



UNIVERSIDAD  
DEL AZUAY

FACULTAD DE  
DISEÑO  
ARQUITECTURA Y ARTE

# PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA COLECTIVA SOCIAL EN EL SECTOR DEL MERCADO 9 DE OCTUBRE CASO: EDIFICIO MALDONADO.

Proyecto final de carrera previo a la obtención del título de arquitectos.

Escuela de Arquitectura

Cuenca, Ecuador 2025

TOMO I

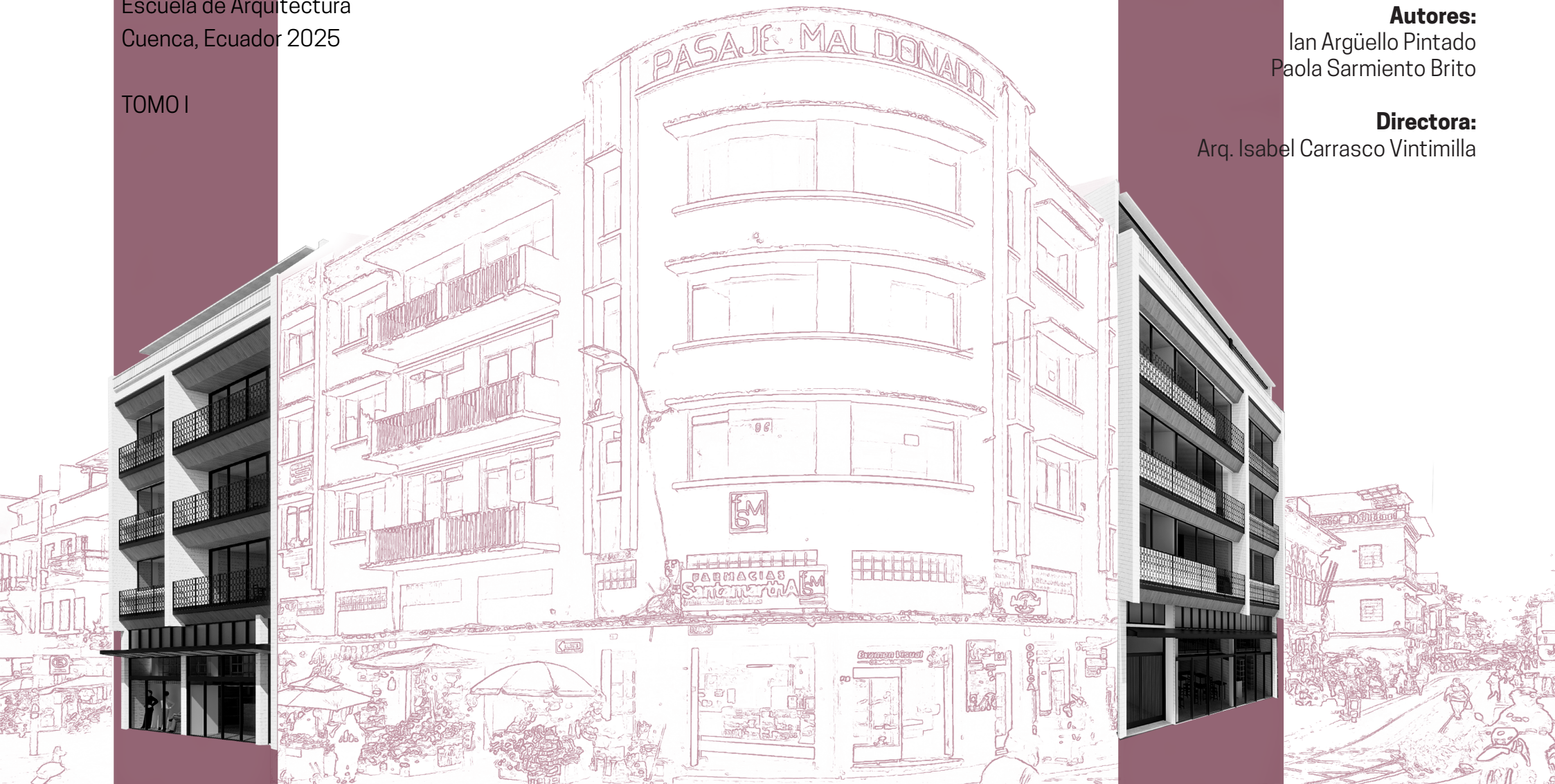
**Autores:**

Ian Argüello Pintado

Paola Sarmiento Brito

**Directora:**

Arq. Isabel Carrasco Vintimilla









---

## DEDICATORIA

Dedicado a todas aquellas personas que se pierden en cifras de desigualdad e injusticia social, quienes han sido invisibilizados y enfrentan cada día con el peso de la incertidumbre y luchan día a día por una vida más digna. Que algún día su realidad cambie.

4

Dedico esta tesis a quienes me dijeron que dejara la carrera y a mi por no haberlos escuchado, porque alguien tenía que hacerlo... y lo hice bastante bien.

**Ian Arguello**

A mi abuela símbolo de ternura, a mis papás que han sido ejemplo de dedicación y humildad, a mis hermanos por su apoyo incondicional desde siempre, a B por estar conmigo siempre y a T, desde el cielo, gracias siempre por su amor y lealtad. Sin ustedes esto no hubiera sido posible.

**Paola Sarmiento**



---

## AGRADECIMIENTOS

A Isabel Carrasco, Ana Rodas y Rubén Culcay, por su tiempo y apoyo durante este trabajo.

Agradecimientos especiales a Alejandro Vanegas y a Santiago Carvajal por su apoyo y sus valiosos consejos en esta tesis y a lo largo de toda la carrera.

A Fernanda Aguirre, Luis Barrera y Ana Llerena.

A Karla Enderica.

Agradezco primeramente a mis papás por sostenerme en todo sentido.

5

A Tania Méndez y Cristina Calle por su ayuda cada ciclo.

Y sobre todo a Paola Sarmiento, que estuvo conmigo desde que comencé esta travesía universitaria.

**Ian Arguello**

A Honorato Carvallo, gracias no solo por compartir conmigo su pasión por la arquitectura, sino por mostrarme, con su ejemplo, cómo ser una buena persona.

A mis amigas, gracias por ser hogar siempre que necesité.

A mi gran amigo y compañero de tesis, Ian. Gracias por tu compañía en este proceso.

**Paola Sarmiento**

---

## RESUMEN

6

Este trabajo nace ante la problemática habitacional de los conventillos dentro del Centro Histórico de Cuenca, enfocándose en el sector del Mercado 9 de Octubre. El estudio parte del reconocimiento de la invisibilización de las condiciones precarias en las que habitan numerosas familias, muchas de ellas asentadas en edificaciones en aparente estado de abandono. El objetivo principal es rehabilitar el Edificio Maldonado para convertirlo en una vivienda colectiva social que garantice la permanencia de sus actuales residentes, evitando procesos de desplazamiento. La propuesta se plantea desde un enfoque integral, que prioriza la habitabilidad, la inclusión social y cohesión social.

### **Palabras clave:**

Vivienda popular, gentrificación, vivienda social, centro histórico, rehabilitación.

---

## ABSTRACT

7

This work arises in response to the housing problems associated with conventillos in the Historic Center of Cuenca, with a specific focus on the area surrounding the Mercado 9 de Octubre. The study begins by acknowledging the invisibility of the precarious conditions in which numerous families live, many of them residing in buildings that appear abandoned. The main objective is to rehabilitate the Maldonado Building and transform it into a collective social housing project that ensures the permanence of its current residents, avoiding displacement processes. The proposal is developed from a comprehensive approach that prioritizes habitability, social inclusion, and community cohesion.

### **Keywords:**

Affordable housing, gentrification, social housing, historic center, rehabilitation.

---

# ÍNDICE

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCCIÓN</b>                                                             | <b>11</b> |
| PROBLEMÁTICA                                                                    | 12        |
| OBJETIVO GENERAL                                                                | 14        |
| OBJETIVOS ESPECÍFICOS                                                           | 14        |
| METODOLOGÍA                                                                     | 15        |
| <b>REVISIÓN DE LITERATURA</b>                                                   | <b>17</b> |
| CONCEPTO Y ANTECEDENTES DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES                            | 18        |
| CONVENTILLOS EN AMÉRICA LATINA                                                  | 20        |
| EL CONVENTILLO: TIPOLOGÍA HABITACIONAL EN CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA. | 21        |
| CONVENTILLOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA                                   | 26        |
| REHABILITACIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS Y GENTRIFICACIÓN                           | 28        |
| LINEAMIENTOS GENERALES A PARTIR DE LA REVISIÓN DE LITERATURA                    | 35        |
| <b>ANÁLISIS DE CASOS</b>                                                        | <b>37</b> |
| MATRIZ DE REFERENTES                                                            | 38        |
| <b>ANÁLISIS DE SITO</b>                                                         | <b>53</b> |
| UBICACIÓN                                                                       | 54        |
| ACERCAMIENTO AL SITIO                                                           | 56        |
| CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL DE LA ZONA DE ESTUDIO                                | 58        |
| ANÁLISIS DE TRAMO                                                               | 60        |
| ESTADO ACTUAL                                                                   | 64        |
| ANÁLISIS DE SITIO CONCLUSIONES                                                  | 71        |



---

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| <b>PROYECTO ARQUITECTÓNICO</b> | <b>72</b>  |
| ESTRATEGIAS PROYECTUALES       | 74         |
| PROGRAMA                       | 76         |
| EMPLAZAMIENTO                  | 78         |
| PROPUESTA ARQUITECTÓNICA       | 80         |
| CONSTRUCTIVO                   | 96         |
| <b>CONCLUSIONES</b>            | <b>101</b> |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b>            | <b>111</b> |



# INTRODUCCIÓN



## PROBLEMÁTICA

Santa Ana de los Cuatro Ríos de Cuenca es patrimonio de la Humanidad desde el año 1999, otorgado por la UNESCO. Desde inicios del siglo XX, su expansión urbana ha sido significativa; donde el centro histórico se ha convertido en una zona residencial abandonada, dando paso así a que sus edificios se conviertan en parqueaderos, comercios e incluso a ser abandonados. Según afirma el departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales (2021) más de 170 inmuebles patrimoniales se encuentran en condiciones de mal estado y el 10% en ruinas (Fig.01).

12

Según Beltrán (2023), en la actualidad el costo del suelo dentro del centro histórico tiene un costo promedio de \$2000 por metro cuadrado, dificultando encontrar un lugar para vivir en buenas condiciones para las familias con más de 1, 2 o más miembros. Debido a esto se generan las “casas vecindad”, particularmente exponiendo problemas preocupantes de habitabilidad y zonas comunes. Según Delgadillo (2018) este tipo de vivir, en colectivo, surgió a finales del siglo XIX cuando las familias de alto poder adquisitivo abandonaron la zona residencial de los centros históricos para desplazarse a nuevas zonas, dando paso a que sus antiguas viviendas se conviertan en casas de alquiler, hoy conocidos como conventillos.

La mayoría de estos espacios de vivienda se adaptaron en espacios mixtos donde las zonas comunes se han acomodado en áreas sumamente reducidas. Las unidades de vivienda se conectan a través de pasillos estrechos y con escasez de instalaciones como: cocinas, duchas, baños y áreas para lavado.



Fig. 01. Barrio 9 de Octubre Fuente: <https://www.flickr.com/photos/motoperu/51115415191/in/photostream/>



Por otro lado, la falta de espacio ha llevado a que las áreas húmedas se ubiquen en zonas comunes que, con frecuencia, no cuentan con el mobiliario ni el tamaño adecuados para atender a la cantidad de residentes que comparten las instalaciones.

Salazar Vintimilla (2020) explica que la escasa oferta de vivienda de calidad limita la presencia permanente de residentes, lo que provoca que ciertas zonas permanezcan activas únicamente durante el horario comercial. Esta pérdida de vitalidad facilita procesos de gentrificación y agrava la fragmentación social (Fig.02).

Fomentar el desarrollo de vivienda en los centros históricos permite revalorizar las tradiciones propias de cada sector y visibilizar a quienes habitan en condiciones precarias dentro de edificaciones aparentemente abandonadas o sin valor. Esto contribuye a poner en evidencia las verdaderas necesidades de los centros históricos, por encima de la priorización del turismo y el comercio. Muchas de las casas se encuentran en estado de deterioro, lo que afecta negativamente la calidad de vida de sus habitantes (Delgadillo, 2018).

Según diversos estudios de la transformación urbana en Cuenca, en las inmediaciones de los mercados se ha identificado la presencia de viviendas populares. Muchas de estas son construcciones improvisadas que evidencian un deterioro físico, situación representada en casos como el del edificio Maldonado, en el sector de la 9 de Octubre (Zamora et al., 2021; Rodríguez, 2020).



Fig. 02: Terraza de un conventillo Fuente: Autoría Propia

---

## OBJETIVO GENERAL

**Realizar** un anteproyecto de rehabilitación arquitectónica de una vivienda ubicada en el Centro Histórico de Cuenca, que funciona como vivienda colectiva social en el sector del Mercado 9 de Octubre.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1

**Revisar** conceptos y estrategias para la rehabilitación de viviendas colectivas sociales emplazadas en Centros Históricos, a través de una revisión de literatura.

2

**Identificar** estrategias de diseño en proyectos Arquitectónicos de vivienda colectiva social en otros Centros Históricos, a través de un análisis de casos.

3

**Analizar** el sector del Mercado 9 de Octubre y la vivienda existente, sus condicionantes actuales, a través del análisis de sitio.

4

**Diseñar** un anteproyecto arquitectónico de vivienda colectiva social en una preexistencia en el Centro Histórico de Cuenca.

---

## M E T O D O L O G Í A

El desarrollo de este tema de tesis se organiza en cuatro etapas principales:

**Primera fase:** Se lleva a cabo una investigación sobre vivienda colectiva popular en América Latina y la rehabilitación de este tipo de viviendas, especialmente aquellas ubicadas en centros históricos. El objetivo es comprender todos aquellos problemas de hacinamiento, condiciones de vivienda deficientes y a su vez aspectos relevantes que puedan ser aplicables a todo nuestro contexto local.

**Segunda fase:** A partir de la información recopilada, se analizan diversos casos de estudio. Se examina problemáticas que abordan, qué soluciones proponen y qué aportes que ofrecen, con el fin de entender en profundidad sus programas, usos, soluciones constructivas y cómo estos se adaptan a las necesidades y realidades específicas de cada contexto.

**Tercera fase:** Se realiza un estudio detallado del sitio de intervención, mediante un análisis contextual que permita identificar sus características y problemáticas. Con base en este estudio, se elaboran estrategias orientadas a responder a las condiciones del lugar, buscando lograr una integración del objeto arquitectónico y su exterior.

**Cuarta fase:** Finalmente, se desarrolla un proyecto de rehabilitación arquitectónica sustentado en la información recopilada en las etapas anteriores. El diseño se plantea en función de los requerimientos del programa y las particularidades del contexto, con el propósito de generar soluciones arquitectónicas que ofrezcan espacios habitables de calidad para sus ocupantes.





# REVISIÓN DE LITERATURA



## CONCEPTO Y ANTECEDENTES DE LAS VIVIENDAS COLECTIVAS POPULARES

En 1899 el conventillo fue definido de manera parcial como una propiedad destinada a arrendamientos por pieza o fragmentos de espacio a la población proletaria o clase obrera, en donde varias áreas arrendadas tengan un zaguán en común (Urbina, 2002).

Urbina también señala que el concepto contemporáneo, en respecto a los conventillos, lo asocia al estereotipo de barrio o morada precario en zonas de la ciudad, problemas sanitarios y enfermedades, problemas sociales como delitos y ausencia de vida moral; lo que en conjunto otorga un significado negativo. (Urbina Carrasco, M. X. (2002).

El conventillo como tipología de vivienda, es un fenómeno de escala urbana y una realidad social significativa (Cabrera, 2016).

Esta tipología de vivienda surgió a raíz de varios matices en diferentes partes de las ciudades a lo largo de toda Latino América. En cada país fue adaptado a su contexto, periferias o centros históricos.

Según Rumbo Sur (s.f.), el conventillo o casa de inquilinato fue un tipo característico de vivienda urbana en Uruguay, Chile y Argentina, donde cada cuarto era alquilado por una familia o por un grupo de hombres solos, generalmente inmigrantes. Además, los servicios como letrinas, duchas y piletones para lavar eran de uso comunitario para todos los inquilinos (Fig. 03)

Generalmente no había cocinas, por lo que se debía preparar los alimentos en braceros que se solían encender en el patio o en la misma habitación cuando el tiempo no era propicio (Cravino, 2016).

Al hablar del contexto ecuatoriano, los conventillos son definidos como una edificación que alberga varios grupos familiares en cuartos de alquiler reducidos, organizados a través de pasillos y un patio central común en donde se utiliza, de manera colectiva, los servicios de baño, lavado y secado (Fig. 04); produciendo una serie de intercambios formales e informales y adaptaciones espaciales en respuesta a las necesidades de sus ocupantes (Pacheco y Samiento, 2015).



Fig. 03. Inquilinos de una sola habitación. Fuente: <https://www.rumbosur.org/hoteles-pension/>





Fig. 04. Inquilinos en área de secado común. Fuente: <https://www.rumbosur.org/origen-2/>

## CONVENTILLOS EN AMÉRICA LATINA

### APROXIMACIÓN AL ORIGEN DE LOS CONVENTILLOS EN CENTROS HISTÓRICOS EN AMÉRICA LATINA.

Se entiende por centro urbano histórico el conjunto formado por construcciones, espacios públicos y privados, calles, plaza y particularidades topográficas que conforman y ambientan, y que en determinado momento histórico tuvo una clara fisonomía unitaria, expresión de una comunidad social, individualizada y organizada (UNESCO, 1977).

Hidalgo señala que en el ámbito social urbano, los primeros inicios de una ciudad latinoamericana confieren a la creación de áreas en los cuales, en su mayoría los sectores populares, desarrollaban su vida. Las primeras manifestaciones territoriales de pobreza se originaron a principios del siglo XX, donde las ciudades enfrentaban su mayor proceso de industrialización, por lo que la mayoría de la clase obrera exigió espacios en donde alojarse. Según Rumbo Sur (s.f.), Los conventillos nacieron y se multiplicaron como respuesta a la demanda habitacional de los sectores populares, a la falta de terrenos para levantar sus áreas de viviendas y al progresivo aumento en el valor del suelo. En su origen comparen la

migración campo-ciudad y los intereses de un sector de la sociedad que aprovechó la oportunidad para especular con las rentas por cuartos (Urbina, 2002).

Según Hidalgo (2002), la definición de conventillos se resumía a “vivienda de los pobres”. Debido a la proliferación de los mismos y sus cifras siempre en aumento, se motivó la generación de decretos especiales para su funcionamiento (Fig. 05).

Cuenya (1991) desde su perspectiva social explica que los conventillos se consolidaron como el tipo de vivienda colectiva más significativa, ya que ponían en evidencia la faz más inhumana y la desprotección de la clase obrera: el hacinamiento, pésimas instalaciones sanitarias y alquileres abusivos. Así se constituía un espacio cultural integrativo, de alta sociabilidad, donde convivían extranjeros y locales, compartiendo comidas y luchas reivindicativas, generando nuevas expresiones estéticas y de lenguaje. Urbina - Carrasco, M. X. (2002).



Fig. 05. Inmigrantes obreros en un conventillo. Fuente: <https://www.rumbosur.org/habitarpopular/>

## EL CONVENTILLO: TIPOLOGÍA HABITACIONAL EN CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA.

Los conventillos se implantaron en todas las ciudades grandes de **Chile** como: Santiago, Valparaíso y Concepción. Los conventillos de Valparaíso surgieron y proliferaron de un modo distinto. Debido a su accidentado relieve y a su perfil montañoso, fueron los cerros quienes terminaron por singularizar las respuestas a las necesidades urbanas del puerto.

El conventillo chileno, como vivienda colectiva popular y urbana, fue una realidad física o material que ocupó un lugar en la trama de la ciudad como un tipo peculiar de habitación surgida de la confluencia de factores sociales, económicos y culturales del período. (Urbina Carrasco, M. X. 2002). En este tipo de viviendas es donde se expresaba lo más genuino de la vida urbana, lo popular, la vida de los más humildes que forjaron una forma de existencia arrabalera, quizá un substrato importante de la chilenidad. Así como lo afirma la autora, no solo existía un tipo de conventillo, sino varias realidades y a su vez varios problemas en aquellas viviendas populares. Urbina Carrasco, M. X. (2002).

Según la revista Sección Ciudad (2024), en muchas ocasiones, los conventillos surgieron a partir de la refuncionalización de antiguas casonas coloniales ubicadas en los barrios de la zona sur de Buenos Aires. La alta rentabilidad de este tipo de alojamiento impulsó la construcción de edificios destinados específicamente a ese uso, muchos de ellos en condiciones precarias. La intención de los sectores populares de habitar en el centro se explicaba por la mayor oferta habitacional y la cercanía con los lugares de trabajo. (Fig. 06).

Carvina (2016) explica que la intención de los sectores populares de habitar en el centro se debía principalmente a la mayor oferta habitacional y la cercanía con los lugares de trabajo. Además, menciona que muchos conventillos contaban con reglamentaciones internas que constituían un “eficaz sistema represivo”, donde “a través de sus cláusulas, los propietarios y caseros establecían las pautas de conducta que los inquilinos debían observar” (p. 11).



Fig. 06. Conventillos de Buenos Aires, viviendas populares Fuente: <https://www.rumbosur.org/hoteles-pension/>





Fig. 07. Vecindades interior en Puebla - Mexico. Fuente: <https://www.eluniversalpuebla.com.mx/ciudad/esto-es-lo-que-extranan-los-poblanos-de-las-vecindades/>

Por otro lado, en **México**, la historia resultaba ser otra, puesto que así como lo afirma Santa Cruz las vecindades albergaban áreas para usos mixtos, combinando así la vivienda, comercios y talleres que servían para los habitantes de los mismos. En el interior existían grupos familiares que pertenecían a diferentes sectores sociales de acuerdo a las posibilidades que se les permitiría poseer un cuarto y/o habitación con áreas comunes compartidas (Fig. 07).

Al pasar del tiempo, terminado el siglo XIX, las vecindades seguían albergando familias que en su gran mayoría eran sectores pobres o en mendicidad.

Los archivos locales de la ciudad de México muestran diversos tipos de alojamientos populares. Aparte de las vecindades, existían alojamientos temporales de diferentes categorías (casas de huéspedes, mesones, posadas y dormitorios públicos) en donde pernoctaban no sólo visitantes pobres, sino una buena parte de la población que no tenía residencia fija (Barbosa, 2003).

