



**UNIVERSIDAD
DEL AZUAY**

FACULTAD DE
ARQUITECTURA

**CONJUNTO RESIDENCIAL QUE INTEGRA ESPACIOS COMERCIALES,
ASISTENCIALES Y EDUCATIVOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

PROYECTO FINAL DE CARRERA PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

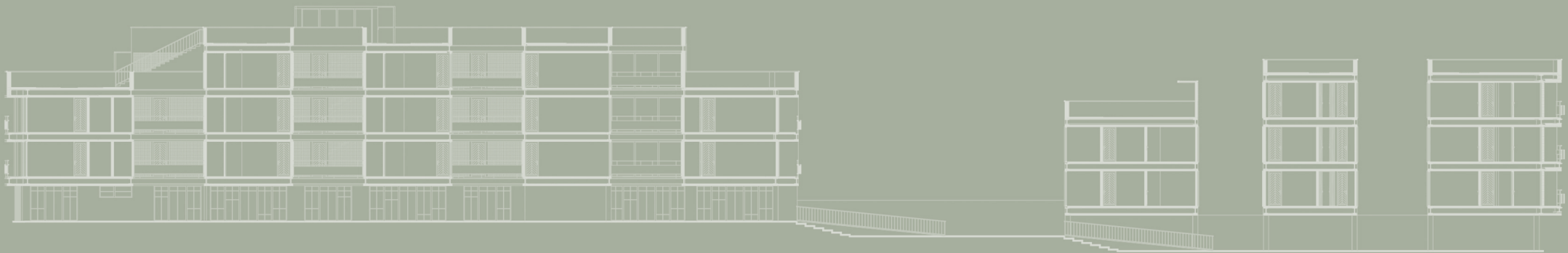
AUTORES:

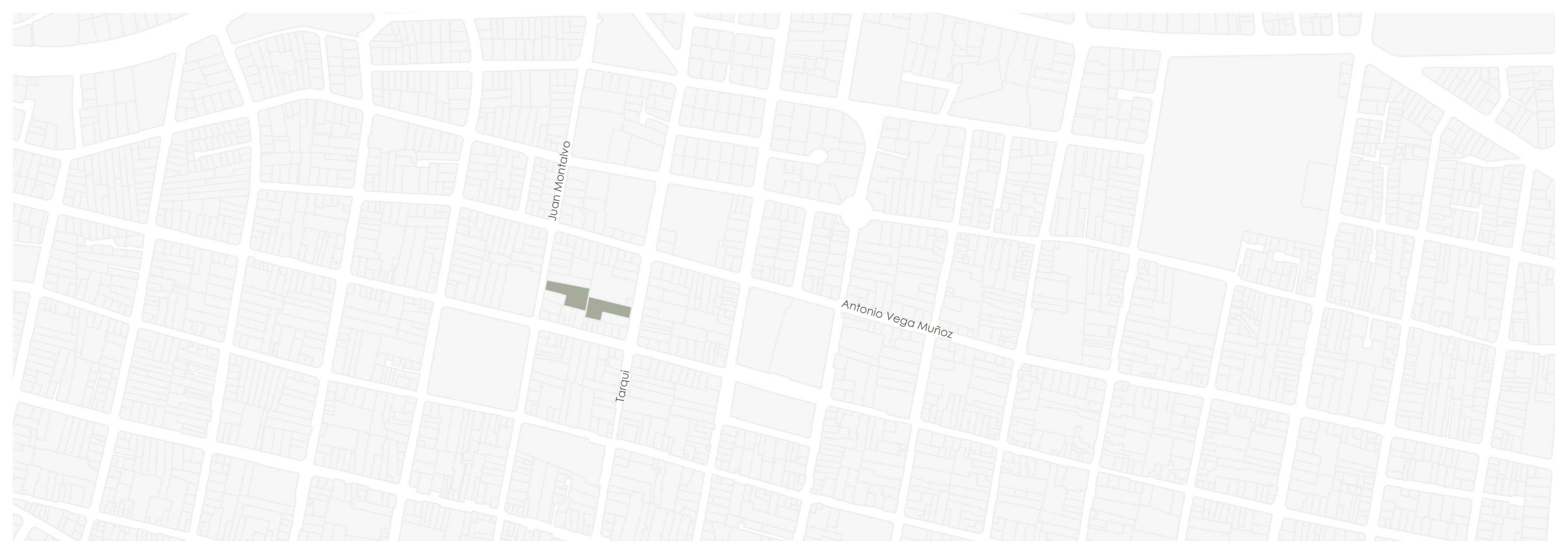
Geovanny Matías Arévalo Urdiales
Juan Salvador Ponce Toral

DIRECTOR:

Santiago Carvajal Ochoa

Cuenca, Ecuador - 2026





Juan Montalvo

Antonio Vega Muñoz

Tarqui



FACULTAD DE
ARQUITECTURA

PROYECTO RESIDENCIAL QUE INTEGRA ESPACIOS COMERCIALES, ASISTENCIALES Y EDUCATIVOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

Autores: Matías Arevalo - Salvador Ponce

Director: Santiago Carvajal Ochoa

Cuenca - Ecuador

2026

I. DEDICATORIA

Matias Arevalo

A mi madre, mi mayor fuente de inspiración, por su amor incondicional, su apoyo constante y por todo lo que ha hecho por mí a lo largo de mi vida y de mi formación profesional. Gracias por cada sacrificio, cada consejo y cada palabra de aliento que me impulsó a seguir adelante cuando más lo necesitaba.

A mi abuelo y a mi tío, quienes siempre serán un ejemplo a seguir. Gracias por sus enseñanzas, sus valores y por brindarme su apoyo en cada etapa de este camino.

A toda mi familia, por acompañarme siempre, por creer en mí incluso en los momentos de incertidumbre y por nunca abandonarme.

Y, finalmente, a mi padre, quien siempre fue mi motivación y un ejemplo de esfuerzo, responsabilidad y perseverancia. Su recuerdo y sus enseñanzas han sido una guía constante para alcanzar este logro.

Salvador Ponce

Dedico esta tesis a estudiantes, colegas, docentes e investigadores que puedan encontrar en estas páginas una herramienta de consulta, reflexión o inspiración. Espero que su contenido contribuya al desarrollo de nuevas ideas, propuestas y miradas críticas dentro del campo de la arquitectura y del habitar colectivo.

Asimismo, dedico este trabajo a quienes han sentido la incertidumbre de cambiar de camino, cuestionar sus decisiones y empezar de nuevo. Que este trabajo sirva como recordatorio de que redirigir la vida no siempre significa haberse equivocado, sino tener la valentía de reconocer aquello que realmente nos mueve e ir tras de ello.

II. AGRADECIMIENTOS

Matias Arevalo

Agradezco a mi familia por todo el apoyo que me brindó, en especial a mi madre, mi abuelo y mi tío, quienes nunca me dejaron solo a pesar de las adversidades que se presentaron a lo largo de mi carrera. Gracias por su apoyo constante, su paciencia y su confianza.

A mis hermanos, por estar siempre presentes en cada una de las dificultades. A mi pareja, por acompañarme con su amor, comprensión y apoyo incondicional. A mis amigos más cercanos, que han estado a mi lado brindándome su apoyo durante todo este proceso.

Y, especialmente, a mis profesores y compañeros, por ser una parte fundamental de mi formación y por contribuir a este importante logro académico y personal.

Salvador Ponce

Agradezco profundamente a mi familia, por su apoyo constante, su paciencia y su confianza durante este proceso. A mis padres, por su esfuerzo, ejemplo y por enseñarme el valor de la perseverancia. A mi pareja, por acompañarme con amor, comprensión y tranquilidad en los momentos de mayor cansancio y exigencia. A mis dos perritas, por su compañía silenciosa, su alegría y por hacer más llevaderas tantas horas de trabajo. A mis docentes, por su guía y aportes durante el desarrollo de esta investigación. Finalmente, agradezco a quienes, de una u otra forma, formaron parte de este logro.

III. RESUMEN

La investigación propone un conjunto residencial de uso mixto en el barrio María Auxiliadora, Cuenca, como respuesta a la fragmentación urbana, la gentrificación y la falta de equipamientos comunitarios. El proyecto integra vivienda colectiva, comercio de proximidad, guardería, centro geriátrico y espacios de nivelación estudiantil, entendiendo la vivienda como infraestructura social. Desde criterios de proximidad, sostenibilidad, movilidad de cuidado e interacción intergeneracional, la propuesta busca fortalecer la permanencia residencial, activar la planta baja, reducir desplazamientos y consolidar espacios de encuentro. Así, se plantea un modelo arquitectónico inclusivo que promueve cohesión social, arraigo barrial y revitalización urbana equilibrada.

Palabras clave: Vivienda colectiva, uso mixto, arquitectura del cuidado, intergeneracionalidad, densificación urbana, cohesión social, revitalización urbana.

IV. ABSTRACT

The research proposes a mixed-use residential complex in the María Auxiliadora neighborhood of Cuenca as a response to urban fragmentation, gentrification, and the lack of community facilities. The project integrates collective housing, local commerce, a daycare center, a geriatric center, and academic support spaces, understanding housing as a form of social infrastructure. Based on principles of proximity, sustainability, care-oriented mobility, and intergenerational interaction, the proposal seeks to strengthen residential permanence, activate the ground floor, reduce travel distances, and consolidate spaces for social interaction. In this way, the project presents an inclusive architectural model that promotes social cohesion, neighborhood identity, and balanced urban revitalization.

Keywords: Collective housing, mixed-use development, care architecture, intergenerationality, urban densification, social cohesion, urban revitalization.

PROBLEMÁTICA
OBJETIVOS

V. PROBLEMÁTICA

El barrio María Auxiliadora, pese a encontrarse dentro de un sector urbano consolidado de Cuenca y contar con cercanía a instituciones educativas, comercio y redes de movilidad, evidencia una desconexión entre la vivienda existente y las necesidades sociales contemporáneas de sus habitantes. La presencia de lotes subutilizados, vacíos urbanos, déficit de espacios comunitarios y escasa integración de equipamientos de cuidado, educación y asistencia limita la vitalidad barrial y obliga a niños, adolescentes, familias y adultos mayores a depender de desplazamientos hacia otros sectores de la ciudad para resolver actividades cotidianas. En el centro histórico esta situación refuerza un modelo residencial fragmentado, donde la vivienda funciona como un espacio aislado y no como parte de una infraestructura social capaz de promover convivencia, apoyo entre los distintos grupos etarios, permanencia urbana y cohesión comunitaria. Frente a ello, surge la necesidad de plantear un conjunto residencial de uso mixto que integre vivienda, comercio de proximidad, guardería, centro geriátrico y espacios de apoyo educativo, permitiendo transformar el predio en un nodo urbano activo, inclusivo y sostenible que responda a las dinámicas reales del barrio.

OBJETIVO PRINCIPAL

Diseñar un conjunto residencial de uso mixto que integre vivienda colectiva, comercios, equipamientos asistenciales y espacios educativos en el barrio María Auxiliadora de la ciudad de Cuenca.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Analizar las dinámicas urbanas, sociales y residenciales del barrio María Auxiliadora e identificar necesidades comerciales, asistenciales y educativas.
2. Investigar referentes nacionales e internacionales de vivienda colectiva en centros históricos.
3. Desarrollar un diseño arquitectónico de interacción social y apropiación comunitaria.
4. Integrar equipamientos educativos y asistenciales en planta baja como mecanismos de activación urbana.

01

Revisión de literatura

Marco teórico

Vivienda colectiva contemporánea.

La vivienda colectiva contemporánea ha evolucionado significativamente durante las últimas décadas. Tradicionalmente, los conjuntos residenciales eran concebidos como sistemas repetitivos de unidades habitacionales aisladas del tejido urbano y desvinculadas de dinámicas comunitarias complejas.

Sin embargo, los cambios sociales, económicos y culturales contemporáneos han impulsado nuevas formas de entender el habitar colectivo.

Montaner (2015) sostiene que la vivienda actual debe responder a nuevas estructuras familiares, flexibilidad programática y dinámicas de convivencia compartida. La vivienda deja de entenderse únicamente como un espacio privado y comienza a funcionar como un sistema de relaciones entre individuos, comunidad y ciudad.

En este contexto surge el concepto de arquitectura híbrida, caracterizada por la mezcla de programas dentro de una misma infraestructura arquitectónica. Vivienda, comercio, educación, trabajo y equipamientos comunitarios pueden coexistir dentro de sistemas complejos capaces de generar vitalidad urbana y reducir desplazamientos innecesarios.

La mezcla de usos permite activar el edificio durante distintas horas del día, promoviendo seguridad, apropiación del espacio y cohesión social.

Esta condición resulta especialmente relevante en contextos urbanos latinoamericanos donde numerosos barrios consolidados presentan pérdida de actividad urbana y debilitamiento de redes comunitarias tradicionales.

La vivienda híbrida también responde a principios de sostenibilidad urbana al reducir la dependencia del automóvil y fomentar ciudades compactas, accesibles y caminables. La proximidad entre funciones cotidianas permite disminuir tiempos de desplazamiento y fortalecer relaciones sociales de cercanía.



Figura 1. La arquitectura de la vivienda colectiva. Nota. Adaptado de Montaner (2015).

Ciudad de 15 minutos y proximidad urbana.

El concepto de ciudad de 15 minutos, desarrollado por Moreno (2021), plantea una reorganización urbana basada en la proximidad y accesibilidad cotidiana. Según este modelo, las necesidades esenciales de las personas deben poder resolverse dentro de distancias caminables o ciclables desde la vivienda.

Este paradigma propone una ciudad policéntrica donde cada barrio funcione como una unidad urbana autosuficiente capaz de integrar vivienda, trabajo, educación, salud, comercio y espacios de ocio. La propuesta busca reducir dependencia vehicular, disminuir contaminación y fortalecer vida comunitaria.

Aplicado al barrio María Auxiliadora, este enfoque resulta particularmente pertinente debido a la cercanía existente entre instituciones educativas, equipamientos urbanos y tejido residencial consolidado.

La propuesta arquitectónica se inserta dentro de esta lógica de proximidad al incorporar servicios comunitarios directamente vinculados a la vivienda.

La integración de guardería, espacios de nivelación estudiantil y centro geriátrico permite consolidar un nodo urbano activo capaz de atender distintas necesidades cotidianas dentro de un mismo entorno barrial. Asimismo, el proyecto fomenta movilidad peatonal y permanencia comunitaria mediante espacios públicos interiores y áreas verdes compartidas.



Figura 2. La ciudad de 15 minutos. Nota. Adaptado de Moreno et al. (2021).



Figura 3. La ciudad de 15 minutos. Nota. Adaptado de Moreno et al. (2021).

Arquitectura del cuidado e intergeneracionalidad

La arquitectura contemporánea enfrenta el desafío de responder a sociedades cada vez más diversas, envejecidas y fragmentadas. En este contexto, la arquitectura del cuidado permite entender el espacio construido como una herramienta capaz de promover bienestar, acompañamiento, accesibilidad y relaciones comunitarias.

Desde la ética del cuidado, Tronto (1993, 2013) plantea que cuidar no debe comprenderse únicamente como una acción privada o doméstica, sino como una responsabilidad social y política que organiza la vida colectiva.

Aplicado al proyecto arquitectónico, este enfoque permite superar una visión funcionalista de la vivienda para concebirla como una infraestructura social orientada al apoyo cotidiano entre habitantes.

La guardería, el centro geriátrico, los espacios de nivelación estudiantil y las áreas comunitarias no funcionan como programas aislados, sino como componentes de un sistema de cuidado integrado que atiende distintas etapas de la vida.

La intergeneracionalidad constituye uno de los principios centrales del proyecto. Kaplan et al. (2020) proponen el concepto de zonas de contacto intergeneracional para referirse a espacios físicos donde personas de distintas edades pueden encontrarse, interactuar, construir confianza y participar en actividades compartidas. Bajo esta perspectiva, el proyecto busca generar patios, corredores, plazas interiores y áreas comunes que favorezcan el encuentro cotidiano entre niños, adolescentes, adultos y adultos mayores.

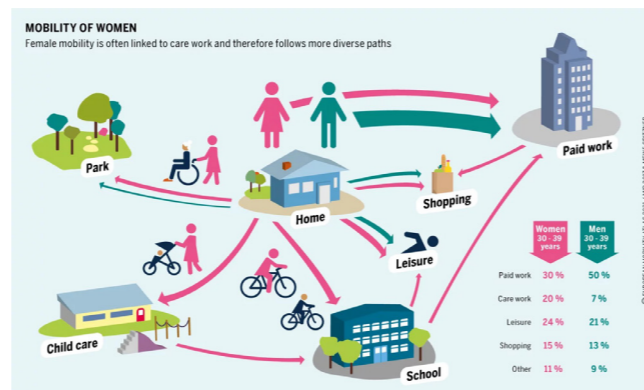


Figura 4. Movilidad sostenible y género. Nota. Adaptado de Diehl y Cerny (2021).

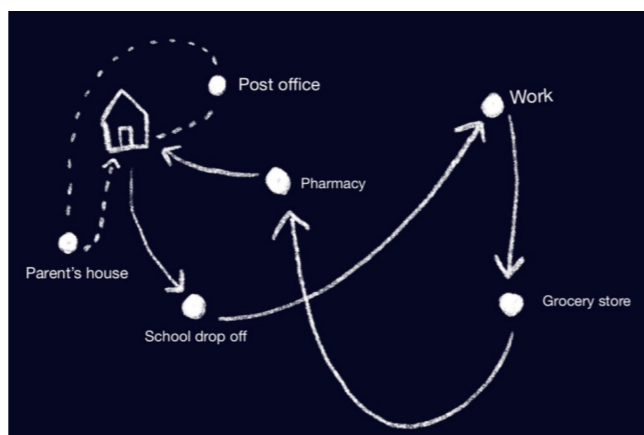


Figura 5. A Focus on Mobility of Care. Nota. Adaptado de Chandi (2025).

De esta manera, la arquitectura del cuidado y la intergeneracionalidad permiten fortalecer redes de apoyo mutuo, reducir el aislamiento social y promover sentido de pertenencia. El conjunto residencial se entiende, por tanto, como un entorno inclusivo donde la vivienda, la educación, la asistencia y la convivencia se articulan para consolidar una comunidad más solidaria, accesible y cohesionada.



Figura 6. Arquitectura intergeneracional: espacios para el cuidado, el encuentro y la convivencia. Nota. Elaboración propia.

Espacio público y cohesión social

Jane Jacobs (1961) y Jan Gehl (2011) sostienen que la vitalidad urbana depende de la existencia de espacios públicos activos capaces de promover interacción, permanencia y apropiación colectiva. La presencia de peatones, fachadas activas y mezcla de usos genera seguridad natural y fortalece vida comunitaria.

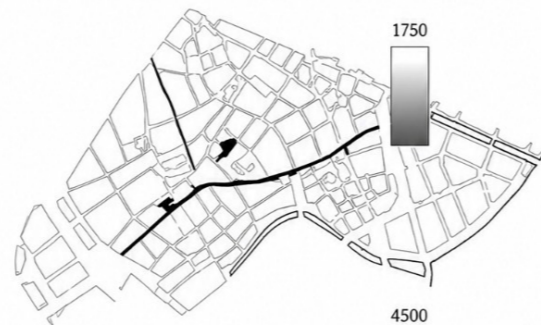
El proyecto retoma estos principios mediante la incorporación de plazas interiores, corredores comunitarios, patios colectivos y áreas verdes compartidas.

Estos espacios funcionan como articuladores sociales entre vivienda, comercio y equipamientos comunitarios.

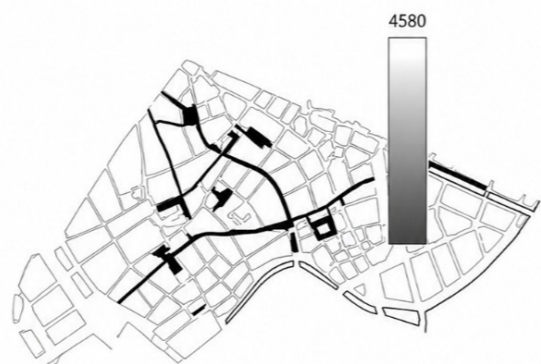
La presencia constante de actividad urbana favorece los llamados “ojos sobre la calle”, generando mayor seguridad y apropiación comunitaria.

Asimismo, la mezcla de programas permite que el conjunto permanezca activo durante distintas horas del día.

La calidad del espacio colectivo resulta tan importante como la vivienda misma. Por ello, el proyecto prioriza áreas de estancia, vegetación, confort climático y accesibilidad universal.



1968
20,500 m² pedestrian area



1986
55,000 m² pedestrian area

Figura 7. La vida entre los edificios: el uso del espacio público. Nota. Adaptado de Gehl (2011).



Figura 8. Síntesis gráfica del trabajo de Jane Jacobs. Nota. Adaptado de Hancock (2016).

Densidad, sostenibilidad urbana y gentrificación

La densidad urbana es un componente clave para construir ciudades más sostenibles, compactas y socialmente activas. Sin embargo, no debe entenderse únicamente como aumento de edificabilidad, sino como una relación equilibrada entre vivienda, espacio público, movilidad, áreas verdes, equipamientos y calidad de vida.

En este sentido, Rueda (2012, 2018) plantea que la ciudad sostenible debe ser compacta, compleja, eficiente y cohesionada socialmente, promoviendo proximidad funcional y reducción de desplazamientos innecesarios. No obstante, en sectores próximos a centros históricos, la densificación puede generar procesos de gentrificación cuando la renovación urbana se orienta principalmente al incremento del valor inmobiliario.

Glass (1964) define la gentrificación como la transformación de barrios populares por la llegada de grupos con mayor poder adquisitivo, lo que puede provocar desplazamiento de residentes tradicionales.

De igual forma, Smith (1979) explica este fenómeno desde la “brecha de renta”, señalando que el mercado inmobiliario aprovecha suelos urbanos subvalorados para generar mayor rentabilidad.

En el contexto de Cuenca, esta problemática se relaciona también con la turistificación y el crecimiento de alojamientos temporales como Airbnb. Wachsmuth y Weisler (2018) advierten que estas plataformas pueden transformar viviendas permanentes en alojamientos turísticos, presionando los precios del suelo y del arriendo.

Por ello, la sostenibilidad urbana debe incorporar no solo criterios ambientales, sino también sociales, garantizando permanencia residencial, arraigo barrial y acceso equitativo a la ciudad.



Figura 9. Transformación de los centros históricos: gentrificación. Nota. Elaboración propia.

Frente a esta situación, el proyecto propone una densificación equilibrada en el barrio María Auxiliadora, integrando vivienda colectiva, comercio de proximidad, guardería, centro geriátrico, espacios de apoyo educativo y áreas comunitarias. Esta mezcla de usos fortalece la vida barrial, reduce desplazamientos y promueve cohesión social.

Así, la vivienda se entiende como una infraestructura social capaz de revitalizar el sector sin desplazar a sus habitantes, articulando sostenibilidad ambiental, inclusión urbana y resistencia frente a los efectos negativos de la gentrificación.



Figura 10. Posibilidades del conventillo como vivienda colectiva en centros históricos de América Latina: Cuenca-Ecuador. Nota. Adaptado de Cabrera et al. (2016).

