conventillos. These homes are spaces with physical deficiencies and social stigmatization; however, this type of building houses a large number of people. The project is based on a physical, social and historical analysis of the property and proposes an intervention that focuses on solving housing problems while maintaining current uses and users, improving social dynamics, accessibility to new spaces and optimizing services, all based on respect and application of the rules of intervention in heritage buildings.

Keywords:

Heritage architecture, rehabilitation, intervention, restoration, collective urban housing.

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.

Objetivos específicos

- Estudiar conceptos relacionados a la vivienda urbana colectiva y referentes de proyectos de rehabilitación en Centros Históricos
- Conocer el contexto histórico, social, arquitectónico y las normativas a las que se rige la edificación que será intervenida.
- Reconocer problemáticas físicas y sociales a través de herramientas cualitativas y cuantitativas.
- Plantear un proyecto de rehabilitación arquitectónica, readecuando sus espacios, utilizando herramientas de diseño que respondan al contexto, normativas y problemáticas del sitio.

Problemática



Cuenca es Patrimonio de la Humanidad desde 1999, gracias a la excepcionalidad de su centro histórico. Según la UNESCO (1999), este título se le ha conferido por su arquitectura neoclásica y la materialidad utilizada en sus construcciones. No obstante, en los últimos años, ha enfrentado desafíos significativos debido al aumento de la población. Según el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) (2022), en el año 2022, Cuenca cuenta con 596,101 habitantes, lo que representa un incremento del 14.83% en comparación con el censo de 2010.

Este factor ha dado lugar a la expansión urbana masiva hacia las afueras de la ciudad. También, se han observado fenómenos como la gentrificación, el incremento del costo del suelo urbano y el ingreso masivo de extranjeros. Todo esto ha transformado al centro histórico en una zona residencial abandonada, donde las edificaciones buscan actualmente adaptarse a fines comerciales, reduciendo considerablemente el número de viviendas en la zona. Según Beltrán (2023), el costo del suelo en el centro histórico de Cuenca alcanza hasta \$2000 por metro cuadrado. Por ende, encontrar una vivienda a bajo costo, con el espacio suficiente para albergar a más de dos personas de una familia y en buenas condiciones, resulta prácticamente imposible.



Fig 01: Cartografía de Viviendas Urbanas Colectivas de Cuenca en el sector 10 de Agosto
Fuente: Rodas A y Cabrera N (2023) Recuperado de: Investigación de habitabilidad en el centro histórico de Cuenca

En la búsqueda de una solución, surge la idea de viviendas urbanas colectivas. Según Delgadillo (2008), se indaga sobre el origen de estas viviendas en centros urbanos. El autor comenta que alrededor de los años 70, en Latinoamérica, la clase alta migra de las zonas urbanas a las nuevas áreas de expansión, abandonando sus propiedades. En estas, comienzan a residir migrantes de otras ciudades, comerciantes de zonas rurales y extranjeros. Pacheco y Sarmiento (2015) mencionan un estudio realizado en el año 2000 por la ONG francesa Pact Arim, el cual identificó 67 viviendas con esta tipología entre las parroquias de Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario. Estudios más recientes, basados en el Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca (PECHC) (2011), indican que la mayoría de los residentes en estos espacios son familias procedentes de zonas rurales, comerciantes del norte del país, colombianos y peruanos.

Algunas de estas viviendas en un principio, se pensaron como residencias colectivas y en otros casos

se adaptaron en antiguas residencias familiares, adaptando espacios de vivienda mixta de tamaño reducido los cuales se conectan por pasillos y un patio central siguiendo una tipología específica.

Dado que se utilizan de manera diferente a su función original, muchas de estas edificaciones carecen de instalaciones básicas como baños, cocinas y cuartos de lavado para los usuarios. Estos suelen estar ubicados en áreas comunes que a menudo no cuentan con suficiente espacio y mobiliario para atender a la cantidad de residentes que comparten las instalaciones. Una división habitacional puede albergar diferentes tipos de familias. Muchas de las casas que funcionan como viviendas colectivas se encuentran en mal estado, otorgando a los usuarios una mala calidad de vida en el espacio donde habitan.

Como se mencionó anteriormente, en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca existen alrededor de 67 viviendas colectivas, ubicadas en las cercanías de los mercados: 10 de Agosto, 9 de Octubre y 27 de Febrero.

Marcus (2009) comenta que este fenómeno donde la ubicación de la vivienda colectiva esté cerca del mercado se explica porque las personas suelen ubicarse en las proximidades de sus lugares de trabajo. Esto sugiere que, en su mayoría, los inquilinos de estas viviendas son comerciantes de los mercados.

En las proximidades del mercado 10 de Agosto, según datos recuperados de Rodas A y Cabrera N (2023) se concluyó que se encuentran alrededor de 10 viviendas con estas características, siendo la casa Armijos una de ellas (Figura 01). Este inmueble de estilo de arquitectura vernácula, construido entre el siglo XIX y XX. Cuenta con dos plantas y está situado en el sector del Vado. Su área de construcción es aproximadamente de 750,35 m². La planta baja alberga comercios, servicios y vivienda, mientras que la planta alta está destinada únicamente a viviendas. Según Pacheco y Sarmiento (2015), en el año 2015 residían 33 personas en la misma. Este número incluía tanto grupos familiares de hasta 5 personas como individuos solos, distribuidos en diversos espacios habitacionales que varían desde los 9,09 m² hasta los 88 m².



Fig 02: Interior de la Vivienda Urbana Colectiva " Casa Armijos
Fuente: Pacheco y Sarmiento (2015) Recuperado de : El conventillo como tipología en en Centro histórico de Cuenca

Del mismo modo, Pacheco y Sarmiento (2015) realizan un análisis sobre el estado de la vivienda y dan a conocer que muchos de los espacios funcionan como dormitorios con cocinas acopladas. En estos lugares, se han improvisado espacios de almacenaje para utensilios y ropa. Además, abordan la cuestión de la visibilidad hacia los patios, señalando que la mayoría de los residentes ha optado por colocar cortinas y cobijas para privatizar sus viviendas, evitando así que otros residentes los observen desde los pasillos.

También resaltan el evidente deterioro físico de la edificación, evidenciado en muros, losas y cubiertas. Este deterioro contribuye a que las viviendas ofrezcan una baja calidad de vida y espacios de riesgo para todos sus residentes.

En consecuencia, la presente investigación tiene como fin proponer un proyecto de intervención para una vivienda urbana colectiva situada en la zona de El Sagrario, específicamente la vivienda conocida como "Casa Armijos" (Figura 02).

La meta es generar espacios rehabilitados que ofrezcan un estilo de vida adecuado para los residentes de estas viviendas comunales. Se busca, de esta manera, preservar el patrimonio arquitectónico de las viviendas, al mismo tiempo que se abordan las necesidades fundamentales de quienes las habitan (Figura 03).



Fig 03: Exterior de la Vivienda Urbana Colectiva
Fuente: Elaboración propia

01. Análisis Crítico de la Vivienda Colectiva en Centros Históricos: Estudios de Caso en América Latina

1.1. Introducción

1.2. Concepto de vivienda urbana colectiva.

1.3. Complejidades socioeconómicas y culturales en viviendas colectivas de centros históricos Latinoamericanos: un enfoque desde el imaginario colectivo

1.4. Vivienda Colectiva en el Centro Histórico de Cuenca.

1.1. Introducción

La vivienda urbana colectiva, según el Diccionario de la Real Academia Española (RAE) en 2023, se define como 'un espacio cerrado y cubierto construido para la habitación de personas'. Por lo cual dependiendo de la ubicación de la misma y en qué circunstancias se pueda encontrar, diferentes autores la identifican en una área patrimonial especialmente en Latinoamérica así como lo describe Elgueta H. (2013) brindando información acerca de la importancia de identificar también esta parte patrimonial, 'esto nos permite revelar el significado cultural del entorno y como esta no siempre se reconoce con la experiencia que tiene el hombre con el espacio.

Así también entendiendo que la arquitectura es una respuesta a diferentes variables de la identidad cultural, como la realidad social y económica'. Considerando que este tipo de vivienda urbana colectiva se define no solamente por la adaptación que sus usuarios tuvieron en la misma, esta brinda una respuesta social que conforme a Urbina (2002) señala este tipo de vivienda como 'espacios compartidos, pequeños y con falta de limpieza'. Este tipo de espacios habitacionales suelen estar ubicados en el centro de las ciudades, conectados por pasillos, con una tipología de patio central o patio - traspatio, y pueden albergar desde una hasta siete personas de una misma familia.

De forma que este tipo de vivienda según Sánchez y Pacheco (2018) describen las viviendas urbanas colectivas, basándose en la definición de Urbina (2002), como 'una tipología o modelo de vivienda popular que forma parte de la ciudad y que puede ser un espacio creado o adaptado'. A pesar que en la actualidad miles de personas viven en este tipo de viviendas en condiciones inadecuadas de habitabilidad, según Wittger B (2018) la arquitectura ha encontrado una variable política que influye en cómo por falta de accesibilidad a la vivienda se buscan nuevas respuestas: acudiendo a una inadecuada adaptación de los usuarios en el espacio. Partiendo de este contexto Godoy A (2019) brinda una perspectiva acerca de cómo la vivienda social también es política y tradicional, analizando el estado físico del barrio donde se encuentra la vivienda y la apropiación barrial de los vecinos con sus prácticas tradicionales en el espacio.

Por lo cual mediante la adaptación de la arquitectura y la cultura al entorno en la ciudad de Cuenca, esta vivienda urbano colectiva es conocida como Conventillo. Donde en la tesis titulada 'El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca', Sánchez y Pacheco (2018) investigan el origen de los conventillos.



A nivel latinoamericano, hacia finales del siglo XIX y principios del XX, la reubicación de la clase alta en las afueras de las ciudades, junto con el encarecimiento del suelo urbano, condujo al aprovechamiento de las viviendas desocupadas de familias acomodadas como soluciones económicas para múltiples familias que se trasladaban del campo a la ciudad en busca de oportunidades. Este fenómeno también tuvo impacto en Ecuador, y en particular en la ciudad de Cuenca. Durante la reubicación de la clase alta hacia la expansión de El Ejido, numerosas viviendas pasaron a manos de nuevos propietarios, quienes adaptaron y alquilaron estos espacios a personas de bajos recursos que deseaban residir en el centro de la ciudad.

No obstante esta accesibilidad de la vivienda se ha visto involucrado no solamente por falta de recursos, sino también por un proceso de gentrificación que según el Diccionario de la Real Academia Española (RAE) en 2023, se define como 'Proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo'.

Conforme a esto los habitantes de los conventillos en el Centro Histórico de la ciudad, se ven desplazados por las nuevas obras de vivienda para usuarios de mayor poder adquisitivo llevando a los anteriores residentes a partes lejanas de la ciudad. Así como lo describe Díaz, Parralejo y Pedregal (2022) analizan la gentrificación basados en la teoría de Clark (2004), que describe este fenómeno como un proceso de cambio en la población de un área, donde habitantes con mayor estatus reemplazan a quienes han residido allí por más tiempo. En su mayoría, esta transformación implica la llegada de turistas que toman control del espacio, lo que afecta a los residentes de la zona, incrementando los costos de vivienda y el costo de vida en la zona. La gentrificación excluye a residentes, convirtiendo zonas residenciales en áreas comerciales.

1.2. Concepto de vivienda urbana colectiva.

El objetivo es comprender el origen de estas viviendas en un contexto latinoamericano, analizando distintos textos para comparar y examinar sus características físicas y sociales, así como su relación con el entorno y sus habitantes. También se aborda el imaginario colectivo y los estereotipos asociados a estas viviendas, destacando su papel determinante en el abandono y desgaste patrimonial.

Además, se realiza un análisis más profundo de la vivienda colectiva en Cuenca, Ecuador, indagando en su origen, el número de viviendas de este carácter en la ciudad y las personas que la habitan. Se busca identificar características similares y evaluar el estado de habitabilidad, comprendiendo cómo estas viviendas contribuyen a una problemática mayor en la pérdida del patrimonio de la ciudad. Se exploran las posibilidades de restauración y se presentan diversos proyectos de intervenciones patrimoniales en áreas urbanas centrales de distintas ciudades del Ecuador en un contexto histórico patrimonial.

Las viviendas colectivas según el diccionario de la Real Academia Española (RAE) (2023) las explica como un lugar cerrado y cubierto en donde habita un grupo de personas, sin embargo en una búsqueda de un significado más profundo en cuanto a viviendas urbanas colectivas, encontramos el significado que nos brinda Pacheco y Sarmiento (2015) las cuales citan a Urbina (2002) y los describen como viviendas con pequeños espacios habitacionales unidos por pasillo o patios centrales, a los cuales se los relaciona con una idea negativa ligada a la insalubridad y problemáticas sociales, en donde residen distintos grupos familiares.

En la exploración sobre el origen de las viviendas colectivas en los Centros Históricos de Latinoamérica, Delgadillo (2022) examina diversas ciudades de países como Argentina, Ecuador y México. Su investigación proporciona valiosa información sobre los denominados "tugurios, vecindades y conventillos" presentes en distintas localidades.

1.3. Complejidades socioeconómicas y culturales en viviendas colectivas de centros históricos Latinoamericanos: un enfoque desde el imaginario colectivo

Se destaca el crecimiento de la vivienda social en los Centros Históricos, iniciando alrededor de los inicios del siglo XIX y evolucionando a lo largo de los años. En este contexto, la vivienda social, a principios del siglo XX, comienza a congregarse a individuos con características socioeconómicas comunes.

Guzmán (2023) complementa esta perspectiva al relatar que a lo largo del siglo XX, los gobiernos latinoamericanos demostraron una marcada preocupación por los asentamientos de carácter "precario" en los Centros Históricos. De manera más específica, Urbina (2002) enfoca su investigación en el surgimiento de los llamados "conventillos" en Chile, fechando su auge entre 1880 y 1920. Estos años marcaron un período crucial en el cual esta tipología de vivienda cobró fuerza en los Centros Históricos de las principales ciudades chilenas.

Estas viviendas en los Centros Históricos de Latinoamérica, cuentan con algunas características particulares,



Fig 04: Vivienda urbana colectiva en Uruguay
Fuente: ANEP (2017. Recuperado de: <http://uruguayeduca.anep.edu.uy/recursos-educativos/1297>)

así como lo indica, Besonain y Cornejo (2015) los cuales explican que debido a este fraccionamiento poblacional que se da en la ciudad de Santiago de Chile y la marginación social, desde el siglo XX se ha encontrado este déficit habitacional y así igual una problemática social (Figura 04, 05).

Urbina (2002) comenta de igual manera en la ciudad de Chile, como estas viviendas por lo general se encuentran ubicadas en los cascos urbanos, cuentan con un alto número de habitantes, por lo general miembros de una misma familia, también habla de los espacios reducidos y cómo estas familias se adaptan en pequeños espacios, quien corrobora estas características es Guzmán (2023), el cual comenta en un entorno global en Latinoamérica, y comenta que en estas viviendas son habitadas por grupos numerosos de personas en centros urbanos de las ciudades.

Se busca comprender las razones del fenómeno del origen de los conventillos en Latinoamérica,

según Delgadillo (2022) los Centros Históricos de las ciudades Latinoamericanas cumplen diversas necesidades de la población. Sin embargo, debido a las diferencias socioeconómicas entre los residentes, se implementan políticas en favor de la rehabilitación de estos centros para preservar el patrimonio. Esto inicia un desplazamiento general de residentes, dejando a aquellos con menos recursos en esta zona.

La existencia de estos lugares se fundamenta en un enfoque socioeconómico, donde una parte de la población lucha por mantener sus viviendas en zonas centrales, aún en condiciones precarias, debido a la necesidad de sostener sus empleos.

Guzmán (2023) explica este fenómeno como consecuencia de los pocos recursos disponibles y la alta demanda de viviendas en las ciudades latinoamericanas. Corroborando con datos que demuestran que el 70% de las ciudades latinoamericanas sufren procesos de crecimiento informal en un estado de precariedad, esto debido a una deficiente planificación urbana.

Gordillo (2022) describe los Centros Históricos latinoamericanos como centros vivos debido a su riqueza cultural e histórica. Citando a Hardoy (1992), señala que estos centros históricos vivos se convierten en parte integral de la vida de la población, destacando diversas formas de habitarlos y preservando el "folclor" de su cultura. También considera características religiosas, sociales y económicas de la población. En la misma línea, Mesías y Suárez (2001) abogan por la implementación de una oferta habitacional adecuada para distintos grupos socioeconómicos. Reconocen que los Centros Históricos están en constante transformación, con un enfoque más económico que social, sin priorizar opciones habitacionales. Así, los residentes con menos recursos buscan adaptarse al entorno, explorando alternativas de vivienda que se ajusten a su presupuesto y transformando espacios donde el patrimonio urbano arquitectónico tiene menos relevancia.

Urbina (2002) comenta el caso de Valparaíso en Chile. Destaca la relación de los migrantes de zonas mineras con los conventillos,



Fig 05: Vivienda urbana colectiva de Argentina
Fuente: Museo Virtual del Centenario Argentino (20202).Recuperado de: Pacarina del Sur - <https://pacarinadelsur.com/home/abordajes-y-contiendas/1941-politicas-habitacionales-y-dictadura-sanitaria-en-los-conventillos-de-buenos-aires>

que, según sus palabras, actuaban como "imanes", atrayendo a aquellos de zonas rurales hacia áreas urbanas en busca de oportunidades de trabajo. Esto condujo a una migración masiva, resultando en la creación de viviendas pequeñas y precarias de bajo costo como solución habitacional para satisfacer las nuevas necesidades de residencia (Figura 05). A diferencia de Guzmán (2023) el cual comenta el mismo caso y hace referencia a la falta de bienes y servicios por parte de estos grupos vulnerables, como factor detonante de la precariedad de las viviendas en donde habitan. Dando a entender que Gordillo y Urbina consideran al factor social como el principal incidente del desgaste y la precariedad de las viviendas, en cambio, Guzmán lo percibe notoriamente como un problema económico que impide a las personas mejorar los espacios en donde viven, causando un habitar en condiciones de precariedad.

Del mismo modo los autores hablan de una posible relación entre la percepción estigmatizada de los conventillos y el deterioro físico de los mismos en relación con sus habitantes y su entorno.

Por un lado, se encuentra la perspectiva de Urbina (2002), quien respalda esta premisa al comentar el caso de Chile. En el cual narra que existe un imaginario colectivo que estigmatiza a los conventillos y a sus residentes, generando estereotipos sobre cómo es la vida en este tipo de viviendas comunales. Este estigma se asocia con la precariedad y la pobreza como sus únicas características distintivas, afectando no solo la percepción de externos, sino también en la autoimagen de sus residentes. El desgaste físico de los conventillos surge a partir de la idea de que estas personas no pueden vivir en otro entorno que no sea este, creando un reflejo de la percepción que tanto la comunidad como los propios habitantes tienen de estos espacios.

De manera similar, Gordillo (2022) describe tres ciudades latinoamericanas importantes con condiciones similares pero características diferentes. En el caso de la Ciudad de México, se observa estigmatización hacia los barrios centrales, ya que su Centro Histórico es denominado "el distrito de los negocios". Este se convierte en el epicentro de una zona comercial donde los ciudadanos empiezan a residir por su conveniencia comercial.

Los inmuebles de la zona son utilizados por comercios formales e informales, lo que provoca un deterioro del patrimonio y la disminución de los precios de la vivienda debido a la supuesta calidad de vida que ofrecen estas áreas, fragmentando así a la población mediante la creación de un eje de modernidad que se desplaza desde la Alameda hacia el Paseo de la Reforma.

En contraste, en la ciudad de Buenos Aires, la concentración de conventillos se encuentra en el sur, mientras que en la zona norte, los migrantes europeos invirtieron en sus viviendas. Sin embargo, la zona sur experimentó deterioro. En cambio, en la ciudad de Sao Paulo, los tugurios centrales están estigmatizados porque la modernidad se estableció en otros barrios, dejando el centro en su estado original en un intento de conservar el patrimonio histórico, aunque sin recibir mantenimiento adecuado.

A través de estos ejemplos, Gordillo identifica características socioculturales y económicas en la relación con la estigmatización en los tres países.

Considera que los tres son centros económicos donde los comerciantes se establecen cerca de estos ejes, y destaca la perspectiva de la población que percibe que estas viviendas históricas no han sido bien conservadas, lo que desincentiva invertir en ellas, especialmente, si estos se ubican en barrios con cierto tipo de población.

Por otro lado, contrastamos esta perspectiva con la visión de Guzmán (2023), quien también aborda la temática de la precariedad en los conventillos en Latinoamérica, pero la conceptualiza no como un estigma marcado o un estereotipo, sino como una consecuencia directa de la falta de recursos básicos para aquellos que residen en este tipo de viviendas. Destaca la carencia de medios para acceder a recursos esenciales como agua potable y saneamiento, lo que proyecta la idea de precariedad y pobreza.

En este enfoque, la precariedad no se origina en la estigmatización social, sino en la limitada capacidad de las personas para mejorar su situación debido a la falta de recursos básicos.

La precariedad y el abandono de las viviendas ubicadas en zonas céntricas de las ciudades representan un grave problema para su preservación, como destaca Urbina (2002). En el caso específico de la ciudad de Chile, las viviendas colectivas han sido confinadas al olvido debido al imaginario colectivo que las rodea.

Esta situación de desatención es un asunto tanto a la sociedad en general, de los residentes, los medios de comunicación e incluso al propio Estado. Esto desencadena un ciclo de olvido que contribuye a la degradación de las edificaciones que albergan este tipo de viviendas.

Guzmán (2023) respalda esta idea al señalar que existe la pérdida de edificaciones en los cascos históricos de Latinoamérica, pero indica que esto se debe, en gran medida, a un cambio de usos del suelo. Aquellas edificaciones que experimentan restauración y mantenimiento están dirigidas hacia el comercio o el turismo. En contraste, las viviendas de carácter social colectivo son olvidadas, sumiéndose en un estado de precariedad e insalubridad.

De este mismo modo Gordillo (2022) afirma que la negligencia hacia las viviendas colectivas en los Centros Históricos de distintas ciudades latinoamericanas constituye una brecha socioeconómica sin resolución aparente, evidenciando notables diferencias en el estilo de vida entre los habitantes de viviendas sociales colectivas de bajo estrato social y aquellos con capacidad para rehabilitar sus hogares.

Esto representa una pérdida de identidad cultural también al momento de rehabilitar un patrimonio, teniendo en cuenta que muchos de estos se utilizan únicamente para el comercio debido a su contexto general o la falta de rehabilitación y mantenimiento por parte de los habitantes. Así, las viviendas sufren falta de mantenimiento por el alto costo del mismo y las condiciones de vivienda se ven afectadas por la brecha socioeconómica entre diferentes edificaciones.

La vivienda urbana colectiva en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca se remonta al año 1960. Como explica Cabrera (2019),

las viviendas de la élite fueron abandonadas debido a la migración hacia el campo paulatinamente, transformándose gradualmente en viviendas urbanas colectivas para comerciantes de bajos recursos, dada su ubicación cercana a mercados. Según Carpio (1979), las edificaciones pertenecientes a familias de menor poder adquisitivo se deterioraron por el uso constante y las adaptaciones que sufrieron. El desgaste de las edificaciones y el bajo costo de vida de los residentes propiciaron un aumento de habitantes en este tipo de viviendas en el Centro Histórico.

En un recuento general del número de viviendas colectivas en el centro Histórico de Cuenca, según Cabrera (2019) presenta datos recopilados en el año 2000 los cuales datan la existencia de 67 viviendas urbanas colectivas en los sectores El Sagrario y Gil Ramírez Dávalos, del mismo modo Pacheco y Sarmiento (2015) corroboran este dato y agregan que 42 de estas viviendas habían sido modificadas de su función principal para adaptarse a este nuevo uso colectivo.

Este tipo de viviendas exhiben características similares en Latinoamérica, como describe Sánchez (2020).

Este autor utiliza como caso de estudio una "vecindad" en la Ciudad de México, la cual describe como un espacio colectivo con múltiples espacios habitacionales de tamaño reducido agrupados alrededor de un patio central. Este patio también se ha aprovechado para crear más espacios habitacionales y servicios básicos, como una fuente de agua comunal, sanitarios, espacios para tendedores y áreas para preparar alimentos.

De manera similar, Urbina (2002) ofrece una descripción de las viviendas colectivas en Chile. Al igual que el autor anterior, describe estos espacios como habitaciones reducidas, húmedas y sin ventilación, unificados por patios centrales o pasillos.

En estas viviendas, residen alrededor de cuatro personas que comparten un mismo espacio. Esta descripción coincide con la presentada por Pacheco y Sarmiento (2015), quienes también caracterizan las viviendas colectivas en Chile como edificaciones de 1 a 2 pisos, fragmentadas en pequeñas habitaciones destinadas al alquiler. Las puertas de ingreso suelen dar directamente a un patio central o estrechos pasillos.

1.4. Vivienda Colectiva en el Centro Histórico de Cuenca.

En relación a la ciudad de Cuenca, Pacheco y Sarmiento (2015) proporcionan la descripción de dos viviendas colectivas. La primera se encuentra ubicada en las calles Coronel Talbot y Sucre, mientras que la segunda es conocida como la "Casa Armijos". Describen estas viviendas como edificaciones de estilo republicano, construidas con materiales como piedra, adobe y teja. Ambas están divididas en pequeños espacios de alquiler, conectados por pasillos que convergen hacia uno o varios patios centrales.

Los autores señalan que las áreas comunes suelen ubicarse en las plantas bajas y destacan que en estas viviendas reside un considerable número de personas distribuidas en uno o varios cuartos.

Los tres autores mencionados concuerdan en las descripciones físicas y hacen referencia al estado de habitabilidad de estas viviendas. Todos señalan el estado de precariedad e insalubridad en el que se encuentran, resumiéndolo como un espacio con un valor negativo para sus residentes.



Fig 06: Patio interior de la Casa Armijos
Fuente: Elaboración propia

Debido a lo mencionado anteriormente, las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca se encuentran en un estado deteriorado, según lo informado por el diario El Mercurio (2023). Este medio expone los datos proporcionados por el Municipio de Cuenca, que indican que alrededor de 172 edificaciones están en mal estado o incluso en ruinas (Figura 06). En la búsqueda de respuestas sobre las causas de la pérdida del patrimonio en la ciudad, se encuentran las ideas expresadas por el diario El Universo (2013). Este medio presenta las palabras de Daniel Astudillo, entonces director de Áreas Históricas de Cuenca, quien atribuye el deterioro de las edificaciones patrimoniales a la expansión de la ciudad, el cambio de uso y la falta de recursos (Figura 07).

En la misma línea, Mónica López, restauradora, señala que esta problemática no solo se debe a la mala organización urbana y a las políticas relacionadas con el patrimonio, sino también a la falta de conocimiento e importancia por parte de los ciudadanos.



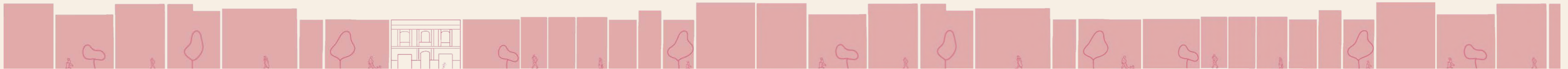
Fig 07: Interior de la Casa Armijos
Fuente: Elaboración propia

Siguiendo este concepto, las ideas de Cabrera (2019) buscan entender la razón detrás de la pérdida del patrimonio y destacan la gentrificación como el fenómeno principal que la provoca. Cabrera explica cómo el cambio de suelo orientado al turismo ha llevado a la pérdida de viviendas en el centro histórico, ya que el gobierno favorece esta actividad debido a su valor económico para la ciudad. Las viviendas cuya función original era residencial quedan en segundo plano sin apoyo gubernamental, a pesar de que el título de Patrimonio de la Humanidad otorgado en 1999 ha llevado a la creación de normativas para su protección. Sin embargo, estas normativas restringen en gran medida la restauración y recuperación del patrimonio, sin mencionar los altos costos asociados. Estos costos sólo son asumibles por grandes empresas o inmobiliarias dedicadas a fomentar el comercio y el turismo.

En consecuencia, las edificaciones dirigidas a grupos sociales sin el capital necesario para estas inversiones no tienen la oportunidad de ser restauradas, lo que resulta en un deterioro difícil de frenar que a su vez lleva a la pérdida inminente del patrimonio.

02. Relevancia Histórica y Cultural del Vado: Un Análisis Integral para Fundamentar la Rehabilitación de la Casa Armijos

- 2.1. Filtro de referentes.
- 2.2. Referentes de proyectos de rehabilitación de viviendas urbanas colectivas realizados en el Centro Histórico de Cuenca y en otras ciudades similares.
- 2.3. Análisis histórico y urbano del sector El Vado.
- 2.4. Análisis histórico de la Casa Armijos.
- 2.5. Marco legal y normativo aplicable a la rehabilitación de viviendas urbanas colectivas en el Centro Histórico de Cuenca.



2.1. Filtro de referentes.

El presente capítulo tiene como objetivo analizar diversos proyectos referentes que puedan contribuir a una comprensión más profunda de las intervenciones patrimoniales destinadas al uso de viviendas. Para identificar referentes relevantes, se llevó a cabo una exhaustiva búsqueda y selección de proyectos. Inicialmente, se exploraron proyectos de rehabilitación patrimonial en una plataforma principal, en la sección de Patrimonio e Interés Arquitectónico de la Bienal de Arquitectura de Quito

Esta búsqueda arrojó más de 100 resultados, los cuales fueron sometidos a un análisis rápido. De este análisis, se seleccionaron 9 referentes que demostraron relevancia. Sin embargo, con el objetivo de reducir y filtrar aún más aquellos que tendrían un mayor peso en la investigación, se creó una tabla de selección (Anexo 1). En dicha tabla, se evaluaron distintos aspectos, tales como: si el proyecto posee algún valor patrimonial, el año de intervención, si su función primordial es la vivienda, si cuenta con algún tipo de reconocimiento, si existe información disponible y si se encuentra algún parecido con la Casa Armijos.

Cada una de estas preguntas correspondió a un punto, y los referentes que obtuvieron 10 y 11 puntos se consideraron relevantes para la presente investigación. Este proceso de selección asegura que los referentes elegidos sean los más pertinentes y valiosos en términos de su contribución al análisis de intervenciones patrimoniales enfocadas en el uso de viviendas.

