

IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y
RESIDENCIA ESTUDIANTIL COMO CATALIZADORES
URBANOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA
EN LAS CALLES GRAN COLOMBIA Y TARQUI





"La arquitectura encuentra su verdadero valor cuando genera vida a la ciudad; la revitalización de los centros históricos requiere de su capacidad de ser habitados.

La vivienda, más allá de resolver una necesidad funcional, actúa como un elemento estructurador de la vida urbana, capaz de reactivar relaciones sociales, fortalecer la apropiación del espacio y consolidar nuevas dinámicas de permanencia. Desde esta perspectiva, la incorporación de vivienda multifamiliar y estudiantil se plantea como una estrategia arquitectónica y urbana orientada a contrarrestar el despoblamiento del centro histórico, promoviendo un modelo de ciudad más activa y diversa."

- *Marcela Coronado y Dayanna Guevara*

DEDICATORIA

Dedico este logro principalmente a mis abuelos, quienes han sido mi mayor razón de seguir adelante. Gracias por cada esfuerzo y sacrificio, por inculcarme el deseo constante de superarme y convertirme en una profesional comprometida y apasionada.

A mis padres, gracias por su apoyo emocional, por confiarme siempre y por impulsarme a nunca rendirme. Sus palabras de aliento fueron fundamentales para seguir adelante y creer en mis capacidades durante este proceso.

-Marcela Sofía Coronado Jaramillo

A mis padres, por su apoyo constante, por acompañarme y ayudarme en cada etapa de este proceso.

A mis hermanas, mis compañeras incondicionales, por animarme siempre, incluso en las jornadas más difíciles.

A toda mi familia y mis amigos, quienes celebran conmigo cada uno de mis logros; los amo profundamente.

-Dayanna Nicole Guevara Jara

AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a mis abuelos por su apoyo incondicional, por cada esfuerzo y sacrificio, y por acompañarme en cada momento importante. Como estudiante foránea, su apoyo significó mucho más de lo que las palabras pueden expresar.

A mis padres, gracias por enseñarme a confiar en mí y por impulsarme siempre a seguir adelante. A mis hermanas, gracias por acompañarme en este proceso y finalmente agradezco a mi compañera de tesis, Dayanna, por compartir este camino conmigo y demostrar que, a pesar de los desafíos, el trabajo en equipo siempre nos permitió seguir adelante.

-Marcela Sofía Coronado Jaramillo

Primero, agradezco a Dios por acompañarme y guiarme durante todo este camino. A mis padres, pues sin su apoyo incondicional nada de esto habría sido posible.

A mis amigas, Bernarda y Sofía, un agradecimiento especial por compartir conmigo sus computadores tras el inconveniente técnico que sufrí; sin su generosidad, no habría sido posible completar este proyecto.

A mis hermanas, gracias por estar siempre a mi lado, incluso en esas largas noches de trabajo. Finalmente, a Marcela, mi fiel compañera de tesis; gracias por tu fortaleza y por no rendirte ante los desafíos que enfrentamos juntas.

-Dayanna Nicole Guevara Jara

RESUMEN

Palabras clave: Revitalización, Densificación, Habitabilidad, Usos-mixtos, Tejido urbano.

El proyecto aborda el despoblamiento residencial y la escasez de espacio público y áreas verdes en el sector María Auxiliadora del Centro Histórico de Cuenca. El diagnóstico reveló una baja permeabilidad del suelo y un alto porcentaje de lotes con edificaciones sin protección patrimonial, lo que fragmenta el tejido urbano y afecta la habitabilidad.

Como solución, se propone un anteproyecto urbano-arquitectónica orientado a reactivar el sector mediante la incorporación de nuevas dinámicas residenciales y colectivas. A través de la fragmentación del volumen y la generación de espacios intermedios, se configura un sistema de recorridos, patios y vacíos capaces de conectar la Calle Tarqui con la Calle Gran Colombia, promoviendo permanencia, interacción y actividad urbana continua.

ABSTRACT

Keywords: Revitalization, Densification, Habitability, Mixed-use, Urban fabric.

The project addresses residential depopulation and the scarcity of public space and green areas in the María Auxiliadora neighborhood of Cuenca's Historic District. The assessment revealed low land permeability and a high percentage of lots with buildings lacking heritage protection, which fragments the urban fabric and affects livability.