JUSTIFICACIÓN

La presente tesis se justifica por la necesidad de replantear el modelo tradicional de vivienda colectiva en sectores urbanos consolidados de Cuenca, especialmente en áreas próximas al Centro Histórico, donde la presión inmobiliaria, la turistificación y el crecimiento de alojamientos temporales han generado tensiones sobre el suelo urbano, la permanencia residencial y la vida barrial. En este contexto, la vivienda tiende a ser tratada como un activo económico antes que como un soporte de vida cotidiana, lo que puede favorecer procesos de encarecimiento, especulación y exclusión residencial (Aalbers, 2016; Farha, 2017). Asimismo, la transformación de viviendas permanentes en alojamientos temporales, asociada a plataformas como Airbnb, puede reducir la oferta residencial y acelerar procesos de gentrificación en sectores centrales (Cócola-Gant, 2018, 2023; Wachsmuth & Weisler, 2018).

La gentrificación se entiende como un proceso de transformación socioespacial que puede provocar el desplazamiento directo o indirecto de residentes tradicionales y alterar la identidad barrial (Glass, 1964; Smith, 1979). Frente a esta problemática, el barrio María Auxiliadora representa una oportunidad estratégica para proponer un modelo de densificación equilibrada que fortalezca la permanencia urbana sin reproducir dinámicas de exclusión. Por ello, el proyecto plantea un conjunto residencial de uso mixto que integra vivienda colectiva, comercio de proximidad, guardería, centro geriátrico, espacios de nivelación estudiantil y áreas comunitarias, respondiendo a necesidades cotidianas de distintos grupos sociales y activando la planta baja como espacio de relación entre vivienda, ciudad y comunidad.

Asimismo, la propuesta entiende la vivienda como una infraestructura social, es decir, como un soporte físico y comunitario capaz de articular cuidado, convivencia, apoyo cotidiano y cohesión social (Klinenberg, 2018; Lawson et al., 2019; Holm, 2024). Desde esta perspectiva, los patios, corredores, áreas verdes, equipamientos de cuidado y espacios comunes se conciben como elementos fundamentales para fortalecer la interacción social, el arraigo barrial y la calidad de vida. En consecuencia, la investigación propone una alternativa arquitectónica inclusiva, sostenible e intergeneracional que busca revitalizar el barrio María Auxiliadora sin desplazar a sus habitantes, contribuyendo al derecho a habitar el Centro Histórico de Cuenca.

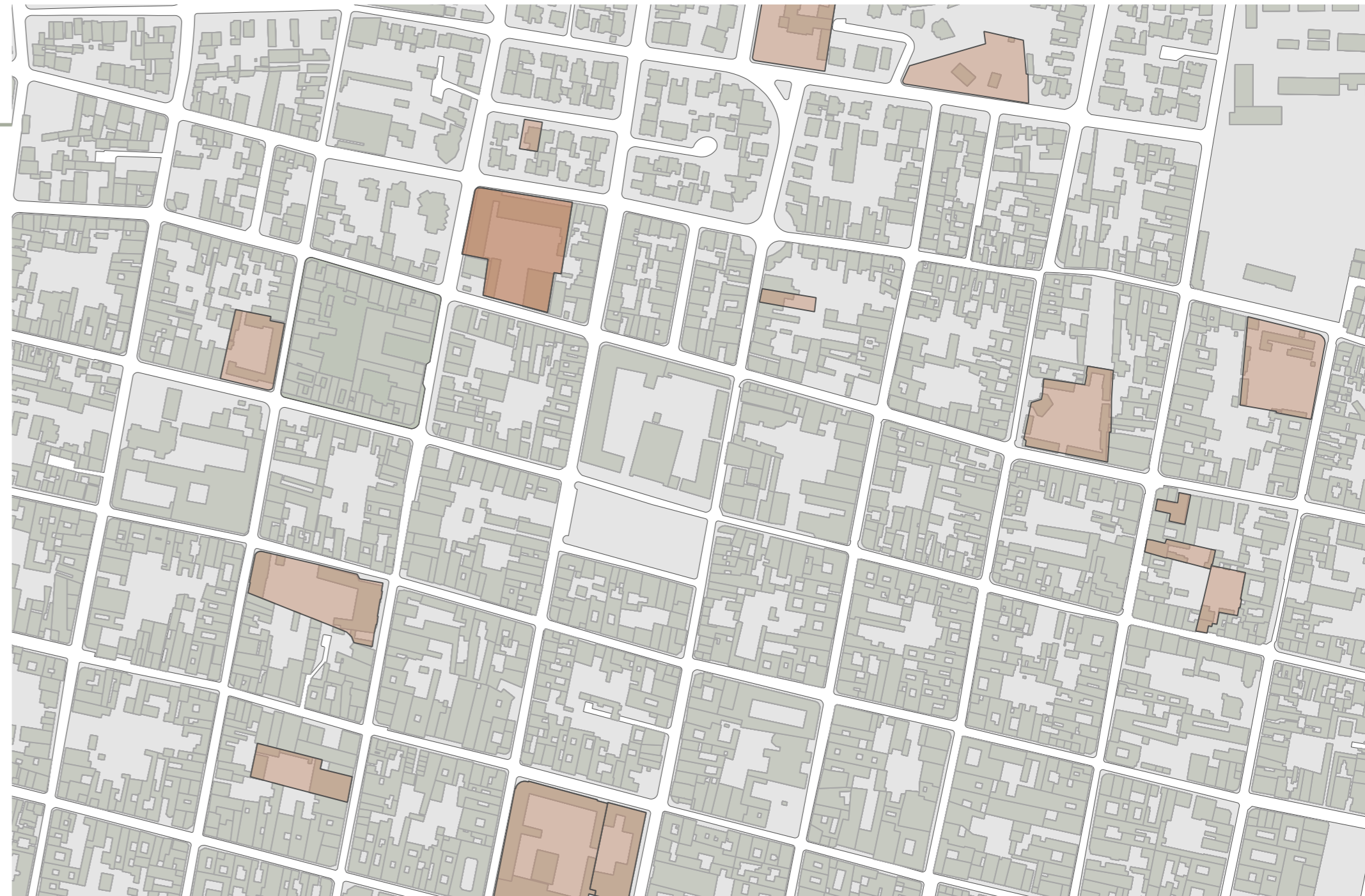


Figura 11. Conexión con instituciones educativas. Nota. Elaboración propia.

Casa Larga

Ubicación: Cuenca, Ecuador.

Arquitecto: Durán & Hermida Arquitectos

Fecha inicio del proyecto: 2024

Tipo de referencia: Intervención en arquitectura patrimonial.

Programa arquitectónico: Vivienda en el centro histórico de Cuenca.



Figura 12. Fotografía interior de la Casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

Casa Larga es una intervención de rehabilitación patrimonial ubicada en el Centro Histórico de Cuenca, enfocada en recuperar una edificación histórica y adaptarla a nuevas dinámicas residenciales.

El proyecto combina la conservación de materiales y elementos tradicionales con estrategias contemporáneas de habitabilidad, integrando patios interiores, espacios colectivos y nuevas viviendas dentro de la estructura existente.

La propuesta mantiene la identidad arquitectónica del inmueble mediante la restauración de muros, cubiertas y elementos de madera, incorporando además soluciones modernas que mejoran la iluminación, ventilación y relación entre espacios interiores y exteriores. De esta manera, el proyecto logra equilibrar preservación patrimonial y renovación arquitectónica. (Arquitectura Panamericana, 2024).

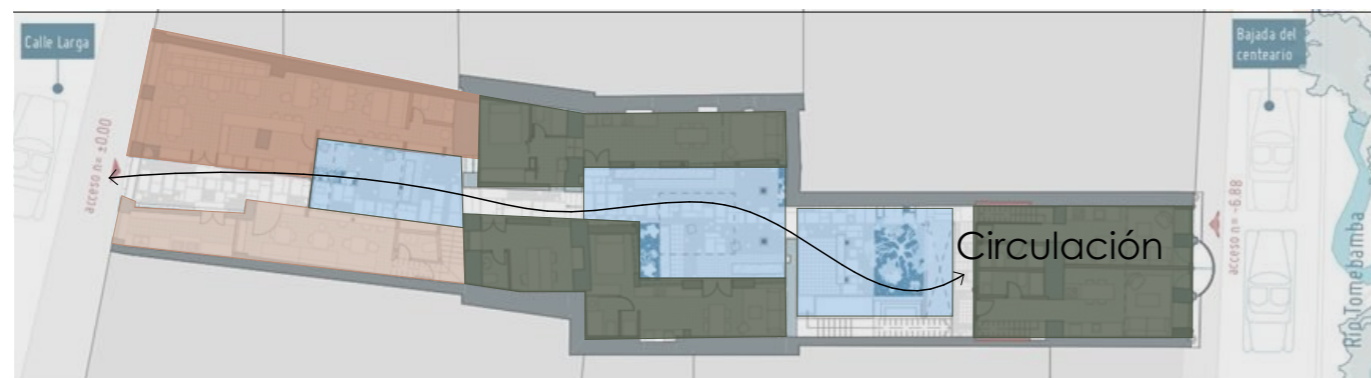


Figura 13. Fotografía interior de la Casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

¿Qué papel cumplen los patios y espacios colectivos dentro del proyecto?

Los patios y espacios colectivos cumplen un papel fundamental dentro del proyecto, ya que funcionan como elementos articuladores entre las distintas áreas residenciales y fortalecen la convivencia entre los usuarios.

Estos espacios permiten generar zonas de encuentro, circulación y permanencia, promoviendo una relación más comunitaria dentro de la vivienda. Gracias a los patios interiores que se generan en el proyecto se obtiene un ingreso de luz constante para cada una de las residencias.



■ Áreas comunes ■ Viviendas ■ Patios interiores

Figura 14. Diagramas de distribución de planta baja. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

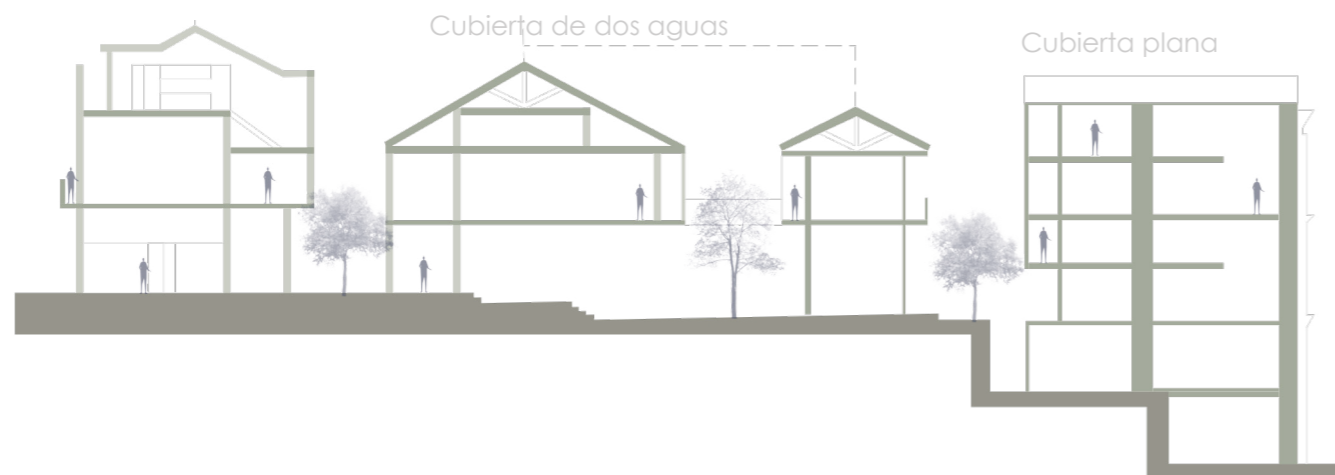


Figura 15. Diagramas sección. Nota. Elaboración propia.

Materialidad



Madera



Ladrillo



Piedra bola



Figura 17. Fotografía interior casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

Se incorporan unas lamas de acero de color blanco, que armonizan toda la intervención y dan una privacidad a cada uno de los departamentos.

Se conserva en el piso la piedra bola, como parte del valor patrimonial que tiene la edificación.



Figura 18. Fotografía fachada casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

En la fachada de igual manera se implementan nuevos pasamanos de acero negro que hacen un contraste con el color blanco de la fachada.

A nivel de fachada se conserva ese estilo colonial que distinguía las casas de la época.

Casa Selva

Ubicación: Tulum, México

Arquitecto: Anonimous,
G3arquitectos, Jesús
Vassallo

Fecha inicio del proyecto: 2026

Tipo de referencia: Vivienda colectiva

Programa arquitectónico:

200 departamentos, áreas comunes, jardines y espacios comerciales.

Área: 6.503 m²



Figura 19. Patio central y circulación peatonal. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Casa Selva se incorpora como referente por su capacidad para relacionar vivienda colectiva, vegetación y espacios comunes dentro de una estructura compacta. Según ArchDaily en Español (2026), el proyecto se desarrolla en Tulum como una propuesta residencial para trabajadores del sector de hospitalidad.

Su organización en bloques abiertos permite generar patios interiores, recorridos peatonales y condiciones de ventilación natural. El valor del referente no se limita a su programa habitacional, sino a la manera en que utiliza el vacío, la sombra y la vegetación como recursos para mejorar la habitabilidad colectiva.

La circulación en planta baja es abierta y peatonal, conectando espacios para el trabajo, el ejercicio y el descanso, y activando la vida comunitaria.

La arquitectura propone un híbrido entre el urbanismo de bloques abiertos y la tipología de patio, con corredores filtrados por celosías que garantizan privacidad sin perder la relación con la selva. La piscina en cubierta se asoma sobre el dosel verde, consolidando una vivienda colectiva integrada al paisaje tropical. (Archdaily en Español, 2026)



Figura 20. Fotografía interior de la Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Interacción espacial en el contexto selvático

La disposición en peine entrelazado genera una secuencia de patios continuos que conectan el conjunto con la selva y permiten conservar los árboles existentes.

Los corredores abiertos y las circulaciones bajas estructuran la vida cotidiana: trabajo, ejercicio y descanso en contacto con la naturaleza. La ventilación cruzada, la sombra de la vegetación y las celosías porosas aseguran confort térmico, privacidad y seguridad.

Los espacios comunes se distribuyen a lo largo del conjunto, activando los patios como lugares de encuentro y cuidado colectivo. (Archdaily en Español, 2026)



Figura 21. Planta baja del proyecto. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).



Figura 22. Elevación Suroeste del proyecto. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Materialidad

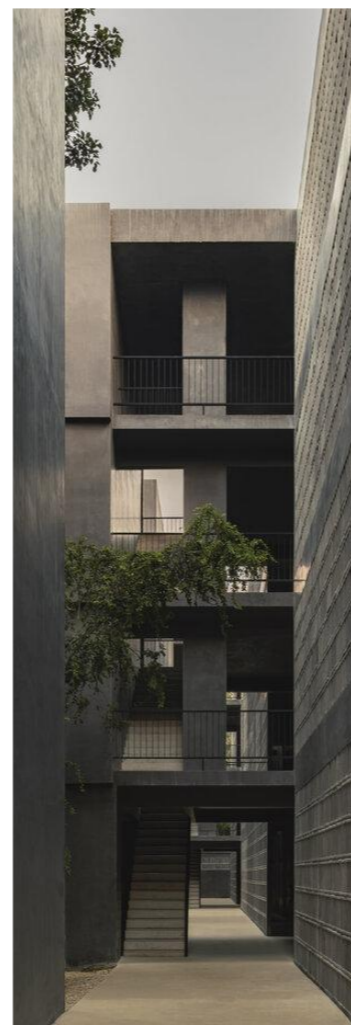
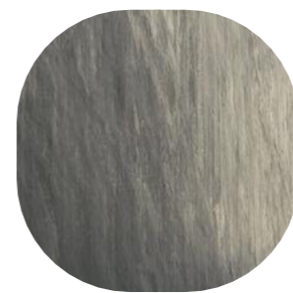


Figura 23. Circulación interior Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).



Hormigón pulido

Hormigón pulido y celosías de concreto: protegen del sol, permiten ventilación cruzada y garantizan privacidad manteniendo la porosidad visual con la Selva.



Figura 24. Pasillo interior Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).



Madera

Madera y carpintería en puertas: aportan calidez, generando ambientes confortables y habitables.



Figura 25. Patio exterior Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).



Concreto beige

Paleta tonal neutra y materiales naturales que se integran al entorno tropical, reduciendo el impacto visual y reforzando la conexión con el paisaje.

Kampung Admiralty

Ubicación: Singapur

Arquitecto: WOHA

Fecha inicio del proyecto: 2017

Tipo de referencia: Arquitectura de uso mixto

Programa arquitectónico:

es el primer complejo público integrado de Singapur que reúne una combinación de instalaciones y servicios públicos bajo un mismo techo.

Área del sitio: 8.981 m²

Área total: 32.331,6 m²



Figura 26. Vista general del conjunto integrado. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Kampung Admiralty se analiza como referente por su capacidad para integrar vivienda, salud, comercio y espacio comunitario dentro de una misma infraestructura urbana.

De acuerdo con ArchDaily en Español (2018), el proyecto organiza sus programas mediante una lógica vertical de estratos, ubicando la plaza pública y los servicios comerciales en la base, los equipamientos de salud en niveles intermedios y las viviendas para adultos mayores junto a espacios verdes en la parte superior. Para esta investigación, el aporte principal está como referente planteamiento de equipamientos asistenciales en el proyecto de María Auxiliadora.

La superposición planteada fomenta la mezcla programática, los vínculos intergeneracionales y el accionar frente al envejecimiento activo en comunidad.

La plaza peatonal tropical actúa como un salón público abierto, integrando el centro de vendedores y actividades comunitarias. El centro médico recibe luz natural y ventilación cruzada, mientras que el parque comunitario ofrece jardines productivos, espacios de ejercicio y áreas sociales que refuerzan la convivencia diaria entre vecinos. (Archdaily en Español, 2018)



Figura 27. Fotografía interior de Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Interacción espacial y organización por estratos

El proyecto se organiza en tres estratos principales: plaza, servicios de salud y parque comunitario con vivienda, conectados entre sí por recorridos peatonales y visuales.

La plaza comunitaria en el nivel inferior opera como la sala de estar pública del barrio, alojando actividades cotidianas, mercados, eventos y encuentros intergeneracionales.

El parque comunitario en la parte superior funciona como un espacio intergeneracional, donde se promueve la actividad física, la jardinería urbana y la socialización al aire libre. (Archdaily en Español, 2018)

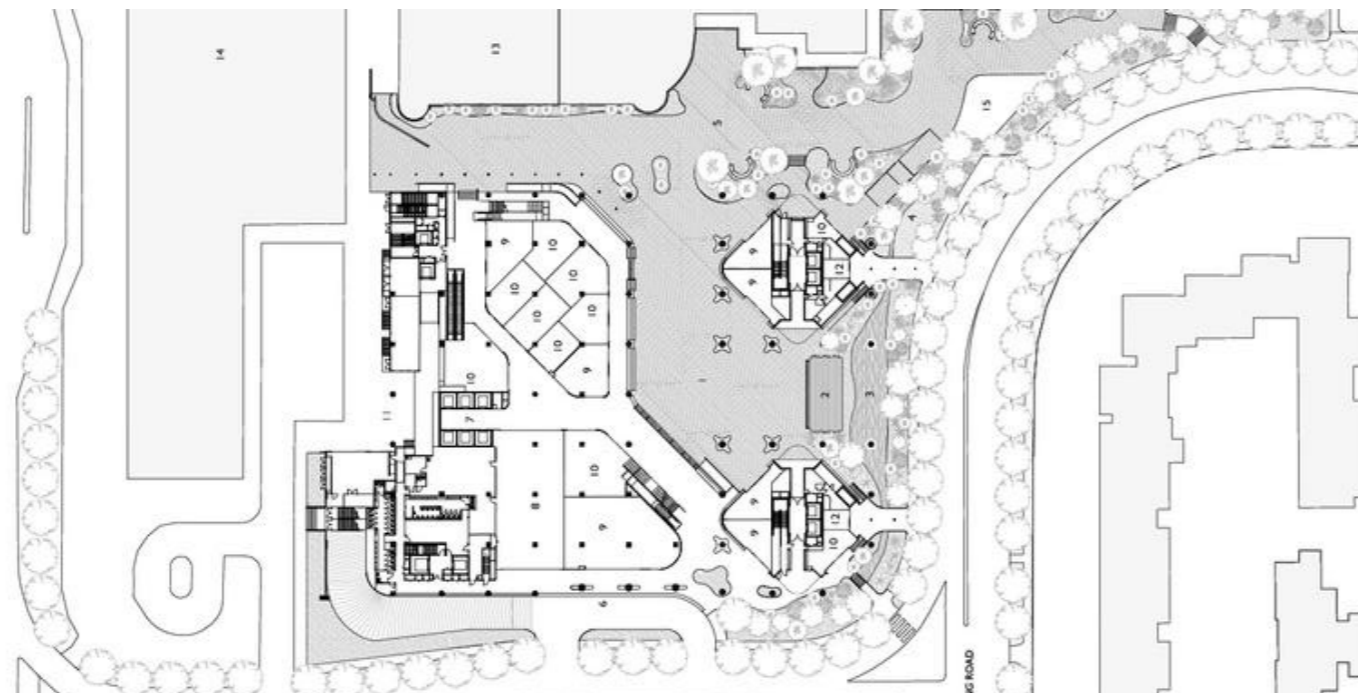


Figura 28. Planta baja general. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

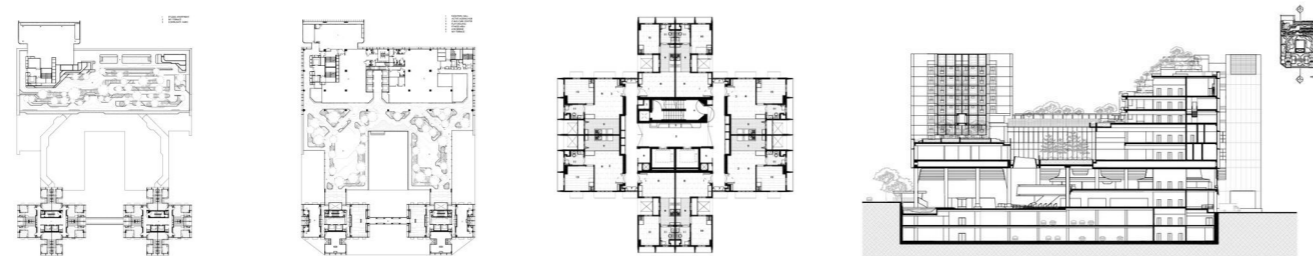
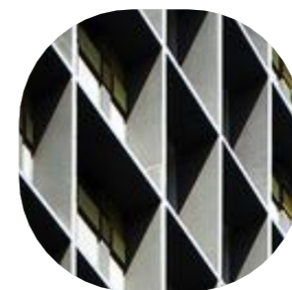


Figura 29. Plantas tipo y Sección longitudinal. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Materialidad



Figura 30. Plaza exterior Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).



Elementos prefabricados

Concreto y prefabricados estructurales para eficiencia constructiva. La estructura permite grandes luces y soporta la superposición de programas integrados.



Figura 31. Zona comunal Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).