En **Brasil**, las principales ciudades brasileñas de principios del siglo XX los cortiços fueron el alojamiento típico de la población pobre, de los inmigrantes de las áreas rurales del interior del país y de aquellos que provenían del Viejo Mundo (Bonduki, 2000).

Aguilar, A. G., Novick, A., Cravino, M. C., y Barsky, A. (2018) identifican tres procesos diferentes relacionados con la vivienda:

- a.** Los barrios pobres han surgido junto con la formación y la estructura de barrios populares.
- b.** Viviendas que han surgido como resultado de un barrio urbano en deterioro.
- c.** Viviendas que han surgido como resultado de la devaluación puntual de algunos edificios, el más antiguo y abandonado por los dueños.

En **Cuba** a finales de los años 50, surgen las famosas “ciudadelas” cuyo carácter y función es la de un conventillo, la diferencia en estas viviendas radica en su implantación ya que las mismas llegan a ocupar cuerdas enteras para su emplazamiento.

Según Santa Cruz (2012), a lo largo de los años se construyeron grandes ciudadelas que por lo general eran casas en torno a un gran patio que dividía sus espacios. La falta de viviendas durante estos años dio paso al nacimiento de ciudadelas que se esparcieron por la ciudad. En la Habana, existe una gran mezcla étnica de culturas muy diferenciadas, lo que hace muy especial su modelo de convivencia. (Morgado, 2005). (Fig. 08)

Además, estas ciudadelas, tienen como característica sus entrepisos, mismos que fueron el resultado de la división en la altura de aquellas salas cuya mayor altura libre lo permite, y así se duplicó la superficie para las familias; éstas son construidas generalmente con ligeros entramados de madera (Santa Cruz, 2012).



Fig. 08. Estado actual de San Ignacio 360. Fotografía facilitada por Zoila Cuadras. Fuente: [https://www.ugr.es/~pwlac/G21\\_05Ricardo\\_Morgado\\_Giraldo.html](https://www.ugr.es/~pwlac/G21_05Ricardo_Morgado_Giraldo.html)



Según Carrión (1987), Ecuador ha experimentado un proceso acelerado de migración, similar al de otros países de América Latina. Este fenómeno, impulsado por condiciones económicas adversas, ha llevado a muchas familias a desplazarse en busca de mejores oportunidades. La transferencia de la base productiva de la Sierra a la Costa con el desarrollo de la producción agrícola tropical durante el siglo XX, la expansión del capital a base del petróleo, y el protagonismo de las dos principales ciudades, Quito y Guayaquil, han tenido un efecto importante en la ocupación del territorio del país. (Osorio - Guerrero, P. E. 2015).

El fenómeno de los conventillos en Ecuador comenzó a mediados de los años setenta debido a la migración campo-ciudad, la búsqueda de oportunidades de trabajo, así lo expresan los autores Carrión y Vásconez (2003). La población migrante optó por ocupar las casas abandonadas en los centros de la ciudad, hasta el punto de alojarse en casas deterioradas o cualquier lugar que les permitiera un espacio para vivir. Fue así que comenzó a sobre poblarse de varias personas en una sola vivienda, lo que a su vez generó problemas de hacinamiento e insalubridad (Fig. 09 y 10).

En la ciudad de Quito, una de las principales tendencias sociales, económicas y políticas generaron la historia de una vivienda turgurizada, que por consecuencia el crecimiento de la población se generó en zonas urbanas. Otra de las principales causas fue la reducción de la economía local que, a pesar de que los ingresos petroleros existían, no abastecía para el subsidio de la ciudad, afectando actividades, de la población obrera y la clase trabajadora de la construcción (Carrión, 2001).



Fig. 09. Conventillo en malas condiciones o deteriorado en la Ciudad de Quito. Fuente: <https://www.primicias.ec/noticias/quito/bienes-imnuebles-patrimonio-danos-casas/>



Fig. 10. Conventillos en malas condiciones o deteriorados en la Ciudad de Quito. Fuente: <https://www.primicias.ec/noticias/quito/bienes-imnuebles-patrimonio-danos-casas/>



## CONVENTILLOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

La situación de los conventillos en la ciudad de Cuenca no es una excepción dado que este fenómeno esta presente en varias zonas del Centro Histórico.

Según los datos que arroja el plan especial del Centro Histórico (PECHC. 2015), la mayoría de estas viviendas se ubican en zonas específicas como los barrios 9 de Octubre, Vecino, Barrial Blanco, El Vado, 10 de Agosto, Fátima y La Gloria.

26

Los datos que expresa este estudio, confirma que estas edificaciones son habitadas por extranjeros, comerciantes de los mercados próximos y zonas de abasto, familias de zonas rurales que han llegado a la ciudad en búsqueda de un espacio para vivir, y personas de escasos recursos (Fig. 11 y 12).

Actualmente los conventillos siguen existiendo, de forma invisible, afrontando realidades de precariedad, insalubridad y hacinamiento. Varias familias optan por esta opción debido sus posibilidades económicas (Fig. 13 y 14).



Fig. 11. Antiguo Conventillo en Cuenca. Fuente: Municipio de Cuenca (2014)



Fig. 12. Casa Brito. Fuente: Ávila (2023)





Fig. 13. Casa Brito. Fuente: Ávila (2023)



Fig. 14. Conventillo. Fuente: Pacheco (2015)



Fig. 15. Conventillo. Fuente: Pacheco (2015)

Se debe recalcar que a pesar de las investigaciones en los conventillos de la ciudad (Fig. 15), no existe una matriz de datos que refleje la realidad, puesto que en la mayoría de los inmuebles catalogados como conventillos, el acceso es muy limitado, debido a la desconfianza de sus inquilinos. Pese a esto, se ha

logrado levantar datos que, según en INEC (2021), reflejan notoriamente el déficit en instalaciones de uso básico como baños y cocina, así como un significativo porcentaje de viviendas con hacinamiento.

---

## REHABILITACIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS Y GENTRIFICACIÓN

28

Se ha hablado mucho del “afrancesamiento” de Cuenca, pero es importante preguntarse si realmente adoptamos características francesas de forma consciente o si, sin darnos cuenta, adoptamos patrones más profundos que responden a fenómenos más globales, como la gentrificación, que han marcado otras ciudades del mundo, incluida París.

El cambio arquitectónico que vivió la ciudad de Cuenca requirió la adaptación de muchas técnicas constructivas y adornos que caracterizan a ciudades europeas, en especial francesas. Más allá de eso, existe un fenómeno que sin darnos cuenta también copiamos. Durante finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX, el emperador Francés Napoleón III tuvo la visión de un París más moderno, con servicios (que ahora llamamos básicos) y con una estética mejorada. Para ello, fue necesaria la demolición de muchas edificaciones emplazadas en el centro histórico de París.

Más allá de la fuerte renovación arquitectónica de la ciudad, pesaban

sobre ellos el poder adquisitivo de las élites, quienes eran los más interesados en la renovación de París. El problema de esto fue que dichas edificaciones las ocupaban familias vulnerables. Esta renovación y dotación de servicios básicos se construyó sobre la expulsión de muchas familias de dichas viviendas. Obligados a abandonar sus hogares, no encontraron más remedio que buscar un lugar accesible para sus condiciones económicas y migraron hacia las afueras de París en busca de un nuevo refugio acorde a su poder adquisitivo.

Debido a esto es que Esther Da Costa Meyer (2022) menciona que “en su afán por modernizar la ciudad, las formas de renovación favorecidas por el Segundo Imperio trajeron consigo la expulsión y heterotización de los pobres urbanos, que siguió los pasos de lo que hoy llamamos gentrificación” (p. 4). El caso de París, bajo el mandato de Napoleón III, no es un simple antecedente histórico; sus consecuencias sobre las clases populares desplazadas por la modernización de la ciudad tienen una profunda resonancia

en la realidad de Cuenca hoy en día. La gentrificación, entendida como el desplazamiento de clases sociales de menores recursos debido a la transformación urbana, se manifiesta en nuestro propio Centro Histórico. (Fig. 16)

Si bien las normativas municipales y la declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural en cierto modo protegen muchas edificaciones de un proceso desolador como el que vivió París, la realidad de la gentrificación en nuestro Centro Histórico no deja de ser un hecho.

Los habitantes originales de las casas del centro histórico, han preferido migrar a lugares más acordes a sus condiciones económicas. Otros han desplazado a sus inquilinos con el afán de usar las edificaciones para actividades económicas que generen más dinero. Estos desplazamientos generalmente se han producido por el cambio del uso del suelo. Han dejado de albergar familias para convertirse en restaurantes, discotecas, hoteles y otro tipo de negocios que generan mejores ingresos.





Fig. 16. Modernización de la ciudad: Centro Histórico de Cuenca, sector 9 de Octubre. Fuente: El Mercurio

En los últimos años se han realizado algunos esfuerzos por recuperar la habitabilidad en el centro histórico, devolviéndose el carácter de residencial y no tan solo comercial, como ha llegado a ser.

Esto se ha logrado tras la readecuación y rehabilitación de viviendas patrimoniales por medio de ambiciosos proyectos inmobiliarios multifamiliares.

Definitivamente ha traído de regreso a habitantes al centro histórico, pero no resuelve el problema del todo.

La rehabilitación arquitectónica de estos bienes inmuebles tiende a ser muy costosa por lo que sus nuevos habitantes no son los que originalmente ocuparon las calles y casas del centro histórico, sino más bien son ocupadas por gente con mayor capacidad adquisitiva, relegando nuevamente a los estratos sociales más bajos a conformarse con casas en las periferias, y a su vez que este grupo de personas ocupe nuevamente las calles de sus antiguos barrios.

David Harvey (2008) ha señalado que los procesos de gentrificación no solo alteran el paisaje urbano, sino que están estrechamente vinculados a dinámicas de poder económico que, como en el caso de París o Cuenca, favorecen a las élites urbanas a expensas de los habitantes originales de los barrios. (Fig. 17 y 18)

Queda entonces la pregunta, ¿de qué manera podemos revitalizar nuestro Centro Histórico al mismo tiempo que dotamos de oportunidades a las familias de menos recursos para que también formen parte de la ciudad y no de su periferia? Así como en el caso de París, la gente se vio obligada a hacinarse en la periferia del centro histórico. En Cuenca existe hacinamiento en sectores populares, del cual las autoridades todavía no tienen una consciencia absoluta.

Es por esto que quizás la respuesta esté en la implementación de políticas públicas que promuevan la vivienda asequible y la participación activa de los residentes originales en el proceso de transformación urbana.



Fig. 17. Centro Histórico de Quito, pobreza extrema. Fuente: <https://www.extra.ec/noticia/actualidad/quito-barrios-cerca-plaza-independencia-han-convertido-caos-89271.html>





Fig. 18. Centro Histórico de Quito, pobreza extrema. Fuente: <https://www.extra.ec/noticia/actualidad/quito-barrios-cerca-plaza-independencia-han-convertido-caos-89271.html>



Fig 19. Mapa de conventillos sector 9 de Octubre. Fuente: Grupo de Investigación UDA. Elaboración propia

Gracias a la investigación de las arquitectas Ana Rodas, Isabel Carrasco y Natasha Cabrera (2024); hemos podido verificar la presencia de 8 conventillos en el sector del Mercado 9 de Octubre, en el área de este estudio (Fig. 19). Concluyendo que estas edificaciones y su manera de habitar siguen vigentes actualmente, y aún más dentro del Centro Histórico de nuestra ciudad. Como respuesta, el 80% de estas edificaciones de esta tipología de vivienda colectiva se encuentran emplazados o localizados en sitios aledaños a centros de abasto.

Tomamos la decisión de realizar un recorrido personal por el área de estudio y unas cuadras más y pudimos constatar que la mayoría se encuentran a no más de 200 o 300 metros del Mercado 9 de Octubre y de la Plaza Rotary. Nos dimos cuenta además que la mayoría permanecen cerrados puesto que no cuentan con actividad de comercio en su interior. Por otro lado, los que permiten algún tipo de acceso al público, presentan actividades netamente comerciales como venta de ropa, relojerías y joyerías.

Uno de estos mencionados conventillos es el Edificio Maldonado (Fig. 20), el cual será objeto de nuestro estudio y posterior intervención, este posee una actividad comercial bastante activa durante la mayor parte del día. Sus puertas siempre permanecen abiertas debido al alto tráfico de personas que entran y salen de él, ya sea por actividades comerciales, oficinas, consultorios, uso de sus departamentos y otros espacios dedicados a prestaciones de servicios de abastecimiento y producción.



Fig. 20. Edificio Maldonado. Fuente: Autoría propia





---

## LINEAMIENTOS GENERALES A PARTIR DE LA REVISIÓN DE LITERATURA

1

Rehabilitar **sin desplazar** permite mejorar las condiciones de vida sin romper el tejido social, promoviendo una ciudad más **inclusiva y equitativa**. Es fundamental mantener a los habitantes existentes ya que preserva la identidad social del lugar y evita procesos de desplazamiento que suelen agravar la desigualdad urbana.

2

Es necesario la **inclusión** y la **regeneración** de los usos complementarios (comercios) dentro de un proyecto arquitectónico, tanto como espacios comunales que **fomenten** la vida colectiva entre vecinos.

3

La rehabilitación arquitectónica significa una alteración de la forma, dando paso a que se **adapte** las nuevas necesidades de los usuarios, y otorgar un **nuevo ciclo** de vida al proyecto.

4

Una vivienda **digna** no solo mejora la calidad de vida individual, sino que también **fortalece** el desarrollo social y urbano de las comunidades.





# ANÁLISIS DE CASOS



MATRIZ DE ANÁLISIS DE CASOS

Como segundo punto de la metodología, se realiza un análisis de casos que en su mayoría sean viviendas colectivas o temas relacionados la rehabilitación de conventillos. Para cada tema del análisis se estructura principalmente de una base de datos que sostienen parámetros que posteriormente servirá para la selección de referentes significativos.

Matriz de valoración viviendas colectivas (Base de datos)

Esta matriz esta configurada mediante valores arquitectonicos, se tomaron en cuenta los siguientes parámetros a analizar en las obras: forma, función sistemas constructivos y rehabilitaciones o intervenciones arquitectónicas. De esta manera se analizaron 10 proyectos dirigidos hacia la rehabilitación arquitectónica, es decir; aquellos referentes que concentren su función y especialización en la vivienda y así de esta manera valorarlos en razón a aquellos parámetros establecidos por normas técnicas. Para el presente análisis se definieron

6 criterios de evaluación, cada uno con un valor ponderado de 1 punto. Los referentes que obtengan una calificación superior al 40% del total (más de 4 puntos) serán considerados como seleccionables. En caso de que ningún caso de estudio alcance dicho umbral, se priorizarán aquellos con los puntajes más altos en relación con el resto de los referentes evaluados (Fig. 21).

La finalidad de esta base de datos es filtrar toda esta información de aquellos casos de estudio que puedan ser más afines a una propuesta arquitectónica, y que permitan así establecer conocimientos de carácter teórico sustentados por parámetros arquitectonicos.

Posteriormente a la filtración de toda esta información se escogieron los referentes que son más relevantes en cuanto a las viviendas colectivas y así analizar a profundidad cada tema puntual que se logre visualizar pertinente en cada proyecto arquitectónico, valorando en cada caso diferente.

| Número                  |                    | PRO 01                                                                              | PRO 02                                                                              | PRO 03                                                                              |                                           |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Fotografía              |                    |  |  |  |                                           |
| FICHA INFORMATIVA       | Nombre             | San Tola                                                                            | Casa Juan Jaramillo                                                                 | Población unión obrera                                                              |                                           |
|                         | Autor              | Taller General                                                                      | Carlos Espinosa                                                                     | Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (MINVU)                                 |                                           |
|                         | Año                | 2022                                                                                | 2012                                                                                | 2006 - 2008                                                                         |                                           |
|                         | Ubicación          | Quito - Ecuador                                                                     | Cuenca - Ecuador                                                                    | Valparaíso - Chile                                                                  |                                           |
| VALORES ARQUITECTÓNICOS | Programa           | Espacios comunes                                                                    | 2 zonas comunes                                                                     | 3 zonas comunes                                                                     | 2 zonas comunes                           |
|                         |                    | Espacios privados                                                                   | 8 departamentos<br>2 locales comerciales                                            | 8 departamentos<br>2 locales comerciales                                            | 34 departamentos<br>2 locales comerciales |
|                         | Función            | Patios                                                                              | x                                                                                   | x                                                                                   | x                                         |
|                         |                    | Zonas para producción                                                               | x                                                                                   | -                                                                                   | x                                         |
|                         |                    | Zonas comunes                                                                       | x                                                                                   | x                                                                                   | x                                         |
|                         | Sist. constructivo | Vernacular                                                                          | -                                                                                   | -                                                                                   | -                                         |
|                         |                    | Contemporáneo                                                                       | x                                                                                   | x                                                                                   | -                                         |
|                         |                    | Mixto                                                                               | x                                                                                   | -                                                                                   | x                                         |
|                         |                    | 5 pts / 6                                                                           |                                                                                     | 4 pts / 6                                                                           |                                           |

| PRO 04                                                                            | PRO 05                                                                            | PRO 06                                                                            | PRO 07                                                                             | PRO 08                                                                              | PRO 09                                                                              | PRO 10                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |
| Rehabilitación la Carbonería                                                      | Edificio La Borda                                                                 | Casa Emilio Dondé 7                                                               | La proveedora                                                                      | San Ignacio 360                                                                     | Casa Trás                                                                           | Casa Ponce                                                                          |
| Office for Strategic Spaces                                                       | Lacol                                                                             | Archa Estudio                                                                     | Natura Futura                                                                      | Rayman Arencibia, Fernando Visado y Francisco Gómez                                 | Paulo Moreira Architectures                                                         | Jorge Carvajal y Patricia Fondelo                                                   |
| 2022                                                                              | 2018                                                                              | 2022                                                                              | 2020                                                                               | 2006                                                                                | 2021                                                                                | 2002                                                                                |
| Barcelona - España                                                                | Barcelona - España                                                                | Ciudad de México - México                                                         | Montalvo - Ecuador                                                                 | Habana - Cuba                                                                       | Oporto - Portugal                                                                   | Quito - Ecuador                                                                     |
| 1 zona común                                                                      | 7 zonas comunes                                                                   | 5 zonas comunes                                                                   | 3 zonas comunes                                                                    | 3 zonas comunes                                                                     | 2 zonas comunes                                                                     | 3 zonas comunes                                                                     |
| 8 departamentos                                                                   | 28 departamentos                                                                  | 37 departamentos<br>9 locales                                                     | 3 locales comerciales                                                              | 14 viviendas<br>9 locales                                                           | 34 departamentos<br>2 locales comerciales                                           | 22 viviendas<br>2 locales                                                           |
| x                                                                                 | x                                                                                 | x                                                                                 | -                                                                                  | x                                                                                   | x                                                                                   | x                                                                                   |
| -                                                                                 | -                                                                                 | -                                                                                 | x                                                                                  | -                                                                                   | -                                                                                   | -                                                                                   |
| -                                                                                 | x                                                                                 | x                                                                                 | x                                                                                  | x                                                                                   | x                                                                                   | x                                                                                   |
| -                                                                                 | -                                                                                 | x                                                                                 | -                                                                                  | x                                                                                   | -                                                                                   | x                                                                                   |
| x                                                                                 | x                                                                                 | -                                                                                 | x                                                                                  | -                                                                                   | x                                                                                   | -                                                                                   |
| -                                                                                 | -                                                                                 | -                                                                                 | x                                                                                  | -                                                                                   | -                                                                                   | -                                                                                   |
|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   | 4 pts / 6                                                                          |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |

Fig.21: Matriz de valoración. Fuente: Elaboración propia

## POBLACIÓN OBRERA DE LA UNIÓN

Ministerio de la vivienda y urbanismo de Chile MINVU

Valparaíso, 2006 - 2008

El edificio Población Obrera de la Unión tiene larga data e historia en el centro histórico de Valparaíso, Chile. Comenzando desde el año 1870, este edificio ha albergado a cientos de familias, específicamente familias de clase obrera de Valparaíso (Fig. 23).

En el año de 1894 este se pasa de dueño a Juana Ross de Edwards quien lo convierte en la primera vivienda de tipo social en Chile (Araya et al., 2009). Es interesante recalcar que la intervención de este edificio se logra gracias a la gestión de los mismos habitantes quienes, gracias a su organización lograron atraer la inversión necesaria de allí el nombre del proyecto, debido a la unidad de los vecinos y su condición como clase obrera, lleva el nombre Población Obrera de la Unión.

Emplazado en la calle Castillo, el proyecto se eleva 3 niveles por encima de la cota cero a nivel de la calle. Un edificio robusto e imponente con pocas y pequeñas aberturas hacia la calle, debido a su sistema constructivo de robustos muros portantes de ladrillo y adobe, el cual no

permite la apertura de grandes vanos. Su programa se desarrolla, como muchos conventillos, alrededor de un patio central con habitaciones al bordes del mismo. Este patio central se vuelve la zona común más importante y la sede vecinal de actividades comunes que fomentan la vida en comunidad (Fig. 24).

Cada departamento o celda de vivienda se encuentra al rededor del patio que articula el proyecto. Dichos departamentos fueron diseñados específicamente para los habitantes actuales y sus necesidades, gracias a la participación activa de ellos junto con los arquitectos, por ello podemos decir que este proyecto no cuenta con tipología de departamento sino que es un “anillo hecho a la medida” de las necesidades de cada familia (Fig. 25).

Para acceder a los departamentos se dotó de una renovada galería o pasarela que así mismo recorre la periferia del patio. Cada nivel se conecta a través de una escalera re ubicada, formando un cubo de circulación vertical que conecta todos



Fig 23. Estado anterior población obrera Fuente: MINVU.





Fig 24. Estado actual población obrera Fuente: MINVU. Elaboración propia.

los niveles. El patio central a su vez dota de luz natural y ventilación a los espacios internos de las casas y al proyecto en general (Fig. 26). Toda esta intervención fue realizada por etapas, para buscar el bienestar de los habitantes.

En lo posible se buscó conservar lo que se podía de los materiales y sistemas constructivos originales, pero lamentablemente el poco mantenimiento y la edad misma del bien obligaron al cambio de estos sistemas por algo más contemporáneo, duradero y más seguro.

La cubierta tuvo que ser reemplazada en su totalidad y se aprovechó para crear un altillo con una terraza mirador, generando un gran espacio comunal con grandes visuales 360 al centro histórico, al puerto y a la playa.