As a solution, an urban-architectural preliminary design is proposed that integrates multifamily housing and student housing on lots without heritage protection, through a mixed-use strategy that seeks to increase population density, improve environmental quality, and revitalize public space along Gran Colombia and Tarqui streets, promoting social integration and urban sustainability.

ÍNDICE

Dedicatoria	04
Agradecimientos	05
Resumen	06
Abstract	07
Objetivo General	10
Objetivos Específicos	11
I. Introducción	12
Problemática Y Justificación	14
Marco Teórico	18
Referentes De Estudio	28
II. Lugar De Estudio	32
Análisis De Sitio	34
Diseño Urbano	40
Propuesta De Diseño Urbano	46
III. Programa	54
Estrategias Proyectuales	56
Zonificación	58

Viabilidad Económica	64
Análisis De Alturas	65
Indicadores Urbanos	66
Planos Arquitectónicos	68
IV. Construcción	88
Alzados	90
Secciones Generales	92
Sistema Estructural	98
Sección constructiva - Vivienda multifamiliar	100
Sección constructiva - Residencia estudiantil	104
V. Conclusiones	128
Bibliografía	132
Fuente De Imágenes	134

OBJETIVO GENERAL

Diseñar un anteproyecto urbano arquitectónico en lotes con edificaciones sin protección patrimonial del sector María Auxiliadora, en el centro histórico de Cuenca. Con enfoque en usos mixtos; residencia estudiantil, vivienda multifamiliar y espacio público, promoviendo la revitalización urbana e integración social en el entorno patrimonial.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Evaluar las condiciones históricas, físicas y normativas del sector María Auxiliadora, mediante un análisis de sitio, comprendiendo aspectos urbanos, patrimoniales y necesidades del usuario, para justificar el espacio de intervención del proyecto.
- Analizar las problemáticas vinculadas a la vivienda y espacio público existentes en el área de estudio e investigar posibles estrategias que se lleguen a implementar en la propuesta.
- Estudiar referentes arquitectónicos de vivienda multifamiliar y residencia estudiantil, para identificar estrategias de diseño, soluciones funcionales y modelos de integración urbana que sirvan como base conceptual y guía proyectual para el anteproyecto urbano-arquitectónico en el barrio María Auxiliadora del Centro Histórico de Cuenca.
- Diseñar un anteproyecto urbano-arquitectónico de vivienda multifamiliar y residencia estudiantil a nivel de anteproyecto que potencie la calidad de vida y active el espacio público.

CAPÍTULO I
INTRODUCCIÓN

PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN

La vivienda y el espacio público son elementos que desempeñan un papel fundamental al consolidar un buen tejido urbano, garantizando así una adecuada calidad de vida y el desarrollo de la ciudad. Según ONU-Habitat (2020), alrededor de 100 millones de personas en todo el mundo no cuentan con una vivienda digna; además, una de cada cuatro personas no posee condiciones de salubridad, seguridad y prosperidad para su bienestar. De esta manera, la relación entre espacio público y vivienda debe comprenderse tanto en un contexto general como local; por ello, el centro histórico se convierte en un espacio clave para analizar estas dinámicas que influyen en la vida urbana e identidad cultural de la ciudad.

El centro histórico de la ciudad de Cuenca, declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en el año 1999, ha experimentado varios cambios en los últimos

años, dando paso a problemáticas como el despoblamiento de zonas residenciales. Esto se ve reflejado en los datos obtenidos del Censo 2010-2022, registrados en LlactaLab (2025), donde se observa una pérdida de 1568 habitantes en el sector de María Auxiliadora. De acuerdo con Carrión (2017), los centros históricos son el producto de la especialización de las funciones urbanas; sin embargo, esto no implica que la actividad residencial o de vivienda deba desaparecer, ya que constituye un contenedor social clave del espacio urbano. Una ciudad sin residentes es un despropósito.