Acero

Barandales metálicos y acristalamientos favorecen la permeabilidad visual, el control solar y el confort ambiental, manteniendo la ligereza y transparencia del edificio.



Figura 32. Arbolado en Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).



Vegetación

La vegetación se integra como un material esencial que aporta enfriamiento, bienestar y refuerza la identidad del proyecto como un pueblo tropical en altura.

Conclusiones finales de los casos de estudio

Conforme al análisis realizado de los tres referentes: Casa Larga, Casa Selva y Kampung Admiralty, se puede inferir que en vivienda colectiva resulta fundamental tener elementos como la adecuada iluminación y ventilación natural, el diseño de espacios comunes y la conexión entre los distintos ambientes.

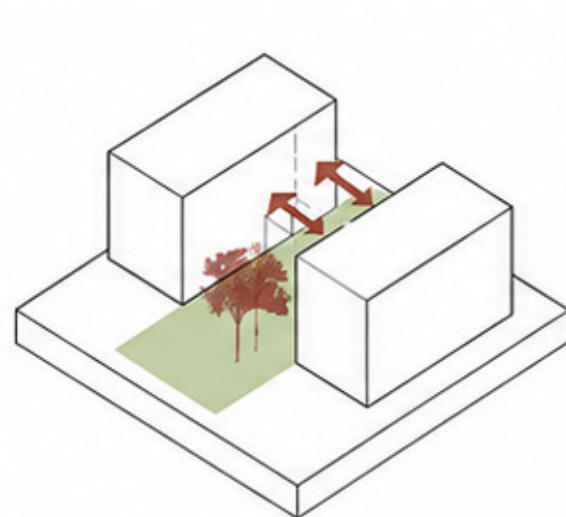
De los referentes analizados se evidencia la importancia del patio central como elemento articulador del proyecto arquitectónico, ya que este no solo organiza espacialmente las diferentes áreas, sino que también favorece la interacción social, la iluminación y la ventilación de los espacios interiores.

De igual manera, las plantas bajas destinadas a usos comerciales funcionan como puntos de encuentro y activación urbana, fortaleciendo la relación entre la vivienda y el espacio público.

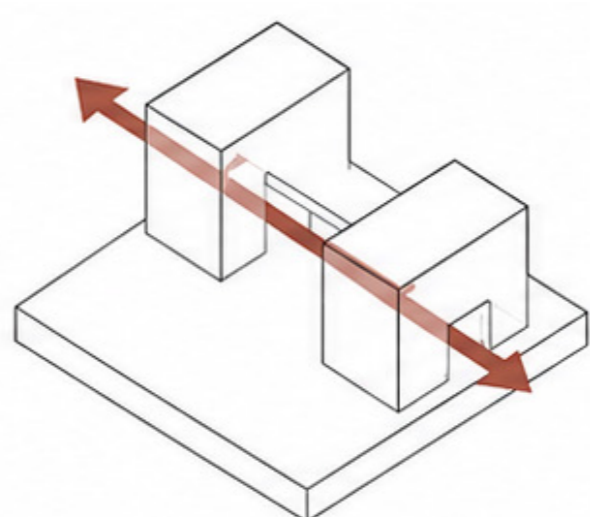
Las conclusiones obtenidas de los referentes responden a estrategias arquitectónicas que buscan mejorar la habitabilidad y la integración del proyecto con su entorno. La incorporación de patios centrales se plantea como un elemento articulador entre bloques, favoreciendo la iluminación natural, la ventilación y la relación visual entre espacios.

Asimismo, las circulaciones abiertas y terrazas se consideran importantes para generar espacios de convivencia, recorridos más fluidos y áreas de expansión. Por otro lado, las plantas bajas activas con uso mixto fortalecen la dinámica urbana y la relación con el espacio público. Finalmente, la integración de áreas verdes y zonas de estancia aporta confort ambiental y promueve la interacción comunitaria dentro del conjunto.

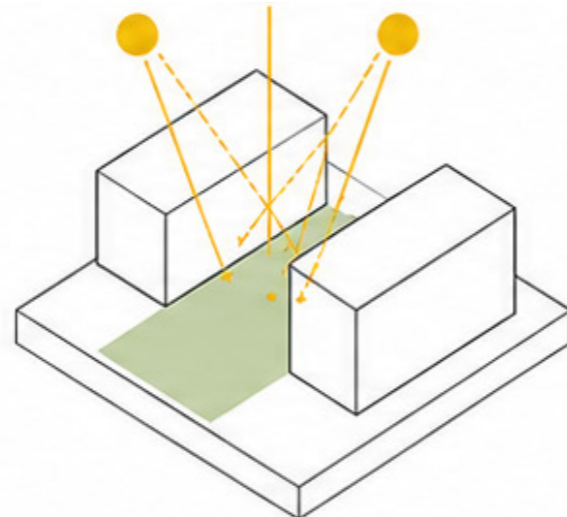
Patio central como articulador de edificaciones.



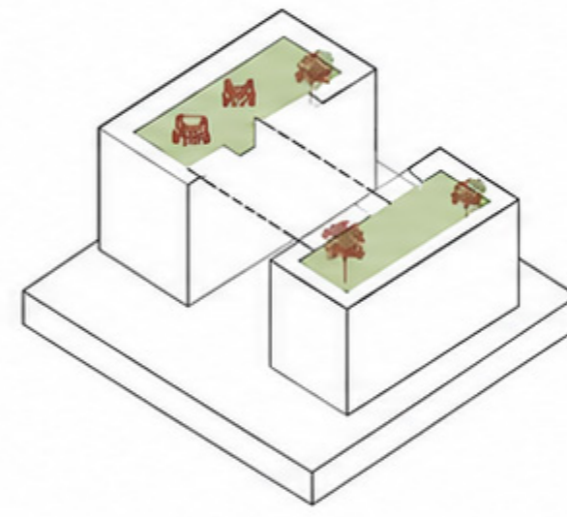
Patio central como circulación directa entre bloques.



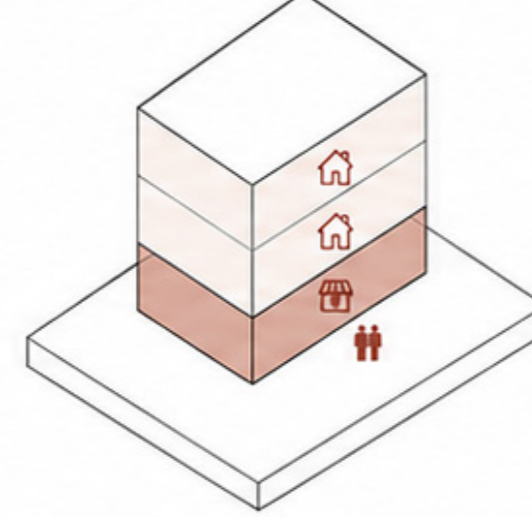
Ingreso de luz y ventilación natural gracias a los patios.



Aprovechamiento de terrazas para visuales y convivencia



Plantas bajas comerciales y altas residenciales



Integración de áreas verdes y zonas de estancia

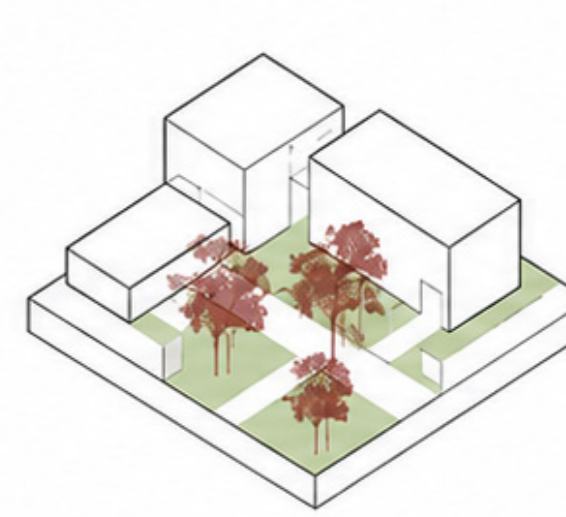


Figura 33. Diagramas de conclusiones de referentes. Nota. Elaboración propia.

02

LUGAR

1. Análisis de terreno
2. Densidad poblacional
3. Transporte público
4. Hitos cercanos al predio, recorridos principales y secundarios al predio
5. Análisis FODA
6. Valoración patrimonial
7. Análisis de alturas
8. Factibilidad
9. Análisis de soleamiento y vientos

Análisis de terreno

La ciudad de Cuenca, oficialmente Santa Ana de los Ríos de Cuenca, se ubica en la zona austral del Ecuador y forma parte de un valle andino atravesado por los ríos Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara. Su Centro Histórico fue inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO en 1999, bajo los criterios ii, iv y v, debido a su valor urbano, arquitectónico y cultural como ciudad histórica planificada de origen colonial (UNESCO World Heritage Centre, s. f.). Asimismo, Cuenca es conocida como la “Atenas del Ecuador”, denominación asociada a su relevancia cultural, artística, literaria y arquitectónica, así como a su papel dentro de la historia intelectual del país (GAD Municipal de Cuenca, s. f.; Universidad Carlos III de Madrid, s. f.). En las últimas décadas, la ciudad también ha sido reconocida como un destino atractivo para extranjeros jubilados, especialmente norteamericanos, fenómeno que ha sido analizado dentro de los estudios sobre migración internacional de retiro hacia ciudades coloniales latinoamericanas, por sus efectos en la vivienda, el mercado inmobiliario y las dinámicas sociales locales (Sloane et al., 2020).



Figura 34. Mapa de delimitación del centro histórico. Nota. Elaboración propia con base en cartografía del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Densidad poblacional

En relación con el Centro Histórico, el estudio señala que la baja densidad habitacional se encuentra vinculada al abandono progresivo de la vivienda y a la transformación de numerosas edificaciones hacia usos comerciales, administrativos y de servicios. Esta dinámica urbana ha generado sectores con poca población residente permanente, pese a contar con la infraestructura necesaria.

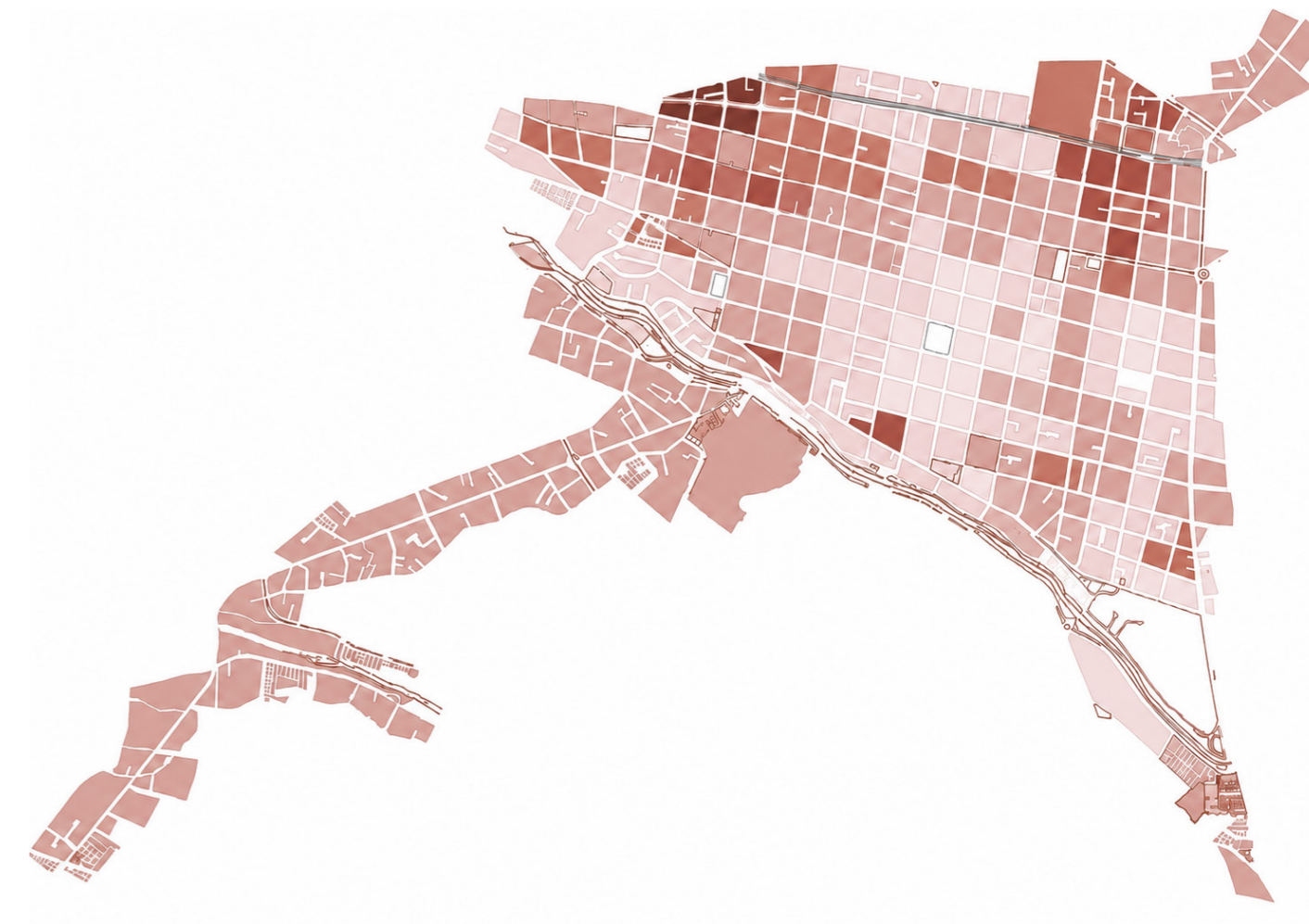
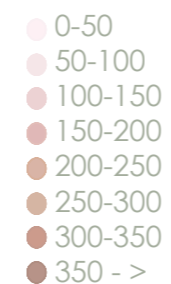


Figura 35. Mapa de densidad del centro histórico. Nota. Adaptado de Beltrán y Padrón (2025).

Revisión de densidad poblacional en base al estudio dirigido por M. Augusta Hermida y colaboradores.

Con base en el estudio desarrollado por M. Augusta Hermida y colaboradores, la ciudad de Cuenca ha experimentado un proceso progresivo de expansión urbana y disminución de densidad habitacional, pasando de una ciudad compacta a una configuración más dispersa. La investigación evidencia que, en 1950, Cuenca presentaba una densidad bruta aproximada de 138,69 hab/ha; sin embargo, para el año 2010 esta se redujo a 45,52 hab/ha, debido a que el crecimiento del área urbana fue considerablemente mayor al incremento poblacional. Este fenómeno ha provocado la subutilización del suelo urbano consolidado, la ocupación de periferias y la pérdida paulatina del carácter residencial en sectores centrales de la ciudad (Hermida et al., 2015).

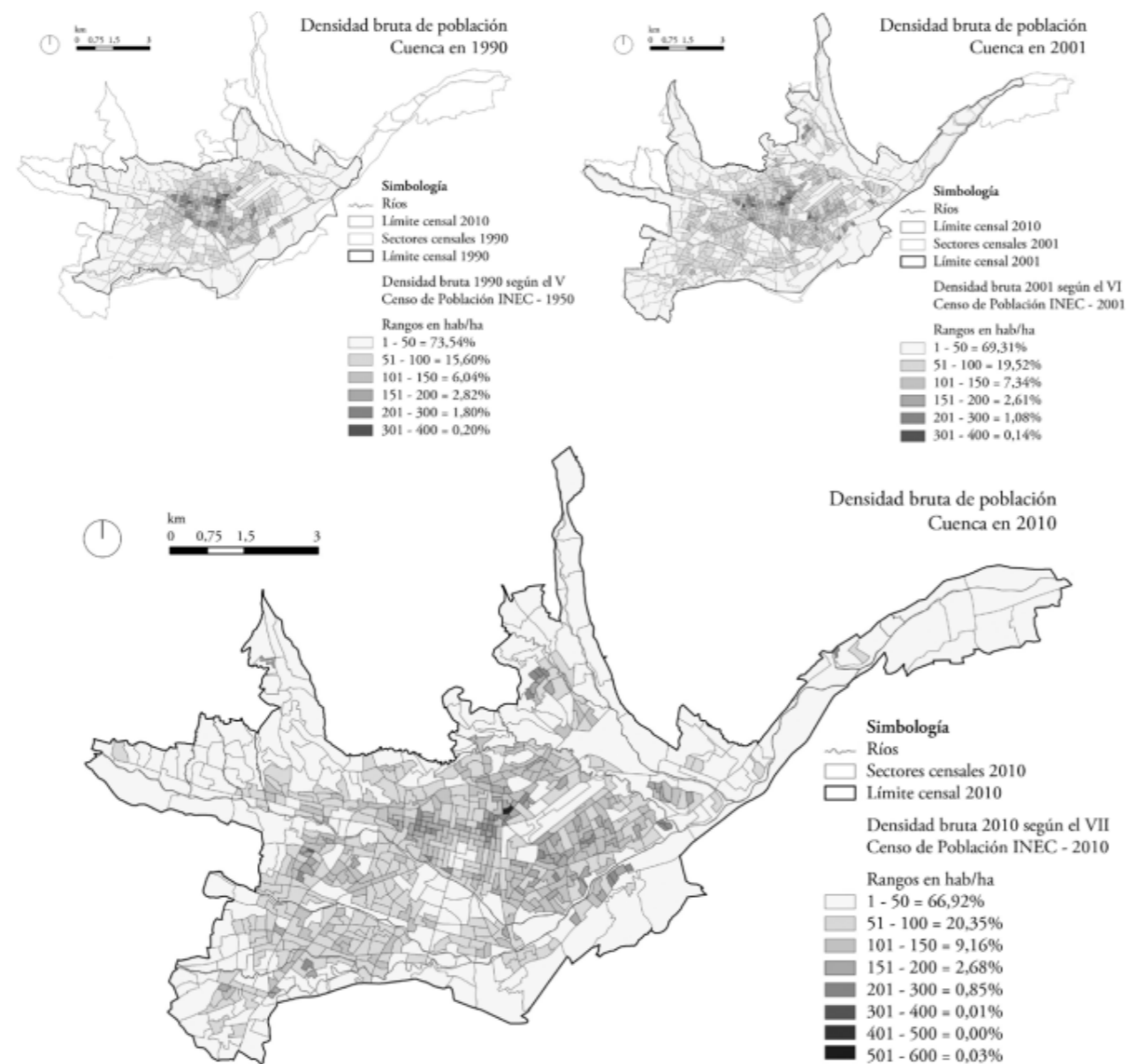


Figura 36. La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. Nota. Adaptado de Hermida et al. (2015).

En relación con el Centro Histórico, el estudio señala que la baja densidad habitacional se encuentra vinculada al abandono progresivo de la vivienda y a la transformación de numerosas edificaciones hacia usos comerciales, administrativos y de servicios. Esta dinámica urbana ha generado sectores con poca población residente permanente, pese a contar con infraestructura consolidada, accesibilidad, equipamientos y servicios urbanos. Asimismo, los autores destacan que el crecimiento disperso de la ciudad ha ocasionado mayores distancias de desplazamiento, expansión innecesaria del suelo urbano y dependencia del automóvil, afectando la sostenibilidad y habitabilidad de la ciudad (Hermida et al., 2015).

En contraste, dentro de ciertas manzanas del Centro Histórico todavía existen dinámicas residenciales más intensas asociadas a conventillos y viviendas colectivas, donde varias familias cohabitan en espacios reducidos. Esto evidencia que el sector posee capacidad de densificación y potencial para el desarrollo de propuestas habitacionales que permitan recuperar la función residencial del centro urbano. En este sentido, el proyecto plantea incrementar la densidad poblacional del predio mediante una intervención de vivienda colectiva que optimice el uso del suelo, mejore las condiciones de habitabilidad y contribuya a la revitalización urbana del sector, manteniendo compatibilidad con el entorno patrimonial y la escala urbana existente.

Transporte público

El predio se localiza estratégicamente en la calle Tarqui y en la Juan Montalvo, dentro del Centro Histórico de Cuenca, lo que le otorga una alta accesibilidad y conectividad con distintos sectores de la ciudad.

El terreno dispone de dos ingresos, condición que favorece la permeabilidad y facilita la articulación de los flujos peatonales.

Su cercanía a varias líneas de transporte público, especialmente buses urbanos, permite una adecuada movilidad para los futuros usuarios.

Las rutas existentes conectan el sector con importantes ejes urbanos y áreas consolidadas de la ciudad, fortaleciendo la relación del predio con el entorno inmediato y el resto de Cuenca.

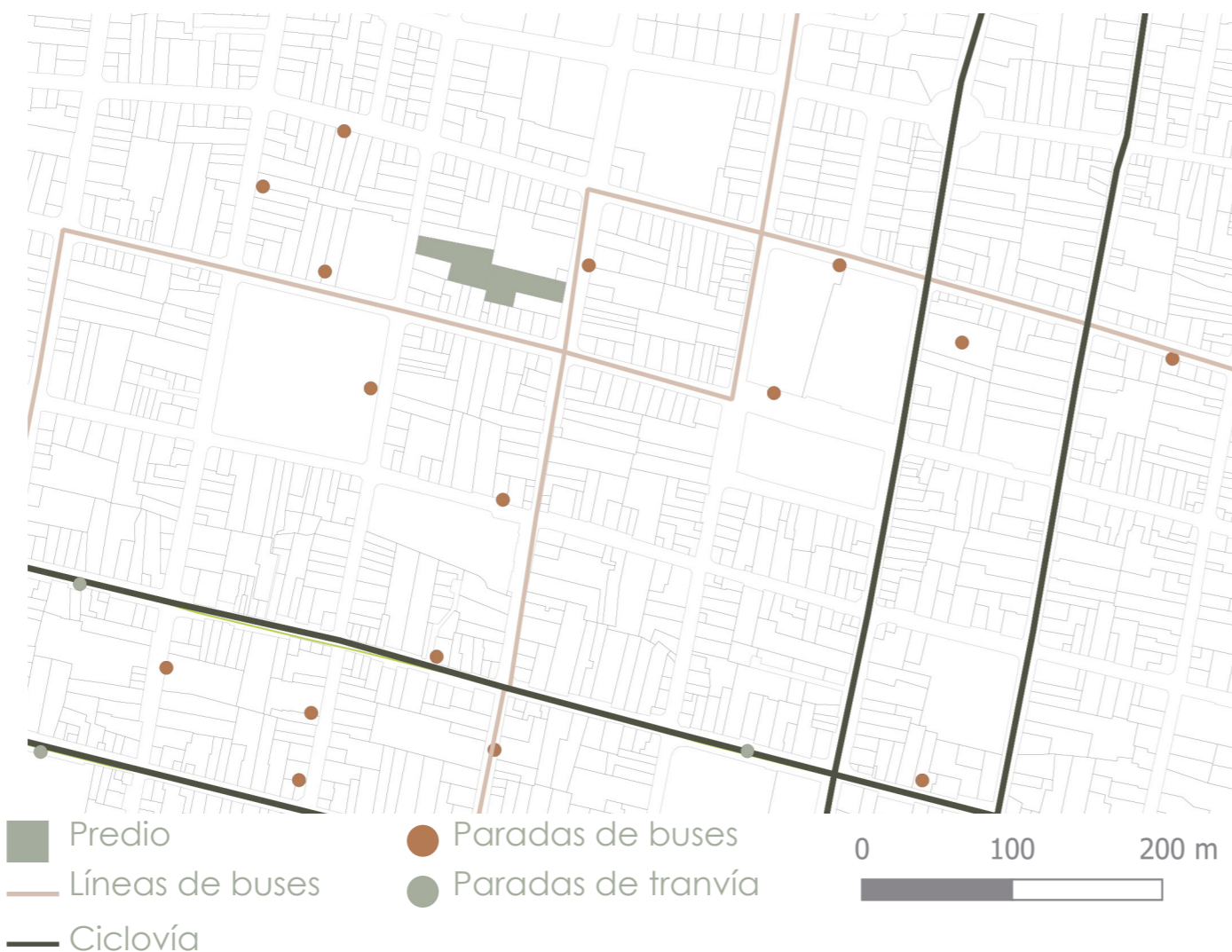


Figura 37. Líneas de buses, paradas de transporte público y ciclovías. Nota. Elaboración propia con base en datos del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Hitos cercanos al predio, recorridos principales y secundarios al predio

Cerca del predio existen equipamientos importantes, como parques, iglesias, escuelas, la zona militar, que forman parte de la dinámica cotidiana del sector.