Filtro

	Datos generales de cada referente																			
	CASA EMILIO DONDE 7		EDIFICIO ABERG COBO		CASA BOLIVAR		REPUBLICA ROSA		CASA JUAN JARAMILLO		CASA DEL NOGAL		ROMPE MOLDES		CASA DE LOS PÓRTICOS		MAR MEDITERÁNEO34		CASA DEL CIPRES	
Preguntas de primera fase	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
¿La edificación constituye una vivienda ?	X	-	X	-	-	X	-	X	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-
¿La edificación está ubicada en un contexto latinoamericano ?	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	-	X	X	-	-	X	X	-
¿La edificación cuenta con premios o reconocimientos?	X	-	X	-	X	-	-	X	X	-	-	X	X	-	X	-	X	-	X	-
¿La edificación constituye parte de un contexto de patrimonio histórico?	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-
¿La edificación cuenta con un valor patrimonial?	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	-	X	X	-
¿La edificación fue restaurada entre el año 2018 hasta el presente ?	X	-	X	-	X	-	X	-	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X
TOTAL	6		6		5		4		5		4		4		6		4		5	
Preguntas de segunda fase	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
¿La edificación cuenta con patios internos?	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-
¿La edificación está en una ubicación adosada?	X	-	-	X	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-
¿El proyecto ha logrado preservar la autenticidad arquitectónica y cultural del sitio patrimonial?	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-
¿La edificación cuenta con mixticidad de usos en cuanto a vivienda y comercio?	X	-	-	X	-	X	X	-	X	-	-	X	X	-	-	X	-	X	X	-
¿Se utilizaron materiales auténticos y compatibles con la época original en la restauración?	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	X	-	-	X	-	X	X	-
TOTAL	5		3		4		5		5		4		5		3		3		5	
TOTAL	11		9		9		9		10		8		9		9		7		10	

Tabla 01: Filtro de referentes
Fuente: Elaboración propia

01. Casa Juan Jaramillo

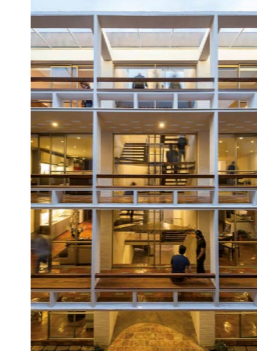


Fig 08: Casa Juan Jaramillo
Fuente: ISAM. (2012). Casa Juan Jaramillo [Image]. Recuperado de <https://isamproyectos.com/es/proyectos/casa-juan-jaramillo/>

02. Casa de Ciprés

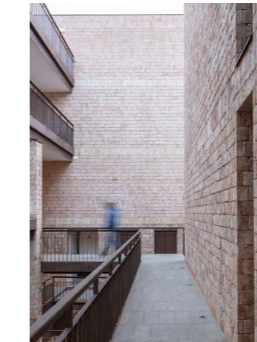


Fig 09: Casa del Ciprés
Fuente: BICUBIK. (2020). Casa del Ciprés [Image]. Recuperado de <https://www.bicubik.photo/projects/casas-del-cipres/>

03. Casa Emilio Dondé 7



Fig 10: Edificio Emilio Dondé 7
Fuente: Reurbano. (2024). Casa Emilio Dondé 7 [Imagen]. Recuperado de <https://casaemiliodonde7.reurbano.mx/>

01

Casa Juan Jaramillo

Ubicación:	Calle Juan Jaramillo 9-38 y Benigno Malo, Cuenca, Ecuador.
Premios:	Bienal Arquitectura de Quito 2018
Autor:	Surreal Estudio
Año:	2012
Superficie construida:	900m ²



Fig 11: Casa Juan Jaramillo

Fuente: ISAM. (2012). Casa Juan Jaramillo [Image]. Recuperado de <https://isamproyectos.com/es/proyectos/casa-juan-jaramillo/>

La Casa del Ciprés, rehabilitada por Surreal Estudio en 2017 en Cuenca, Ecuador, específicamente en la Calle Larga 863, es una destacada edificación de aproximadamente 1105 m², clasificada como VAR (sin valor). Anteriormente, funcionaba como una discoteca que carecía de relevancia en su contexto y en la ciudad. (ISAM,sf).

Aunque no se proporciona una línea de tiempo que detalle el año de construcción ni la evolución de la vivienda hasta que el estudio de arquitectura adquirió la propiedad para su restauración, se relata que previamente fue un bar en mal estado. En su interior, contaba con espacios de vivienda reducidos también en condiciones deplorables, (Heremos Historia, 2014).

Respecto a la ubicación, la edificación se sitúa en la calle Larga, actualmente reconocida como una vía de alto tráfico peatonal y vehicular, debido a la concentración de bares, restaurantes y museos en la zona.

Además, se encuentra en las proximidades del mercado 10 de Agosto, un atractivo para locales y turistas. Esta ubicación estratégica confiere a la zona un alto potencial, aspecto que motivó al estudio de arquitectura a emprender la regeneración de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, (ARQ/EC, 2015).

¿Cuál es el tratamiento que se da a la vivienda y cómo se refleja en un sentido de restauración, remodelación o nueva edificación y las técnicas que utiliza ?

Se optó por seguir dos enfoques distintos en la intervención de la edificación. En la primera crujía, se llevó a cabo una rehabilitación, mientras que en la crujía subsiguiente se construyó completamente una nueva estructura.

Como paso inicial en la rehabilitación de la primera crujía, se procuró mantener la coherencia con la línea y el ritmo del tramo de la calle. En este sentido, se revitalizó el ladrillo original de la fachada principal como parte integral de la restauración. Aunque la fachada también contaba con elementos de madera de eucalipto, estos se encontraban en mal estado, por lo que se decidió eliminarlos por completo, (Heremos Historia, 2014).

En cuanto al interior de la primera crujía, se impulsó una rehabilitación integral utilizando los materiales originales de la edificación, como el ladrillo y la madera (Figura 12). Las dobles alturas de las habitaciones se mantuvieron, y se crearon dúplex para optimizar la distribución vertical del espacio (Figura 13).

Por otro lado, en la segunda crujía se optó por una construcción totalmente nueva, abstracta en relación con la primera crujía.

En esta fase, se utilizaron nuevos materiales como metal y hormigón visto, así como mampostería de ladrillo, la cual se pintó de blanco para resaltar en contraste con los materiales de la primera crujía, (Haremos Historia, 2014) (Figura 16, 17, 18).

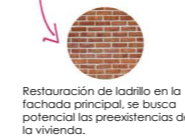
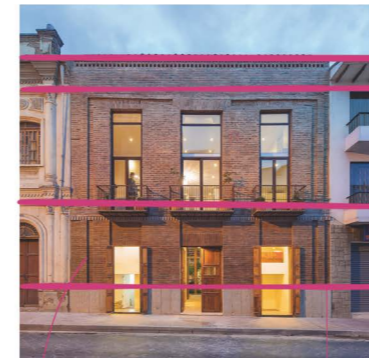


Fig 12: Patio interno
Fuente: ISAM. (2012). Casa Juan Jaramillo [Image]. Recuperado de <https://isamproyectos.com/es/proyectos/casa-juan-jaramillo/>



Fig 13: Patio interno
Fuente: ISAM. (2012). Casa Juan Jaramillo [Image]. Recuperado de <https://isamproyectos.com/es/proyectos/casa-juan-jaramillo/>

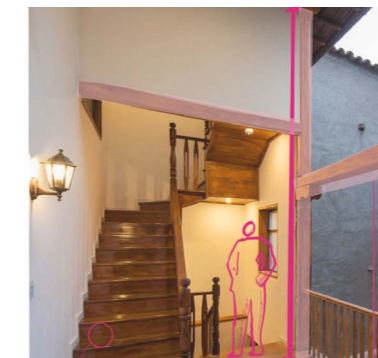
Materialidad:



Restauración de ladrillo en la fachada principal, se busca potencial las preexistencias de la vivienda.

Unión con el tramo.

Fig 14: Materialidad fachada principal
Fuente: Elaboración propia

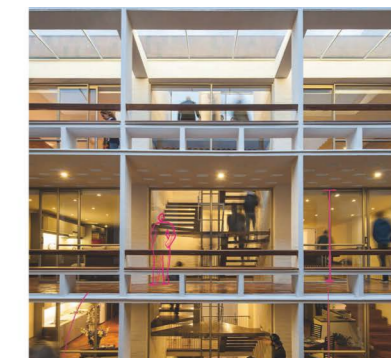


Restauración de la madera en la crujía principal, se busca potencial las preexistencias de la vivienda.

Dobles alturas.

Se preserva la estructura de madera.

Fig 15: Materialidad de espacios interiores
Fuente: Elaboración propia



Implementación de metal en la segunda crujía, se busca potencial lo contemporáneo.

Alturas simples.

Fig 16: Materialidad de patio interno
Fuente: Elaboración propia

¿Cuál es la relación de los patios centrales con la configuración general de la vivienda ?

El patio central de la vivienda adquiere un valor crucial en el conjunto residencial, desempeñando un papel fundamental en la conexión de las dos crujías. Su función principal es crear un eje que articula las distintas crujías entre los distintos estilos, lo contemporáneo con lo tradicional, siendo así un espacio de transición.

Este patio central también cumple un rol esencial en la iluminación natural de los espacios habitacionales. Su diseño estratégico permite que la luz del sol ingrese de manera efectiva en los balcones y ventanales de las áreas residenciales. (ISAM, sf).

Este espacio se convierte en un punto vital de la arquitectura, aportando no solo funcionalidad sino también estética al conjunto. La disposición del patio central como un elemento de conexión visual y espacial entre las dos crujías. Además, se puede considerar el patio central como un lugar versátil que ofrece la posibilidad de integrar elementos paisajísticos, como plantas o esculturas, añadiendo un componente estético y natural al diseño arquitectónico (Figura 17, 18).



Fig 17: Patio interno
Fuente: ISAM. (2012). Casa Juan Jaramillo [Image]. Recuperado de <https://isamproyectos.com/es/proyectos/casa-juan-jaramillo/>

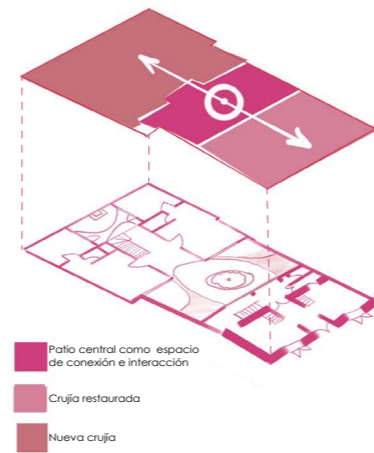


Fig 18: Diagrama de patio interno
Fuente: Elaboración propia

¿Cómo se configuran los espacios habitacionales y áreas comunes en caso de tenerlas, dentro de la edificación?

Los espacios de la vivienda están configurados de distintas formas en las dos crujías, la primera está dispuesta de con en dos espacios habitacionales duplex, que tienen ingreso de luz desde la fachada principal hacia la calle, y de igual manera esta cuenta con pequeños ventanales que reciben iluminación desde el patio central, estas igual cuentan con balcones que juegan la función de un espacio de privatización para los espacios habitacionales (Figura 19).

En la segunda crujía están dispuestas seis espacios habitacionales, unificados por medio de la circulación vertical que se encuentra en el medio de los departamentos y los cuales conectan a balcones que están directamente conectados con el patio central, los balcones juegan un rol de conexión social para los habitantes, los espacios son distintas tipologías, (ARQ/EC, 2015).

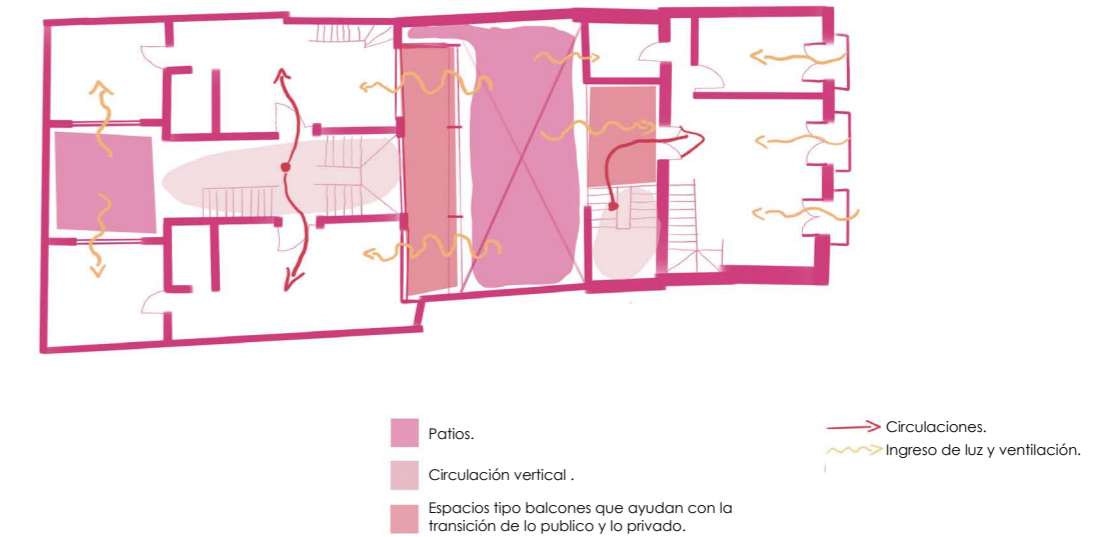


Fig 19: Diagrama planta principal
Fuente: Elaboración propia

02

Casa del Ciprés

Ubicación:	Cuenca, Ecuador.
Premios:	Premio José María Vargas a nueva edificación por parte del I. Municipio de Cuenca.
Autor:	Surreal Estudio
Año:	2017
Superficie construida:	Aprox 1105 m2



Fig 20: Casa del Ciprés
Fuente: BICUBIK. (2020). Casa del Ciprés [Image]. Recuperado de <https://www.bicubik.photo/projects/casas-del-cipres/>

La Casa del Ciprés, rehabilitada por Surreal Estudio en 2017 en Cuenca, Ecuador, específicamente en la Calle Larga 863, es una destacada edificación de aproximadamente 1105 m², clasificada como VAR (sin valor). Anteriormente, funcionaba como una discoteca que carecía de relevancia en su contexto y en la ciudad. (ISAM,sf).

La transformación de este espacio fue significativa, orientándose hacia usos residenciales y comerciales. Su ubicación estratégica en una zona altamente comercial le otorga una ventaja notable. La rehabilitación no solo revivió el edificio, sino que también aportó densidad poblacional y mayor diversidad de usos al barrio en general.

Al situarse en una zona de influencia turística, la Casa del Ciprés se convirtió en un atractivo para visitantes, especialmente por su condición de edificación patrimonial con vistas al centro histórico de la ciudad.

Este proyecto de Surreal Estudio no sólo restauró un inmueble, sino que también contribuyó significativamente al desarrollo y atractivo de la comunidad local, generando un impacto positivo en la ciudad de Cuenca, tanto en su tejido urbano como en su dinámica cultural y económica. La adaptación de la Casa del Ciprés demuestra cómo la rehabilitación consciente puede transformar un espacio, revalorizando no solo la estructura física, sino también su contribución al entorno urbano y social (BAQ,2018).

¿Cuál es el tratamiento que se da a la vivienda y cómo se refleja en un sentido de restauración, remodelación o nueva edificación y las técnicas que utiliza ?

La Casa del Ciprés, se destaca por preservar elementos originales de su construcción, como su distintivo muro de contención, ahora reinterpretado como una jardinera dentro del proyecto. Estos componentes fundamentales sirvieron como punto de partida para el diseño actual de la residencia.

Durante la fase de desarrollo, se llevó a cabo un valioso ejercicio de reciclaje urbano y material para impulsar el proyecto hacia adelante (Figura 23). Este enfoque permitió rescatar una considerable cantidad de ladrillos de la estructura original de la casa, los cuales se reutilizaron en la nueva construcción. La elección de destacar el aparejo de ladrillos se convirtió en un elemento distintivo del proyecto, llevándolo a la exageración, creando así una estética única (BAQ,2018).

La estrategia de reciclaje no solo aportó un valor sostenible al proyecto, sino que también rindió homenaje a la historia del edificio original. La reutilización de los ladrillos no solo conserva la esencia del pasado, sino que también contribuye a la estética general del diseño, otorgando una identidad única a la Casa del Ciprés (Figura 21).

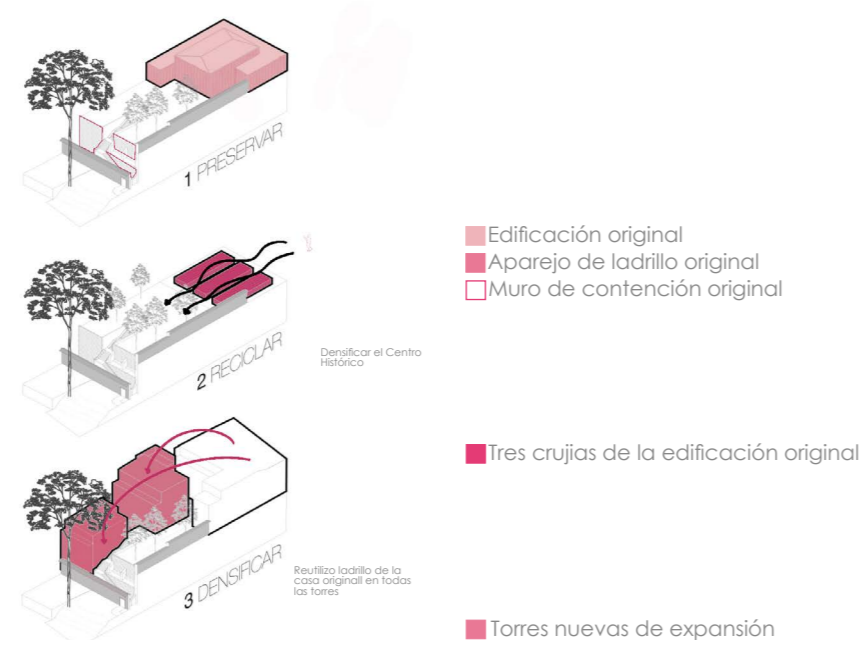
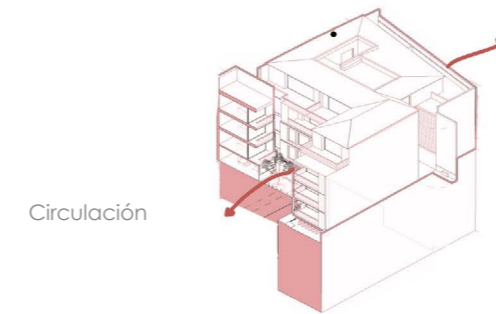


Fig 21: Diagrama de proceso de rehabilitación de la Casa del Ciprés
Fuente: Elaboración propia

Transición de la morfología y plantas:



PLANTAS BLOQUE A

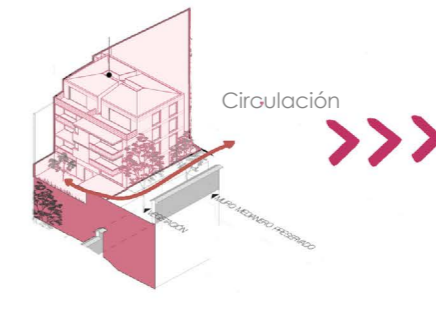


BLOQUE A

Fig 22: Diagrama de plantas y morfología bloque A
Fuente: Elaboración propia

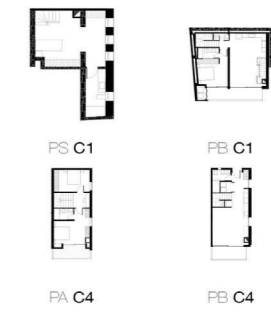


PLANTAS BLOQUE B

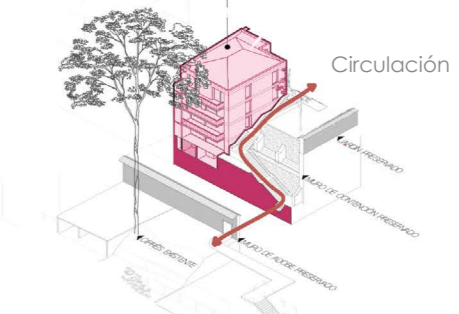


BLOQUE B

Fig 23: Diagrama de plantas y morfología bloque B
Fuente: Elaboración propia



PLANTAS BLOQUE C



BLOQUE C

Fig 24: Diagrama de plantas y morfología bloque C
Fuente: Elaboración propia

¿Cuál es la relación de los patios centrales con la configuración general de la vivienda ?

Los patios centrales de este proyecto se utilizan estratégicamente para aprovechar ventajas que contribuyen a la eficacia global de la edificación. Estos patios desempeñan un papel crucial al permitir la entrada de luz, creando una sensación de amplitud en la edificación (Figura 25). Además, participan en un juego visual de lleno/vacío que favorece la privacidad de los espacios por medio del diseño interno.

La introducción de luz natural por los diferentes patios no solo mejora la percepción del espacio, sino que también agrega una calidad estética que enriquece la experiencia arquitectónica (Figura 26). Esta disposición también facilita el equilibrio entre la opacidad y la apertura, contribuyendo a un diseño que combina la funcionalidad con la estética.

Otro beneficio derivado de estos patios es la creación de espacios comunales. Estos lugares se convierten en puntos de encuentro e integración para los residentes, fomentando la interacción social y fortaleciendo el sentido de comunidad en el proyecto (ISAM,sf).



Fig 25: Diagrama patios
Fuente: Elaboración propia

- Entradas de luz
- Patio de conexión entre patios internos

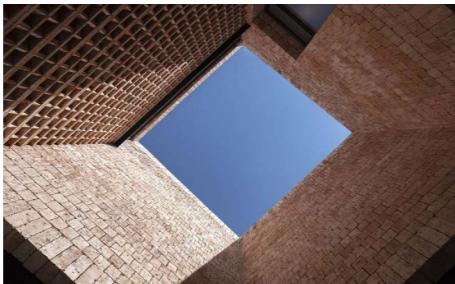


Fig 26: Entrada de luz de patio interno
Fuente: BICUBIK. (2020). Casa del Ciprés [Image]. Recuperado de <https://www.bicubik.photo/projects/casas-del-cipres/>

¿Cómo se configuran los espacios habitacionales y áreas comunes en caso de tenerlas, dentro de la edificación?

La edificación comprende 24 departamentos con diversas tipologías, acogiendo a distintos tipos de familias, desde unidades de una habitación hasta aquellas con tres habitaciones. En su torre principal, con vistas a la Calle Larga, se encuentra un área comercial que alberga la zona comercial entre ellas un restaurante (BAQ,2018) (Figura 29).

Aprovechando los patios preexistentes, la edificación genera espacios comunales para los residentes, así como áreas recreativas que conducen directamente a la orilla del río Tomebamba en los mismos. Estos espacios no solo enriquecen la calidad de vida de los residentes, sino que también fomentan la interacción comunitaria.

Uno de los objetivos fundamentales de este proyecto fue la densificación de la zona. Para lograrlo, se incorporaron dos torres de expansión que se conectan con la principal a través de los patios, siendo esta primera la protagonista central por ser la estructura original (Figura 27). Esta estrategia no solo maximiza el aprovechamiento del espacio disponible, sino que también establece una jerarquía visual, destacando la torre principal como elemento central y distintivo del conjunto arquitectónico (Figura 28).

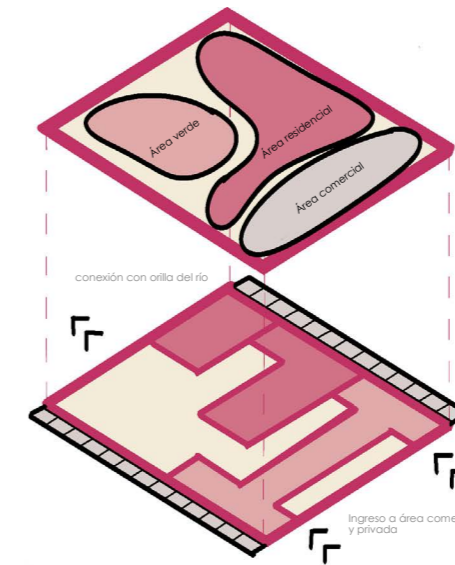


Fig 27: Entrada de luz de patio interno
Fuente: Elaboración propia

- Patios
- Torres nuevas
- Torre original
- Paredes adosadas

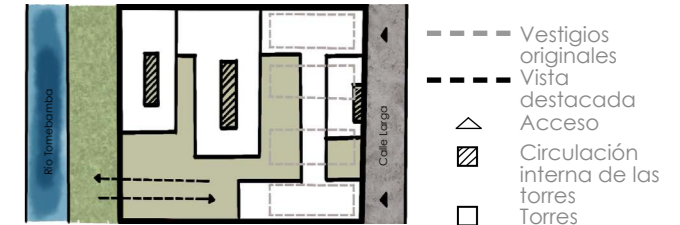


Fig 28: Diagrama de planta general
Fuente: Elaboración propia



Fig 29: Zonificación de usos
Fuente: Elaboración propia

- Zona comercial
- Zona residencial

03

Casa Emilio Dondé 7

Ubicación:	Ciudad de México, México.
Premios:	Bienal de Arquitectura de Quito 2018
Autor:	Archa Estudio
Año:	2022
Superficie construida:	4179 m ²



Fig 30: Casa Emilio Dondé 7
 Fuente: Reurbano. (2024). Casa Emilio Dondé 7 [Image]. Recuperado de <https://casaemiliodonde7.reurbano.mx/>

La Casa Emilio Dondé 7, una residencia restaurada por el arquitecto Juan Carral en el año 2022, está estratégicamente ubicada en el corazón del centro histórico de la Ciudad de México, en el pintoresco barrio "La Ciudadela". Esta edificación cuenta con una extensión aproximada de 4179 m². (ACHA,sf).

Reconocida por su alto valor patrimonial, la Casa Emilio Dondé 7 ostenta un destacado estatus en las listas del INAH, INBA y SEDUVI, gracias a su significativo aporte histórico y patrimonial. Su construcción data del año alrededor de 1860, y fue una parte esencial de la primera colonia establecida en la Ciudad de México en el siglo XIX. En sus inicios, esta colonia albergaba exclusivamente a residentes extranjeros, transformándose con el tiempo en un barrio emblemático para la ciudad.

La ubicación estratégica de la vivienda, cercana a vías principales, estaciones de transporte público, plazas, lugares turísticos y mercados, añade un valor adicional. Estas características no solo enriquecen la vida de los residentes, sino que también contribuyen a resaltar la relevancia histórica y cultural de la Casa Emilio Dondé 7 en el contexto urbano de la Ciudad de México. (Reurbano,2024).

¿Cuál es el tratamiento que se da a la vivienda y cómo se refleja en un sentido de restauración, remodelación o nueva edificación y las técnicas que utiliza ?

La edificación cuenta con un tratamiento que combina la restauración, remodelación e integración de una nueva crujía.

En cuanto a la restauración de la vivienda se debe comprender que esta tenía como función principal ser la residencia de una sola familia, por lo tanto durante la intervención cambia esta función y se crean distintos espacios habitacionales y de comercio. En esta fase se inició por reforzar la estructura de madera que se encontraba en mal estado, se restaura la fachada y se utiliza hormigón texturizado que se acoplaba armónicamente que el resto de elementos ornamentales que se encontraban en la fachada, restauración de tabiques, canteras, muros mixtos, de igual forma se restauran los barandales y columnas metálicas. Todos estos procesos con el fin de promover la presentación de varios elementos de la vivienda original.

En cuanto a la remodelación, se decide cambiar por completo el sistema de instalaciones y acoplarlos a un nuevo sistema de recolección de agua lluvia que aportan a sistemas sustentables de la vivienda, reutilizando las aguas lluvias en el riego y baños (Figura 31).

Se buscó crear espacios de alto impacto, por lo tanto el diseño y colocación de vegetación es una parte vital, para crear un ecosistema verde dentro de la propia vivienda, de igual forma la iluminación juega parte fundamental en la concepción general de la edificación, (ECO Estudio, 2024).

En cuanto a la nueva edificación esta se construye en la última crujía como una ampliación del último nivel, esta decisión se toma a partir del deseo de respetar la fachada frontal de la vivienda, por lo tanto la ubicación de la ampliación no afecta de manera directa a la fachada principal, en esta fase se reorganiza una nueva cimentación, se refuerzan muros y se retiran elementos no originales. Los nuevos elementos se integran de manera armoniosa, se decide utilizar las mismas medidas de las columnas originales en las nuevas metálicas y todos los elementos buscan integrarse por medio de texturas y elementos horizontales y verticales que respeten la estética original de la vivienda, (BAQ,2022).