Por otro lado, la escasez de espacio público y de áreas verdes en relación con la población del sector es otro problema que se observa en el casco antiguo de Cuenca. "De acuerdo con la Dirección de Planificación del Municipio, la capital azuaya dispone de 1.486.500 metros cuadrados de áreas verdes, que, con relación

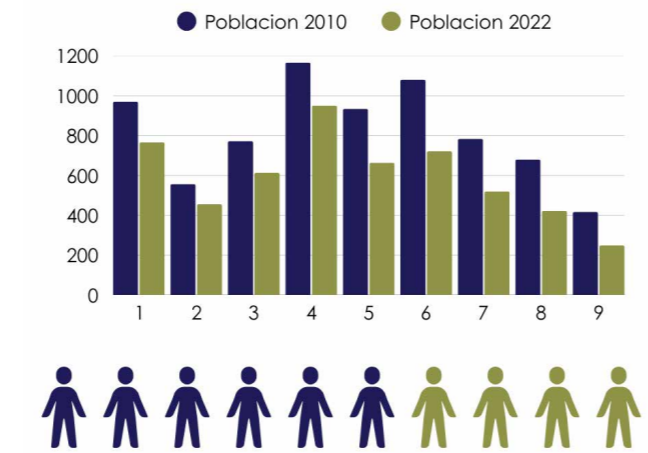


Figura 1. Gráfico de diferencia de población entre 2010 y 2022. Elaboración propia (2025).

a su población urbana, según el último censo (329.928), arroja un indicador de 4.51 m² por habitante" (El Telégrafo, 2014). Este es un valor deficiente que no cumple con lo señalado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) (2021), ya que esta recomienda tener un mínimo de 9 m² de área verde por habitante, lo cual es equivalente a 1.000 m² de área verde por cada 100 habitantes.

Enfatizando en el área de intervención, comprendida por las calles Gran Colombia, Tarqui y Mariscal Lamar, a partir de la información recopilada por LlactaLab (2020), existen únicamente dos espacios públicos abiertos, los cuales son, la plazoleta de Santo Domingo, siendo, la plaza más cercana y el parque María Auxiliadora, ubicada a 300 metros de diferencia. Teniendo en cuenta que "el espacio público puede mejorar los vecindarios residenciales, salvaguardar los valores de la propiedad, aumentar el atractivo

para los turistas y aumentar la actividad comercial minorista" (ONU-Habitat, 2018), la plaza y el parque presentan varios problemas, debido a que su última intervención fue en el año 2008.

De acuerdo con el Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca (2025), el principal desafío en la plazoleta de Santo Domingo es la falta de mantenimiento, tanto de la plaza como de su mobiliario urbano, además de la insuficiencia de control de la fauna urbana (palomas) y las afectaciones causadas por su excremento. Así mismo, en el parque María Auxiliadora existe una percepción de inseguridad en las tardes y noches, en especial en la parada de bus de la calle Antonio Vega Muñoz, donde las personas se concentran. Además, existe una gran contaminación ambiental y acústica por la considerable cantidad de vehículos y líneas de buses que pasan por esta zona, siendo esto una amenaza latente para las personas

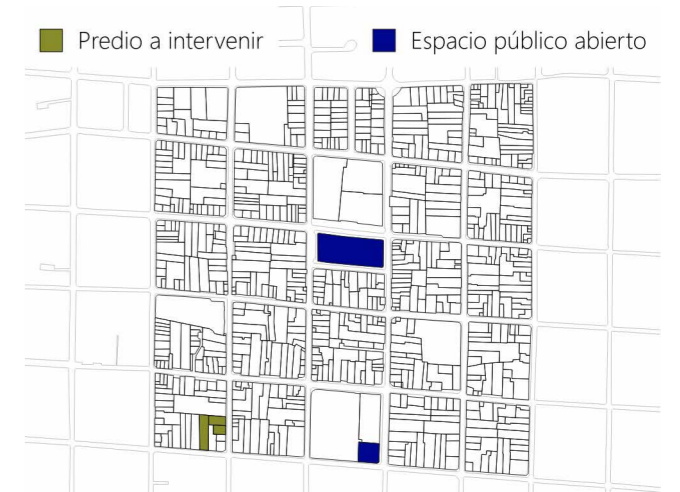


Figura 2. Mapa de espacios públicos abiertos en barrio María Auxiliadora. Elaboración propia (2026).



Figura 3. Estado actual de plaza de Santo Domingo. Elaboración propia (2026).

que transitan y residen en el sector.