En la manzana donde se ubica el predio se cuenta con hitos urbanos de gran relevancia, su proximidad a menos de 200 metros a elementos representativos como iglesias, plazas y parques lo posiciona dentro de un sector con constante flujo peatonal y movimiento urbano.

1. Parque María Auxiliadora
2. Iglesia de María Auxiliadora
3. Zona militar
4. Universidad de Cuenca
5. Unidad Educativa 3 de Noviembre
6. Escuela Carlos Crespi.
7. Centro de educación inicial ciudad de Cuenca
8. Unidad Educativa Francisca Dávila



Figura 38. Mapa de hitos y recorridos principales y secundarios. Nota. Elaboración propia con base en datos del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Análisis FODA

Se realizó un análisis foda para ver de qué manera se puede potenciar el lote para fortalecer el potencial del lote y consolidar una identidad barrial.



FORTALEZAS

Cercanía a instituciones educativas, con constante presencia estudiantil.
Entorno urbano consolidado con servicios y transporte accesible.
Potencial para integrar vivienda y comercio en un mismo espacio.
Ubicación estratégica con identidad barrial dentro del Centro Histórico de Cuenca.

OPORTUNIDADES

Desarrollo de residencias para familias de estudiantes.
Implementación de equipamientos de apoyo y servicios básicos.
Activación del espacio público y comercio en planta baja.
Densificación controlada con enfoque en vivienda asequible.

DEBILIDADES

Congestión peatonal y vehicular en horarios escolares.
Limitaciones espaciales por la fragmentación de los lotes.
Restricciones patrimoniales y normativas del Centro Histórico.
Escasez de áreas de estancia y accesibilidad adecuada.

AMENAZAS

Incremento de rentas y posible desplazamiento residencial.
Saturación de servicios y equipamientos urbanos.
Conflictos entre usos residenciales, comerciales y educativos.
Pérdida de identidad barrial y valor patrimonial del sector.

Valoración patrimonial

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) (2009), el núcleo central del Centro Histórico presentaba una densidad poblacional baja, con valores entre 0 y 50 hab/ha. Esta condición responde principalmente al desplazamiento progresivo de los habitantes hacia zonas de expansión urbana, provocando la pérdida del uso residencial y la consolidación de actividades comerciales, administrativas y turísticas.

- Valor Ambiental
- Valor Negativo
- Sin ningún valor

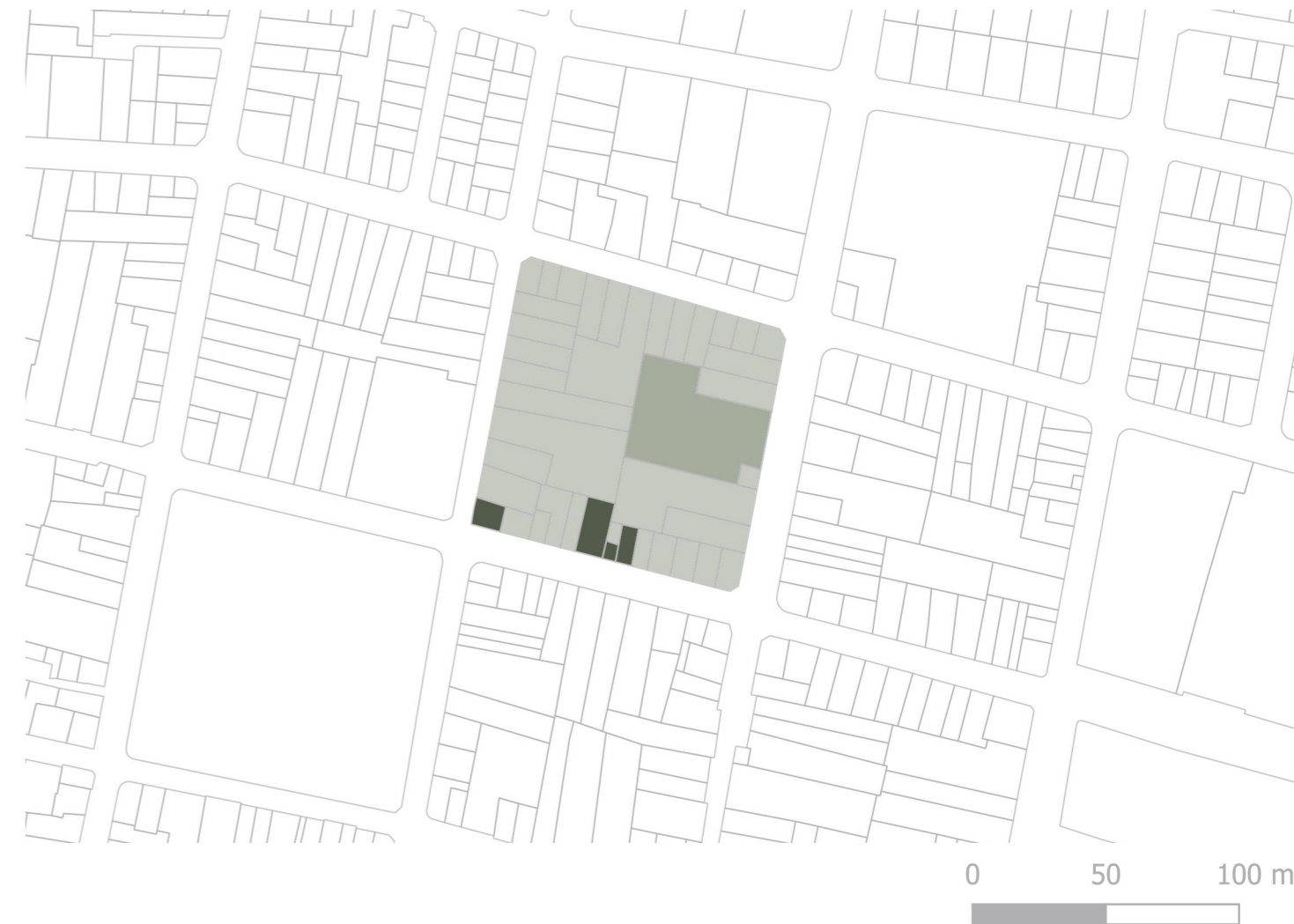


Figura 39. Mapa de valoración patrimonial. Nota. Elaboración propia con base en datos del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Análisis de altura de edificaciones de la manzana

El predio de estudio se ubica en las calles Tarqui y Juan Montalvo, dentro de un tejido urbano consolidado compuesto principalmente por edificaciones de uno a cuatro niveles. El sector presenta una configuración de uso mixto entre vivienda y comercio barrial, lo que genera una dinámica urbana activa y un importante flujo peatonal durante las horas de la tarde.

Sin embargo, a partir de las 18:00, la actividad disminuye considerablemente, generando una menor vitalidad y ocupación del espacio urbano y aumentando la percepción de inseguridad en el sector.

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

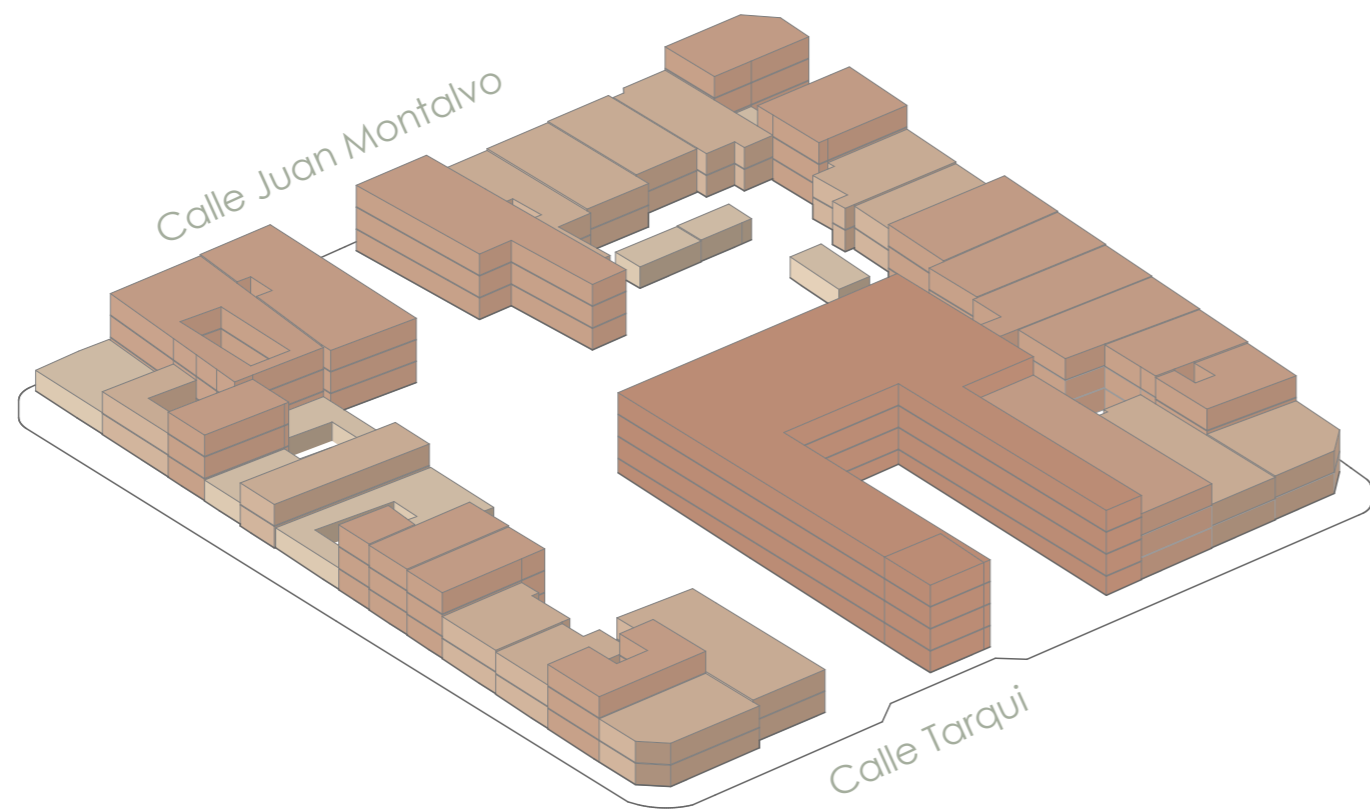


Figura 40. Altura de edificaciones y usos de manzana. Nota. Elaboración propia.



Figura 41. Análisis de tramo calle Juan Montalvo. Nota. Elaboración propia.



Figura 42. Análisis de tramo calle Tarqui. Nota. Elaboración propia.

Factibilidad

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PU	MONTO	
Costo Terreno	m ²	1.927	\$ 500,00	\$ 963.610,00	
M2 total de construcción	m ²	4.294	\$ 600,00	\$ 2.576.328,00	
M2 venta monto inversión	m ²	3.855	\$ 918,16	\$ 3.539.938,00	
INCIDENCIA COSTO TERRENO EN CADA M2 DE VENTA. (Estimación propia)				\$ 963.610,00 \$ 3.855	VALOR MENOR A 250 USD/M2 \$249,93
M2 construidos no vendible	m ²	523,43			
% de áreas comunales	%	12,2			\$1.193,61
M2 de construcción P. Baja	m ²	854,5		Valor x m2 30% ganancia	\$155.169,83
M2 de construcción totales	m ²	4.293,9			\$1.061.951,40
COS	%	44,3		Ganancias totales	\$1.061.951,40
CUS	%	22,8		Costo venta total	\$4.601.919,40

Tabla de Factibilidad

El análisis de factibilidad del proyecto evidencia una condición económica favorable para su desarrollo. El terreno cuenta con un área de 1.927,22 m², con un costo unitario de 500 USD/m², alcanzando un valor total de 963.610 USD. A partir de este suelo se proyecta una construcción total de 4.293,88 m², con un costo estimado de 600 USD/m², lo que representa una inversión en construcción de 2.576.328 USD. Sumando el valor del terreno y la construcción, la inversión total asciende a 3.539.938 USD.

El área vendible proyectada es de 3.855,45 m², mientras que los espacios no vendibles o comunales representan 523,43 m², equivalentes al 12,19 % del total construido.

La incidencia del costo del terreno sobre cada metro cuadrado vendible es de 249,93 USD/m², valor que se mantiene dentro del rango recomendado, al ser menor o igual a 250 USD/m².

Desde el punto de vista normativo y de aprovechamiento del suelo, el proyecto plantea un COS de 44,34 % y un CUS de 22,80 %, lo que indica una ocupación moderada del terreno y un aprovechamiento vertical significativo. Considerando una ganancia del 30 %, el precio estimado de venta por metro cuadrado se proyecta en 1.193,61 USD/m², generando un costo de venta total de 4.601.919,40 USD y una utilidad aproximada de 1.061.981,40 USD.

En conjunto, estos datos permiten concluir que el proyecto presenta una factibilidad económica positiva, siempre que se mantengan los costos de construcción, el precio de venta proyectado y la incidencia del suelo dentro de los valores calculados. La cercanía del indicador de incidencia del terreno al límite recomendado exige un control cuidadoso de costos, pero el margen de rentabilidad proyectado respalda la viabilidad del desarrollo.

Análisis de soleamiento y de vientos

El análisis evidencia que las fachadas orientadas al oeste reciben mayor exposición solar durante la tarde, mientras que las orientadas al este presentan condiciones térmicas más moderadas por el sol de la mañana. Además, la configuración urbana genera zonas de sombra parcial y permite el ingreso de vientos predominantes desde el este, favoreciendo la ventilación natural a través de patios y espacios abiertos del sector.

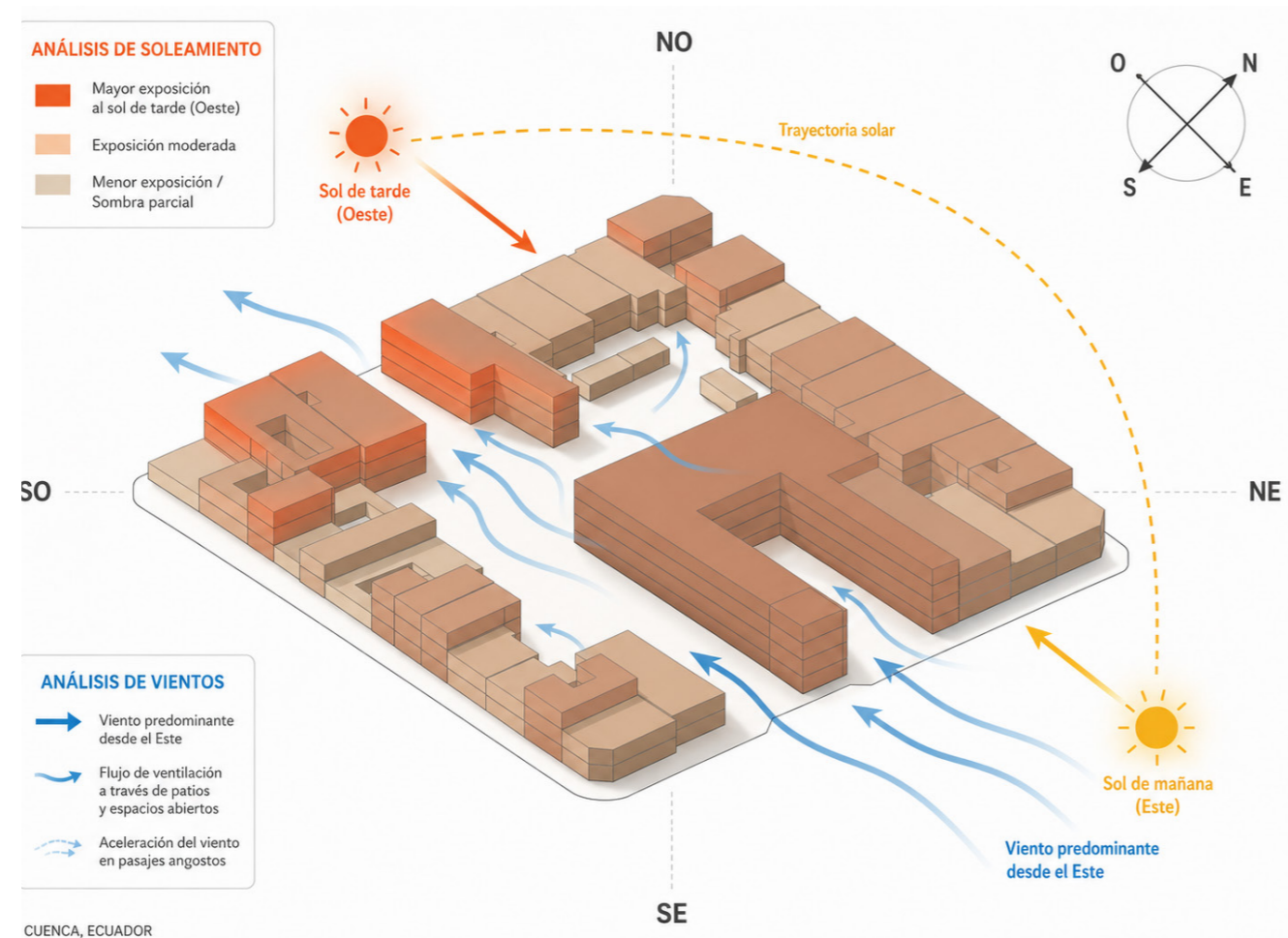


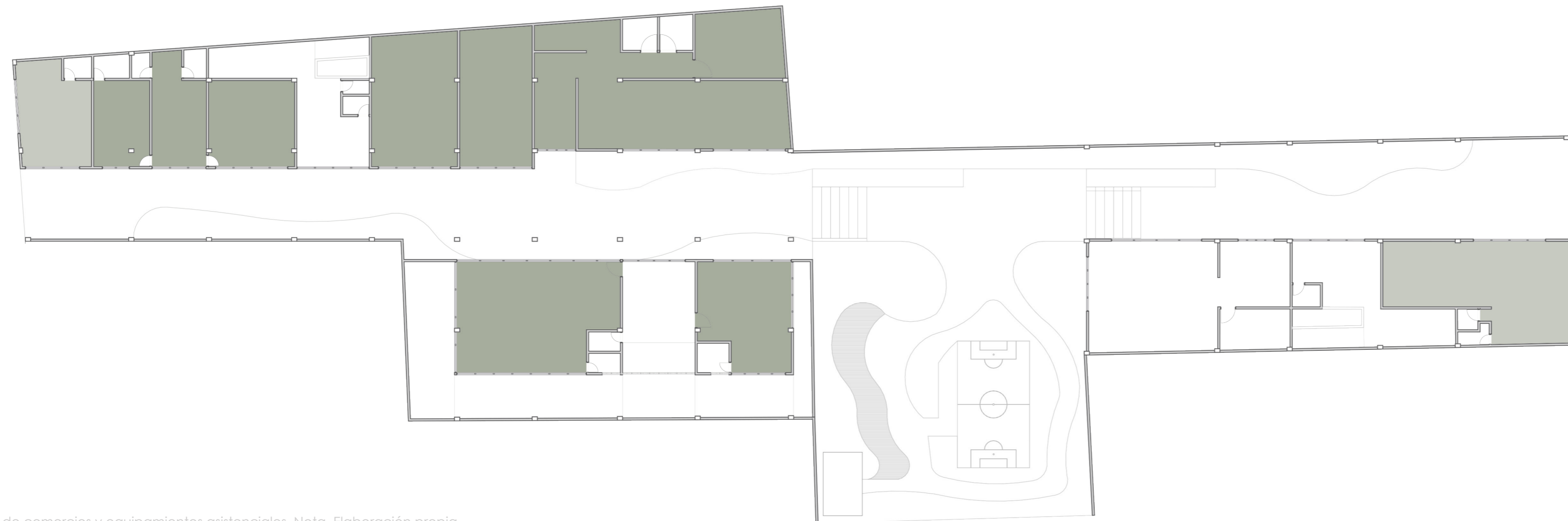
Figura 43. Análisis de soleamiento y vientos. Nota. Elaboración propia.

03

PROGRAMA

1. Zonificaciones
2. Programa
3. Densidad del proyecto
4. Metros cuadrados de planta baja
5. Plantas arquitectónicas
6. Ampliaciones de tipologías
7. Secciones
8. Axonometrías

Zonificación de comercios y equipamientos asistenciales

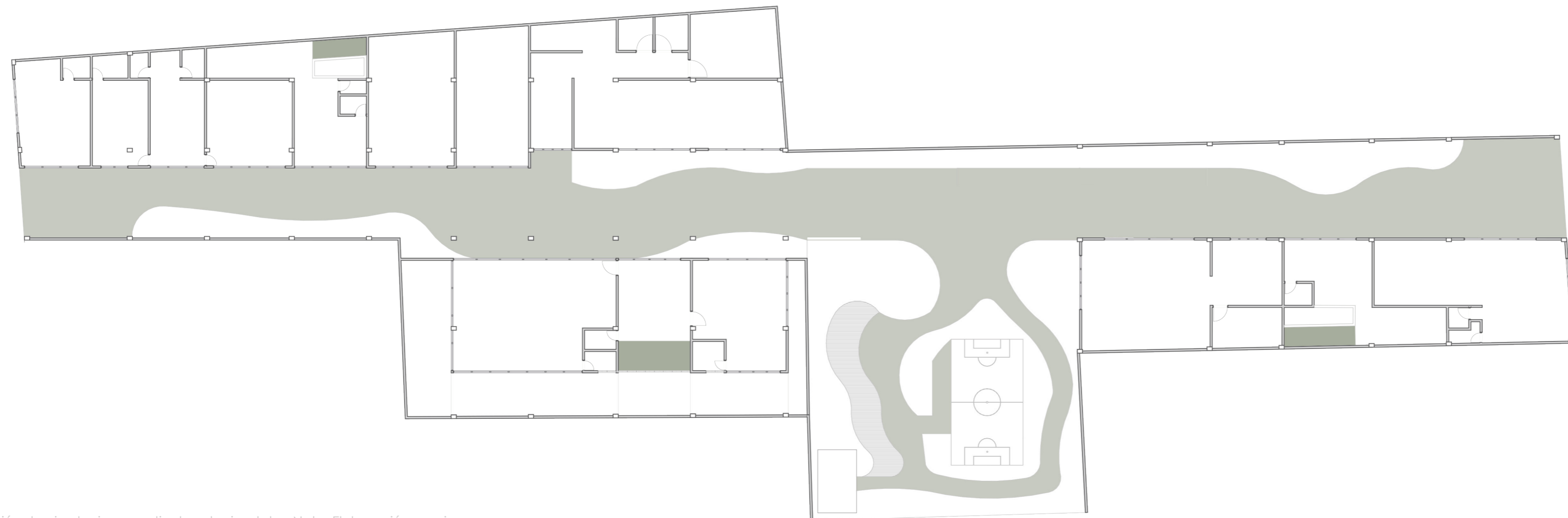


La zonificación del sector evidencia una combinación estratégica de usos residenciales, comerciales y de equipamiento, característica propia de áreas consolidadas dentro del contexto urbano del Centro Histórico de Cuenca. Esta diversidad funcional favorece la dinámica y vitalidad del entorno, permitiendo la coexistencia de vivienda, comercio y servicios comunitarios en un mismo tejido urbano.