Características del proyecto:

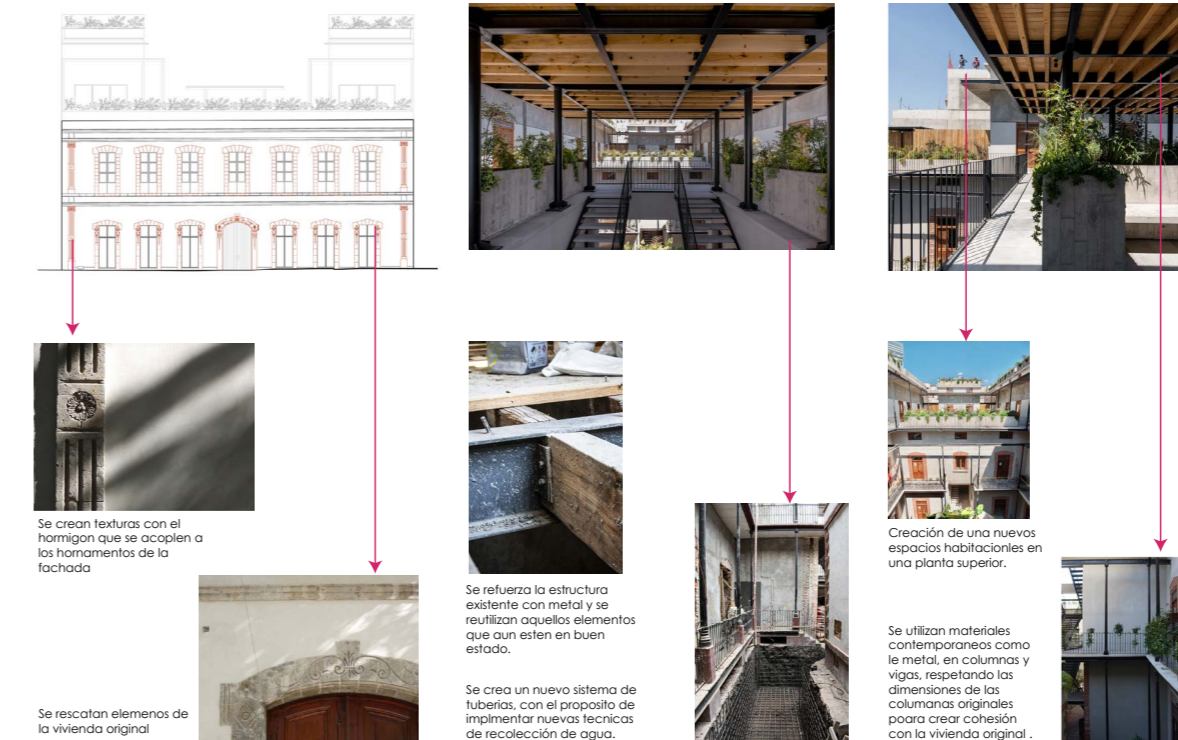


Fig 31: Diagrama general de la Casa Emilio Dondé 7
Fuente: Elaboración propia

¿Cuál es la relación de los patios centrales con la configuración general de la vivienda ?

Se destaca la relevancia de los patios centrales en la estructura de la vivienda, conformados por tres espacios estratégicamente distribuidos en su interior (Figura 32). El primero de estos patios desempeña la función de un área comercial, donde se destaca la restauración de materiales ornamentales y la introducción de elementos naturales que establecen un interesante contraste entre los materiales originales y los nuevos (Figura 33). Asimismo, los demás patios centrales están dispuestos de manera que facilitan la entrada de luz y ventilación en la vivienda. Estos espacios desempeñan un papel esencial en la promoción de la cohesión social entre los habitantes e inquilinos de las viviendas.

Se resalta la utilización de estos patios centrales como amortiguadores del bullicio de la ciudad. La ubicación privilegiada de la vivienda, cercana a áreas de alto flujo, convierte a los patios en un refugio del agotador estrés urbano, transformándolos en auténticos santuarios de relajación y convivencia para sus residentes, (BAQ,2022).



Fig 32: Diagrama en corte
 Fuente: ACHA Estudio. (2024). Casa Emilio Dondé 7 [Image]. Recuperado de <https://acha.tv/casa-emilio-donde-leads/>

Fig 32: Diagrama en corte
 Fuente: ACHA Estudio. (2024). Casa Emilio Dondé 7 [Image]. Recuperado de <https://acha.tv/casa-emilio-donde-leads/>

¿Cómo se configuran los espacios habitacionales y áreas comunes en caso de tenerlas, dentro de la edificación?

Originalmente, la vivienda se configuraba como residencia de una sola familia. Por lo tanto, en la rehabilitación, la configuración y distribución de los espacios se convirtió en un factor crucial para lograr la integración y relación entre las nuevas unidades habitacionales.

La mayoría de los espacios de vivienda se orientan hacia los patios centrales, los cuales se conectan mediante pasillos que, a su vez, contribuyen a crear un espacio de transición entre lo públicos y privados de la residencia (Figura 34). Debido a la disposición y reorganización de las viviendas, la mayoría cuenta con dos formas distintas de recibir luz y ventilación. Algunas de ellas se benefician de la iluminación proveniente de los patios centrales, con sus ventanas estratégicamente dispuestas hacia estos, mientras que otras reciben luz a través de tragaluces. Esta disposición no solo favorece la entrada de luz natural sino que también contribuye a generar un mayor nivel de privacidad entre los vecinos, (BAQ,2022).

Las tipologías de las viviendas son diversas, adaptándose a las necesidades individuales de los residentes. Así, encontramos habitaciones que oscilan entre los 60 y 122 m², que van desde departamentos de una sola planta, dúplex hasta unidades con su propia terraza verde.

La rehabilitación no solo ha transformado la configuración formal y espacial de la edificación, la cual estaba concebida para una sola familia, sino que también ha logrado diversificar las tipologías de viviendas, brindando a los residentes, (ECO Estudio, 2024).



Fig 33: Corte transversal
 Fuente: ECO Estudio. (2024). Casa Emilio Dondé 7 [Image]. Recuperado de <https://www.eco-estudio.mx/proyectos/emilio-donde-7>



Fig 34: Espacio interior
 Fuente: Reurbano. (2024). Casa Emilio Dondé 7 [Image]. Recuperado de <https://casaemiliodonde7.reurbano.mx/>

2.3. Análisis histórico y urbano del sector El Vado.

En cuanto al análisis del origen histórico del sector El Vado, explorando sus antecedentes en factores sociales y económicos. De igual manera, se examina el contexto urbano y sus variaciones a lo largo del tiempo. Este análisis sirve como punto de partida para abordar el estudio de la "Casa Armijos". Se realiza una investigación exhaustiva de la historia de la vivienda desde su construcción a finales del siglo XIX hasta la actualidad, evaluando su valor histórico y las normativas que la rigen. Todo este análisis se presenta como una parte fundamental para establecer las bases del diseño de la rehabilitación de la vivienda.

En el sector del Vado, encontramos los datos de Ricarte (2021), quien menciona que este fue el primer barrio de la ciudad de Cuenca, establecido junto con la fundación de la ciudad en el siglo XVI. Relata el nacimiento de su nombre "El Vado", ya que se ubicaba en sus límites y para llegar a las llanuras fuera del nuevo damero de la ciudad, se debía "vadear" la zona. Y por esta misma razón, se colocó la famosa Cruz del Vado, que era un símbolo tanto del ingreso y salida de la ciudad como de protección para los viajeros (Figura 35).

Siguiendo esta línea histórica, encontramos las ideas de Parra (2016), quien explica el cambio urbano en esta zona. Señala que el límite de esta área estaba regido por lo que hoy serían aproximadamente dos cuadras, que fueron asignadas para usos ganaderos. Además, en esta zona se establecieron negocios como zapateros, coheteros, sombrereros, vendedores de velas de sebo, constructores o albañiles y panaderas.

En el relato de Parra (2016), comenta que este barrio fue considerado desde sus inicios como una zona de alto flujo comercial, un espacio de potencial económico. Sin embargo, también fue una zona conflictiva donde la sanidad siempre fue motivo de juicio, con constantes pleitos entre los comerciantes y las autoridades, que en numerosas ocasiones multaban y sancionaban a los comerciantes debido a la falta de higiene en el área.

El barrio con el paso del tiempo se sigue extendiendo y aumentando su valor para la ciudad de Cuenca, Marín (2022) narra que en el año de 1954 con la llegada del Mercado 10 de Agosto en la zona,

se marca un hito importante en la historia del barrio así como expresa Parra (2017), donde en varias ocasiones, como el mercado fue parte fundamental para los comerciantes, los cuales compran en el mercado materiales y utensilios para sus trabajos.

En la actualidad la zona del Vado, está delimitada, así como menciona Marín (2022), el cual explica que está concebida desde la calle La Condamine, que da a la calle Tarqui, y limita con las calles Esteves de Toral, Mariscal Sucre y avenida Tres de Noviembre.

Una zona que desde sus inicios ha demostrado un carácter comercial en su gran mayoría, siendo esta una parte vital de la historia de la ciudad de Cuenca y que ha sido parte desde sus inicios, convirtiéndose en un barrio marcado por la historia, tradición y cultura.

De igual forma, esta zona se ha adaptado con el paso del tiempo, creando un hábitat lleno de diversidad de usos, cómo: vivienda, museos, cafés y plazas, las cuales son elementos vitales en el Vado.

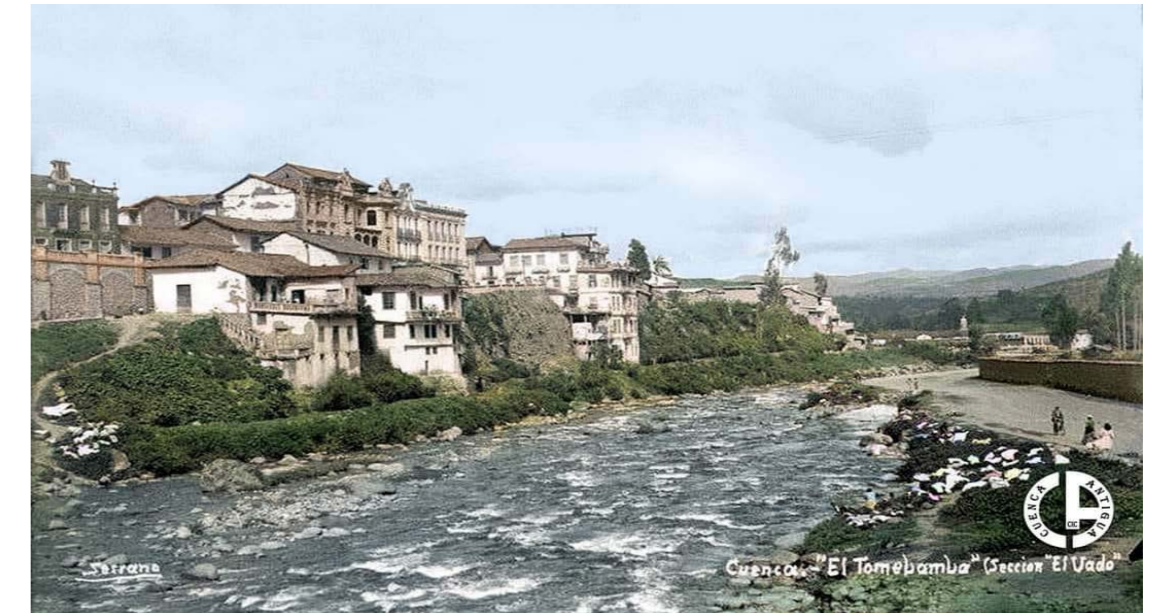


Fig 35: El sector del Vado en el año de 1924
Fuente: Cuenca Antigua (2023). Recuperado de: <https://people/cuenca-antigua/100068749612293/>

Algunas de las viviendas en el área son antiguas residencias familiares que se han modificado y convertido en viviendas colectivas, adecuándose a las nuevas necesidades y usos para los residentes. Esto se debe a la alta demanda de viviendas por parte de los moradores que buscan habitar en este sector de gran relevancia.

2.4. Análisis histórico de la Casa Armijos.

La Casa Armijos, actualmente destinada como vivienda colectiva, se erigió a finales del siglo XIX y fue residencia del matrimonio Borrero Vega, quienes la construyeron. Según Pacheco y Sarmiento (2015) En 1937, el inmueble fue adquirido por el Dr. Luis Peña y su esposa, expandiendo así la estructura (Figura 36). La vivienda está conformada por una tipología de patio, traspatio y huerta que conectaban diversas áreas de la vivienda, donde la familia formó su hogar. Al expandirse, la vivienda incorporó dos comercios en su parte exterior y dos departamentos, además de su función como hogar familiar. Las tiendas incluían un espacio en el lado norte para la confección de prendas a medida y otro en el lado sur como tienda avícola.

En julio de 1972, la propiedad fue vendida al Señor Armijos Lineros y su esposa, quienes la ocuparon hasta principios de la década de los ochentas, otorgándole el nombre actual, "Casa Armijos". Se añadió un nuevo bloque occidental que subdividió los espacios interiores, transformando la vivienda familiar en una colectiva.

Así, se inició el alquiler de los departamentos y la implementación de los baños públicos para baños calientes como negocio, dándole el nombre popular a la vivienda como "Casa de las duchas" desde 1975. Tras el fallecimiento de Ángel Armijos el 9 de junio de 2003, se llevó a cabo la repartición de los bienes entre sus hijos Armijos Peña con su esposa y sus medios hermanos, los hijos Armijos Durán.

Después del deceso de su esposo, la encargada de la vivienda fue la Señora Peña, quien falleció el 31 de marzo de 2010. La edificación pasó a ser propiedad de sus herederos.

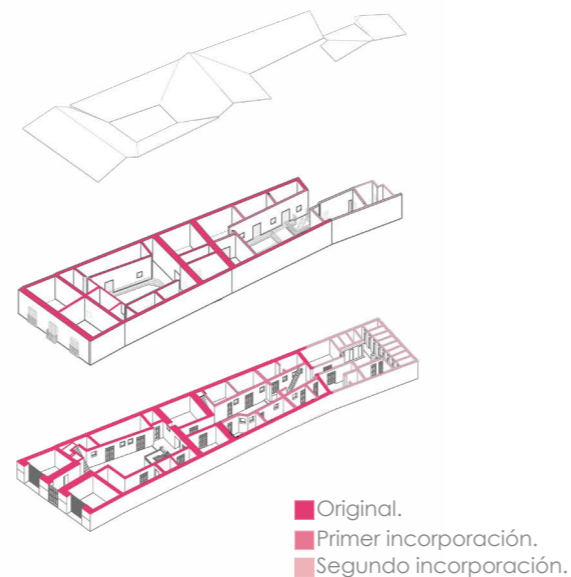


Fig 36: Plantas actuales de la Casa Armijos
Fuente: Elaboración propia

Actualmente, la vivienda está bajo la responsabilidad de la Señora Armijos su hija, albergando a quince grupos familiares y manteniendo cuatro tipos de negocios diferentes: una imprenta, una tienda de polleras, el negocio de los "Baños Calientes de la 10 de Agosto" y una reparadora de calzado.

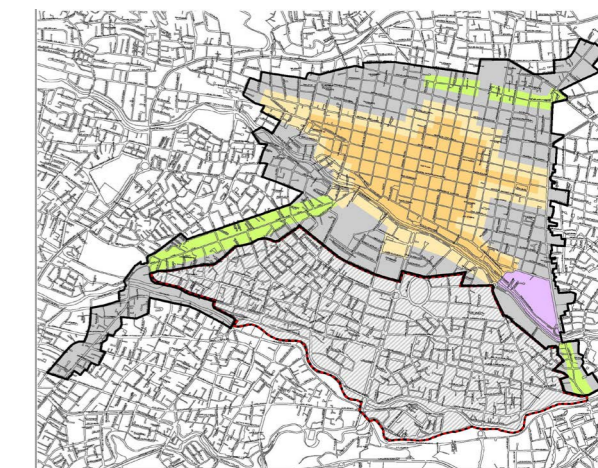
2.5. Marco legal y normativo aplicable a la rehabilitación de viviendas urbanas colectivas en el Centro Histórico de Cuenca.

En términos de normativas, la "Casa Armijos" cumple con una clasificación arquitectónica VAR A. Esto implica que este tipo de vivienda tiene más limitaciones en comparación con otras, dadas las consideraciones de su contexto social, cultural e histórico. No obstante, la normativa de viviendas patrimoniales busca la sostenibilidad a largo plazo de viviendas históricas. En este caso, la Casa Armijos, en su proceso de rehabilitación, debe cumplir con lo establecido para preservar, mantener y difundir el patrimonio (Figura 37).

Considerando su uso, la normativa la reconoce como patrimonial.

De acuerdo con estas reglas, no se puede alterar la fachada; sin embargo, en el interior se puede hacer cambios, siempre y cuando se demuestre que la vivienda no está en buenas condiciones. La normativa de la ciudad especifica que la misma debe conservar sus materiales originales si aún están en condiciones aptas y preservar, en la medida de lo posible, la esencia histórica de la vivienda, dada su historia en la ciudad.

De acuerdo con el Artículo 98 de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial (2023), "estos gobiernos tienen la responsabilidad exclusiva sobre la gestión de mantenimiento, preservación y difusión del patrimonio cultural."



- Área de primer orden (1962)
- Área de respeto (1982)
- Área arqueológica
- Áreas especiales

Fig 37: Mapa de crecimiento del Centro Histórico
Fuente: GAD (2022). Recuperado de: GAD municipal

En caso de que la Casa Armijos presente diferentes tipos de materiales en su interior, se pueden realizar cambios siempre y cuando no afecten lo original que esté en buen estado. Antes de llevar a cabo cualquier modificación, tomando en cuenta su categoría A, se debe informar sobre cualquier alteración. Por lo cual se debe abarcar acciones que permitan su conservación de manera óptima y cumpliendo un proceso para la aprobación de la rehabilitación (Figura 38).

De esta manera, se puede adaptar con los diversos procesos que dicte la normativa y seguir los puntos ya dispuestos para mejorar el estado actual de esta vivienda, conservando así su patrimonio y adaptándose a las necesidades de sus residentes. Asimismo, su funcionamiento no se verá afectado por una intervención arquitectónica al azar, sino que mantendrá el valor integral de la misma y se adaptará a su contexto sin interferir con las necesidades de quienes la residan.

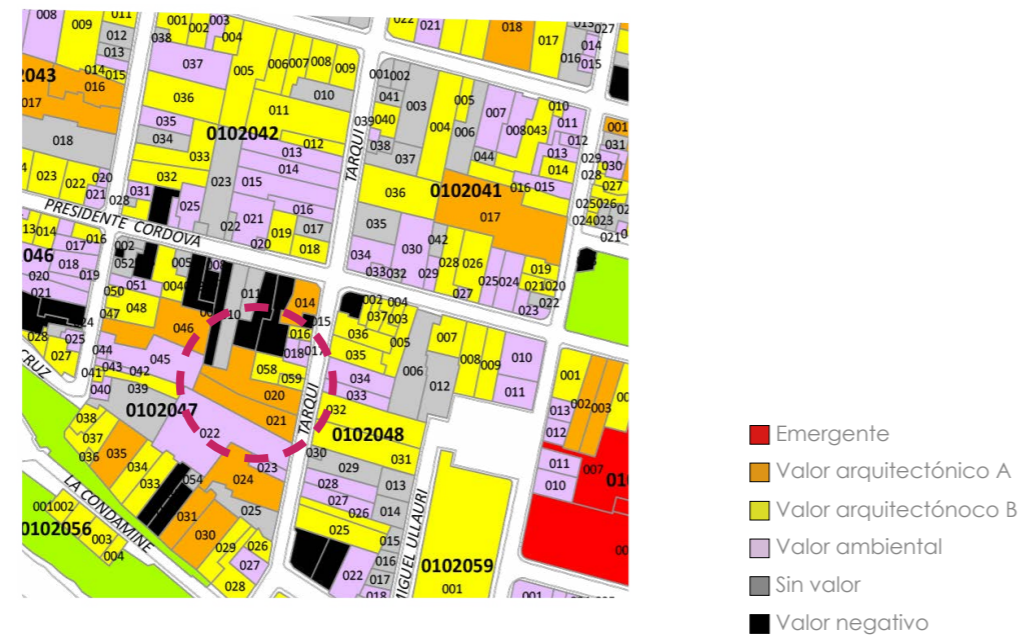


Fig 38: Mapa de clasificación de edificaciones en el Centro Histórico de Cuenca
Fuente: GAD (2022). Recuperado de: GAD municipal



03. Diagnóstico Social y Físico

- 3.1 Análisis físico
- 3.2 Análisis social



El presente capítulo tiene como fin profundizar en el conocimiento de la "Casa Armijos" y sus residentes, con el fin de conocer a fondo las problemáticas latentes en el sitio, tanto los aspectos físicos como sociales. El objetivo es utilizar esta información recopilada como punto de partida para la toma de decisiones en cuanto a las metodologías y estrategias que serán utilizadas en el posterior diseño de la vivienda. Esto evalúa y jerarquiza las problemáticas con mayor impacto dentro de la vivienda.

Análisis Físico	
	Valorización patrimonial
	Análisis de manzana
	Materialidad
	Funcionalidad
	Patologías
	Fases de la vivienda

Análisis Social	
	Usuarios
	Entrevistas

3.1 Análisis físico

La Casa Armijos está situada entre la Calle Tarqui y la Condamine. Se encuentra en el centro histórico y cerca de diferentes hitos históricos de la ciudad, en el sector del Vado (Figura 40). Según Astudillo G. (2012), las manzanas del Centro Histórico tienen una forma de damero, lo que convierte esta distribución del Centro en patrimonial, ya que la forma urbana data desde la época colonial. Por lo tanto, la vivienda que se analiza en este caso, la Casa Armijos, forma parte de una manzana con valor histórico, lo que contribuye a su valor patrimonial.

Tomando en cuenta que no solo la forma urbana de la ciudad de Cuenca atribuye importancia a la edificación, es importante saber que el sector del Vado tiene un trasfondo histórico significativo como zona ganadera y agrícola. De igual manera, con la llegada del Mercado 10 de Agosto, el cual se encuentra aledaño a la ubicación de la edificación, hizo de la zona un hito comercial y ayudó a la densificación de la zona.



Fig 40: Sitio de implantación de la edificación
Fuente: Elaboración propia

La manzana en la que se sitúa la vivienda está delimitada por las calles Tarqui, Presidente Córdova, Juan Montalvo y La Condamine. En este tramo, se encuentran aproximadamente cincuenta edificaciones de diversos usos, como viviendas, comercios, parqueaderos, museos y oficinas.

Se llevó a cabo un análisis de las diferentes alturas de las edificaciones que conforman la manzana. Estas alturas varían desde un piso hasta cuatro pisos. En detalle, el 28,8% de las edificaciones tienen una altura de un piso, el 43,4% son de dos pisos, el 31,1% cuentan con tres pisos, y un 3,8% corresponden a cuatro pisos de altura (Figura 41). De este modo, se observa que la mayoría de las edificaciones en la zona están compuestas por estructuras de dos y tres pisos.

Profundizando en el análisis de las alturas de la vivienda, se enfoca en el tramo de la calle Tarqui. Según datos de Pacheco y Sarmiento (2015), la mayoría de las viviendas en esta área se construyeron a finales del siglo XIX e inicios y mediados del siglo XX, presentando alturas de dos a tres pisos.

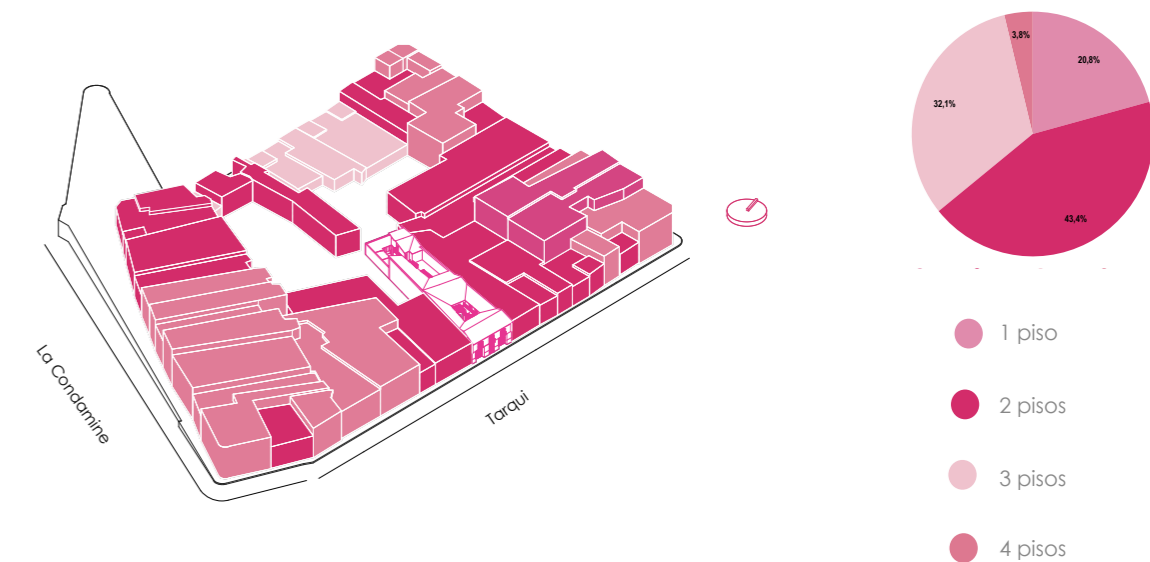


Fig 41: Manzana
Fuente: Elaboración propia

Análisis de tramo:

Se analiza el ritmo de las viviendas en la calle Tarqui, y se observa que solo dos casas colindantes mantienen la línea de entrepisos, ventanas y puertas en la fachada de la "Casa Armijos", respondiendo al estilo de construcción de la época (Figura 42).



Fig 42: Tramo
Fuente: Elaboración propia

Al buscar profundizar en las características de la fachada de la "Casa Armijos", se aborda la cuestión de la colorimetría y su ritmo. Aunque no existen registros fotográficos de la fachada original, se dispone de imágenes de Google Maps, las cuales revelan que en 2015 la vivienda tenía un tono rosa pastel, en 2022 se observa de color blanco, y actualmente presenta un tono anaranjado (Figura 43, 44).

La fachada se organiza en un ritmo que la divide en tres secciones, manteniendo armonía con los elementos ornamentales a los lados de cada ventana en la planta alta, las cuales concuerdan con las dimensiones de las puertas de los locales comerciales en la planta baja, los cuales se han modificado, reemplazándolas por puertas enrollables de metal. Las ventanas en la planta alta y la puerta principal poseen una característica forma de arco, y las ventanas de la planta alta están adornadas con balcones metálicos.

La fachada principal de la vivienda refleja claramente el estilo de época Republicana, destacándose por sus elementos decorativos, estructurales, materiales y forma (Figura 45).

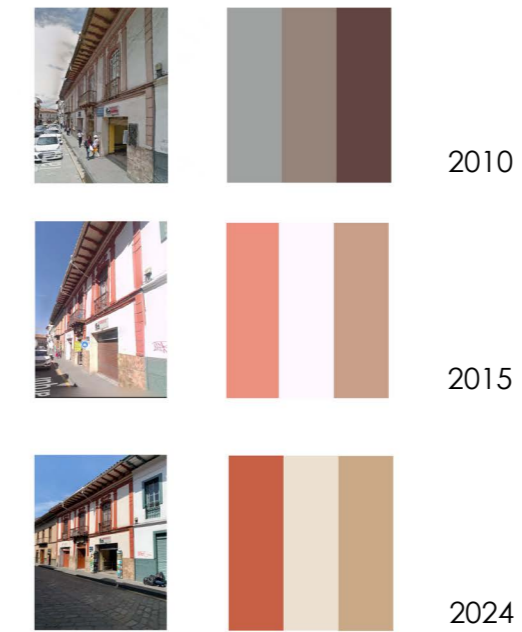


Fig 43: Colorimetría de fachada
Fuente: Elaboración propia



Fig 44: Proporciones de fachada
Fuente: Elaboración propia



Fig 45: Materialidad de fachada
Fuente: Elaboración propia

Por medio de la valorización patrimonial, esta vivienda exhibe una serie de características distintivas que se remontan a su construcción a finales del siglo XIX. La Casa Armijos, catalogada como VAR A, contiene un detallado registro que abarca tanto aspectos históricos como la materialidad de su fachada, así como los diversos elementos estructurales que componen sus diferentes crujeas. Además, se realiza un análisis exhaustivo del entorno donde se ubica, considerando sus 548,4 m² de ocupación, su especialidad, los tipos de uso y los datos históricos relevantes que reflejan sus características únicas (Figura 45). Este análisis incluye una zonificación de los diferentes usos de la vivienda y el estado actual de la funcionalidad de cada uno de sus espacios. de la misma forma se incluye una cuidadosa evaluación de su diversa materialidad, que contribuye a la riqueza y singularidad de este importante patrimonio arquitectónico (Figura 46).



Fig 46: Casa Armijos
Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, para poder realizar cualquier cambio con respecto a la casa y además para valorizarla, es necesario llevar a cabo un análisis exhaustivo de los elementos que contiene, con el fin de evaluar en qué estado físico se encuentra el inmueble. Para ello, se completa una ficha de patologías que incluye diferentes aspectos descriptivos de cada elemento, así como el tipo de daño que presentan (físico, químico, mecánico y exógeno), además de la gravedad del mismo. Al realizar este examen de patologías en diferentes elementos de la vivienda, se pueden obtener diversas conclusiones. En esta tesis, se hará un resumen de las mismas, partiendo de tres elementos fundamentales: la estructura, las paredes y las losas de cada una de las crujías (Figura 47).

En cuanto a la estructura, esta presenta un daño considerable debido a su materialidad, que es madera. Se observa la presencia de patologías como humedad, grietas, pudrición, polillas y desprendimiento. En cuanto a las paredes, el grado de deterioro varía de medio a alto, dependiendo de factores como el material utilizado y la ubicación dentro de las tres crujías. En su mayoría, presentan patologías como suciedad y fisuras.

Por último, en relación a los entrepisos, en general se encuentran con un daño de grado medio. Cabe destacar que estas también se distribuyen en diferentes crujías, y algunas son nuevas mientras que otras son originales de la vivienda, lo que influye en su materialidad. Las patologías más comunes que presentan son humedad, grietas y daños causados por factores externos.

Muchos de los elementos se ven afectados por el paso del tiempo, factores externos y un descuido en el mantenimiento de la edificación. La mayoría de ellos se encuentra en un estado muy deteriorado. Aunque la fachada principal muestra un mejor mantenimiento en comparación con el resto de la edificación, se aprecia una clara diferencia entre los elementos originales y los más recientes. Aun así, la gran mayoría de estos presenta un avanzado estado de deterioro, manifestándose en desprendimiento de pintura y revestimientos, grietas e incluso fallas mecánicas como las conocidas como "pies de elefante" en las paredes constituidas por tierra.

La vivienda presenta diversas patologías y diferentes estados en sus elementos. Sin embargo, será necesario llevar a cabo una rehabilitación, mayormente enfocada en restaurar y remodelar la estructura para garantizar la estabilidad de la vivienda, para después enfocarse en los espacios que la conforman. Además, se plantea conservar los elementos en buen estado que forman parte original de la casa, con el fin de cumplir con los distintos requisitos de la normativa.

Para poder sacar estas conclusiones (anexo A), se llevó a cabo una tabla general para identificar patologías, la misma conforma diferentes puntos como lo son datos generales donde se da una descripción de la parte que presenta el daño y donde se encuentra. El segundo punto presenta el tipo de daño que tiene la parte específica de la vivienda y por último el tipo de intervención que se debe hacer a cada uno de los daños (Figura 48,49,50).

