



# Proyecto de rehabilitación de una vivienda popular en el Centro Histórico de Cuenca

## Calle Rafael María Arízaga

### TOMO I

Autores: Sofía Beltrán R. - Doménica Padrón F.  
Directora: Phd. Ana Patricia Rodas Beltrán.

Cuenca - Ecuador  
2025



2

3

calle Rafael María Arizaga

calle Vargas Machuca

calle Tomás Ochoaiz

calle Rafael María Arizaga



---

**PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

Calle Rafael María Arízaga

---

Autores: Sofía Beltran - Doménica Padrón

Directora: Phd. Ana Patricia Rodas

Cuenca - Ecuador

2025

## I. DEDICATORIA

A mi madre, mi mayor ejemplo de amor y fortaleza. Gracias por ser mi guía, por apoyarme incondicionalmente y por estar siempre para mí. Este logro también es tuyo.

Y a mis dos ángeles en el cielo: mi abuelo, quien me inspiró a seguir esta carrera y me crió con todo el amor del mundo, y Sebas, uno de mis mejores amigos, que sé que desde arriba me acompaña y celebra conmigo.

Sofía Beltrán Rodríguez

A mi familia, quienes han sido mi apoyo incondicional en cada momento de mi vida. A mis padres, por creer en mí y estar siempre presentes impulsándome a cumplir cada uno de mis sueños y metas.

A mis abuelos, por su constante compañía, cariño y sabiduría. Y con profundo amor, a mis dos abuelas que ya no están físicamente, pero que siempre me acompañan en cada paso que doy.

Gracias a todos por ser mi fuerza y mi inspiración.

Doménica Alejandra Padrón Feicán

## II. AGRADECIMIENTOS

A mi madre, mi padrastro y mi abuelita, por darme todo su amor, por sostenerme en los momentos difíciles y no dejarme caer.

A mi papá, por ayudarme a llegar hasta aquí.

A toda mi familia, por su cariño, su apoyo y por estar presentes en cada etapa.

A mis amigos, especialmente a : Dani, Cari, Mati, Romi, Guille y Titi, por estar desde el primer día, por compartir alegrías, desvelos y por ser parte fundamental de esta experiencia.

A José, por su amor, su paciencia y por estar a mi lado en este proceso.

A mis profesores, por compartir sus conocimientos y ayudarme a formarme como profesional.

A mi compañera por compartir este reto, por su compromiso y por todo el trabajo en equipo.

Y a mí, por no rendirme.

Sofía Beltrán Rodríguez

Agradezco a mis padres, quienes me han ayudado a cumplir este sueño y han creído en mí en todo momento.

A mis tías, en especial a mi tía Pamela, ya que sin su apoyo incondicional esta meta no habría sido posible; y a Rosana, por estar siempre cuando más la he necesitado. Le agradezco a toda mi familia que siempre me han brindado su apoyo incondicional tanto en los momentos fáciles como en los difíciles, siendo una parte esencial en cada paso de este camino.

A mis amigos más cercanos, que han estado a mi lado, apoyándome durante todo este proceso.

Y especialmente a mis profesores y compañera, por ser una parte fundamental en este proceso de formación.

Doménica Alejandra Padrón Feicán





### III. RESUMEN

El proyecto plantea la rehabilitación de una vivienda popular colectiva ubicada en el Centro Histórico de Cuenca, en la calle Rafael María Arízaga. A partir del análisis urbano-arquitectónico y de un proceso participativo con los residentes, se identificaron problemáticas relacionadas con la habitabilidad: ausencia de servicios básicos adecuados, hacinamiento y deterioro estructural. En respuesta, se propone una intervención integral que mejora las condiciones de vida sin comprometer el valor patrimonial del inmueble.

La propuesta conserva el bloque original por su valor histórico y reemplaza la edificación anterior deteriorada con un nuevo volumen de tres niveles. Se incorporan zonas comunales, cocinas compartidas, baterías sanitarias, áreas de trabajo y descanso, distribuidas estratégicamente, así como una vivienda accesible en planta baja. Se amplía el número de unidades habitacionales, organizadas en tipologías adaptadas a distintas configuraciones familiares, y se introduce un espacio comercial para dinamizar la relación con el barrio.

El proyecto reafirma que el Centro Histórico puede mantenerse como un espacio habitable e inclusivo, donde la arquitectura contemporánea se integra sin competir con lo patrimonial. La propuesta busca generar cohesión social, mejorar la habitabilidad y evitar procesos de desplazamiento, consolidando un modelo replicable de vivienda colectiva urbana.

Palabras clave: Centro Histórico, uso compartido, vivienda colectiva, habitar, adaptabilidad, densidad.

### IV. ABSTRACT

This project focuses on the rehabilitation of a collective popular dwelling located in Cuenca's Historic Center, on Rafael María Arízaga Street. Based on urban-architectural analysis and participatory work with current residents, several issues related to habitability were identified, including lack of basic services, overcrowding, and structural deterioration. In response, an integral architectural intervention is proposed to improve living conditions while preserving the building's historical value.

The proposal maintains the original block due to its heritage significance and replaces the deteriorated rear structure with a new three-level volume. Shared kitchens, communal bathrooms, laundry areas, and workspaces are distributed throughout the complex, alongside a fully accessible ground-floor housing unit. The number of housing units increases, now organized into clear typologies that respond to different family structures. A commercial space is also included at street level to strengthen the relationship with the surrounding neighborhood.

This project reaffirms that the Historic Center can remain a livable and inclusive space, where contemporary architecture integrates respectfully with heritage. It aims to foster social cohesion, improve quality of life, and prevent displacement, proposing a replicable model of urban collective housing.

Keywords: Historic Center, shared use, collective housing, inhabit, adaptability, density.



## V. PROBLEMÁTICA

Los conventillos o viviendas colectivas presentes en diversas ciudades de América Latina (Figura 1), surgieron a finales del siglo XIX como respuesta a la creciente necesidad de viviendas con múltiples habitaciones y espacios comunes destinados principalmente a familias de bajos recursos (Delgadillo, 2005).

Para Altamirano y Morales (2024), estas viviendas representaban el 16.09% del parque habitacional del Centro Histórico de Cuenca, pero han sido relegadas en favor de intereses turísticos y comerciales.

El auge del turismo y el crecimiento urbano han alterado profundamente el Centro Histórico de Cuenca, generando fenómenos de segregación y gentrificación (GAD Municipal de Cuenca, 2024). Esto ha provocado el desplazamiento de muchas familias hacia zonas periféricas, mientras que los conventillos, que alguna vez estuvieron llenos de vida, hoy se encuentran deteriorados y marginados.

De acuerdo con Pauta (2019), los procesos de renovación urbana guiados por intereses económicos han terminado por reproducir los problemas que intentaban resolver, desplazando a quienes tradicionalmente habitaron estos espacios.

Por otro lado, la ausencia de políticas públicas claras para la conservación de los conventillos, no solo empeora las condiciones de vida de las personas que allí habitan, sino que también amenazan con la identidad cultural de la ciudad. (GAD Municipal de Cuenca, 2010).

Estos espacios, que alguna vez favorecieron la interacción y la cohesión social, hoy enfrentan el riesgo de desaparecer, afectando tanto a sus residentes como al legado patrimonial. Por tanto, su estado actual es crítico, debido a la falta de inversión en su conservación y a la carencia de políticas efectivas para su rehabilitación (GAD Municipal de Cuenca, 2024).

En la calle Rafael María Arízaga, se evidencia esta problemática, al disponer de varios conventillos con graves problemas de hacinamiento, deterioro estructural y escaso acceso a servicios básicos.

En uno de los inmuebles analizados, se evidenció que actualmente habitan varias familias que comparten espacios reducidos, lo que ha generado diferentes problemas, tanto en su calidad de vida como en la conservación del inmueble.

A pesar de este panorama, los conventillos ofrecen una valiosa oportunidad para articular la conservación patrimonial con soluciones de viviendas dignas y sostenibles.

De hecho, Vázquez (2016) sostiene que la arquitectura contemporánea puede integrarse a contextos patrimoniales mediante soluciones creativas que armonicen lo nuevo con lo existente, sin romper la unidad urbana.

Una intervención arquitectónica bien planificada, podría garantizar que los conventillos conserven su valor histórico y se adapten a las necesidades actuales.

La participación comunitaria es vital, no solo para involucrar a los residentes en el diseño, sino para alcanzar un verdadero sentido de pertenencia y fortalecer la cohesión comunitaria, asegurando que las transformaciones respondan a sus realidades y no a soluciones ajenas. Este enfoque no solo mitigaría los efectos de la gentrificación, sino que podría convertirse en un modelo replicable en otras ciudades latinoamericanas.

En Cuenca, estas viviendas colectivas adquirieron rasgos propios, convirtiéndose en espacios esenciales para la convivencia y el fortalecimiento comunitario (Pacheco & Sarmiento, 2018).

Más que simples edificaciones, los conventillos representan una parte significativa del patrimonio histórico y cultural, por lo que es necesaria una propuesta innovadora, consistente y real, como pretende esta propuesta de intervención.



Figura 1: Fuente: Memoria Chilena, Colección de la Biblioteca Nacional de Chile

## VI. OBJETIVOS

### GENERAL

Desarrollar un anteproyecto de rehabilitación arquitectónica de una vivienda popular en el Centro Histórico de Cuenca, que mejore las condiciones de habitabilidad y preserve su valor patrimonial.

### ESPECÍFICOS

1. Identificar los enfoques en la rehabilitación y conservación del valor patrimonial de viviendas históricas a través de una revisión de literatura.
2. Desarrollar un diagnóstico urbano arquitectónico y de valoración patrimonial, acompañada de los usuarios.
3. Diseñar un anteproyecto arquitectónico que resuelva las necesidades habitacionales contemporáneas mediante la reorganización espacial y la generación de espacios para la vida comunitaria, conservando el valor patrimonial.



### Habitabilidad y condiciones de vivienda en el Centro Histórico

La habitabilidad de un espacio no depende solo de sus condiciones físicas, sino también de su capacidad para garantizar el bienestar de sus habitantes. Según la ONU-Habitat (2022), un espacio habitable debe "garantizar la protección contra cualquier riesgo de salud" y fomentar una "vida socialmente inclusiva" (Figura 2). Sin embargo, muchos proyectos urbanos no consideran las necesidades reales de los habitantes, lo que impide que se apropien de los espacios (De Hoyos Martínez et al., 2022). Es decir que, la habitabilidad implica una relación cercana entre las personas, la comunidad y la edificación, que les permita vivir en ese espacio con dignidad y de manera colectiva.

Carrión (2010) señala que "lo que hoy en día entendemos como centros históricos fue la ciudad toda", lo que recuerda que siempre fueron espacios con varios usos, es decir no eran zonas separadas como hoy en día se observa, sino que constituían el núcleo completo de la vida urbana, en donde se desarrollaban las funciones residenciales, comerciales, religiosas, políticas y culturales. Opciones como eliminar los conventillos siendo éstos viviendas colectivas con un profundo carácter humano, no solo afecta el patrimonio arquitectónico, sino que también rompe el tejido social. Si bien es importante preservar el Centro Histórico de Cuenca como punto turístico y comercial, de igual o mayor valor constituye preservarlo para que sean habitables y sus pobladores no migren.



Figura 2: Interpretación de habitabilidad Fuente: De Hoyos Martínez et al., 2022

### Conventillos como elementos de patrimonio social y cultural

Los conventillos, según Cuenca Red (2016), se definen como "casa de inquilinato, comprendido por piezas o cuartos pertenecientes a una casa con entrada común y directa de un pasillo, patio y corredor, también compartiendo por lo general el servicio higiénico y no consta de un uso exclusivo de agua" (Figura 3). Estos espacios tradicionalmente han acogido a las clases populares y migrantes en ciudades de América Latina, y a lo largo de los años se han convertido en elementos pertenecientes al patrimonio social y cultural, a pesar de las limitadas políticas institucionales para preservarlos.

De acuerdo a Carrión (2010) los centros históricos, en donde yacen los conventillos, "fueron constituidos con funciones heterogéneas porque una ciudad, por definición, es el espacio de mayor diversidad", lo que refuerza la idea de que la vivienda popular es clave para la vitalidad y heterogeneidad de estos hábitats.

La organización espacial de los conventillos en torno a patios comunes y áreas compartidas favorece la convivencia y la colaboración entre vecinos, generando lazos de apoyo mutuo mediante actividades como rifas o bingos solidarios. Por tanto, no solo representan una forma de vivienda, sino también un entorno en donde se crean vínculos sociales sólidos.

Preservar estos espacios no solo significa conservar su arquitectura, sino también proteger las formas de vida comunitaria que allí se desarrollan, que fortalecen la identidad y el sentido de pertenencia a nivel individual, familiar y colectivo.



Figura 3: Conventillo en Cuenca - Ecuador, 1970 Fuente: (Pacheco & Sarmiento, 2018)

Como destaca Carrión (2010), "la pérdida de vivienda lleva aparejada una pérdida de sociedad, de ciudadanía y de sentido de pertenencia", lo que implica que el deterioro o desaparición de los conventillos también afecta a la memoria colectiva y a las prácticas sociales que han caracterizado a estas comunidades. Dicho en otros términos, si se permite que estos espacios se conviertan en museos o sean ocupados exclusivamente por turistas, se pierde la esencia de lo que representa un centro histórico vivo.

La intervención arquitectónica en estos espacios no debería limitarse solo a lo físico. También es necesario reconocer y preservar todo el valor social y cultural que guardan. Por consiguiente, la rehabilitación tiene que ser un proceso donde los propios habitantes puedan participar y decidir, para que el conventillo no pierda su esencia y siga siendo un lugar lleno de vida.

## Gentrificación y desplazamiento social

Como explica Smith (1996) la gentrificación es un proceso urbano complejo que ocurre cuando un área deteriorada o de bajos ingresos es renovada, atrayendo a un grupo de habitantes de mayores recursos económicos y, a menudo, desplazando a los residentes más antiguos, originales.

Este fenómeno es común en los centros históricos de las ciudades, donde la restauración de edificios antiguos, la mejora de la infraestructura y el aumento del turismo transforman tanto la demografía como la estructura económica y cultural de la zona. Sin embargo, este proceso tiene efectos negativos para las comunidades históricamente vulnerables, ya que el aumento de los precios de la vivienda y los servicios pueden resultar en el desplazamiento de los residentes (Smith, 1996).

Para Smith (1996) la gentrificación es "un proceso en el que el capital comienza a fluir hacia barrios de clase baja, promoviendo la restauración de la infraestructura, pero también, de manera indirecta, alterando la estructura social". Este proceso no solo implica la mejora material del barrio, sino también la homogeneización social, en la que la población original es desplazada por nuevos residentes de mayores ingresos en detrimento de los más pobres.

El desplazamiento social es uno de los efectos más devastadores de la gentrificación, especialmente cuando las políticas públicas no incluyen medidas para proteger a los habitantes más pobres que han vivido en el lugar toda su vida (Carrión, 2017).

Esto no solo implica la reubicación física de los individuos, sino la pérdida de redes sociales,

la fractura de las comunidades y la diseminación de las identidades locales. Cuando las personas son desplazadas, no solo pierden su hogar, sino que también se ven privadas del sentido de pertenencia y la cohesión social que caracteriza a las comunidades originales.

La gentrificación convierte muchas veces los barrios consolidados en zonas centradas únicamente con fines económicos y comerciales reduciendo la diversidad cultural e histórica de ciertos lugares.

En el caso de Cuenca, la gentrificación se ha intensificado debido al crecimiento del turismo y al interés por la conservación y restauración del Centro Histórico. GAD Municipal de Cuenca (2024) A medida que se ha incrementado la restauración de los edificios patrimoniales, los costos de vida han aumentado, afectando a las familias de bajos recursos que históricamente han habitado estos conventillos.

Los altos costos de la rehabilitación y la creciente demanda por áreas más turísticas están forzando a los residentes originales a abandonar el área, especialmente en zonas como la calle Rafael María Arízaga.

Según Altamirano y Morales (2024), "la restauración sin políticas inclusivas ha llevado a la expulsión de los habitantes originales, quienes no pueden soportar el aumento de los precios de la vivienda", creando un ciclo de desplazamiento que amenaza la diversidad social y cultural de la ciudad.



Figura 4: Protesta de gentrificación Fuente: contraindicaciones.net



Figura 5: rehabilitación y adaptación a nuevo uso de la Casa Neira Fuente: contraindicaciones.net



Figura 6: rehabilitación y adaptación a nuevo uso de la Casa Neira Fuente: contraindicaciones.net

La rehabilitación de construcciones patrimoniales es esencial para conservar la memoria histórica, cultural y arquitectónica de las ciudades. Estos bienes representan el legado tangible de generaciones pasadas y son fundamentales en la construcción de la identidad colectiva (UNESCO, 2014). En Ecuador, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) ha descrito numerosos bienes patrimoniales que enfrentan desafíos importantes de conservación, derivados de problemas estructurales, abandono o falta de recursos para su mantenimiento (INPC, 2018).

El patrimonio arquitectónico, como parte del patrimonio material inmueble, incluye edificaciones que poseen valores históricos, estéticos y constructivos reconocidos por la sociedad (Azkarate et al., 2003).

Muchas de estas construcciones, además de su valor cultural, suelen enfrentar problemas por la inclemencia del tiempo y la intervención humana, como por ejemplo: humedad, fisuras, desprendimientos y corrosión, las cuales ponen en riesgo su estabilidad estructural y requieren atención inmediata (López et al., 2004).

La rehabilitación arquitectónica no solo busca devolver la funcionalidad a estas edificaciones, sino también preservar su tipología, materiales y relación con el entorno.

Este proceso debe enfocarse tanto en acciones preventivas, dirigidas a evitar futuros deterioros, como en acciones curativas, diseñadas para detener y mitigar los daños existentes (Andino & Obando, 2011; UNESCO, 2007).

Estas intervenciones permiten extender la vida útil de las edificaciones y proteger el legado arquitectónico para las generaciones futuras. En el Ecuador la Ley de Patrimonio Cultural (2004) y las normativas locales establecen las directrices para proteger bienes patrimoniales. Leyes que buscan incentivar su conservación mediante beneficios fiscales, como la exoneración parcial o total de impuestos prediales en edificaciones correctamente mantenidas.

Adicionalmente, la Carta de Cracovia (2000) subraya que cualquier intervención debe respetar la autenticidad histórica y cultural del bien patrimonial, evitando transformaciones que alteren su esencia.

La rehabilitación de viviendas patrimoniales es, por lo tanto, una tarea interdisciplinaria que demanda un equilibrio entre el respeto por el valor histórico y las necesidades de funcionalidad contemporánea. Este proceso no solo garantiza la protección del patrimonio arquitectónico, sino que también fomenta un sentido de pertenencia hacia el entorno construido, fortaleciendo la identidad cultural de las comunidades y de la ciudad.

El Centro Histórico de Cuenca (CHC), reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, constituye uno de los centros patrimoniales más emblemáticos del Ecuador. Su riqueza arquitectónica proviene de la diversidad de edificaciones tradicionales que datan de la época colonial y republicana, construidas predominantemente con técnicas locales como la mampostería de adobe y ladrillo (Quezada et al., 2021). Estas estructuras muestran no solo un legado arquitectónico, sino también el significado histórico, cultural y simbólico para la localidad y la nación.

El patrimonio edificado en el CHC no se limita a construcciones monumentales; la mayoría corresponde a arquitectura civil de carácter residencial. Esto resalta su valor dentro del tejido urbano y su coherencia estética, más que por su monumentalidad (Quezada et al., 2021).

Según datos recientes, el 92,5% de las edificaciones patrimoniales del CHC están catalogadas como de valor arquitectónico B o ambiental, lo que evidencia su papel en la morfología urbana y como reflejo de la cultura popular (Jiménez, 2021).

Una característica destacada es la diversidad tipológica de estas edificaciones, que incluye construcciones tradicionales de adobe, mampostería de ladrillo y, en algunos casos, mampostería confinada con hormigón armado. Estas variaciones reflejan procesos históricos de consolidación y adaptaciones a nuevas necesidades funcionales (Quezada et al., 2021). El CHC enfrenta dificultades significativas debido al deterioro estructural y a las transformaciones en la ciudad.



Figura 7: Valoración patrimonial Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

Los espesores de los muros portantes, las técnicas constructivas rudimentarias y la falta de mantenimiento han dejado numerosas estructuras susceptibles a riesgos sísmicos. Además, algunas intervenciones han incorporado materiales modernos que, si bien buscan resolver problemas específicos, pueden afectar la autenticidad de los sitios históricos (Jiménez, 2021).

La evaluación del patrimonio también sugiere reconocer el papel de estas estructuras en la memoria colectiva y su capacidad para reflejar los cambios sociales y culturales en Cuenca.

En este contexto, las ordenanzas locales y los estudios técnicos tienen como objetivo promover su conservación mediante intervenciones responsables, basadas en evidencia y pertinentes a los principios de sostenibilidad cultural (Quezada et al., 2021).

Categorización actual de edificaciones según el valor patrimonial

categoría		características	tipo de intervención permitida	
ámbito arquitectónico	E	Valor emergente	estéticas, históricas, de escala o de especial significado para la comunidad, con un papel dominante.	conservación, restauración
	VAR A	Valor arquitectónico A	estéticas, históricas, o de significación social, con valores sobresalientes.	conservación, restauración
	VAR B	Valor arquitectónico B	atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local, su organización espacial expresa las formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.	conservación, rehabilitación arquitectónica
	A	Valor ambiental	materiales, tecnología utilizada para su construcción y soluciones espaciales reflejan la expresión conservación, de la cultura popular y permiten una legibilidad arquitectónica coherente del área donde se ubican.	conservación, rehabilitación arquitectónica
	SN	Sin valor especial	carece de significados particulares para la ciudad o el área, no ejerce una acción desconfiguradora que afecte la forma urbana, su integración es admisible.	conservación, rehabilitación arquitectónica, situación por nueva edificación según determinantes y características del tramo.
	N-1	Impacto negativo	escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del área en la que se insertan.	demolición, sustitución por nueva edificación

Tabla 1: Categorización del patrimonio edificado del Centro histórico de Cuenca-Ecuador. Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, Municipio de Cuenca

En la Tabla 1, se recopila de manera clara y sencilla las diferentes categorías de valoración patrimonial que se aplican en el Centro Histórico de Cuenca. Estas categorías permiten comprender cómo se clasifican los edificios según su importancia histórica, arquitectónica, ambiental y cultural.

La normativa y legislación patrimonial en Cuenca, ha sido objeto de análisis y revisión a lo largo de las últimas décadas, reflejando la complejidad de la conservación del patrimonio cultural en un contexto de creciente desarrollo urbano (GAD Municipal de Cuenca, 2024).

Según la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico (1983), desde la década de 1970, se han implementado diversas políticas y normativas con el objetivo de proteger el patrimonio edificado, pero los resultados han sido en muchos casos, insatisfactorios.

Uno de los hitos más significativos en la regulación del patrimonio en Cuenca fue la promulgación de la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de 1983. Normativa que se basó en el Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca, estuvo vigente durante 27 años. Sin embargo, su aplicación no logró satisfacer las necesidades de conservación del patrimonio, lo que llevó a la creación de una nueva normativa en 2010: la Ordenanza para la Gestión y Control de las Áreas Históricas y Patrimoniales.