- Comercios
- Centros de apoyo



Zonificación de circulaciones verticales y horizontales

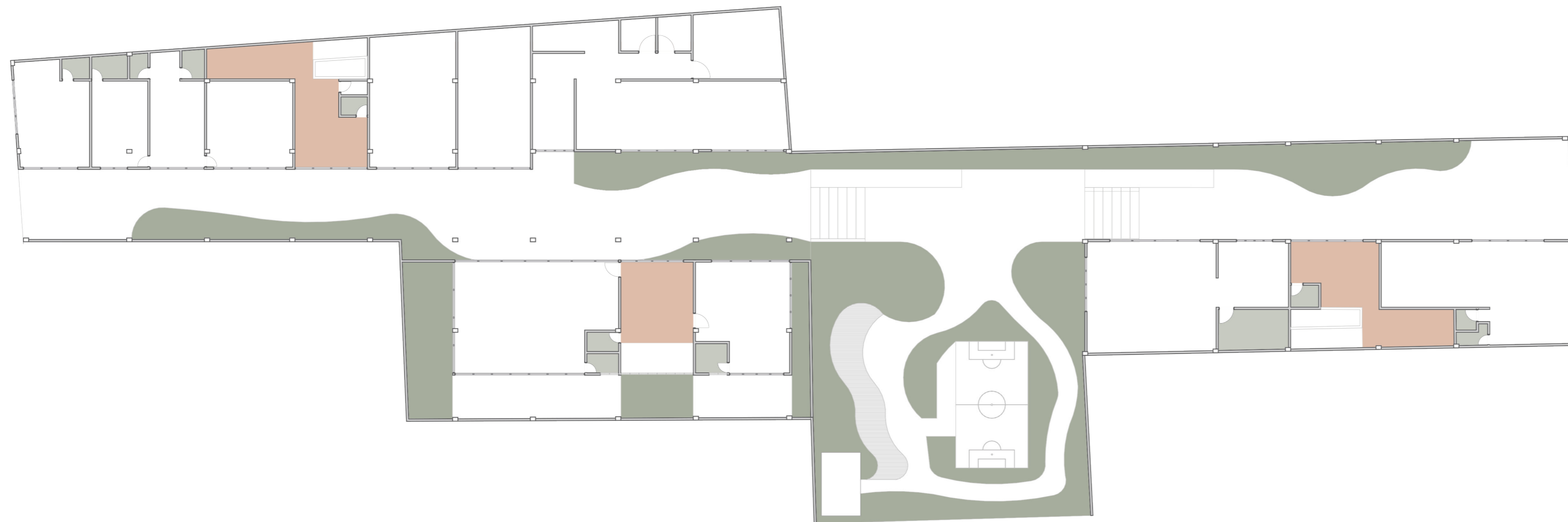


La zonificación de circulaciones del proyecto se organiza mediante un eje principal longitudinal que articula los diferentes bloques y espacios funcionales, permitiendo una conexión fluida entre las áreas residenciales, comerciales y de apoyo comunitario. Por otro lado, las circulaciones verticales se concentran en puntos estratégicos mediante escaleras y núcleos de conexión, optimizando la relación entre los distintos niveles y asegurando una distribución eficiente de usuarios.

- Comercios
- Centros de apoyo

Figura 45. Zonificación de circulaciones verticales y horizontales. Nota. Elaboración propia.

Zonificación de zonas húmedas, lobby y áreas verdes



La zonificación de áreas húmedas y áreas verdes del proyecto se plantea como un sistema complementario que fortalece la habitabilidad, el confort ambiental y la relación entre arquitectura y paisaje. Las áreas húmedas se distribuyen estratégicamente en puntos de servicio y apoyo dentro de cada bloque, garantizando un funcionamiento eficiente y una adecuada conexión con las circulaciones principales. Por su parte, las áreas verdes se integran como elementos articuladores del conjunto, generando espacios de descanso, contemplación e interacción social.

- Lobby
- Zonas Húmedas
- Áreas verdes

Figura 46. Zonificación de zonas húmedas, áreas verdes y lobby. Nota. Elaboración propia.

Programa propuesto

El proyecto se organiza en tres bloques alargados que responden tanto a las dinámicas urbanas del sector como a las necesidades residenciales de sus habitantes.

En planta baja, los bloques albergan espacios destinados a comercio y equipamientos asistenciales, generando un borde activo y permeable hacia el espacio público. La propuesta se articula mediante una circulación longitudinal que atraviesa el terreno de un extremo al otro, conectando directamente la calle Calle Tarqui con la Calle Juan Montalvo, permitiendo una mayor permeabilidad peatonal y una integración más directa con el entorno urbano inmediato. En los niveles superiores, correspondientes al segundo y tercer piso, se desarrollan las unidades habitacionales.

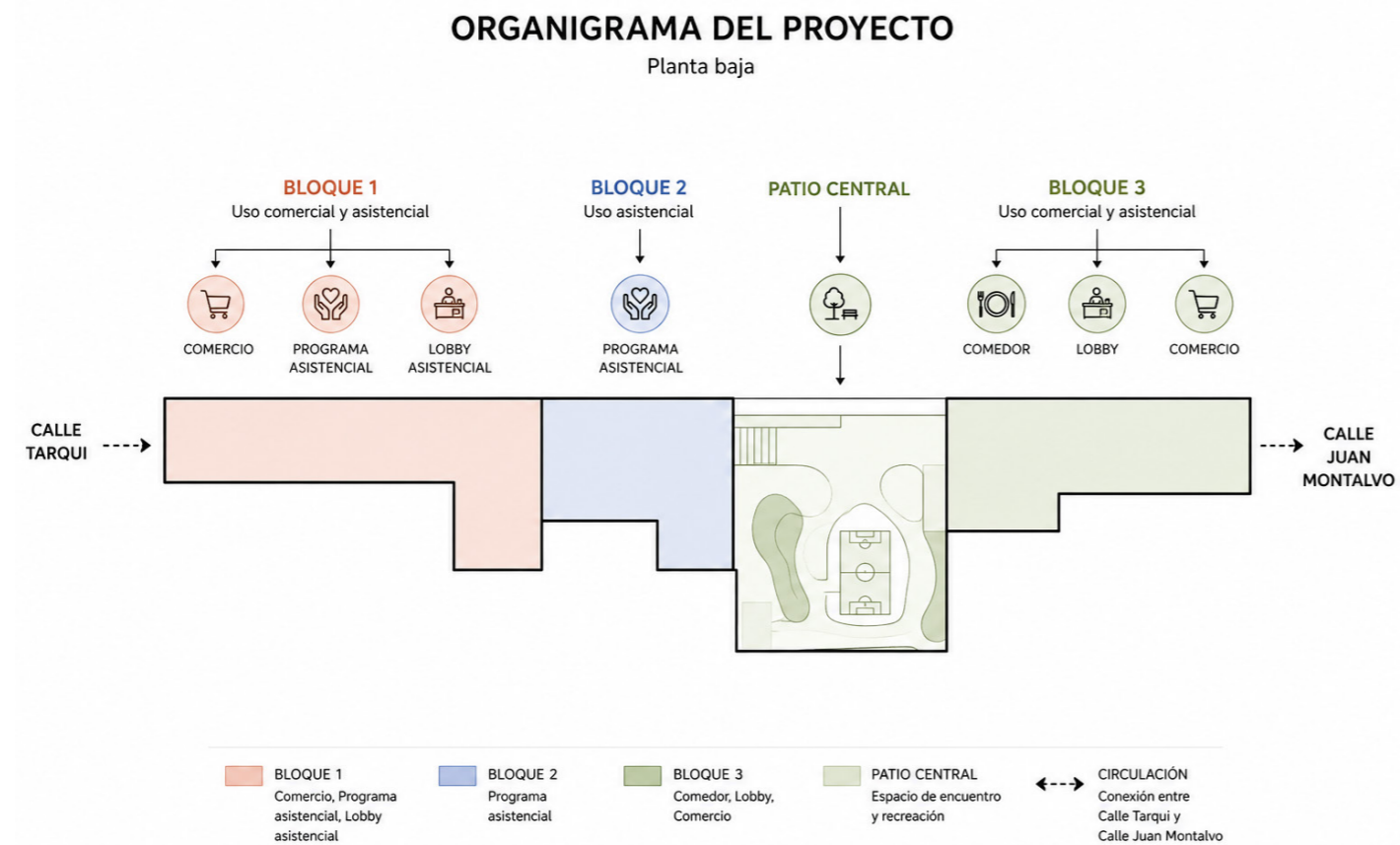


Figura 47. Organigrama de proyecto. Nota. Elaboración propia.

Densidad del proyecto

Según los estudios realizados por María Augusta Hermida sobre el Centro Histórico de Cuenca, la densidad poblacional en el núcleo central histórico presenta valores relativamente bajos, oscilando entre 0 y 50 hab/ha, debido principalmente a la pérdida progresiva del uso residencial y al predominio de actividades comerciales y administrativas (Hermida, 2015). En contraste, la presente propuesta arquitectónica alcanza una densidad aproximada de 400 hab/ha, considerando una población estimada de 77 habitantes en un predio de 1.927 m².

Este incremento evidencia una intención de recuperar la función residencial dentro del Centro Histórico, promoviendo una mayor permanencia de usuarios y fortaleciendo la dinámica urbana del sector. Asimismo, la propuesta busca contribuir a la reactivación de la vida barrial y al aprovechamiento más eficiente del suelo urbano consolidado.

Tabla de comparación de densidad

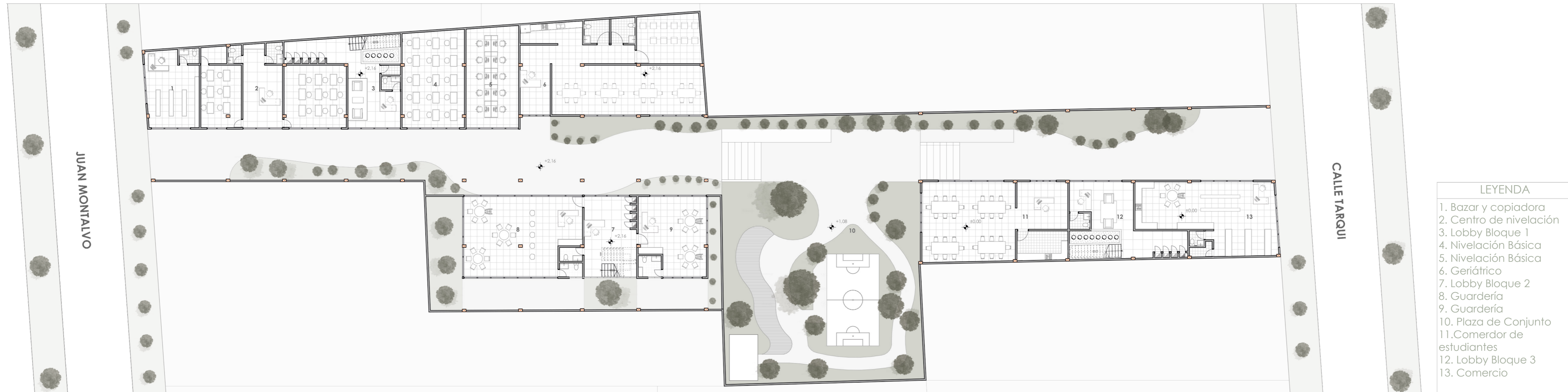
Indicador	Centro Histórico de Cuenca (Hermida, 2015)	Propuesta de tesis
Área analizada	Centro histórico	1.927 m ²
Área en hectáreas	-----	0,1927 ha
Número de habitantes	Baja presencia residencial	77 habitantes
Densidad poblacional	0-50 hab/ha	400 hab/ha
Uso predominante	Comercial y administrativo	Residencial mixto
Condición urbana	Pérdida de población residente	Recuperación del uso habitacional
Impacto urbano	Baja ocupación residencial	Reactivación del Centro
Relación comparativa	Referencia base	8 veces mayor aprox.

Distribución de metros cuadrados en planta baja



En planta baja, el proyecto cuenta con un total de 855,994 m² de área construida, distribuidos entre los tres bloques que conforman la propuesta arquitectónica. El bloque 1 posee una superficie construida de 443,804 m², correspondiente principalmente a los espacios comerciales y asistenciales. El bloque 2 presenta un total de 171,787 m² de construcción, destinados a unidades asistenciales. Finalmente, el bloque 3 alcanza una superficie de 240,403 m² los cuales corresponden a espacios comerciales y asistenciales.

- Bloque 1
- Circulación
- Bloque 2
- Patio central
- Bloque 3



Planta Baja

Figura 49. Planta Baja arquitectónica. Nota. Elaboración propia.



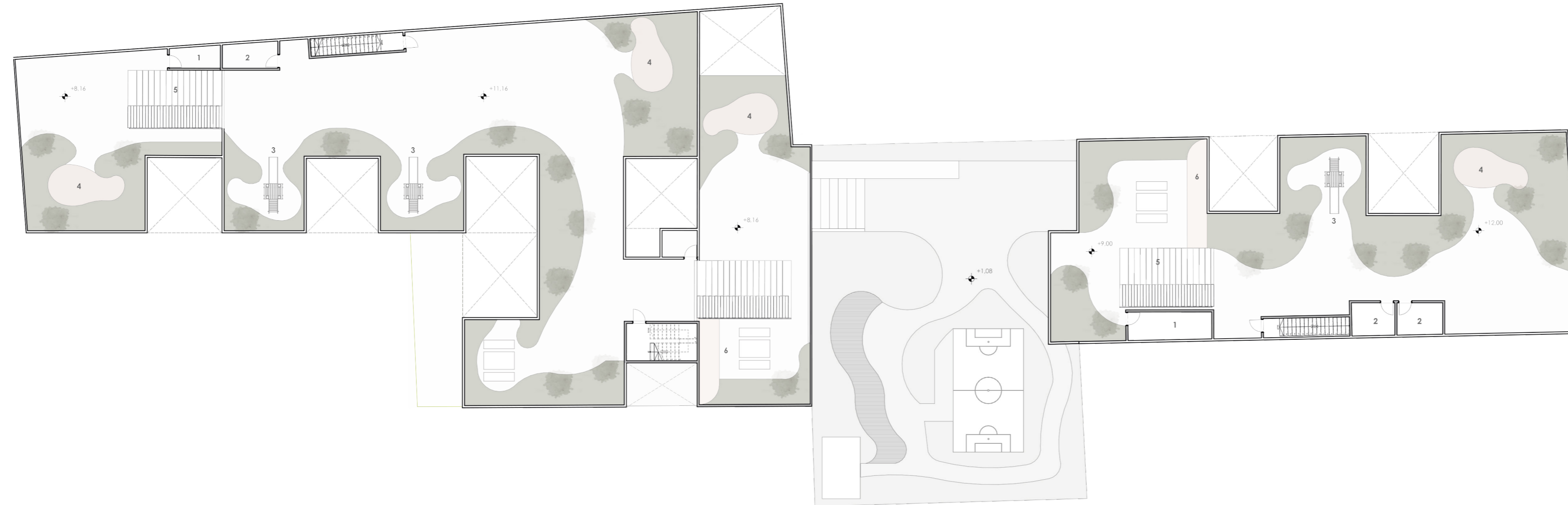
LEYENDA

1. Departamento de tres habitaciones de cuatro personas de 125,45 - 130,50 m².

2. Departamento de una habitación de dos personas de 63,80 m².

3. Departamento de dos habitaciones para tres personas 94,70 - 98,50 m².

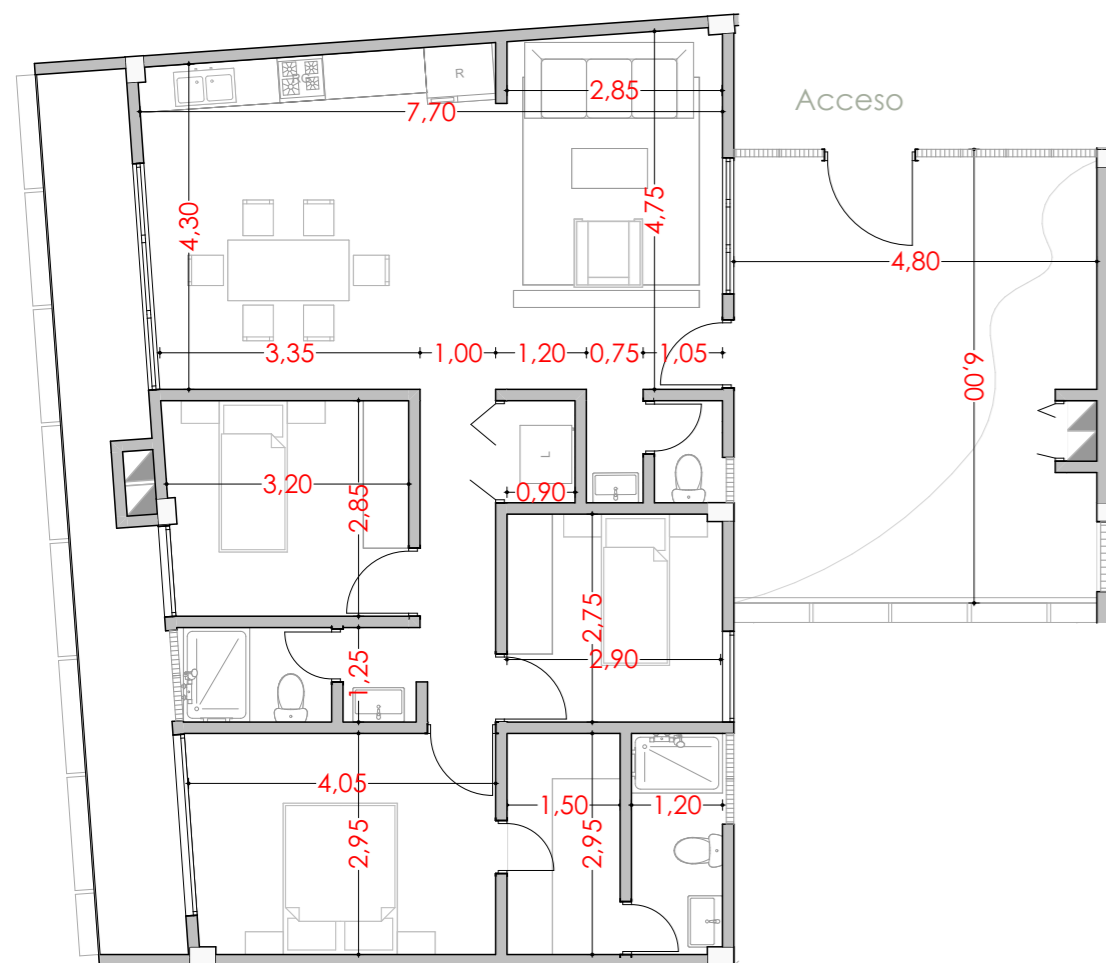
4. Departamento de tres habitaciones para cinco personas de 135,50m²



LEYENDA

1. Baños mixtos
2. Cuartos de máquinas.
3. Área de juegos infantiles.
4. Mobiliarios de descanso.
5. Graderíos.
6. Área BBQ.

Distribución de tipologías



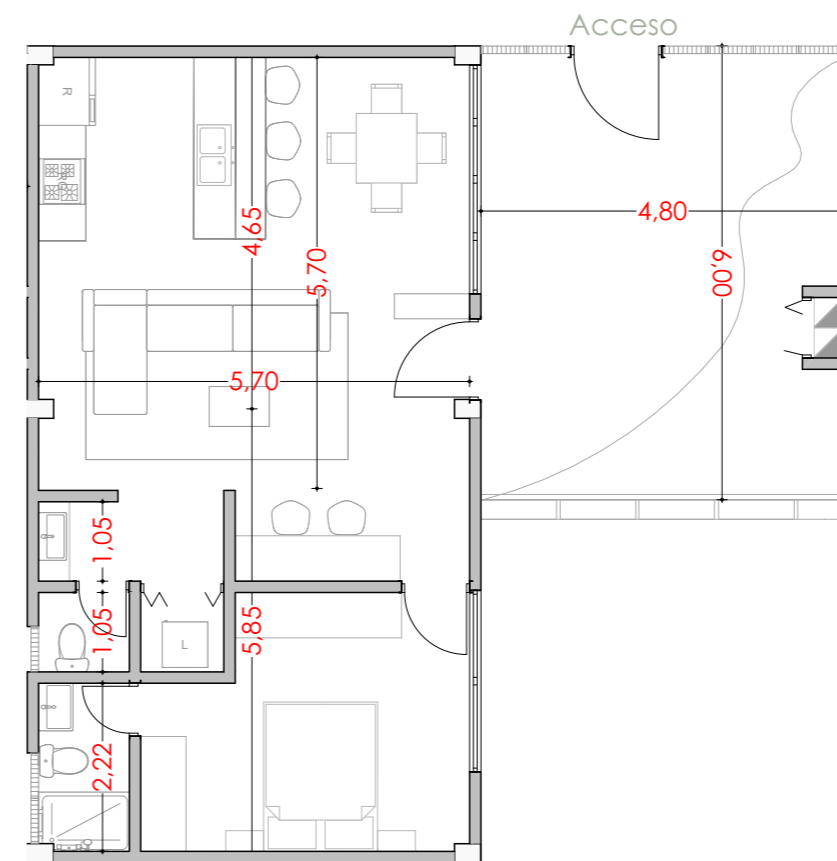
DEPT. TRES HABITACIONES

El departamento, tiene una superficie de 129,10 m², está diseñado de manera funcional, con una sala, un comedor central, tres habitaciones privadas con dos baños completos y un baño social, se tiene un acceso principal conectado mediante el patio interior del departamento.

El departamento incluye un patio interior de 28,08 m² y un balcón de 13,12 m², lo que favorece la ventilación cruzada y a su vez permite que todo el departamento tenga ingreso de luz. La distribución busca optimizar el confort, la privacidad y la relación interior-exterior, respondiendo a las necesidades habitacionales contemporáneas.



Distribución de tipologías



SUITE DE UNA HABITACIÓN

La Suite, tiene una superficie habitable de 88,84 m², está diseñado de manera funcional, con una sala, un comedor central, una habitación con baño privado y un baño social, se tiene un acceso principal conectado al patio interior del departamento.