Anexo A: <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1nsAQ5O19u5oPbcHBpcjYjomgMdl6anpHzlh9jPBQuU/edit#gid=0>

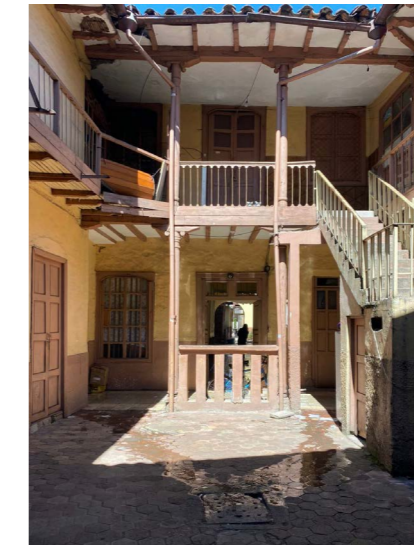


Fig 47: Estructura Casa Armijos
Fuente: Elaboración propia

Tabla de resumen de patologías:


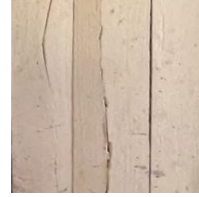
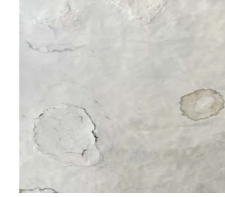









Patologías				
Física				
	Suciedad	Decoloración	Manchas	
Química				
	Oxidación			
Mecánica				
	Deformación	Grietas	Fisuras	Desprendimiento
Exógena				
	Crecimiento biológico	Xilófagos	Polillas	Putrición

Fig 48: Patologías
Fuente: Elaboración propia

Plantas de patologías

-  Daño Alto
-  Daño medio
-  Daño bajo
-  Sin conocimiento

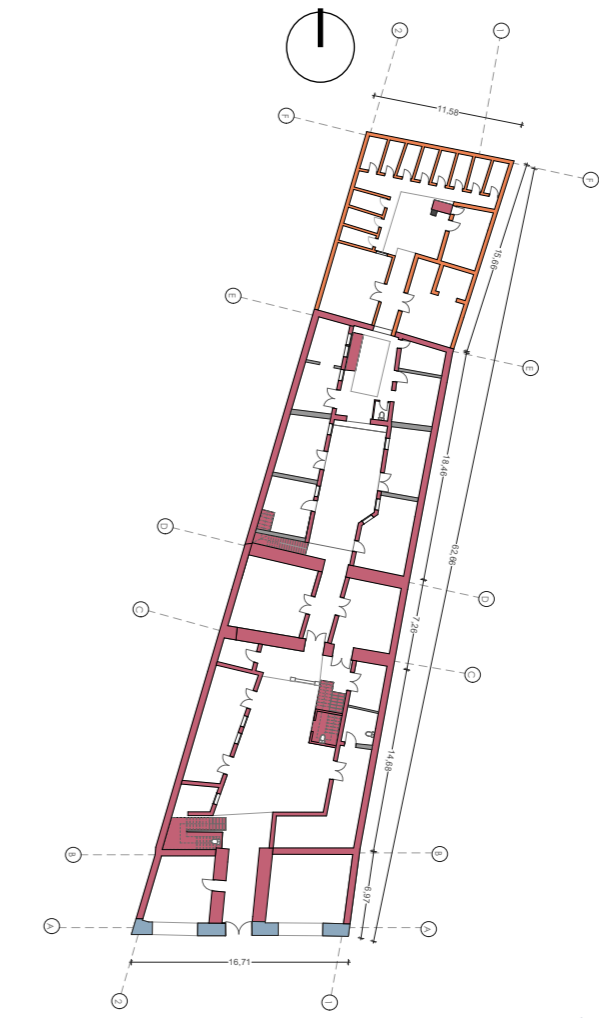


Fig 49: Planta baja 1:400
Fuente: Elaboración propia

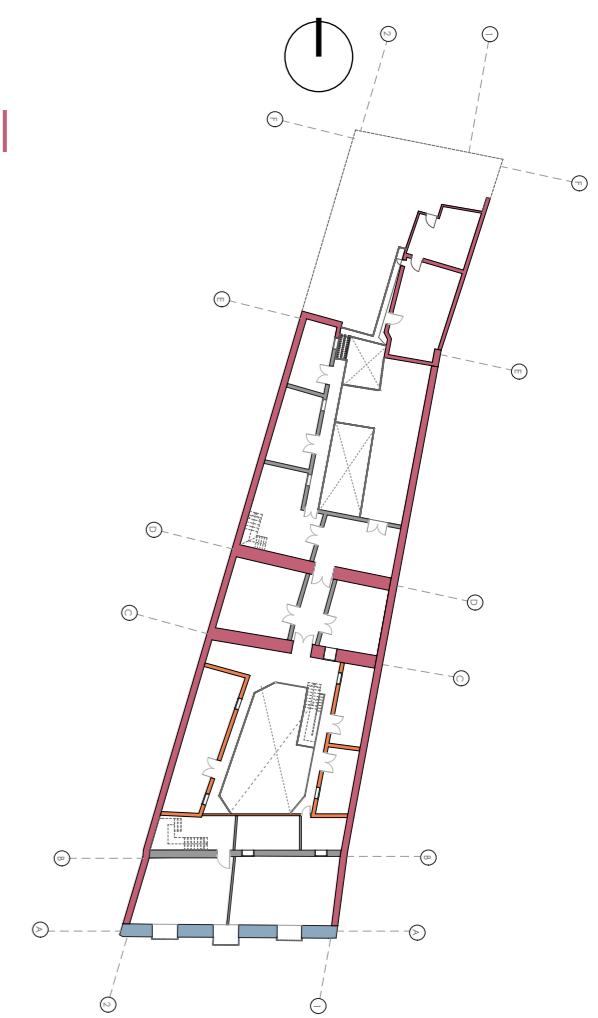


Fig 50: Planta alta 1:400
Fuente: Elaboración propia

En relación con la identificación de los materiales que constituyen la vivienda, nos permitió distinguir tres fases constructivas. Como lo explican Pacheco y Sarmiento (2015), la primera fase, considerada la edificación original y datada a finales del siglo XIX, está principalmente conformada por muros de adobe y estructuras de madera. Los pisos cuentan con cerámicas de mármol y adoquines, y la quinta fachada cubierta de teja, esta última, posee un elevado valor patrimonial. Siendo estos elementos claramente visibles en la primera crujía de la vivienda, que abarca dos pisos de altura (Figura 51).

En la segunda fase, que abarca el período entre 1970 y 1980, se observan una serie de adiciones a la vivienda, conformando lo que se denomina la segunda crujía. En esta etapa, se añadieron muros de tapial y ladrillo, y los pisos se dispusieron con adoquines. Además, se incorporaron dos escaleras que conducen al segundo piso, donde también se integraron muros de estos materiales, la quinta fachada continua con el uso de tejas como material principal.

La última fase comprende las adiciones de la tercera crujía, realizadas alrededor de 1980 hasta la actualidad (Figura 52, 53). En esta etapa, las paredes se construyeron con bloques y los pisos se revistieron con cerámicas nuevas. En la quinta fachada cuenta únicamente con cubiertas de fibrocemento.

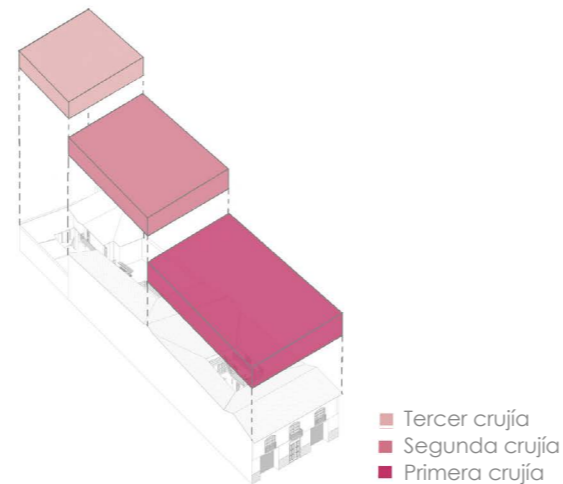


Fig 51: Axonometría de crujías
Fuente: Elaboración propia

Adiciones de la planta a través del tiempo

- Estado Original
- Adiciones de 1960-1980
- Adiciones 1980-2024

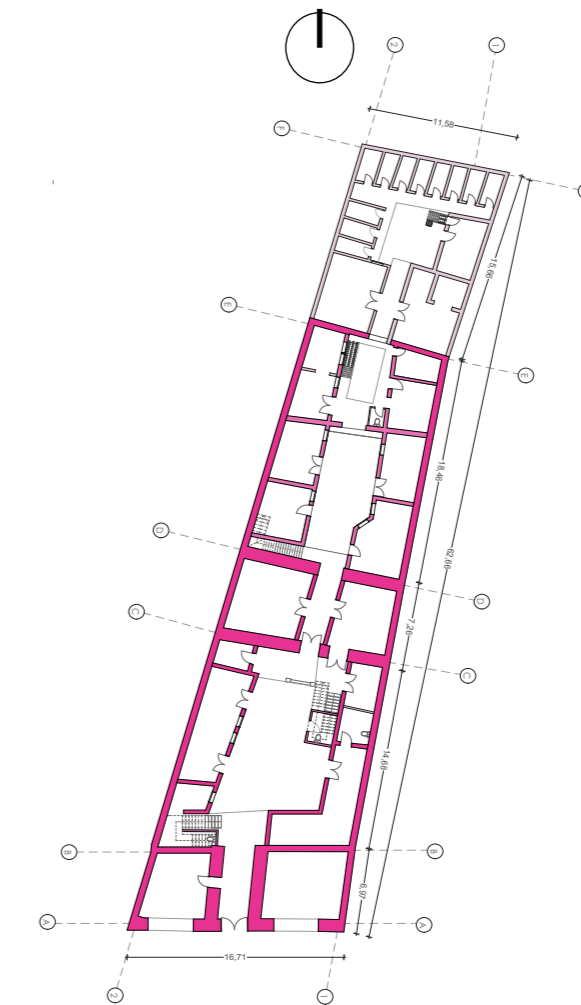


Fig 52: Planta baja 1:400
Fuente: Elaboración propia

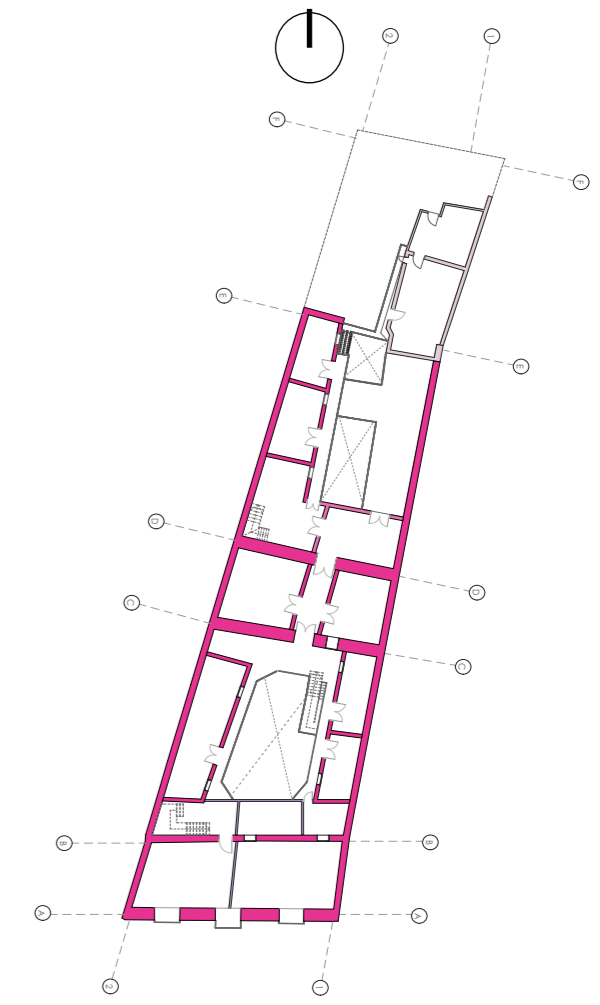


Fig 53: Planta alta 1:400
Fuente: Elaboración propia

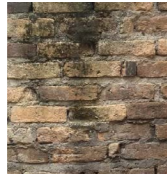






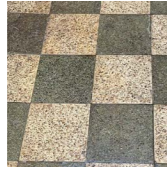






Materialidad				
Paredes				
	Ladrillo	Adobe	Bahareque	
Cielo raso				
	Panelado	MDF	Duelas de Madera	
Estructura				
	Madera			
Losa				
	Cerámica 30x30xm	Mármol	Ladrillo hexágono	Madera

Fig 54: Materialidad
Fuente: Elaboración propia

-  Adobe
-  Tapial
-  Bloque y ladrillo
-  Madera

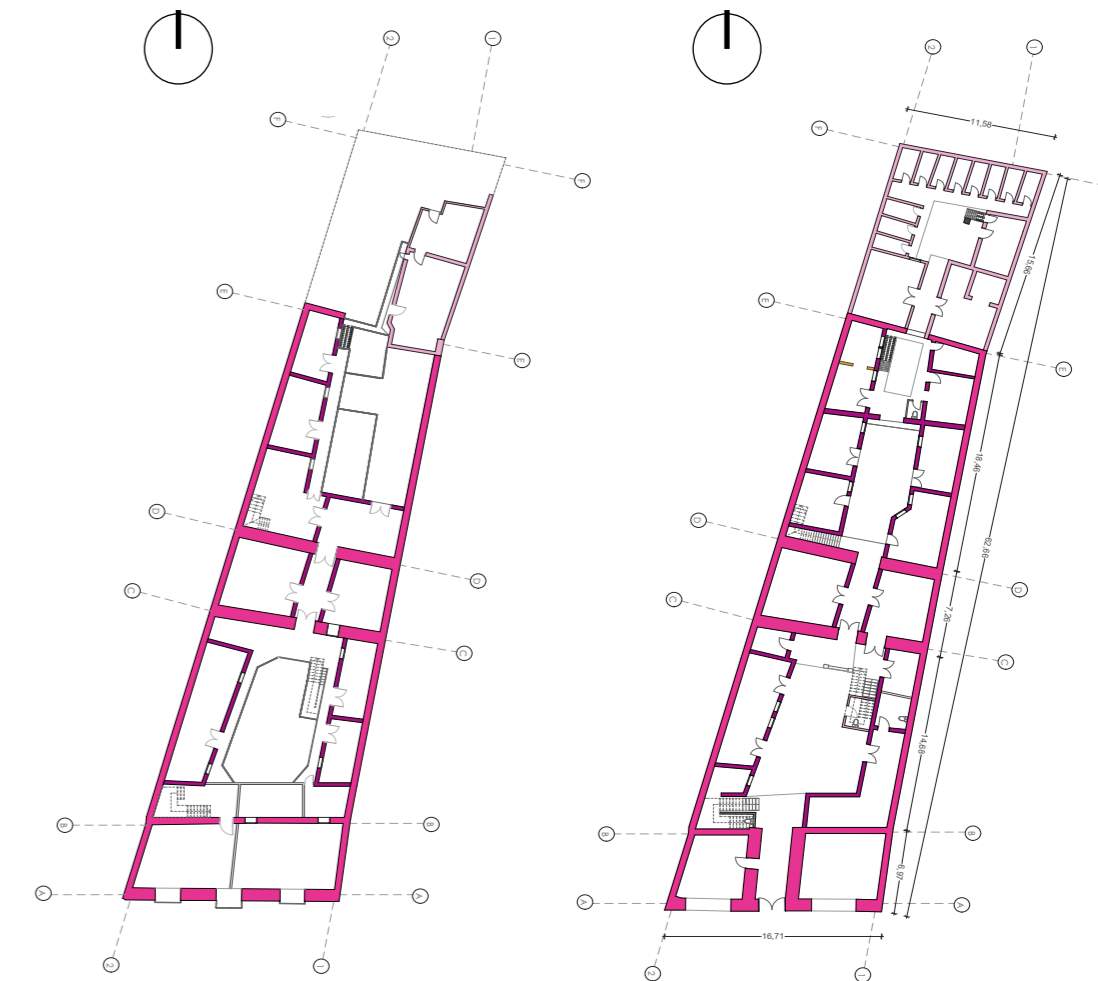


Fig 55: Planta baja 1:400
Fuente: Elaboración propia

Fig 56: Planta alta 1:400
Fuente: Elaboración propia

De la misma forma, los diferentes materiales interactúan en la edificación, simplificando la localización de cada uno de ellos por el estado actual en el que se encuentra la misma y permitiendo identificar si se trata de una parte original o una adición más reciente en la vivienda. La materialidad de la vivienda desempeña un papel fundamental para realizar un análisis completo y exhaustivo (Figura 54, 55, 56). Nos ayuda a localizar las áreas que pueden ser remodeladas y también a comprender los diversos sistemas constructivos que se han desarrollado desde finales del siglo XIX hasta la actualidad, influyendo en la funcionalidad del edificio.

Como bien sabemos, estas tres crujías definen la vivienda actual. La primera crujía ese carácter comercial y vivienda en su planta alta, la segunda es residencial en sus dos pisos y la tercera alberga los baños públicos. El cambio de materialidad en cada una de ellas es notorio, por lo que hace más fácil identificar cada una de ellas (Figura 57, 58, 59).

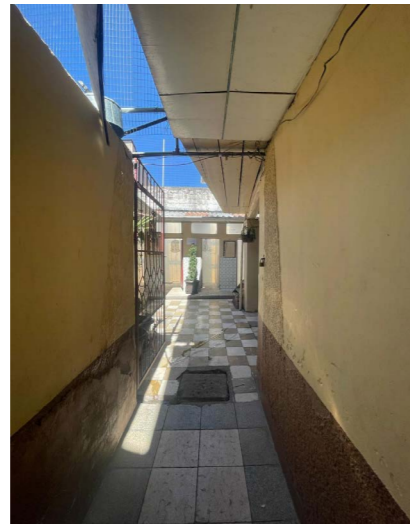


Fig 57: Casa Armijos
Fuente: Elaboración propia

Listado de espacios

- 1 Comercio - Tienda de impresiones
- 2 Comercio - Tienda de calzado
- 5 Comercio - Baños públicos
- 6 Comercio - Imprenta
- 3 Bodega
- 4 Residencia

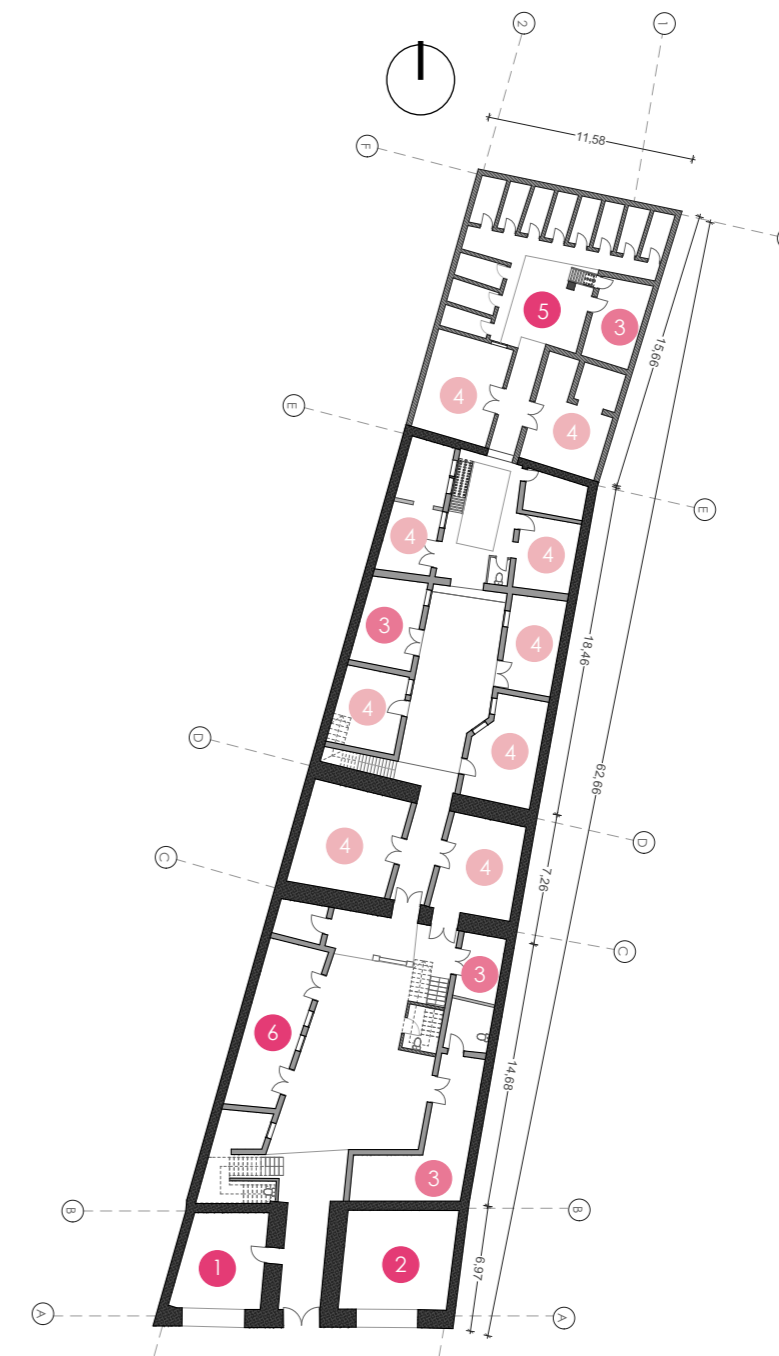
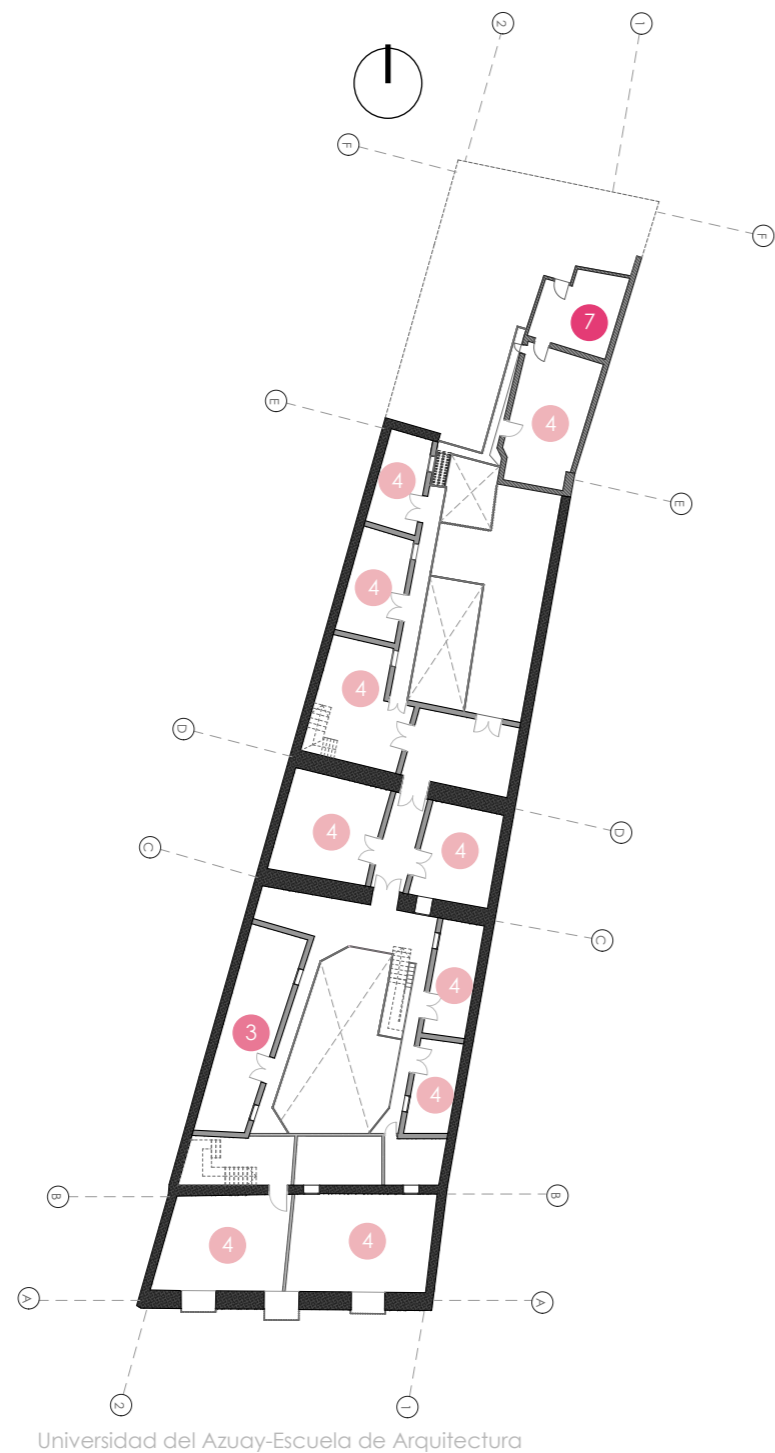


Fig 58: Planta baja 1:300
Fuente: Elaboración propia

Listado de espacios

- 3 Bodega
- 4 Residencia
- 7 Instalaciones



Universidad del Azuay-Escuela de Arquitectura

Fig 59: Planta baja 1:300
Fuente: Elaboración propia

Un punto importante de la materialidad que es notoria en las tres crujías es la quinta fachada, esta se puede observar en la imagen proporcionada por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca (2024), que está mayormente compuesta por material cerámico, específicamente tejas (Figura 60, 61). Además, se observa que entre las dos crujías principales de la vivienda hay variaciones en las tonalidades de este material. Esto se debe a que dichas crujías fueron construidas en diferentes épocas, lo que resulta en una variación en el color y desgaste, siendo más notorio en la primera crujía que en la segunda. En la parte posterior, en la tercera crujía, no se utilizan materiales cerámicos, sino que se emplean planchas de fibrocemento y planchas metálicas, resaltando la intervención reciente en la vivienda.

La imagen nos brinda la oportunidad de confirmar el estado actual de la vivienda y cómo ha sido modificada a lo largo del tiempo, proporcionando una comprensión más profunda de su evolución.



Fig 60: Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca (2024)
Fuente: Elaboración propia

Universidad del Azuay-Escuela de Arquitectura

Cubierta:

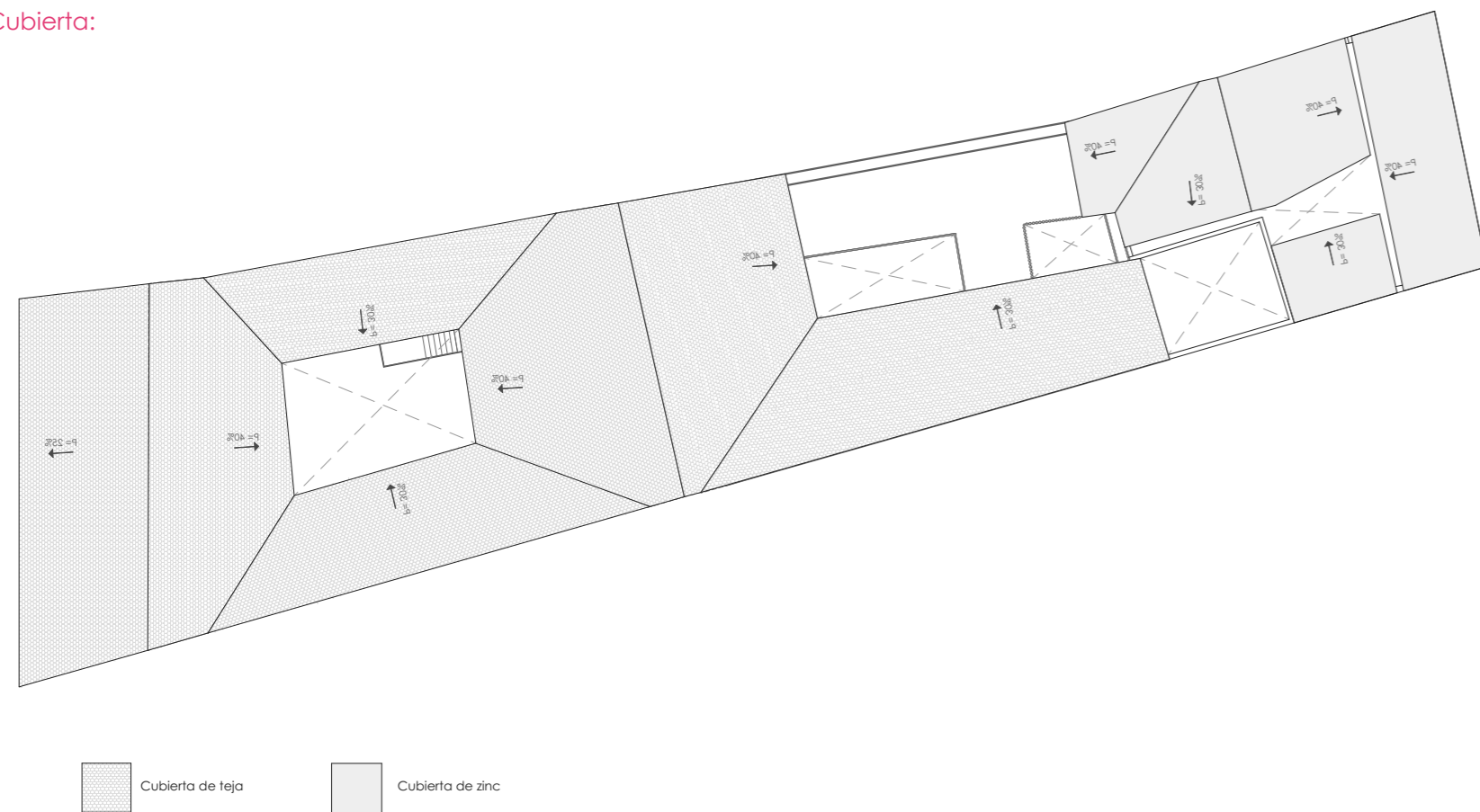


Fig 61: Planta cubiertas actuales 1:250

Fuente: Elaboración propia

3.2 Análisis social

En busca de conocer el contexto social con los residentes de la edificación se realizó un esquema censal, el cual nos permitió tener plena conciencia de la cantidad de residentes que habitan en la vivienda colectiva (Figura 62). Como resultado, se identificaron veintisiete residentes, divididos en catorce hombres, siete mujeres y seis niños, agrupados en distintas unidades familiares: dos familias compuestas por madre, padre e hijos, cuatro parejas, dos grupos de hermanos y siete personas que viven solas. Todos estos grupos multifamiliares están divididos en catorce espacios habitacionales.