Además, se potenció la cohesión social existente gracias a la creación de zonas comunes como: una sede social, sala de equipamiento, sala club deportivo y dos locales comerciales administrados por los habitantes como un modelo de auto gestión (Fig. 27).

Es gracias a todas estas decisiones de diseño y la participación activa de los habitantes, que fue posible crear un espacio de calidad, que funciona como una sede de reunión y eventos barriales y no solo vecinales. Se aumentó el impacto de esta vecindad hacia el barrio y permitió a las familias permanecer en sus viviendas.

Este proyecto es un ejemplo de la posibilidad de generar vivienda de calidad de tipo social, sobre una preexistencia muy deteriorada y sin gentrificar, que es uno de los problemas más recurrentes de las restauraciones o rehabilitaciones de edificios patrimoniales. Hemos de reconocer también que la participación activa de los residentes les permitió apropiarse del sitio y convertirlo en un lugar.

Estos factores lo convierten en un referente para futuras intervenciones en viviendas de tipo colectiva, que no gentrifiquen sino que incentiven que los habitantes se apropien del sitio y se envuelvan en los procesos arquitectónicos.



Fig 25. Planta arquitectonica que muestra usos y zonas comunes. Fuente: Archdayli. Elaboración propia.

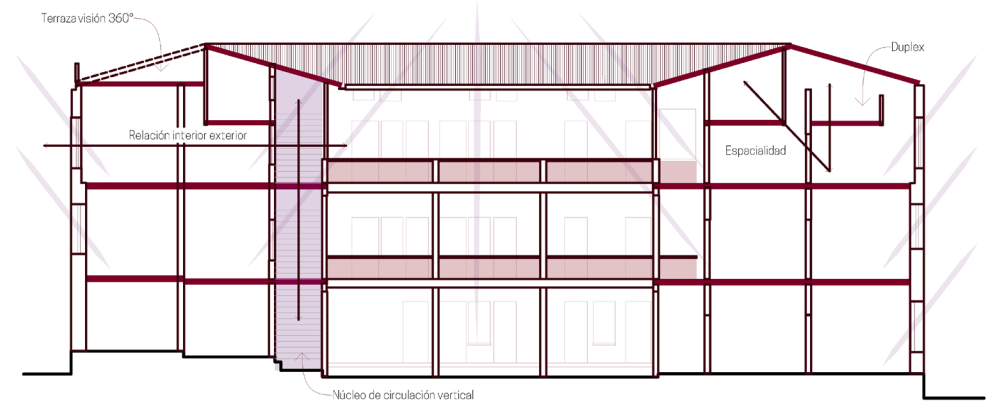


Fig 26. Sección general que muestra el ingreso de luz. Fuente: Archdayli. Elaboración propia.

## SÍNTESIS DEL ANÁLISIS

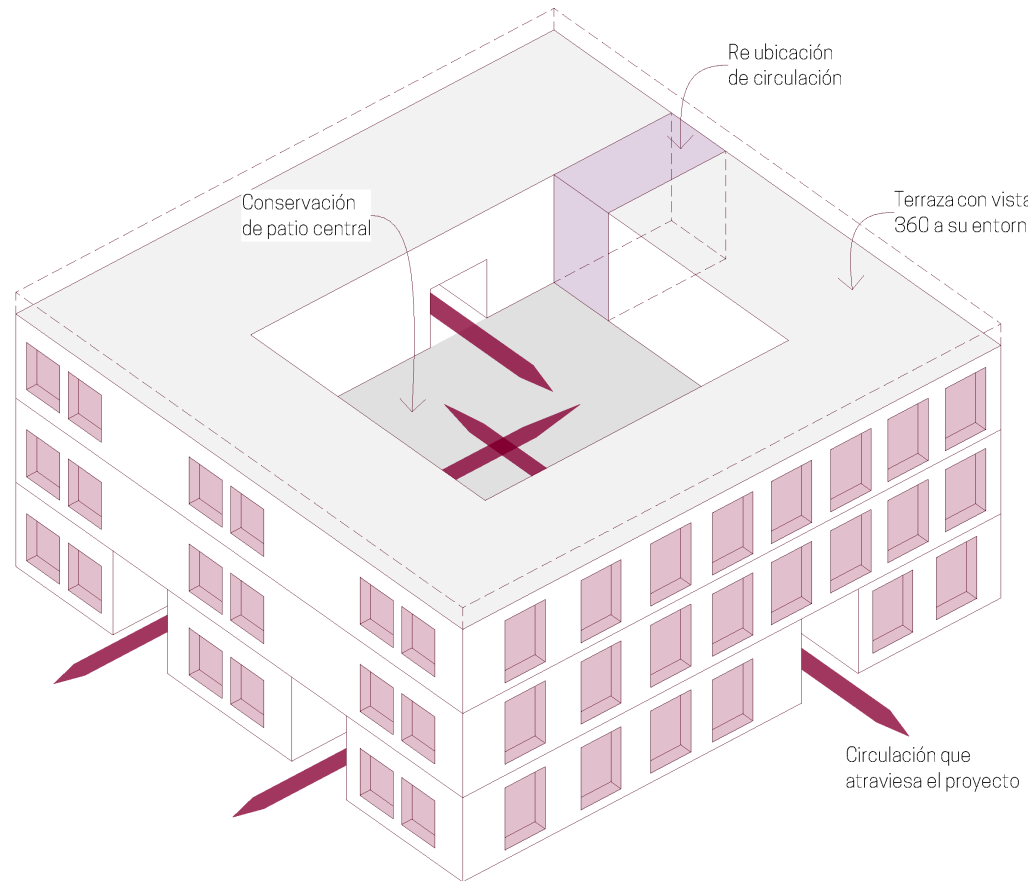


Fig 27. Esquema de síntesis. Fuente: Elaboración propia.

## VIVIENDA COLECTIVA SAN TOLA

Estudio Taller General  
Quito, 2022

El proyecto residencial de San Tola, ubicado en la capital ecuatoriana, es una apuesta audaz a un estilo de vida en comunidad, lo que justamente debe ser una vivienda colectiva. Esta preexistencia se emplaza en el Centro Histórico de Quito en el barrio La Tola, un barrio marcado por la gentrificación acelerada. Aún desde el municipio se fomenta muchísimo el turismo como parte de la reactivación económica, pero estos “esfuerzos” han causado una fuerte turistificación y gentrificación, expulsando así a los habitantes originales del barrio. San Tola nace como una necesidad de traer de regreso a esos habitantes que han sido desplazados por turistas que habitan temporalmente el espacio pero que no terminan de apropiarse de él por ser extraños, externos y ajenos a él (Sobrero & Real, 2024).

La propuesta de los arquitectos del estudio Taller General toman esta preexistencia y la transformaron en un proyecto que alberga 8 departamentos y dos locales comerciales (Fig. 28). Si bien posee 2 locales comerciales como

tal, sus tipologías responden muy bien a la conexión con la calle de plataforma única, sobre la cual se ubica su acceso principal. Para motivo de este análisis, hemos decidido centrarnos en dos puntos de vista: 1) Emplazamiento, 2) Función.

Con respecto al punto uno, el proyecto se emplaza en una casa patrimonial ubicada en la calle Vicente León, dentro del barrio tradicional de La Tola en Quito. El barrio La Tola se caracteriza por tener mucha tradición aún viva, las actividades productivas que se realizan en el barrio son reconocidas desde hace casi un siglo. Estos negocios tradicionales fueron una influencia grande para los autores, puesto que además de utilizar los mismos materiales de la casa original.

Al hablar de su función, la casa se desarrolla alrededor de un gran patio central que conecta los departamentos visualmente además de una pasarela periférica que los conecta físicamente (Fig. 29).



Fig.28 San Tola. Fuente: Taller General



Este patio llega a ser un espacio articulador de todo el proyecto en múltiples aspectos. Cada departamento se ubica en el perímetro del patio, con múltiples salidas o conexiones con él. En el costado inferior, al finalizar el zaguán de ingreso, a mano derecha se encuentra la caja de circulación vertical que conecta la planta alta con la planta baja. En la mitad de la casa se encuentra un pasillo que conecta el ingreso con su patio trasero de una manera espacial y física, acentuado además por una especie de “puente” que remarca esa circulación (Fig. 30).

Sin embargo, la decisión de diseño que hace este proyecto de relevancia para nuestro análisis es la liberación o ampliación de ese patio central, que se vuelve el corazón y el articulador de toda la intervención. Originalmente la casa poseía un patio interno no relevante y de medidas reducidas, lo mínimo suficiente para dejar entrar luz. Tras la intervención, las pasarelas periféricas internas se eliminan, con el objetivo de abrir el patio para mayor ingreso de luz y como una zona común de los condóminos (Fig. 31).



Fig.29 San Tola. Fuente: Taller General

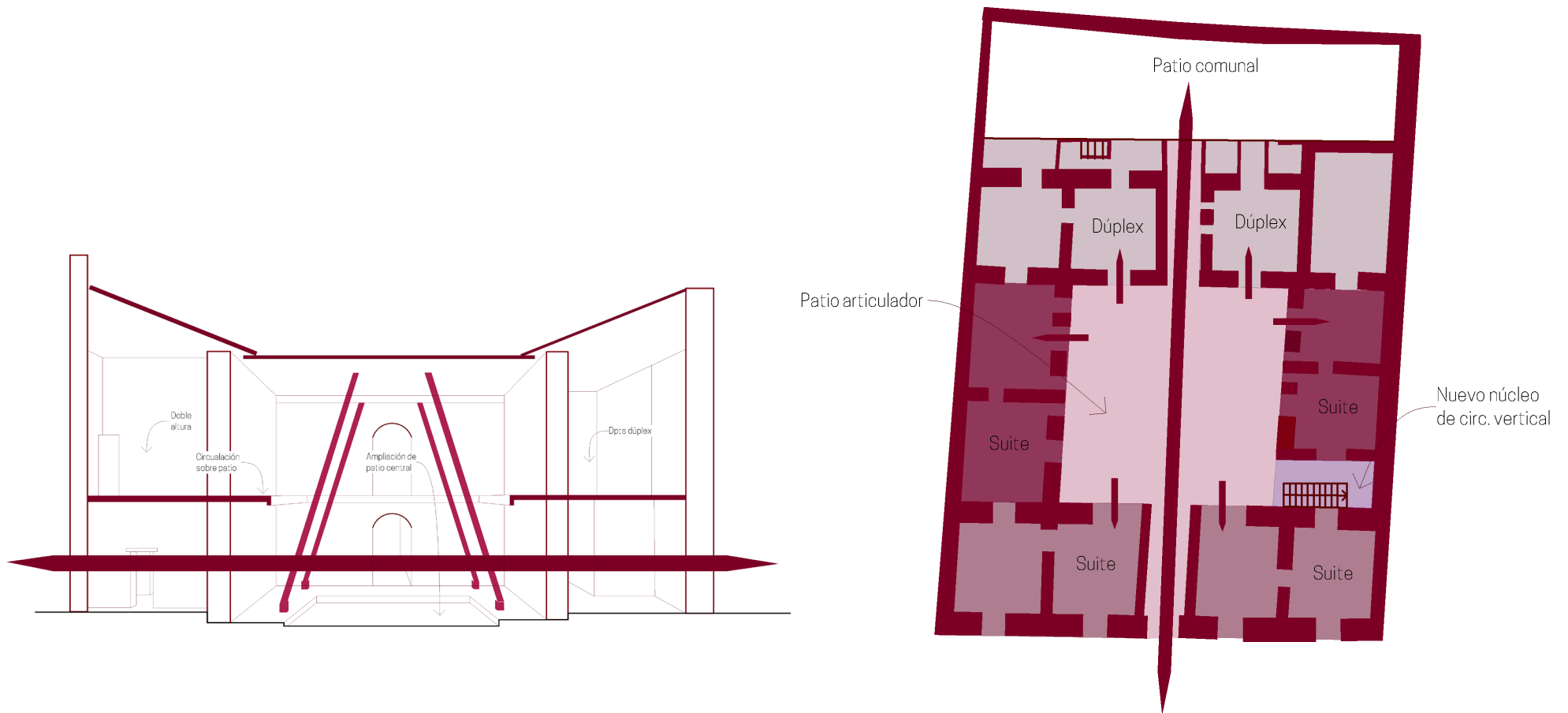


Fig.30 Sección que muestra la pasarela en planta alta y el patio y distribución de planta y la circulación vertical. Fuente: Taller General Elaboración propia

## SÍNTESIS DEL ANÁLISIS

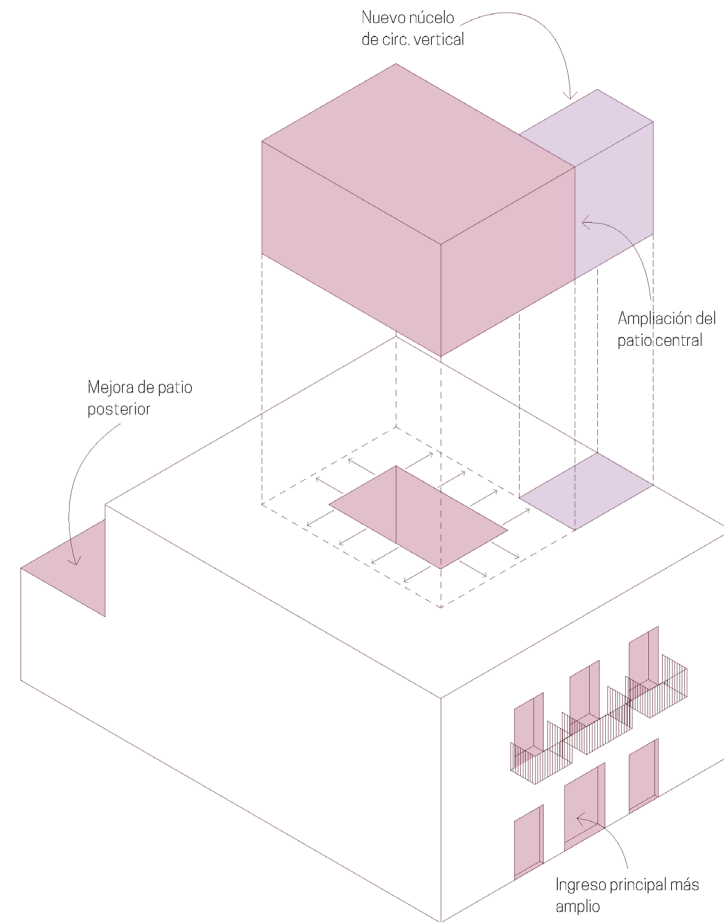


Fig. 31: Síntesis de referente. Fuente: Elaboración propia.



## CENTRO PRODUCTIVO PROVEEDORA

Natura Futura  
Montalvo, 2020

El Centro Productivo La Proveedora nace de la necesidad de una familia por renovar su local comercial al mismo tiempo que crea su hogar en las plantas altas. El equipo de Natura Futura toma el reto de diseñar este proyecto teniendo en cuenta la dinámica actual del sector y la ciudad (Fig. 32).

48

Con un lote fuertemente influenciado por el mercado itinerante local, los arquitectos toman la decisión de retranquear sus dos primeros niveles con respecto a la línea de fábrica (Natura Futura, 2020).

En estos dos niveles con conexión visual directa a la calle llegan a ser el nuevo local comercial ferretero, gracias a este retranqueo, se logra reducir el impacto visual a nivel del peatón generando un soportal que abraza al usuario que atraviesa el lugar. Al mismo tiempo, la vereda en esa parte del tramo se ensancha, permitiendo más actividad urbana en planta baja y atrayendo posibles clientes al comercio. Este nuevo local cuenta con una zona de venta en planta baja y zona de producción en la segunda



Fig. 32: Centro productivo La Proveedora. Fuente: JAG estudio.



Finalmente otra decisión de diseño relevante para nosotros es la implementación de un pozo de luz para la vivienda. Este ingreso de luz llega a tener tal relevancia y se convierte en el corazón del proyecto debido a su dimensión y proporción respecto al proyecto. Los arquitectos abren desde la cubierta, a triple altura, una cubierta transparente en la zona social de la vivienda haciendo este espacio el más iluminado del proyecto. El uso de la luz como material a través de la tamización y grandes aberturas llega a ser un elemento importante que se utiliza para resaltar y jerarquizar los espacios (Fig. 35).



Fig. 33: Análisis de planta baja del proyecto. Fuente: Natura Futura. Elaboración propia.



Centro productivo La Proveedoradora. Fuente: JAG estudio.

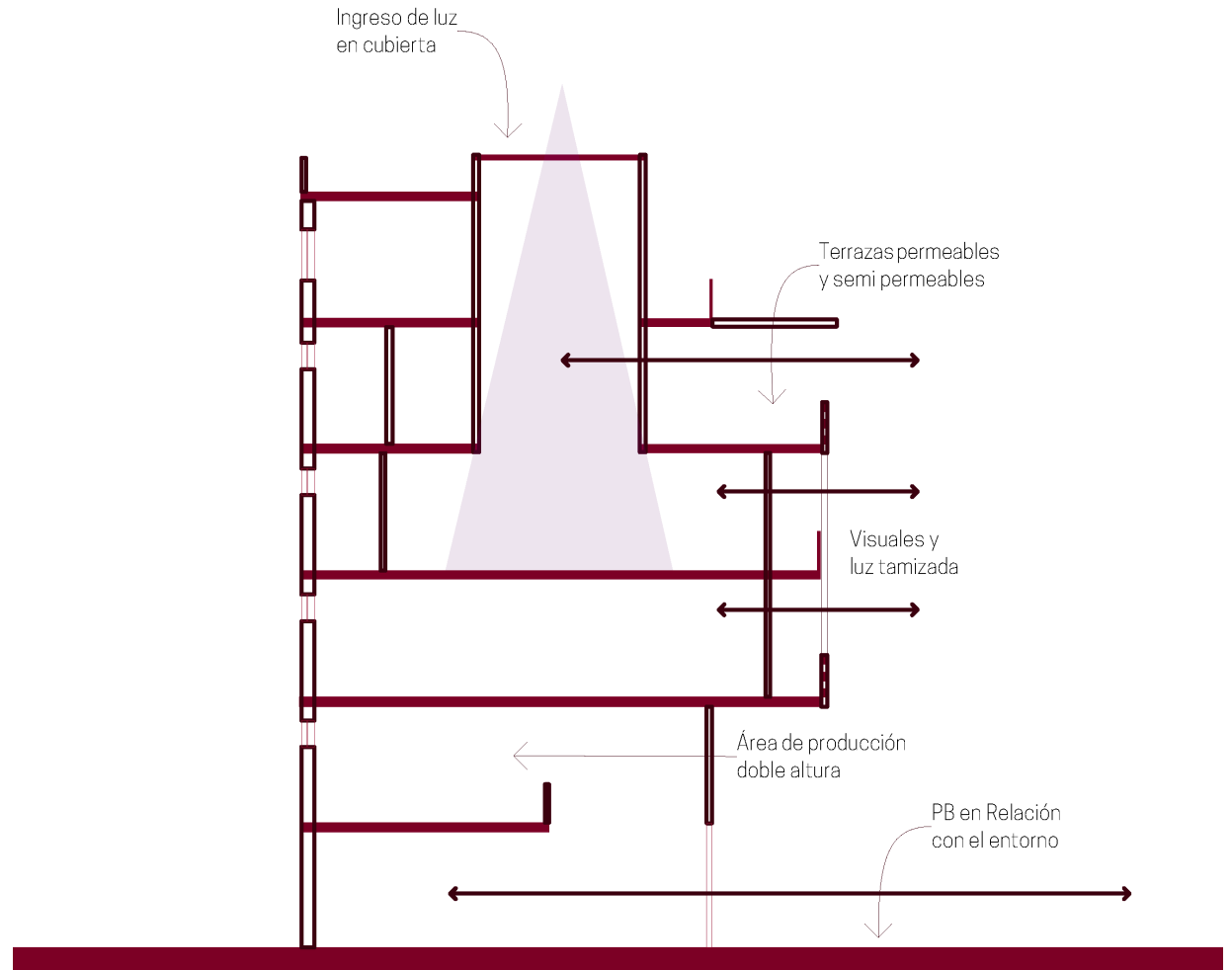


Fig. 34: Análisis en sección del proyecto. Fuente: Natura Futura. Elaboración propia.

## SÍNTESIS DEL ANÁLISIS

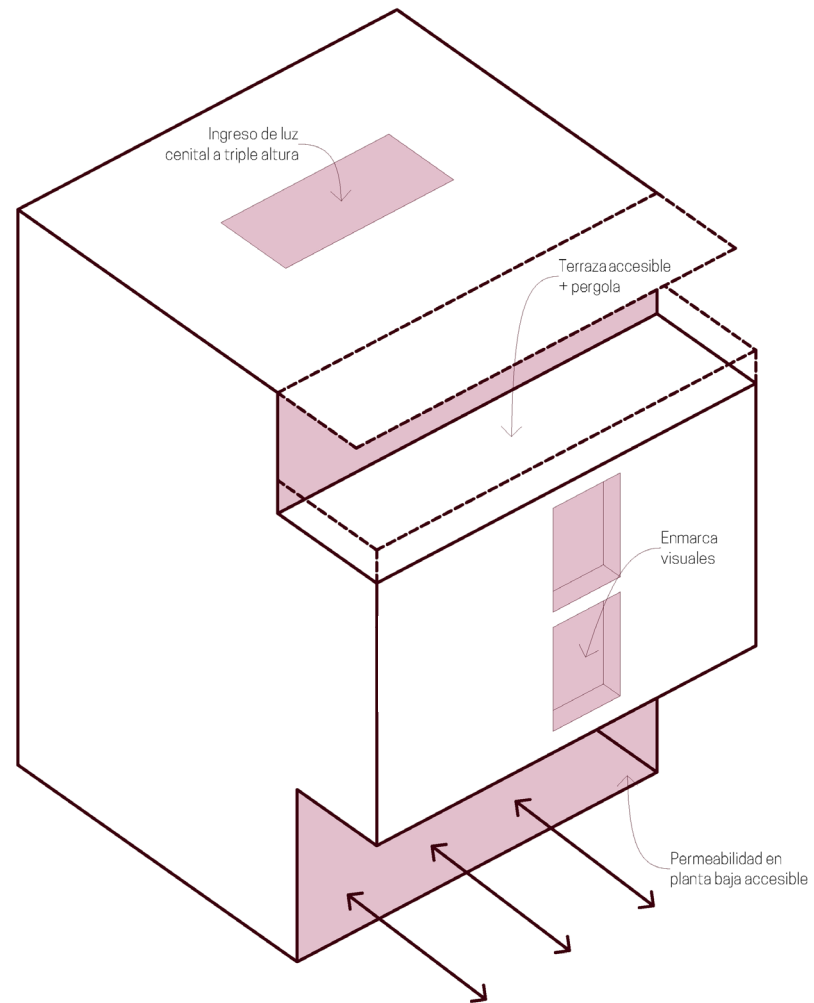


Fig 35: Síntesis de referente. Fuente: Elaboración propia.