Esta nueva legislación revocó la anterior y estableció una categorización patrimonial más clara, dividiendo los bienes en cuatro niveles y actualizando los criterios de intervención arquitectónica (GAD Municipal de Cuenca, 2010). Sin embargo, esta normativa ha sido criticada por la falta de un sustento argumentado en la categorización patrimonial y la definición de conceptos de intervención, generando dificultades a la hora de su aplicación (Paredes, 2015).

La normativa para la conservación ha priorizado edificaciones de mayor valor patrimonial, dejando desprotegidas a muchas de menor categoría (Paredes, 2015), dejando a un lado las edificaciones de menor categoría, a pesar de que estas forman parte del entorno urbano. Sobre la gestión del patrimonio cultural en Cuenca, la municipalidad tiene la competencia y la responsabilidad de velar por la conservación de la ciudad, conforme la declaración por parte de la UNESCO en el año 1999 como Patrimonio Cultural de la humanidad.

Como se ha descrito anteriormente, existen normativas que se esfuerzan por preservar el patrimonio de la ciudad, sin embargo persisten desafíos tales como: la falta de control en las intervenciones no autorizadas, la ausencia de incentivos a los propietarios y la limitada participación ciudadana en la conservación de los mismos (Crespo, 2013).

El análisis de la situación del patrimonio edificado en Cuenca revela que, aunque se han realizado actualizaciones en el inventario de edificaciones patrimoniales, persisten vacíos en la protección y categorización de los bienes culturales.

Muchas construcciones, a pesar de haber mejorado su estado de conservación desde su catalogación inicial, siguen en condiciones regulares, principalmente debido a cambios de uso y a la vulnerabilidad de sus materiales, como el adobe y la madera.

Es fundamental que las políticas de conservación del patrimonio sean diseñadas, conforme las problemáticas detectadas, con objetivos claros y un sistema de seguimiento y monitorización. Para ello, la recopilación y sistematización de la información sobre bienes culturales es crucial para un monitoreo adecuado.

Además, la participación activa de la sociedad es esencial, para consolidar la conservación del patrimonio local, reconociendo que los valores históricos y arquitectónico, parten de una visión colectiva de ciudad (Pauta, 2019).

Conforme la revisión realizada, es imperativa la actualización de las normas y criterios de valoración del patrimonio, incluyendo redificaciones modernas y contemporáneas, contribuyendo a mejorar la gestión municipal en este tema.

El análisis de obras arquitectónicas constituye un recurso fundamental para comprender cómo los conceptos, las estrategias y las soluciones implementadas en proyectos destacados pueden servir de referencia en intervenciones futuras. En este caso, el estudio se centra en tres proyectos que se han considerado pertinentes: Casa larga, El Vado Suites y La vecindad Santos Dumont.

Estas obras destacan no solo por su innovación y creatividad, sino también por su capacidad para reinterpretar y revitalizar espacios existentes, logrando un equilibrio entre la preservación histórica y la funcionalidad contemporánea. Se han seleccionado estas tres obras tanto por su valor arquitectónico, como por su capacidad de responder a problemáticas como la capacidad de adaptarse a las necesidades actuales de los residentes, la capacidad de responder al contexto de la ciudad y la capacidad de crear espacios funcionales.

De los proyectos de la Casa Larga y el Vado suites, se ha rescatado la idea de rehabilitar una vivienda, en la cual se logra incrementar nueva arquitectura, la cual responda a las necesidades de los residentes, incrementando zonas comunes, nuevas tipologías de vivienda cómodas para cualquier persona, etc; todo esto sin competir con la arquitectura existente. Del proyecto la vecindad Santos Dumont se tomó la idea del patio central como punto articulador del proyecto.

### Casa Larga (Ecuador)

Ubicación: Cuenca, Ecuador

Arquitecto: Duran Hermida arquitectos

Fecha inicio del proyecto: 2024

Tipo de referencia: Intervención en Arquitectura Patrimonial o de Interés Patrimonial

Programa arquitectónico: Viviendas



Figura 8: Fotografías interior de la Casa Larga Fuente: archidaily

### Casa Larga

La Casa Larga es una intervención arquitectónica que se basa en la rehabilitación de un edificio patrimonial en el corazón de Cuenca, Ecuador.

Este proyecto destaca por su combinación entre la preservación de los elementos históricos y la incorporación de soluciones modernas como la integración de patios internos, la creación de nuevas viviendas y de áreas comunales, entre otros (Arquitectura Panamericana, 2024).

De esta manera, el diseño implementado mantiene el carácter original del inmueble, respetando su pasado histórico, pero al mismo tiempo se adapta a las necesidades contemporáneas, integrando los espacios interiores y exteriores de manera fluida (BAQ,2024).



Figura 9: Fotografía interior casa Larga Fuente: BAQ, 2024



Figura 10: Espacio de transición interior - exterior Fuente: BAQ,2024



Figura 11: Patio interno Fuente: BAQ,2024

### Interacción espacial en contextos patrimoniales

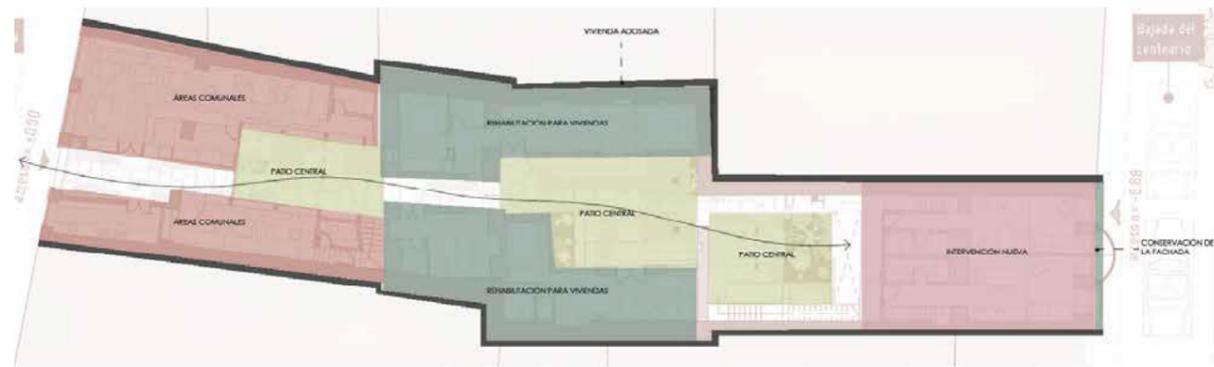


Figura 12: Diagramas de zonificación planta baja Fuente: Elaboración propia

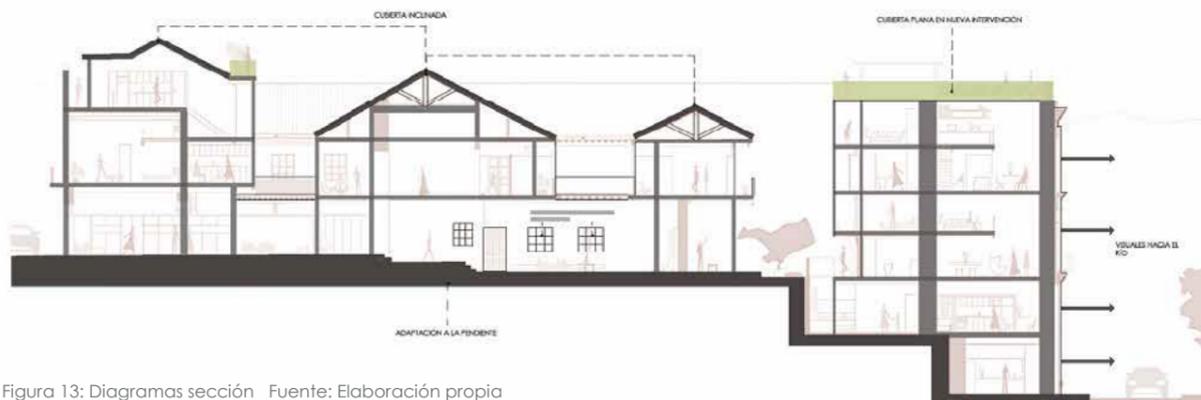


Figura 13: Diagramas sección Fuente: Elaboración propia

¿Cómo se logra la interacción de los espacios en la Casa Larga, manteniendo la conservación de los elementos patrimoniales?

Los espacios se conectan de manera sencilla, permitiendo moverse sin dificultad y sin alterar la esencia original del lugar.

Las intervenciones actuales se suman con respeto, aportando comodidad y funcionalidad, pero sin quitarle su historia ni su carácter. Así, el diseño busca que lo nuevo y lo antiguo se entiendan y se acompañen, como parte de una misma vida.

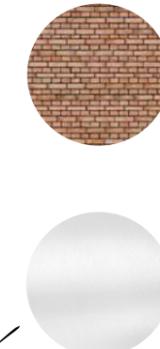
### Materialidad



Se conserva la piedra original como parte del valor patrimonial.

Se mantiene la estructura de madera, respetando el sistema constructivo tradicional.

Figura 14: Materialidad fachada Fuente: BAQ, 2024



Se utiliza ladrillo expuesto que se integra con el entorno sin generar contraste.

Se incorpora acero blanco que armoniza con lo patrimonial sin imponerse.

Figura 15: Materialidad fachada Fuente: BAQ, 2024



Se restaura el color blanco original y se añaden balcones de acero con diseño sobrio.

Figura 16: Materialidad fachada Fuente: BAQ, 2024

## El Vado Suites (Ecuador)

Ubicación: Cuenca, Ecuador

Arquitecto: José Luis Reyes Coellar

Fecha inicio del proyecto: 2024

Tipo de referencia: Intervención en Arquitectura Patrimonial o de Interés Patrimonial

Programa arquitectónico: Viviendas



Figura 17: Fotografía lateral parte nueva El Vado suites Fuente: BAQ, 2024

## El Vado Suites

El Vado Suites es un proyecto de rehabilitación patrimonial ubicado en el barrio El Vado de Cuenca, que busca revitalizar el centro histórico fomentando la ocupación residencial.

La intervención combina la restauración de una vivienda del siglo XIX, respetando su estructura original, con la incorporación de un nuevo bloque habitacional al fondo del predio, orientado hacia un parque municipal (BAQ,2024).

El diseño diferencia claramente lo antiguo de lo nuevo, mediante el contraste de materiales y formas, y utiliza una vereda como elemento integrador. La propuesta apuesta por una arquitectura atemporal que valore el contexto cultural y patrimonial del lugar (BAQ,2024).



Figura 18: Fotografía del edificio nuevo Fuente: Nicolás Provoste, 2024



Figura 19: Fachada principal patrimonial Fuente: BAQ, 2024



Figura 20: Vista interior de la vivienda Fuente: BAQ,2024

### Transición entre lo patrimonial y lo contemporáneo

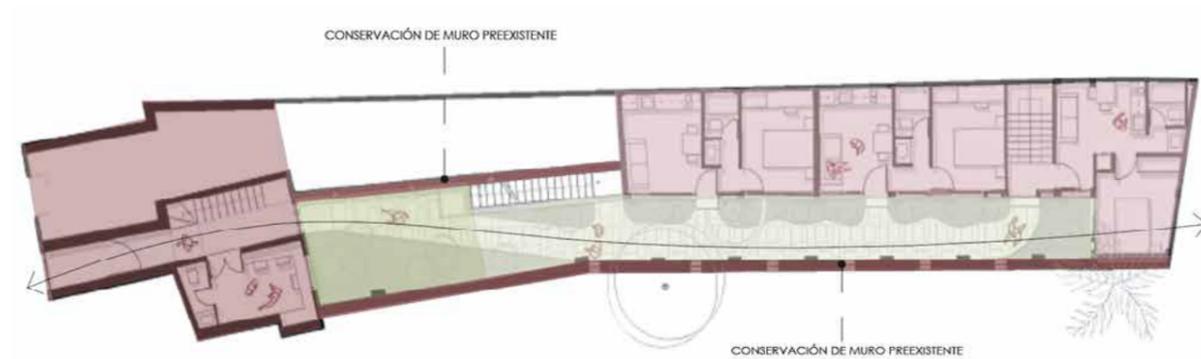


Figura 21: Diagrama conexión de la vivienda Fuente: Elaboración propia

¿Cómo se organiza la circulación directa y el patio de transición en El Vado Suites para generar una conexión fluida entre lo patrimonial y lo contemporáneo?

La circulación en El Vado Suites está diseñada para ser clara y directa, permitiendo que los residentes se desplacen sin obstáculos entre el edificio original y las nuevas intervenciones.

El patio de transición funciona como un espacio intermedio que establece un vínculo visual y físico entre las partes históricas y modernas del proyecto. Esta transición suave no solo facilita la circulación, sino que también permite una integración de los diferentes lenguajes arquitectónicos de manera armoniosa.

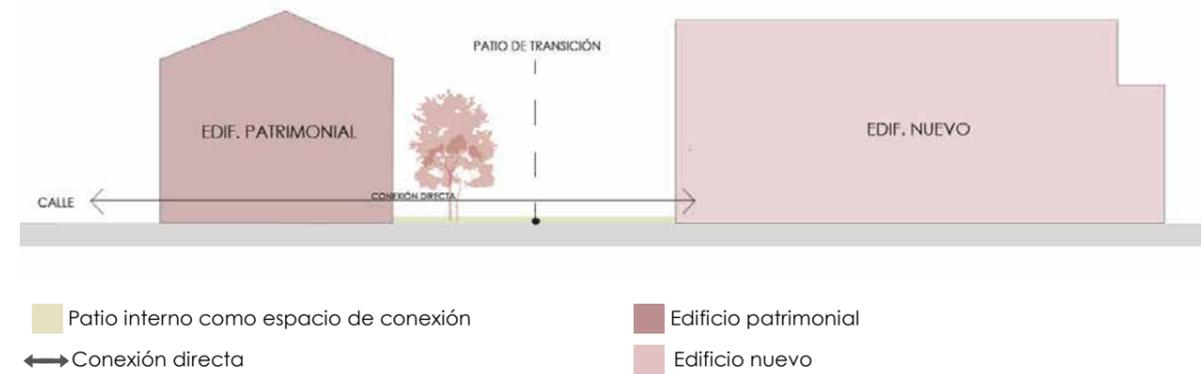


Figura 22: Diagrama conexión entre viviendas Fuente: Elaboración propia

### Fachada

¿De qué manera se diseñó la fachada de los módulos en El Vado Suites, y cómo contribuye a la relación entre lo histórico y lo moderno?

La fachada de los módulos de El Vado Suites se diseñó con un enfoque modular que utiliza materiales contemporáneos como el vidrio y el acero, creando un contraste con la arquitectura histórica circundante.

De igual forma, mantuvo un respeto por la escala y la proporción, elementos fundamentales del contexto urbano.

Este diseño resalta la modernidad del proyecto, a la vez que facilita un diálogo visual entre lo moderno y lo tradicional.



Figuras 23: Análisis de fachadas Fuente: Elaboración propia

## La vecindad Santos Dumont

Ubicación: Chacarita, Argentina

Arquitecto: Cottet Iachetti Arquitectos

Fecha inicio del proyecto: 2021

Tipo de referencia: Proyecto arquitectónico residencial

Programa arquitectónico: Viviendas



Figura 24: Fotografía fachada casa del Alabado Fuente: UNACEM Ecuador

## La vecindad Santos Dumont

La Vecindad Santos Dumont es un innovador proyecto de vivienda colectiva ubicado en Chacarita, Argentina, que se caracteriza por su enfoque en la organización espacial mediante patios y pasillos que conectan los diferentes bloques de vivienda.

Esta disposición fomenta la interacción social y vida en comunidad. El diseño de los bloques favorece una distribución eficiente de los espacios, optimizando tanto la luz natural como la ventilación.

La propuesta busca dar una respuesta urbana a las necesidades habitacionales de la ciudad, sin perder la calidez y la conectividad que fomentan la convivencia. (Cottet & Iachetti, 2020)



Figura 25: Patio interno Fuente: Archidaily



Figura 26: Pasillo hacia el patio Fuente: Archidaily



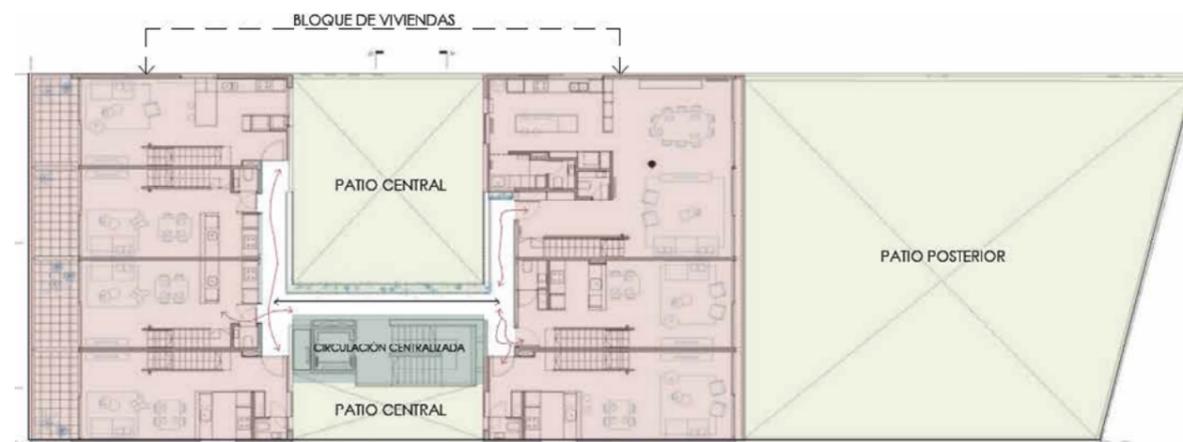
Figura 27: Fachada Fuente: Archidaily

## Uso de patios como articuladores sociales

¿Cómo funcionan los patios en La Vecindad Santos Dumont para dividir los bloques de vivienda y fomentar la interacción social?

En La Vecindad Santos Dumont, los patios no solo sirven como elementos de transición entre los bloques de vivienda, sino también como puntos de encuentro que favorecen la interacción entre los residentes.

Estos espacios comunes permiten una circulación fluida y ofrecen un ambiente propicio para la convivencia, mientras que la disposición de los bloques en torno a los patios fomenta una sensación de comunidad. Cada patio se convierte en un microcosmos de socialización, creando un equilibrio entre privacidad y lo colectivo. (Cottet & Iachetti, 2020)



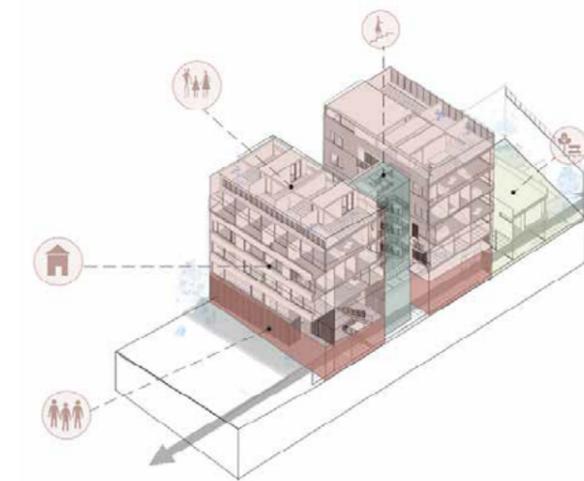
Figuras 28: Diagramas relación vivienda y patios Fuente: Elaboración propia

## Estrategias de iluminación y organización de bloques

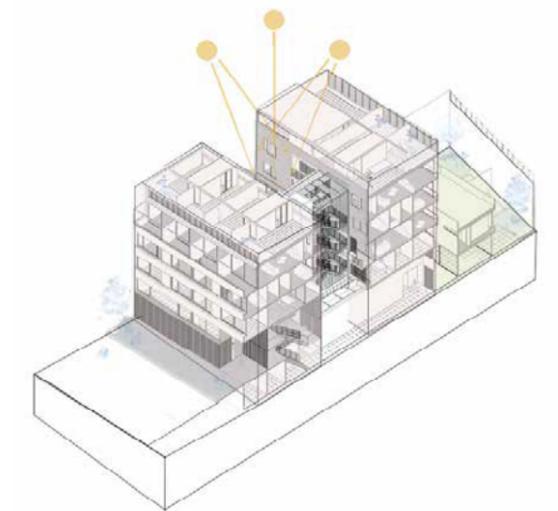
¿Cómo se organizan los bloques en La Vecindad Santos Dumont para optimizar la iluminación natural y la distribución espacial de las viviendas?

Los bloques de La Vecindad Santos Dumont están organizados de manera que cada vivienda recibe luz natural directamente, ya sea a través de ventanas orientadas hacia los patios internos o mediante aberturas estratégicas en las fachadas.

Esta disposición no solo maximiza la entrada de luz, sino que también garantiza una buena ventilación, mejorando la calidad del aire en los espacios. La distribución de los bloques también se pensó para asegurar una circulación eficiente, aprovechando al máximo el espacio disponible sin comprometer la comodidad de los habitantes. (Cottet & Iachetti, 2020)



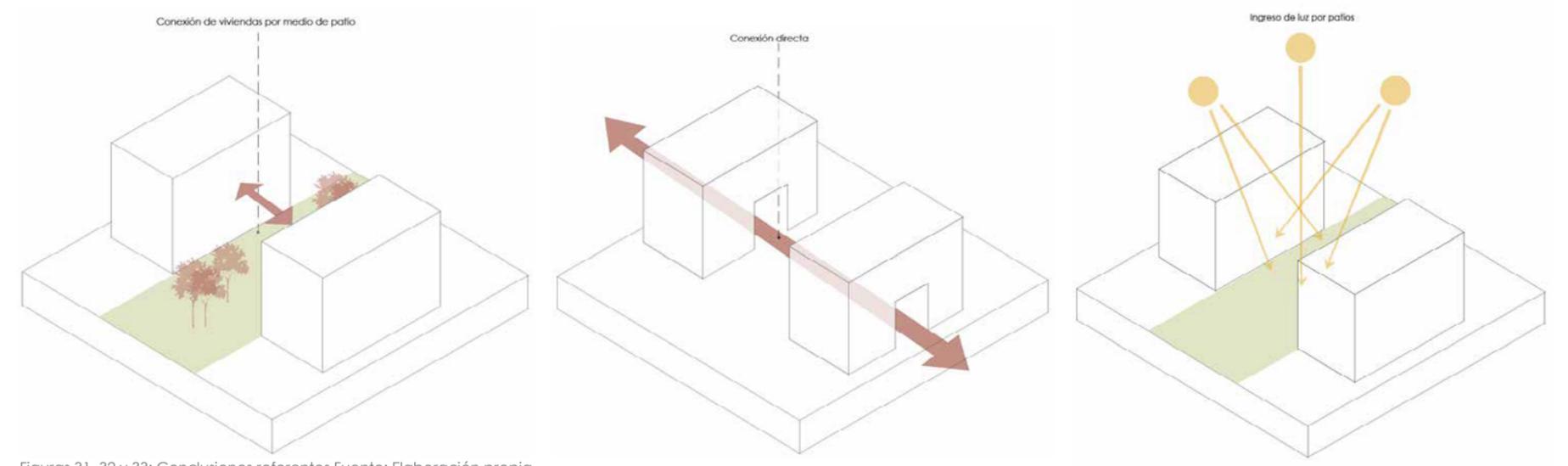
Figuras 29: Relación entre espacios Fuente: Elaboración propia



Figuras 30: Ingreso de luz por el patio Fuente: Elaboración propia

## Conclusiones referentes

Conforme al análisis realizado de las tres edificaciones: Casa larga, El Vado Suites y La vecindad Santos Dumont, se puede inferir que en viviendas patrimoniales restauradas y en viviendas de uso colectivo, son imprescindibles elementos como: iluminación y ventilación apropiadas, diseño de espacios comunes y conexiones entre distintos ambientes. Asimismo, los casos estudiados fueron exitosos en su diseño e implementación, al realizar un análisis previo de la realidad local e identificar las necesidades de sus ocupantes.