Se obtuvo información sobre algunos de los residentes relacionado con sus trabajos y ocupación. Muchos de ellos son vendedores ambulantes o acomodadores de carros en el sector cercano a la vivienda, mientras que algunas residentes trabajan como vendedoras del mercado 10 de Agosto. La mayoría de los habitantes dedican sus mañanas para descansar y a partir de las seis de la tarde regresan a sus jornadas laborales. Como resultado, muchos de los residentes no suelen pasar la mayor parte del tiempo en la vivienda, utilizando principalmente para descansar. Esta dinámica ha generado una notoria falta de comunidad entre los residentes (Figura 63, 64).



Fig 62: Casa Armijos

Fuente: Elaboración propia

Censo Interno de vivienda

Departamento	Censo según sexo y edad		
Código	Mujer	Hombre	Niños (0-17 años)
Planta Baja			
A1		1	
A2		1	
A3		1	
A4		2	
A5	0		
A6	1		
A7	1	1	
A8		1	
A9		1	
Planta Alta			
B1	1	1	4
B2	2		
B3		1	
B4		1	
B5	1	1	
B6 y B7	1	1	2
B7			
B8		1	
TOTAL	7	14	6
TOTAL DE RESIDENTES			27



Fig 63: Planta baja
Fuente: Elaboración propia

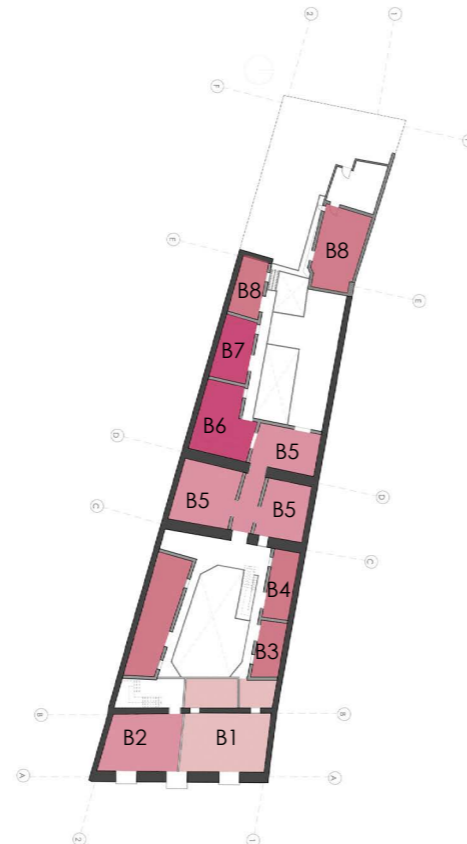


Fig 64: Planta alta
Fuente: Elaboración propia

Entrevistas:

A través de la información obtenida, se destaca que todas las personas entrevistadas coinciden en varios aspectos sobre las ventajas y problemáticas de la residencia. Se entrevistaron a cuatro actores clave: un comerciante, la propietaria de la vivienda, la encargada de los baños públicos y un residente. Uno de los puntos en común es la importancia de los baños públicos para la comunidad y cómo influye el comercio en la dinámica del barrio. Además, se observa una problemática latente tanto a nivel de barrio como de residencia, lo que subraya la necesidad de mejorar la seguridad en la vivienda. Se destaca la necesidad de mejorar la vigilancia e implementar medidas adicionales de seguridad en la residencia (Figura 65).

En cuanto a la convivencia, se aborda que los patios comunes son lugares donde los inquilinos se reúnen, pero se señala la falta de una comunicación profunda entre ellos. También se menciona la posibilidad de realizar mejoras en cuanto a arreglos físicos, espacios verdes y áreas de servicio adicionales.

Preguntas de la entrevista:

1. ¿Cuáles son los mayores desafíos que enfrenta viviendo aquí?
2. ¿Cómo describiría la relación entre los vecinos y crees que el diseño podría mejorarla?
3. ¿Cómo valora su privacidad en la vivienda y ve oportunidades de mejora a través del diseño?
4. ¿Qué lugares o espacios comunes fomentaría más la interacción positiva entre los residentes?
5. ¿Has tenido dificultades para acceder a servicios comunes?
6. ¿Cómo crees que la distribución de áreas comunes afecta la convivencia y qué cambios sugerirías?
7. ¿Existen obstáculos físicos que dificulten la participación en actividades comunitarias?

Tipos de usuarios:

1. Propietaria de la vivienda
2. Encargada del negocio de los baños públicos
3. Comerciante
4. Residente

Resumen de entrevistas:





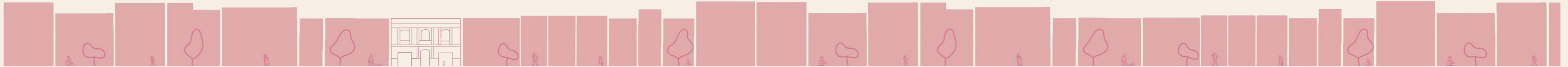
Entrevistas		
<p>Entrevista 1 (Propietaria de vivienda)</p>	<p>La propietaria ahora es la Sra. Esther Armijos, la cual recalcó que la propiedad de sus padres, que fallecieron hace 15 años, fue dejada a sus cuatro herederos. La ahora propietaria compró el sitio a todos los herederos, consolidando la propiedad a su nombre. La propietaria reclamó la posibilidad de hacer una rehabilitación, sin embargo, conseguir un préstamo para realizarlo es difícil por la antigüedad de la casa y las circunstancias en las que se encuentra. También se habló de los inquilinos, los cuales en su mayoría son personas que se dedican a la construcción y comerciantes. De igual manera, hay algunos residentes que rotan periódicamente y otros que ya residen muchos años en el sitio.</p>	
<p>Entrevista 2 (Encargada del negocio del baño público)</p>	<p>Se abordó la importancia de los baños públicos ubicados en el sitio para la comunidad y cómo el comercio influye en la dinámica del barrio. Este comercio genera una mayor afluencia de personas en la zona. Se discutió la variación en la actividad comercial antes y después de la pandemia, a pesar de que estos servicios son esenciales para la comunidad local. Se destacó que muchos residentes de los alrededores hacen uso de estos servicios, especialmente durante los días festivos. Se señaló que la propietaria supervisa constantemente la calidad de los servicios para garantizar su correcto funcionamiento. Además, se mencionó la presencia de instalaciones adecuadas y tanques adicionales para el suministro de agua, lo que contribuye a mantener el buen estado de los servicios para los residentes.</p>	
<p>Entrevista 3 (Comerciante)</p>	<p>Se abordaron temas de seguridad de la residencia, donde se discutió el tema de la delincuencia, como son robos y preocupación por la seguridad de los residentes, por lo cual el tema de monitoreo y vigilancia es algo que se podría mejorar para prevenir incidentes. También se exploraron las diferentes dinámicas de interacción entre los vecinos, destacando la diversidad de personalidades y trasfondos que los rodean. Se mencionó la falta de privacidad y la necesidad de mantener un entorno seguro, estos aspectos influyen en la relación entre comerciantes y residentes también.</p>	
<p>Entrevista 4 (Residente)</p>	<p>Se abordaron diversos aspectos relacionados con la convivencia de la residencia y el diseño de la vivienda. Se discutió el tema de la seguridad de los residentes, recalcando la importancia de mejorar el monitoreo. También se exploraron diferentes dinámicas entre los vecinos, destacando la buena comunicación y el conocimiento mutuo. Se indagó en la privacidad de cada vivienda, sugiriendo alternativas como ventanas más altas, manteniendo la entrada de luz. Se exploraron espacios comunes que promueven una interacción continua entre los residentes, sin embargo, se identificaron dificultades para acceder a servicios comunes, como puertas cerradas o horarios incompatibles. Finalmente, se discutieron las necesidades de mejora en la casa, como la realización de arreglos físicos, la creación de espacios verdes y más áreas de servicio.</p>	

Fig 65: Resumen entrevistas
Fuente: Elaboración propia

04. Proyecto Arquitectónico

- 4.1 Estrategias de diseño
- 4.2 Programa
- 4.3 Conexión urbana
- 4.4 Plantas técnicas
- 4.5 Espacios interiores
- 4.6 Forma
- 4.7 Sistema constructivo





4.1 Estrategias de diseño

Para iniciar, con el proceso de diseño se hace una recapitulación de las problemáticas existentes en el sitio, las cuales fueron reconocidas a través de proceso de levantamiento de información basándonos en dos ejes principales: físico y social. Esto se realizó mediante distintos métodos de análisis, visual y fotográfico y entrevistas (Anexo A). Los resultados obtenidos de las metodologías, nos ayudan a identificar las problemáticas y necesidades latentes en el sitio, además de la valorización de la edificación y sus elementos. Con base en ellas, se toman tres decisiones de diseño que fomentan estrategias cruciales que se implementarán posteriormente en el proyecto arquitectónico.

En el estado físico se parte desde la valorización de elementos, ya que al ser esta una vivienda de valor patrimonial, se debe tomar en cuenta aquellos elementos que le otorgan esta característica. Por lo tanto, se analiza desde un punto histórico en el cual se comentó anteriormente que tuvo tres etapas en donde se realizaron adiciones a la vivienda y se analiza el valor desde un punto tecnológico en cuanto a método constructivo (Figura 69, 70).



Partiendo desde la primera crujía, la cual cuenta con sistema constructivo de muros portantes de materialidad de adobe, este sistema constructivo le otorga a la primera crujía un valor importante, por lo tanto el tipo de modificaciones que se puede dar en misma es netamente restauración, lo que significa que en esta primera sección de la edificación debe volver a su estado original o similar (Figura 66).

En la segunda crujía se dan las primera adiciones, agregando nuevas cubiertas, muros, balcones y circulaciones verticales, aun así estas mantienen una conexión con la primera crujía al aplicar materiales artesanales, por lo tanto al no contar en su mayoría con el sistema tecnológico de valor, esta puede tener una intervención de rehabilitación, lo que significa que esta puede tener adaptaciones, sin embargo esta no debe perder su valor inicial.

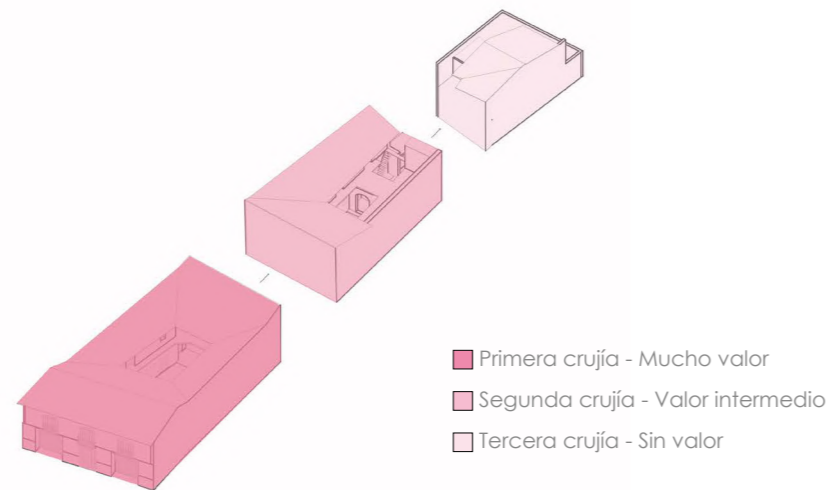


Fig 66: Diagrama de valorización
Fuente: Elaboración propia

Por último en la tercera crujía, se dieron las adiciones más actuales, las cuales están compuestas en su mayoría por elementos constructivos de bajo costo, lo cual hace que esta última sección de la edificación no cuente con ningún valor, por lo tanto se puede demoler y crear un bloque nuevo.

De esta manera, se tienen fundamentos analizados para determinar el tipo de modificaciones en cada una de las crujías. Este análisis de valoración nos lleva a justificar la intervención en cada una de ellas. De igual manera poder tomar en cuenta esta estrategia de diseño implementada, tenemos al referente de la vivienda "Emilio Donde 7" el cual realiza distintos tiempos de modificaciones basado en su valoración.

Siguiendo en la línea del análisis físico, se evaluaron diferentes características de la vivienda donde resaltan tres fragmentos con una modulación similar, las cuales enfatizan la división entre las crujías,



Fig 67: Interior de la Casa Armijos
Fuente: Elaboración propia

la primera ubicada al inicio de la vivienda, separando el espacio de calle con la edificación, el segundo fragmento, se encuentra al finalizar del primer patio, y el último se encuentra después del traspatio, por lo tanto cada uno de estos cuenta con un espacio modulado para dividir la edificación, estas zonas nos ayudan a crear áreas de transición entre cada una de las crujías, separando y marcando los distintos usos dentro de la vivienda, así como transicionar entre las distintas intervenciones, lo podemos ver en el referente de la vivienda "Juan Jaramillo" en la cual se utilizan patios para crear espacio de cambio entre lo antiguo y un bloque nuevo (Figura 68).

Como última estrategia de diseño, se consideraron las necesidades y problemáticas sociales en la vivienda. Mediante entrevistas con los residentes y comerciantes, se concluyó que no se sienten seguros en la edificación. Esto se debe a que, al haber un espacio comercial en la última crujía, existe un alto flujo de personas constantemente dentro de la vivienda.

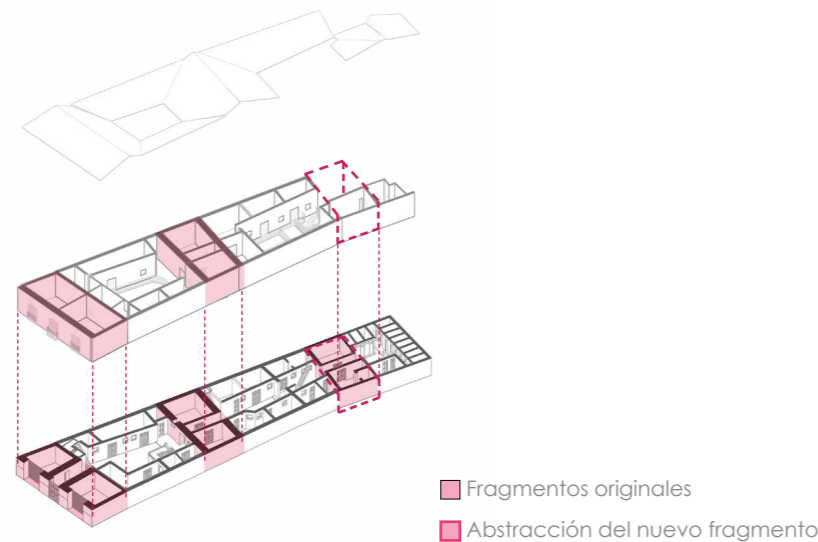


Fig 68: Diagrama de fragmentos
Fuente: Elaboración propia

Además, la falta de áreas comunes o sociales impide que los usuarios controlen quiénes acceden al espacio.

Por lo tanto, basándonos en las respuestas de los entrevistados, se decidió implementar áreas exclusivas para el comercio y zonas sociales que permitan a los habitantes interactuar con los espacios de la casa y tener mayor control de lo que ocurre (Figura 69). Esta decisión también se basa en el referente "Emilio Dondé 7", donde el primer patio se destinó completamente a comercios, separándolo de las áreas privadas.

Por lo tanto, las estrategias de diseño a utilizar en la vivienda son: tratamiento de crujías basado en su valor, espacios de transición y privatización, y reubicación de espacios. Estas alineaciones de diseño se tomarán en cuenta para el inicio de la creación de la vivienda Casa Armijos.

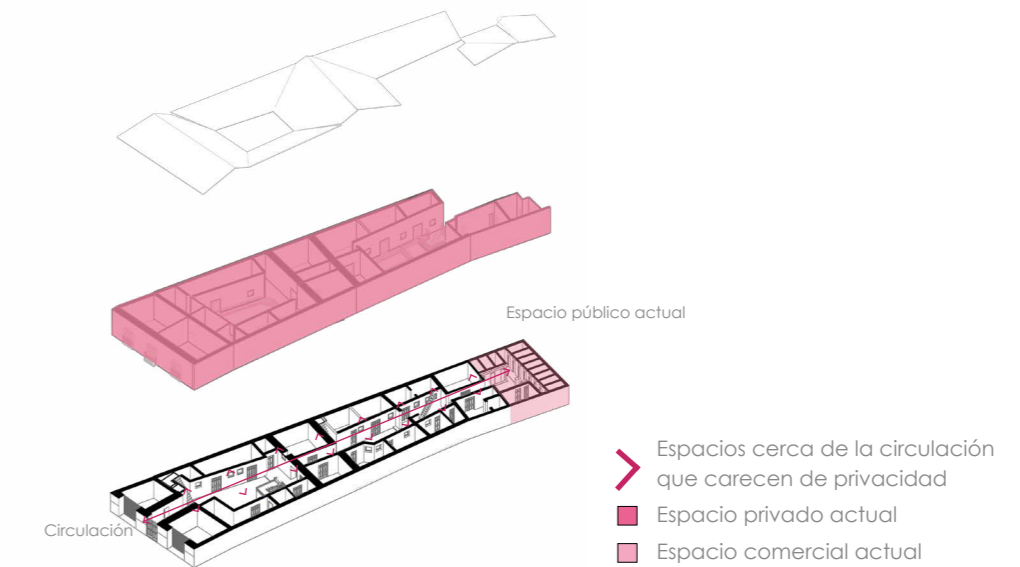


Fig 69: Diagrama de espacios público/ privado
Fuente: Elaboración propia

4.2 Programa

Partiendo de los principios de diseño anteriormente mencionados, el programa de vivienda se distribuye de manera lineal, continuando con la circulación de la vivienda original (Figura 70, 71). En planta baja, encontramos un espacio de transición entre la calle y la vivienda. Posteriormente, se implementó una zona netamente comercial y áreas de servicios. Luego, se establece un segundo espacio de transición para crear un filtro entre lo público y lo privado, el cual se conecta directamente con la vivienda. Después de esto, se implementan servicios, conectados con el último área de transición que crea un cambio entre lo antiguo y un nuevo bloque que se construye al final de la edificación para complementar con vivienda.

En cuanto a la primera planta alta, esta se encuentra completamente privatizada. En la primera crujía, se disponen viviendas, servicios y un espacio social. En la segunda crujía, siendo esta el bloque central de la edificación, se ubican espacios sociales y de servicios. Finalmente, en el último bloque se implementan viviendas.

En cuanto a la segunda planta alta, ubicada en la nueva edificación, esta cuenta con espacios de servicio y un espacio social interconectados para crear una dinámica diferente entre los residentes (Figura 74).

Cuadros de áreas	
Referencia	Área en m2
Planta Baja: Vivienda colectiva. (primer bloque acceso universal)planta tipo.	752,24 m2
Primera Planta Alta: Vivienda colectiva. (primer bloque acceso universal)planta tipo.	752,24 m2
Segunda Planta Alta: Vivienda colectiva. (primer bloque acceso universal)Terraza.	156,54 m2
Total de m2 de área:	1661,02 m2
Circulaciones:	204,74 m2
Áres verde:	33,31m2
Comercio:	114,37 m2
Total de m2 de intervención:	2013,44 m2

Fig 70: Cuadro de Áreas propuestas
Fuente: Elaboración propia

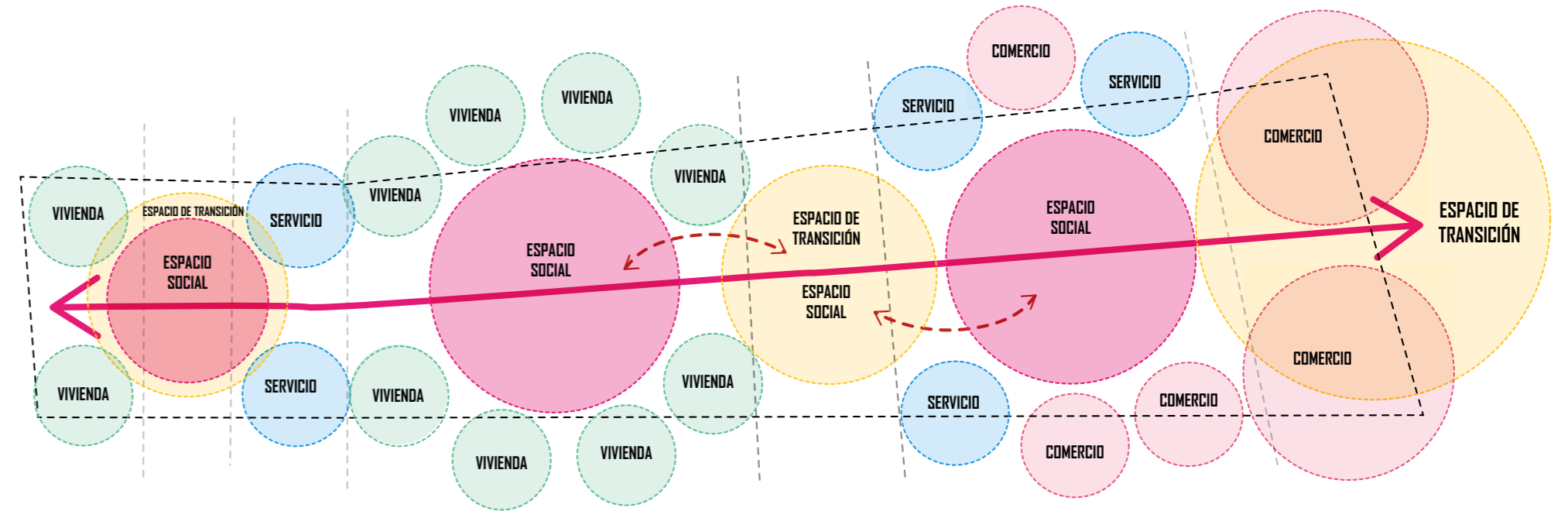


Fig 71: Diagrama de programa
Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la redistribución de los espacios, se tomó en cuenta la sección de la vivienda, basando el programa arquitectónico en las estrategias especificadas anteriormente, así como también el tipo de intervención y análisis de referentes. De esta manera, se aprovecha al máximo los espacios en la edificación, conectando los diferentes ambientes para facilitar la accesibilidad de los usuarios a cada una de las zonas (Figura 72, 73).

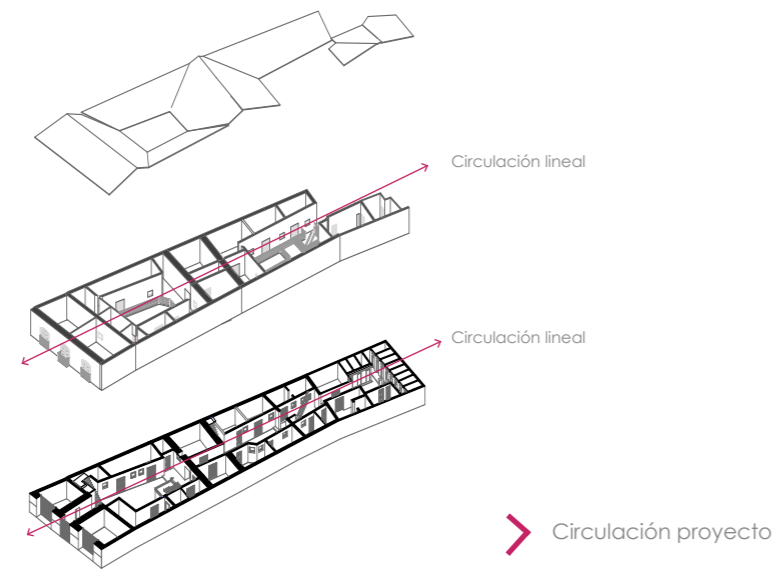


Fig 72: Diagrama de circulación
Fuente: Elaboración propia



- Vivienda
- Servicios
- Zonas Húmedas
- Comercios
- Espacios sociales

Fig 73: Sección del programa
Fuente: Elaboración propia

4.3 Conexión urbana

Mediante esta intervención se busca una conexión entre el contexto en el que está situado el proyecto y la edificación (Figura 74, 75), dada la historia ya resaltada y el uso comercial de esta vivienda. Por lo tanto, esta cuenta con una conexión del área comercial hacia los diferentes equipamientos de la zona y sus usuarios. De esta manera mediante la propuesta, se sigue cumpliendo la necesidad de las duchas públicas en la zona que existen actualmente, abasteciendo en su mayoría a los usuarios del Mercado 10 de Agosto.



Fig 74: Emplazamiento
Fuente: Elaboración propia



Fig 75: Emplazamiento
Fuente: Elaboración propia

4.4 Plantas tipo

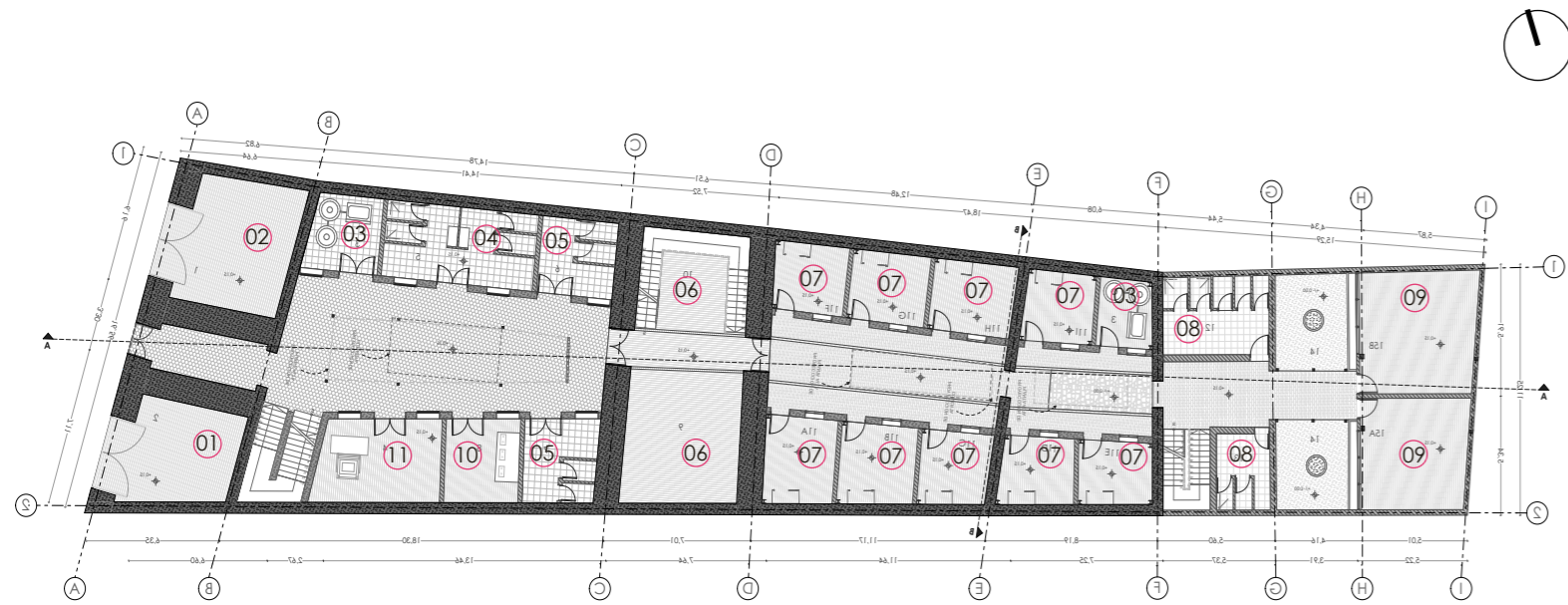


Fig 76: Planta baja
Fuente: Elaboración propia

Listado de espacios

- 01 Comercio - Tienda de teléfonos
- 02 Comercio - Tienda de zapatos
- 03 Cuarto de máquinas
- 04 Comercio - Duchas públicas
- 05 Baños públicos
- 06 Espacio social
- 07 Vivienda - 1 persona
- 08 Baños comunales
- 09 Vivienda - 2 personas
- 10 Comercio - Lustrador de zapatos
- 11 Comercio - Imprenta