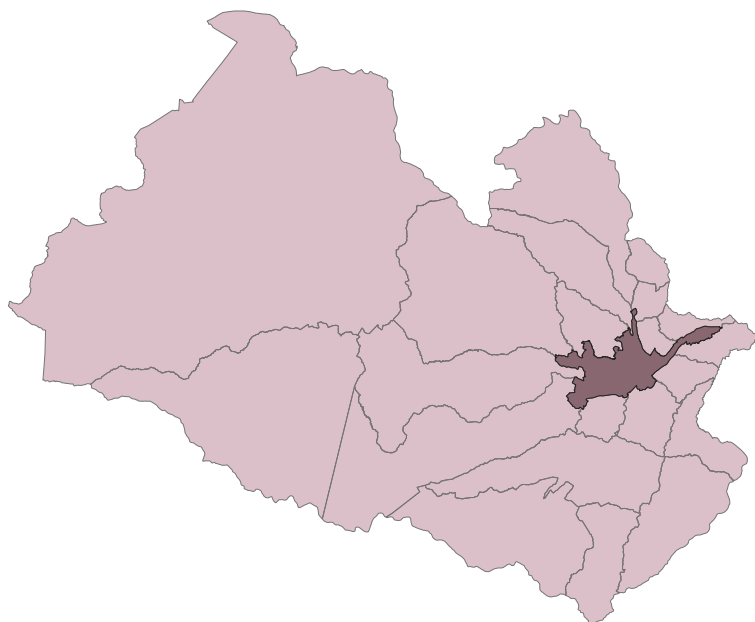


# A N Á L I S I S D E S I T O



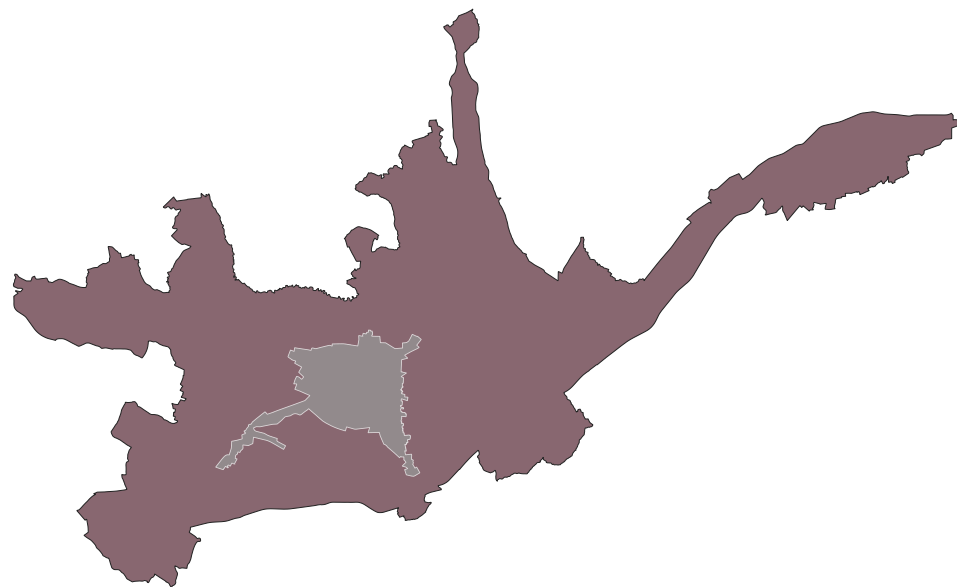
## UBICACIÓN

54



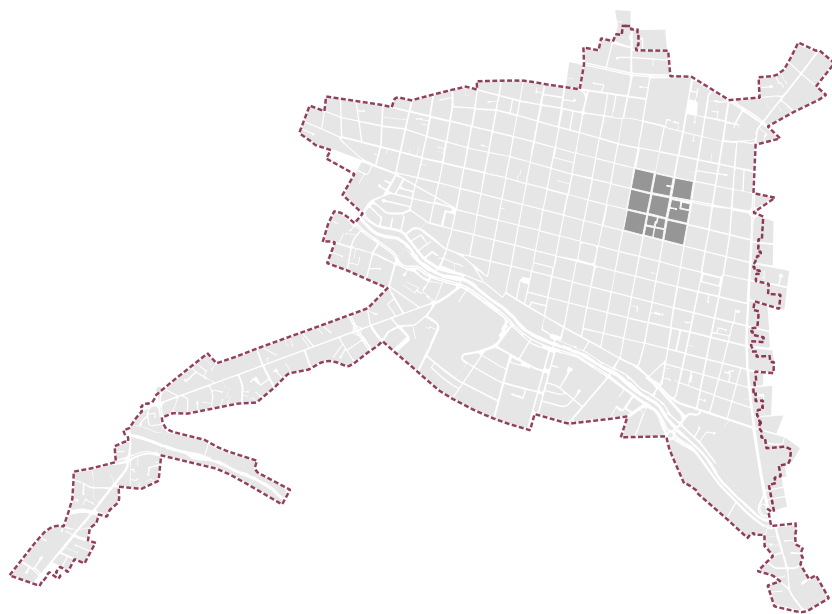
### PROVINCIA | AZUAY

**Superficie:** 8 171 km<sup>2</sup>  
**Habitantes:** 801 609 hab  
**Densidad:** 100,71 hab/km<sup>2</sup>  
**Coordenadas:** 2°59'00"S 79°10'00"O



### CIUDAD | SANTA ANA DE LOS 4 RÍOS DE CUENCA

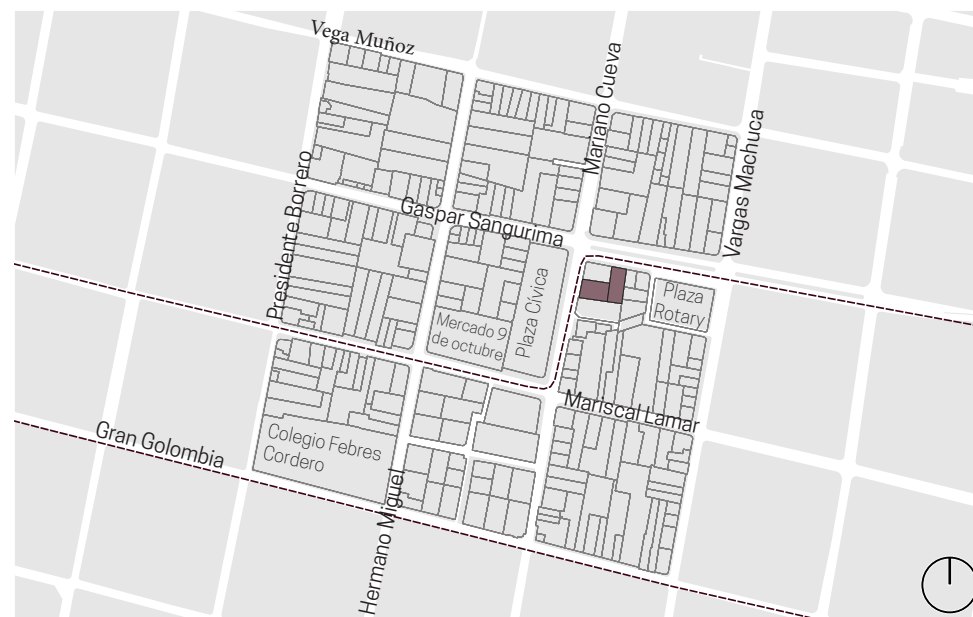
**Superficie:** 67,71 km<sup>2</sup>  
**Habitantes:** 329 928 hab  
**Densidad:** 4 673,83 hab/km<sup>2</sup>  
**Coordenadas:** 0°13'12"S 78°30'45"O



### CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

**Superficie:** 15,730 km<sup>2</sup>

**Área de estudio:** Sector 9 de Octubre

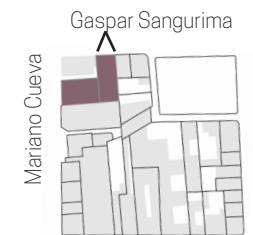


### ZONA DE ESTUDIO | MERCADO 9 DE OCTUBRE

**Superficie:** 0,11 km<sup>2</sup>

## CONTEXTO INMEDIATO

EDIFICIO MALDONADO - FACHADAS



56



Fig. 37: Fachada desde la calle Gaspar Sangurima. Elaboración propia.



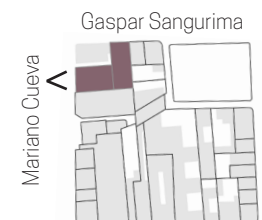


Fig. 38: Fachada desde la calle Mariano Cueva. Elaboración propia.

# CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL DE LA ZONA DE ESTUDIO

SEGÚN LA ORDENANZA MUNICIPAL

En el caso del Edificio Maldonado, se puede evidenciar su clasificación como un bien “sin valor arquitectónico”. Esto permite que se puedan realizar modificaciones significativas, de forma y función en el inmueble debido a que la normativa así lo permite.

Su funcionamiento no será afectado, más bien el objetivo es rehabilitar para mejorar el estado actual de la vivienda.

Simbología

- |                                            |                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| <div></div> Valor Emergente                | <div></div> Valor Negativo  |
| <div></div> Valor Arquitectónico A (Var A) | <div></div> Sin Valor       |
| <div></div> Valor Arquitectónico B (Var B) | <div></div> Espacio público |
| <div></div> Valor Ambiental                | <div></div> SITIO           |

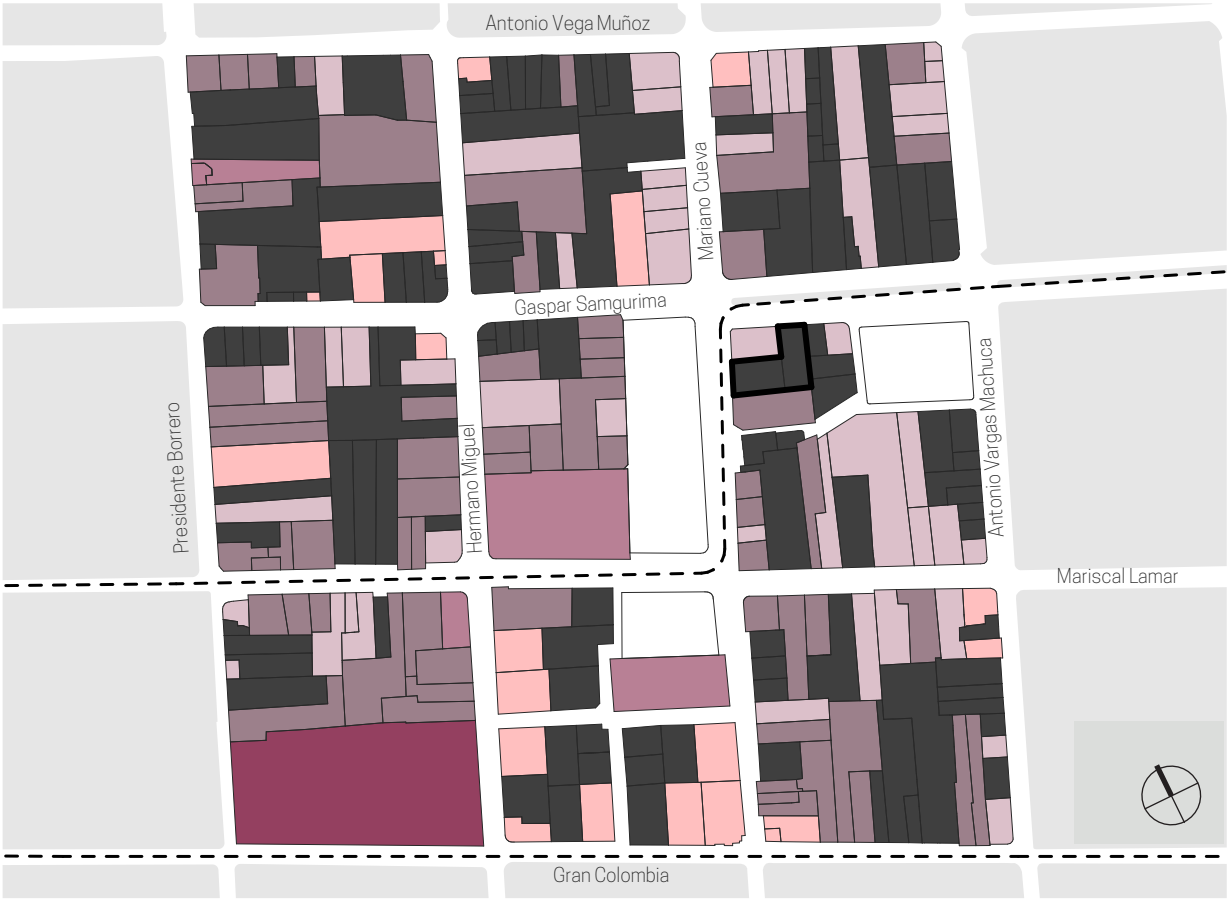


Fig. 39: Clasificación de bienes. Fuente: Elaboración propia

EQUIPAMIENTOS

Se puede evidenciar que existen equipamientos significativos dentro del área de influencia, tales como centros de abasto, iglesias, escuelas y parques.



Simbología

- |                                                                                       |                      |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Equipamiento         | 1. Instituto Tecnológico Superior Integración Andina<br>2. Instituto Febres Cordero<br>3. Colegio Febres Cordero |
|    | Comercio             | 4. Mercado 9 de Octubre<br>5. Plaza Rotary<br>6. Botica Olmedo<br>7. Centro de Compras 9 de Octubre              |
|    | Servicio             | 8. UPC El Sagrario<br>9. Posada Gran Colombia<br>10. Hotel Los Balcones<br>11. Cooperativa JEP                   |
|  | Espacio público      | 12. Plaza Cívica<br>13. Plaza Hermano Miguel                                                                     |
|  | Viviendas/ Uso mixto |                                                                                                                  |
|  | SITO                 |                                                                                                                  |

Fig. 40: Equipamientos cercanos. Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE TRAMO

CALLE GASPAR SANGURIMA

60



Fig. 41: Tramo calle Gaspar Sangurima. Fuente: Elaboración propia



UN PISO

TRES PISOS

CUATRO PISOS

COLORIMETRÍA



Fig. 42: Análisis de fachadas. Fuente: Elaboración propia



## ANÁLISIS DE TRAMO

CALLE MARIANO CUEVA



Fig. 43: Tramo calle Mariano Cueva. Fuente: Elaboración propia



Fig. 44: Análisis de fachadas. Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE TRAMO  
CALLE GASPAR SANGURIMA

RITMOS EN FACHADA



Fig. 45: Tramo calle Gaspar Sangurima. Fuente: Elaboración propia

VALORACIÓN PATRIMONIAL DEL TRAMO



## ANÁLISIS DE TRAMO

CALLE MARIANO CUEVA

### RITMOS EN FACHADA



Fig. 46: Tramo calle Mariano Cueva. Fuente: Elaboración propia

### VALORACIÓN PATRIMONIAL DEL TRAMO



ESTADO ACTUAL

FUNCIÓN

Es un edificio de función mixta, locales comerciales en planta baja, vivienda y alojamiento temporal. Durante feriado, el edificio alberga visitantes y turistas que buscan alojamientos con costos más bajos. Esta planta es una planta tipo, puesto que lo mismo se replica en los pisos superiores con ligeras adaptaciones en ciertos espacios y departamentos.

Simbología

- Paredes existentes
- Columnas
- Circulación/patios

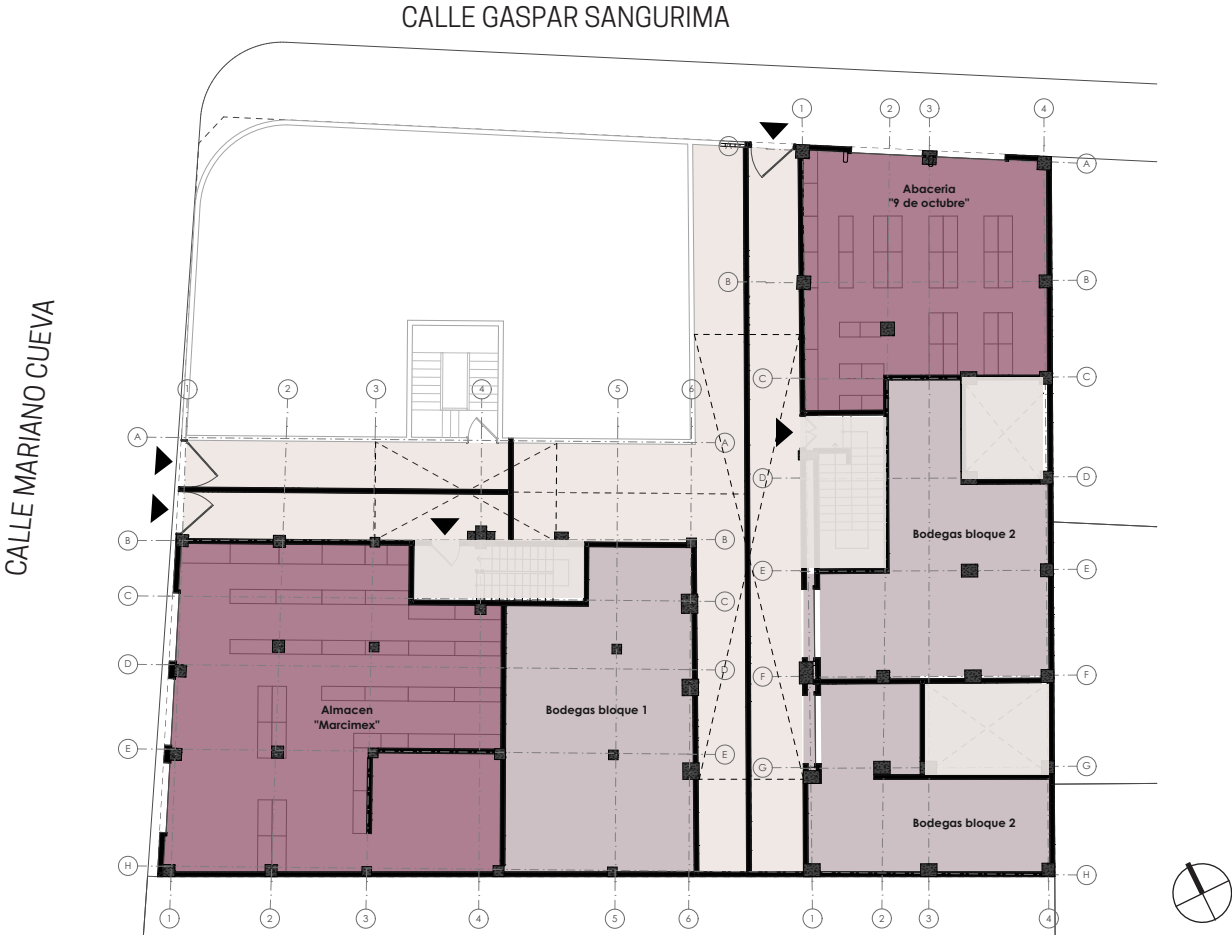


Fig. 47: Planta baja. Fuente: Elaboración propia



## ESTADO ACTUAL

### ZONIFICACIÓN DE USOS ACTUAL

Como se puede evidenciar, en ambos edificios predomina el área de circulación dentro de espacios donde se puedan aprovechar, por otro lado las zonas húmedas se encuentran dispersas a lo largo del programa, existe iluminación mediante los patios existentes, sin embargo no hay zonas comunes, si existen, son zonas de paso y almacenamiento

#### Simbología

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Dormitorios    |
|  | Circulación    |
|  | Sala y comedor |
|  | Zonas húmedas  |