Figuras 31, 32 y 33: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

### Conexión viviendas por patio central

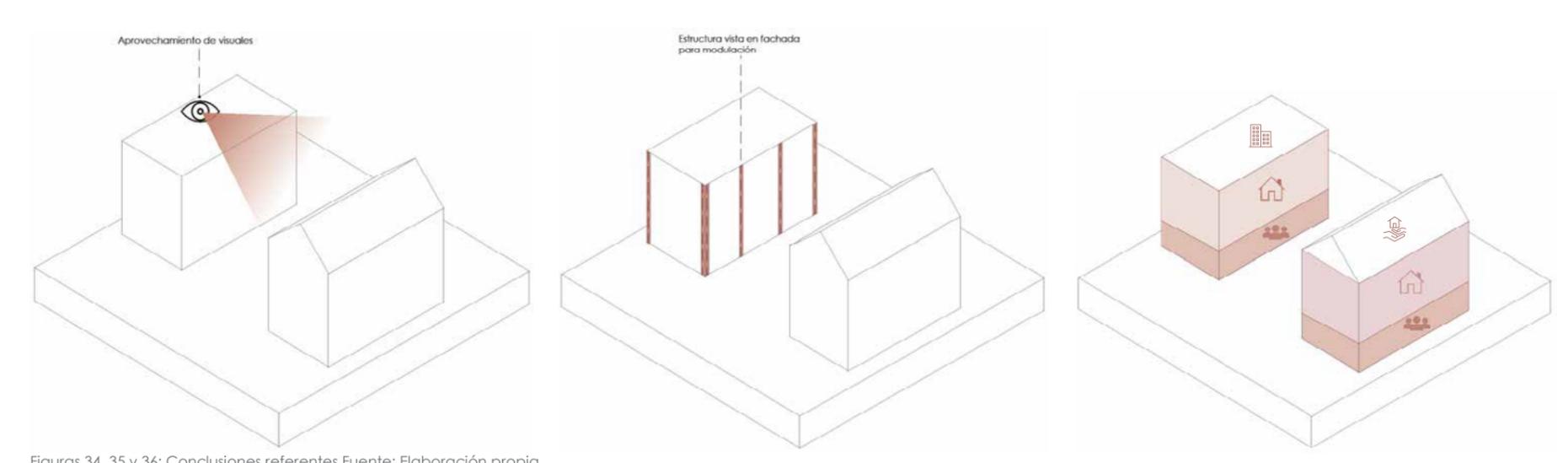
El patio como elemento clave de articulación entre las viviendas, generando conexiones visuales, funcionales y sociales. Su uso fomenta la convivencia comunitaria, mejora la ventilación cruzada y optimiza el espacio libre como área de encuentro y uso común.

### Circulación directa

La circulación clara y continua permite conectar de forma eficiente los diferentes núcleos habitacionales. Esta organización facilita recorridos fluidos y accesibles, mejorando la funcionalidad y la comprensión del espacio.

### Ingreso de iluminación por patios

El uso de patios permite un ingreso eficiente de luz natural, mejorando el confort térmico y lumínico. Esta estrategia reduce la necesidad de luz artificial y refuerza la calidad ambiental de las viviendas.



Figuras 34, 35 y 36: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

### Aprovechamiento de visuales en cubierta

El diseño de las cubiertas una estrategia que permite establecer una relación directa con el entorno urbano o natural, y brinda la oportunidad de incorporar terrazas o espacios comunes en altura que enriquecen la vida colectiva.

### Estructura para modulación y terminado en fachada

La estructura vista en fachada aporta identidad al edificio. A través de la modulación, se genera un ritmo visual que respeta la escala del entorno y organiza el espacio interior, logrando un equilibrio entre lo contemporáneo y lo patrimonial.

### Conexión entre contemporáneo y patrimonial

la arquitectura contemporánea no compita con lo patrimonial, sino que se integre respetuosamente. A través del uso consciente de materiales, la organización espacial y el tratamiento de las fachadas

Diagnóstico urbano -  
arquitectónico

## 2.1 ANÁLISIS DE SITIO

### Análisis macro: Ciudad

Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, el Centro Histórico de Cuenca mantiene una trama urbana en damero, que define su estructura y dinámica. Según el Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca (2024), el área de estudio comprende 224 hectáreas, mientras que el Informe Técnico del GAD Municipal de Cuenca registra 116 manzanas y 3.077 predios.

El predio analizado, ubicado en la calle Rafael María Arízaga, forma parte de esta estructura urbana, por lo que su configuración es clave para preservar la continuidad del tejido patrimonial. Su rehabilitación no solo responde a una necesidad funcional, sino que contribuye a mantener la esencia de la trama histórica, asegurando su permanencia dentro del contexto patrimonial de la ciudad.

Coordenadas:  
 Latitud sur: 2°53'30.6"  
 Latitud oeste: 78°59'55.0"



Figura 37: Ubicación del predio en el Centro Histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

### Densidad

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2009, en el núcleo central del casco histórico la densidad poblacional era baja, oscilando entre 0 y 50 hab/ha. Este fenómeno se debe, en gran medida, a la migración de los habitantes hacia zonas de expansión, lo que ha generado un progresivo abandono de la vivienda a favor de usos comerciales, administrativos y turísticos, alterando la dinámica urbana y residencial del sector.

En contraste, la manzana donde se ubica el predio presenta una densidad significativamente mayor, entre 200 y 250 hab/ha, lo que se explica por la presencia de conventillos donde varias familias cohabitan en espacios reducidos. (Altamirano & Morales, 2024).

Esto pone en evidencia que, si bien el Centro Histórico ha perdido habitantes en algunas zonas, en otras la ocupación sigue siendo alta, aunque en condiciones de hacinamiento. Este análisis resulta clave para comprender la situación habitacional del sector y reafirmar la necesidad de rehabilitar la vivienda, mejorando las condiciones de vida de los residentes sin generar desplazamientos.



Figura 38: Densidad en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

## Transporte público

El predio cuenta con una ubicación estratégica dentro del Centro Histórico, con gran acceso a transporte público como buses urbanos y el tranvía, facilitando a que los residentes puedan movilizarse dentro de la ciudad.

En específico, las líneas de bus conectan el área con la Av. de las Américas al norte, el Centro Histórico al sur, la Av. Huayna Cápac al este y el casco patrimonial al oeste. Este análisis permite entender cómo la accesibilidad influye en la revitalización del predio, asegurando su integración con el entorno urbano.



Figura 39: Equipamientos en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

- Predio
- Líneas de bus urbano
- Ciclovías
- Paradas de bus
- Paradas Tranvía

0 50 250 500

## Hitos y recorridos

El Centro Histórico de Cuenca alberga espacios importantes como escuelas, museos y mercados, que son parte de la vida diaria de sus habitantes. Estos lugares no solo mueven la economía y la cultura, sino que también fortalecen la comunidad y la vida social.

Aunque la manzana donde se encuentra el predio no cuenta con hitos destacados, su cercanía a menos de 200 metros con hitos importantes como iglesias, plazas, parques, entre otros; lo ubica en una zona con un movimiento constante de personas. Esta ubicación privilegiada representa una oportunidad para mejorar las condiciones habitacionales del conventillo, en un entorno vivo y activo, sin perder su valor patrimonial ni su vínculo con la vida del barrio.

01. Plaza Monroy
02. Plaza de la Picota
03. Iglesia San José El Vecino
04. Hospital Universitario Católico
05. Mercado 9 de Octubre
06. Parque María Auxiliadora

- Predio
- Hitos
- Recorridos principales vehículos
- Recorridos secundarios vehículos

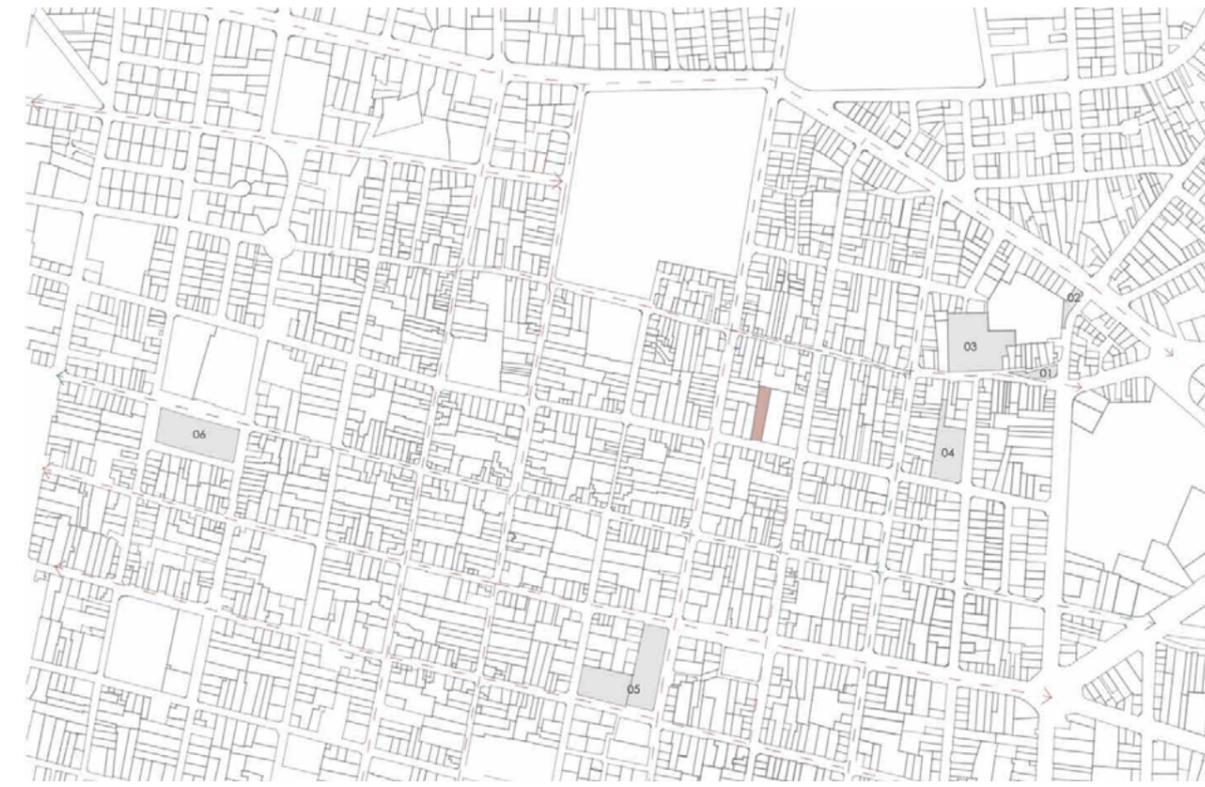


Figura 40: Equipamientos en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

0 50 250 500

## Análisis FODA de la Calle Rafael María Arízaga



Figura 41: Equipamientos en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

A partir del análisis FODA, se busca mantener aquellas cualidades del predio que le dan valor y sentido de identidad. Frente a las debilidades, se propone mejorar los espacios pequeños que hoy no cuentan con suficiente ventilación ni luz natural, para ofrecer condiciones más adecuadas y dignas de vida. En cuanto a las amenazas, se plantea actuar poco a poco en las zonas donde el uso del espacio ha generado hacinamiento, buscando siempre mejorar el día a día de quienes habitan el lugar, sin perder de vista el carácter original del conjunto.

### Fortalezas

- Presencia de artesanos.
- Existencia de murales sobre la historia de la zona.
- Presencia de huertos y patios internos

### Oportunidades

- Dispone de espacios con potencial para uso comunitario y recreativo.
- Cuenta con vecinos activos y con capacidad de comunicación e influencia.

### Debilidades

- Falta de mantenimiento de la vivienda.
- Espacios mínimos sin ventilación ni luz adecuada.
- Deterioro estructural.

### Amenazas

- Presencia de bandas criminales, personas que ejercen el trabajo sexual y drogas
- Presencia de venta de alcohol y libadores.
- Conventillos que causan hacinamiento.
- Casas abandonadas o en construcción.

## 2.2 VALORACIÓN PATRIMONIAL Y ARQUITECTÓNICA

La calle Rafael María Arízaga, en el Centro Histórico de Cuenca, es un espacio de gran valor patrimonial que conserva importantes muestras de la historia y arquitectura de la ciudad. A lo largo de esta vía, se encuentran numerosos inmuebles con características arquitectónicas representativas, lo que refuerza su importancia dentro del tejido urbano.

Se puede observar que en la Figura 43, existen un total de aproximadamente 80 viviendas con valor arquitectónico B, el cual implica que estas viviendas deban conservar en su totalidad sus elementos originales. Al estudiar el tramo se notó que algunas de las viviendas se encuentran en un estado bueno a malo, por lo que los residentes en su mayoría mantienen la fachada y en el interior realizan los cambios a su conveniencia. El predio en estudio posee valor arquitectónico B, lo que implica la necesidad de conservar sus elementos originales. Su rehabilitación debe lograr un equilibrio entre la preservación de su identidad patrimonial y la adaptación a las necesidades habitacionales actuales, asegurando su integración con el entorno.



Figura 42: Valor patrimonial en la calle Rafael María Arízaga Fuente: Elaboración propia

- Valor emergente
- Valor arquitectónico A
- Valor arquitectónico B
- Valor ambiental
- Parques y plazas

El predio estudiado ubicado específicamente en la calle Rafael María Arízaga, entre las calles Tomás Ordóñez y Vargas Machuca. Esta manzana está conformada en su mayoría por viviendas de dos a tres pisos, muchas de ellas con características arquitectónicas que reflejan la influencia colonial, por el uso de materiales como el adobe y la teja.

El tramo cuenta con edificaciones de diversas tipologías, las cuales con el paso del tiempo han cambiado su uso original de viviendas unifamiliares a multifamiliares, mientras que otras han incorporado actividades comerciales en la planta baja, combinando el uso residencial con el comercial.

El tramo de ubicación del predio, cuenta con 11 edificaciones, en las que la mayoría de estas son de uso mixto entre vivienda y comercios pequeños.

- 1 piso
- 2 pisos
- 3 pisos
- 4 pisos

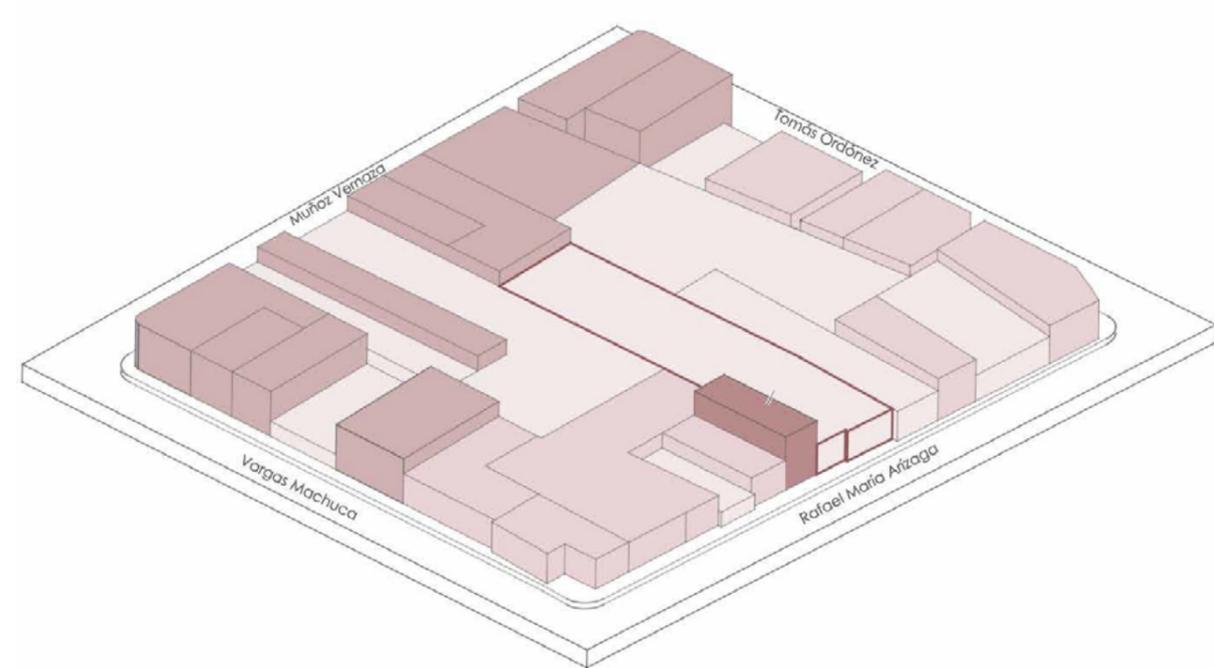


Figura 43: Análisis alturas edificaciones de la manzana Fuente: Elaboración propia

## Análisis de tramo

Tramo del predio



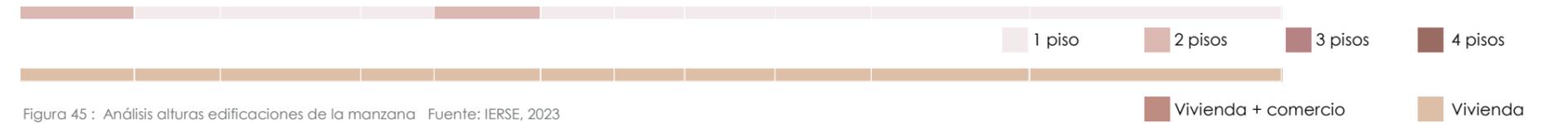
Figura 44 : Análisis alturas edificaciones de la manzana Fuente: IERSE, 2023



Tramo frontal del predio



Figura 45 : Análisis alturas edificaciones de la manzana Fuente: IERSE, 2023



## Entrevistas

Se realizaron entrevistas estructuradas a cuatro miembros de la comunidad que tienen diferentes puntos de vista sobre la vida en el conventillo: el propietario de la vivienda, un comerciante con un negocio frente al lugar y dos residentes.

Todos señalaron que existen problemáticas relacionadas a la calidad de vida, la seguridad y la convivencia en el edificio, derivadas por las características identificadas en el conventillo: poca iluminación, espacios compartidos y habitaciones polifuncionales cuyo diseño no incluye cocinas, entre otras que se describen a continuación.

### Propietario de la vivienda

Fernando G. señala que la vivienda es un legado familiar y que con el paso del tiempo este espacio se ha ido adecuando a las necesidades de su familia.

"Siempre he vivido con diferentes personas", ocasionando que no se puedan establecer lazos entre el dueño y el arrendatario, debido a eso han existido problemas en la seguridad del lugar.

Fernando G. menciona que la falta de espacios sociales como cocinas, salas, etc., han ocasionado que las personas los implementen o adapten dentro de las habitaciones.

### Residentes

Los dos residentes de la vivienda mencionaron que la convivencia depende de "cuánto tiempo han residido los vecinos en la casa", ya que algunos cuidan de las áreas comunes, pero otros no se preocupan por mantener los espacios en su

conjunto. Agrega que la privacidad es un inconveniente por la distribución de las habitaciones y la delgadez de las paredes, y que la escasez de iluminación en los pasillos representa un riesgo para la seguridad. Por lo que es necesario hacer mejoras en las áreas compartidas y en la disposición de los baños y la lavandería para un uso más eficiente.

En cuanto a la convivencia, uno de los residentes explicó que los patios y baños compartidos son los principales puntos de encuentro entre los vecinos. Sin embargo, algunos consideran que no hay suficiente comunicación entre los residentes, ya que muchos solo están de paso.

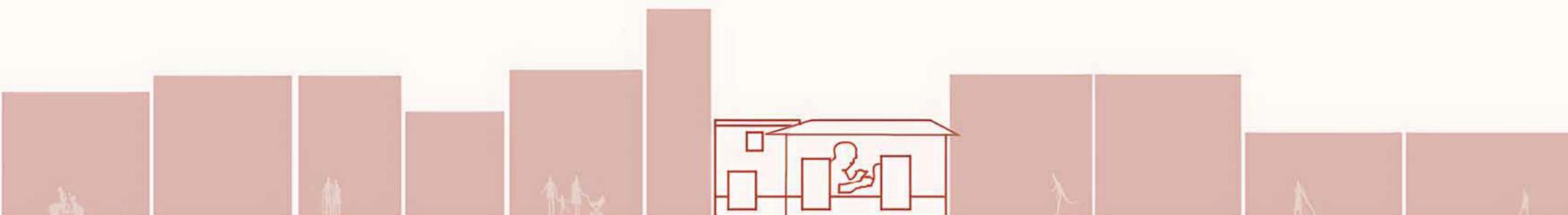
Otro habitante menciona que "el principal problema es la escasez de recursos para mejorar la vivienda" y que no hay reglas establecidas sobre limpieza ni horarios para el uso de las áreas comunes, lo cual genera disputas. Por lo que propone crear normas básicas para facilitar la convivencia, así como reforzar las puertas y ventanas y aumentar la iluminación en ciertas zonas. También sugiere la creación de un espacio apropiado para los niños y una cocina compartida mejor equipada para evitar que cada persona cocine en sus propias habitaciones.

Los residentes explicaron que la mayoría de los arrendatarios son comerciantes y trabajadores provenientes del mercado 9 de Octubre o personas extranjeras. Siendo un problema permanente la inseguridad, por lo que instan a las autoridades a realizar "ajustes en el conventillo y más vigilancia en los accesos".

### Comerciante

Desde el exterior del inmueble, un comerciante que tiene su tienda frente al conventillo dice que el lugar siempre está en movimiento, con personas que entran y salen en diferentes momentos. Comenta que ha presenciado situaciones tensas entre algunos inquilinos y que "la seguridad es una preocupación constante", ya que negocios cercanos han sufrido robos en diversas ocasiones. Señaló "mejorar la iluminación en el área" e "instalar algún tipo de vigilancia" para ofrecer mayor tranquilidad.

En general, las 4 personas entrevistadas coinciden en la importancia de modificar el entorno, para que existan más espacios verdes y la estructura del conventillo, a través de soluciones concretas a los espacios comunes, para que sean apropiados para la cocina, lavanderías y baños. Cambios que fortalecen el sentido de comunidad, mejora la convivencia, la calidad de vida y evita los problemas de seguridad al aumentar el tejido social.