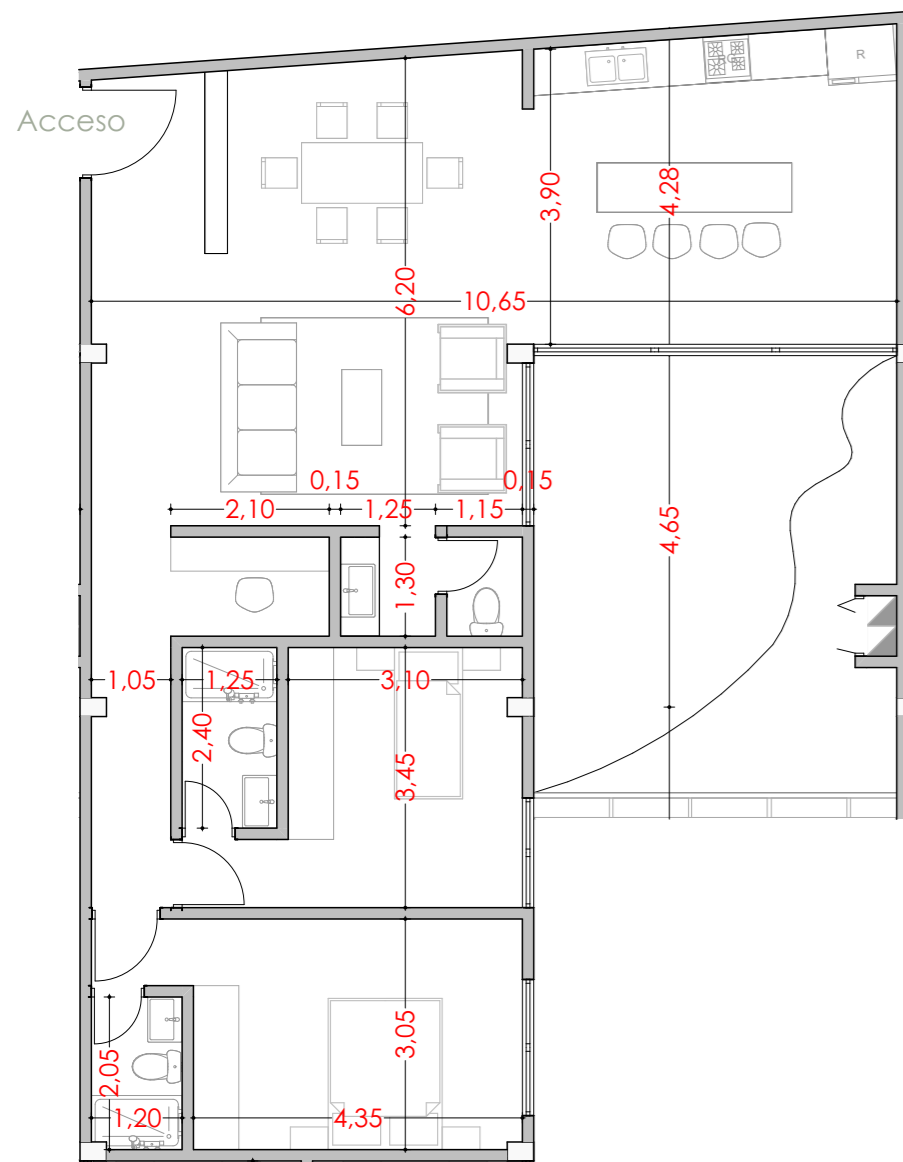
El departamento incluye un patio interior de 28,08 m², lo que favorece la ventilación y a su vez permite que todo el departamento tenga ingreso de luz. La distribución busca optimizar el confort, la privacidad y la relación interior-exterior, respondiendo a las necesidades habitacionales contemporáneas.



Figura 52. Ampliación de departamento tres habitaciones. Nota. Elaboración propia.

Figura 53. Ampliación de suite. Nota. Elaboración propia.

Distribución de tipologías



DEPT. TRES HABITACIONES

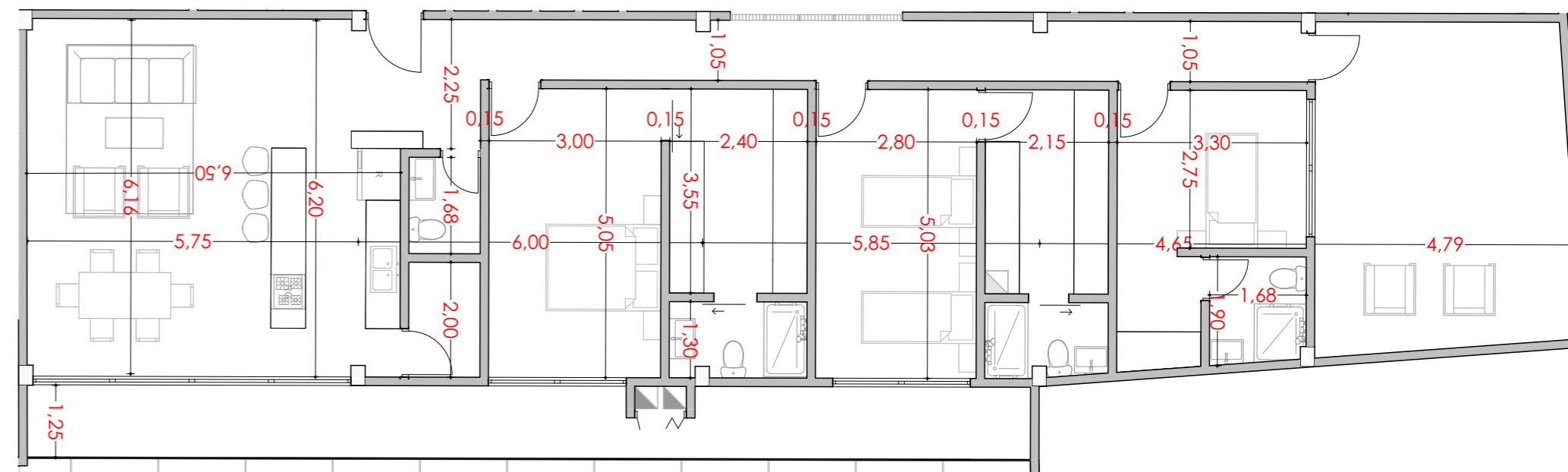
El departamento, tiene una superficie de 129,10 m², está diseñado de manera funcional, con una sala, un comedor central, tres habitaciones privadas con dos baños completos y un baño social, se tiene un acceso principal conectado al patio interior del departamento.

El departamento incluye un patio interior de 28,08 m² y un balcón de 13,12 m², lo que favorece la ventilación cruzada y a su vez permite que todo el departamento tenga ingreso de luz. La distribución busca optimizar el confort, la privacidad y la relación interior-externo, respondiendo a las necesidades habitacionales contemporáneas.



Figura 54. Ampliación de departamento dos habitaciones. Nota. Elaboración propia.

Distribución de tipologías



DEPT. TRES HABITACIONES

El departamento tiene una superficie de 129,10 m², está diseñado de manera funcional, con una sala, un comedor central, tres habitaciones privadas con dos baños completos y un baño social, cuenta con un acceso principal conectado al vestíbulo principal. El departamento incluye un patio interior de 28,08 m² y un balcón de 13,12 m², lo que favorece la ventilación cruzada y a su vez permite que todo el departamento tenga ingreso de luz. La distribución busca optimizar el confort, la privacidad y la relación interior-externo, respondiendo a las necesidades habitacionales contemporáneas.



Figura 55. Ampliación de departamento de tres habitaciones. Nota. Elaboración propia.

Sección longitudinal bloque A y B

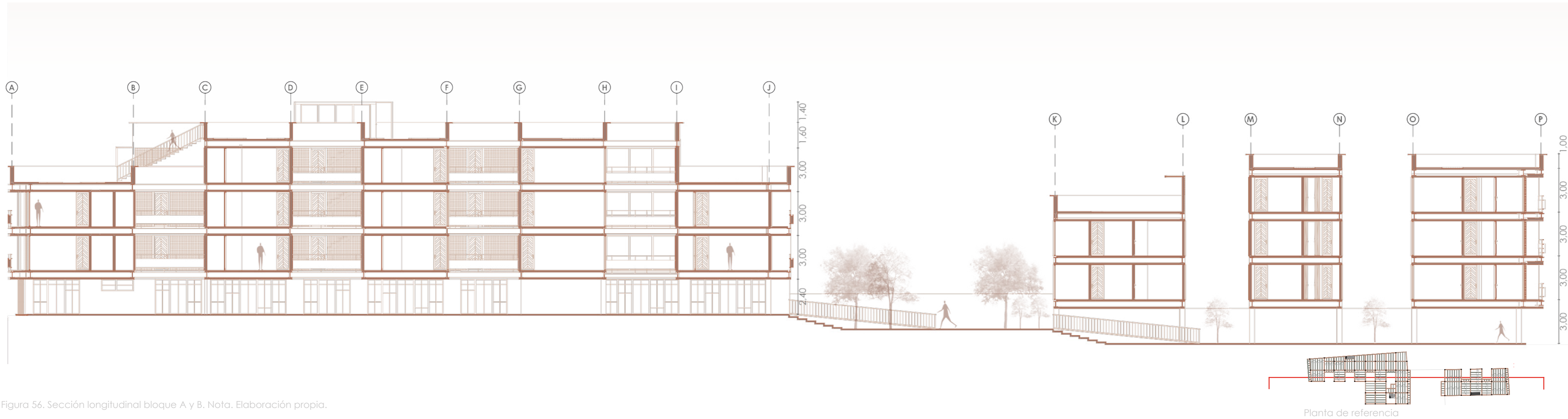
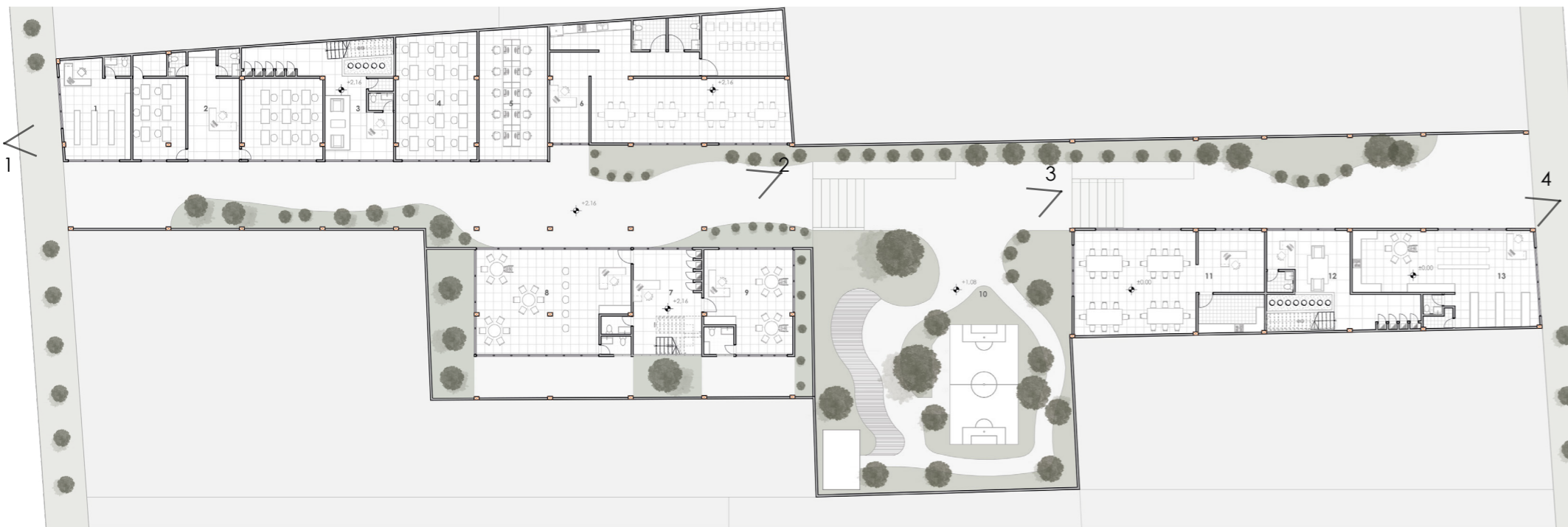


Figura 56. Sección longitudinal bloque A y B. Nota. Elaboración propia.

Planta de referencia



Sección transversal bloque A

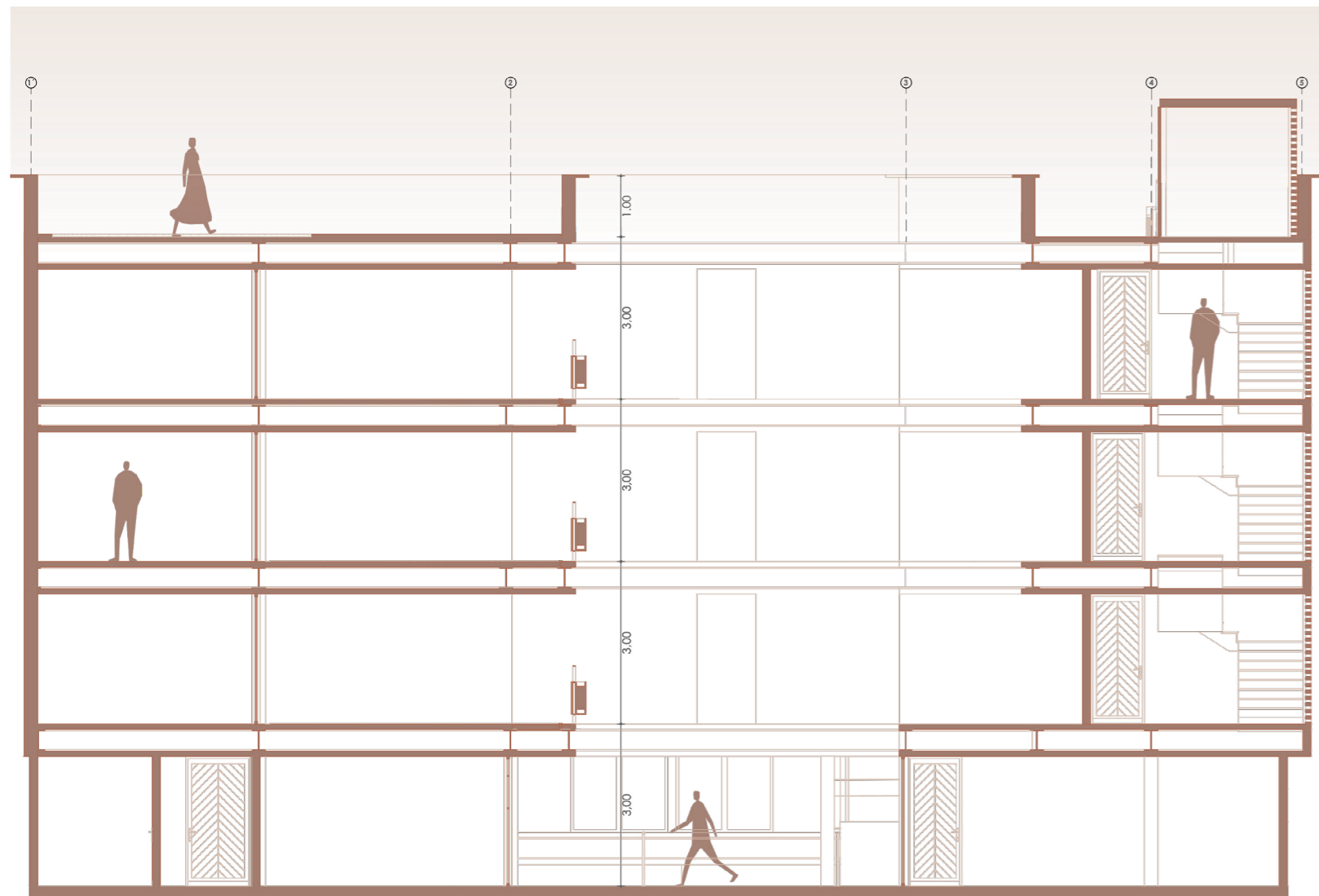


Figura 57. Sección transversal de bloque A. Nota. Elaboración propia.



Figura 58. Perspectiva exterior del centro geriátrico. Nota. Elaboración propia.

Axonometría de vista desde el bloque A

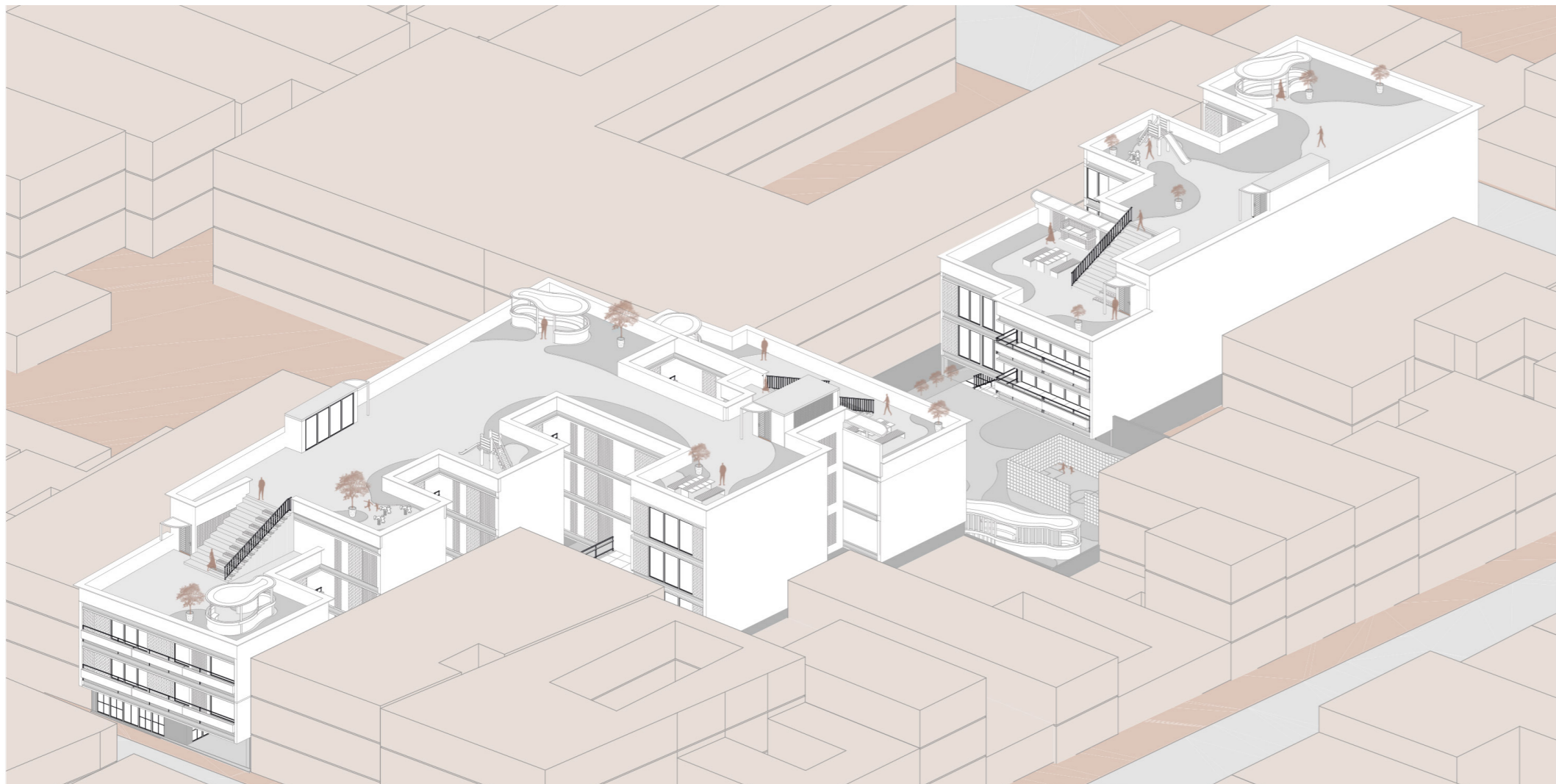


Figura 59. Axonometría de vista bloque A. Nota. Elaboración propia.



Figura 60. Fachada de bloque A. Nota. Elaboración propia.

Axonometría de vista de bloque B

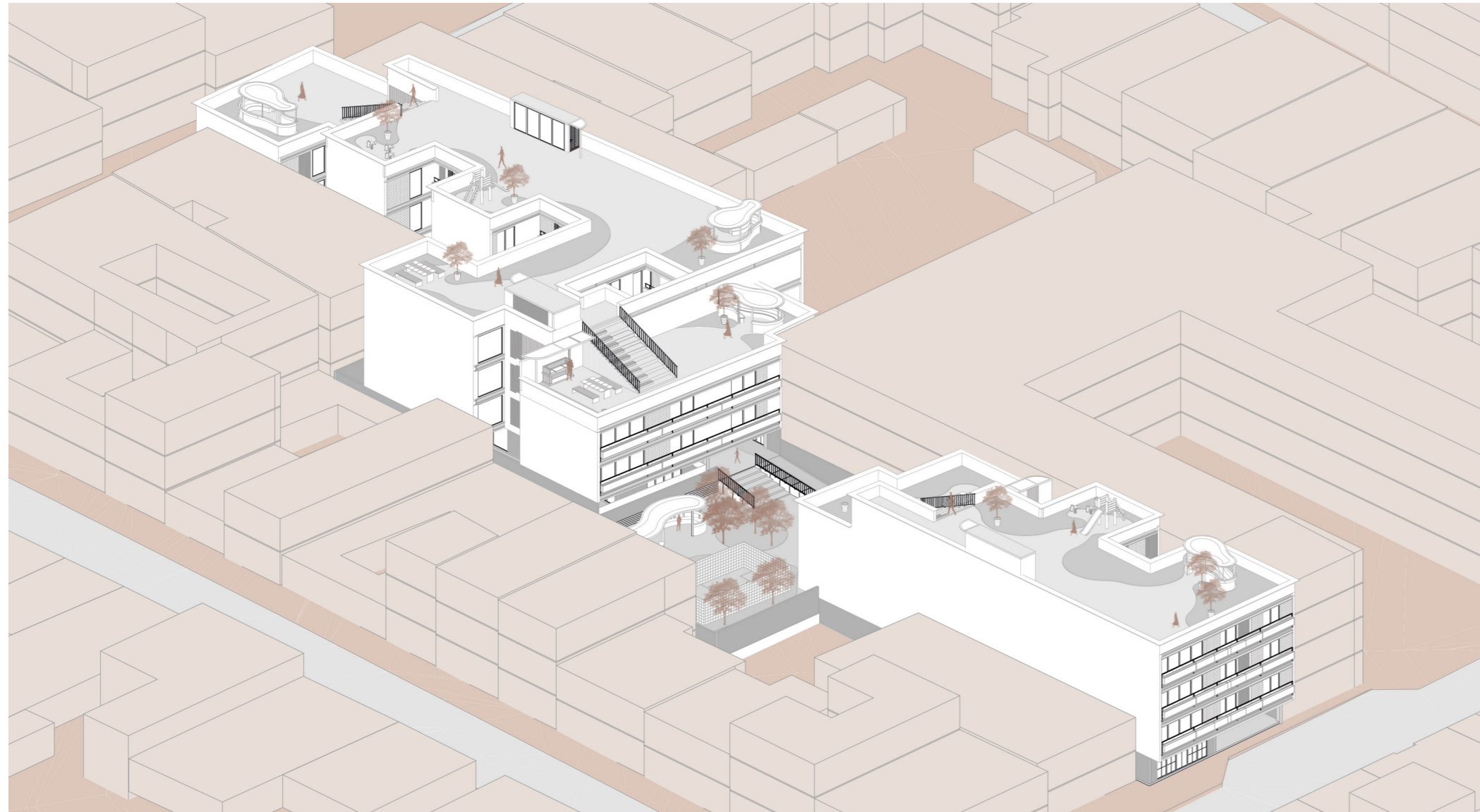


Figura 61. Axonometría de vista bloque B. Nota. Elaboración propia.