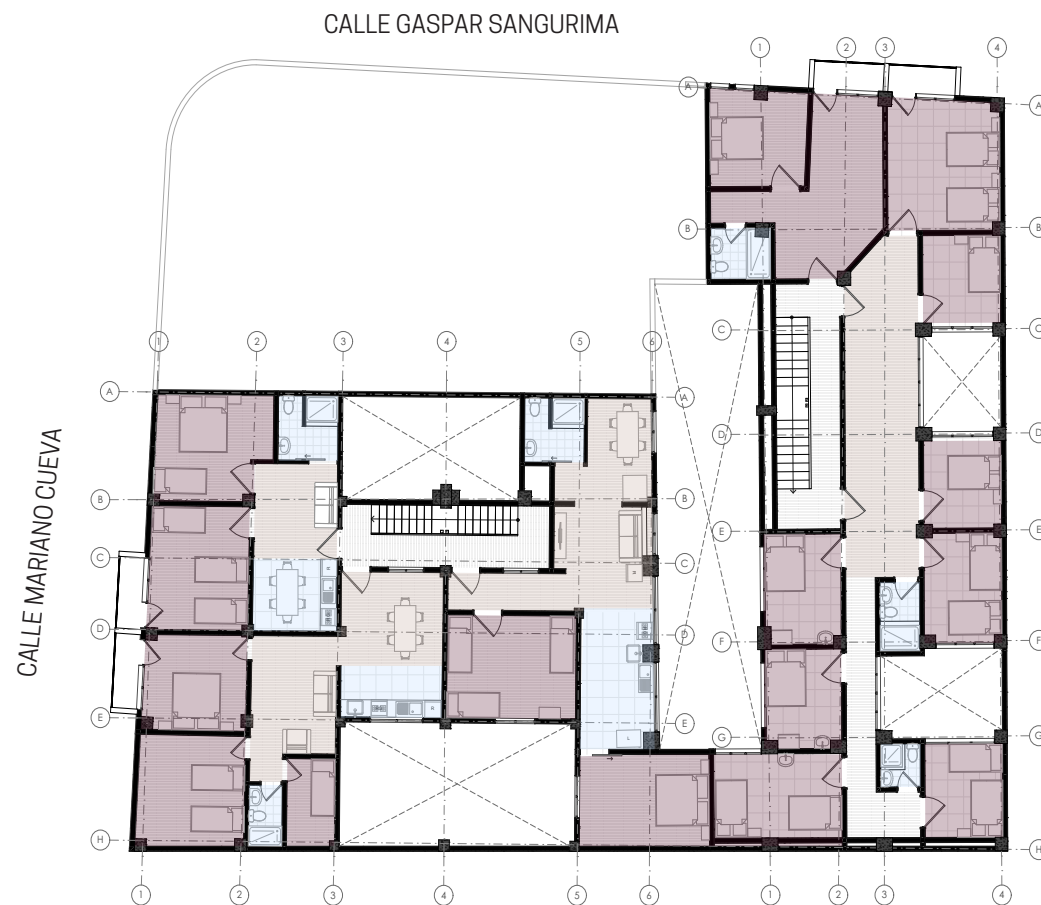
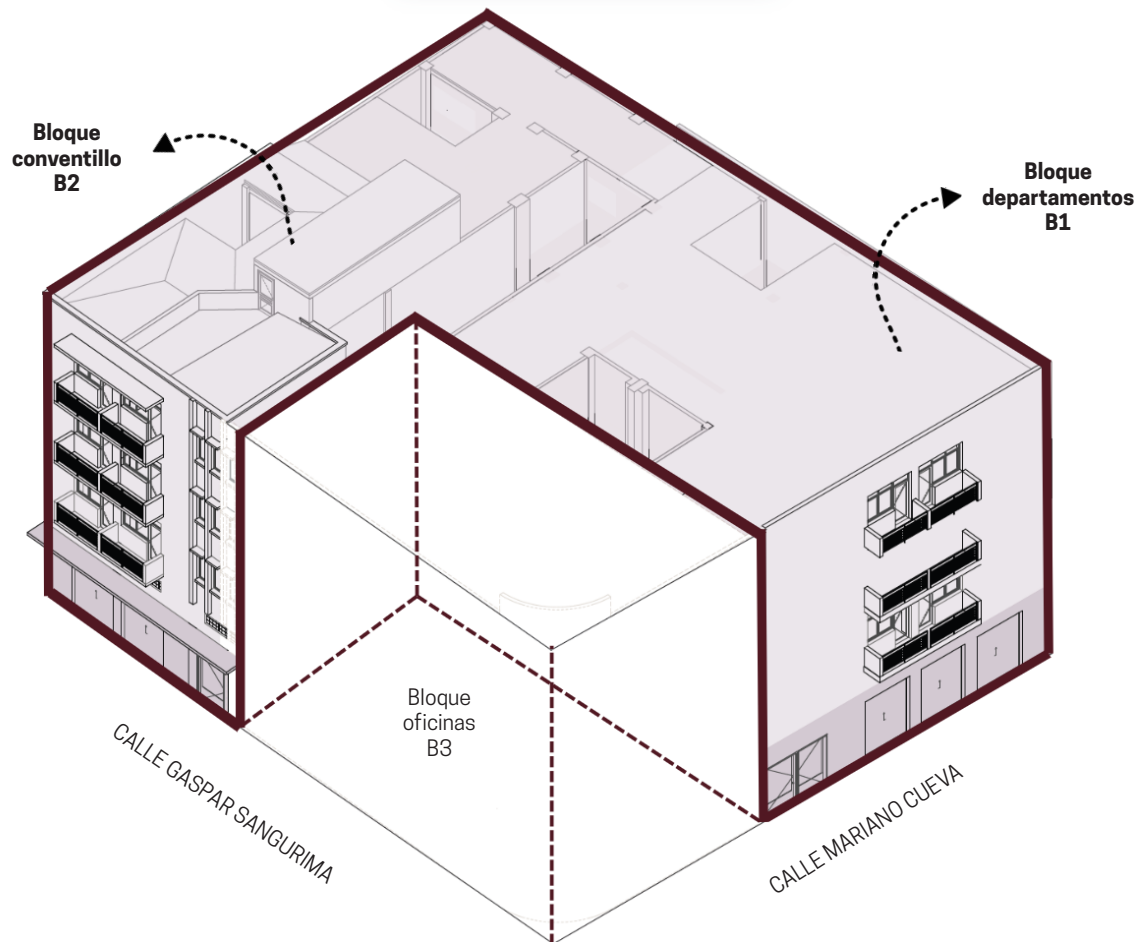


Fig. 48: Planta tipo. Fuente: Elaboración propia

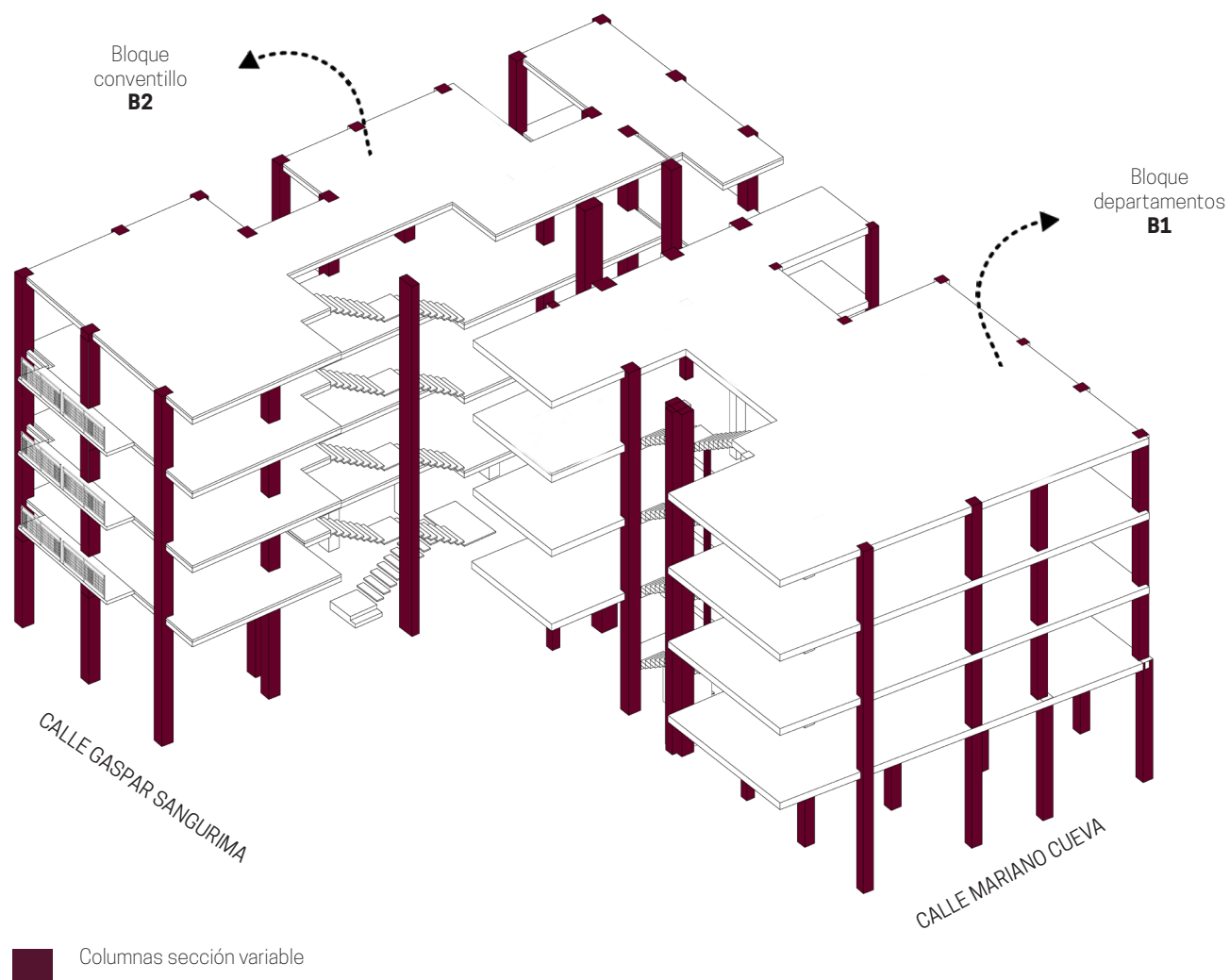
## ESTADO ACTUAL

### PROGRAMA ACTUAL



Como se puede observar en el Bloque 01, se desarrolla departamentos y su uso en planta baja esta destinada a comercio y almacenamiento que no es accesible para sus habitantes. Por otro lado, el Bloque 02, se desarrolla vivienda colectiva, en este edificio no existen zonas comunes, solo la terraza es compartida por los vecinos. Así mismo en área de planta baja se desarrolla comercios y almacenaje. Y finalmente el bloque 03 es destinado a oficinas. En ninguno de los casos se abre hacia los patios interiores, desperdiciando el área en PB.

Fig. 49: Axonometría, estado actual Fuente: Elaboración propia.



En cuestión de estructura, lo que logramos levantar con el acceso a algunos de los departamentos y fotografías, vimos que es un sistema de pórticos de hormigón armado. Sus ejes intentan seguir una secuencia lineal, sin embargo, existen algunas columnas que no se ajustan al eje.

Además, se pudo evidenciar que existen ciertos objetos que poseen su estructura propia para sostenerse o por necesidades constructivas.

En otras partes de la edificación, logramos ver una suerte de diafragmas y otras estructuras con refuerzos debido a la forma del edificio, sus patios interiores (pozos de luz) y sus dobles alturas.

Fig. 50: Estructura Fuente: Elaboración propia

## DAÑOS Y PATOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICIO MALDONADO

68



Desprendimiento de elementos estructurales.



Acumulación de basura en zonas comunes.



Falta de áreas de almacenamiento.



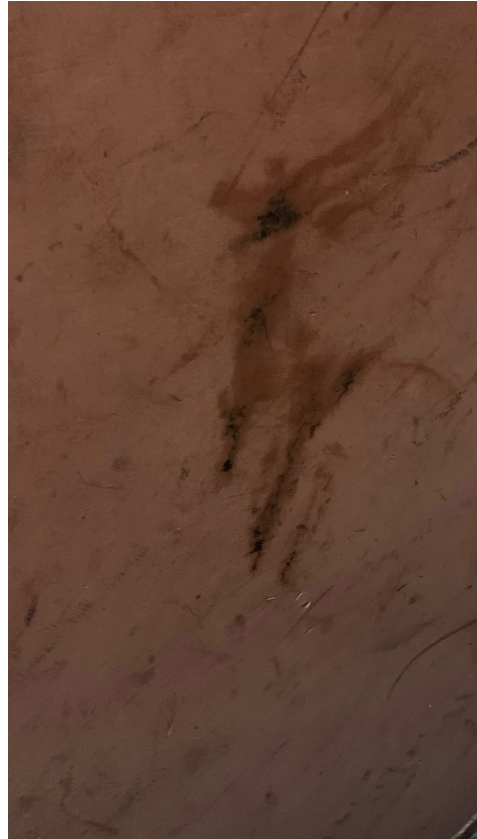
Improvisación de áreas de tendido de ropa.

Fig. 51: Patologías Fuente: Elaboración propia





Desprendimiento de cielo raso.



Suciedad.



Desprendimiento de enlucidos.



Desgaste de pisos.

Fig. 52: Patologías físicas. Elaboración propia.



---

## ANÁLISIS DE SITIO CONCLUSIONES

1

La zona de intervención cuenta con equipamientos estratégicos, zonas de abasto y vivienda complementaria; de esta manera hace que la **vocación** del edificio tienda a lo productivo.

2

El sitio a intervenir posee visuales privilegiadas dentro del centro histórico, debido a su altura, es una **oportunidad** de aprovechar zonas que generalmente se descartan.

3

Repensar la fachada del edificio puede ser una oportunidad a colaborar en la **desestigmatización** de la pobreza.

4

Generar zonas comunes en donde los habitantes del proyecto puedan **apropiarse** del espacio y convivir en comunidad.

5

Debido al pésimo estado constructivo actual y no valor patrimonial, se decide desarrollar **dos bloques nuevos** con el mismo programa.

**P R O Y E C T**





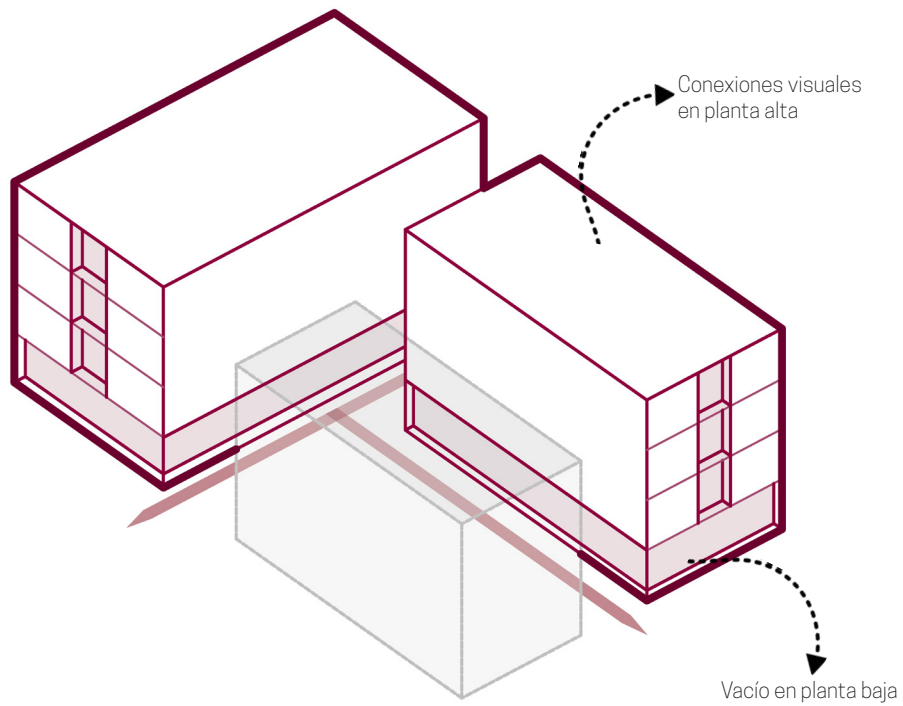
# O A R Q U I T E C T Ó N I C O



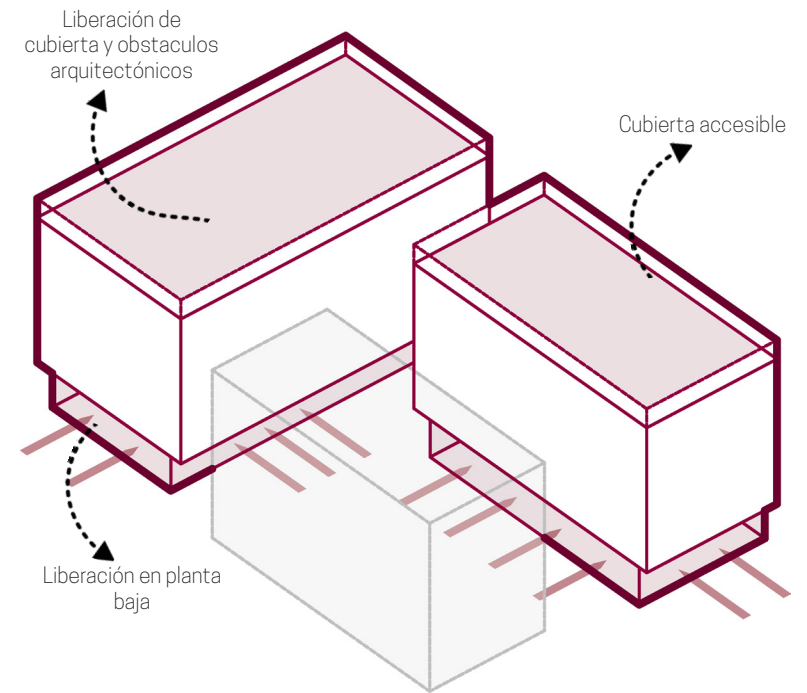
## ESTRATEGIAS DE DISEÑO

### PRIMERAS INTENCIONES DE DISEÑO Y READECUACIÓN

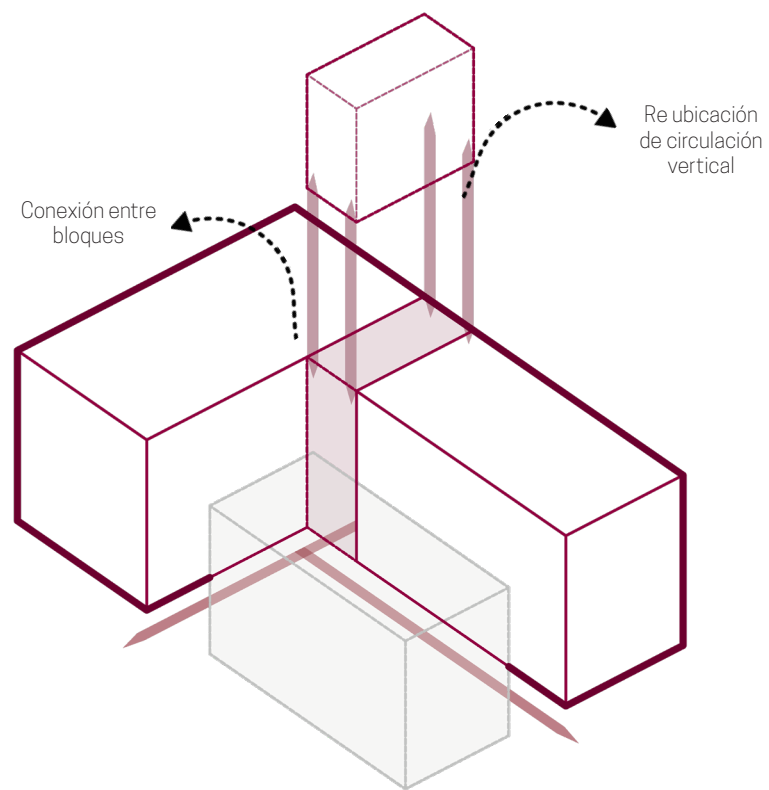
74



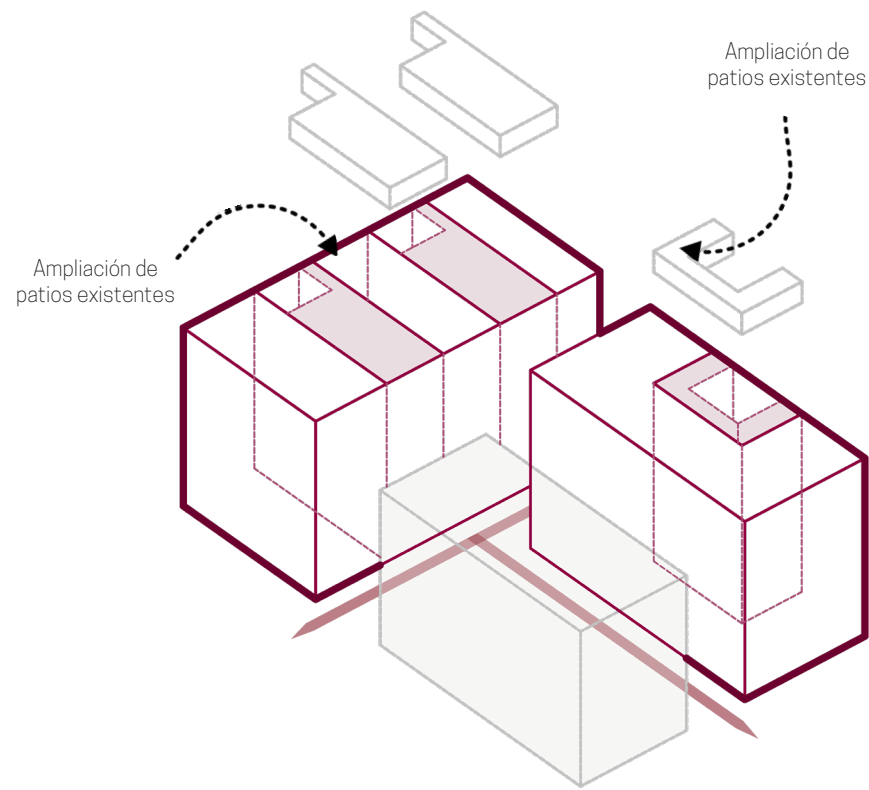
Relación de llenos y vacíos



Permeabilidad en planta baja y conexiones



Re ubicación y liberación de circulación vertical



Ampliación y conservación de patios existentes

PROGRAMA

ÁREAS DE PROYECTO

A partir de las estrategias de diseño previamente establecidas, el proyecto de vivienda se estructura en dos bloques principales, articulados por una serie de patios intermedios, un pasaje transversal que permite una circulación fluida a través del conjunto, y una nueva propuesta de circulación central que se configura como eje articulador.

En planta baja, se concibe un umbral urbano que opera como transición entre el espacio público de la calle y el ámbito doméstico. Este nivel alberga una franja comercial que no solo dinamiza la relación del edificio con su contexto inmediato, sino que también activa los bordes urbanos que lo rodean. En el corazón del conjunto, se despliega un área productiva orientada a las actividades propias de sus habitantes, muchos de los cuales están vinculados al reciclaje. Este espacio integra zonas de acopio y procesamiento de materiales, así como talleres equipados para impresión 3D, que permiten transformar residuos en recursos.

La primera planta alta plantea una dualidad

programática. En el bloque uno, se disponen unidades habitacionales convencionales tres departamentos por nivel y expansión hacia los patios. En contraste, el segundo bloque propone una vivienda colectiva con cinco habitaciones (individuales y compartidas), que gravita en torno a espacios comunes como cocina, comedor y núcleos sanitarios y patios. Esta configuración favorece la flexibilidad de uso, fomenta la vida comunitaria y es adaptable a distintas estructuras familiares.

Finalmente, en la planta superior, ambos bloques convergen sobre una plataforma común que se concibe como un gran espacio de encuentro. Esta terraza comunitaria alberga programas diversos: áreas de lavado y secado, huertos, espacios lúdicos y zonas de contemplación. Se trata de una infraestructura social que promueve el uso mixto, incentiva la apropiación del espacio por parte de los usuarios y activa una dimensión colectiva del habitar, entendida no solo como necesidad, sino como oportunidad de apropiación (Fig 56).

| Cuadro de áreas bloque departamentos                          |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Referencia                                                    | Área en m2 |
| Planta baja (Comercios, talleres, acceso desde Mariano Cueva) | 228,7      |
| Mezzanine (Comercios, talleres, acceso desde Mariano Cueva)   | 160        |
| Planta alta (Departamentos)                                   | 230,5      |
| Segunda planta alta (Departamentos)                           | 230,5      |
| Tercera planta (Departamentos)                                | 230,5      |
| Terraza (Huertos)                                             | 232        |
| TOTAL DE M2 DE ÁREA                                           | 1312,2     |

| Cuadro de áreas bloque vivienda colectiva                           |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Referencia                                                          | Área en m2 |
| Planta baja (Comercios, casa de día, acceso desde Gaspar Sangurima) | 255,25     |
| Mezzanine (Comercios, casa de día, acceso desde Gaspar Sangurima)   | 190,4      |
| Planta alta (Habitaciones)                                          | 215,2      |
| Segunda planta alta (Habitaciones)                                  | 215,2      |
| Tercera planta (Habitaciones)                                       | 215,2      |
| Terraza (Huertos)                                                   | 259,6      |
| TOTAL DE M2 DE ÁREA                                                 | 1350,85    |

Fig. 55: Cuadro de áreas. Fuente: Elaboración propia.