## La Casa de Fernando: Un Refugio de Memoria en la Calle Rafael María Arízaga

En el corazón de la calle Rafael María Arízaga, en el Centro Histórico de Cuenca, se encuentra una casa que ha resistido el paso del tiempo y guarda entre sus muros la historia de una familia y la de un barrio entero. Esta vivienda, perteneciente a Fernando G., ha sido testigo del paso del tiempo en este conventillo.

Fernando G. ha vivido en esta casa durante más de 60 años. Antes de él, fue el hogar de sus abuelos, quienes la construyeron poco a poco, expandiéndola con el fruto de su esfuerzo. "Cada que venía él (su abuelo) hacía un cuarto con las ganancias de él, entonces cogía un maestro y él dirigía y hacía. Poco a poco se hizo esto de aquí." (Galán, 2025) Su abuelo, un sombrero de oficio, aprovechaba cada viaje a la costa para traer materiales y, con las ganancias de sus ventas, edificaba una nueva sección de la casa.

Este crecimiento progresivo no solo refleja la historia de una familia, sino también la forma en que muchas viviendas populares en Cuenca fueron construidas: con esfuerzo, planificación empírica y la colaboración de la comunidad.

Para Fernando, su casa era un refugio donde creció junto a sus cinco hermanos, su madre y sus abuelos. Recuerda con nostalgia cómo era la vida en aquellos tiempos, cuando el barrio estaba lleno de niños y la convivencia entre vecinos era más cercana (Galán, 2024). Su familia no fue la única en habitar la casa. En algún momento, la vivienda llegó a albergar hasta 100 personas en sus distintos cuartos.

En aquellos años, el alquiler era muy accesible y se cobraba en sucres. Sin embargo, con el paso del tiempo y la dolarización, los precios han cambiado considerablemente. Actualmente, los cuartos se alquilan entre \$50 y \$75 dólares, dependiendo de su tamaño.

El crecimiento de la casa no solo respondía a la necesidad de la familia, sino también a la demanda de vivienda en la ciudad. Durante décadas, el conventillo funcionó como un espacio de residencia compartida, en el que muchas familias encontraron un hogar temporal.

Esta dinámica de vivienda colectiva, común en Cuenca, permitía a los habitantes compartir no solo un techo, sino también experiencias, costumbres y tradiciones.

Han transcurrido aproximadamente 100 años del conventillo, si bien la estructura ha permanecido en pie, las permanentes modificaciones a las habitaciones y los espacios han alterado su configuración original, exceptuando la tienda que construyó su abuelo.



Figura 46: Jacinto Sinche, en el patio de su casa, con los sombreros que tejea; Fuente: Álbum fotográfico de la familia Sinche Siavichay.



Figura 47: Jacinto Sinche, prepara un chanchito en carnaval en el patio de su casa. Fuente: Archivo de la familia Sinche León.



Figura 48: Jacinto Sinche, en el patio de su casa, con los sombreros que tejea; Fuente: Álbum fotográfico de la familia Sinche Siavichay.



Figura 49: Mural plasmado en la fachada de la casa Fuente: Visit Cuenca Ecuador. (s.f.). El Vecino Neighborhood. Visit Cuenca Ecuador.

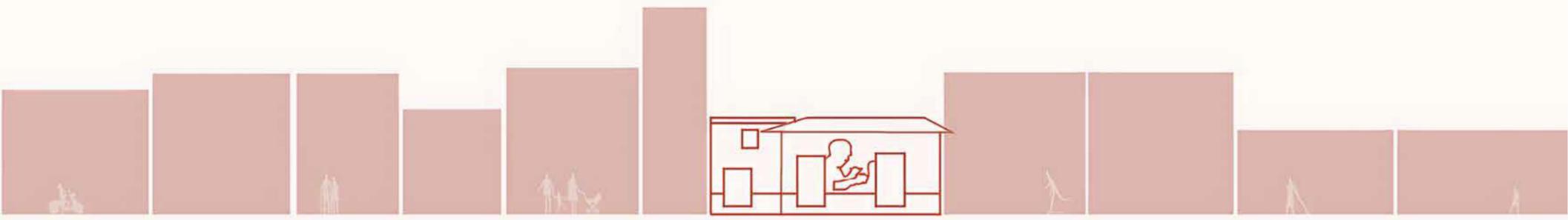
La importancia de esta casa trasciende lo personal. Su valor radica en ser un ejemplo de la arquitectura vernácula de la ciudad y en su capacidad de contar la historia de quienes la han habitado. Es un testimonio de la vida de los artesanos cuencanos, del crecimiento progresivo de las viviendas y de las dinámicas familiares de mediados del siglo XX.

La vivienda no solo es importante por su historia en el barrio, sino que conserva la arquitectura tradicional vernácula, en donde se evidencia el conocimiento de la construcción local. Al tener una tipología de vivienda de patio traspatio y huerta, que responde a la lógica funcional, generando espacios abiertos como los patios que funcionan como núcleo articulador.

Para que este barrios siga manteniendo su identidad y valor, se han realizado algunas estrategias como la de la creación de murales en las fachadas de ciertas viviendas con personajes significativos de la zona, logrado que las personas se apropien del barrio y se genere un interés de personas provenientes de afuera, logrando así cambiar la percepción que se tiene del lugar.

La casa de Fernando Galán es mucho más que una edificación antigua. Es el reflejo de una época, de una forma de vida y de un oficio tradicional que marcó a muchas familias cuencanas. Su historia es parte de la memoria viva del barrio y de la ciudad, y su preservación es esencial para mantener el legado de quienes la construyeron y la habitaron.

Propuesta de Intervención  
Arquitectónica



### Datos del predio

Propietario: Sr. Fernando Galán

Ubicación: Rafael María Arízaga, entre Vargas Machuca y Tomás Ordoñez.

Superficie:  
Terreno: 934 m<sup>2</sup>  
Construcción: 688 m<sup>2</sup>

Uso actual: Mixto, vivienda y comercio

Descripción de espacios internos

Número de plantas: 2  
Número de habitaciones: 28  
Número de baños: 4  
Cocinas: 2

Materialidad: Ladrillo, adobe, madera, piedra, teja.

Año de construcción: Aprox. 1900  
Valor arquitectónico: VAR B

Servicios básicos y suministros: Si



Figura 50: Aerofotometría predio Fuente: Elaboración propia

### Visuales exteriores

La vivienda al ser adosada en ambos lados, cuenta con visuales solo en el frente de la fachada. La iluminación, ventilación y visuales se los ubica hacia el interior de los patios.



Figura 51: Aerofotometría predio Fuente: Elaboración propia

### Visuales exteriores



Figura 52: Visual derecha Fuente: Elaboración propia



Figura 53: Visual derecha Fuente: Elaboración propia



Figura 54: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

### Visuales interiores

El predio conformado por una tipología de patio, traspatio y huerto, hace que la ubicación de las ventanas estén dirigidas hacia las mismas. El primer patio se configura como un patio de ingreso duro. El segundo es un traspatio tipo jardín en el que se ubican la mayoría de las viviendas. El tercer espacio, finaliza con un huerto que continua siendo utilizado de la misma manera por los dueños de la vivienda.



Figura 55: Aerofotometría predio Fuente: Elaboración propia

### Visuales interiores



Figura 56: Visual derecha Fuente: Elaboración propia



Figura 57: Visual derecha Fuente: Elaboración propia



Figura 58: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

## Fachada Principal

Esta edificación posee una fachada con arquitectura vernácula popular, sin grandes valores arquitectónicos.

Se compone de dos volúmenes, uno más alto que el otro, en donde no se encuentra un ritmo en la ubicación de las puertas ni ventanas, las cuales han sido modificadas en cuanto a su tamaño, materiales y forma. Existe la presencia de una ventana superior, la cual no se encuentra alineada a la puerta.

No existe presencia de elementos decorativos importantes, solo se evidencia el sócalo que se une al resto de las fachadas laterales.

Los materiales utilizados, son materiales locales, los cuales son adobe, madera y ladrillo.



Figura 59: Fotografía fachada Fuente: Elaboración propia

Figura 63: Materiales fachada Fuente: Elaboración propia

### SIMETRÍA

No existe simetría, ya que cuenta con diferentes medidas en puerta, ventanas y muros.



### JERARQUÍA

No existe, ya que la fachada al ser simple, no presenta elementos que le den valor.



Figura 60 y 61: Análisis fachada simetría y jerarquía Fuente: Elaboración propia

### RITMO

No existe un ritmo, las puertas y ventanas están ubicadas sin un orden específico.



Figura 62: Análisis fachada ritmo Fuente: Elaboración propia

### MATERIALIDAD

Adobe y cal      Acero y madera



Teja      Vidrio y hierro forjado



Figura 63: Materialidad casa Fuente: Elaboración propia

## 3.2 VALORACIÓN PROYECTO ACTUAL

La vivienda, construida alrededor de 1900 (Galán, 2024), está conformada por tres bloques y organizada en torno a un patio, un traspatio y una huerta, que actúan como elementos de conexión entre los espacios.

El primer bloque, de mayor valor patrimonial, será únicamente restaurada. El segundo, con valor intermedio, se rehabilitará para mejorar su funcionalidad. El tercero, con un valor negativo, será demolida para optimizar su uso, manteniendo la relación espacial con los demás sectores de la vivienda.

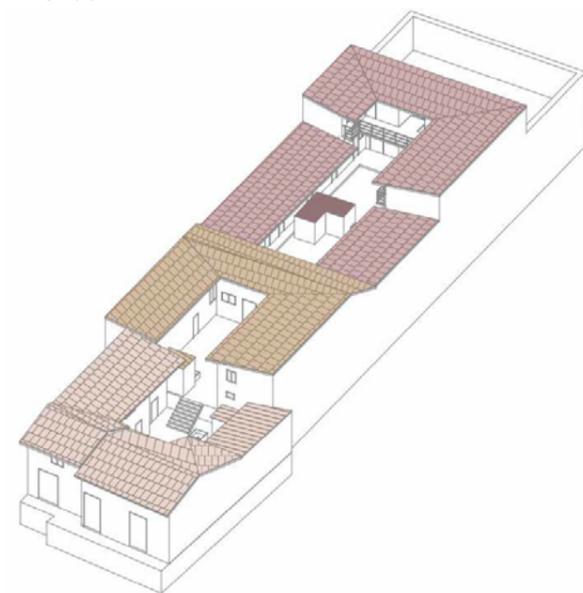
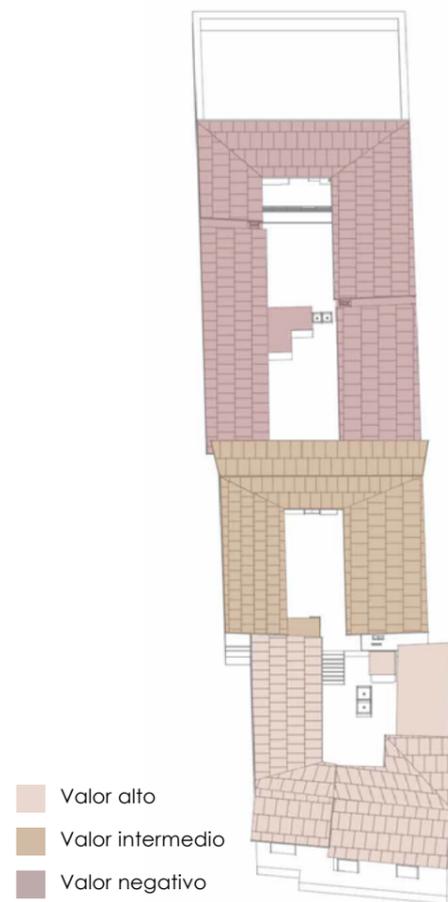


Figura 64 y 65 Axonometría actual Fuente: Elaboración propia



Valor alto  
Valor intermedio  
Valor negativo



Figura 66: Patio de conexión Fuente: Elaboración propia



Figura 67: Patio de conexión Fuente: Elaboración propia

## Programa Actual

El proyecto se conforma por cuatro bloques que, en su mayoría, están destinados a uso habitacional. Actualmente, los espacios comunales son reducidos y la distribución de las viviendas es irregular, con tipologías mínimas que limitan la calidad espacial y funcionalidad del conjunto. Esta configuración ha generado una estructura fragmentada, donde la falta de áreas compartidas afecta la interacción entre los residentes y el aprovechamiento del espacio construido.

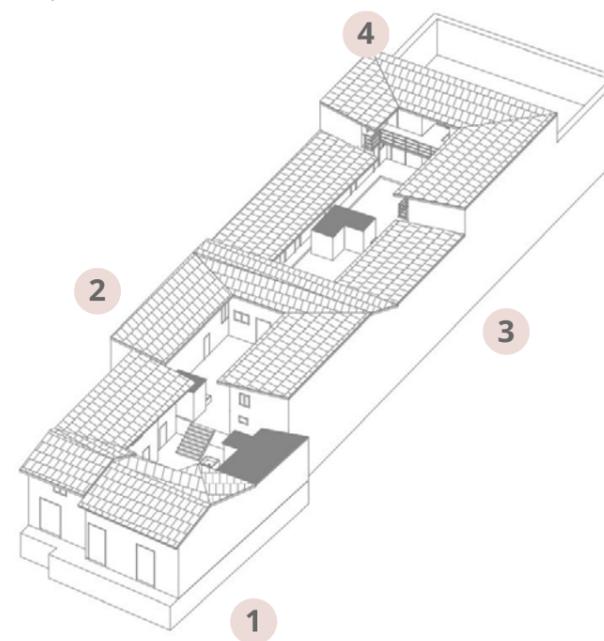
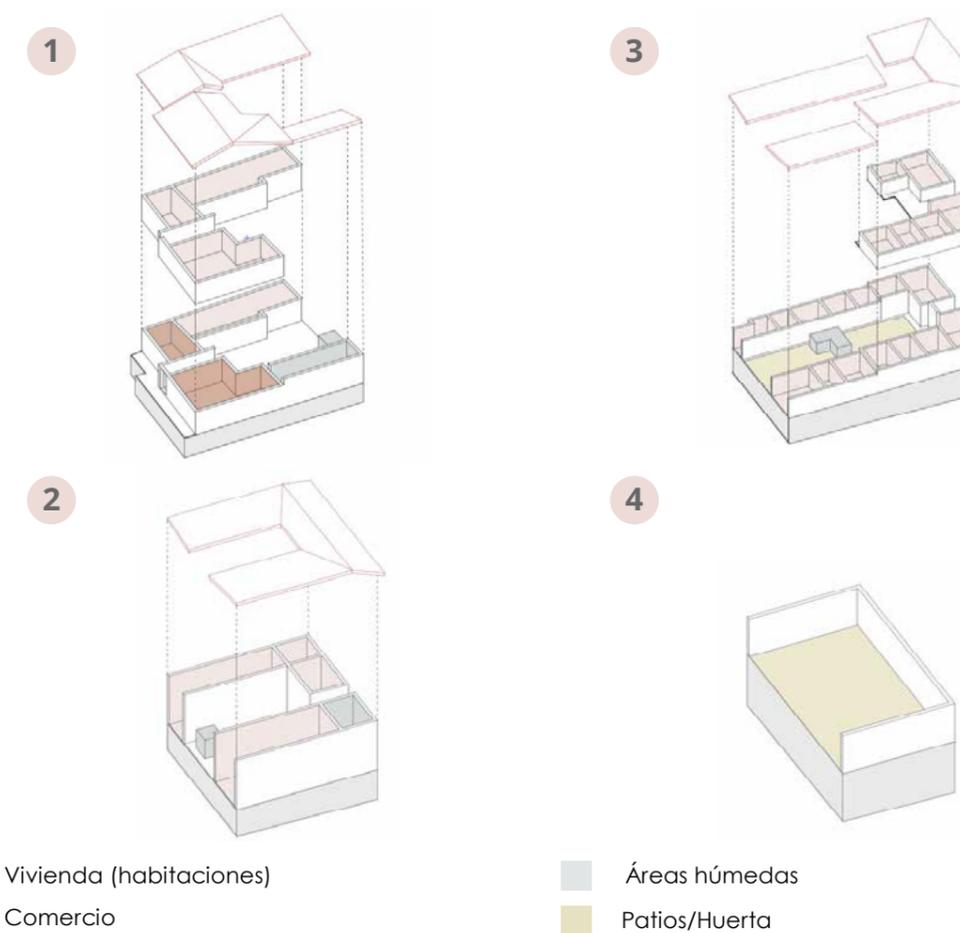


Figura 68: Zonificación casa Fuente: Elaboración propia



Vivienda (habitaciones)  
Comercio

Áreas húmedas  
Patios/Huerta

## Fotografías estado actual de la vivienda

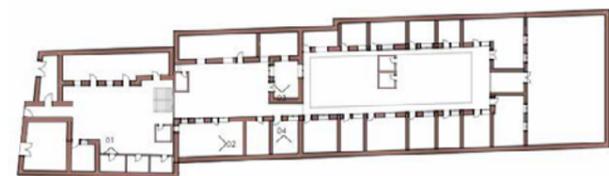


Figura 69: Interior de cocina compartida Fuente: Elaboración propia



Figura 70: Interior de cocina del señor Fernando Galán Fuente: Elaboración propia



Figura 71: Interior sala vivienda de Fernando Galán Fuente: Elaboración propia



Figura 72: Interior lavandería Fuente: Elaboración propia

Como se observa en las imágenes, la vivienda presenta un notable deterioro por el paso del tiempo y el uso constante. Los bloques 1 y 2, utilizados por los propietarios, se conservan en mejor estado gracias a un mantenimiento más regular.

La Figura 01 muestra una cocina comunal ubicada en una estructura añadida, sin iluminación ni ventilación natural. Las Figuras 02 y 03 corresponden a espacios interiores del bloque de los propietarios, que, pese al desgaste, se mantienen funcionales. La Figura 04 evidencia una zona de lavandería con condiciones precarias y escasa ventilación.

## Fotografías estado actual de la vivienda

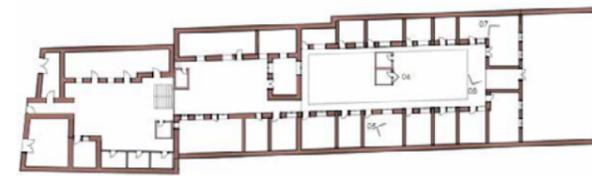


Figura 73: Interior habitación Fuente: Elaboración propia



Figura 75: Interior habitación en la segunda planta Fuente: Elaboración propia

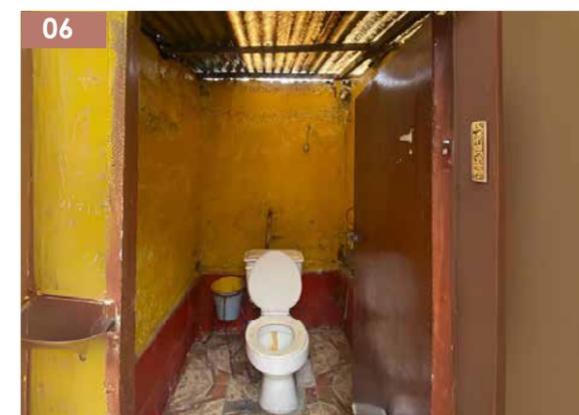


Figura 74: Interior baño compartido Fuente: Elaboración propia



Figura 76: Segundo piso conventillo Fuente: Elaboración propia

Las imágenes de esta página corresponden a la parte posterior del inmueble, utilizada por otros residentes.

En ellas se puede observar la configuración interior de las habitaciones (Figuras 05 y 07), así como las condiciones estructurales deterioradas de los ambientes.

La Figura 06 muestra un baño compartido con condiciones mínimas de habitabilidad, evidenciando el desgaste de los acabados y la falta de mantenimiento.

Finalmente, la Figura 08 permite identificar el estado del segundo piso del conventillo, con elementos estructurales expuestos y visibles signos de deterioro tanto en la cubierta como en los cerramientos.

El proyecto se desarrolla en tres niveles: planta baja, primera planta alta y planta de cubierta.

Planta baja: En este nivel predominan los espacios habitacionales, además de dos comercios. Aunque existe una conexión entre las áreas, esta no es del todo fluida, lo que dificulta la circulación. Los baños presentan condiciones deficientes para la habitabilidad, afectando la calidad de vida de los residentes.

Primera planta alta: Cuenta con menos espacios habitacionales que la planta baja, pero algunos de ellos tienen doble altura, lo que genera una sensación de mayor amplitud. Sin embargo, la distribución sigue siendo irregular y hay pocas áreas comunes, lo que limita la interacción entre los habitantes.

Planta de cubierta: Está compuesta por cubiertas a dos y cuatro aguas, hechas de teja y con pendientes aproximadas del 20-25%. No son transitables ni tienen un uso definido, funcionando únicamente como cerramiento superior de la edificación.