Figura 62. Fachada de bloque B. Nota. Elaboración propia.

04

1. Plantas estructurales
2. Axonometría estructural
3. Sección estructural
4. Detalles constructivos
5. Detalle de maceta
6. Materialidad

Axonometría de estructura

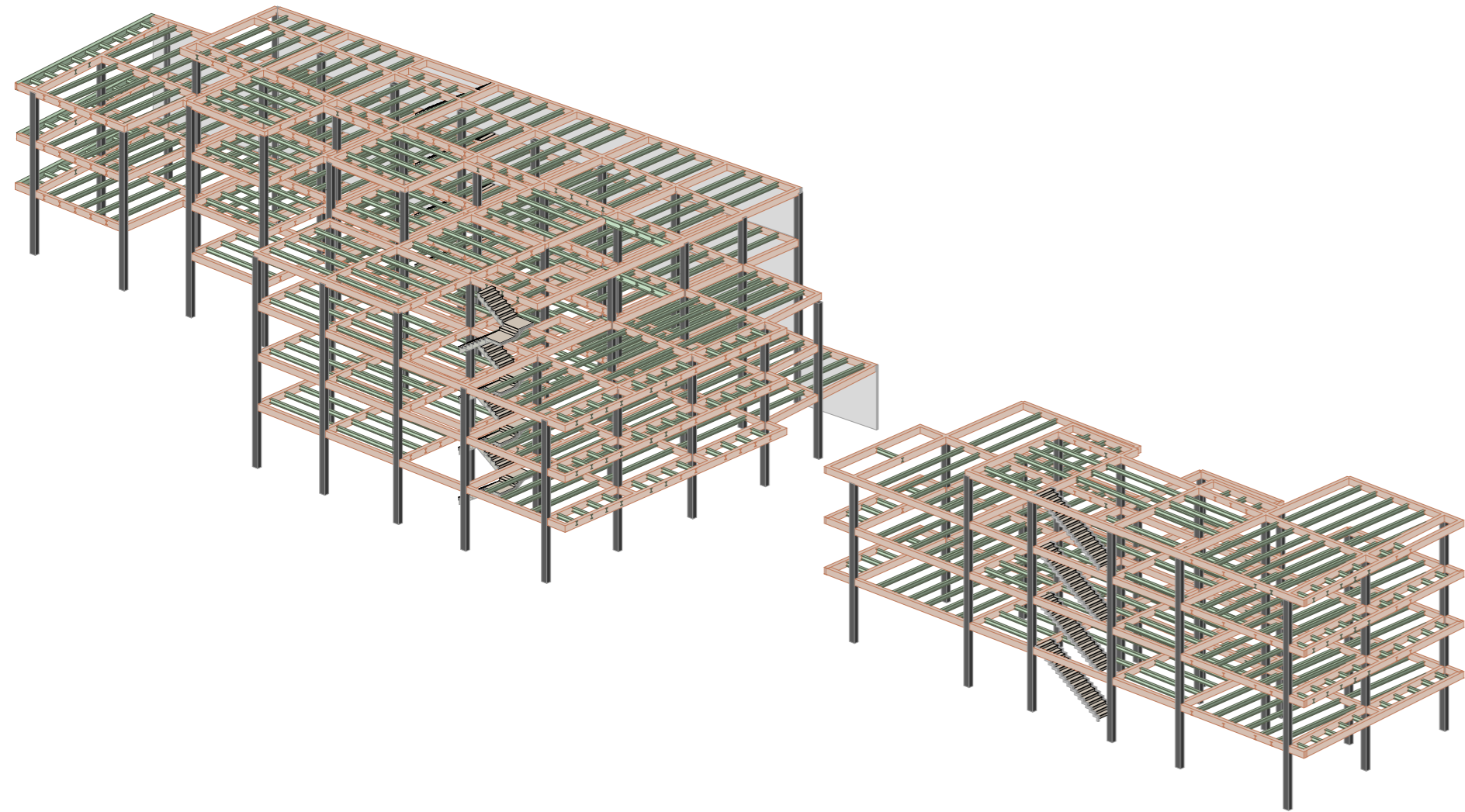


Figura 65. Distribución de columna, vigas y viguetas. Nota. Elaboración propia.

Ampliación de estructura

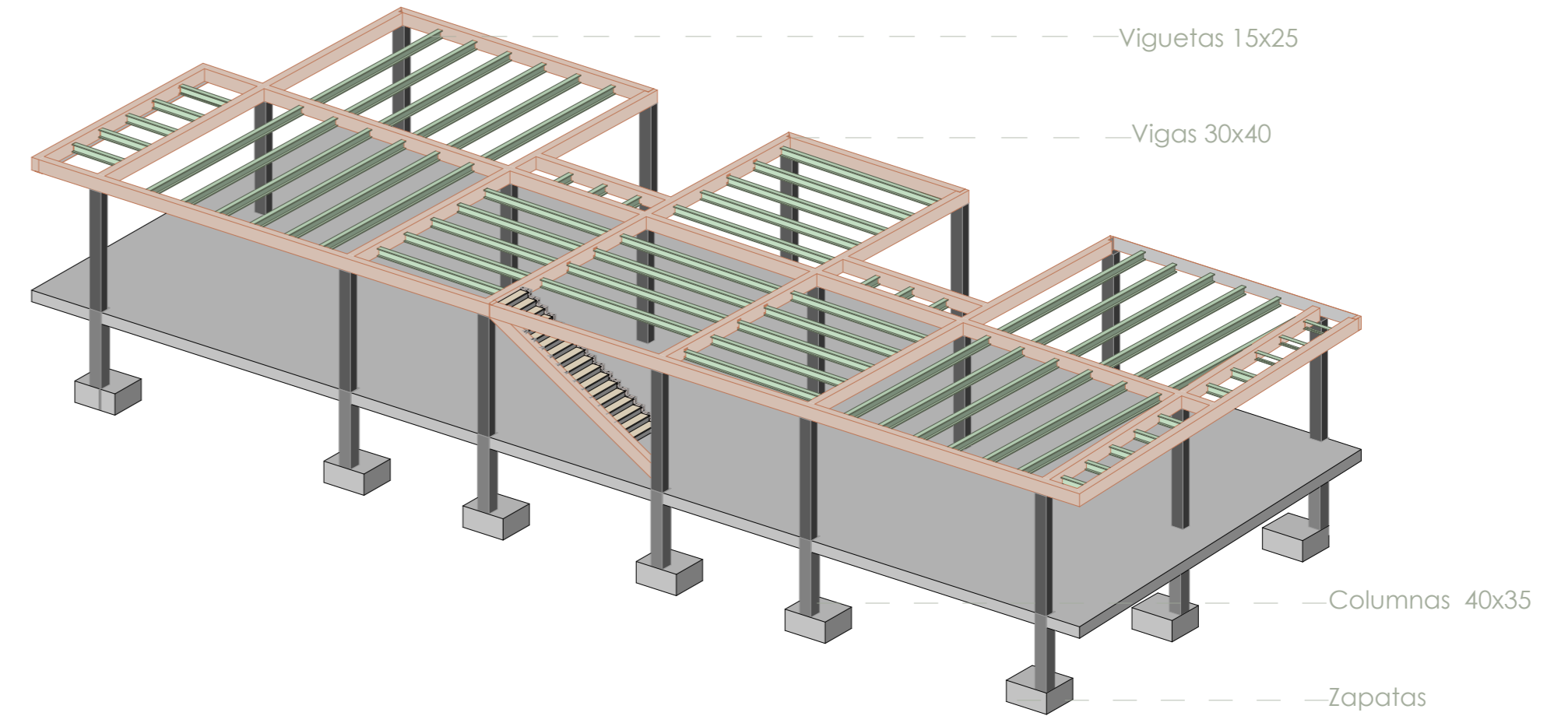
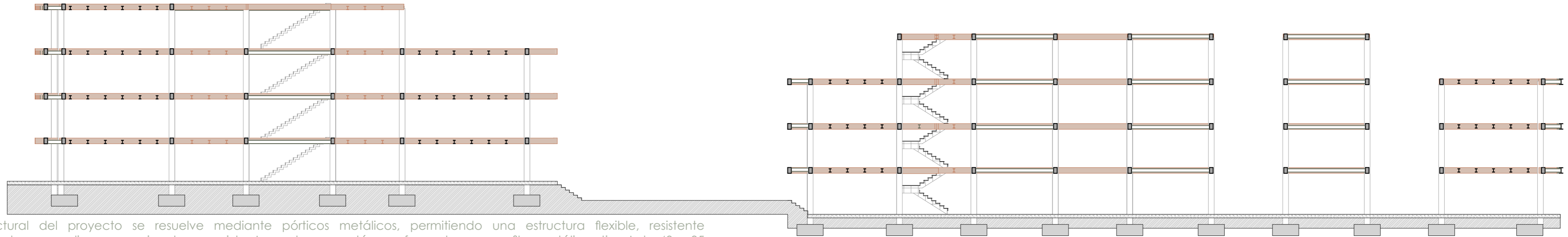


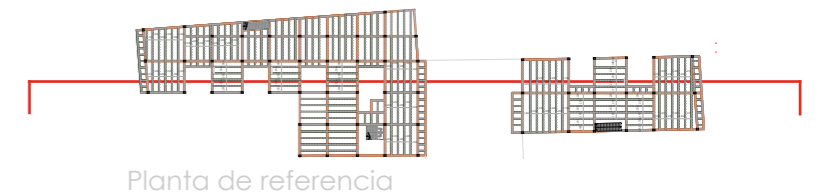
Figura 66. Distribución de columna, vigas y viguetas. Nota. Elaboración propia.

Sección estructural

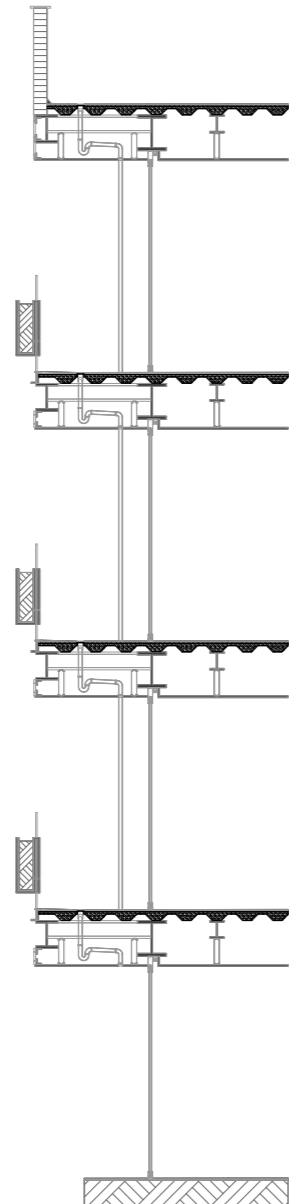
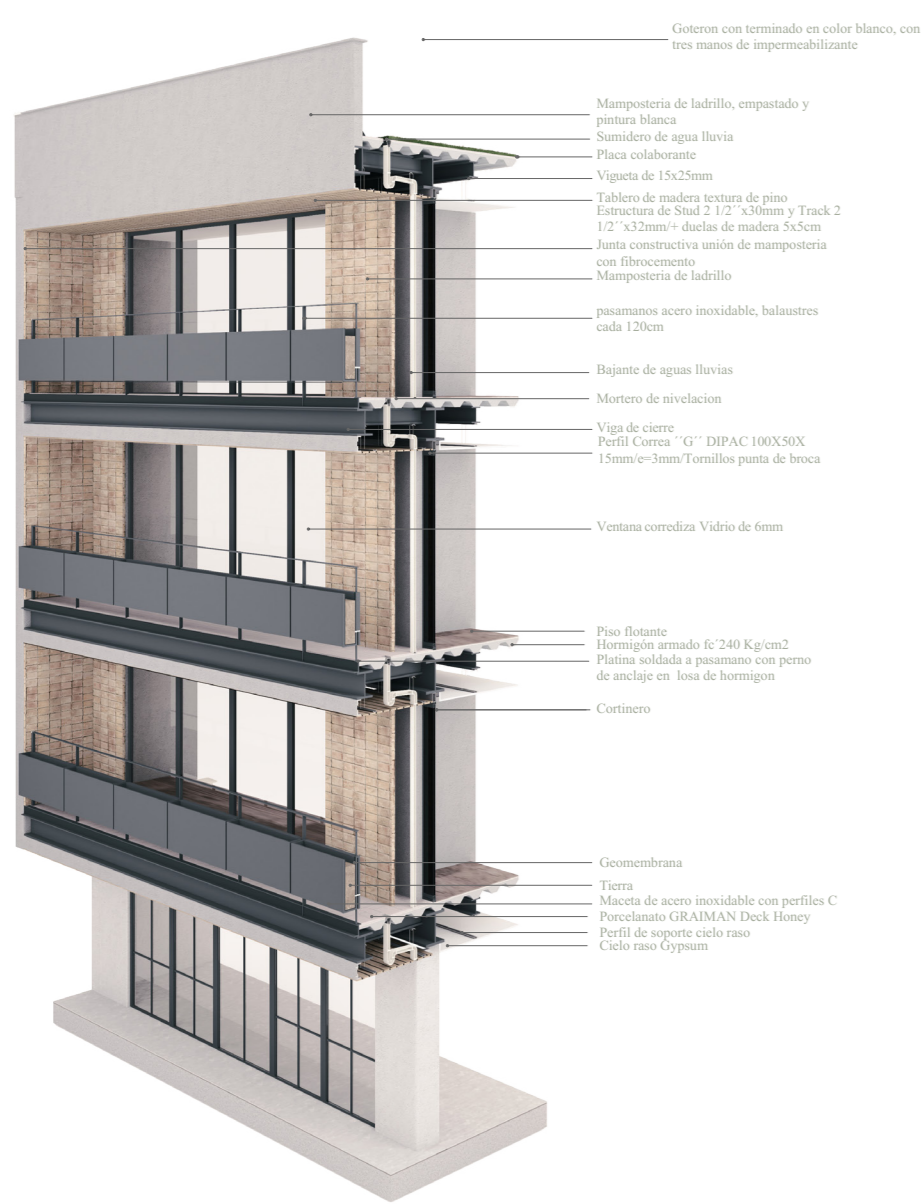


El sistema estructural del proyecto se resuelve mediante pórticos metálicos, permitiendo una estructura flexible, resistente y adecuada para luces amplias y espacios de uso mixto. Las columnas están conformadas por perfiles metálicos tipo I de 40×35 cm, encargadas de transmitir las cargas verticales hacia la cimentación. Las vigas principales presentan una sección de 30×40 cm y cubren luces aproximadas entre 5,50 m y 7,50 m, optimizando la estabilidad y el comportamiento estructural del conjunto. El sistema de entrepiso está compuesto por viguetas metálicas tipo I de 15×25 cm, colocadas cada 1,20 m entre ejes, cuya función es transferir las cargas hacia las vigas principales. Sobre estas se dispone una losa colaborante tipo Nova losa de 10 cm de altura de perfil, complementada con una capa de hormigón de resistencia $f'c = 240$ kg/cm², alcanzando un espesor total de 15 cm. El sistema trabaja de manera compuesta acero-hormigón mediante conectores de cortante, lo que incrementa la rigidez, capacidad resistente y eficiencia estructural del entrepiso. Finalmente, las uniones estructurales se resuelven mediante conexiones apernadas y/o soldadas, garantizando continuidad, estabilidad y un adecuado comportamiento frente a las sollicitaciones estructurales.

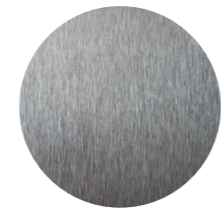
Figura 67. Sección longitudinal estructural. Nota. Elaboración propia.



Sección constructiva y materialidad



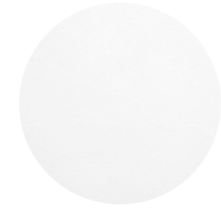
Materialidad



Acero inoxidable



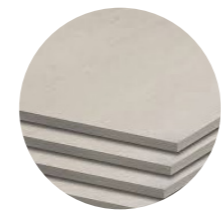
Ladrillo visto



Gypsum



Madera



Fibrocemento



Figura 69. Perspectiva interior de la plaza central. Nota. Elaboración propia.

Figura 68. Sección axonometría. Nota. Elaboración propia

Sección de maceta

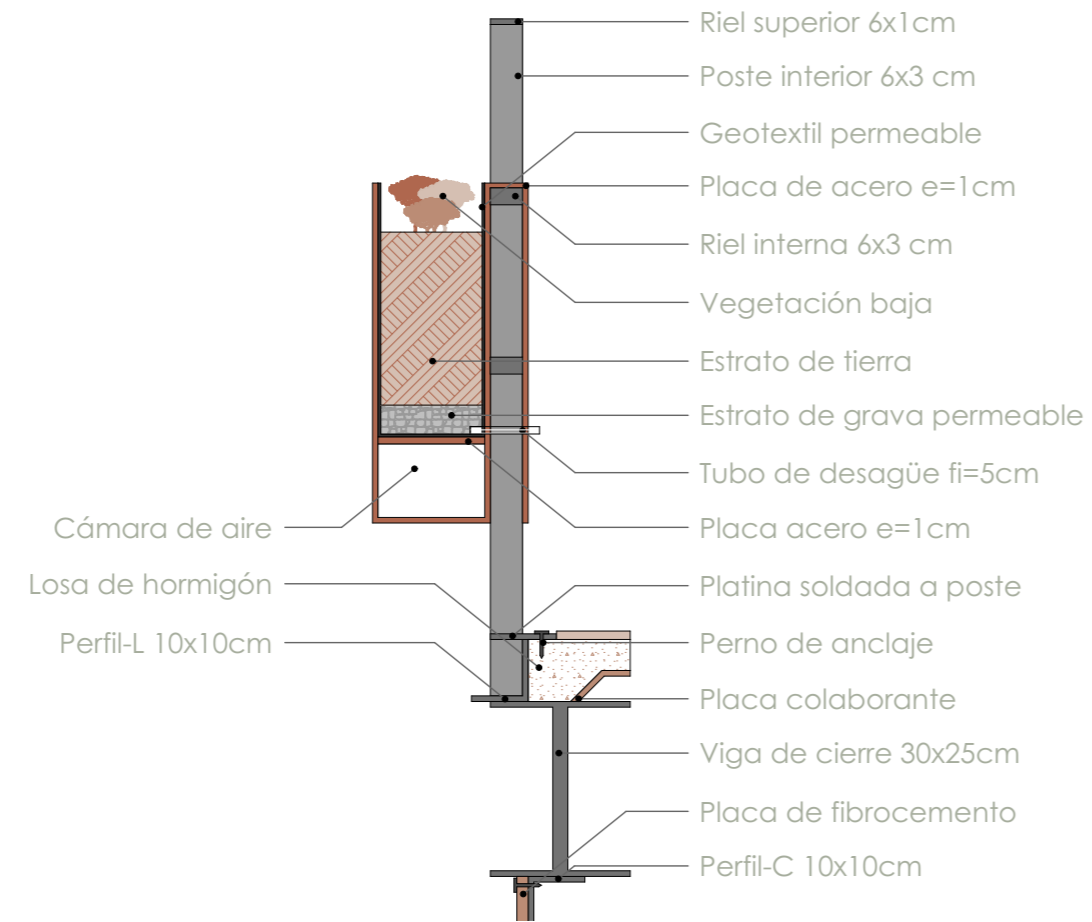


Figura 71. Sección de maceta. Nota. Elaboración propia.



Figura 72. Pasillo de ingreso a los departamentos. Nota. Elaboración propia.

Figura 70. Sección bloque A. Nota. Elaboración propia.

05

Resultados
Conclusiones
Recomendaciones

El análisis urbano permitió identificar que el barrio María Auxiliadora posee condiciones estratégicas para el desarrollo de un proyecto residencial de uso mixto, debido a su ubicación dentro del Centro Histórico de Cuenca, su cercanía a instituciones educativas, equipamientos urbanos, transporte público y actividades comerciales. Sin embargo, también se evidencian problemáticas como lotes subutilizados, fragmentación urbana, baja vitalidad barrial en ciertos horarios, déficit de espacios comunitarios y una limitada integración de equipamientos de cuidado y apoyo cotidiano.

La revisión teórica y el estudio de referentes permitieron establecer criterios fundamentales para el diseño del proyecto, entre ellos la vivienda como infraestructura social, la ciudad de proximidad, la arquitectura del cuidado, la intergeneracionalidad, la activación de planta baja y la densificación equilibrada. Los casos analizados demostraron la importancia de patios, circulaciones abiertas, terrazas, áreas verdes y programas mixtos como estrategias capaces de mejorar la habitabilidad, fortalecer la convivencia y articular la relación entre vivienda, comunidad y espacio público.

Como resultado proyectual, la tesis plantea un conjunto residencial que integravivienda colectiva, comercio de proximidad, guardería, centro geriátrico, espacios de nivelación estudiantil y áreas comunes. Esta propuesta permite responder a distintas necesidades sociales dentro de un mismo entorno barrial, reducir desplazamientos, activar la planta baja y generar espacios de encuentro entre niños, jóvenes, adultos y adultos mayores. Además, el análisis de factibilidad evidencia que el proyecto posee condiciones económicas favorables, siempre que se mantenga un control adecuado de costos y una gestión responsable del desarrollo inmobiliario.