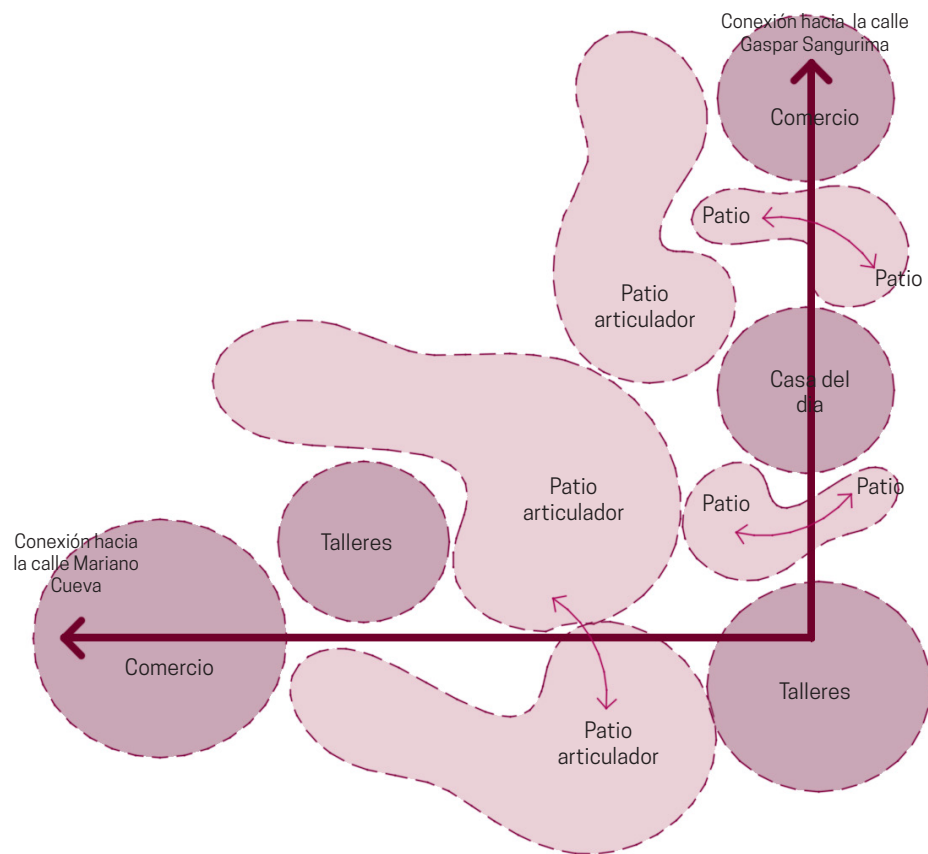


Fig. 56: Programa PB. Fuente: Elaboración propia.

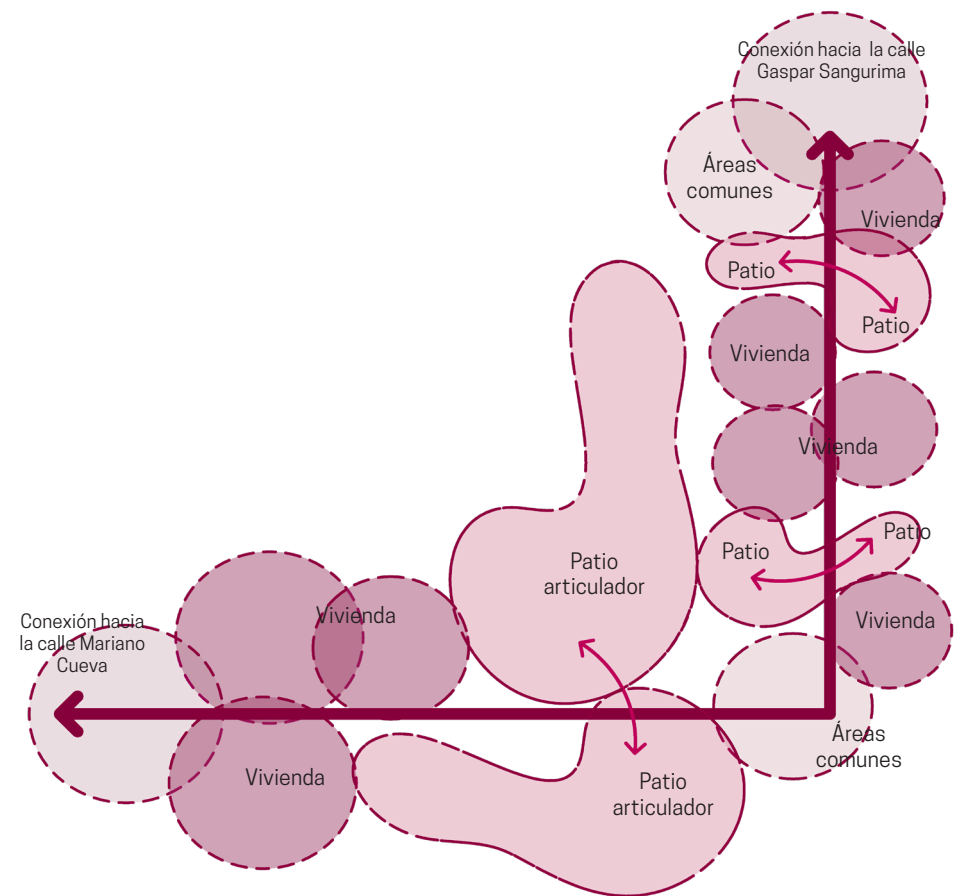
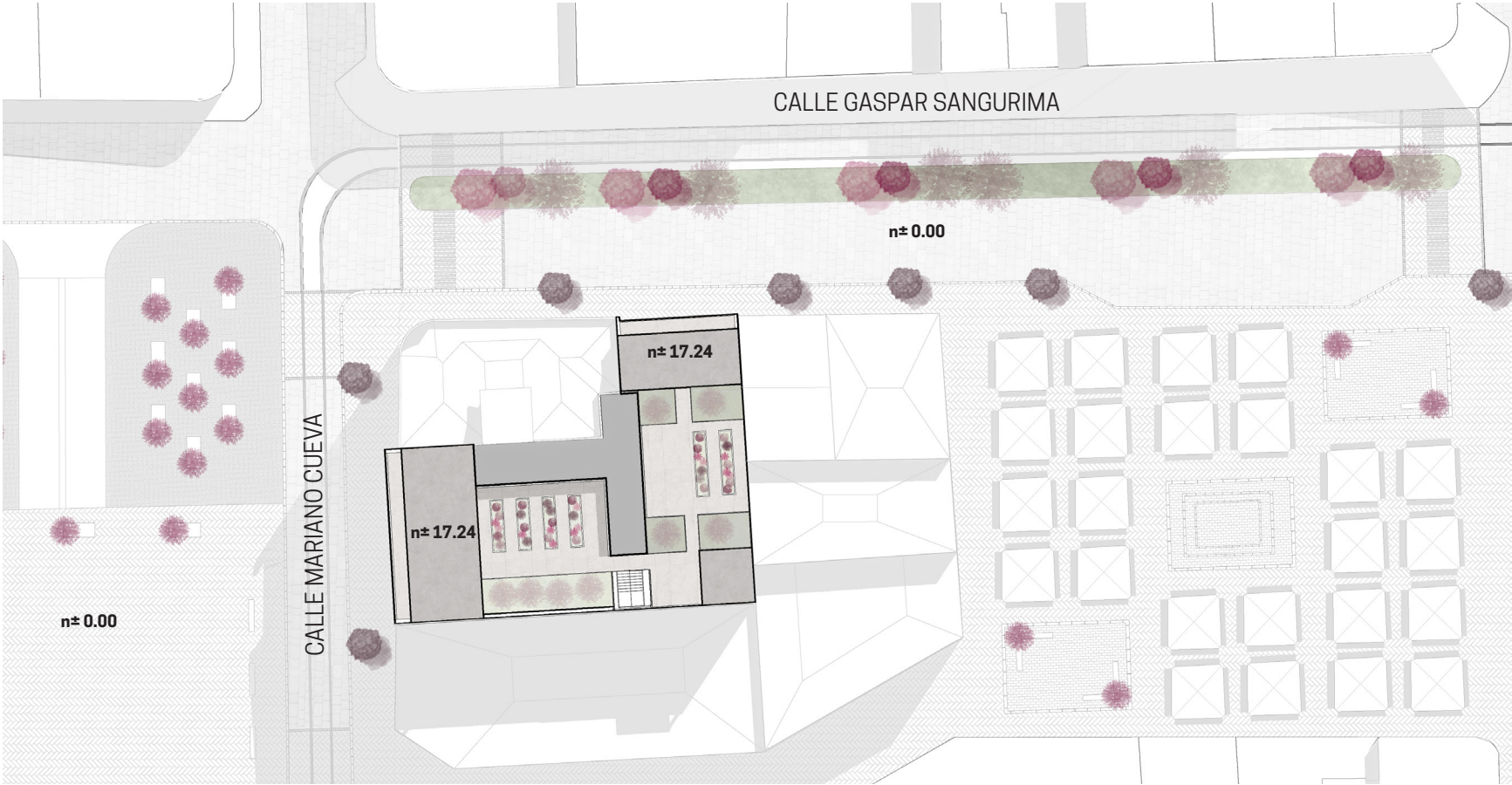


Fig. 56: Programa PA. Fuente: Elaboración propia.

EMPLAZAMIENTO

ÁREA DE INFLUENCIA

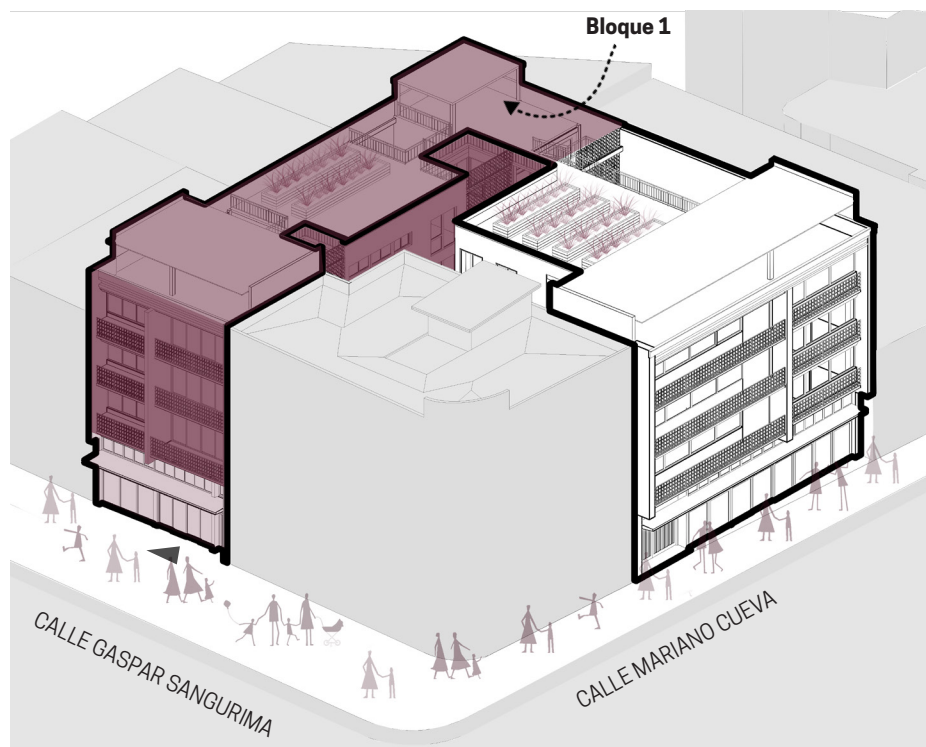


0 2.5 5 7.5

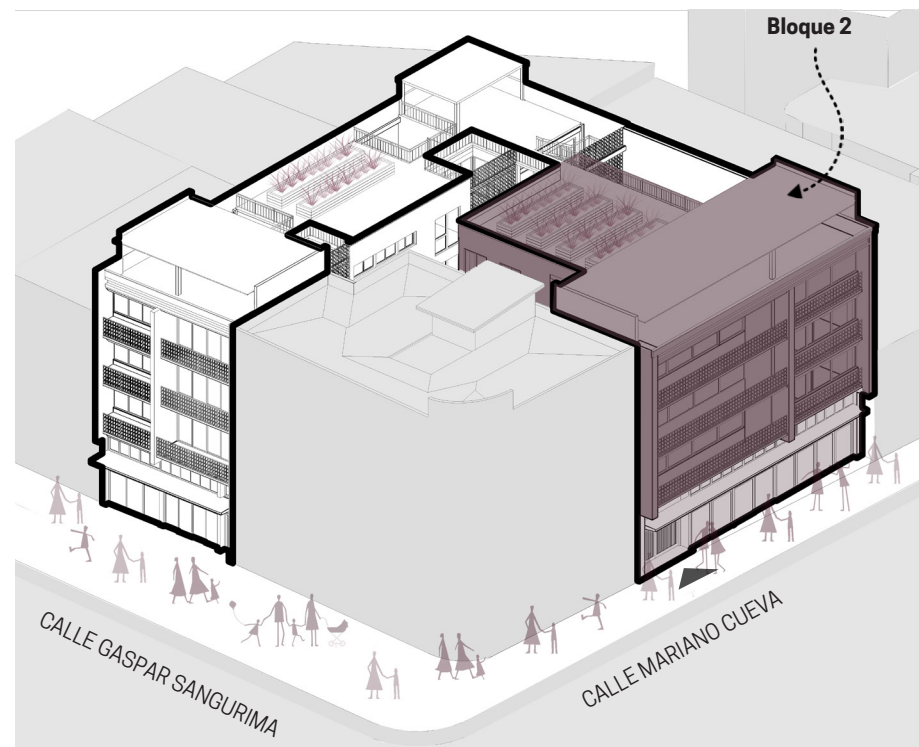
Fig. 57: Emplazamiento. Fuente: Elaboración propia.

## ZONIFICACIÓN

USOS



- Comercio, casa del día y zona productiva en planta baja.
- Vivienda colectiva 5 habitaciones por piso. 15 en total.
- Terraza comunal, huertos.
- Ingreso desde la calle Gaspar Sangurima.



- Comercios y talleres en planta baja.
- 3 departamentos por piso. 9 en total
- Terraza comunal, huertos.
- Conexión desde la calle Mariano Cueva

Fig. 58: Volumetrías Bloque 1 y Bloque 2.. Fuente: Elaboración propia

# PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PLANTA BAJA N= 0.00

## Listado de espacios

- 1. Acceso desde la calle Mariano Cueva
- 2. Cafetería
- 3. Abacería
- 4. Talleres de aprendizaje continuo (impresión 3D)
- 5. Patios
- 6. Zona de almacenaje y procesamiento reciclaje
- 7. Casa del día
- 8. Boutique
- 9. Acceso desde la calle Gaspar Sangurima

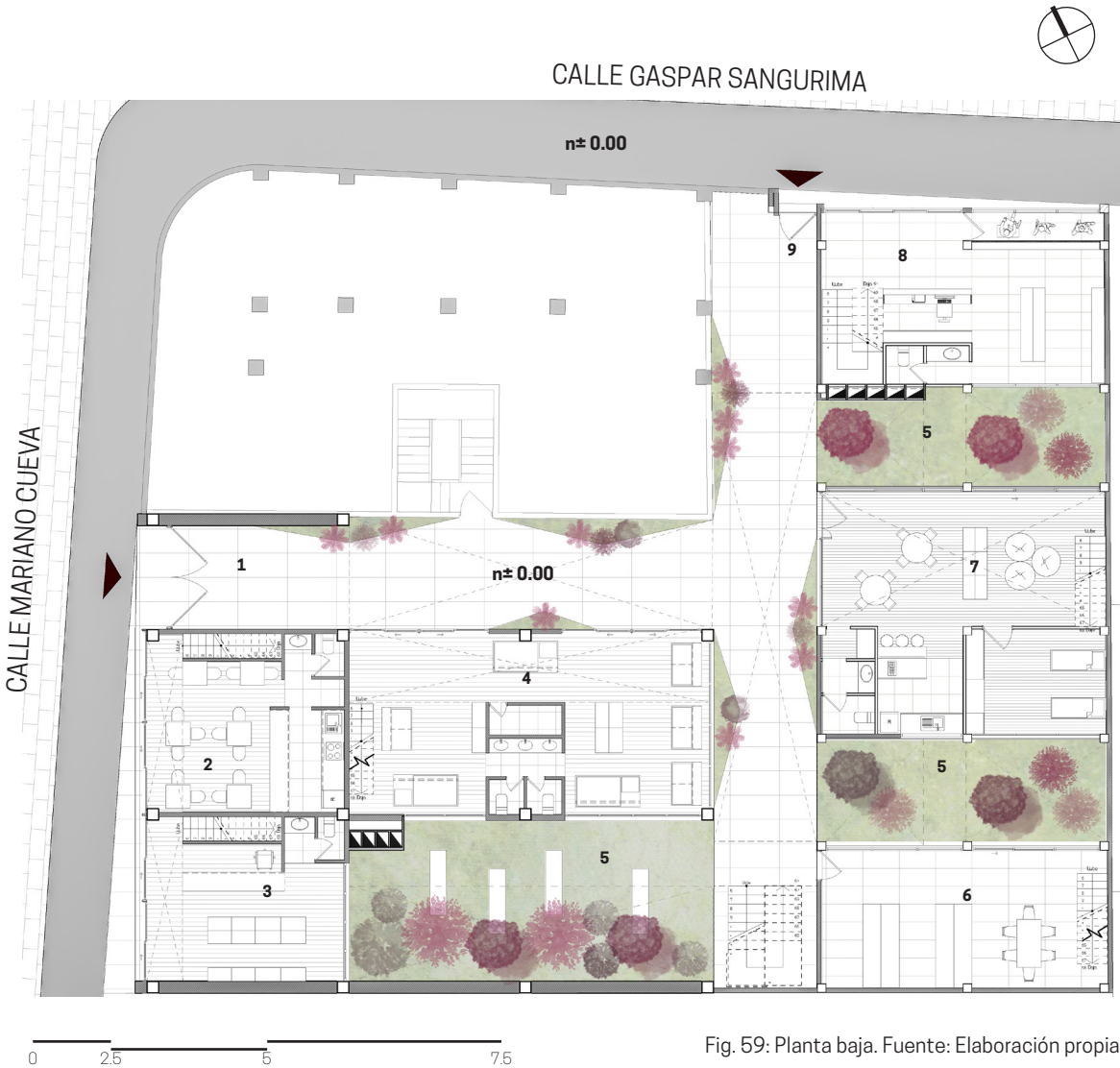
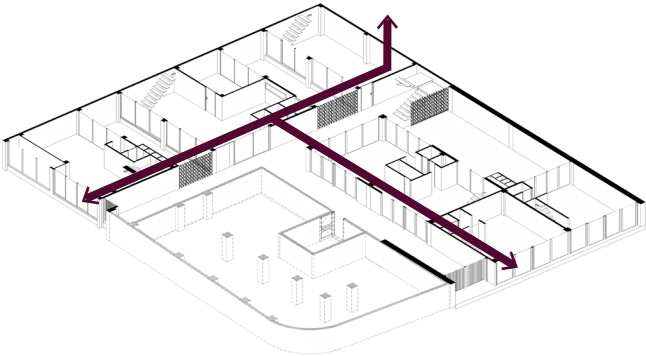


Fig. 59: Planta baja. Fuente: Elaboración propia





Fig. 60: Patio articulador en planta baja. Fuente: Elaboración propia



PLANTA ALTA N= +5.22, +8.46, +11.70

Listado de espacios

- 1. Acceso departamentos
- 2. Departamento 3/4 personas
- 3. Departamento 2/3 personas
- 4. Departamento 1/2 personas
- 5. Acceso vivienda colectiva
- 6. Zona social
- 7. Habitación doble
- 8. Habitación simple
- 9. Areas humedas
- 10. Cocina y comedor

82

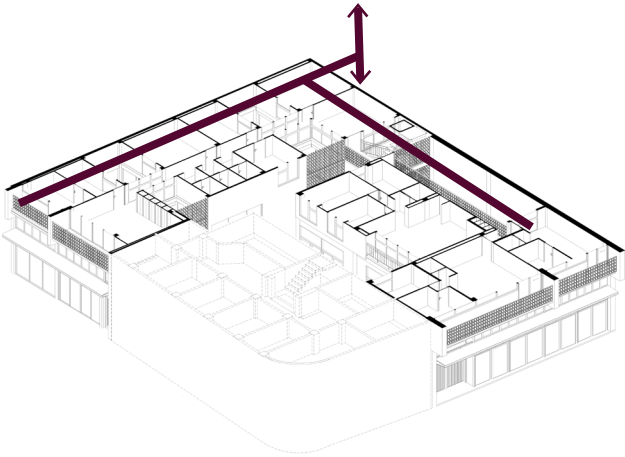


Fig. 61: Planta tipo. Fuente: Elaboración propia



Fig. 62: Departamento 01. Fuente: Elaboración propia

PLANTA TERRAZA N= +14.95

84

Listado de espacios

- 1. Huertos
- 2. Área de barbacoa
- 3. Área de fogatas
- 4. Lavandería
- 5. Bodega
- 6. Área de tendido de ropa
- 7. Zona de contemplación