De igual modo, al analizar la permeabilidad del suelo del sector de María Auxiliadora, se encontró en la base de datos LactaLab (2020) un rango del 12% al 21% de permeabilidad del suelo, lo cual evidencia la deficiencia respecto a la media óptima de 25% a 30% de permeabilidad. Esto causa una ineficiente filtración de agua, lo que reduce la capacidad de regulación microclimática, y contribuye al efecto isla de calor. Dichas condiciones disminuyen la calidad ambiental, afectando la percepción de habitabilidad y desincentivando el uso de los espacios públicos del sector.

Por otra parte, como señala el Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca (2025), más del 30% de los lotes del centro histórico están en estado de subutilización o abandono, situación que en nuestro

recinto de intervención se demuestra gracias a los datos del mapa de Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca obtenidos en el Geoportal (2011), donde se encontraron 9 lotes con valor negativo y 19 lotes sin valor. En consecuencia, estos lotes causan fragmentaciones en el tejido urbano y desaprovechamiento de oportunidades para la regeneración habitacional y social, dado que no impulsan una buena relación entre la vivienda y los espacios públicos.

Con respecto a los hallazgos recopilados del mapa de usos del suelo, se demuestra una disparidad funcional en la cuadra de intervención, manifestada por un déficit de unidades de vivienda multifamiliar y la ausencia de equipamientos de alojamiento estudiantil. Dado que, el Campus Centro Histórico de la Universidad de Cuenca (Facultad de Ciencias de la Hospitalidad) se

localiza a escasos 400 metros, se proyecta una alta demanda de este tipo de equipamientos. Esta desigualdad entre oferta y demanda contribuye directamente a la fragmentación social y el progresivo despoblamiento del tejido urbano del sector.

Recapitulando las problemáticas anteriormente mencionadas, estas llegan a tener un gran impacto no solo en el terreno de intervención, sino en la ciudad de Cuenca en general, donde los principales efectos negativos son el vacío significativo de viviendas multifamiliares, espacio público y equipamiento de unidades habitacionales para estudiantes. Es por esto que, abordar esta cuestión resulta indispensable para mejorar la condición urbana y la habitabilidad del sector, además, de poder cumplir los índices recomendados de espacios públicos y áreas verdes.

Como resultado, surge la necesidad de implementar un anteproyecto urbano-arquitectónico enfocado en la vivienda multifamiliar y residencia estudiantil en los terrenos subutilizados elegidos, los cuales, buscan incrementar la densidad poblacional del barrio María Auxiliadora. De este modo, al implementar el equipamiento de residencia estudiantil se tiene como resultado la introducción de un nuevo tipo de vivienda en el sector. Por estas razones, la investigación y el planteamiento de la propuesta de diseño se justifican como herramientas pertinentes y necesarias frente a las problemáticas identificadas.



Figura 4. Vista aérea del barrio María Auxiliadora. Google Earth (2023).

MARCO TEÓRICO

Despoblamiento Y Gentrificación En El Centro Histórico

Al hablar sobre el despoblamiento en los centros históricos, este alude a la disminución progresiva de residentes en áreas patrimoniales, como afirman Delgado y Ziccardi (2017) "Los centros históricos presentan actualmente diversas problemáticas comunes, tales como: procesos de despoblamiento, sustitución de usos del suelo habitacional por actividades económicas de baja productividad y alto grado de informalidad, condiciones de trabajo precarias de los sectores populares, viviendas populares en las que se observa hacinamiento y deterioro, congestión vial y transporte inadecuado, inseguridad, procesos de degradación social y ambiental" (p. 15).

Esto no solo implica la disminución de la población de carácter residencial, sino que también debilita la función social y comunitaria de los centros históricos; sin

embargo, es fundamental identificar cuáles son sus principales causas, tales como la turistificación, el deterioro de la vivienda y las políticas de conservación que privilegian el monumento sobre el habitante. Como señala Carrión (2017), "las antiguas edificaciones de vivienda no han sido una de las más importantes preocupaciones en los centros históricos; más bien ha sido un tema poco trabajado, investigado, reflexionado y posicionado en las agendas académica y pública" (p. 10). Profundizando, a esto se suma que la declaratoria patrimonial impulsa transformaciones urbanas ligadas al turismo, lo que conlleva "el desplazamiento de usos, prácticas y usuarios que no encajan con la imagen que se busca publicitar" (Cabrera, 2023, p. 46).