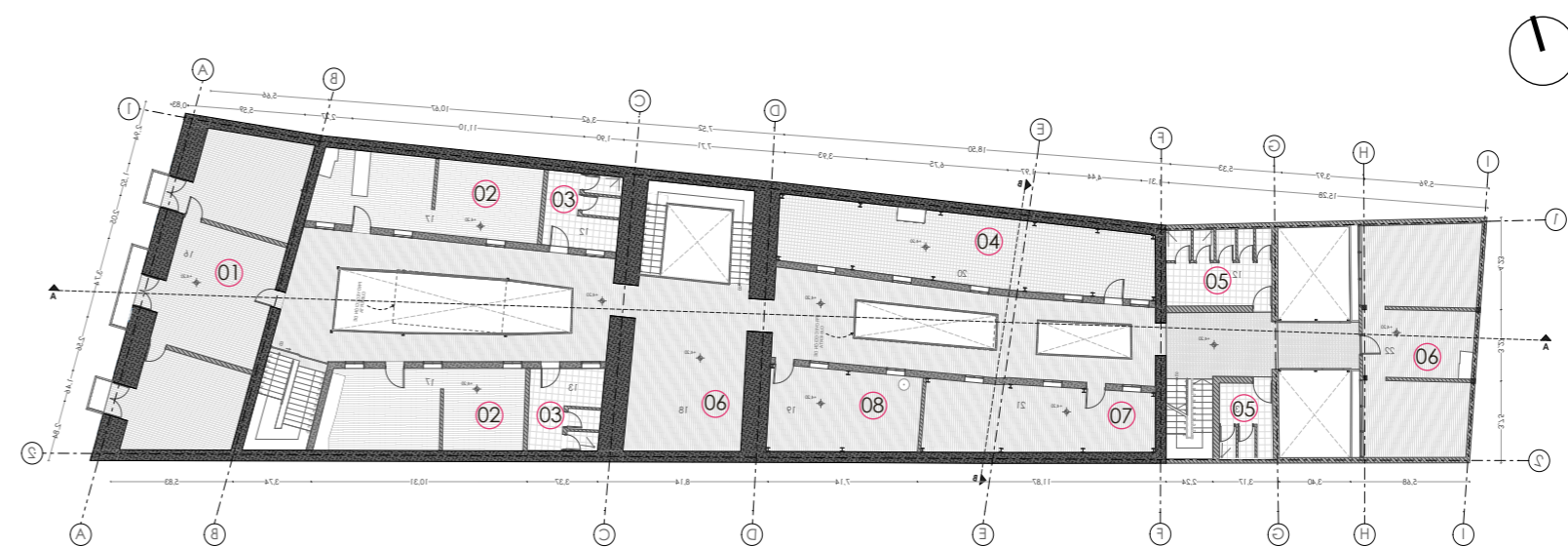
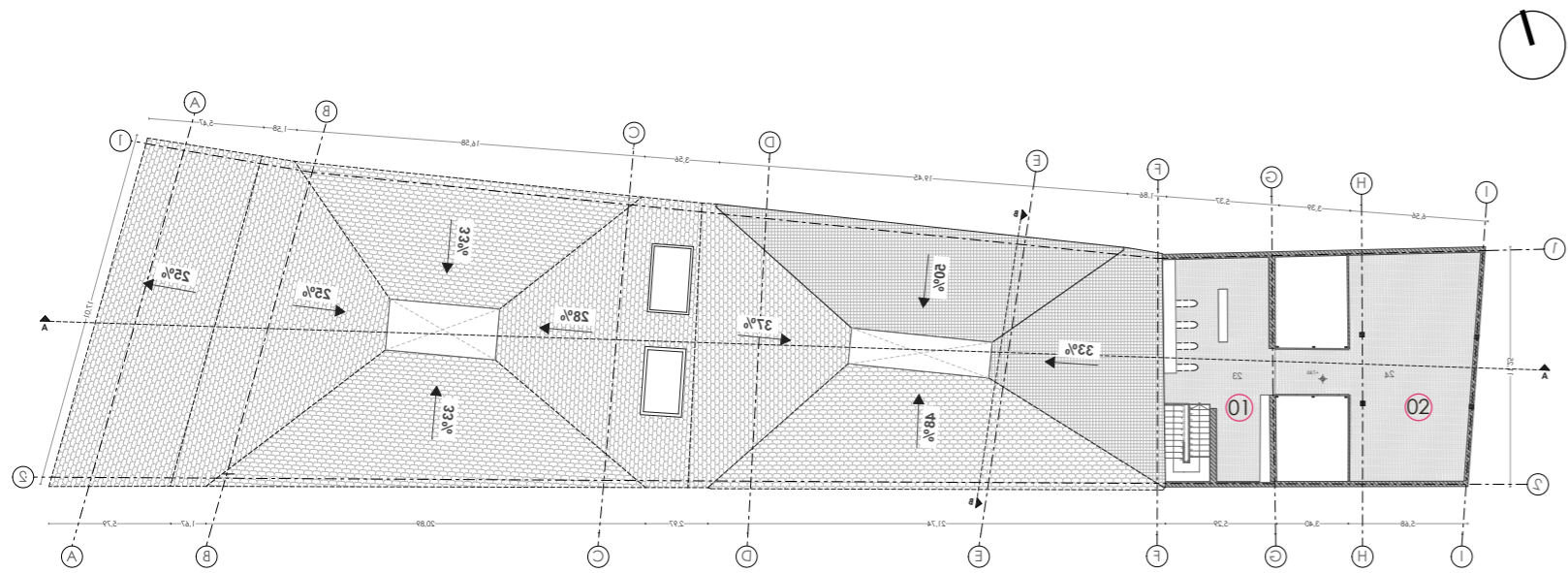


Fig 77: Primera planta alta
Fuente: Elaboración propia

Listado de espacios

- 01 Vivienda - 6 personas
- 02 Vivienda - Matrimonial
- 03 Baño Comunal - Primer crujía
- 04 Servicios - Cocina comunal
- 05 Baños comunales - Tercer crujía
- 06 Vivienda - 4 personas
- 07 Servicio - Estudio comunal
- 08 Servicio - Sala de estar
- 09 Espacio social



Listado de espacios

- 01 Servicio - Lavanderia
- 02 Terraza

Fig 78: Segunda planta alta
Fuente: Elaboración propia

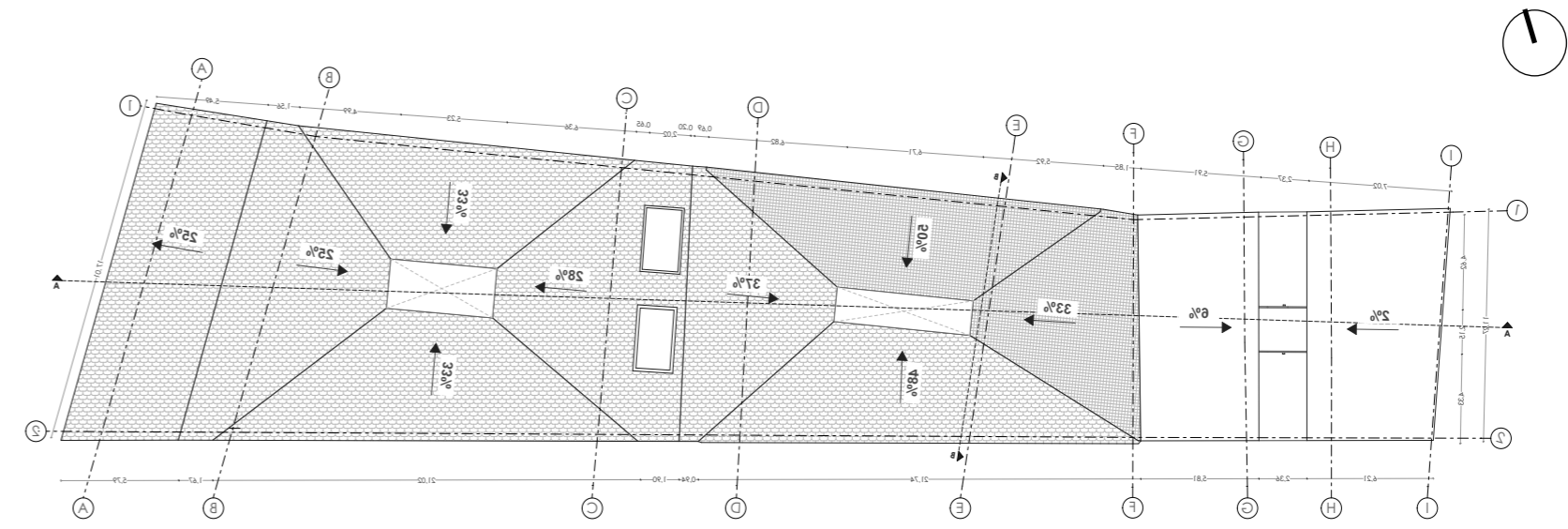


Fig 79: Planta de cubierta
Fuente: Elaboración propia

4.5 Espacios interiores

Mediante la redistribución de espacios, se diseñaron diferentes áreas comunales y de vivienda que se encuentran repartidas en cada una de las tres crujías (Figura 80, 83, 86).

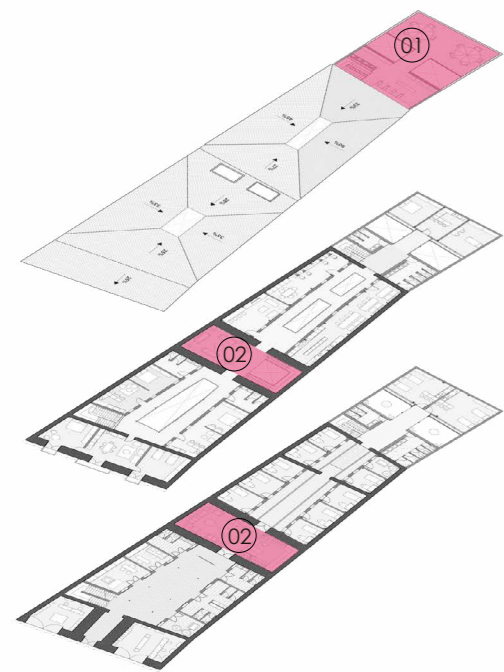


Fig 80: Axonometría de planta
Fuente: Elaboración propia

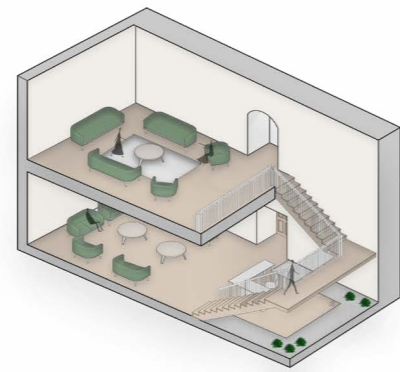


Fig 81: Axonometría área social 02
Fuente: Elaboración propia

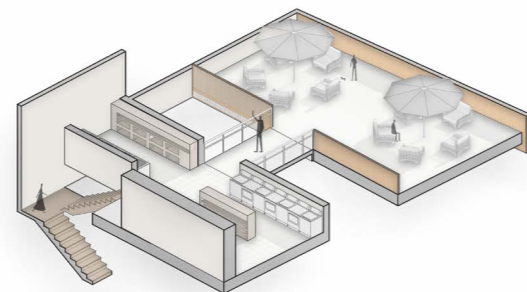


Fig 82: Axonometría de terraza 01
Fuente: Elaboración propia

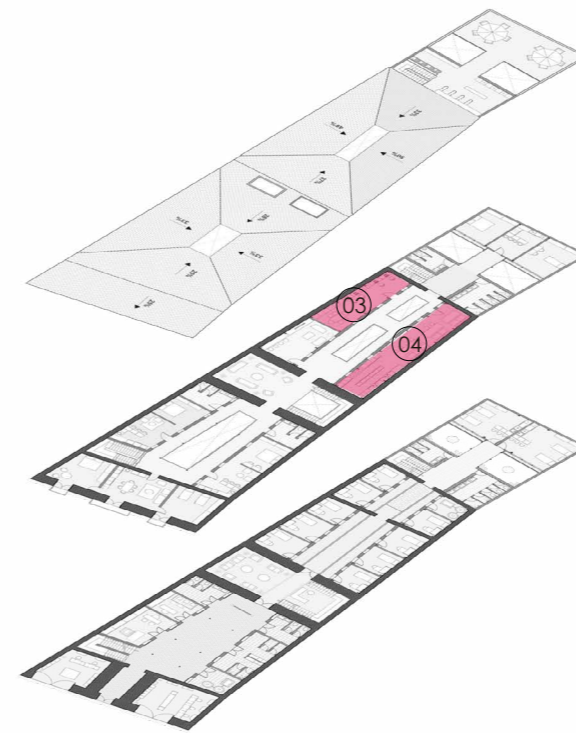


Fig 83: Axonometría de planta
Fuente: Elaboración propia

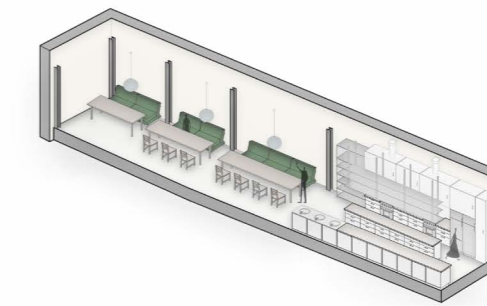


Fig 84: Axonometría de cocina comunal 04
Fuente: Elaboración propia

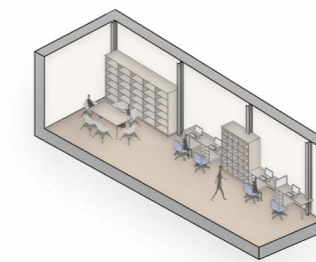


Fig 85: Axonometría de estudio comunal 03
Fuente: Elaboración propia

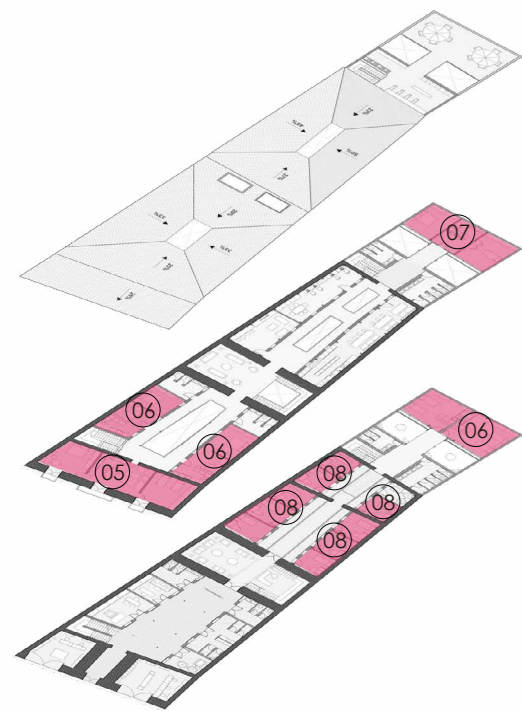


Fig 86: Axonometría de planta
Fuente: Elaboración propia

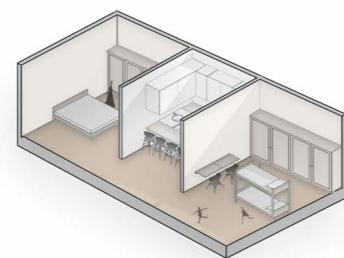


Fig 87: Axonometría de vivienda 4 personas 05
Fuente: Elaboración propia

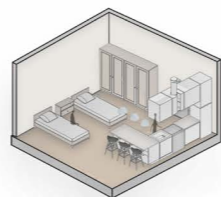


Fig 89: Axonometría de vivienda 2 personas 08
Fuente: Elaboración propia

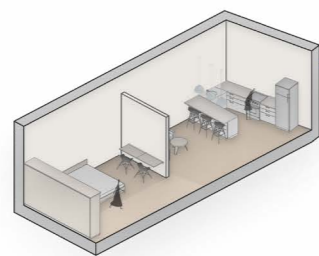


Fig 88: Axonometría de vivienda matrimonial 06
Fuente: Elaboración propia

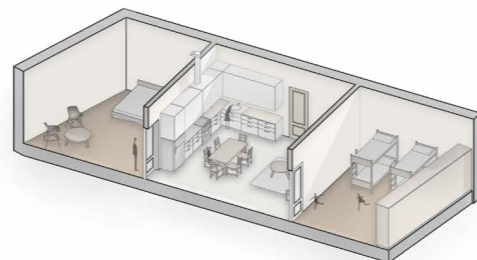


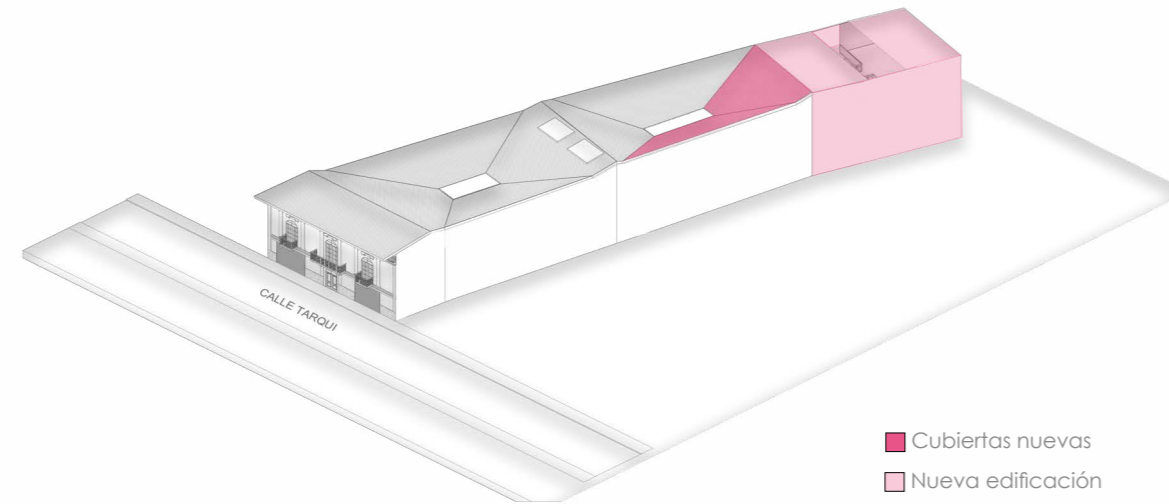
Fig 90: Axonometría de vivienda 6 personas 07
Fuente: Elaboración propia



4.6 Forma

En cuanto a la forma de la edificación, esta no cambia de manera drástica. Solamente se agrega la última crujía, teniendo en cuenta que debe notarse claramente la diferencia entre la edificación nueva y la antigua. Para lograr esta diferencia, se hizo énfasis especialmente en las cubiertas y su materialidad. Las cubiertas originales se encuentran como en su estado actual y como están, solo agregando tragaluces. En cambio en la segunda y tercera crujía se crearon cuatro nuevas cubiertas: dos inclinadas, hechas de un material cerámico diferente a la teja, y dos cubiertas planas, que resaltan la diferencia entre cada una de las crujías mediante su forma y materialidad (Figura 90).

Tomando en cuenta que la edificación tiene un valor arquitectónico A, se realizaron cambios menores en la fachada. Se optó por cambiar el color de la misma a tonos más rojizos pasteles, resaltando el mármol original de los antepechos. En cuanto a su proporción, se mantuvo sin cambios. Sin embargo, las puertas tipo Lanford fueron reemplazadas por unas de madera que conservan el estilo de la casa (Figura 91).



- Cubiertas nuevas
- Nueva edificación

Fig 90: Axonometría de forma
Fuente: Elaboración propia



Fig 91: Fachada frontal
Fuente: Elaboración propia

Tercer Crujía.

En la última crujía, se realiza una abstracción del concepto de materiales artesanales del contexto y las otras dos crujías, empleando el ladrillo visto para destacar la transición de la edificación antigua a la totalmente nueva. Por medio de estas herramientas, se logra complementar el diseño formal exterior con el interior, creando una relación en el total de la edificación y creando una estructura completamente nueva (Figura 92).

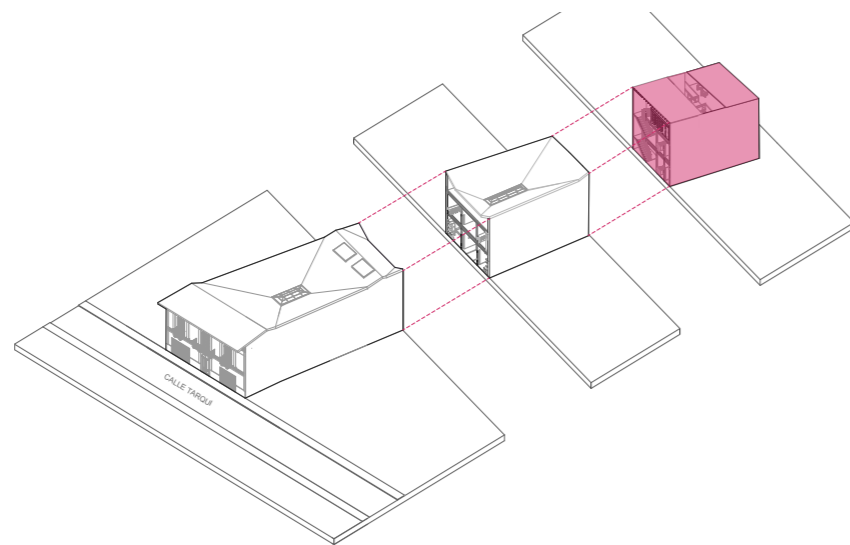


Fig 92: Axonometría de adición de nueva crujía
Fuente: Elaboración propia

Estructura

La última crujía se basó principalmente en aprovechar elementos ya existentes como las paredes adosadas en el fondo en la edificación actual, convirtiéndolas en muros estructurales de ladrillo. En el interior de la edificación, se colocaron columnas para poder elevar dos pisos al mismo nivel que la parte antigua y poder sostener una distancia de 11,28m (Figura 93).



Fig 93: Imágen de fachada nueva crujía
Fuente: Elaboración propia

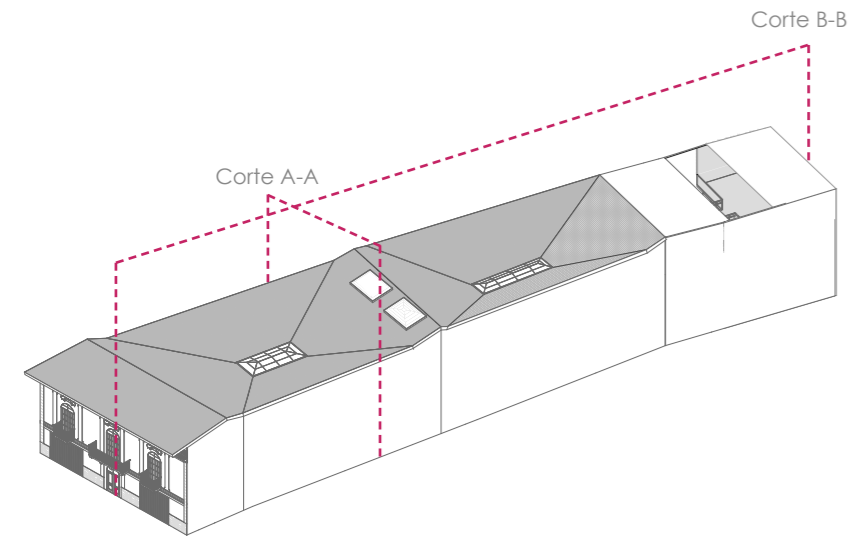


Fig 94: Axonometría de secciones
Fuente: Elaboración propia

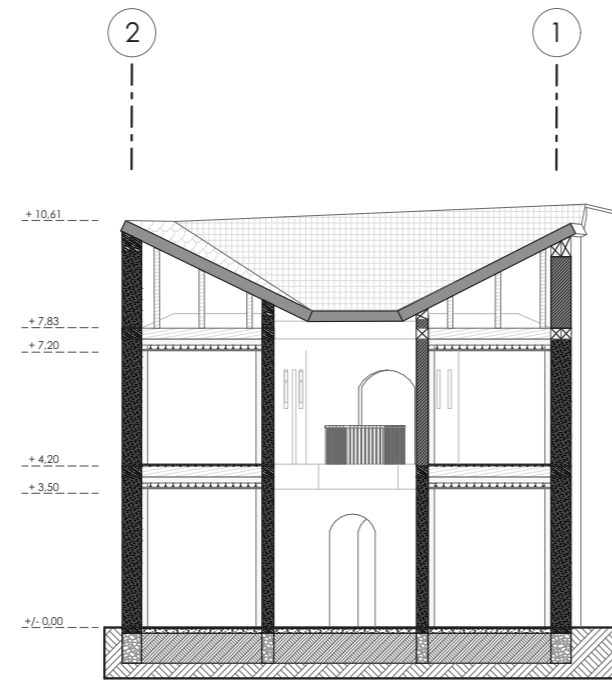


Fig 96: Sección A-A
Fuente: Elaboración propia

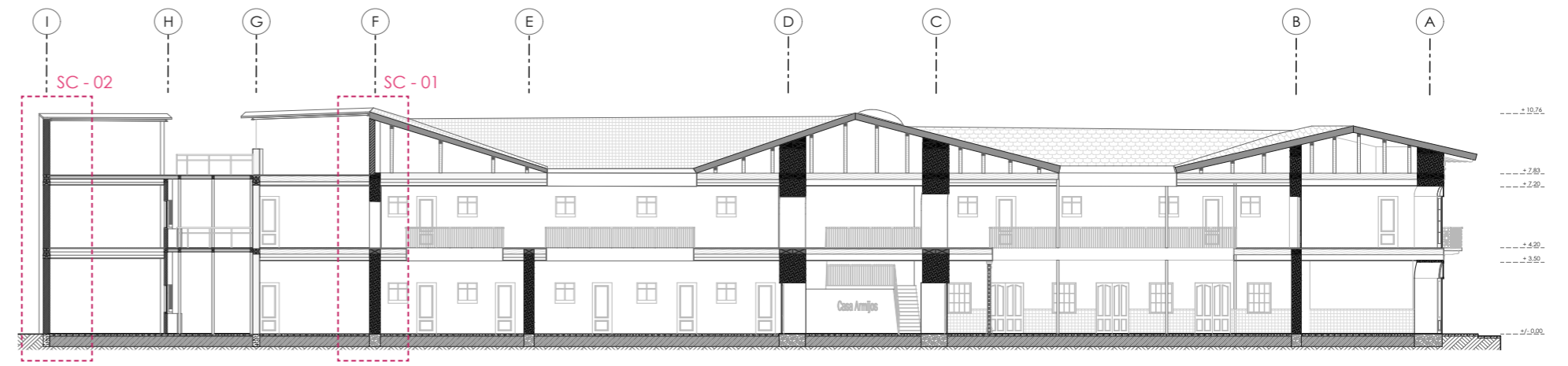


Fig 97: Sección B-B
Fuente: Elaboración propia

4.7 Sistema constructivo

En cuanto la estructura existente se emplean refuerzos de acero, esto garantiza el soporte de las vigas y columnas originales (Figura 98).

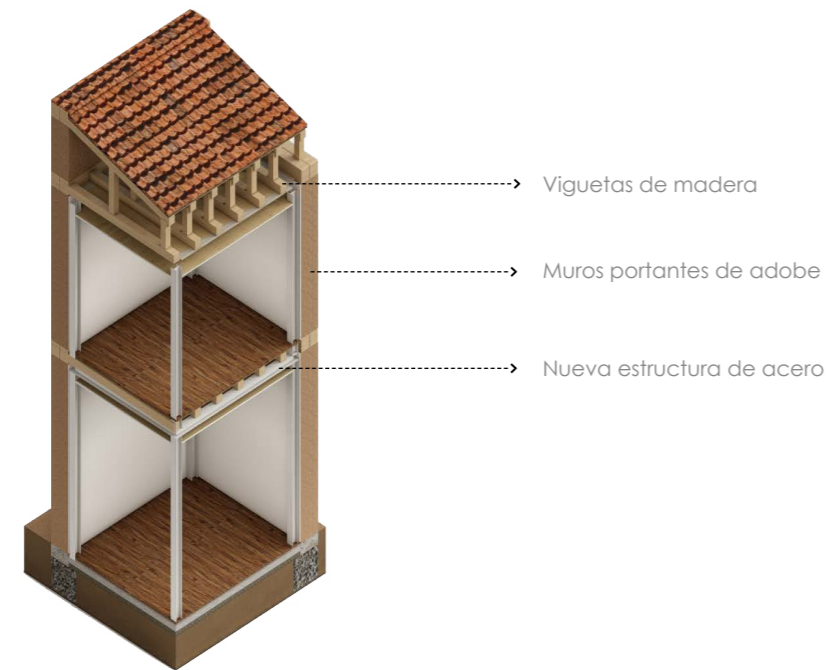


Fig 98: Axonometría de sección constructiva
Fuente: Elaboración propia

Las columnas y vigas de refuerzo se construyeron de acero, aprovechando no solo la resistencia del material, sino también buscando la homogeneidad entre las crujeas antiguas y la nueva, de manera que esta relación no se vea ajena a la casa en su totalidad (Figura 99, 100).