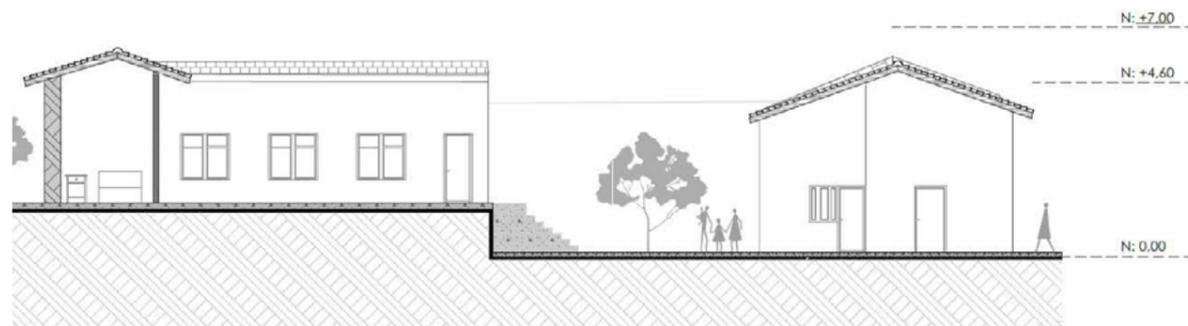


Figura 77: Alzado parte antigua Fuente: Elaboración propia

Planta baja

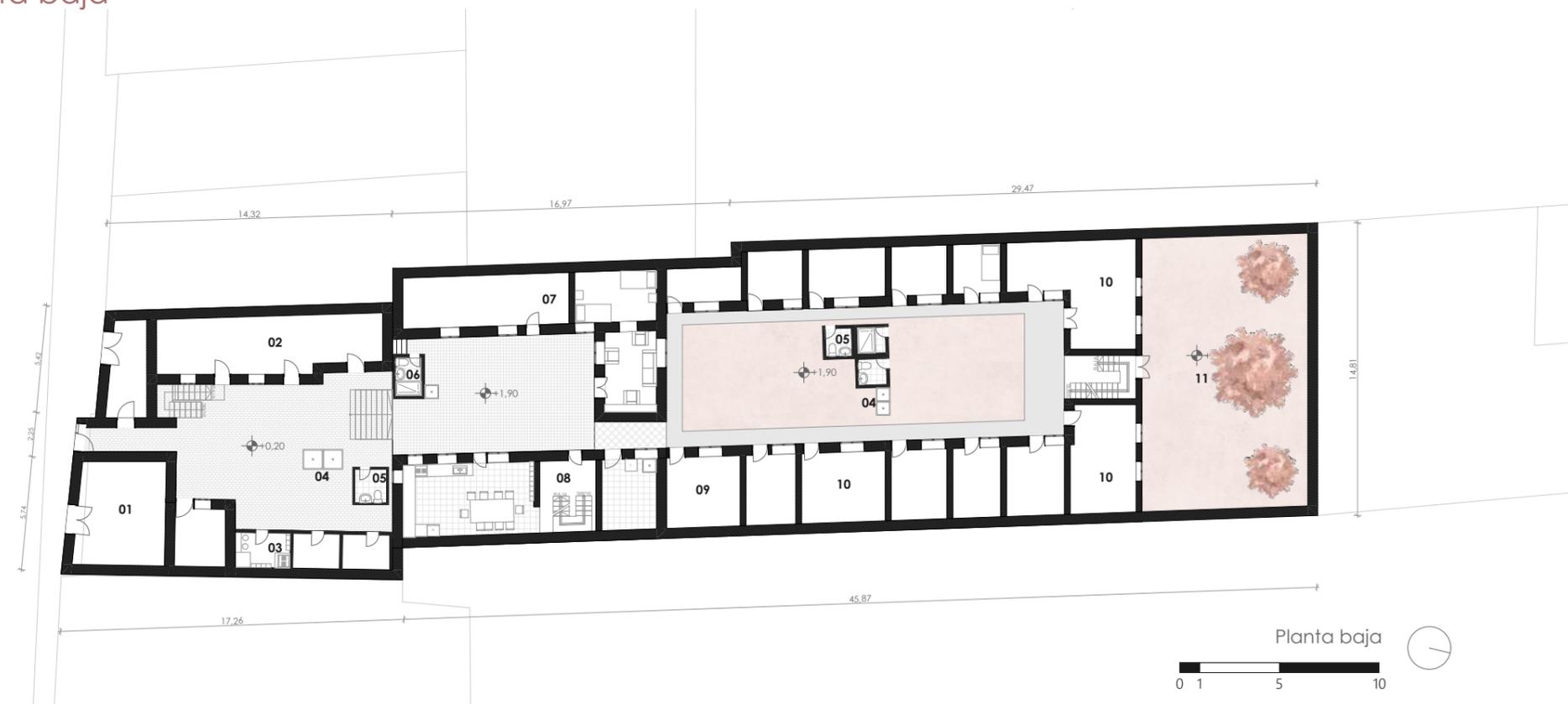


Figura 78 Planta baja Fuente: Elaboración propia

- |                          |                            |                                   |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 1. Comercios             | 5. Baños comunes           | 9. Habitación individual bloque 3 |
| 2. Habitaciones bloque 1 | 6. Baño privado bloque 2   | 10. Habitación familiar bloque 3  |
| 3. Cocina comunal        | 7. Habitaciones bloque 2   | 11. Huerto                        |
| 4. Lavadero comunal      | 8. Áreas sociales bloque 2 |                                   |

### Primera planta alta

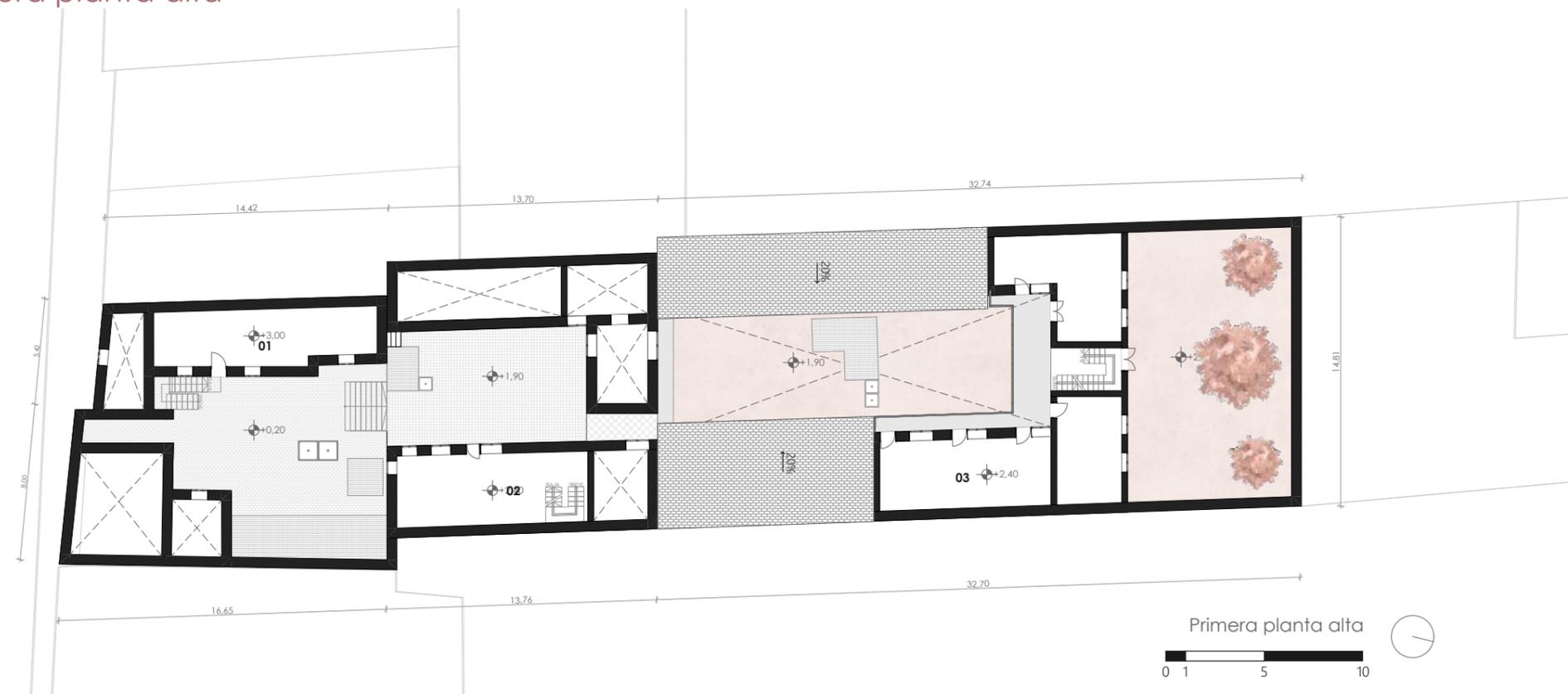


Figura 79 Primera planta alta Fuente: Elaboración propia

- 1. Habitaciones bloque 1
- 2. Habitaciones bloque 2
- 3. Habitación familiar bloque 3

### Planta de cubierta

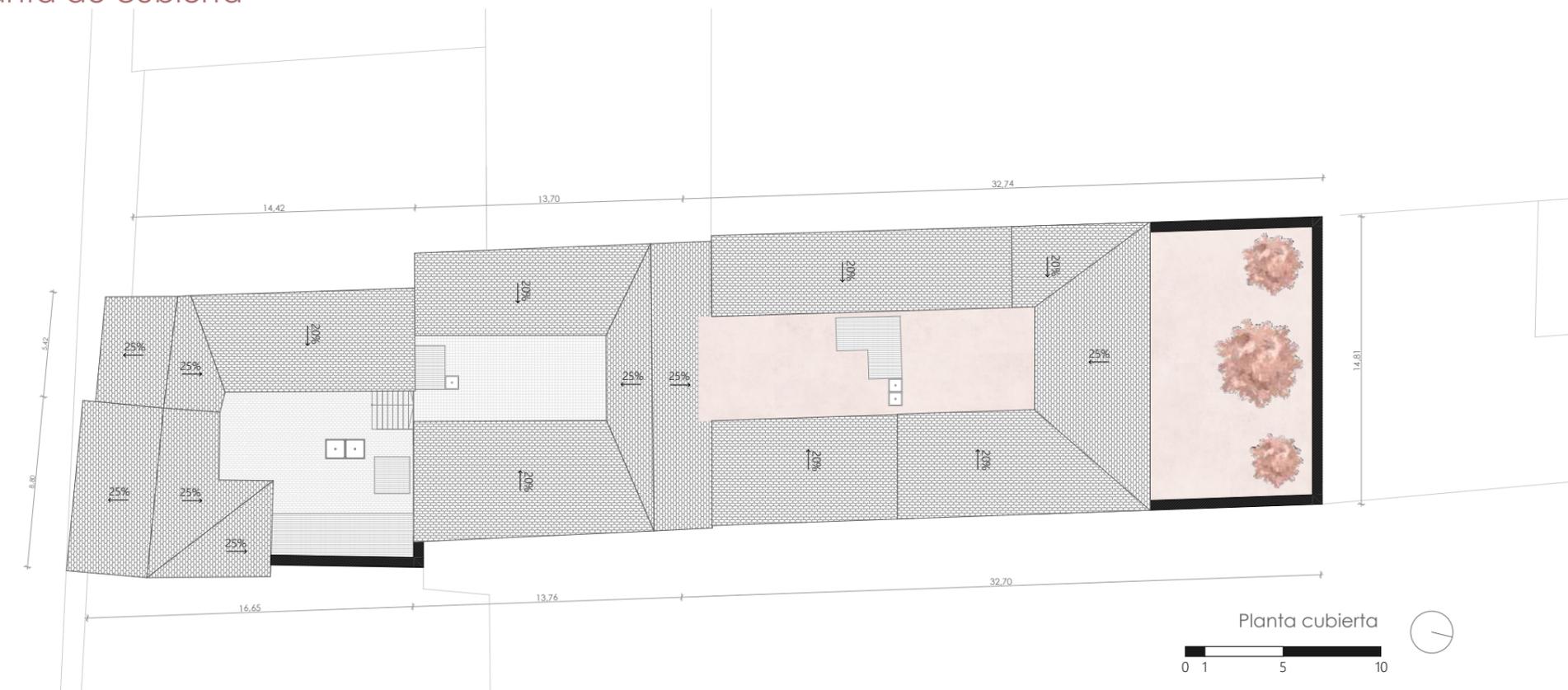


Figura 80 Planta cubierta Fuente: Elaboración propia



### Tipología

La propuesta de diseño busca darle un nuevo orden al predio, que originalmente se organizaba en una secuencia lineal de patio, traspatio y huerta. En lugar de repetir esa estructura, se plantean patios de transición que conectan mejor los bloques existentes con la vida diaria de quienes habitan el lugar.

Estos nuevos espacios no solo permiten moverse con más libertad, sino que también mejoran la entrada de luz y aire, y crean oportunidades para el encuentro y la convivencia. La intervención se enfoca en recuperar las construcciones existentes sin perder su valor patrimonial, y reorganizar el uso del terreno para que funcione de forma más práctica y coherente con las necesidades actuales.

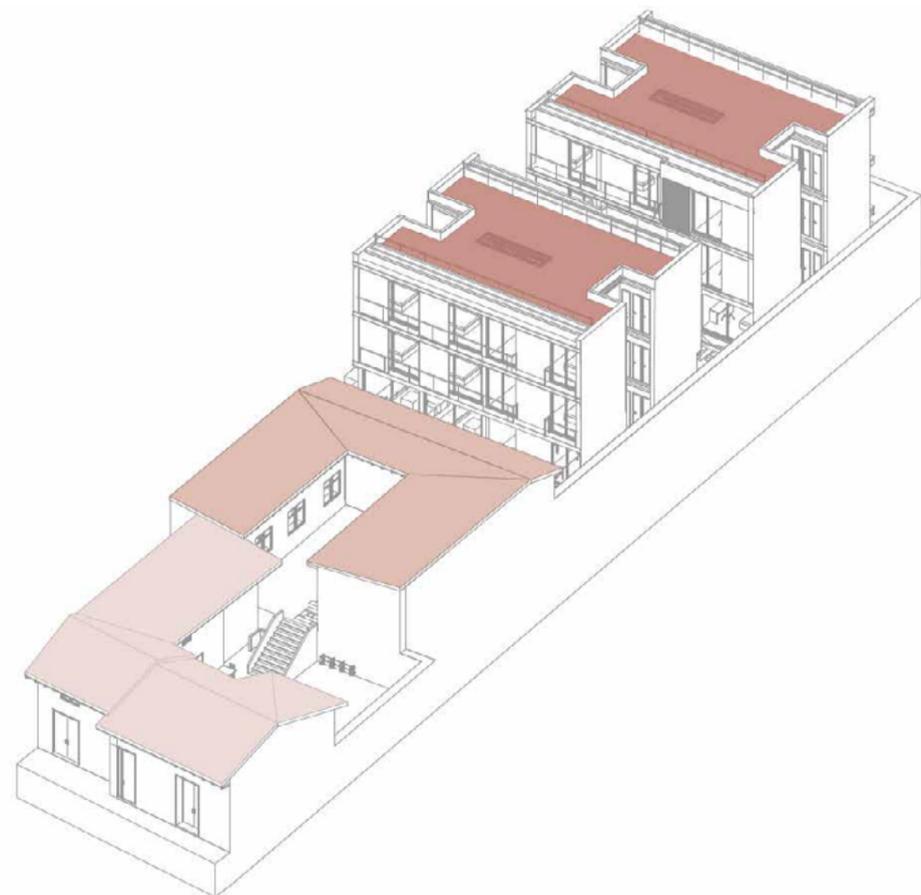


Figura 81: Axonometría Fuente: Elaboración propia

- Construcción original
- Construcción original a rehabilitar
- Construcción nueva

### Programa propuesto

El proyecto se organiza en tres bloques que responden a las necesidades actuales de los residentes.

- Primer bloque: Va destinado a la zona comercial, que funcione tanto para personas externas como los residentes; generando un punto de conexión con el entorno inmediato. Logrando fortalecer la vida del barrio y ofreciendo oportunidades de intercambio social y económico.
- Segundo bloque: Se conserva el uso de residencia, en el cual se generan dos departamentos completos para uso de los propietarios de la vivienda. Su intervención se limita a adecuaciones interiores asegurando generar espacios cómodos y funcionales.
- Tercer bloque: Se replantea la idea de la vivienda de patio, traspatio y huerto, en la cual se crean dos volúmenes articulados por patios de transición. Este bloque va destinado a los residentes de la vivienda popular, en la cual se crean áreas comunales, viviendas tanto para personas con discapacidad y familias.

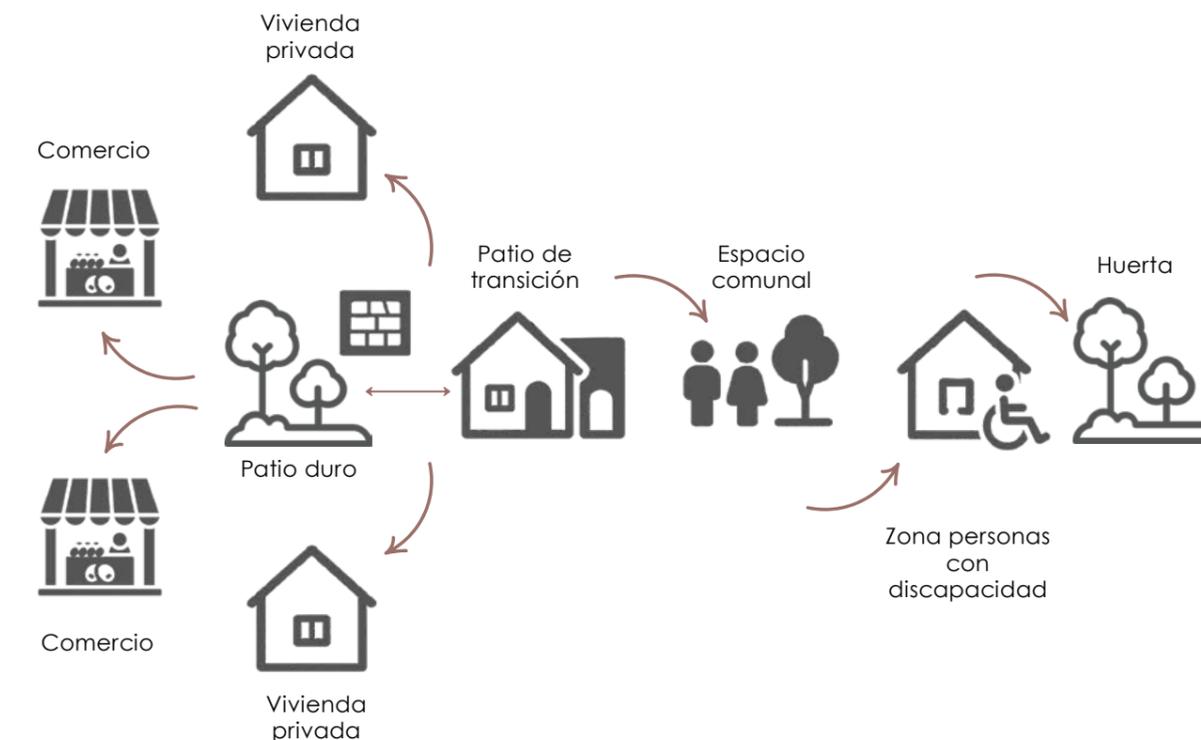


Figura 82: Organigramma vivienda Fuente: Elaboración propia



Figura 83: Axonometría propuesta Fuente: Elaboración propia

El proyecto se organiza en diferentes niveles, buscando un equilibrio entre los espacios privados, los comunes y las áreas comerciales para que todo funcione de una mejor manera. Se han creado espacios compartidos que invitan a la convivencia y al encuentro entre los vecinos, haciendo que la vida en comunidad sea más cercana e inclusiva.

Por último, las áreas conectadas con los patios permiten que entre más luz y aire, generando ambientes más abiertos y agradables para todos los residentes.

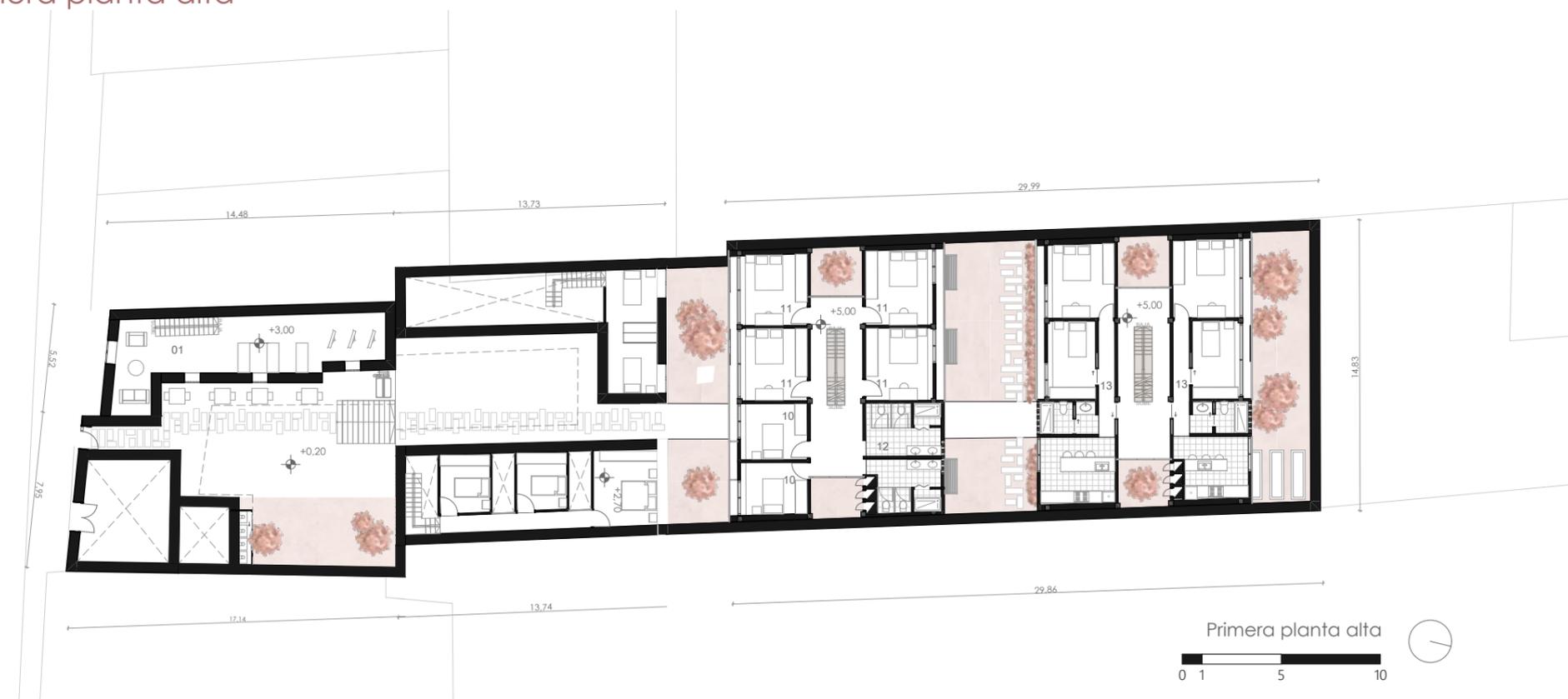
### Planta baja



- 1. Locales comerciales
- 2. Departamentos privados
- 3. Lavandería comunal
- 4. Área de secado
- 5. Sala comunal
- 6. Batería sanitaria mixta
- 7. Cocina comunal
- 8. Baño personas con discapacidad
- 9. Habitación personas con discapacidad
- 10. Habitación individual

Figura 84 Planta baja Fuente: Elaboración propia

### Primera planta alta



- 10. Habitación individual
- 11. Habitación compartida
- 12. Baterías sanitarias
- 13. Departamento familiar

Figura 85 Primera planta alta Fuente: Elaboración propia

### Segunda planta alta



- 10. Habitación individual
- 11. Habitación compartida
- 12. Baterías sanitarias
- 13. Departamento familiar