Como sugiere Janoschka (2016), "La gentrificación consiste en un proceso territorial que es el resultado de ensamblajes



Figura 5. Dinámica peatonal en el Parque María Auxiliadora. El Mercurio (2025).

económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos" (p. 33). Sin embargo, también se identifican efectos positivos, como la rehabilitación de edificios patrimoniales y la dinamización económica a través del turismo cultural, aunque con fuertes tensiones en cuanto a sostenibilidad social (Cabrera, 2023).

En el caso de Cuenca, tras su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, se intensificaron los procesos de reconfiguración urbana y turística. Cabrera (2023) argumenta que la ciudad atravesó "una exitosa campaña de marketing urbano desplegada a partir de su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, que llevó a la ciudad a encabezar importantes rankings internacionales de turismo" (p. 46). Sin embargo, este modelo

ha generado "desplazamientos materiales y simbólicos" que afectan a la población residente (Cabrera, 2023, p. 47). De este modo, el despoblamiento del centro histórico de Cuenca refleja las tensiones entre las problemáticas de conservación, turismo, gentrificación, derecho a la vivienda y espacio público.



Figura 6. Vivienda deteriorada en la calle General Torres. Elaboración propia (2026).

Ciudad de 15 minutos

Con respecto al modelo de la ciudad de 15 minutos, acuñado por Carlos Moreno, propone una reorganización de las ciudades, buscando que en un radio de cuarto de hora, tanto a pie como en bicicleta, se puedan satisfacer las seis funciones sociales urbanas esenciales: habitar, trabajar, abastecerse, cuidar de la salud, aprender y disfrutar. Además de combinar cuatro grandes componentes: densidad orgánica, proximidad, mezcla y ubicuidad. (Moreno, 2023)

De acuerdo con Moreno (2023), la densidad orgánica tiene un impacto positivo sobre las elecciones modales de los habitantes y contribuye a reforzar su sentido de pertenencia. A su vez, se llega a experimentar la proximidad, a través de espacios urbanos compartidos, de la creatividad colectiva, de la valoración del patrimonio humano, cultural, material e inmaterial, y de redes de espacios verdes (naturales), azules (agua) y blancos

(alumbrado público). Por otra parte, la mezcla impulsa la presencia conjunta y el reencuentro de la ciudad, por medio de actividades económicas, de inclusión social, la relación de generaciones, equidad de género y la vida cultural. Por último, la ubicuidad nos permite, por medio de la digitalización, llegar a una hiperproximidad, mediante infraestructuras de gran escala y con bajos costes gracias a la revaloración del patrimonio y la cultura.

Aquí la forma de la ciudad se moldea de acuerdo a nuestros usos; “las calles frecuentes y las manzanas cortas son valiosas por el complejo tejido de intercambios que permiten entre los usuarios de un barrio urbano” (Jacobs, 2011, p. 232), creando así una ciudad policéntrica, donde los servicios se acercan a la gente y se garantiza una densificación significativa mientras se incrementan las áreas de reunión y convivencia pública. (Moreno, 2023)

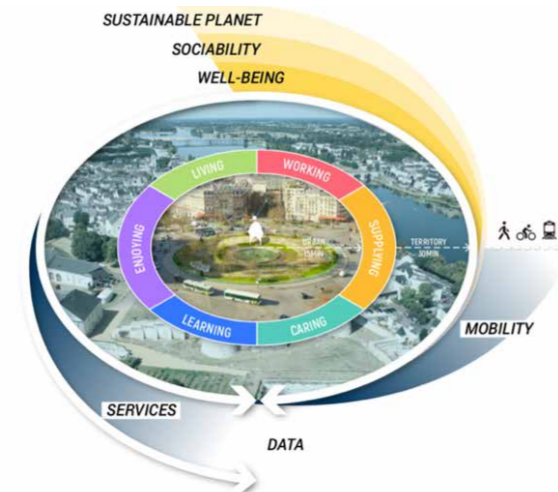


Figura 7. Diagrama del modelo urbano “Ciudad de los 15 minutos”. Carlos Moreno (2019).



Figura 8. Modelo de la ciudad 1/4 en París. Paris en commun (2020).