Refuerzo

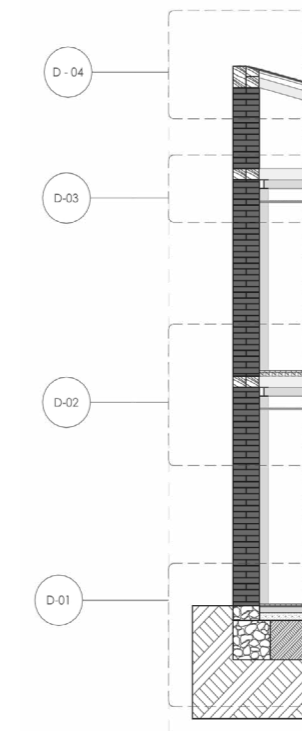


Fig 99: Sección SC - 01
Fuente: Elaboración propia

Nuevo

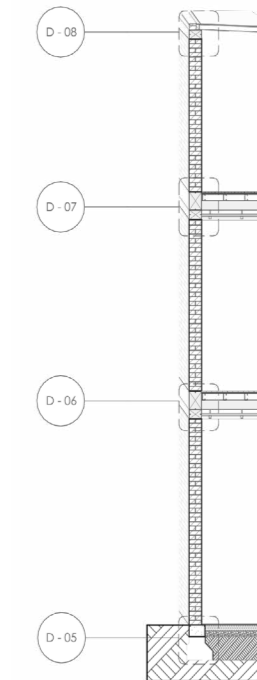


Fig 100: Sección SC - 02
Fuente: Elaboración propia

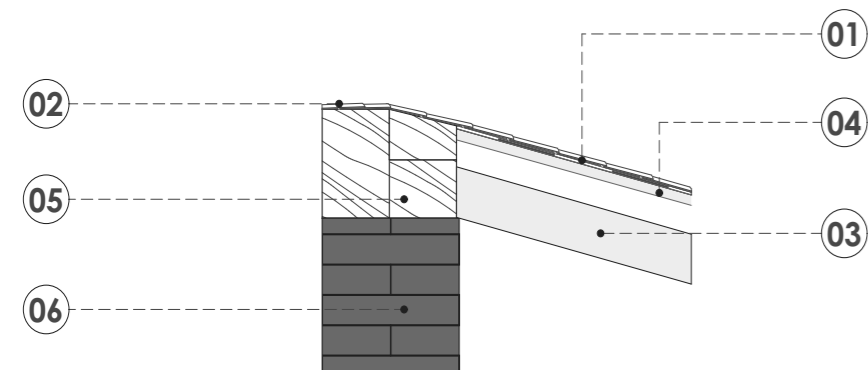


Fig 101: Detalle constructivo D - 08
Fuente: Elaboración propia

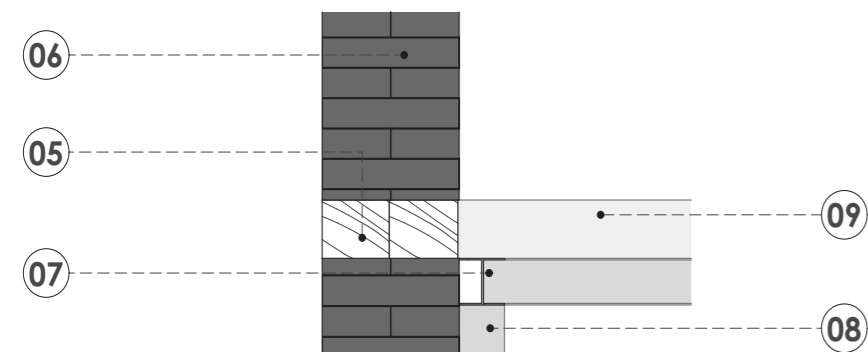


Fig 102: Detalle constructivo D - 07
Fuente: Elaboración propia

Leyenda de detalles

01. Mortero de barro _ e
02. Teja
03. Tablones de madera
04. Viguetas de madera _ e: 7 cm x 6 cm
05. Viga solera _ e: 20 cm * 25 cm
06. Muro de adobe _ e: 50 cm
07. Viga IPE 160 metálica
08. Columna IPE 160 metálica
09. Viga de madera _ e: 20 cm * 22 cm
10. Cielo raso de revoque _ e: 2 cm
11. Revestimiento de revoque _ e: 2cm
12. Carrizo amarrado con cabuya
13. Viguetas de madera _ e: 7 cm * 10 cm
14. Piso flotante
15. Sobrecimiento _ e: 26 cm
16. Lámina impermeabilizante _ e: 2 cm
17. Capa niveladora _ e: 7cm
18. Capa de hormigón pobre _ e: 14 cm
19. Zapata de cimentación _ e: 70 cm
20. Tierra compactada _ e: 70 cm
21. Terreno

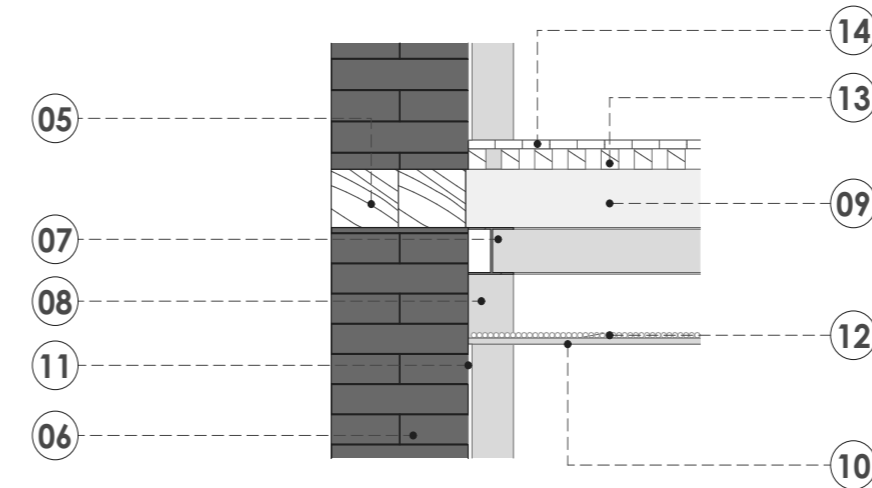


Fig 103: Detalle constructivo D - 06
Fuente: Elaboración propia

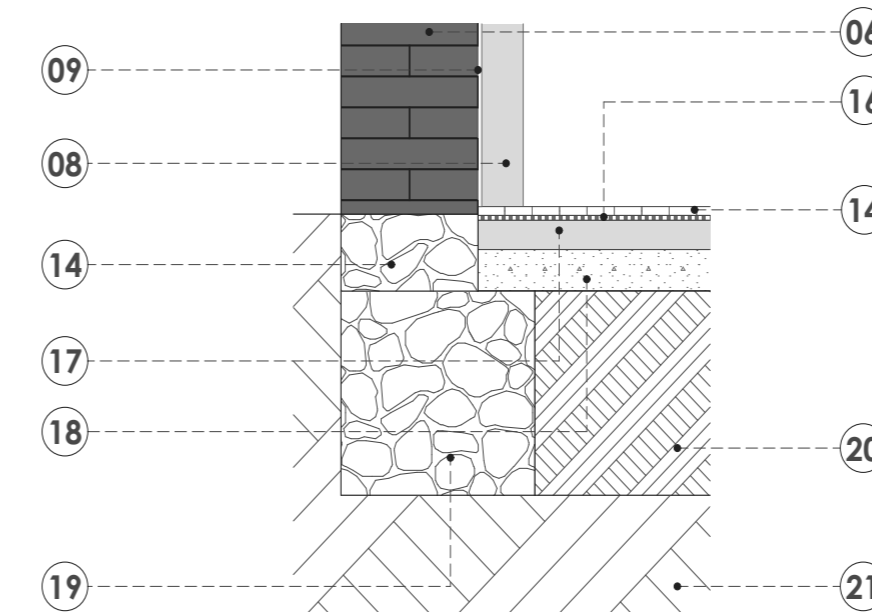


Fig 104: Detalle constructivo D - 05
Fuente: Elaboración propia

Leyenda de detalles

01. Mortero de barro _ e
02. Teja
03. Tablones de madera
04. Viguetas de madera _ e: 7 cm x 6 cm
05. Viga solera _ e: 20 cm * 25 cm
06. Muro de adobe _ e: 50 cm
07. Viga IPE 160 metálica
08. Columna IPE 160 metálica
09. Viga de madera _ e: 20 cm * 22 cm
10. Cielo raso de revoque _ e: 2 cm
11. Revestimiento de revoque _ e: 2cm
12. Carrizo amarrado con cabuya
13. Viguetas de madera _ e: 7 cm * 10 cm
14. Piso flotante
15. Sobrecimiento _ e: 26 cm
16. Lámina impermeabilizante _ e: 2 cm
17. Capa niveladora _ e: 7cm
18. Capa de hormigón pobre _ e: 14 cm
19. Zapata de cimentación _ e: 70 cm
20. Tierra compactada _ e: 70 cm
21. Terreno

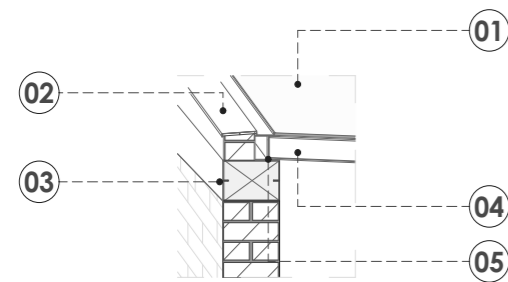


Fig 105: Detalle constructivo D - 04
Fuente: Elaboración propia

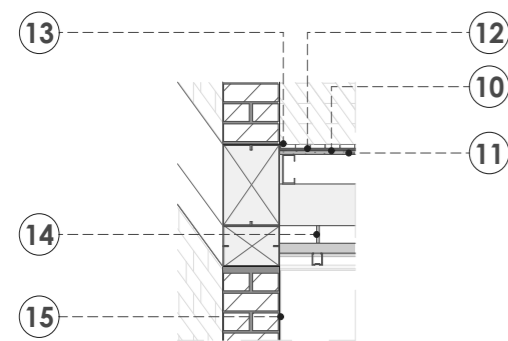


Fig 106: Detalle constructivo D - 03
Fuente: Elaboración propia

Leyenda de detalles

01. Plancha de vidrio _ e: 0,8 mm
02. Goterón
03. Perfiles de correa tipo G de acero _ G125x50x15x2
04. Viga IPE 80 de acero
05. Viga IPE 100 de acero
06. Material cerámico de piso
07. Mortero _ e: 1 cm
08. Impermeabilizante _ e 1 cm
09. Placa de fibrocemento _ e : 0,7 cm
10. Piso Flotante
11. Capa impermeabilizante _ e: 1 cm
12. Mortero _ e: 1 cm
13. Ladrillo artesanal _ e: 11 cm * 0,7 cm * 23 cm
14. Perío en ángulo
15. Enlucido de yeso con revestimiento de pintura
16. Viga de perfiles tipo G de acero _ e: G125x50x15x2
17. Perfil de correa tipo C
18. Perfil tipo omega
19. Plancha de yeso cartón _ e: 2 cm
20. Perfiles de correa tipo G de acero _ G175x50x15x5
21. Empaste con revestimiento de pintura
22. Terreno
23. Tierra compactada _ e: 45 cm
24. Impermeabilizante _ e : 1 cm
25. Cimentación
26. Sobre cimentación _ e 20 cm * 30 cm
27. Impermeabilizante de polietileno _ e: 0,6 cm
28. Capa de hormigón pobre _ e: 10 cm
29. Material de mejoramiento _ e: 10 cm
30. Muro de ladrillo
31. Mortero

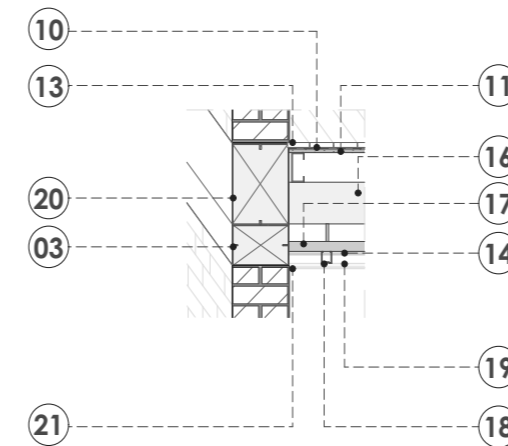


Fig 107: Detalle constructivo D - 02
Fuente: Elaboración propia

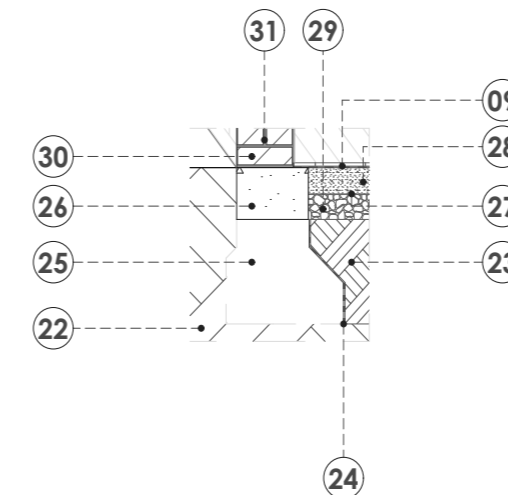
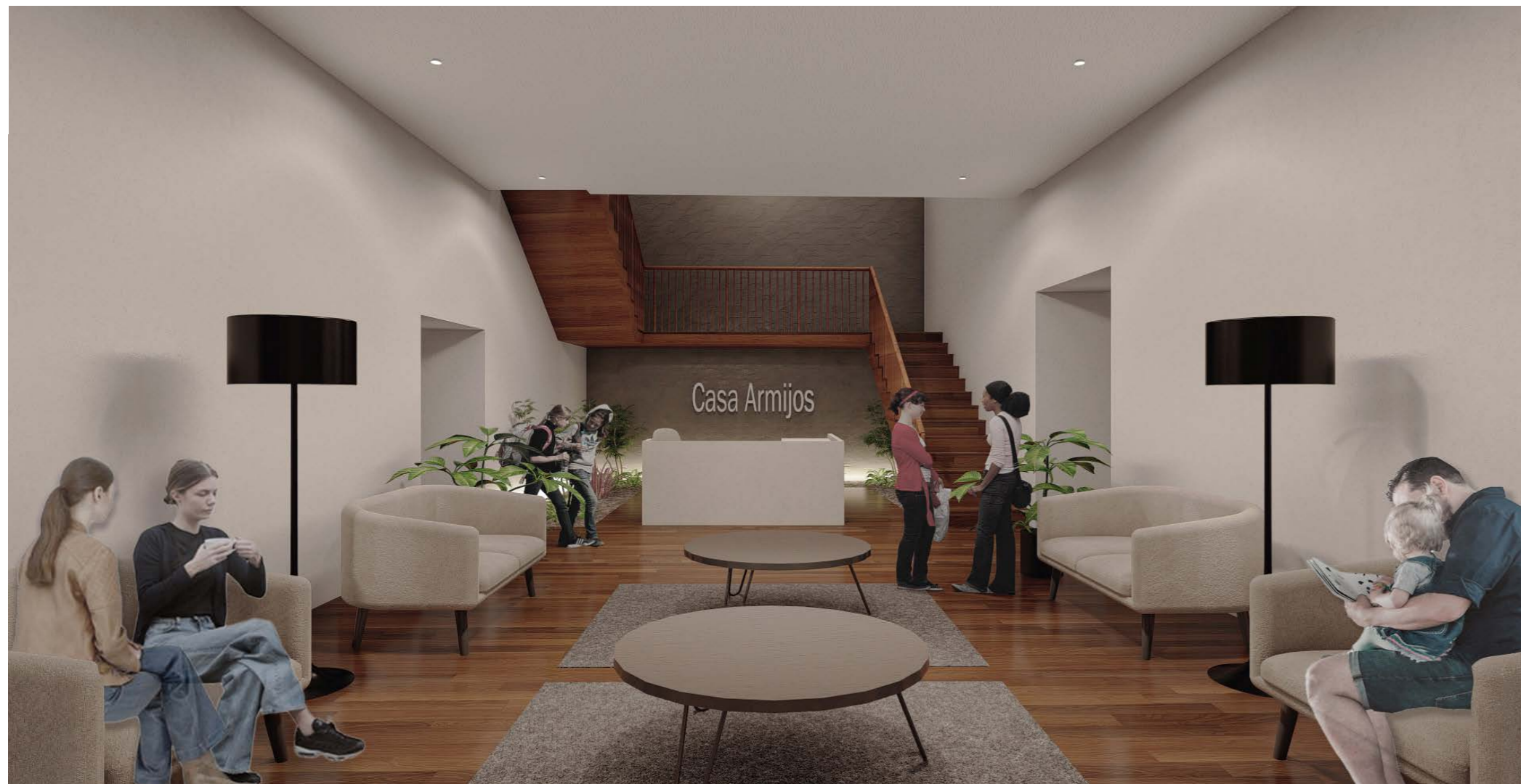


Fig 108: Detalle constructivo D - 01
Fuente: Elaboración propia

Leyenda de detalles

01. Plancha de vidrio _ e: 0,8 mm
02. Goterón
03. Perfiles de correa tipo G de acero _ G125x50x15x2
04. Viga IPE 80 de acero
05. Viga IPE 100 de acero
06. Material cerámico de piso
07. Mortero _ e: 1 cm
08. Impermeabilizante _ e 1 cm
09. Placa de fibrocemento _ e : 0,7 cm
10. Piso Flotante
11. Capa impermeabilizante _ e: 1 cm
12. Mortero _ e: 1 cm
13. Ladrillo artesanal _ e: 11 cm * 0,7 cm * 23 cm
14. Perío en ángulo
15. Enlucido de yeso con revestimiento de pintura
16. Viga de perfiles tipo G de acero _ e: G125x50x15x2
17. Perfil de correa tipo C
18. Perfil tipo omega
19. Plancha de yeso cartón _ e: 2 cm
20. Perfiles de correa tipo G de acero _ G175x50x15x5
21. Empaste con revestimiento de pintura
22. Terreno
23. Tierra compactada _ e: 45 cm
24. Impermeabilizante _ e : 1 cm
25. Cimentación
26. Sobre cimentación _ e 20 cm * 30 cm
27. Impermeabilizante de polietileno _ e: 0,6 cm
28. Capa de hormigón pobre _ e: 10 cm
29. Material de mejoramiento _ e: 10 cm
30. Muro de ladrillo
31. Mortero



Resultados y conclusiones

- 5.1 Resultados
- 5.2 Conclusiones
- 5.3 Bibliografía
- 5.4 Anexos

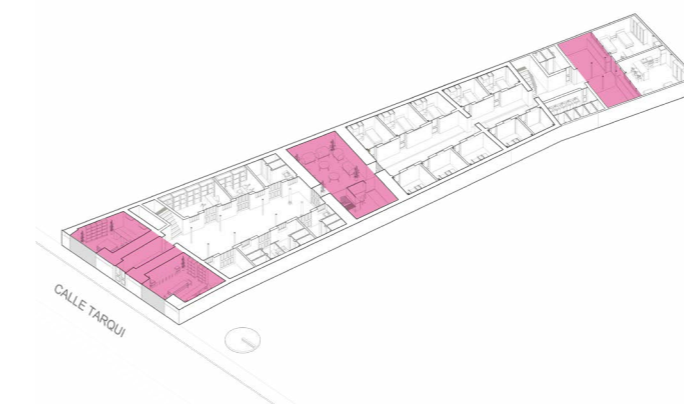


Resultados

Los resultados del diseño del proyecto se fundamentan en las problemáticas físicas y sociales, además de las estrategias de diseño tomadas en base a los referentes previamente estudiados, considerando tres criterios: tecnológicos, relación con patios centrales y configuración.

Resultados basados en el análisis físico y social

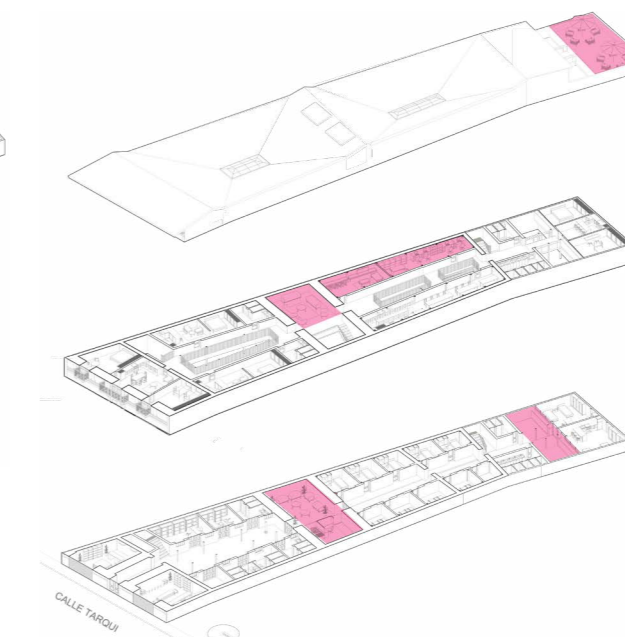
Espacios de divisiones entre crujías y la separación de zonas públicas y privadas nos ayudan a crear áreas de transición, filtrando el paso de personas, creando mayor seguridad para los residentes.



■ División de crujías

Fig 109: Planta de crujías
Fuente: Elaboración propia

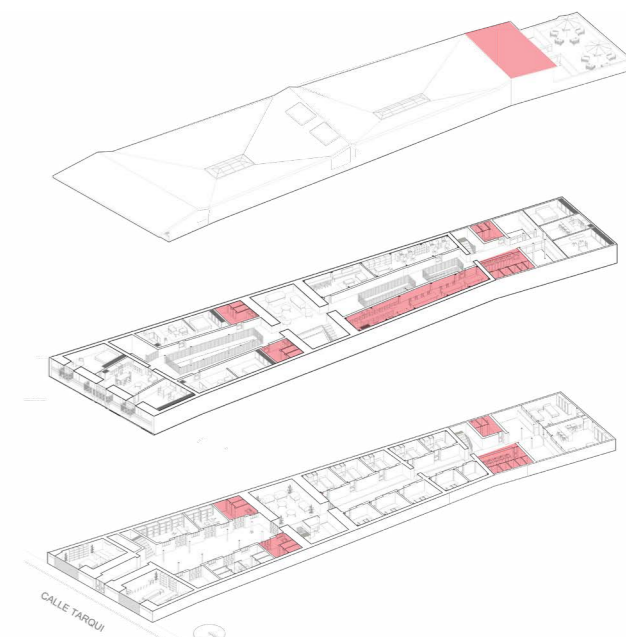
Creación de espacios sociales fomentando distintas dinámicas que puedan promover la cooperación comunitaria y las necesidades de los distintos residentes.



■ Espacios de servicios

Fig 110: Plantas de servicios
Fuente: Elaboración propia

Implementación espacios de servicios de calidad, que puedan satisfacer las necesidades, cantidad y diferencias entre los residentes y se encuentren de manera accesibles para todos los usuarios.



■ Espacios sociales

Fig 111: Plantas de espacios sociales
Fuente: Elaboración propia

Redistribución de residentes existentes, de manera equitativa según su grupo familiar, asignados en espacios que cumplan con el área necesaria.



- Listado de espacios**
- 01 Comercio - Tienda de teléfonos
 - 02 Comercio - Tienda de zapatos
 - 03 Cuarto de máquinas
 - 04 Comercio - Duchas públicas
 - 05 Baños públicos
 - 06 Espacio social
 - 07 Vivienda - 1 persona
 - 08 Baños comunales
 - 09 Vivienda - 2 personas
 - 10 Comercio - Lustrador de zapatos
 - 11 Comercio - Imprenta

Fig 112: Planta baja
Fuente: Elaboración propia

 Vivienda: - 1 persona - 2 personas	 2 espacios sociales
 5 comercios	 4 zonas húmedas



- Listado de espacios**
- 01 Vivienda - 6 personas
 - 02 Vivienda - Matrimonial
 - 03 Baño Comunal - Primer crujía
 - 04 Servicios - Cocina comunal
 - 05 Baños comunales - Tercer crujía
 - 06 Vivienda - 4 personas
 - 07 Servicio - Estudio comunal
 - 08 Servicio - Sala de estar
 - 09 Espacio social

Fig 113: Primera planta alta
Fuente: Elaboración propia

 Vivienda: - 6 personas - 4 personas - 2 matrimoniales	 3 espacios sociales
 Cocina comunal	 4 zonas húmedas

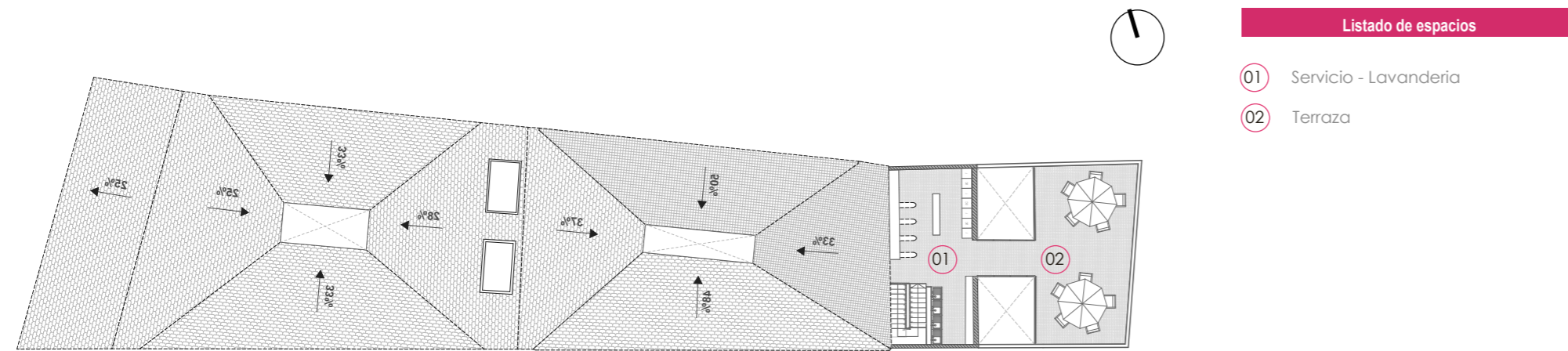


Fig 114: Segunda planta alta
Fuente: Elaboración propia

1 espacio social

1 servicio

Aplicación de referentes

Tecnológico: Diferencias entre las crujiás con distintos tratamientos, basado en su valor.

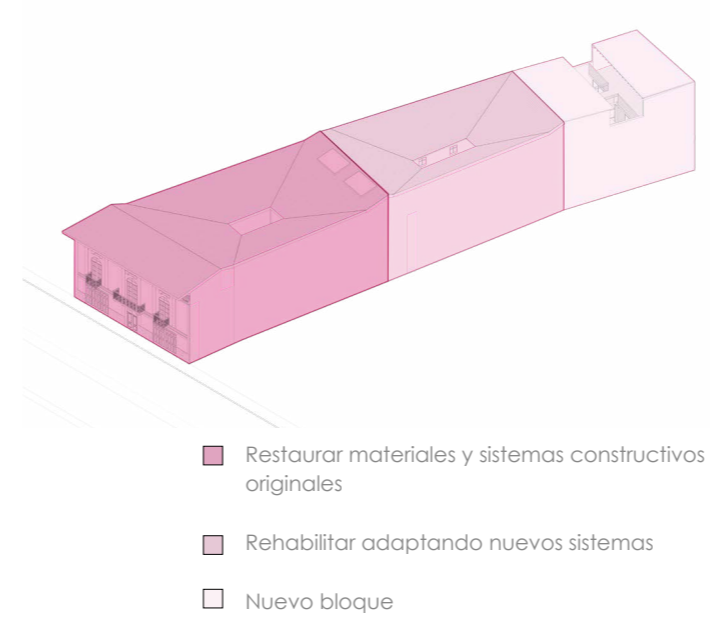


Fig 115: Axonometría de crujiás
Fuente: Elaboración propia

Relación con patios centrales: Se distribuyen los espacios alrededor de los patios centrales, dejando a estos como circulaciones y conexión.



Fig 116: Plantas de circulaciones
Fuente: Elaboración propia

Configuración: Los espacios habitacionales están ligados a espacios de servicios y esto a su vez a espacios sociales.

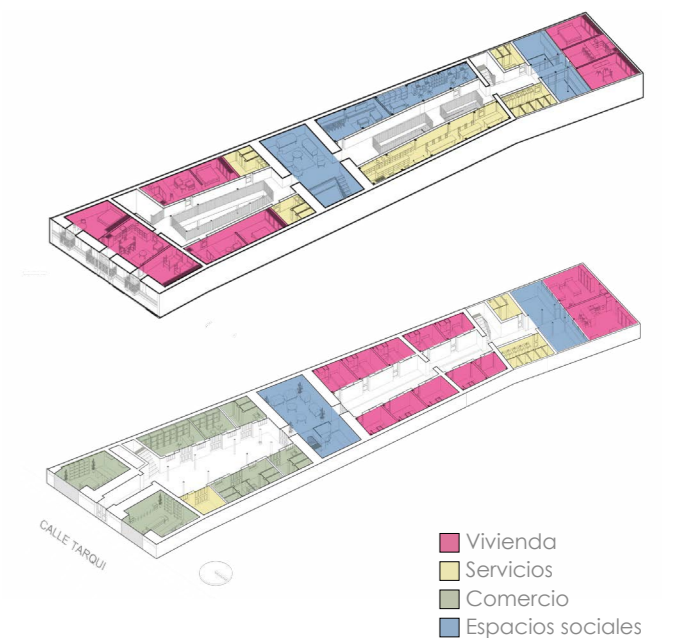


Fig 117: Plantas de usos
Fuente: Elaboración propia

Conclusiones

Las viviendas urbanas colectivas en los Centros Históricos de América Latina han sido marcadas por el imaginario colectivo que las rodea, debido a su contexto social y estado físico. Diversos autores analizados destacan este fenómeno como parte del deterioro de las ciudades y su patrimonio.

En el caso de Cuenca, Ecuador, este tipo de viviendas están estigmatizadas por su precariedad, lo que afecta tanto su estado físico como la autopercepción de sus habitantes, creando un ciclo de degradación y abandono de los centros históricos. La gentrificación se señala como el único motor de la rehabilitación de viviendas en estos centros, enfocándose exclusivamente en generar comercio y turismo, dejando de lado las viviendas de bajo costo para los propios comerciantes de la zona.

Por lo tanto, se enfatiza la necesidad de que Cuenca, con su centro histórico categorizado como Patrimonio de la Humanidad, impulse proyectos de rehabilitación de viviendas urbanas colectivas y conservación del patrimonio. Estos proyectos deben enfocarse en la densificación, permitiendo mejorar la calidad de vida de quienes residen en este tipo de viviendas, creando mixticidad de usos, espacios de recreación y servicios. Esto proporciona a los residentes una dinámica social más rica y espacios de calidad para habitar, además de mejorar el estado físico de las viviendas, recuperando el valor patrimonial de la ciudad.



Fig 118: Cruz del Vado

Fuente: Cuenca Antigua (2023). Recuperado de: <https://people/Cuenca-Antigua/100068749612293/>

Recomendaciones

Basándonos en las reflexiones de la investigación, consideramos esencial profundizar en el tema de la vivienda urbana colectiva en los centros históricos, con el objetivo de aumentar la densidad poblacional, mejorar la calidad de vida de los residentes y recuperar el patrimonio arquitectónico.

La edificación del proyecto realizado tiene un valor arquitectónico A y, a pesar de no encontrarse en buen estado, la intervención es compleja debido a las normativas restrictivas. Por lo tanto, es necesario revisar las normativas y las limitaciones que afectan a cada categoría de valor arquitectónico, permitiendo mayor flexibilidad para aquellas viviendas que están muy deterioradas.

Asimismo, se debería reconsiderar dentro de la normativa el uso de materiales artesanales, ya que estos tienen un alto costo económico, y permitir su sustitución por materiales modernos y más asequibles para evitar aumentar el costo del suelo.

Finalmente, creemos pertinente mencionar que estos cambios podrían implementarse de manera general en todo el Centro Histórico de Cuenca. Es crucial promover proyectos de vivienda accesibles, evitando la creación de espacios habitacionales de altos costos, y desarrollar un plan de viviendas para diferentes niveles socioeconómicos. Es importante limitar aquellas iniciativas que provocan gentrificación y fomentar aquellas que puedan densificar el centro histórico.



Bibliografía



Capítulo 01

Besoain, C., & Cornejo, M. (2015). Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. Recuperado de <https://www.psicoperspectivas.cl/index.php/psicoperspectivas/article/viewFile/369/427>

Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 11. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180201>

Carabancheleando. (2016). Diccionario de las periferias: Vivienda colectiva. carabancheleando.