Figura 86 Segunda planta alta Fuente: Elaboración propia

### Planta de cubierta

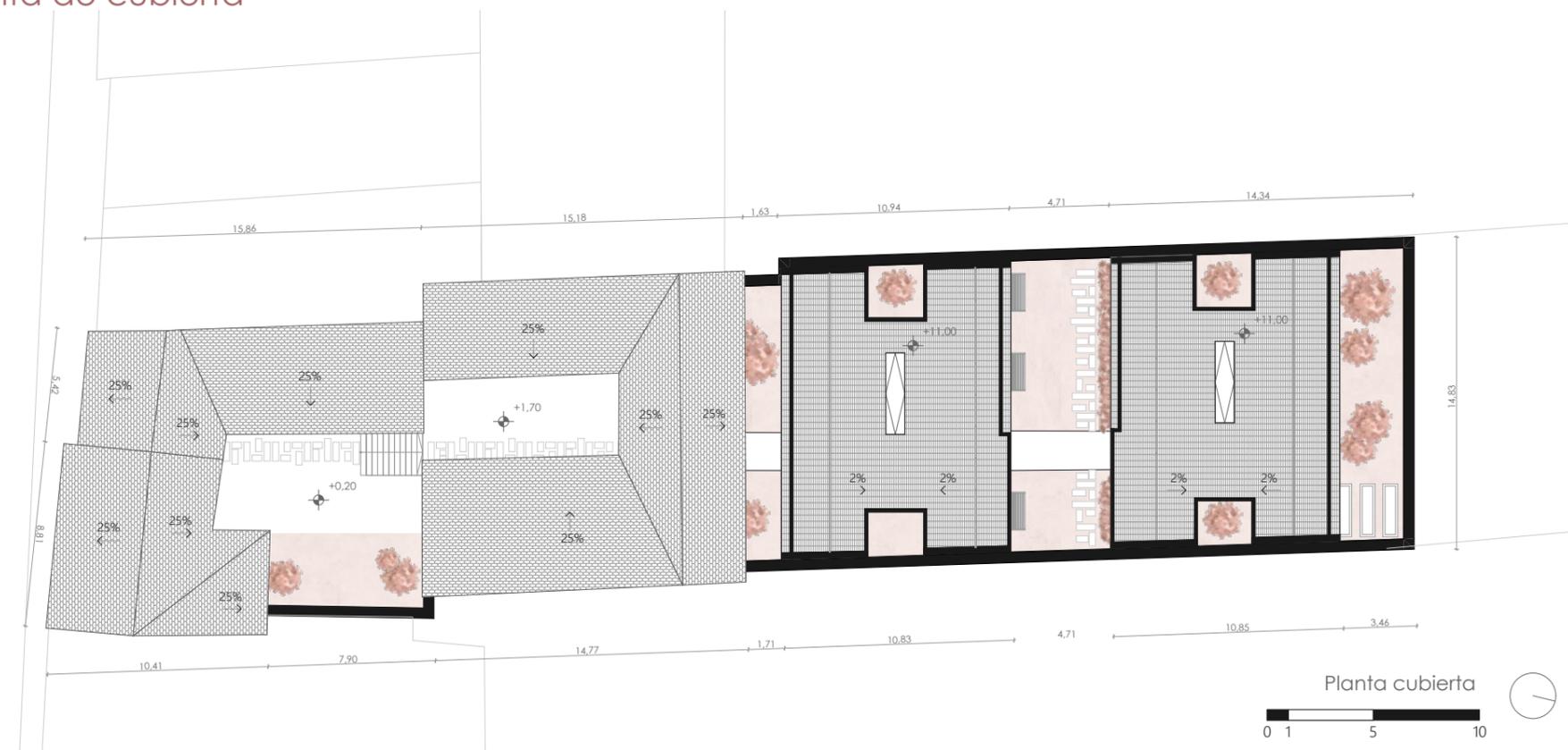


Figura 87 Planta cubierta Fuente: Elaboración propia

### Alzado Propuesta

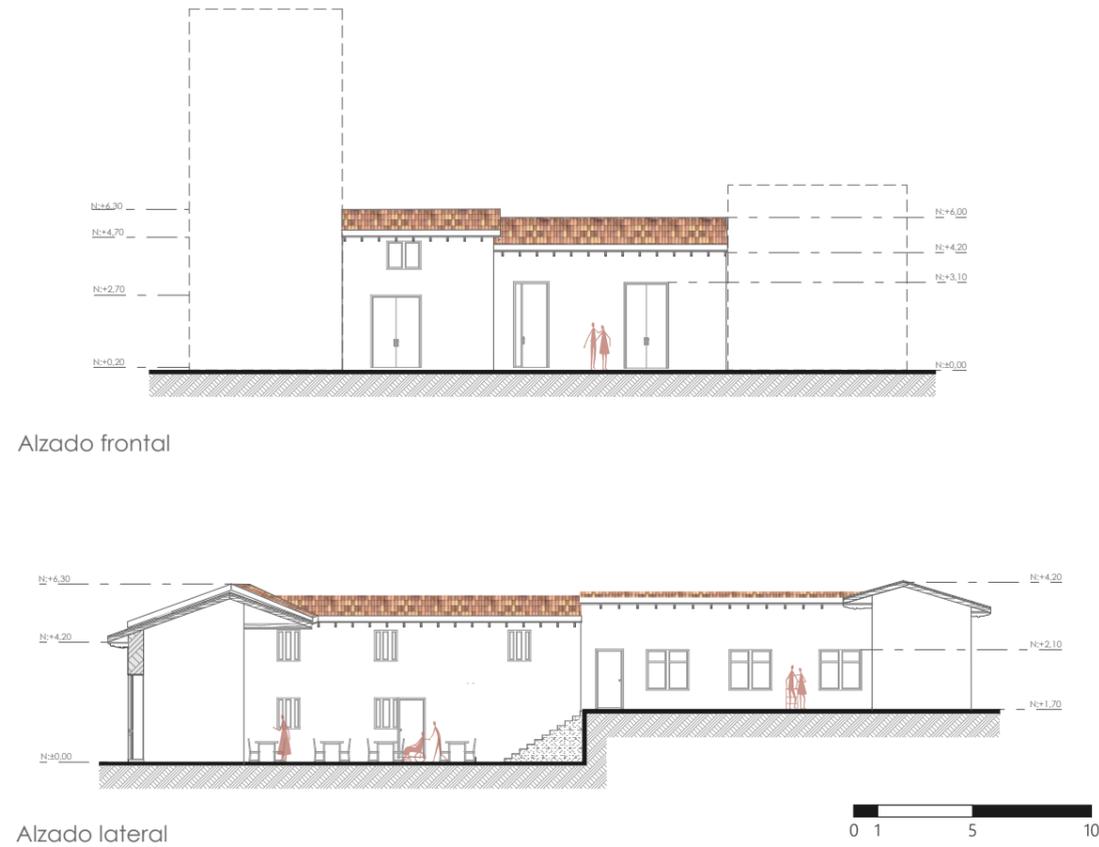


Figura 88 y 89: Alzados Fuente: Elaboración propia

Para las fachadas de la parte patrimonial, se ha conservado en su mayoría la modulación original, la materialidad y el estilo arquitectónico. Esta decisión responde a la intención de preservar la identidad histórica del inmueble y sus valores patrimoniales, respetando tanto su lenguaje formal como su relación con el entorno construido.

### Alzado Propuesta

En las fachadas de los nuevos bloques se trabajó una modulación que parte de la circulación principal del proyecto, lo que permitió mantener una organización clara y coherente con la distribución interior. Esta lógica también ayuda a que la fachada se integre de forma más natural con el conjunto y con el entorno.

Para la materialidad, se eligió el ladrillo visto por su buena relación con el contexto del Centro Histórico. Es un material que no compite con lo patrimonial, pero que mantiene una presencia sobria y adecuada al lugar. Su textura y color permiten que lo nuevo se perciba con honestidad, sin generar un contraste agresivo. La idea fue lograr una fachada contemporánea que respete lo existente, pero que también tenga identidad propia.



Figura 90, 91, 92 y 93: Alzados Fuente: Elaboración propia

### Sección Propuesta

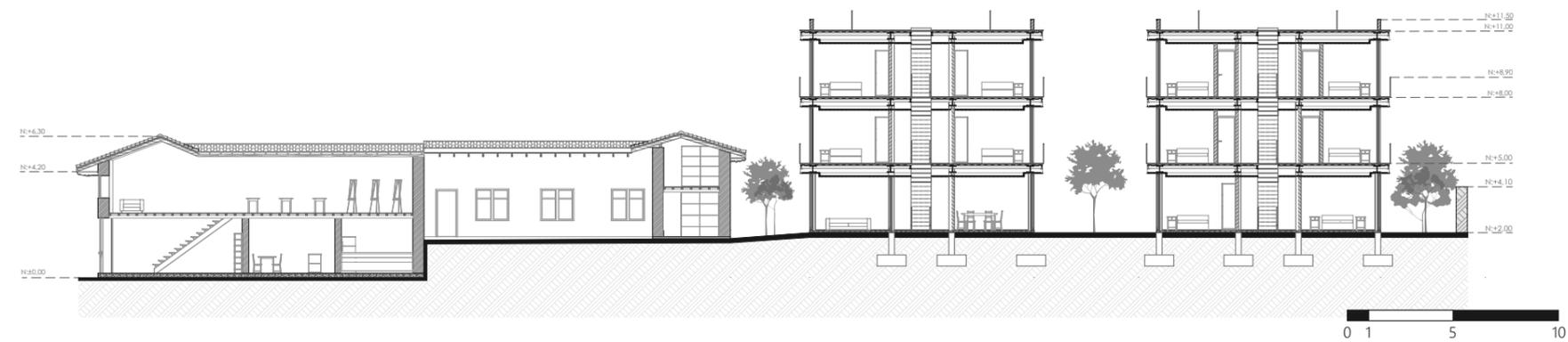


Figura 94: Sección Fuente: Elaboración propia



Figura 95: Render patio Fuente: Elaboración propia

## Sección Propuesta

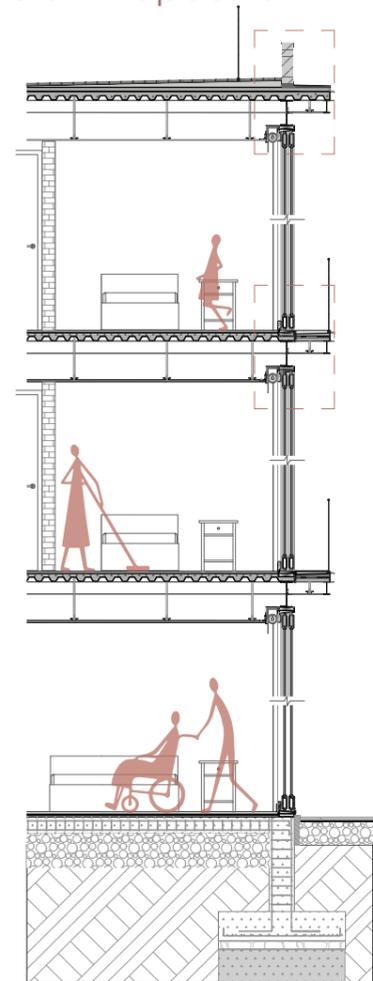


Figura 96: Sección constructiva Fuente: Elaboración propia

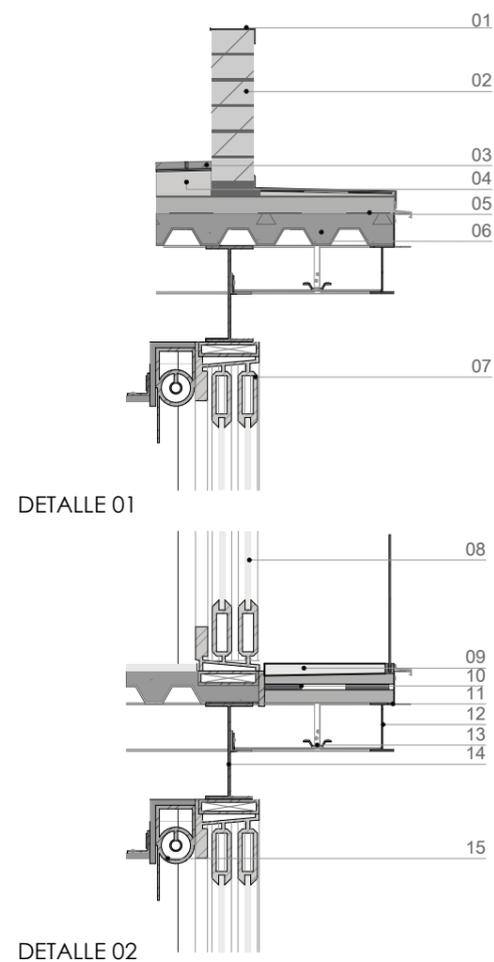


Figura 97 y 98: Detalle constructivo Fuente: Elaboración propia

## LISTADO DE MATERIALES

01. Chapa de remate de tool doblado
02. Muro de ladrillo panelón
03. Ladrillo de piso colocado en cubierta
04. Mortero de nivelación. P=2%
05. Geomembrana
06. Losa de hormigón armado + placa colaborante
07. Perfilera de aluminio – Ensamble puerta corredera PESADA T45 Cedal
08. Vidrio templado para puerta corredera
09. Mortero de nivelación. P=2 %
10. Geomembrana
11. Perfil "C" metálica perimetral
12. Viga estructural IPE 150
13. Tirante metálico para suspensión de cielo raso
14. Viga estructural IPE 300
15. Cortinero metálico empotrado

## Sección Propuesta

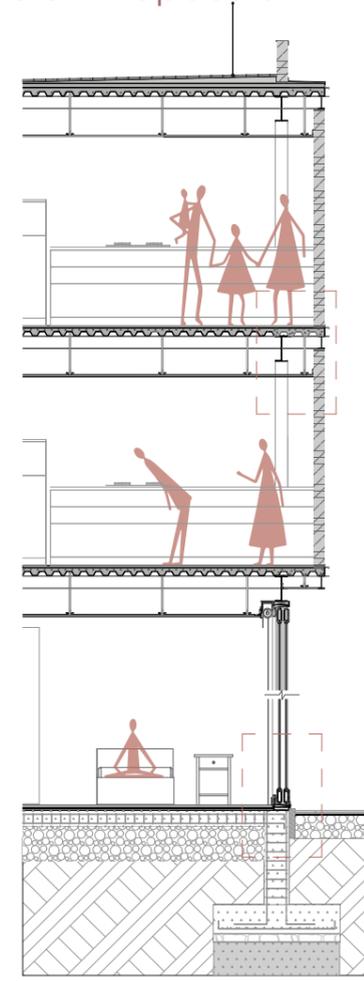


Figura 99: Sección constructiva Fuente: Elaboración propia

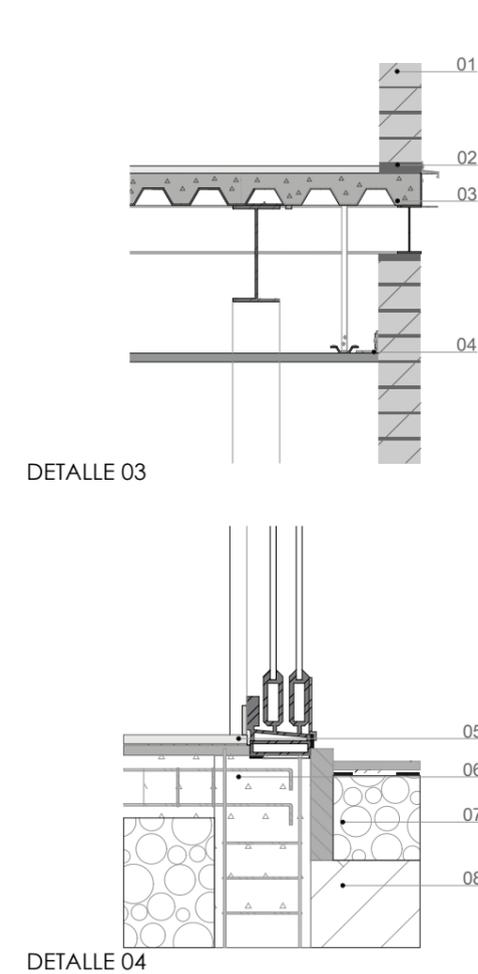


Figura 100 y 101: Detalle constructivo Fuente: Elaboración propia

## LISTADO DE MATERIALES

01. Muro de ladrillo panelón
02. Varillas de refuerzo para muro de ladrillo de diámetro 4mm
03. Losa de hormigón armado + placa colaborante
04. Perfil metálico estructural para anclaje de cielo raso
05. Piso flotante laminado sobre base de poliexpán
06. Varilla estructural de acero
07. Capa de grava compactada para piso
08. Tierra natural compactada



Figura 102: Render huerta Fuente: Elaboración propia



Figura 103: Render circulación Fuente: Elaboración propia



Resultado a partir del análisis con los usuarios

Las entrevistas evidenciaron múltiples carencias en la vivienda original, como la falta de espacios para la preparación y almacenamiento de alimentos, insuficientes áreas para lavanderías, áreas sociales y zonas al aire libre, lo que generaba condiciones de vida precarias. Frente a esta situación, el proyecto propone una transformación integral que responde a las necesidades identificadas, tanto espaciales como sociales.

Se realizó un diseño en el cual los espacios mejoren las carencias existentes, como es el caso del aumento del número de viviendas de 18 unidades a 23, las cuales se las organiza en 4 tipologías que dependen de las necesidades de los residentes. El área comunal pasa de 8,18m<sup>2</sup> a 71,63m<sup>2</sup>, incorporando baterías sanitarias completas, cocinas compartidas, espacios de descanso, trabajo y lavanderías distribuidas en distintas plantas. Del mismo modo el área verde incrementó de 191,15 m<sup>2</sup> a 200, 12 m<sup>2</sup>, ya que se generó nuevos patios que ayudan a la ventilación e iluminación del espacios y a su vez generan espacios de convivencia.

Aunque al principio de la investigación se planteó la idea de generar un crecimiento progresivo de la vivienda, no se lo pudo realizar debido a ciertos requerimientos del centro histórico, se evidenció que esto no es posible, ya que un 'proyecto en el centro histórico requiere que se definan los niveles del mismo.

En cuanto al bloque 1, se la realizó únicaente la restauración del mismo, en la cual se creó espacios comunes como comercios y zonas de estancia. El bloque 2 se lo rehabilita, generando dos departamentos privados, para uso específico de los propietarios, con el fin de que se mantenga a la familia dentro del lugar. Para unificarlos patios de ambos bloques, se los unificó por medio del material y la circulación directa entre todo el proyecto.

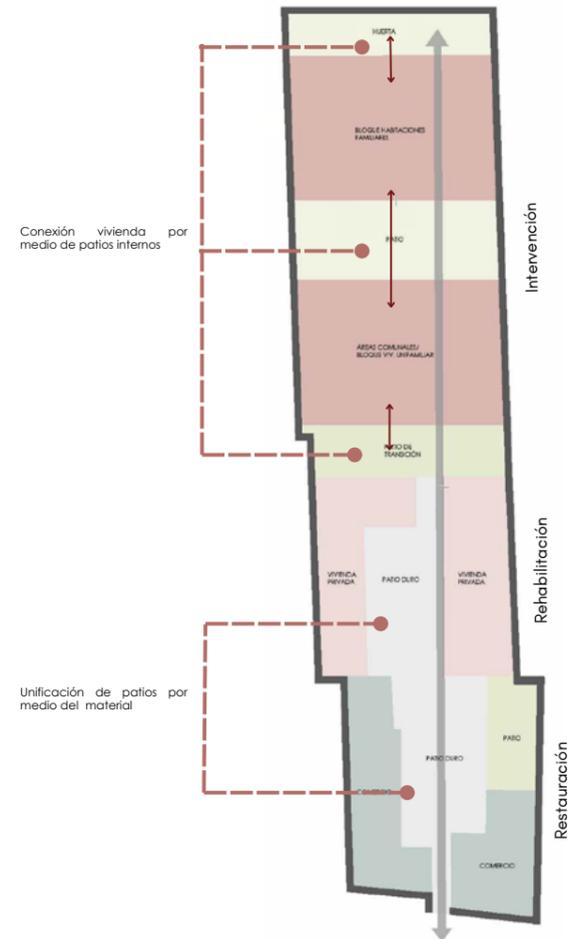


Figura 104: Axonometría explotada Fuente: Elaboración propia

La propuesta arquitectónica busca integrar arquitectura contemporánea dentro del contexto patrimonial, sin afectar su valor histórico, por lo cual se utilizó materiales y formas que no compitan con la arquitectura existente, por lo que la propuesta estaba planteada para ser de cuatro niveles en altura, lo cual se lo cambio hasta tres, debido a que al momento de generar un cuarto piso, este competía con el resto del contexto.

Uno de los principales fundamentos del proyecto es evitar la gentrificación. Por ello, se prioriza la permanencia de los actuales residentes, mejorando sus condiciones de vida sin que eso implique su desplazamiento. Proponiendo soluciones habitacionales accesibles, adaptadas a las diferentes familias y a personas con movilidad reducida, fomentando la inclusión y el sentido de pertenencia.

Además, la tipología plantea, espacios comunitarios, servicios compartidos, flexibilidad en la organización interna y una integración entre lo productivo y lo residencial, logrando que este tipo de intervención se pueda plantear en otros inmuebles patrimoniales que contengan características similares, en las cuales se pueda proponer un modelo de vivienda replicable para mantener a los residentes del Centro Histórico.

Capacidad de adaptar en patios nuevas viviendas

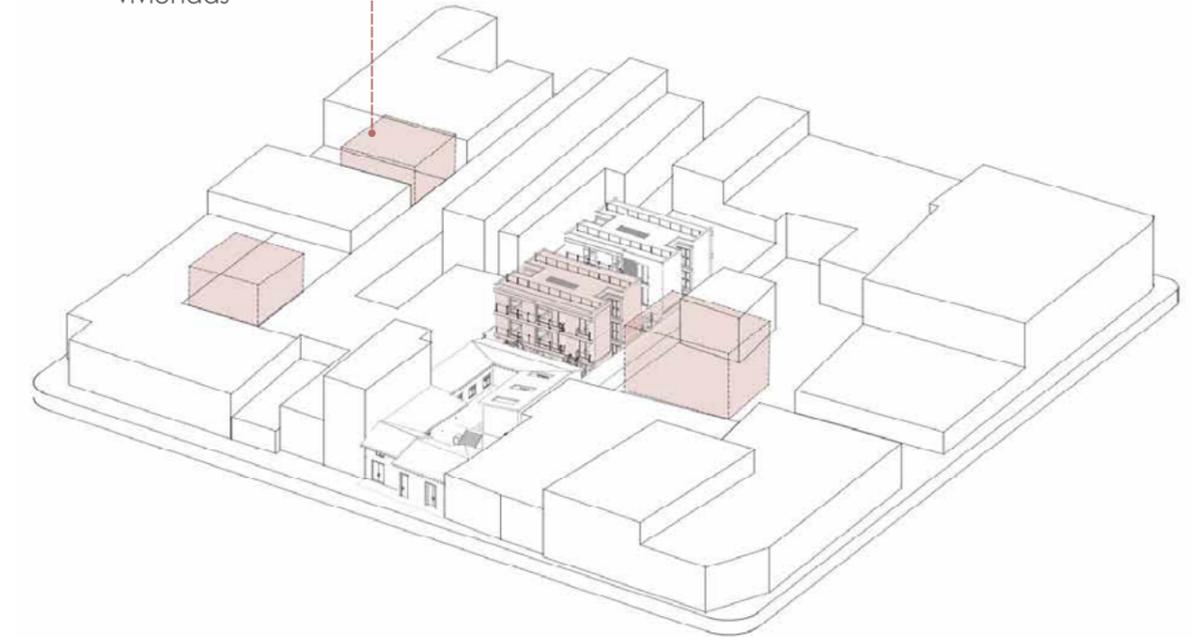


Figura 105: Axonometría explotada Fuente: Elaboración propia

Resultado de la revisión de literatura

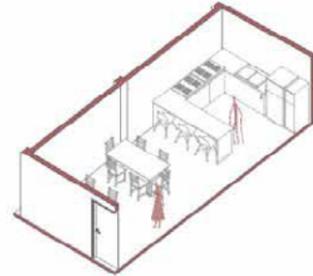
Para la realización de este proyecto, se necesitó del uso y la respuesta hacia la teoría abordada en el primer capítulo, junto con el análisis de los casos de estudio que ayudaron a plantear las estrategias como es el caso de la mejora de la habitabilidad de los residentes que viven en condiciones precarias, mejorando los espacios tanto privados como comunales, evitando así las condiciones de hacinamiento.