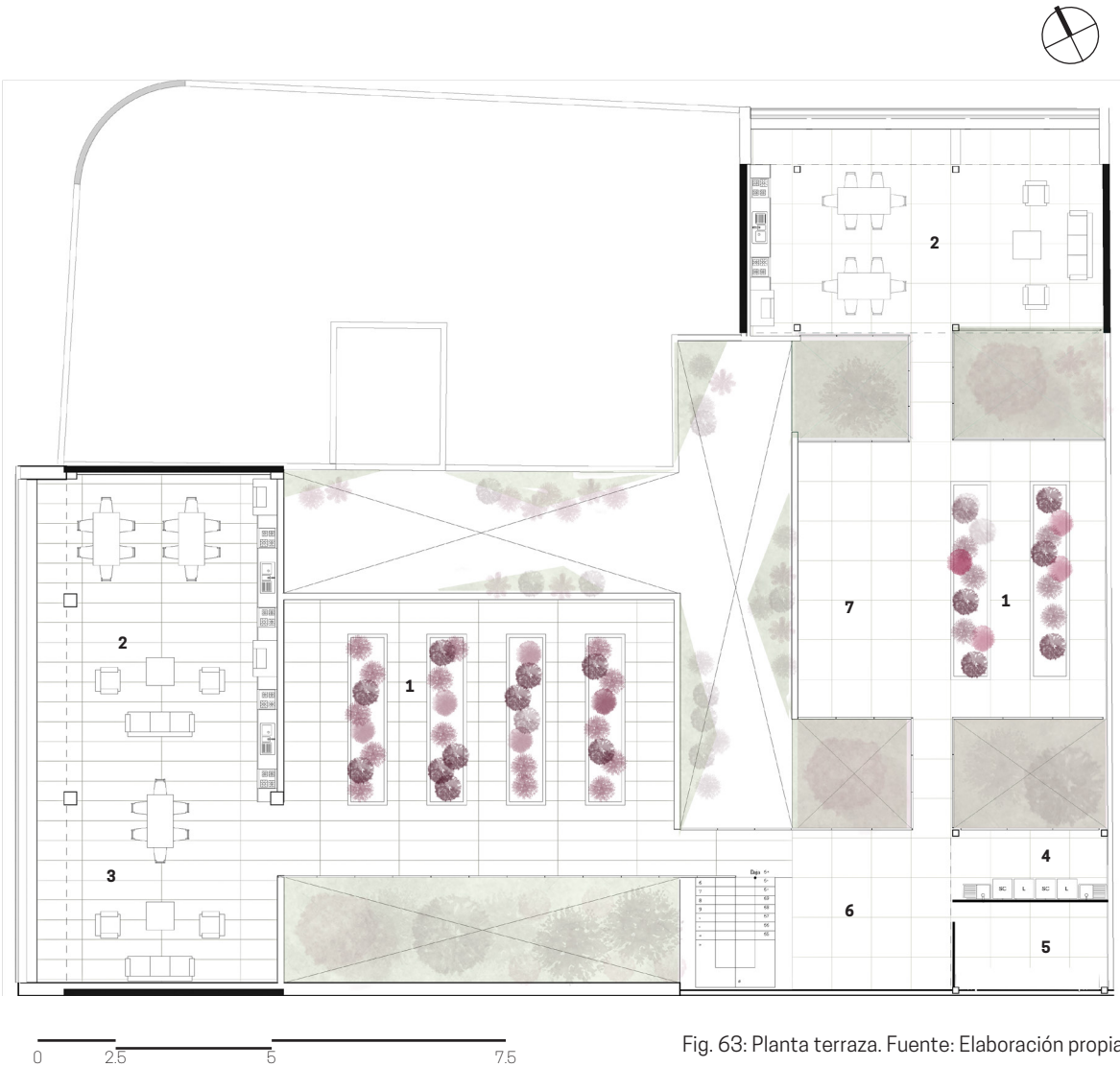


Fig. 63: Planta terraza. Fuente: Elaboración propia

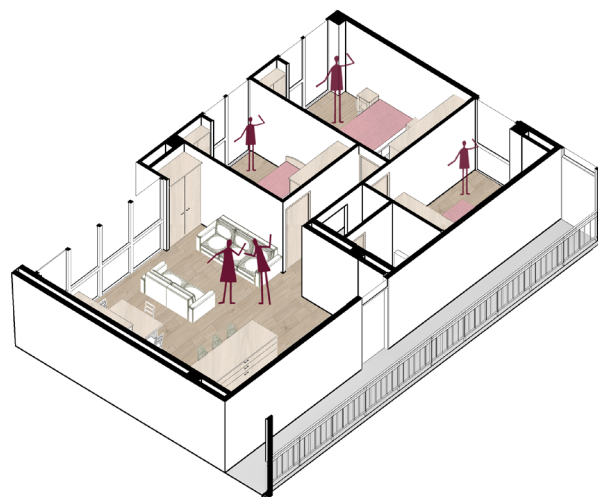




Fig. 64: Terraza. Fuente: Elaboración propia

## TIPOLOGÍAS DEPARTAMENTOS / BLOQUE 1

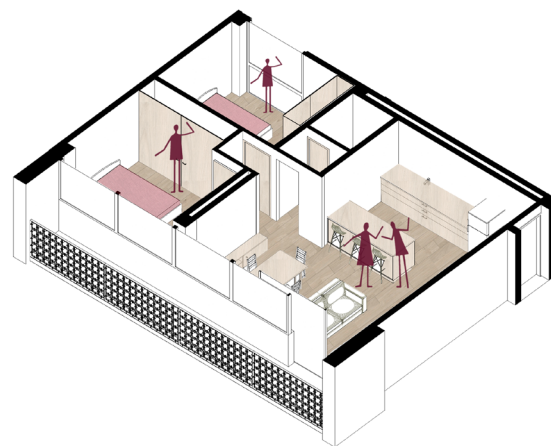
86



Tipología **A**



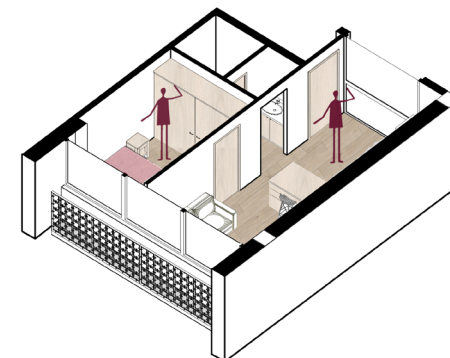
Departamento a 3/4 personas  
88,40 metros cuadrados



Tipología **B**



Departamento a 2/3 personas  
79,20 metros cuadrados



Tipología **C**

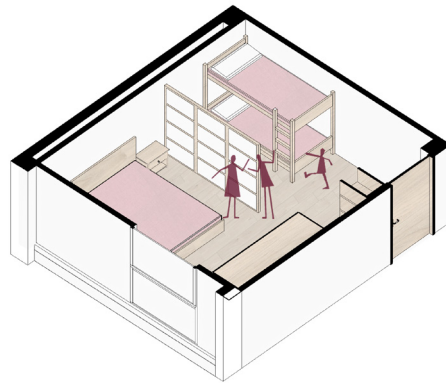


Departamento a 1/2 personas  
45,80 metros cuadrados



0 2.5 5 7.5

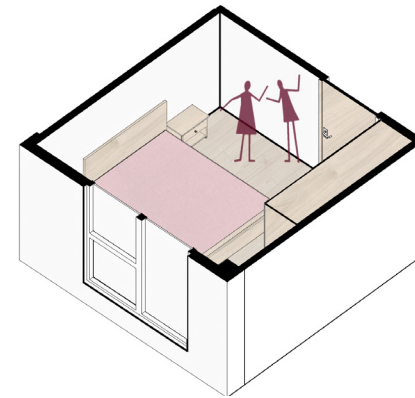
Fig. 65: Tipologías de departamentos. Fuente: Elaboración propia



Tipología **A**



Habitación doble 3/4 personas  
21,20 metros cuadrados



Tipología **B**



Habitación simple 1/2 personas  
13,10 metros cuadrados

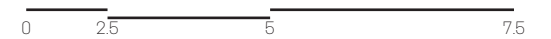


Fig. 66: Zonificación planta tipo. Fuente: Elaboración propia





Fig. 67: Espacio interior vivienda colectiva. Fuente: Elaboración propia





Fig. 68: Espacio interior común, área de cocina. Fuente: Elaboración propia.

## ELEVACIONES PROPUESTAS



Fig. 69: Elevación calle Gaspar Sangurima. Fuente: Elaboración propia

90



Fig. 70: Elevación calle Mariano Cueva. Fuente: Elaboración propia





Fig. 71: Render vista esquina, Edificio Maldonado. Fuente: Elaboración propia.





Fig. 72: Fachada propuesta, calle Gaspar Sangurima. Fuente: Elaboración propia





Fig. 73: Fachada propuesta, calle Mariano Cueva. Fuente: Elaboración propia

# SECCIÓN A-A



Fig. 74: Sección A-A. Fuente: Elaboración propia





SECCIÓN B-B



Fig. 75: Sección B-B. Fuente: Elaboración propia

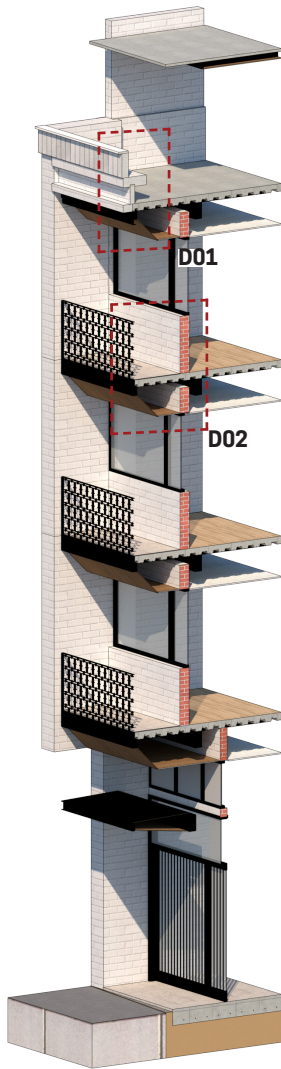


Fig. 76: Sección constructiva Fuente: Elaboración propia.

## D01

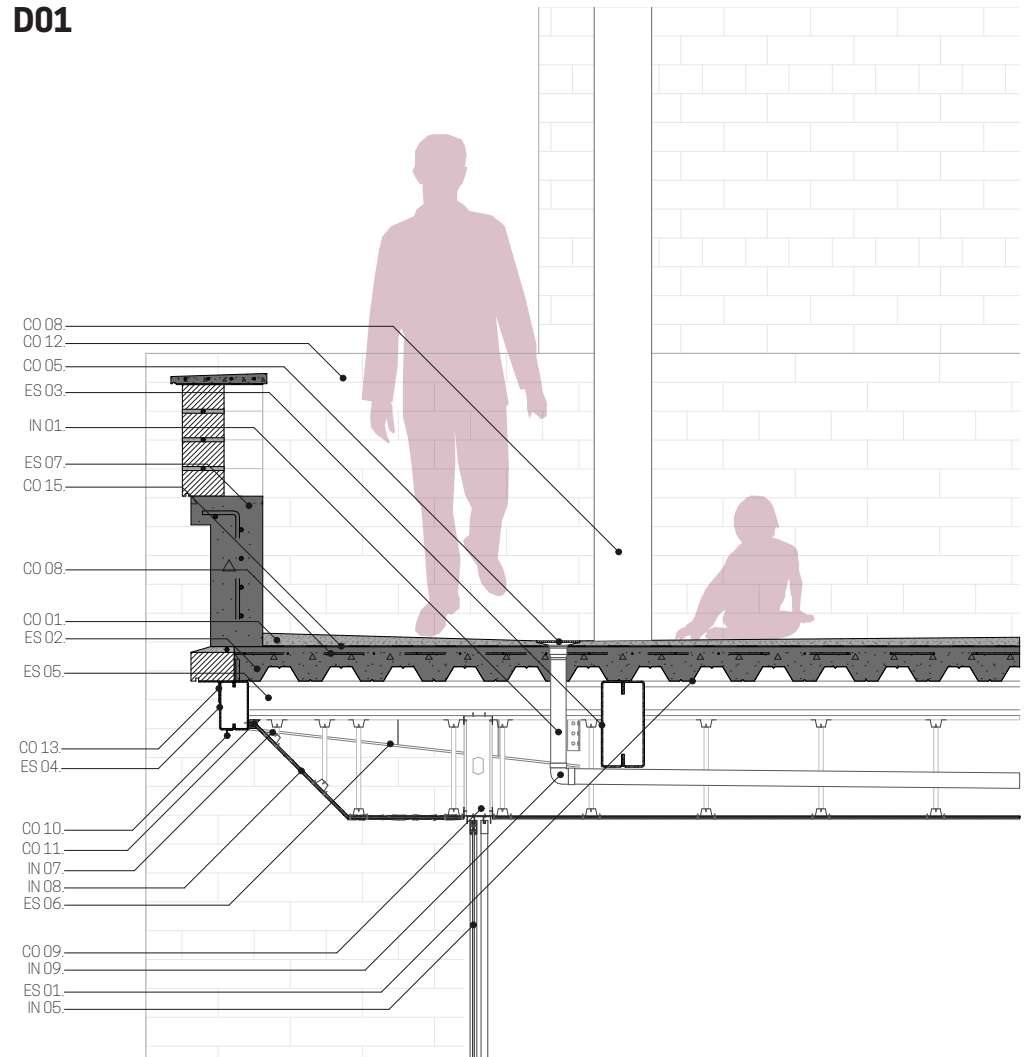


Fig. 77: Detalle 01 Fuente: Elaboración propia.



D02

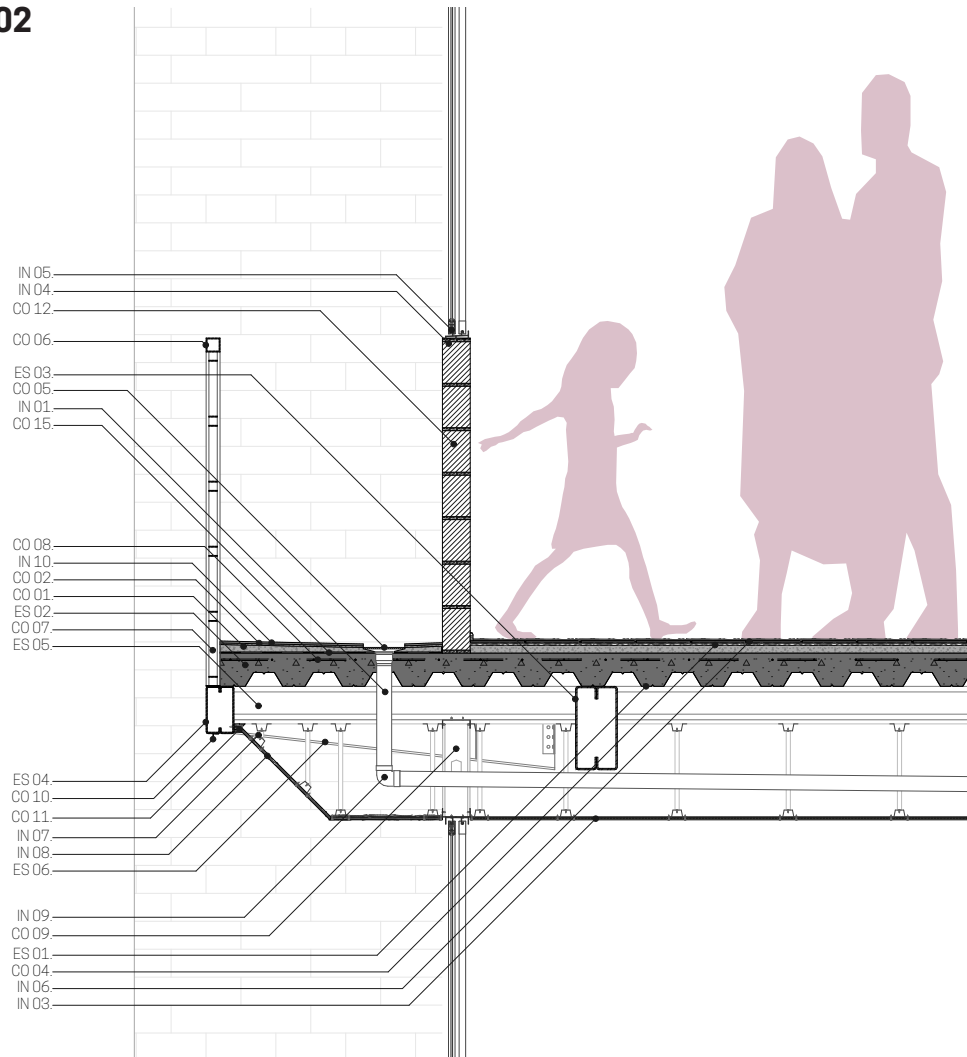


Fig. 78: Detalle 02 Fuente: Elaboración propia.

### Estructura:

ES 01. Perfil de losa colaborante galvanizado  
 ES 02. Losa de H<sup>a</sup>A° de 240 Kg/cm<sup>3</sup>  
 ES 03. Viga doble G en caja  
 ES 04. Viga doble G en caja  
 ES 05. Vigüeta G 125x50x30x6 mm  
 ES 06. Ménsula metálica  
 ES 07. Muro de hormigón armado para cornisa  
 ES 08. Columna caja de acero 300x300x10 mm  
 ES 09. Varilla de acero  $\Phi$  =20mm  
 ES 10. Piedra de canto rodado  
 ES 11. Mejoramiento  
 ES 12. Hormigón de limpieza  
 ES 13. Varilla  $\Phi$  =16mm  
 ES 14. Losa de H<sup>a</sup>A° para piso 210 Kg/cm<sup>3</sup>  
 ES 15. Tierra compactada  
 ES 16. Terreno  
 ES 17. Panel de OSB estructural e=18mm  
 ES 18. Panel de OSB e=12mm

### Construcción:

CO 01. Rasante de hormigón  
 CO 02. Mortero para pieza cerámica  
 CO 03. Ladrillo panelón 10x15x30  
 CO 04. Lámina de Polyexpanded  
 CO 05. Rejilla de acero galvanizado  
 CO 06. Tubo de acero para barandilla 50x50x2

CO 07. Platina de acero negro 30x3 mm  
 CO 08. Malla electrosoldada  
 CO 09. Estructura para drywall (tracks y studs)  
 CO 10. Ángulo metálico de 30x30x2 (goterón)  
 CO 11. Listón de madera de 30x30x2000mm  
 CO 12. Mampostería de ladrillo panelón 10x15x30  
 CO 13. Ángulo metálico estructural 100x100x5  
 CO 14. Perfil C 150x50x2  
 CO 15. Lámina impermeabilizante Imperpol

### Instalaciones:

IN 01. Tubería de PVC de 2"  
 IN 02. Perfil Omega de aluminio para cielo raso  
 IN 03. Panel de yeso cartón e=12 mm  
 IN 04. Perfil de aluminio negro para ventanería  
 IN 05. Vidrio flotado laminado e=6 líneas  
 IN 06. Piso flotante 205x1200x6 mm  
 IN 07. Enduelado de madera de eucalipto 100x2000x10 mm  
 IN 08. Codo de PVC para tubería de 2"

Fig. 79: Especificaciones Fuente: Elaboración propia.

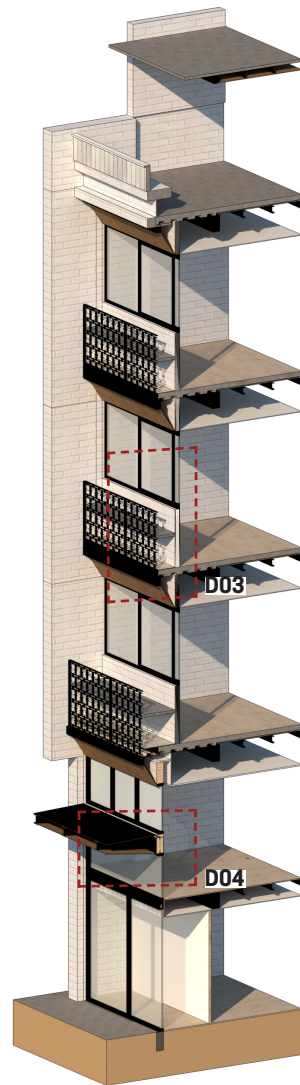


Fig. 80: Sección constructiva Fuente: Elaboración propia.

## D03

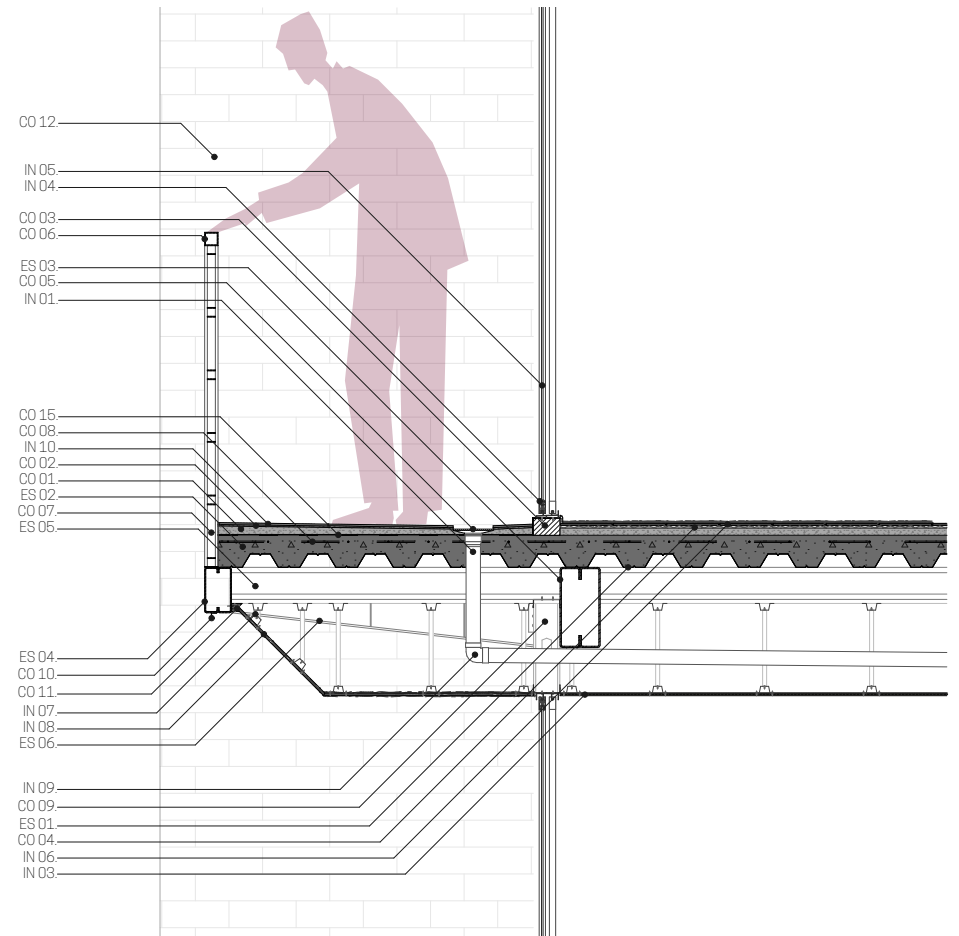


Fig. 81: Detalle 03 Fuente: Elaboración propia.