Al mismo tiempo, Moreno (2023) sintetiza el concepto de ciudad de 15 minutos con tres elementos básicos: el cronourbanismo, que busca una ciudad mutable, donde la relación del tiempo-espacio se va adaptando a las evoluciones de la ciudad; la cronotopía, donde se identifica un espacio urbano limitado y se le otorgan distintas funciones de acuerdo al momento del día; y, por último, la topofilia, que fomenta el apego al lugar, el aprender a amar e identificarnos con el barrio.

Un ejemplo claro donde se aplicó esta herramienta de ciudad de 15 minutos es en la ciudad de París, donde, según Gongadze & Maassen (2023), a partir de la pandemia, el plan de la creación de una ciudad de 15 minutos se puso en marcha, dando así paso a carriles temporales para bicicletas y el cierre de calles que brinda más espacio para el distanciamiento social. Actualmente, las rutas para bicicleta que se extienden por la ciudad

son de más de 1000 kilómetros, carriles para autobuses que han sido pintados y convertidos para los ciclistas. Además, se han creado nuevos espacios públicos recreativos, gracias a que los establecimientos educativos se transforman en estos espacios comunitarios, que se dan lugar fuera de los horarios escolares y los fines de semana, generando así vecindarios más saludables.

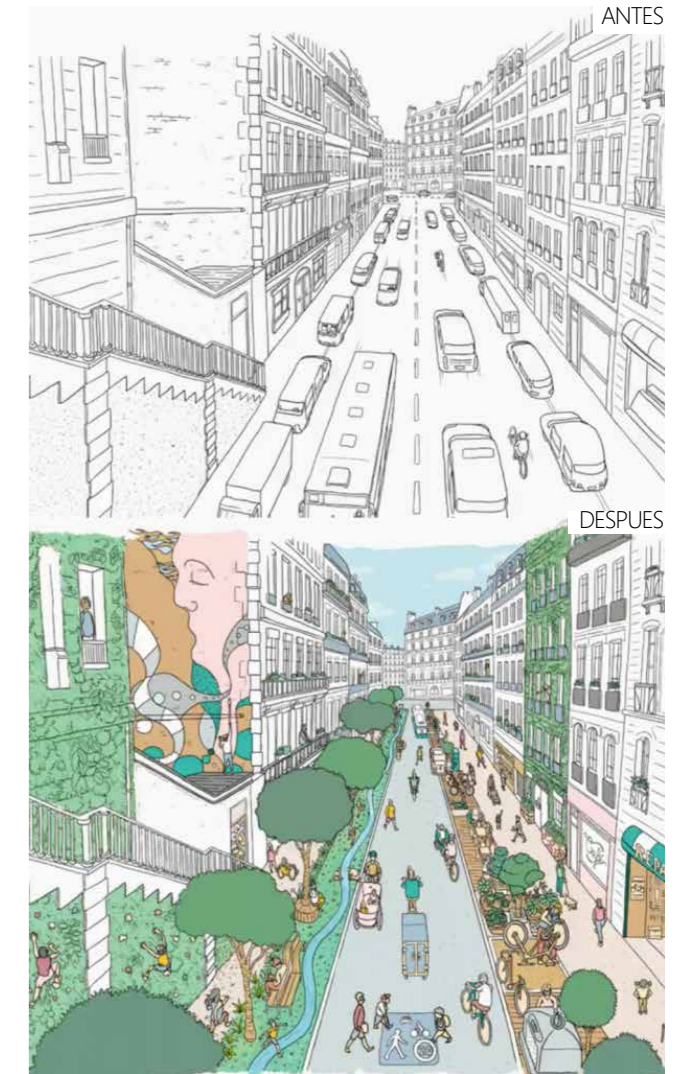


Figura 9. Esquema de una calle de la ciudad 1/4 en París. Paris en commun (2020).

Teoría de catalizadores urbanos

Frente a la realidad del despoblamiento y las tensiones generadas por la gentrificación y la turistificación en el Centro Histórico de Cuenca, se requiere una estrategia de intervención capaz de repoblar y reactivar el tejido social. En este caso, se adopta el concepto de "catalizador urbano", definido por Attoe y Logan (1989) como un elemento que posee un propósito mayor al de simplemente resolver un problema funcional o proveer una amenidad. Según estos autores, el catalizador, "es un elemento urbano que está moldeado por la ciudad (su entorno "laboratorio") y luego, a su vez, da forma a su contexto", teniendo como propósito la "regeneración incremental y continua del tejido urbano" (p. 45).