De igual manera con la mejora de la vivienda e incrementación de comercios y servicios, se evita el desplazamiento de los habitantes, se reactiva el comercio local y se aumenta la cohesión social entre los habitantes.

El proyecto busca mantener a los residentes del lugar, por medio de la creación de viviendas dignas, zonas comunales y espacios de recreación que sean asequibles para todos los usuarios, evitando así el desplazamiento de los residentes hacia las afueras.

Otro de los puntos analizados fue el de las condiciones de habitabilidad y como este influye no solo en los espacios físicos, sino de la capacidad de garantizar el bienestar de los habitantes (ONU-habitat,2022). Por lo que se plantearon algunas estrategias como el mejoramiento de los espacios comunales inexistentes, por medio de la implementación de estas zonas en planta baja, otro de los aspectos a mejorar fue la creación de habitaciones o viviendas con las medidas cómodas para los residentes y de la misma forma mejorar la iluminación y ventilación de las mismas, por medio de los patios internos, incrementando de igual forma en la planta baja habitaciones para personas de la tercera edad o con discapacidad.

1.Creación de zonas comunales



2. Patios de conexión



3. Creación de baterías sanitarias

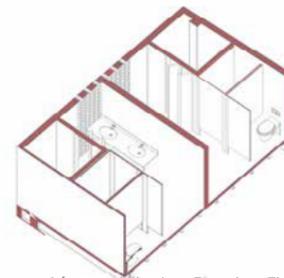


Figura 106: Axonometrías explotadas Fuente: Elaboración propia

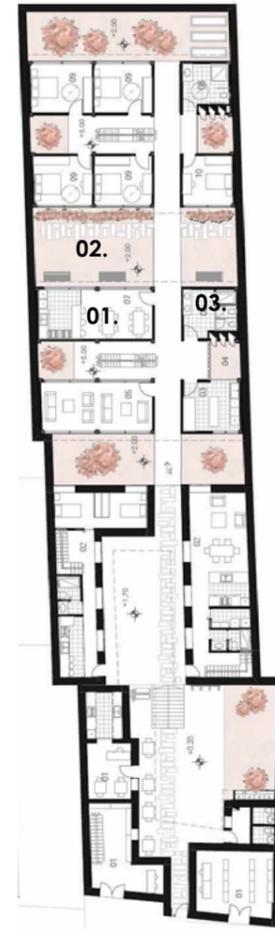


Figura 107: planta ubicación zonas comunales Fuente: Elaboración propia

Resultado referentes

Para la realización del proyecto se utilizó como estrategia el análisis de referentes para lograr proyectar sus estrategias dentro de nuestro proyecto.

Del proyecto de La Casa Larga, se tomó como referencia la manera en la que una intervención logra respetar los elementos patrimoniales existentes, incorporando nuevas funciones que no alteren el bien original, de la misma manera el uso de los patios internos como articuladores de las circulaciones y los espacios comunes. Al igual que la configuración de los espacios en donde se ubican las zonas comunales en planta baja.

El Vado suites nos aportó en la idea la de la transición entre una casa patrimonial y una nueva por medio de una circulación directa y un patio de transición. De igual manera se recupera la idea del uso de materiales como el acero que marca el ritmo en su fachada.

Finalmente del proyecto la Vecindad Santos Dumont, nos permitió entender la importancia de la organización espacial en función a sus patios, en donde sus bloques de vivienda se conectan por medio de patios y pasillos, además este ayuda a mejorar la iluminación y ventilación del edificio.



Figura 108: Diagrama conexión casa larga Fuente: Elaboración propia

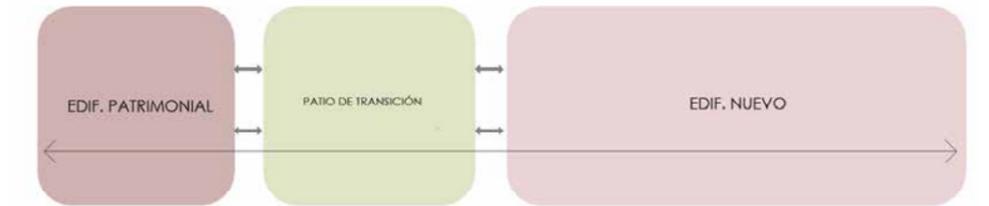


Figura 109: Diagrama relación casa patrimonial con edificio, El Vado suites Fuente: Elaboración propia

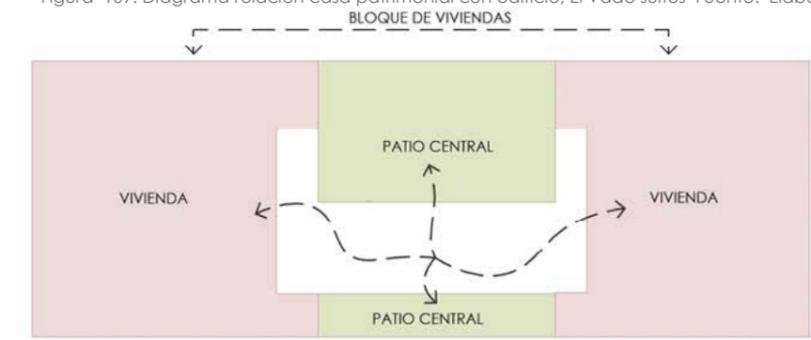


Figura 110: Diagrama patio central como articulador Santos Dumont Fuente: Elaboración propia

Este proyecto demuestra que es posible transformar una vivienda patrimonial con condiciones precarias en un lugar habitable, digno e inclusivo, sin afectar su valor histórico. A partir del análisis de las dinámicas sociales y del estudio detallado de las necesidades de los residentes, se planteó una propuesta que no solo reorganiza los espacios y mejora los servicios básicos, sino que también busca fortalecer la convivencia entre quienes habitan el conjunto.

El diseño se realizó a escala humana, pensando en la funcionalidad cotidiana de cada espacio. Se crearon áreas que antes eran resueltas de forma improvisada, como cocinas, baños, lavanderías y zonas de descanso, distribuyéndolas de manera más ordenada y equilibrada en distintas plantas. Además, se mantuvo y mejoró el bloque original por su valor patrimonial, creando espacios comunales que funcionan tanto para los residentes como para las personas del barrio.

La propuesta incrementa el número de viviendas, organizándolas en distintas tipologías que se adaptan a las necesidades de los residentes. También se incorporó un espacio comercial en planta baja, aprovechando la ubicación estratégica del predio dentro del Centro Histórico, con el objetivo de activar el entorno inmediato y reforzar la identidad del lugar.

Permitiendo así que este tipo de intervención ayude a evitar el desplazamiento de los residentes, por medio de la creación de nuevos espacios que garanticen la mejora de la calidad de vida de los mismos.

A partir del desarrollo de este proyecto, se considera fundamental que futuras intervenciones en viviendas patrimoniales colectivas partan del conocimiento directo del contexto social y de las personas que habitan estos espacios. No se trata solo de conservar una edificación, sino de entender que el patrimonio también está en la vida que ocurre dentro de él.

Se recomienda que la administración municipal entre otras entidades afines, impulsen políticas públicas que permitan el desarrollo de este tipo de proyectos, para que los habitantes puedan vivir en condiciones dignas y saludables, reforzando el compromiso institucional hacia el efectivo goce de los derechos de las personas.

Asimismo, es trascendental promover estrategias que equilibren la conservación arquitectónica con la permanencia de los residentes, evitando procesos de desplazamiento o transformación del tejido social.

Además, sería valioso considerar la posibilidad de aplicar la tipología habitacional planteada en este proyecto en otras viviendas patrimoniales con condiciones similares, siempre adaptándola a cada caso particular.

El trabajo colectivo, la inclusión de espacios compartidos y la incorporación de usos mixtos son elementos que podrían abrir nuevas oportunidades para repensar la vivienda en el Centro Histórico.

Finalmente, es importante que las intervenciones contemporáneas no se impongan sobre lo existente, sino que establezcan un diálogo respetuoso con el patrimonio. La arquitectura tiene la capacidad de transformar sin borrar, y en contextos como este, esa sensibilidad puede marcar la diferencia entre conservar un edificio y conservar un modo de vida.



Figura 111: Aeromefía Fuente: Elaboración propia



Figura 112: Aeromefía con propuesta Fuente: Elaboración propia



Aguirre Freire, K. O., & Aguirre Zambrano, M. B. (2020). Casa Alqvimia: Rehabilitación de Edificación Patrimonial. Premio Panamericano de Arquitectura.

Altamirano, I., & Morales, N. (2024). Evaluación y mapeo del cambio de usos en áreas históricas calle Rafael María Arizaga (2005-2024) [Tesis de grado].

Andino, P., & Obando, R. (2011). Rehabilitación arquitectónica de bienes patrimoniales.

Arquitectura Panamericana. (2024). Casa Larga, Cuenca Ecuador. BAQ 2024. Recuperado de <https://baq2024.arquitecturapanamericana.com/proyectos/casa-larga/>

Arquitectura Panamericana. (2024). El Vado Suites, Cuenca Ecuador. BAQ 2024. Recuperado de <https://baq2024.arquitecturapanamericana.com/proyectos/el-vado-suites/>

Azkarate, A., Ruiz de Ael, M. J., y Santana, A. (2003). El patrimonio arquitectónico. Universidad del País Vasco.

Carrión, F. (2010). El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El centro histórico como objeto de deseo, Quito: Ministerio de Cultura.

Carrión, F. (2017). "Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno". En Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad Volumen I, Coord. Alma Pineda y Mauricio Velasco, 21-33. México: UNAM

Crespo Rodas, M. (2013). Lineamientos para la aplicación de la normativa patrimonial en el Centro Histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca.

Cottet, I., & Iachetti, A. (2020). La Vecindad Santos Dumont, Chacarita, Argentina. ArchDaily. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/989078/edificio-la-vecindad-santos-dumont-3756-cottet-iachetti-arquitectos>

CUENCA RED | PLAN DE REACTIVACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DE CUENCA, ECUADOR. TOMO 1.1 ESTUDIOS PREVIOS. (2016, 26 julio). Issuu. [https://issuu.com/ecosistemaurbano/docs/tomo\\_1\\_parte\\_1/414](https://issuu.com/ecosistemaurbano/docs/tomo_1_parte_1/414)

Delgadillo Polanco, Victor Manuel. (2005). "Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social : la rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito, 1990-2003". (Tesis de Doctorado). Universidad Nacional Autónoma de México, México. Recuperado de <https://repositorio.unam.mx/contenidos/75511>

Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, Municipio de Cuenca. (2010). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>

Estrada Y., E., & Choa, Y. L. (2005). Recuperación y rehabilitación de las casas vivienda-patrimonio cultural de Cusco. Centro Guamán Poma de Ayala.

Fernando, C. M. (2018, 1 febrero). Centros Históricos: ¿Es posible y necesario el espacio residencial en su seno? <https://repositorio.flacoandes.edu.ec/handle/10469/15874>

GAD Municipal de Cuenca. (1983). Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico. Cuenca, Ecuador.

GAD Municipal de Cuenca. (2010). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. [Ordenanza para la Gestión y Control de las Áreas Históricas y Patrimoniales \(2010\), Cuenca, Ecuador.](https://www.cuenca.gob.ec/ordenanza-para-la-gestion-y-control-de-las-areas-historicas-y-patrimoniales-2010)

GAD Municipal de Cuenca. (2024). Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca. Disponible en: [cuenca.gob.ec](https://www.cuenca.gob.ec)

GAD Municipal de Cuenca. (2024). Informe Técnico del Centro Histórico de Cuenca. Disponible en: [cuenca.gob.ec](https://www.cuenca.gob.ec)

González, M. (2023). La vida en los conventillos de Buenos Aires: Un análisis de su historia y cultura. En J. Pérez (Ed.), *Vivienda popular en América Latina* (pp. 45-67). Editorial ABC.

Guidotti Torres, S. P. (2020). Rehabilitación del patrimonio arquitectónico como herramienta de revitalización urbana en la zona monumental del Centro Histórico de Jauja (Tesis de licenciatura). Universidad de Lima, Facultad de Ingeniería y Arquitectura.

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). (2018). Inventario de bienes patrimoniales.

IMC et al. (1982). Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca. Cuenca, Ecuador.

Jiménez-Pacheco, J. (2021). Vulnerabilidad sísmica de las edificaciones de la ciudad de Cuenca mediante técnicas de simulación. Escuela Politécnica Nacional.

López, F., Rodríguez, V., Santa Cruz, J., Torreño, I., & Ubeda, P. (2004). Manual de patologías de la edificación, Tomo I. Universidad Politécnica de Madrid.

Memoria Chilena, Colección de la Biblioteca Nacional de Chile (http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-74973.html).

Paredes, L. (2015). Evaluación crítica de la normativa de conservación patrimonial en el centro histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca.

Pauta Calle, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador). *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 8(15), 115-125. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10>

Pacheco, D. I., & Sarmiento, X. A. (2018, 14 marzo). El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca. <https://repositorioslatinoamericanos.uchile.cl/handle/2250/1129612>

Quezada, R., Jiménez-Pacheco, J., & García, H. (2021). Caracterización del patrimonio edificado del Centro Histórico de Cuenca. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca.

Rojas Muñoz, K. J. (2020). Rehabilitación de viviendas de valor patrimonial en el centro histórico de Lima (Trabajo de fin de máster). Universidad Politécnica de Cataluña, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.

Redacción. (2020, noviembre 28). Ruta turística destaca los murales y arte urbano de Cuenca. *El Nuevo Tiempo*.

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

UNESCO. (2007). Manual para la conservación preventiva del patrimonio | arquitectónico.

UNESCO. (1999). Declaratoria del Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

UNESCO. (1999). Declaración de Cuenca como Patrimonio Mundial Cultural. París, Francia

Valdez Calva, S., Romero-Guzmán, L., & De Hoyos Martínez, J. (2024). Índice de habitabilidad urbana para la vivienda en México. *Revista de Urbanismo y Desarrollo Habitacional*, 12(2), 45-67. <https://doi.org/10.1234/rudh.2024.0123>

Vázquez Piombo, P. (2016). *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales: Una metodología de integración*. Guadalajara, México: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (ITESO).

Figura 1: Fuente: Memoria Chilena, Colección de la Biblioteca Nacional de Chile

Figura 2: Interpretación de habitabilidad Fuente: De Hoyos Martínez et al., 2022

Figura 3: Conventillo en Cuenca - Ecuador, 1970 Fuente: (Pacheco & Sarmiento, 2018)

Figura 4: Protesta de gentrificación Fuente: contraindicaciones.net

Figura 5: rehabilitación y adaptación a nuevo uso de la Casa Neira Fuente: contraindicaciones.net

Figura 6: rehabilitación y adaptación a nuevo uso de la Casa Neira Fuente: contraindicaciones.net

Figura 7: Valoración patrimonial Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

Figura 8: Fotografías interior de la Casa Larga Fuente: archidaily

Figura 9: Fotografía interior casa Larga Fuente: BAQ, 2024

Figura 10: Espacio de transición interior - exterior Fuente: BAQ, 2024

Figura 11: Patio interno Fuente: BAQ, 2024

Figura 12: Diagramas de zonificación planta baja Fuente: Elaboración propia

Figura 13: Diagramas sección Fuente: Elaboración propia

Figura 14: Materialidad fachada Fuente: BAQ, 2024

Figura 15: Materialidad fachada Fuente: BAQ, 2024

Figura 16: Materialidad fachada Fuente: BAQ, 2024

Figura 17: Fotografía lateral parte nueva El Vado suites Fuente: BAQ, 2024

Figura 18: Fotografía del edificio nuevo Fuente: Nicolás Provoste, 2024

Figura 19: Fachada principal patrimonial Fuente: BAQ, 2024

Figura 20: Vista interior de la vivienda Fuente: BAQ, 2024

Figura 21: Diagrama conexión de la vivienda Fuente: Elaboración propia

Figura 22: Diagrama conexión entre viviendas Fuente: Elaboración propia

Figuras 23: Análisis de fachadas Fuente: Elaboración propia

Figura 24: Fotografía fachada casa del Alabado Fuente: UNACEM Ecuador

Figura 25: Patio interno Fuente: Archidaily

Figura 26: Pasillo hacia el patio Fuente: Archidaily

Figura 27: Fachada Fuente: Archidaily

Figuras 28: Diagramas relación vivienda y patios Fuente: Elaboración propia

Figuras 29: Relación entre espacios Fuente: Elaboración propia

Figuras 30: Ingreso de luz por el patio Fuente: Elaboración propia

Figuras 31: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

Figuras 32: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

Figuras 33: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

Figuras 34: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

Figuras 35: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

Figuras 36: Conclusiones referentes Fuente: Elaboración propia

Figura 37: Ubicación del predio en el Centro Histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

Figura 38: Densidad en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

Figura 39: Equipamientos en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

Figura 40: Equipamientos en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

Figura 41: Equipamientos en el Centro histórico de Cuenca Fuente: Elaboración propia

Figura 42: Valor patrimonial en la calle Rafael María Arízaga Fuente: Elaboración propia

Figura 43: Análisis alturas edificaciones de la manzana Fuente: Elaboración propia

Figura 44 : Análisis alturas edificaciones de la manzana Fuente: IERSE, 2023

Figura 45 : Análisis alturas edificaciones de la manzana Fuente: IERSE, 2023

Figura 46: Jacinto Sinche, en el patio de su casa, con los sombreros que tejía; Fuente: Álbum fotográfico de la familia Sinche Siavichay.

Figura 47: Jacinto Sinche, prepara un chancho en carnaval en el patio de su casa. Fuente: Archivo de la familia Sinche León.

Figura 48: Jacinto Sinche, en el patio de su casa, con los sombreros que tejía; Fuente: Álbum fotográfico de la familia Sinche Siavichay.

Figura 49: Mural plasmado en la fachada de la casa Fuente: Visit Cuenca Ecuador. (s.f.). El Vecino Neighborhood. Visit Cuenca Ecuador.

Figura 50: Aerofotometría predio Fuente: Elaboración propia

Figura 51: Aerofotometría predio Fuente: Elaboración propia

Figura 52: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

Figura 53: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

Figura 54: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

Figura 55: Aerofotometría predio Fuente: Elaboración propia

Figura 56: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

Figura 57: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

Figura 58: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

Figura 59: Visual derecha Fuente: Elaboración propia

Figura 60 y 61: Análisis fachada simetría y jerarquía Fuente: Elaboración propia

Figura 62: Análisis fachada ritmo Fuente: Elaboración propia

Figura 63: Materialidad casa Fuente: Elaboración propia

Figura 64 y 65: Axonometría actual Fuente: Elaboración propia

Figura 66 Patio de conexión Fuente: Elaboración propia

Figura 67: Patio de conexión Fuente: Elaboración propia

Figura 68: Zonificación casa Fuente: Elaboración propia

Figura 69: Interior de cocina compartida Fuente: Elaboración propia

Figura 70: Interior de cocina del señor Fernando Galán Fuente: Elaboración propia

Figura 71: Interior sala vivienda de Fernando Galán Fuente: Elaboración propia

Figura 72: Interior lavandería Fuente: Elaboración propia

Figura 73: Interior habitación Fuente: Elaboración propia

Figura 74: Interior baño compartido Fuente: Elaboración propia

Figura 75: Interior habitación en la segunda planta Fuente: Elaboración propia

Figura 76: Segundo piso conventillo Fuente: Elaboración propia

Figura 77: Alzado parte antigua Fuente: Elaboración propia

Figura 78: Planta baja Fuente: Elaboración propia

Figura 79: Primera planta alta Fuente: Elaboración propia

Figura 80: Planta de cubiertas Fuente: Elaboración propia

Figura 81: Axonometría Fuente: Elaboración propia

Figura 82: Organigrama vivienda Fuente: Elaboración propia

Figura 83: Axonometría propuesta Fuente: Elaboración propia

Figura 84: Planta baja propuesta Fuente: Elaboración propia

Figura 85: Primera planta alta propuesta Fuente: Elaboración propia

Figura 86: Segunda planta alta propuesta Fuente: Elaboración propia

Figura 87: Planta de cubiertas propuesta Fuente: Elaboración propia

Figura 88: Alzado frontal Fuente: Elaboración propia

Figura 89: Alzado interno lateral Fuente: Elaboración propia

Figura 90, 91, 92, 93: Alzados propuestos Fuente: Elaboración propia

Figura 94: Sección Fuente: Elaboración propia

Figura 95: Render patio Fuente: Elaboración propia

Figura 96: Sección constructiva Fuente: Elaboración propia

Figura 97 y 98: Detalles constructivos Fuente: Elaboración propia

Figura 99: Sección constructiva 2 Fuente: Elaboración propia

Figura 100 y 101: Detalles constructivos Fuente: Elaboración propia

Figura 102: Render huerta Fuente: Elaboración propia

Figura 103: Render circulación Fuente: Elaboración propia

Figura 104: Axonometría explotada Fuente: Elaboración propia

Figura 105: Axonometría explotada Fuente: Elaboración propia

Figura 106: Axonometrías explotadas Fuente: Elaboración propia

Figura 107: Planta ubicación zonas comunales Fuente: Elaboración propia

Figura 108: Diagrama conexión casa larga Fuente: Elaboración propia

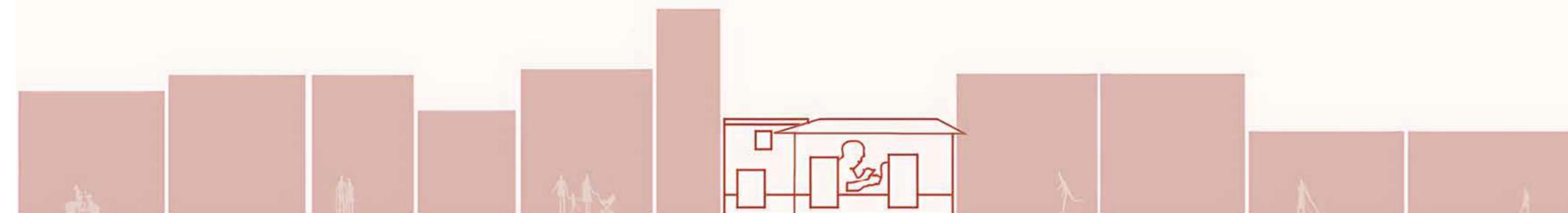
Figura 109: Diagrama relación casa patrimonial con edificio, El Vado suites Fuente: Elaboración propia

Figura 110: Diagrama patio central como articulador Santos Dumont Fuente: Elaboración propia

Figura 111: Aerometría Fuente: Elaboración propia

Figura 112: Aerometría con propuesta Fuente: Elaboración propia

Tabla 1: Categorización del patrimonio edificado del Centro histórico de Cuenca-Ecuador. Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, Municipio de Cuenca



## Matriz opciones de casas

Características físicas y patrimoniales						
Vivienda	Valor patrimonial	Número de pisos	Modificaciones	Estado estructural	Superficie total	Materialidad
Vivienda 1 	Sin Valor especial (Fachada sin valor, pero se observa que por dentro se conserva la estructura original)	3	Si	Regular/Malo	Terreno:550.5m2 Construcción:974m2	Mixta, con paredes de adobe y bloque, resultado de adecuaciones realizadas por los propietarios.
Vivienda 2 	Valor arquitectónico B	2	Si	Regular	Terreno: 934m2 Construcción: 688m2	De adobe, conservando los materiales originales, con alteraciones.
Vivienda 3 	Valor arquitectónico B	2	Si	Regular/Malo	Terreno:425.2m2 Construcción:477m2	Mixta, con paredes de adobe y ladrillo, resultado de adecuaciones realizadas por los propietarios.