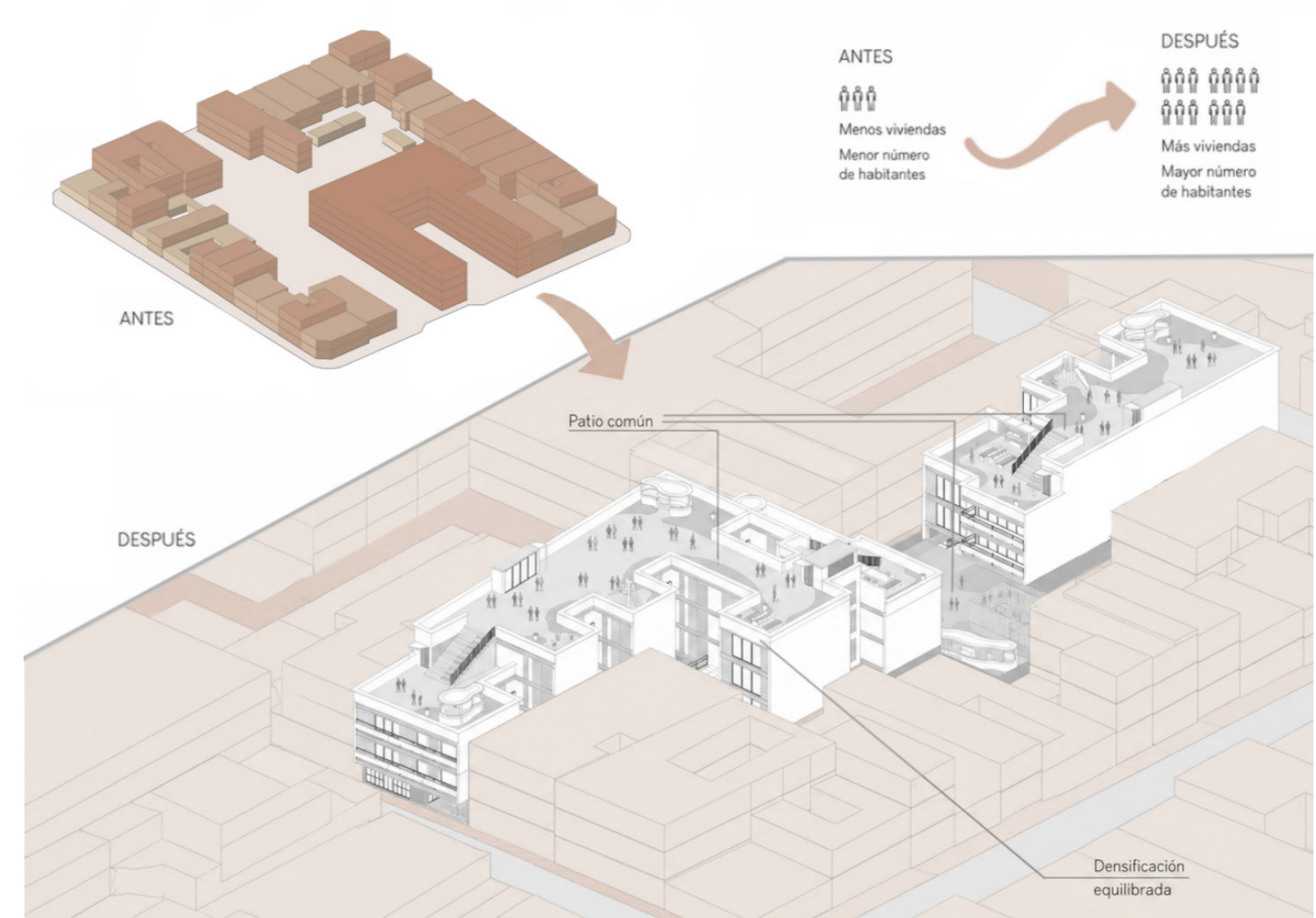


Figura 73. Gráfico complementario de implementación del proyecto y aumento de densidad. Nota. Elaboración propia.

Conclusiones

La tesis concluye que la vivienda colectiva en el Centro Histórico de Cuenca debe ser entendida más allá de la unidad habitacional, incorporando servicios, equipamientos y espacios comunitarios que respondan a las necesidades cotidianas de sus habitantes. En el caso del barrio María Auxiliadora, la propuesta demuestra que un conjunto residencial de uso mixto puede convertirse en una estrategia pertinente para recuperar la función residencial del sector, activar el espacio urbano y fortalecer la vida barrial sin desvincularse del contexto patrimonial existente.

El proyecto confirma que la vivienda puede funcionar como una infraestructura social cuando se articula con programas complementarios de cuidado, educación, comercio y convivencia. La integración de guardería, centro geriátrico, espacios de nivelación estudiantil, patios, corredores, terrazas y áreas verdes permite construir un entorno inclusivo e intergeneracional, donde los espacios comunes cumplen un papel central en la cohesión social, el arraigo barrial y la apropiación comunitaria.

Finalmente, la investigación evidencia que la densificación en centros históricos debe abordarse desde una perspectiva equilibrada, evitando que la renovación urbana derive en procesos de exclusión, presión inmobiliaria o desplazamiento residencial. Por ello, la propuesta plantea una alternativa arquitectónica que busca revitalizar el barrio María Auxiliadora mediante una mezcla de usos, una mejor ocupación del suelo, la activación de planta baja y la incorporación de espacios colectivos que contribuyan al derecho a habitar el Centro Histórico de Cuenca.

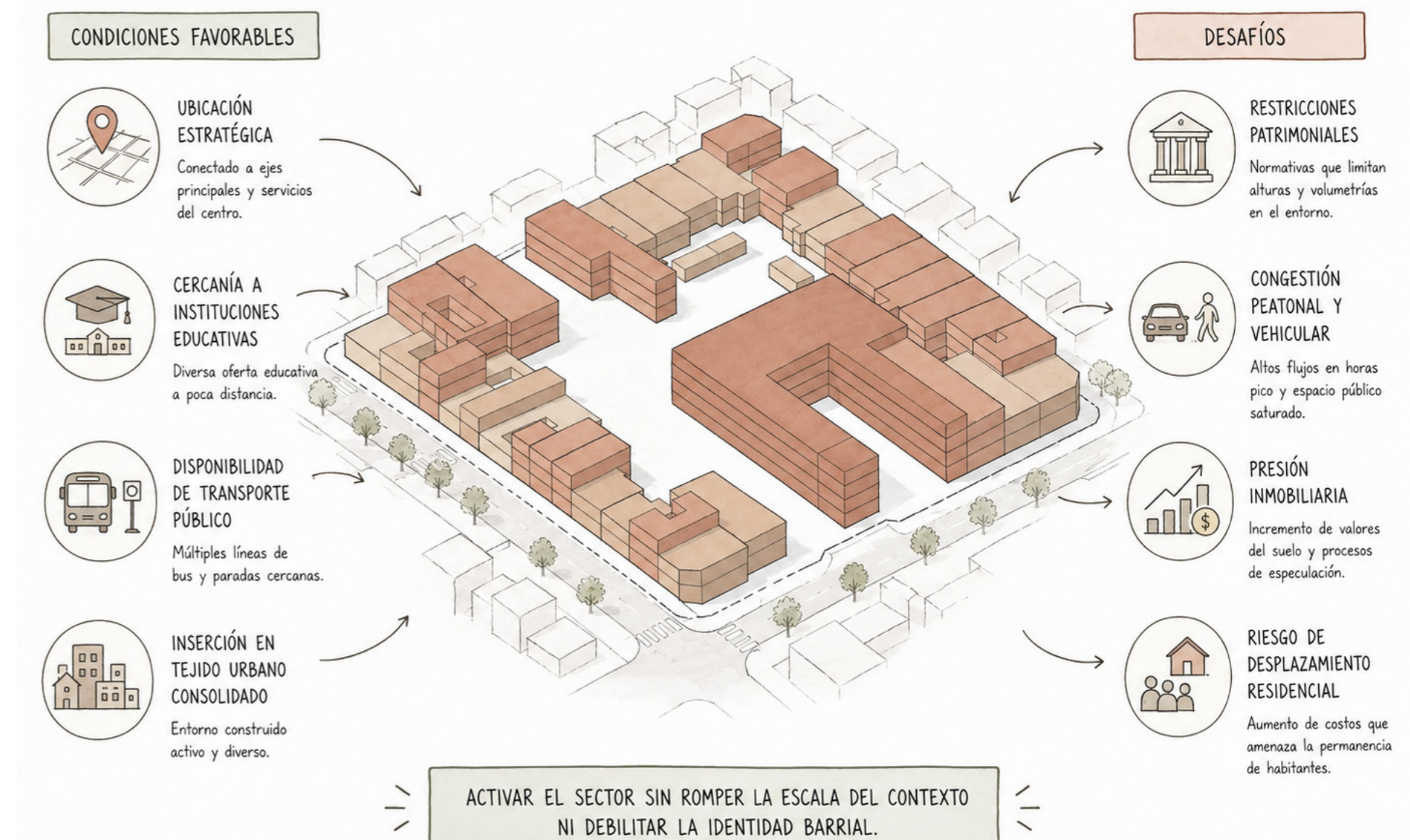


Figura 74. Gráfico complementario de condiciones favorables para el terreno. Nota. Elaboración propia.

Recomendaciones

Se recomienda que el desarrollo del proyecto mantenga una relación cuidadosa con el entorno patrimonial, respetando la escala urbana, las alturas predominantes, la materialidad del contexto y la identidad barrial. Asimismo, es importante que la densificación propuesta no se limite al incremento de edificabilidad, sino que garantice condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, iluminación, ventilación natural, áreas verdes y espacios de permanencia para los usuarios.

También se recomienda fortalecer la gestión social del proyecto mediante una programación clara de los equipamientos en planta baja y de los espacios comunitarios, de modo que estos no funcionen como áreas residuales, sino como verdaderos núcleos de convivencia. Para futuras investigaciones o intervenciones similares, se sugiere profundizar en estrategias de vivienda asequible, mecanismos de permanencia para residentes locales y modelos de gestión que reduzcan el riesgo de gentrificación, turistificación o desplazamiento en sectores centrales de la ciudad.

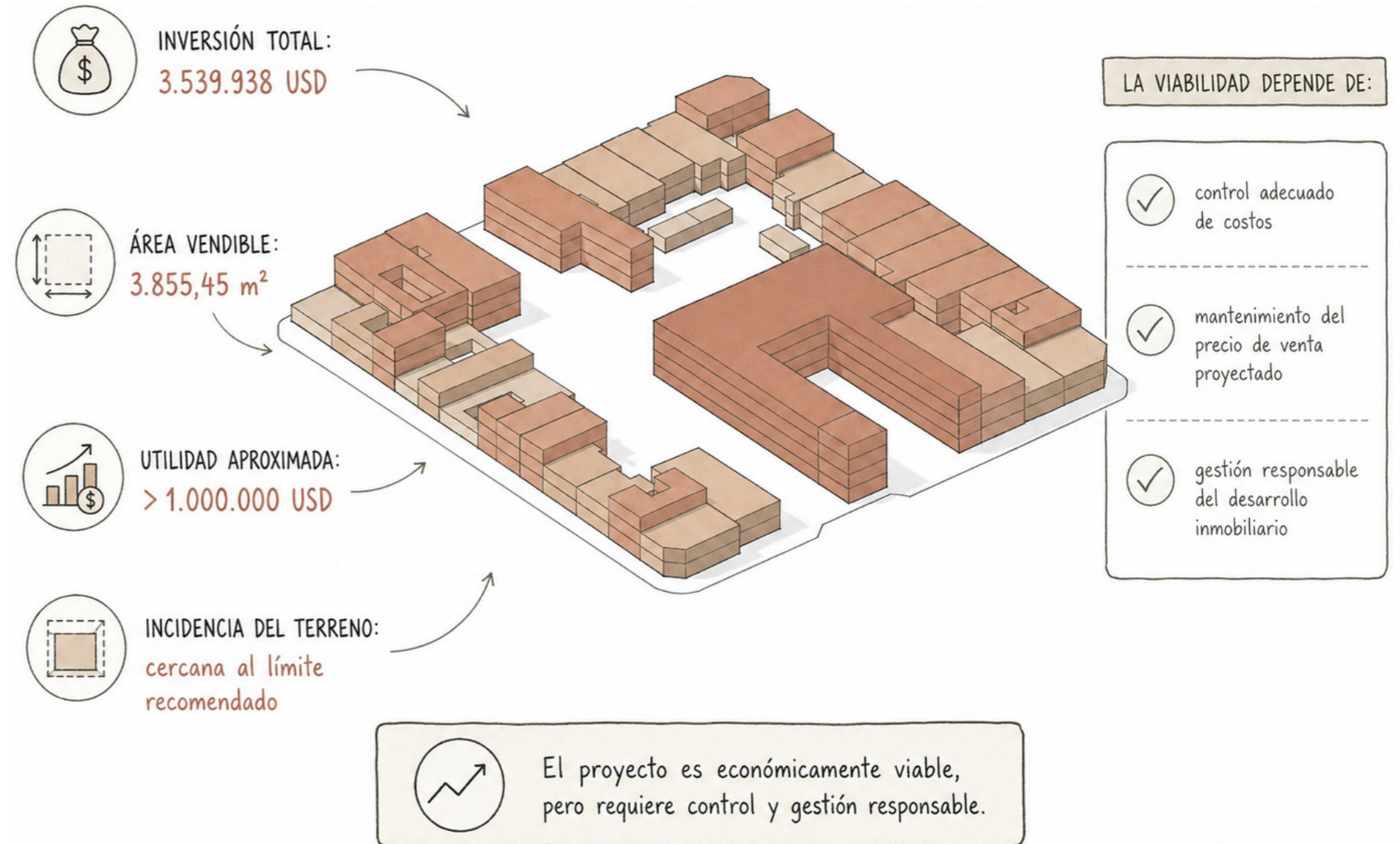


Figura 75. Gráfico complementario de inversión y factibilidad del proyecto. Nota. Elaboración propia.

06

Referencias

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315668666>

ArchDaily. (2018, 25 de octubre). *Kampung Admiralty / WOHA*. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/904646/kampung-admiralty-woha>

ArchDaily en Español. (2026, 5 de mayo). *Casa Selva: Vivienda para personal de hospitalidad/anónimo+g3arquitectos+Jesús Vassallo*. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/1041149/casa-selva-vivienda-para-personal-de-hospitalidad-anonimo-plus-g3arquitectos-plus-jesus-vassallo>

Arquitectura Panamericana. (2024). *Casa Larga*. Arquitectura Panamericana BAQ 2024. <https://baq2024.arquitecturapanamericana.com/proyectos/casa-larga/>

Beltrán Rodríguez, S., & Padrón Feicán, D. A. (2025). *Proyecto de rehabilitación de una vivienda popular en el Centro Histórico de Cuenca: Calle Rafael María Arízaga* [Tesis de grado, Universidad de Cuenca].

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

Chandi, A. (2025, January 14). *A focus on mobility of care*. REACH-Cities, Simon Fraser University. <https://www.sfu.ca/reach-cities/latest-updates/A-focus-on-mobility-of-care.html>

Cócola-Gant, A. (2018). *Tourism gentrification*. En L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781785361746.00028>

Cócola-Gant, A. (2023). *Place-based displacement: Touristification and neighborhood change*. *Geoforum*, 138, Artículo 103665. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.103665>

Diehl, K., & Cerny, P. (2021, 8 de marzo). *Women on the move: Sustainable mobility and gender*. Heinrich-Böll-Stiftung European Union. <https://eu.boell.org/en/2021/03/08/women-move-sustainable-mobility-and-gender>

Farha, L. (2017). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context (A/HRC/34/51)*. United Nations Human Rights Council. <https://digitallibrary.un.org/record/861179>

GAD Municipal de Cuenca. (s. f.). *Cuenca «Patrimonio Cultural de la Humanidad»*. Recuperado el 22 de mayo de 2026, de https://www.cuenca.gob.ec/page_cuencapatrimonio

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2022). *PDOT-PUGS 2022: Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca*. GAD Municipal del Cantón Cuenca.

Gehl, J. (2011). *Life between buildings: Using public space*. Island Press.

Glass, R. (1964). *Introduction: Aspects of change*. En *Centre for Urban Studies* (Ed.), London: *Aspects of change* (pp. xiii–xlii). MacGibbon & Kee.

Hermida, M. A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). *La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador*. *EURE*, 41(124), 25–44. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002>

Holm, A. (2024). *Housing as social infrastructure*. En A.-T. Renner, L. Plank, & M. Getzner (Eds.), *Handbook of social infrastructure: Conceptual and empirical research perspectives* (pp. 394–413). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800883130.00035>

Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.

Kaplan, M., Thang, L. L., Sánchez, M., & Hoffman, J. (Eds.). (2020). *Intergenerational contact zones: Place-based strategies for promoting social inclusion and belonging*. Routledge.

Klinenberg, E. (2018). *Palaces for the people: How social infrastructure can help fight inequality, polarization, and the decline of civic life*. Crown.

Lawson, J., Denham, T., Dodson, J., Flanagan, K., Jacobs, K., Martin, C., van den Nouwelant, R., Pawson, H., & Troy, L. (2019). *Social housing as infrastructure: Rationale, prioritisation and investment pathway (AHURI Final Report No. 315)*. Australian Housing and Urban Research Institute Limited. <https://doi.org/10.18408/ahuri-5314001>

Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva: Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea*. Reverté.

Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., & Pratlong, F. (2021). *Introducing the “15-minute city”: Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities*. *Smart Cities*, 4(1), 93–111. <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>

Rueda, S. (2012). *Libro verde de sostenibilidad urbana y local en la era de la información*. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Rueda, S. (2018). *El urbanismo ecosistémico para el diseño de nuevos desarrollos urbanos y la regeneración de los existentes*. Fundación Ecología Urbana y Territorial.

Sloane, P. D., Zimmerman, S., & Silbersack, J. (Eds.). (2020). *Retirement migration from the U.S. to Latin American colonial cities*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-33543-4>

Smith, N. (1979). *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>

Tronto, J. C. (1993). *Moral boundaries: A political argument for an ethic of care*. Routledge.

Tronto, J. C. (2013). *Caring democracy: Markets, equality, and justice*. NYU Press.

UNESCO World Heritage Centre. (s. f.). *Historic Centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca*. Recuperado el 22 de mayo de 2026, de <https://whc.unesco.org/en/list/863/>

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy*. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Figura 1. La arquitectura de la vivienda colectiva. Nota. Adaptado de Montaner (2015). Adaptado de Hancock (2016).

Figura 2. La ciudad de 15 minutos. Nota. Adaptado de Moreno et al. (2021). Nota. Elaboración propia.

Figura 3. La ciudad de 15 minutos. Nota. Adaptado de Moreno et al. (2021). en centros históricos de América Latina: Cuenca-Ecuador. Nota. Adaptado de Cabrera et al. (2016).

Figura 4. Movilidad sostenible y género. Nota. Adaptado de Diehl y Cerny (2021).

Figura 5. A Focus on Mobility of Care. Nota. Adaptado de Chandí (2025).

Figura 6. Arquitectura intergeneracional: espacios para el cuidado, el encuentro y la convivencia. Nota. Elaboración propia. Arquitectura Panamericana (2024).

Figura 7. La vida entre los edificios: el uso del espacio público. Nota. Adaptado de Gehl (2011). Arquitectura Panamericana (2024).

Figura 8. Síntesis gráfica del trabajo de Jane Jacobs. Nota. Adaptado de Hancock (2016).

Figura 9. Transformación de los centros históricos: gentrificación. Nota. Elaboración propia.

Figura 10. Posibilidades del conventillo como vivienda colectiva en centros históricos de América Latina: Cuenca-Ecuador. Nota. Adaptado de Cabrera et al. (2016).

Figura 11. Conexión con instituciones educativas. Nota. Elaboración propia.

Figura 12. Fotografía interior de Casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

Figura 13. Fotografía interior de Casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

Figura 14. Diagramas de distribución de planta baja. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 15. Diagramas de sección. Nota. Elaboración propia.

Figura 16. Fotografía interior de Casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

Figura 17. Fotografía interior de Casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

Figura 18. Fotografía de fachada de Casa Larga. Nota. Adaptado de Arquitectura Panamericana (2024).

Figura 19. Patio central y circulación peatonal. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 20. Fotografía interior de Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 21. Planta baja del proyecto. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 22. Elevación suroeste del proyecto. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 23. Circulación interior de Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 24. Pasillo interior de Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 25. Patio exterior de Casa Selva. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2026).

Figura 26. Vista general del conjunto integrado. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Figura 27. Fotografía interior de Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Figura 28. Planta baja general. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Figura 29. Plantas tipo y sección longitudinal. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Figura 30. Plaza exterior de Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Figura 31. Zona comunal de Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Figura 32. Arbolado en Kampung Admiralty. Nota. Adaptado de ArchDaily en Español (2018).

Figura 33. Diagramas de conclusiones dereferentes. Nota. Elaboración propia.

Figura 34. Mapa de delimitación del Centro Histórico. Nota. Elaboración propia con base en cartografía del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Figura 35. Mapa de densidad del Centro Histórico. Nota. Adaptado de Beltrán y Padrón (2025).

Figura 36. La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: el caso de Cuenca, Ecuador. Nota. Adaptado de Hermida et al. (2015).

Figura 37. Líneas de buses, paradas de transporte público y ciclovías. Nota. Elaboración propia con base en datos del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Figura 38. Mapa de hitos y recorridos principales y secundarios. Nota. Elaboración propia con base en datos del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Figura 39. Mapa de valoración patrimonial. Nota. Elaboración propia con base en datos del GAD Municipal de Cuenca (2026).

Figura 40. Altura de edificaciones y usos de manzana. Nota. Elaboración propia.

Figura 41. Análisis de tramo calle Juan Montalvo. Nota. Elaboración propia.

Figura 42. Análisis de tramo calle Tarquí. Nota. Elaboración propia.

Figura 43. Análisis de soleamiento y vientos. Nota. Elaboración propia.

Figura 44. Zonificación de comercios y equipamientos asistenciales. Nota. Elaboración propia.

Figura 45. Zonificación de circulaciones verticales y horizontales. Nota. Elaboración propia.

Figura 46. Zonificación de zonas húmedas, áreas verdes y lobby. Nota. Elaboración propia.

Figura 47. Organigrama de proyecto. Nota. Elaboración propia.

Figura 48. Planta baja de metros cuadrados de construcción. Nota. Elaboración propia.

Figura 49. Planta baja arquitectónica. Nota. Elaboración propia. bloque A. Nota. Elaboración propia.

Figura 50. Planta alta arquitectónica. Nota. Elaboración propia. Figura 58. Perspectiva exterior del centro geriátrico. Nota. Elaboración propia.

Figura 51. Planta de cubierta. Nota. Elaboración propia. bloque A. Nota. Elaboración propia.

Figura 52. Ampliación de departamento de tres habitaciones. A. Nota. Elaboración propia.

Figura 53. Ampliación de suite. Nota. Elaboración propia. bloque B. Nota. Elaboración propia.

Figura 54. Ampliación de departamento de dos habitaciones. Nota. Elaboración propia. bloque B. Nota. Elaboración propia.

Figura 55. Ampliación de departamento de tres habitaciones. Nota. Elaboración propia. Figura 63. Distribución de columnas y ejes. Nota. Elaboración propia.

Figura 56. Sección longitudinal bloque A y B. Nota. Elaboración propia. Figura 65. Distribución de columna, vigas y viguetas. Nota. Elaboración propia.

Figura 66. Distribución de columna, vigas y viguetas. Nota. Elaboración propia.

Figura 67. Sección longitudinal estructural. Nota. Elaboración propia.

Figura 68. Sección axonométrica. Nota. Elaboración propia.

Figura 69. Perspectiva interior de la plaza central. Nota. Elaboración propia.

Figura 70. Sección bloque A. Nota. Elaboración propia.

Figura 71. Sección de maceta. Nota. Elaboración propia.

Figura 72. Pasillo de ingreso a los departamentos. Nota. Elaboración propia.

Figura 73. Gráfico complementario de implementación del proyecto y aumento de densidad. Nota. Elaboración propia.

Figura 74. Gráfico complementario de condiciones favorables para el terreno. Nota. Elaboración propia.

Figura 75. Gráfico complementario de inversión y factibilidad del proyecto. Nota. Elaboración propia.