Además, esta visión se contrapone a la arquitectura funcionalista o puramente formalista, ya que entiende el edificio no como un "producto final" aislado, sino como un

agente activo que impulsa y guía el desarrollo posterior del barrio (Attoe & Logan, 1989). Así, la implementación de vivienda multifamiliar y equipamientos en el sector María Auxiliadora no busca ser una solución final, sino el inicio de una reacción en cadena que recupere la habitabilidad perdida.

Para que esta regeneración sea efectiva, es necesario comprender los mecanismos mediante los cuales estos edificios pueden activar su entorno. Sternberg (2002) identifica cinco formas clave en las que los catalizadores fomentan el desarrollo, destacando como la más importante la creación de tráfico peatonal. Cuando un proyecto —como la propuesta de residencia estudiantil— actúa como un destino principal, genera una demanda de usos secundarios y periódicos que impulsan la economía local y la vitalidad de la calle.



Figura 10. Cuenca en un Futuro de 50 años. Municipio de Cuenca (1949).

Adicionalmente, Sternberg (2002) señala que para que el catalizador sea exitoso, debe existir una conexión visual y física con su entorno, y tener la capacidad de modificar la percepción del lugar, especialmente si éste "perdura en un lugar previamente considerado en ruinas" (p. 35). Por último, la "relevancia del proyecto en relación con su ubicación" asegura que los nuevos usos complementen el paisaje urbano existente, atrayendo flujo peatonal incluso de aquellos que no ingresan al edificio, consolidando así un entorno seguro y vibrante necesario para mitigar el despoblamiento (Sternberg, 2002).



Figura 11. Hermano Migel Fotomontaje. Proyecto Cuenca RED. Ecosistema Urbano (2016).

Vivienda multifamiliar

La vivienda multifamiliar, entendida como un modelo de ocupación que combina eficiencia espacial y articulación comunitaria, se consolida como un componente esencial en la ciudad contemporánea. López de Lucio (2012) la define como “una tipología que articula múltiples unidades residenciales en un mismo edificio, compartiendo accesos y espacios comunes” (p. 5), destacando su capacidad para integrar vida privada y espacio colectivo en una misma estructura.

Desde una perspectiva proyectual, Habraken y Mignucci (2009) profundizan en esta lógica sistémica al señalar que “la vivienda colectiva se organiza como un sistema en el que el soporte común y las unidades privadas se integran de forma interdependiente” (p. 12), subrayando su carácter estructural y su potencial para generar configuraciones flexibles del habitar.

Es por esto que, la aplicación de vivienda

multifamiliar como un catalizador urbano en el barrio María Auxiliadora, se vuelve un elemento fundamental para la articulación de viviendas y espacio público. Entre los referentes contemporáneos analizados, destaca “VIBE Vivienda Multifamiliar” (2021), concebido como un conjunto que organiza terrazas, circulaciones abiertas y áreas de convivencia para activar la vida colectiva en altura, optimizando al mismo tiempo la eficiencia espacial.