Anexo 1: Ficha de elección de vivienda Fuente: Elaboración propia

## Matriz opciones de casas

Aspectos sociales y de uso						
Vivienda	Cantidad de familias	Relación con comunidad	Percepción de condiciones de habitabilidad	Acceso	Dinámicas familiares	Percepción de seguridad del entorno
Vivienda 1 	17	Los habitantes no tienen conflictos con la comunidad, aunque su relación es limitada	Regular a malo, espacios pequeños, pero limpios y con buen ambiente.	No	La mayoría de familias extranjeras de estrato bajo que trabajan en las calles y pasan poco tiempo en casa.	Ambiente tranquilo, caminamos con confianza y las pocas personas presentes nos recibieron bien.
Vivienda 2 	28	Los habitantes no tienen conflictos con la comunidad, aunque su relación es limitada.	La zona de la entrada, se encuentra en un estado regular, mientras que la zona trasera donde se encuentran las habitaciones tiene un mal estado.	Si	La mayoría de familias extranjeras de estrato bajo que trabajan en las calles y pasan poco tiempo en casa.	Ambiente tranquilo, caminamos con confianza y las pocas personas presentes nos recibieron bien.
Vivienda 3 	10	Los habitantes han tenido algunos problemas con la comunidad, lo que ha generado tensiones	Mejores condiciones, aunque varían con baño en cada cuarto y espacios cómodos.	Si	La mayoría de familias extranjeras de estrato bajo que trabajan en las calles y pasan poco tiempo en casa.	Menor sensación de tranquilidad, especialmente en la calle

Anexo 1: Ficha de elección de vivienda Fuente: Elaboración propia

## Matriz NARA

MATRIZ DE NARA		VALORACIÓN PATRIMONIAL DE UNA VIVIENDA POPULAR EN LA CALLE RAFAEL MARÍA ARÍZAGA (Bloque 1)				
		DIMENSIONES				
		ARTÍSTICO	HISTÓRICO	SOCIAL	CIENTÍFICO	FOTOGRAFÍAS
ASPECTOS	Forma y diseño	La vivienda presenta una tipología arquitectónica tradicional a la época una fachada simétrica, con detalles mínimos en la fachada, actualmente cuenta con un mural representando la profesión del dueño.	El Bloque Número Uno es la sección más antigua de la vivienda, construida a finales del siglo XIX. Originalmente, fue concebido como una vivienda unifamiliar, albergando a una sola familia en un espacio que giraba en torno a un único patio central. Esta configuración refleja los modelos habitacionales de la época.	La distribución de los espacios internos refleja la organización social de la época, con áreas destinadas a la convivencia familiar y espacios de servicio diferenciados, configurado alrededor del patio.	La vivienda presenta técnicas constructivas tradicionales, como el uso de adobe y madera ensamblada, que reflejan conocimientos vernáculos en la construcción.	

Materiales y substancia	Predominan materiales tradicionales como adobe, madera y tejas de barro, con acabados en cal.	Los materiales locales fueron trabajados por el dueño de la casa, quien construyó la casa el mismo, de acuerdo a sus ingresos y necesidades.	Se ha buscado mantener los materiales originales para conservar la identidad del inmueble. Su uso inicial como vivienda unifamiliar permitía un mejor mantenimiento de los materiales.	Combina muros de adobe, vigas de madera y teja de barro, ofreciendo buen aislamiento térmico y drenaje. Sin embargo, el adobe es vulnerable a la humedad, y la madera puede deteriorarse sin un mantenimiento adecuado. Su estructura con mortero de cal le otorga flexibilidad ante sismos.	
Uso y función	El Bloque 1 tiene un uso mixto, combinando su función habitacional con un área destinada al comercio, integrando ambos usos dentro de la estructura original de la vivienda.	Originalmente fue habitada por una familia de clase media con influencia en el comercio local, el cual se basaba en la producción y venta de sombreros de paja toquilla.	Ha sido testigo de varias generaciones, manteniendo su valor como espacio de memoria, cohesión social y tradición.	Se puede observar el uso de arquitectura vernácula, en donde se distribuyen las zonas alrededor de los patios internos, para el ingreso de iluminación y ventilación.	
Tradiciones, técnicas y experiencias	La construcción respeta técnicas tradicionales, incluyendo el uso de ensamblajes de madera sin clavos en ciertas estructuras.	La vivienda fue construida con las técnicas del pueblo. Teniendo una lógica adquirida por experiencia y habilidad de los obreros y artesanos.	Es una vivienda con una tipología tradicional del centro histórico de Cuenca, tanto en sus técnicas constructivas como en su valor clave en la comunidad.	Se han identificado métodos tradicionales de conservación de materiales, como el uso de cal para la protección de muros de adobe.	

Lugares y asentamientos	Ubicada en un contexto urbano con un tejido arquitectónico homogéneo, donde varias viviendas conservan su estructura original.	Forma parte de un conjunto arquitectónico histórico de la ciudad, contribuyendo a la identidad del barrio.	La vivienda ha sido utilizada como punto de referencia para eventos comunitarios y actividades culturales.	Al encontrarse en la zona límite del centro histórico, esta presenta un desnivel pronunciado, y conserva su huerto original.	
Espíritu y sentimiento	La vivienda al conservar su valor tanto estético como cultural, evoca una fuerte conexión con la historia y la memoria colectiva de la comunidad.	Ha sido testigo de cambios sociales y económicos a lo largo de los años.	Una de las viviendas más importantes de la zona, gracias a que era un punto de encuentro del barrio.		

Anexo 2: Tabla de valoración de la edificación por matriz de Nara Fuente: Elaboración propia

MATRIZ DE NARA		VALORACIÓN PATRIMONIAL DE UNA VIVIENDA POPULAR EN LA CALLE RAFAEL MARÍA ARÍZAGA (Bloque 2)				
		DIMENSIONES				
		ARTÍSTICO	HISTÓRICO	SOCIAL	CIENTÍFICO	FOTOGRAFÍAS
ASPECTOS	Forma y diseño	Su configuración con doubles alturas y espacios más amplios le otorga una estética más armoniosa y diferenciada del resto de los bloques, con mayor fluidez espacial y una distribución más jerárquica.	Representa una evolución en la vivienda, evidenciando una mejora en las condiciones habitacionales de la familia propietaria en comparación con el resto del conventillo.	Al estar organizado alrededor de un patio más pequeño, mantiene la estructura tradicional de convivencia del conventillo, fomentando la interacción familiar dentro de un espacio más privado.	Su diseño permite mejor iluminación y ventilación natural, optimizando el confort térmico y la calidad del aire interior en comparación con los bloques más compactos.	
	Materiales y substancia	A pesar de compartir materiales con el Bloque 1, el uso de paredes blancas y espacios más amplios le otorga una percepción más limpia y moderna, resaltando la luz natural.	La permanencia de los mismos materiales tradicionales refleja la continuidad constructiva del conventillo, aunque con una aplicación que sugiere una mejora en la calidad de vida de sus ocupantes.	El hecho de que este bloque mantenga los mismos materiales que el resto, pero con una distribución más holgada, marca una diferenciación social entre la familia propietaria y los demás residentes.	El adobe, madera y teja utilizados en la construcción siguen ofreciendo buenas condiciones térmicas y acústicas, pero la amplitud de los espacios permite una mejor eficiencia en la distribución del calor y la ventilación.	

Uso y función	La combinación de áreas privadas y sociales (dormitorios, sala, comedor, cocina, lavandería) dentro del mismo bloque permite una experiencia arquitectónica más fluida y confortable.	Refleja una evolución en el uso del espacio dentro de la vivienda, permitiendo una mayor privacidad en contraste con el resto de los bloques.	Se diferencia por ser un área exclusiva de la familia propietaria, lo que sugiere una jerarquización de espacios dentro del conjunto habitacional.	Su distribución permite una organización más eficiente de las funciones domésticas, facilitando el flujo de actividades diarias sin interferencias con los demás bloques.	
Tradiciones, técnicas y experiencias	Aunque mantiene elementos arquitectónicos tradicionales, su mayor amplitud y altura proporcionan una sensación de modernidad y jerarquía espacial.	Conserva las técnicas constructivas originales de la vivienda, pero aplicadas con mejoras que sugieren una evolución en el confort de los residentes.	Refuerza la idea de que la vivienda principal estaba destinada a la familia propietaria, mientras que los demás bloques fueron adaptados para inquilinos o trabajadores.	Refuerza la idea de que la vivienda principal estaba destinada a la familia propietaria, mientras que los demás bloques fueron adaptados para inquilinos o trabajadores.	
Lugares y asentamientos	Su disposición en torno a un patio más pequeño crea un espacio acogedor y estéticamente diferenciado del resto de la vivienda.	La ubicación de este bloque dentro del predio reafirma su importancia como el área central de la vivienda familiar original.	Su diseño más espacioso y privado refuerza su papel como la residencia principal en contraposición con los bloques destinados a inquilinos.	Su emplazamiento dentro del conjunto permite mejor control de la temperatura y ventilación, aprovechando la relación con el patio pequeño como regulador climático.	

Espíritu y sentimiento	Su composición equilibrada y el uso de luz natural generan una sensación de amplitud, calma y jerarquía dentro de la vivienda.	Como residencia de la familia propietaria, representa la memoria de quienes habitaron y administraron la vivienda durante generaciones.	Es un espacio que mantiene la identidad del hogar principal, diferenciándose de las áreas habitadas por inquilinos, reforzando la división entre propietarios y residentes temporales.		
------------------------	--	---	--	--	--

Anexo 2: Tabla de valoración de la edificación por matriz de Nara Fuente: Elaboración propia

MATRIZ DE NARA		VALORACIÓN PATRIMONIAL DE UNA VIVIENDA POPULAR EN LA CALLE RAFAEL MARÍA ARÍZAGA (Bloque 3)				
		DIMENSIONES				
		ARTÍSTICO	HISTÓRICO	SOCIAL	CIENTÍFICO	FOTOGRAFÍAS
ASPECTOS	Forma y diseño	La distribución de las habitaciones no responde a un diseño arquitectónico planificado, sino a la necesidad de maximizar el espacio disponible. Su falta de uniformidad tipológica y la ausencia de criterios estéticos hacen que este bloque tenga una apariencia más precaria y desordenada en comparación con los demás.	Es el último bloque construido por los propietarios, reflejando la transformación del conventillo en una estructura de alquiler de habitaciones. Su edificación responde a una necesidad económica, marcando una etapa en la que la vivienda dejó de ser únicamente un hogar familiar para convertirse en un negocio habitacional.	Se diseñó exclusivamente para <b>arrendatarios</b> , lo que generó una clara segmentación dentro del conventillo. La falta de espacios comunes como cocina, sala o comedor refuerza la idea de que este bloque fue pensado para una estancia temporal y sin los mismos privilegios que los ocupantes de los otros bloques.	La distribución irregular y la falta de ventilación e iluminación natural generan problemas de confort térmico y calidad del aire, lo que puede afectar la salud de los residentes y acelerar el deterioro de los materiales.	

Materiales y substancia	A pesar de conservar materiales tradicionales como adobe y madera, el uso de bloques de hormigón y divisiones improvisadas afecta la armonía estética del conjunto, creando un fuerte contraste con los otros bloques.	La construcción con materiales más baratos y de menor calidad refleja una adaptación pragmática ante las necesidades económicas de los propietarios, evidenciando la evolución del conventillo hacia una estructura más densificada y comercial.	El uso de materiales económicos y la falta de acabados adecuados refuerzan la desigualdad dentro del conventillo, mostrando un contraste significativo con la vivienda principal. Los arrendatarios ocupan espacios de menor calidad y habitabilidad.	La combinación de materiales tradicionales con elementos de baja calidad y la ausencia de criterios técnicos adecuados en la disposición de muros divisorios pueden comprometer la estabilidad estructural del bloque a largo plazo.	
Uso y función	No presenta una planificación arquitectónica pensada en la comodidad o estética, sino en la funcionalidad mínima para albergar la mayor cantidad de personas posible dentro del espacio disponible.	Representa la última etapa del conventillo, en la que la vivienda pasó de ser un espacio familiar a una propiedad destinada al alquiler.	La ausencia de áreas comunes limita la integración de los residentes, reforzando la idea de un espacio de uso temporal sin comodidades esenciales.	Su falta de áreas compartidas afecta el bienestar de los ocupantes, obligándolos a utilizar otros sectores del conventillo para suplir sus necesidades diarias, lo que genera un uso ineficiente del espacio y sobrecarga las áreas comunes.	

Anexo 2: Tabla de valoración de la edificación por matriz de Nara Fuente: Elaboración propia

## Transcripción de la entrevista realizada

Realizada por: Sofía Beltrán y Doménica Padrón

Entrevistador: **¿Cuánto tiempo ha vivido usted aquí?**

Dueño de la casa: Bueno, yo tengo 60 años. La casa era de mi abuelo, que falleció en 1982, hace unos 40 años. Él vivió hasta los 87 u 88 años. La casa tiene como 130 años, más o menos.

Entrevistador: **¿Qué significado tiene esta casa para usted?**

Dueño de la casa: Bueno, esta es la casa donde nos criamos. No era como ahora. Había mucha niñez, mucha gente. Nosotros somos seis hermanos. Nos criamos aquí con mi mamá, una tía soltera y mis abuelos. Mi papá nos dejó cuando éramos niños. Esta casa era el centro de todo.

Entrevistador: **¿La casa ha cambiado mucho desde entonces?**

Dueño de la casa: Bastante. La parte original es solo una tira del frente, esa se mantiene. Mi mamá tenía como 8 o 10 años cuando ya había solo una tienda aquí, lo demás era terreno. Mi abuelo, que era sombrerero, construyó poco a poco con las ganancias de su negocio. Hacía un cuarto cada vez que regresaba de la costa. La última parte que construyó fue donde está la cocina, pero no alcanzó a terminarla porque se enfermó y falleció.

Entrevistador: **¿Su abuelo hacía sombreros aquí en la casa?**

Dueño de la casa: Sí, claro. Incluso hay fotos donde él aparece haciendo sombreros en esta casa, cuando aún estaba en construcción. Usaba herramientas que él mismo fabricaba.

El proceso incluía lavar, planchar, formar y blanquear los sombreros. Usaba azufre, papas, hasta pintura natural. Era un trabajo artesanal muy completo.

Entrevistador: **¿Usted también aprendió ese oficio?**

Dueño de la casa: No. Cuando mi abuelo murió, nadie siguió con los sombreros. El negocio ya no era rentable. Con la apertura a los sombreros de Panamá y otras importaciones, se perdió el interés. Yo me hice orfebre por necesidad. Mi hermano y yo aprendimos joyería porque no teníamos dinero para estudiar.

Entrevistador: **¿Y la casa tuvo algún rol en su trabajo como orfebre?**

Dueño de la casa: No, mi trabajo fue siempre aparte. Pero aquí tengo algunas herramientas, y me relaja trabajar en eso. Es algo que disfruto, aunque no se valore mucho aquí. En Estados Unidos, por ejemplo, el trabajo manual se valora más.

Entrevistador: **¿La mayoría de su familia emigró?**

Dueño de la casa: Sí. Todos mis hermanos viven en Estados Unidos, en Miami, Atlanta, Georgia. Solo yo vivo aquí. Algunos quieren volver cuando se jubilen, pero ya no soportan el frío.

Entrevistador: **¿Qué recuerdos tiene de la convivencia en la casa?**

Dueño de la casa: Muchos. Era como una escuela. Había muchos niños, jugábamos, peleábamos, nos enamorábamos. Llegamos a vivir unas 100 personas aquí.

Cada cuarto tenía familias con 3, 4, 5 hijos. Era una comunidad completa.

Mi abuela era estricta. No dejaba lavar ropa porque el agua era cara. Había un solo baño y lavadero. Usábamos vasenilla y llevábamos los desechos a la chacra. Había reglas claras: a las 10 se apagaba la luz.

Entrevistador: **¿Qué es lo más difícil de vivir aquí?**

Dueño de la casa: Tal vez la responsabilidad de cuidar una casa tan grande y antigua, sobre todo estando casi solo. También es difícil mantenerla con pocos ingresos. Se han podido hacer mejoras poco a poco, pero hacen falta muchas cosas, especialmente para la seguridad y la distribución interna.

Entrevistador: **¿Cómo es la relación entre los vecinos? ¿Cree que la forma en que está organizada la casa influye en esto?**

Residente 1: La convivencia depende de cuánto tiempo han vivido los vecinos aquí. Algunos mantienen buenas relaciones, otros no se preocupan por cuidar los espacios. La falta de normas y la distribución de los cuartos hacen más difícil convivir.

Entrevistador: **¿Siente que tiene privacidad en su casa? ¿Qué cree que se podría hacer para mejorarla?**

Residente 1: La privacidad es un problema. Las paredes son delgadas y se escucha todo. Habría que reorganizar los espacios y mejorar el aislamiento.

Entrevistador: **¿Cuáles son los espacios donde más se cruzan los vecinos? ¿Cree que hay algún lugar que ayude a mejorar la convivencia?**

Residente 2: Los pasillos, las lavanderías, pero son lugares de paso. Faltan espacios común adecuados, y debería haber reglas para evitar conflictos. La falta de normas complica mucho la convivencia.

Entrevistador: **¿Ha tenido problemas para usar los baños, la cocina u otras áreas compartidas?**

Residente 1: Sí. Es común tener conflictos por los turnos. Sugiero redistribuir los baños y mejorar la organización de la lavandería.

Entrevistador: **¿Cree que la distribución de los espacios hace más fácil o más difícil llevarse bien con los demás? ¿Qué cambios haría?**

Residente 2: Es más difícil. Habría que tener más control de acceso, baños individuales y espacios comunes bien definidos. Mejorar la iluminación y establecer reglas ayudaría mucho.

Entrevistador: **¿Hay algo en la casa que le dificulte usar ciertos espacios o participar en actividades con los vecinos?**

Comerciante: Desde afuera veo mucho movimiento. No conozco todos los detalles, pero sí he notado momentos de tensión. Ha habido robos en la zona y eso preocupa. Mejorar la iluminación del entorno y tener vigilancia ayudaría a todos, incluso a los comercios cercanos.

Entrevistador: **¿Qué pasó con la seguridad y convivencia?**

Dueño de la casa: Antes era una comunidad. Salíamos a las veredas, compartíamos. Con la inseguridad llegaron las puertas y eso separó a la gente. Antes se jugaba carnaval con todos, ahora ya no. La relación vecinal se ha perdido.

Entrevistador: **¿Por qué se hizo el mural en su casa?**

Residente/líder barrial: Porque teníamos una buena relación con la organización del barrio. Esta casa fue sede de reuniones importantes. Se decidió que las casas con valor histórico y cuyos dueños estuvieran comprometidos serían elegidas para los murales.

Entrevistador: **¿Qué piensa del proyecto de los murales y la revitalización del barrio?**

Residente/líder barrial: Es una forma de recuperar la historia y de que la gente vuelva a sentirse parte del barrio. Cuando ves tu historia en un mural, lo respetas. Las casas tienen valor, aunque no siempre se reconozca. Con apoyo de la comunidad, de la universidad, y con voluntad política, se pueden hacer cosas muy buenas.

Entrevistador: Muchas gracias por compartirnos su historia.

Dueño de la casa: A ustedes. Es bueno que alguien escuche. Esta casa tiene mucha historia, y a veces uno solo quiere que no se pierda.

## Transcripción de la entrevista realizada

ENTREVISTAS		
Entrevista 1 (Propietario de la vivienda)	La casa es una herencia familiar y el propietario ha podido hacer ciertas mejoras poco a poco con lo que gana de su trabajo. Menciona que la mayoría de los inquilinos son comerciantes y trabajadores que rotan con frecuencia. También destaca que hay problemas de seguridad y cree que la casa necesita mejoras en la distribución y más control en los accesos.	
Entrevista 2 (Comerciante – dueño de una tienda frente al conventillo)	Desde su negocio, ha observado que el conventillo siempre tiene movimiento, con personas que entran y salen a distintas horas. Aunque no conoce a detalle la dinámica interna, menciona que a veces ha visto situaciones de tensión entre algunos inquilinos. También comenta que en el barrio, en general, la seguridad es un tema recurrente de preocupación y que los negocios cercanos han sido víctimas de robos en varias ocasiones. Cree que mejorar la iluminación en la zona y contar con algún tipo de vigilancia ayudaría a dar mayor tranquilidad tanto a los residentes como a los comerciantes del sector.	
Entrevista 3 (Residente 1)	Expone que la convivencia depende de cuánto tiempo han vivido los vecinos en la residencia. Algunos mantienen buenas relaciones, pero otros no se preocupan por cuidar los espacios compartidos. También menciona que la privacidad es un problema debido a la distribución de los cuartos y la delgadez de las paredes. Considera que la falta de iluminación en los pasillos es un obstáculo para la seguridad y sugiere mejoras en las áreas comunes para fomentar la interacción entre vecinos. También menciona que la seguridad es una preocupación constante y que la presencia de cámaras de vigilancia no ha sido suficiente para evitar robos. Sugiere mejorar la distribución de los baños y la lavandería para un uso más eficiente.	
Entrevista 4 (Residente 2)	Considera que el mayor problema es la falta de dinero para mejorar la vivienda. Comenta que no hay normas establecidas de limpieza ni horarios para el uso de los espacios compartidos, lo que genera desorden y conflictos entre los vecinos. Cree que sería necesario establecer reglas básicas para mejorar la convivencia. También menciona la necesidad de reforzar las puertas y ventanas para mayor seguridad, así como mejorar la iluminación en ciertos sectores. Sugiere que sería útil contar con un espacio adecuado para los niños y que una cocina común mejor equipada ayudaría a evitar que las personas cocinen dentro de sus cuartos.	

Anexo 3: Tabla de resumen entrevistas Fuente: Elaboración propia

	ACTUAL	PROPUESTA
<b>Área de construcción</b>	659,14m <sup>2</sup>	1117,54m <sup>2</sup>
<b>Número de viviendas</b>	18	23
<b>Tipologías</b>	No existen tipologías definidas	4
<b>Área verde</b>	191,15m <sup>2</sup>	200,12m <sup>2</sup>
<b>Área patios duros</b>	200m <sup>2</sup>	194,33m <sup>2</sup>
<b>Área comunal</b>	8,18m <sup>2</sup>	71,63m <sup>2</sup>
<b>Servicios higiénicos</b>	2 baños simples 1 completo	1 baño completo personas con discapacidad 2 baterías sanitarias completas mixtas 2 baterías sanitarias completas hombres 2 baterías sanitarias completas mujeres

Anexo 4 : Tabla de comparación de áreas Fuente: Elaboración propia