## D04

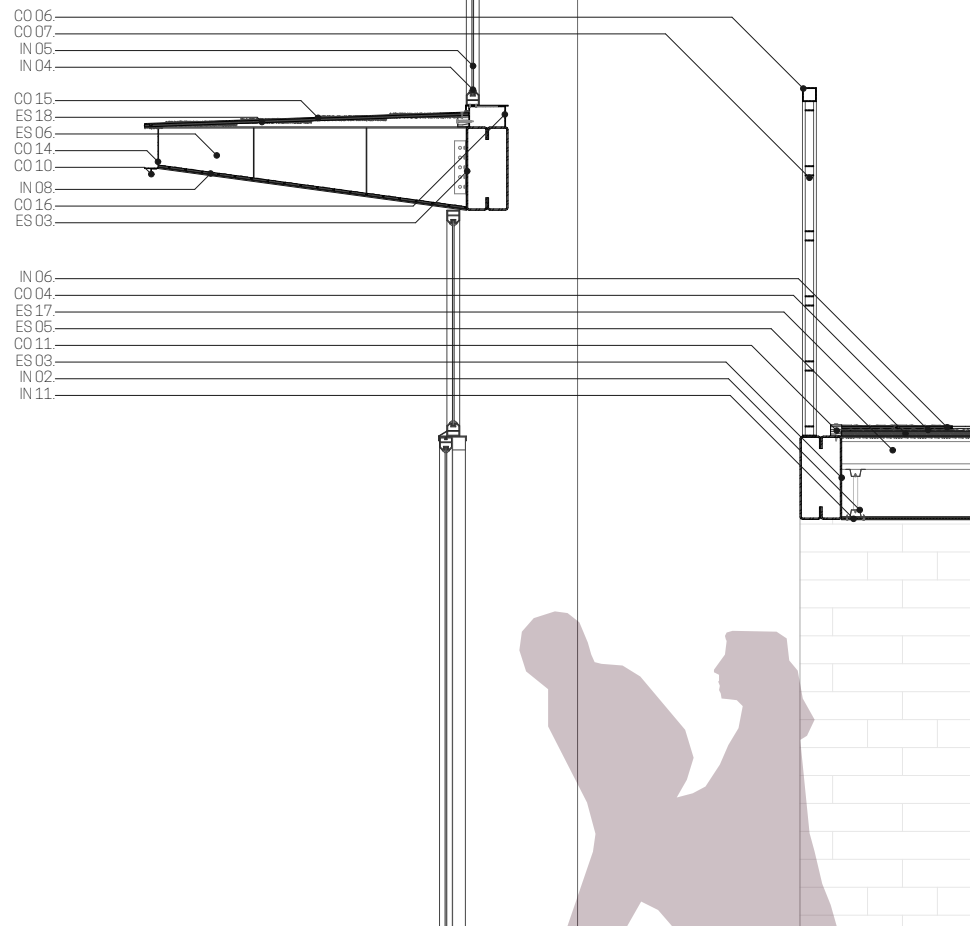


Fig. 82: Detalle 04 Fuente: Elaboración propia.

### Estructura:

ES 01. Perfil de losa colaborante galvanizado  
 ES 02. Losa de H<sup>a</sup>A° de 240 Kg/cm<sup>3</sup>  
 ES 03. Viga doble G en caja  
 ES 04. Viga doble G en caja  
 ES 05. Vigueta G 125x50x30x6 mm  
 ES 06. Ménsula metálica  
 ES 07. Muro de hormigón armado para cornisa  
 ES 08. Columna de acero 300x300x10 mm  
 ES 09. Varilla de acero  $\Phi = 20$ mm  
 ES 10. Piedra de canto rodado  
 ES 11. Mejoramiento  
 ES 12. Hormigón de limpieza  
 ES 13. Varilla  $\Phi = 16$ mm  
 ES 14. Losa de H<sup>a</sup>A° para piso 210 Kg/cm<sup>3</sup>  
 ES 15. Tierra compactada  
 ES 16. Terreno  
 ES 17. Panel de OSB estructural e=18mm  
 ES 18. Panel de OSB e=12mm

### Construcción:

CO 01. Rasante de hormigón  
 CO 02. Mortero para pieza cerámica  
 CO 03. Ladrillo panelón 10x15x30  
 CO 04. Lámina de Polyexpanded  
 CO 05. Rejilla de acero galvanizado  
 CO 06. Tubo de acero para barandilla 50x50x2

CO 07. Platina de acero negro 30x3 mm  
 CO 08. Malla electrosoldada  
 CO 09. Estructura para drywall (tracks y studs)  
 CO 10. Ángulo metálico de 30x30x2 (goterón)  
 CO 11. Listón de madera de 30x30x2000mm  
 CO 12. Mampostería de ladrillo panelón 10x15x30  
 CO 13. Ángulo metálico estructural 100x100x5  
 CO 14. Perfil C 150x50x2  
 CO 15. Lámina impermeabilizante Imperpol

### Instalaciones:

IN 01. Tubería de PVC de 2"  
 IN 02. Perfil Omega de aluminio para cielo raso  
 IN 03. Panel de yeso cartón e=12 mm  
 IN 04. Perfil de aluminio negro para ventanería  
 IN 05. Vidrio flotado laminado e=6 líneas  
 IN 06. Piso flotante 205x1200x6 mm  
 IN 07. Enduelado de madera de eucalipto 100x2000x10 mm  
 IN 08. Codo de PVC para tubería de 2"

Fig. 83: Especificaciones Fuente: Elaboración propia.





# C O N C L U S I O N E S



## 1. IMPORTANCIA DE HABITAR EN EL CENTRO HISTÓRICO

En este contexto, mantener la vivienda como un uso activo dentro del Centro Histórico resulta fundamental, ya que promueve espacios más diversos, funcionales y socialmente activos (Carrión, 2001).

Más allá de conservar la función residencial, es esencial impulsar procesos de rehabilitación que no estén exclusivamente motivados por intereses económicos.

La intervención realizada en el Edificio Maldonado, busca mejorar significativamente las condiciones de habitabilidad de sus inquilinos. Esta intervención también pone de manifiesto la diversidad y heterogeneidad que caracteriza a estos espacios, desafiando la visión tradicional de conjuntos homogéneos con usos únicos, como señala Carrión (2001).

Con un enfoque adecuado de intervención, se puede fomentar una mayor apropiación de los espacios habitacionales y reducir la tendencia a permanecer poco tiempo en ellos, optar por la rehabilitación y adaptación, es una decisión que marca el

inicio de nuevos enfoques. Esta estrategia valora la reutilización del inmueble, mejora sus condiciones funcionales, los cuales pueden ser aprovechados para diseñar soluciones coherentes con el entorno y con las dinámicas de sus habitantes.

Eliminar la vivienda como uso del suelo no solo debilita la sostenibilidad urbana, sino que también invisibiliza las problemáticas sociales que persisten en sectores como el Barrio 9 de Octubre.

Por ello, este tipo de intervención representa una ruptura con las prácticas de rehabilitación selectiva centradas en la rentabilidad, y en su lugar, prioriza el bienestar colectivo. Es una pieza fundamental mantener el número de residentes original, así como sus usos complementarios en planta baja y en la terraza con un enfoque para el uso continuo de sus residentes.

De tal manera resulta importante la visibilización de estos espacios que pueden ser respuesta a un problema latente de abandono a la vivienda dentro del centro histórico y a su vez dentro de estos sectores vulnerables.



Fig. 84: Vista de proyecto desde la calle Mariano Cueva. Fuente: Elaboración propia

## RESULTADOS ALCANZADOS

### 1. Mejoramiento de habitabilidad

#### ANTES



Antes se evidenciaba una situación de vulnerabilidad habitacional, donde los estándares mínimos de calidad como espacio adecuado, ventilación, distribución funcional, y condiciones higiénicas no están plenamente garantizados.

#### AHORA



Actualmente se garantiza un espacio de calidad, espacios habitables, distribución funcional acceso a áreas húmedas privadas, iluminación y ventilación natural. Se fortalece las condiciones de vivienda digna.

Como señala ONU-Hábitat (2020), "la vivienda adecuada es esencial para garantizar la dignidad, la seguridad y la inclusión en la sociedad". En este sentido, la habitabilidad no se limita al acceso a un techo, sino que abarca condiciones mínimas como ventilación, iluminación, acceso a servicios básicos, estabilidad estructural y entorno seguro.

Es indispensable que estos procesos prioricen la habitabilidad real de los espacios, poniendo en el centro a quienes los habitan. Carrión (2010) lo resume claramente: "la ciudad no es solo su arquitectura, sino quienes la habitan". Esto implica integrar a los residentes en las decisiones sobre su entorno, garantizando que las mejoras no generen desplazamientos ni exclusión.

Así, asegurar viviendas dignas y habitables se convierte en una responsabilidad colectiva que exige repensar el modelo de desarrollo urbano. Es necesario avanzar hacia ciudades más equitativas, inclusivas y sostenibles, donde la habitabilidad sea un derecho garantizado y no un privilegio condicionado al mercado.

Fig. 85: Conclusión 1. Fuente: Elaboración propia



## 2. Aprovechamiento de patios internos

### ANTES



Actualmente se muestra un patio interior en condiciones de abandono, utilizado como área de almacenamiento informal y acumulación de objetos en desuso.

### AHORA



Aprovechamiento de un patio que sirve para la cohesión social de sus habitantes, áreas verdes, iluminación natural, ventilación y estancia.

Es notorio el cambio entre ambos patios ya que permite evidenciar una transformación sustancial en la calidad del espacio común. En contraste, el nuevo espacio evidencia un área recuperada, que puede ser apropiado por los residentes para actividades cotidianas o comunitarias. Esta mejora no solo dignifica el entorno físico, sino que también refuerza la cohesión social y el sentido de pertenencia.

Como señala Jan Gehl (2011), “la calidad del espacio público influye directamente en la calidad de vida de las personas”, y en este caso, la intervención demuestra cómo los espacios comunes bien gestionados pueden contribuir a una vida urbana más saludable y participativa. Del mismo modo, Cabrales - Barajas (2002) indica que “la resignificación de los espacios compartidos es clave para fomentar la identidad colectiva y la interacción social”, lo que refuerza la importancia de estas transformaciones en contextos de vivienda patrimonial y popular.

Fig. 86: Conclusión 2. Fuente: Elaboración propia



### 3. Creación de espacios de cohesión.

#### ANTES



Cuando un lugar de encuentro, descanso o convivencia entre los habitantes, se convierte en una zona de tránsito, donde el flujo constante de personas dificulta cualquier uso prolongado o comunitario real.

#### AHORA



Actualmente se integran espacios de calidad tales como sala, cocina, terraza, huertos, patios que fomentan la vida en comunidad, áreas amplias para albergar a varias familias, cohesión social dentro de la vivienda colectiva.

Desde una perspectiva crítica, esta transformación responde a las recomendaciones de Gehl (2011), quien plantea que los espacios compartidos deben fomentar el encuentro y la permanencia, no únicamente el tránsito.

Asimismo, Alexander et al. (1977) señalan que la calidad de un entorno habitacional depende en gran medida de su capacidad para ofrecer lugares donde las personas puedan verse, interactuar y construir lazos significativos.

“Un pasillo largo puede ser síntoma de una arquitectura indiferente al habitar; un espacio común bien diseñado, en cambio, es una declaración de intención social” (Gehl, 2011; Alexander et al., 1977).

En este sentido, la reconversión del pasillo en área común representa no solo una mejora funcional y espacial, sino una postura crítica ante los modelos habitacionales obsoletos, apostando por un urbanismo más humano, inclusivo y relacional.

Fig. 87: Conclusión 3. Fuente: Elaboración propia

#### 4. Aprovechamiento visuales en usos complementarios

### ANTES



Se visualiza una vista privilegiada de la ciudad, sus cerros y su cielo amplio, pero paradójicamente, este potencial queda cancelado por las condiciones precarias de la su cubierta inaccesible.

### AHORA



Posibilidad a tener acceso a la terraza que no es solo un espacio físico, sino simbólico. Es el lugar donde el encierro cotidiano podría abrirse al exterior, donde el hogar se expande hacia la ciudad.

La imagen representa una transformación profunda y simbólica: lo que antes era un techo inaccesible, deteriorado y excluido del habitar cotidiano, se convierte ahora en una terraza activa, apropiada y vivida. Este cambio no es meramente físico, sino profundamente social y emocional. El espacio deja de ser un residuo de la arquitectura para convertirse en un lugar de encuentro, descanso y relación con el entorno urbano.

Recuperar una terraza es recuperar el derecho al cielo, al aire, a la ciudad desde otro ángulo. Es una afirmación de que todo espacio tiene potencial si se piensa desde el bienestar de quienes lo habitan. Esta nueva configuración no solo mejora la calidad ambiental —aportando luz, ventilación y vistas—, sino que también permite construir comunidad, ofrecer momentos de pausa y re conexión en medio de la densidad urbana.

“Los espacios comunes no son un lujo, son una necesidad para el equilibrio entre lo individual y lo colectivo” (Borja & Muxí, 2003).

Este cambio habla de una arquitectura más humana, que reconoce que cada metro cuadrado puede ser valioso si se diseña con intención y sensibilidad. En un contexto donde la vivienda colectiva suele limitarse a lo básico, re imaginar una terraza es un acto de resistencia y cuidado hacia quienes habitan.

Fig. 88: Conclusión 4. Fuente: Elaboración propia





Fig. 89: Vista desde calle Gaspar Sangurima. Fuente: Elaboración propia



---

## RECOMENDACIONES

El desarrollo del presente proyecto ha permitido evidenciar una problemática latente en los centros históricos urbanos: la invisibilización de los habitantes que residen dentro del territorio patrimonial. Lejos de tratarse únicamente de espacios vacíos o edificaciones en ruinas, muchas de estas construcciones aparentemente abandonadas, albergan a familias que viven en condiciones precarias y de vulnerabilidad extrema.

Esta realidad contrasta profundamente con las intervenciones que se han llevado a cabo en estas zonas, las cuales responden, en su mayoría, a lógicas económicas que excluyen a los sectores sociales menos favorecidos.

En efecto, la rehabilitación de inmuebles en áreas patrimoniales suele estar al alcance de un grupo reducido que posee los recursos suficientes para asumir los elevados costos que implican dichos procesos.

Ante este panorama, se hace evidente la necesidad de replantear los enfoques tradicionales desde los cuales se han concebido y gestionado las áreas patrimoniales. Hasta ahora, la prioridad ha estado centrada en la conservación física de las edificaciones, relegando a un segundo plano su

integración funcional y social dentro de la dinámica urbana contemporánea.

Esta visión limitada ha contribuido a la pérdida de vitalidad de los centros históricos, reduciendo su potencial como espacios vivos, diversos e inclusivos. En consecuencia, se requiere avanzar hacia modelos de gestión que contemplen no solo la preservación material del patrimonio, sino también su valor como espacio habitado, con una carga simbólica, social y cultural significativa.

Es imprescindible promover estrategias que permitan una ocupación activa y sostenida de estos espacios, reconociendo que la rehabilitación de un inmueble construido no puede entenderse de forma aislada de las comunidades que lo habitan. La participación activa de la población residente, tanto de los sectores aledaños como de quienes habitan directamente los inmuebles intervenidos, constituye un elemento fundamental para el éxito de cualquier acción transformadora. Las intervenciones deben priorizar el valor social de la rehabilitación, promoviendo procesos inclusivos que integren a todos los actores que forman parte del tejido urbano y barrial.

En cuanto a las proyecciones para futuras investigaciones vinculadas a este caso de estudio,

se recomienda profundizar en el análisis de tramo y morfológico de las manzanas circundantes al Mercado 9 de Octubre, uno de los núcleos urbanos con mayor carga simbólica de la ciudad.

Asimismo, se sugiere incorporar una mirada más teórica y crítica sobre los aspectos sociales y humanísticos del entorno, lo que permitiría comprender de manera más integral las realidades, aspiraciones y problemáticas de los habitantes actuales. Esta aproximación podría contribuir significativamente a la formulación de soluciones más justas frente al abandono, la inseguridad y la fragmentación social que hoy afectan a muchos barrios históricos.

En definitiva, es fundamental avanzar hacia una visión de rehabilitación arquitectónica que trascienda con los procesos sociales contemporáneos, entendiendo que preservar también implica habitar, participar y construir futuro desde la memoria compartida. Este trabajo es una propuesta que debe reconocer la necesidad habitacional existente. En alineación con lo antes mencionado, las edificaciones emplazadas en el centro histórico han de diseñarse con la finalidad de no generar desplazamiento. Además, la arquitectura debe responder a las necesidades, mejorando los usos y su funcionamiento.





Fig. 90: Mercado 9 de Octubre. Fuente: José Castillo Benítez.



# BIBLIOGRAFÍA





---

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca.** (2021). \*Contenido básico de anteproyectos según categoría del inmueble\*. <https://www.cuenca.gob.ec>

**Aguilar, A. G., & Vázquez, M. I.** (2000). Crecimiento urbano y especialización económica en México: Una caracterización regional de las funciones dominantes. \*Investigaciones Geográficas\*, (42), 87–108. <https://produccioncientifica.ucm.es/documentos/5d399a24299952068445ffc0>

**Aguilar, A. G., Novick, A., Cravino, M. C., & Barsky, A.** (2018). [Título del capítulo o artículo]. En D. Soldano, A. Novick, M. C. Cravino, & A. Barsky (Eds.), *Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina* (pp. xx-xx). Universidad Nacional de General Sarmiento.

**Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M.** (1977). \*A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction\*. Oxford University Press.

**Barbosa, J.** (2003). \*Disciplining Society through the City: The Genesis of City Planning in Brazil and Argentina (1894–1945)\*. \*Bulletin of Latin American Research\*, 22(2), 137–164.

**Beltrán, J.** (2023, febrero 25). \*Cuenca apunta a las parroquias rurales para crecer en 10 años\*. Primicias. <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/cuenca-expansion-parroquias-rurales/>

**Bonduki, N.** (2000). \*Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria\*. *Estação Liberdade*. <https://vitruvius.com.br/pesquisa/bookshelf/book/144>

**Borja, J., & Muxí, Z.** (2003). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Electa.

**Cabral Barajas, L. F.** (2002). \*Urbanización y medio ambiente: una visión desde la geografía\*. Universidad de Guadalajara.

**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>

**Carrión, D., & Vásquez, J.** (2003). \*Urban Slums Reports: The case of Quito, Ecuador\*. In \*Understanding slums: Case studies for the Global Report on Human Settlements\*. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Quito.pdf>

**Carrión, F.** (1987). \*Quito: crisis y política urbana\*. Editorial El Conejo.

**Carrión, F.** (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. En \*La ciudad construida - Urbanismo en América Latina\* (pp. 7–24). FLACSO.

**Carrión, F.** (2010). \*La ciudad no es una hoja en blanco: La planificación urbana en América Latina\*. FLACSO.

**Cravino, M. C.** (2016). \*Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina\*. Universidad Nacional de General Sarmiento. [https://investigadores.unison.mx/files/7389998/Cap\\_tulo\\_Libro\\_en\\_Argentina\\_Version\\_corta.pdf](https://investigadores.unison.mx/files/7389998/Cap_tulo_Libro_en_Argentina_Version_corta.pdf)

**Cuenya, B.** (1991). *Arquitectura del habitar popular en Buenos Aires: el conventillo*. Revista Crítica, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas "Mario J. Buschiazzi", Facultad de Arquitectura Universidad de Buenos Aires. Recuperado de <https://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0101.pdf>

---

**Da Costa Meyer, E.** (2022). *\*Dividing Paris: Urban renewal and social inequality, 1852–1870\**. Princeton University Press.

**Delgadillo, V.** (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. *\*Revista Invi\**, 23(63), 89–120.

**Gehl, J.** (2011). *Cities for People*. Island Press.

**Harvey, D. (2008).** *\*El derecho a la ciudad\**. *\*Revista Nueva Sociedad\**, (219), 4–19. <https://nuso.org/articulo/el-derecho-a-la-ciudad/>

**Hidalgo, R.** (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. *\*EURE\**, 28(83).

**INEC. (2021).** *\*Anuario de estadísticas vitales: Nacimientos y defunciones 2020\**. Instituto Nacional de Estadística y Censos.

**Morgado, S.** (2005). *\*Protagonismo de la ausencia: Interpretación urbanística de la formación metropolitana de Lisboa desde lo desocupado\**. Universitat Politècnica de Catalunya.

**Rodríguez Arana, J.** (2020). Urbanismo y derecho humano a la buena administración. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 70(276-2), 557–580.

**ONU-Hábitat.** (2020). *\*La vivienda adecuada es esencial para garantizar la dignidad, la seguridad y la inclusión en la sociedad\**.

**Osorio Guerrero, P. E., Cabrera-Jara, N. E., Hermida-Palacios, M. A., & Orellana-Vintimilla, D. A.** (2015). Evaluando la sustentabilidad de la densificación urbana: Indicadores para el caso de Cuenca (Ecuador). *\*Bitácora Urbano Territorial\**, 25(2), 21–34.

**PECHC.** (2015). *\*Plan de gestión del Centro Histórico de Cuenca\**. Municipio de Cuenca.

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

**Rumbo Sur.** (s.f.). *\*Hoteles y pensiones\**. <https://www.rumbosur.org>

**Santa Cruz, J.** (2012). *\*Estudio tipológico, constructivo y estructural de las casas de corredor en Madrid\** [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid].

**Salazar Vintimilla, A. C.** (2020). Una aproximación al proceso de ocupación, transformación y gentrificación en la ciudad de Cuenca. *Revista Interuniversitaria de Estudios Urbanos de Ecuador*, (5), 108–120. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/16970>

**Sobrero, F., & Real, J.** (2024). *\*Hacia las ciudades sostenibles emergentes y sus retos urbanísticos\**. *\*Revista Cultural Universidad Libre\**.

**UNESCO.** (1977). *\*Recomendación sobre la salvaguardia de los conjuntos históricos\**. <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000024748>

**Urbina, M.** (2002). *\*Los conventillos de Valparaíso 1880–1920\**. Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Universidad Católica de Valparaíso.

**Urbina Carrasco, M. X.** (2002). La frontera de arriba en Chile colonial: Interacción hispano-indígena en el territorio entre Valdivia y Chiloé, 1600–1800. Ediciones Universitarias de Valparaíso.