Córdoba, M. S. (s. f.). La casa de las duchas. Flickr. <https://www.flickr.com/photos/masoledad/5991738789/>

Gordillo, V. (2022). Patrimonio histórico y tugurios. Recuperado de https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=Az-9EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT165&dq=rehabilitación+de+vivienda+en+centros+hist%C3%B3ricos+de+Latinoam%C3%A9rica%7D&ots=I4TnbqLedy&sig=M34Y5fCzrk8VHNfo591y9n2bIs&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Guzmán, A. (2023). Precariedad urbana en el casco histórico de Valparaíso: el caso del barrio El Almendral. Recuperado de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/192545/precariedad-urbana-en-el-casco-historico-de-valparaiso.pdf?sequence=1>

Mendieta, C. S. (2020). Urge blindar el patrimonio para evitar destrucción. Diario el Mercurio. <https://elmercurio.com.ec/2020/11/21/urge-blindar-el-patrimonio-para-evitar-destruccion/>

Redacción. (2013). En Cuenca no se descartan riesgos en su patrimonio. Ecuador | Noticias | El Universo. <https://www.eluniverso.com/noticias/2013/12/04/nota/1870231/cuenca-no-se-descartan-riesgos-su-patrimonio/>

Urbina, X. (2002). Los conventillos de Valparaíso, 1880-1920: Percepción de barrios y viviendas marginales. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/26453887_Los_conventillos_de_Valparaiso_1880-1920_Percepcion_de_barrios_y_viviendas_marginales

Capítulo 02

Eulalia, C. J. N. (2015). El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/22315>

Ordenanzas y Reglamentos | GAD Municipal de Cuenca. (s. f.). <https://www.cuenca.gob.ec/ordenanzas>

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

Parra, C. (2016). El Barrio El Vado y su potencial turístico para la ciudad de Cuenca. Tesis de grado, Universidad de Cuenca. [Enlace: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/26877/1/Proyecto%20de%20intervencio%C3%B3n.pdf>]

Ricaurte, J. F. (2021). La historia de Cuenca comienza en El Vado. Nan Magazine. [Enlace: <https://www.nanmagazine.com/la-historia-de-cuenca-comienza-en-el-vado/#:~:text=El%20Vado%20fue%20el%20primer,De%20ah%C3%AD%20su%20nombre.>]

Capítulo 03

Astudillo G. (2012). Cuenca. Recuperado de: <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/cuenca/#:~:text=El%2029%20de%20marzo%20de,culturales%20que%20configuran%20su%20identidad.>

Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca (2024). Contenido básico de anteproyectos según categoría del inmueble. Recuperado de: <https://www.cuenca.gob.ec/content/direccion-areas-historicas-y-patrimoniales-0>

Pacheco, J., & Sarmiento, R. (2015). El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Recuperado de: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/22315>

Fig 01: Cartografía de Viviendas Urbanas Colectivas de Cuenca en el sector 10 de Agosto

Fig 02: Interior de la Vivienda Urbana Colectiva " Casa Armijos

Fig 03: Exterior de la Vivienda Urbana Colectiva

Fig 04: Vivienda urbana colectiva en Uruguay

Fig 05: Vivienda urbana colectiva de Argentina

Fig 06: Patio interior de la Casa Armijos

Fig 07: Interior de la Casa Armijos

Fig 08: Casa Juan Jaramillo

Fig 09: Casa del Ciprés

Fig 10: Edificio Emilio Dondé 7

Fig 11: Casa Juan Jaramillo

Fig 12: Patio interno

Fig 13: Patio interno

Fig 14: Materialidad fachada principal

Fig 15: Materialidad de espacios interiores

Fig 16: Materialidad de patio interno

Fig 17: Patio interno

Fig 18: Diagrama de patio interno

Fig 19: Diagrama planta principal

Fig 20: Casa del Ciprés

Fig 21: Diagrama de proceso de rehabilitación de la Casa del Ciprés

Fig 22: Diagrama de plantas y morfología bloque A

Fig 23: Diagrama de plantas y morfología bloque B

Fig 24: Diagrama de plantas y morfología bloque C

Fig 25: Diagrama patios

Fig 26: Entrada de luz de patio interno

Fig 27: Entrada de luz de patio interno

Fig 28: Diagrama de planta general

Fig 29: Zonificación de usos

Fig 30: Casa Emilio Dondé 7

Fig 31: Diagrama general de la Casa Emilio Dondé 7

Fig 32: Diagrama en corte

Fig 33: Corte transversal

Fig 34: Espacio interior

Fig 35: El sector del Vado en el año de 1924

Fig 36: Plantas actuales de la Casa Armijos

Fig 37: Mapa de crecimiento del Centro Histórico

Fig 38: Mapa de clasificación de edificaciones en el Centro Histórico de Cuenca

Fig 40: Sitio de implantación de la edificación

Fig 41: Manzana

Fig 42: Tramo

Fig 43: Colorimetría de fachada

Fig 44: Proporciones de fachada

Fig 45: Materialidad de fachada

Fig 46: Casa Armijos

Fig 47: Estructura Casa Armijos

Fig 48: Patologías

Fig 49: Planta baja 1:400

Fig 50: Planta alta 1:400

Fig 51: Axonometría de crujiás

Fig 52: Planta baja 1:400

Fig 53: Planta alta 1:400

Fig 54: Materialidad

Fig 55: Planta baja 1:400

Fig 56: Planta alta 1:400

Fig 57: Casa Armijos

Fig 58: Planta baja 1:300

Fig 59: Planta baja 1:300

Fig 60: Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca (2024)

Fig 61: Planta cubiertas actuales 1:250

Fig 62: Casa Armijos

Fig 63: Planta baja

Fig 64: Planta alta

Fig 65: Resumen entrevistas

Fig 66: Diagrama de valorización

Fig 67: Interior de la Casa Armijos

Fig 68: Diagrama de fragmentos

Fig 69: Diagrama de espacios público/ privado

Fig 70: Cuadro de Áreas propuestas

Fig 71: Diagrama de programa

Fig 72: Diagrama de circulación

Fig 73: Sección del programa

Fig 74: Emplazamiento

Fig 75: Emplazamiento

Fig 76: Planta baja

Fig 77: Primera planta alta

Fig 78: Segunda planta alta

Fig 79: Planta de cubierta

Fig 80: Axonometría de planta

Fig 81: Axonometría área social 02

Fig 82: Axonometría de terraza 01

Fig 83: Axonometría de planta

Fig 84: Axonometría de cocina comunal 04

Fig 85: Axonometría de estudio comunal 03

Fig 86: Axonometría de planta

Fig 87: Axonometría de vivienda 4 personas 05

Fig 88: Axonometría de vivienda matrimonial 06

Fig 89: Axonometría de vivienda 2 personas 08

Fig 90: Axonometría de vivienda 6 personas 07

Fig 90: Axonometría de forma

Fig 91: Fachada frontal

Fig 92: Axonometría de adición de nueva crujiá

Fig 93: Imágen de fachada nueva crujiá

Fig 94: Axonometría de secciones

Fig 96: Sección A-A

Fig 97: Sección B-B

Fig 98: Axonometría de sección constructiva

Fig 99: Sección SC - 01

Fig 100: Sección SC - 02

Fig 101: Detalle constructivo D - 08

Fig 102: Detalle constructivo D - 07

Fig 103: Detalle constructivo D - 06

Fig 104: Detalle constructivo D - 05

Fig 105: Detalle constructivo D - 04

Fig 106: Detalle constructivo D - 03

Fig 107: Detalle constructivo D - 02

Fig 108: Detalle constructivo D - 01

Fig 109: Planta de crujiás

Fig 110: Plantas de servicios

Fig 111: Plantas de espacios sociales

Fig 112: Planta baja

Fig 113: Primera planta alta

Fig 114: Segunda planta alta

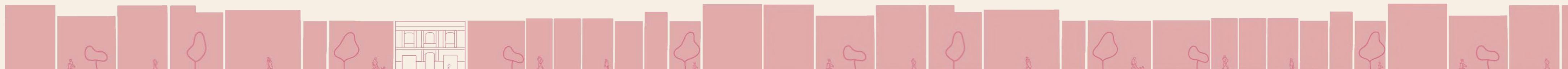
Fig 115: Axonometría de crujiás

Fig 116: Plantas de circulaciones

Fig 117: Plantas de usos

Fig 118: Cruz del Vado

Anexos



Anexo A: Entrevistas

Entrevista propietaria:

Unos unos 10 años antes que yo nazca más o menos me informaron que ellos habían adquirido de la casa y de ahí hasta el momento ha estado en posición de mis padres que fallecieron ya hace unos unos 15 años atrás y esta casa quedó para los herederos para cuatro hermanos que nosotros somos y finalmente en mis hermanos me vendieron todas las acciones de ellos y la parte de ellos y consolidado la propiedad a mi nombre hasta el momento y fotografías no le tengo en realidad no le tengo de la casa de pronto le tengo una que otra pero de la parte interna no pero tendría que darle bien revisando en los archivos y sabe que yo me cambié me cambiando nuestras veces de casa.

Se me han extraviado esos detalles, esas fotografías, a lo mejor que en algún momento pensé que no me iban a servir, pero a la larga, como dice, de pronto sí me hubiese servido, ¿no?

Bueno, de pronto, sé que hay información de esa casa en el municipio, la verdad no he ido a ver, siempre me están contactando jóvenes estudiantes, a mí no hay problema, porque igual la casa como pasa ahí, es abierta, tiene los baños de agua caliente, igual desde, ya mismo cumple 50 años esos baños, entonces pasa la chica que me da revisando ahí, que me pasa viendo, entonces por mí no tengo problema, pueden ir a tomar las fotografías, a pasar ahí, a veces la casa ya está en su edad, ¿no es cierto? Y básicamente el nivel de personas que arriendan en esa casa, ya de pronto son aledañas al mercado 10 de agosto, ¿no?

De pronto las personas que venden en el mercado 10 de agosto son las que ocupan las habitaciones, y de pronto de la misma manera los baños de agua caliente son para las personas de escasos recursos, que no tienen duchas de agua caliente, aunque últimamente hemos visto, por eso del turismo, ¿no? Que han llegado personas que están, por ejemplo, decimos los que comúnmente les llamamos los hippies, que andan paseando por el mundo, entonces de pronto tengo puesta en redes sociales, tengo puesta la ubicación y ellos han llegado a bañarse, ¿no?

Por mí no tengo problema, chicas, vaya nomás y de pronto me informan lo que ha hecho, nada.

Claro, es que como nosotros también tenemos en mente hacer un proyecto tal vez de rehabilitación de la casa, ya terminando la tesis le podríamos entregar toda la información que nosotros recolectamos a usted, por si le sirve cualquier cosa, entonces...

Claro, sí, sí, encantada de la vida. Para mí sería muy agradable de pronto seguir teniendo información, ¿no? Aunque unos dos estudiantes, así mismo dos, sí, el último estudiante me dijo, le paso y hasta el día de hoy estoy esperando la información.

No, claro, de eso no se preocupe, obviamente como le dijimos, bueno, nosotros tenemos tres tutores, uno que es nuestro director y otro que son nuestros dos codirectores y obviamente ellos también siempre recalcan el hecho de que es usted, obviamente nos ayuda, nos da la apertura, igual para poder ingresar a la casa, creo que es lo menos que podemos ayudarle, poder retribuir a usted con obviamente toda la información que podamos recabar, igual del proyecto, como tal, arquitecto, etc.

Sí, sí, obviamente yo he estado con ese proyecto que me está dando la vuelta en la cabeza, pero obviamente necesito presupuesto, ¿no?

Y al ser, en algún momento yo fui al banco, ¿no? Para solicitar un préstamo para remodelación, pero me informaron, bueno, los bancos no tendrán sus políticas, que por el momento ellos no prestaban para este tipo de cosas, ¿no?

De remodelaciones, ¿no? Porque primero la casa era muy antigua, no la podía hipotecar, porque obviamente le quería hipotecar la misma casa, pero me decían que la casa era muy antigua y que ellos no tenían ese presupuesto para, destinado para eso. En algún momento el municipio me informó años atrás, en la, cuando estaba el señor Porto Cordero, estaba de alcalde, de pronto me hicieron la invitación, fuimos algunos, algunos dueños de las casas, ¿no?

Del centro histórico, y obviamente favorecieron a ciertas casas, no más, porque no habían presupuesto mucho, y iba a ir avanzando el proyecto, pero al final algo pasó y se detuvo, ¿no? Fueron pocas las casas que de pronto tuvieron la remodelación con un préstamo del VIP, y estaba a muy buen interés, y eso era bueno, ¿no?

Claro, también uno de los puntos, obviamente, de nuestra tesis es que, obviamente entendemos todas estas cosas, pero, ¿no?

De parte de las políticas de los bancos y todo, y obviamente uno de los puntos y objetivos que se va a tratar de hacer es que sea, obviamente, una remodelación de bajo costo. Allá, ya, ya, ya.

Sí, entonces, bueno, vamos igual a ir al municipio a ver información, no sé, cualquier cosa que nos pida el municipio, igual le informamos a usted, y no sé si usted nos puede ayudar, porque sí fuimos ya una vez y nos dijeron que realmente no podíamos ir a sacar información de una casa, sin el permiso de los dueños, entonces, tal vez, que nos colabore con eso, para nosotros poder sacar información y todo.

¿Y qué necesitan de pronto? ¿Qué, una carta de autorización? No creo que sea como la parte de la, que uno pide información en la solicitud, creo que tiene que estar, creo. Solo la firma, creo que del dueño y nada más, pero, bueno, las personas no se hicieron dar información ni nada, y somos...Estamos conscientes de que le teníamos que contactar a usted y todo para, antes de entrar a la casa. Allá. Sí, sí, sí.

Ya no habría problema, de pronto ustedes me dejan ahí el documento que yo necesito firmar a la chica del fondo de los baños, de pronto es la que les ayudó a ustedes, porque ella me dijo, no, vinieron unas chicas y todo eso, y yo ya no hay problema.

Ya saben, de pronto que siempre están visitando esa casa, por mí no hay problema. De pronto le dejan ahí el documento y yo les firmo. Por lo general yo paso por esa casa los lunes, jueves y viernes, cuando voy para el centro. Ya.

Lunes, sí, sí, tres veces a la semana intento ir para el centro, igual tengo otra casita también por allá, entonces voy para allá unas tres veces a la semana. Ya.

Muchas gracias. Le agradecemos muchísimo, hace tiempo y la oportunidad. Ya, chicas, no hay problema, un gusto. Un gusto. Un gusto. Igual, muchas gracias. Gracias, también. Hasta luego. Hasta luego. Hasta luego.

Entrevista propietario de imprenta:

¿Qué piensa de los baños? ¿Usted cree que la verdad viene bastante gente? Es algo indispensable del barrio, tal vez. Ajá, sí tal vez ve que mucha gente viene acá a usar los baños.

Para decirlo, más antes de la pandemia. ¿Antes de la pandemia? Sí, son las personas más de los alrededores, que vienen de Cundes, de Tarqui, o sea, a veces hace calor, pues, tengan sus baños.

Sí, hay otras casas que no hay duchas. Sí, pero ya a partir de la pandemia, pues, como que bajó. Bajó, sí. Pero usted sí ve que, digamos, hay movimiento, digamos, al día usted ve que vengan cinco personas.

Sí, sí, sí. Sí. En los, cuando hay gentecita, es cuando los feriados, o sea, las fiestas.

Y nos contaban las señoras que, bueno, que ya tienen redes sociales publicadas en los baños, y que hasta vienen, digamos, extranjeros también, que vienen con los mochileros, diciendo así, que saben venir. Sí, sí, sí.

Sí, vienen ellos también, así, como mente, acá y todo. Ah, sí. Sí, sí, sí. Sí. Sí. Y usted ve, tal vez, algún problema con las duchas, tal vez que el agua se va, o algún problema general, o les veo, la verdad, muy bien a todos los servicios de esta parte. Ah, no, no, no en ese sentido, no todos también. Sí. ¿Qué cree usted que tal vez pasa, o que falta, o sea, que está más aquí, más al tal?

Oiga, casi no, porque casi la dueña, o sea, siempre está chequeando todo, ¿verdad? Ajá. Sí, que hay a la vez que sí. O sea, igual tenemos tanques, donde está el agua, ¿no es verdad? Sí.

Entonces, en ese sentido, ¿está bien? Sí, en ese sentido, sí. ¿Ya? Ya. Sí. Muchas gracias. Gracias a todos. Sí, sí.

Entrevista residente:

Bueno, a ver, las preguntas son un poco para los residentes, pero supongo que usted también pasa aquí todo el día. A veces cuando me escuchan, no me mames, tío. Todo el día, duermo aquí, duermo aquí también.

Así que diga, sí vivo un poquito aquí. Un poquito, sí. De día paso aquí. Bueno, a ver, dice, ¿cuáles son los mayores desafíos que enfrenta viviendo aquí?

Pero en todo caso, ¿cuál es el mayor desafío tal vez que usted le vea siendo un comerciante en esta parte de aquí? Por decir el riesgo, puede ser que sea. ¿Sí? Sí, eso puede ser. ¿Riesgo? A veces, por decir riesgo.

A veces también está adentro, a veces también. A veces, reenferar la casa. Sí ha habido, sí ha habido. No se debe decir que no hay sex. Es una actividad que me cuida. Y a mí también me han robado también aquí.

¿Sí? ¿Le han robado aquí? Sí, sí me robaron. No lo puedo creer. Sí. ¿Así entrando en la noche o no? Sí, sí. ¿Los candados? Están viendo los candados, claro. No hay guardia, nada aquí. Por eso la dueña ya puso cámara ahorita, hay cámara.

Ah, sí, sí. Pero dice que está opaco. Ah, no lo crea. Sí. Entonces ese es el motivo. Antes de eso ya robaron, sí. Rompieron los candados, se llevaron herramientas, bastante, así, cosas.

Aquí tenía así, un poco de cosas. Llevaron las cosas, ya se las llevaron. Ya. Sí, ya. ¿Y usted cuánto tiempo está aquí trabajando? Viviendo aquí, trabajo 12 años. ¿Dos años? Sí.

¿Y cree que esto que dice de delincuencia ha sido reciente o ya es desde siempre usted que ve?

Ya, digamos, digamos, somos unos choros, digamos, no somos tan buenos, digamos, choros de roba, para trago, digamos, así es. Porque siendo choros se llevan más cosas.

Claro. Yo tengo un televisor ahí, se llevan eso, se llevan herramientas, que es más fácil. Claro. Y se llevan, se escondían. Aquí tenía los recuerdos también. Así mismo. Ya, somos muy buenos. Eso también se ve ahí.

Yo me he bajado a la costa y los tengo ahí para que los decididos no hayan creído que, bueno, no está aquí, que está en él mismo. Una chica de ahí, a veces, dice, ¿quién está ahí? ¿Cómo está ahí?

Ella ha sido de los que le vinieron a robar. Dice, ¿y usted no está ahí? Porque ha sido domingo tarde. La veían saludándolo. Muy bueno. Domingo tarde había sido. No ha sido de noche, sino domingo tarde. De tarde. Porque de aquí no pasan. No pasan. No pasan. No pasan.

Aquí así. Yo me llamo Marcelo. Yo me llamo Marcelo. Yo soy Marcelo. Ahí mismo está. O sea, le vengo el lunes. No la puse porque el canal ya está medio abierto.

Empujé de una y ya vi que ya. No estaban las cosas. Claro. Ya de una vi aquí, botado allá, también las cosas en el suelo así, escogiendo. Por ahí buscarlo. No creen que haya plata. Claro.

A la vez, como usted sabe que no tiene trabajo, cree que le dejan plata. Bueno. No, no. Bueno, la siguiente pregunta es cómo describiría las relaciones entre los vecinos.

Bueno, inclusive para que aquí haya de todo. Como entran y salen también a veces vecinos. A veces sí han sido buenos y otras malos también.

Entonces sí es que ya tienen como su intención, más bien. Sí, sí, les han mandado la reina también. Sí. Y usted sí cree que hay una buena relación como tal aquí en los vecinos o. No, no, no. A veces sí han entrado nuevos. Pero ya se ven.

Ella tiene aplicaciones y ella ya, son la llave que tienen cada uno y ella es limpia, ¿qué pasa?

Eh, ¿cree que existen obstáculos físicos que sean los que dificultan que usted se encuentre con los vecinos?

Igual, como todas estas puertas, así, tal vez no sea tan fácil que se encuentre con la vecina del frente, o es más el hecho de que tal vez no coinciden en horarios. Yo, en realidad, me encuentro con vecinos, vecinos.

Y yo cuando bajo, me encuentro bien y si no encuentro, no. No. No les hablo, no les dicen nada.

Ya, pero la vecina, cuando está en un sitio, si está en un sitio y ya no están los novios. Ya. Así, para luego no estar.

¿Y a usted sí le gustaría eso? Que digamos, si hubiera espacios más, como que hayan banquitas, hay algo afuera donde se pueda encontrar con los vecinos, o no lo ve tal vez como tan necesario?

No lo veo muy necesario. No. No, porque yo sigo, me voy a mi cuarto. Ahí en su casa, tranquila. Sí, sí, voy al trabajo, voy al trabajo. Y no me hacen nada, no suelo poner mis bancas, no sigo sin nada. Ya, eh, espera, ahora es sólo de, es una actividad, así fácil y típica.

Pero ayúdanos a nosotros a ver dónde se reúnen más. A nosotros, a ver, a ver, a ver. Pero como me dice, tal vez no, no sé. No se ve tanto. A ver, verá. Yo aquí tengo un mapa. Esta es la casa.

Esta es la casa, verá. Esta es la casa. Esta es la entrada, esto es allá, y esta es la parte acá de los baños.

Entonces, usted queríamos que nos marque, así con un sellito, en qué lugares tal vez es donde suele tener eso que le decimos de encontrarse más con los vecinos. Digamos, acá, donde se encuentran. Aunque sea, sólo les diga hola. Opa, desde el balcón de usted, acá que les dice hola, sí. Mira. Y literal, marca con un sellito. Nada más. Nada más.

No entiendo ni eso. Verá, digamos. Ahorita estamos aquí nosotros. Ahorita nosotros estamos aquí, pero en la parte de arriba, o sea, estamos en este balcón de aquí nosotros ahorita.

Y esta de acá, esta es la parte, esta sería como su casa, que usted me dice que vive allá. Esta sería su casa. Entonces, digamos, ¿dónde usted es el lugar que más encuentra? Con los vecinos. Que se encuentra con los vecinos.

Aquí en el balcón, digamos. Usted desde abajo le ve a la vecina y de ahí le saluda. Desde aquí del balcón. O en algún patio, en el baño. Yendo al baño.

¿Dónde es que se encuentra más con los vecinos? Como usted dice, para saludarles. Bueno, yo cuando veo aquí la vecina, buenas tardes, ¿cómo está vecina? Desde aquí del balcón. Sí, de aquí o abajo.

Entonces, le marca. Aquí. Donde encuentre a los vecinos. Donde les encuentre. Ajá. Pero no como tal en los espacios. En las duchas, en los baños también, tal vez. Aquí utilizan solo los vecinos de ahí y nada más. Sí. Ok. ¿Y usted cree que hace falta algo aquí en la casa? Bueno, claro que hacen falta muchas cosas.

Hace falta componer un poco más, arreglos. Claro que hace falta. Eso usted cree que le hace falta. Claro. ¿No cree que le haga falta así como espacios verdes, que haya más gas? Un patio para que jueguen los niños, más baños. Bueno, mis niños de ahí abajo sí juegan. ¿Sí? Sí. Lugares para colgar la ropa, todo eso. ¿Sí hace falta o...? No, sí también. ¿Sí?

Sí, sí. Tenemos un lugar allá para alinear la ropa. ¿Ya? Sí, eso es todo. Yo creo que eso. Muchas gracias. Muchas gracias. Espero que igual le... Porque él nos ayuda. Él nos ayuda.

Datos generales				Análisis de Patologías				Escala del daño			Tipo de intervención			
Imagen de referencia (planta/alzado/sección)	Imágen:	Elemento:	Descripción:	Física (Humedad, Suciedad, Erosión)	Química (Eflorasencias, Oxidación, Corrosión)	Mecánica (Deformaciones, Grietas, Fisuras, Desprendimientos y Erosión)	Exogena Factores externos	Alto	Medio	Bojo	Restauración	Rehabilitación	Readecuación	Remodelación
		Columna	Columna que sostiene estructura de la primera crujía.	Descripción: Humedad + Deformación + fisuras + desprendimiento					X					X
		Pared de sección de escaleras	Pared divisora de escaleras de primera crujía de tapial	Descripción: Falta de mantenimiento + grietas + fisuras						X			X	
		Puerta de madera	Puerta de madera asegurada con candado con una chapa de hierro	Descripción: Humedad + suciedad + corrosión + grietas + fisuras				X			X			
		Paredes del baño público	Pared de bloque de las duchas del baño público en la tercera crujía	Descripción: Humedad + eflorasencia + fisuras						X				X
		Paredes de area verde	Paredes de ladrillo de area verde en el área del baño público para colgar la ropa de los inquilinos	Descripción: Interperie + humedad						X				X
		Paredes internas patio interior	Pared de separación de espacio de tapial	Descripción: Suciedad + grietas + desprendimiento				X						X

		Baño social	Baño social para todos los inquilinos de medidas mínimas y paredes de madera	Descripción: Humedad + suciedad + oxidación + deformación				X	X	X			X		Descripción: Según la normativa existe un pésimo estado de paredes no originales estas se pueden cambiar
		Cielo raso	Cielo raso de duelas de madera de segunda crujía	Descripción: Humedad + suciedad + putrefacción + factores externos				X				X	X		Descripción: Según la normativa si hay existencia de daños físicos que influyen con la estructura esto se debe readequar
		Cubierta nueva bloque	Cubierta de latón de nueva crujía	Descripción: Oxidación + factores externos						X			X		Descripción: Según la normativa si el elemento es una adaptación nueva que no es parte de la casa original en mal estado, se puede cambiar
		Ducha social	Ducha social de hormigón bajo escalera nueva	Descripción: Humedad + suciedad + grietas + eflorasencias + fisuras				X	X	X	X	X			Descripción: Según la normativa si una estructura nueva que no es parte de la casa original se encuentra en pésimo estado se puede remodelar
		Lavamanos	Lavamanos de acero en balcones de circulación	Descripción: Humedad + oxidación + factores externos				X	X		X	X			Descripción: Según la normativa si el elemento es una adaptación nueva que no es parte de la casa original en mal estado, se puede cambiar
		Paredes de baño público	Paredes de ladrillo divisoras de duchas públicas	Descripción: Suciedad + fisuras + grietas				X			X		X		Descripción: Según la normativa si el elemento se encuentra con un daño menor pero es una extensión de la casa original se aplica una rehabilitación
		Losas patio central	Losas de cerámica de la nueva crujía	Descripción: Humedad + grietas				X			X		X		Descripción: Según la normativa si el elemento tiene un daño menor pero es parte de la casa se da una restauración

		Losa patio central	Losa de ladrillo hexagonal de la primera cruz del patio central	Descripción: Fisuras + humedad + grietas											Descripción: Según la normativa si el elemento tiene un daño menor pero es parte de la casa se da una restauración
				X		X				X					
		Escalera	Escalera de madera en la primera cruz	Descripción: Humedad + putrefacción + fisuras + polillas											Descripción: Según la normativa si existe un elemento con un daño mayor y es parte original de la casa se hace una readecuación
				X		X	X	X						X	
		Cielo raso	Cielo raso de MDF en la tercer cruz	Descripción: Suciedad + desprendimiento											Descripción: Según la normativa si existe un desprendimiento en un elemento no original de la casa se puede hacer una remodelación
				X		X		X						X	
		Cielo raso	Cielo raso de revogue de tierra y barro en la primera cruz	Descripción: Suciedad + grietas + decoloración + humedad + factores externos											Descripción: Según la normativa si un elemento original de la casa no se encuentra con un daño extremo se rehabilita
				X		X	X	X						X	
		Escaleras	Escaleras de madera de la segunda cruz	Descripción: Humedad + putrefacción + fisuras + polillas											Descripción: Según la normativa si existe un elemento con un daño mayor y es parte original de la casa se hace una readecuación
				X		X		X						X	
		Estructura	Estructura de madera vista	Descripción: Humedad + grietas + putrefacción + polillas + desprendimiento											Descripción: Según la normativa si la estructura original de la casa se encuentra en pésimo estado se debe rehabilitar con urgencia
				X		X	X	X						X	
		Paredes planta alta	Paredes nuevas de madera en la planta alta de primera cruz	Descripción: Humedad + suciedad + grietas + polillas											Descripción: Según la normativa si el elemento es una adaptación nueva que no es parte de la casa original en mal estado, se puede cambiar
				X		X		X						X	

		Paredes planta alta	Paredes nuevas de ladrillo en planta alta en la segunda cruz	Descripción: Humedad + suciedad + grietas + polillas											Descripción: Según la normativa si el elemento es una adaptación nueva que no es parte de la casa original en mal estado, se puede cambiar
				X		X				X					
		Escaleras	Escaleras nuevas de hormigón en la primera cruz	Descripción: Humedad + suciedad + grietas + eflorescencias + fisuras											Descripción: Según la normativa si una estructura nueva que no es parte de la casa original se encuentra en pésimo estado se puede remodelar
				X	X	X	X	X						X	
		Paredes planta baja	Paredes de adobe estructurales diversas en planta baja parte de la primera cruz	Descripción: Suciedad + fisuras											Descripción: Según la normativa si una pared es estructural esta en mal estado se debe rehabilitar
				X		X		X						X	
		Losa patio central	Losa de mármol en tonalidades rosa en la segunda cruz	Descripción: Humedad + grietas + factores externos											Descripción: Según la normativa si un elemento original de la casa se debe readecuar si no se encuentra en pésimo estado
				X		X	X	X						X	
		Losa planta alta	Losa de madera en la planta alta	Descripción: Humedad + suciedad + putrefacción + polillas + fisuras											Descripción: Según la normativa si un elemento no es original de la casa y está en mal estado se puede remodelar
				X		X		X						X	
		Cielo raso	Cielo raso panelado de madera en la segunda cruz en planta baja	Descripción: Humedad + suciedad + desprendimiento											Descripción: Según la normativa si existe un elemento con un daño mayor y es parte original de la casa se hace una readecuación
				X		X		X						X	
		Pasamanos planta alta	Pasamanos nuevos de madera en la planta alta de la primera cruz	Descripción: Humedad + suciedad + putrefacción + polillas + fisuras											Descripción: Según la normativa si un elemento no es original de la casa y está en mal estado se puede remodelar
				X		X		X						X	