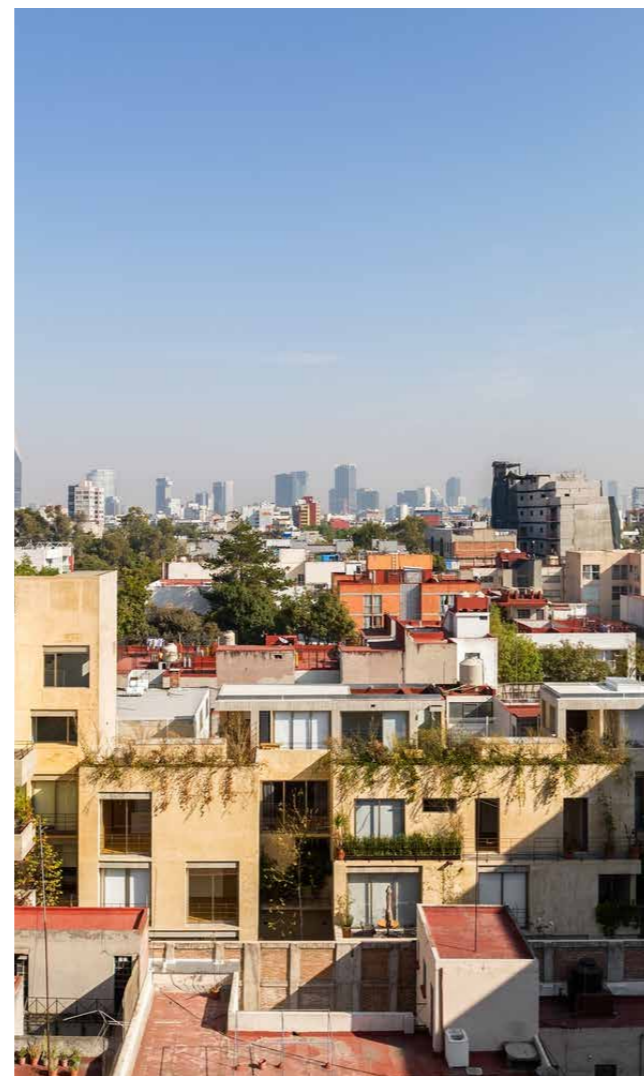


Figura 12. Minería 37. Vivienda Multifamiliar. Archivo BAQ (2024)

Residencia estudiantil

La residencia estudiantil ha evolucionado más allá del simple alojamiento físico para convertirse en un espacio de soporte educativo y social. Estudios recientes destacan que las universidades tradicionalmente han reconocido a las residencias como “pivotaes en el proceso de aprendizaje” (Parameswaran & Bowers, 2014, p. 57), subrayando su rol clave en favorecer ambientes propicios al estudio, la convivencia y la vida comunitaria.

Un referente significativo es la intervención Microapartments am Georgengarten (Hannover), diseñada por ACMS Architekten para la Studentenwerk Hannover, que propone micro apartamentos compactos y eficientes, priorizando la optimización espacial y la incorporación de áreas comunes que fortalecen la vida cotidiana del estudiante (ACMS Architekten, 2016).

Esta lógica responde a la comprensión contemporánea de la residencia estudiantil

como un entorno formativo: “Existe una larga historia de universidades que consideran a las residencias como elementos fundamentales en el proceso de aprendizaje” (traducción propia de Parameswaran & Bowers, 2014, p. 57).

Asimismo, la presencia de zonas comunes se relaciona con la evidencia de Tinto y Pusser, quienes señalan que “cuanto más se relacionan los estudiantes con otras personas en el campus (...) mayor es la probabilidad de que persistan en sus estudios” (traducción propia de Tinto & Pusser, 2006, p. 20).



Figura 13. Lucien Cornil Student Residence / Ateliers A+. Benoit Wehrlé (2017).

Conclusiones

01

La revitalización requiere una intervención que equilibre la habitabilidad y sostenibilidad social. La regeneración urbana ha privilegiado el turismo sobre el habitante, generando desplazamientos y pérdida de identidad local.

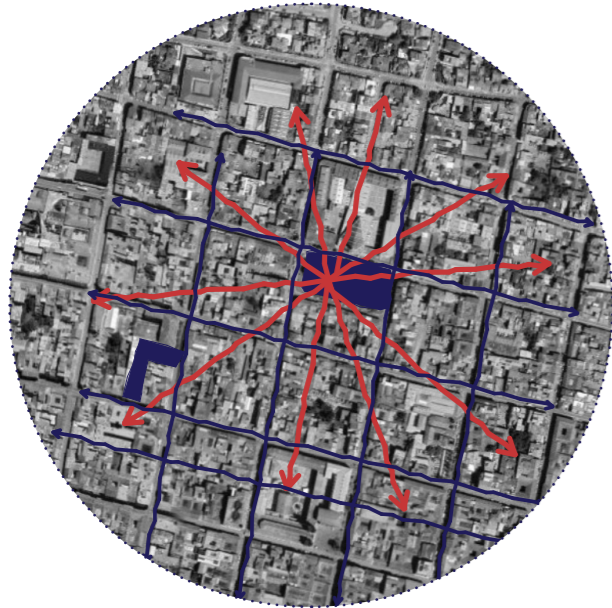


Figura 14. Revitalización del barrio María Auxiliadora. Elaboración propia (2026).

02

La teoría de la ciudad de 15 minutos demuestra que la proximidad entre vivienda, educación, comercio, recreación y espacio público fortalece la vida barrial, reduce desplazamientos y genera barrios más activos y sostenibles.

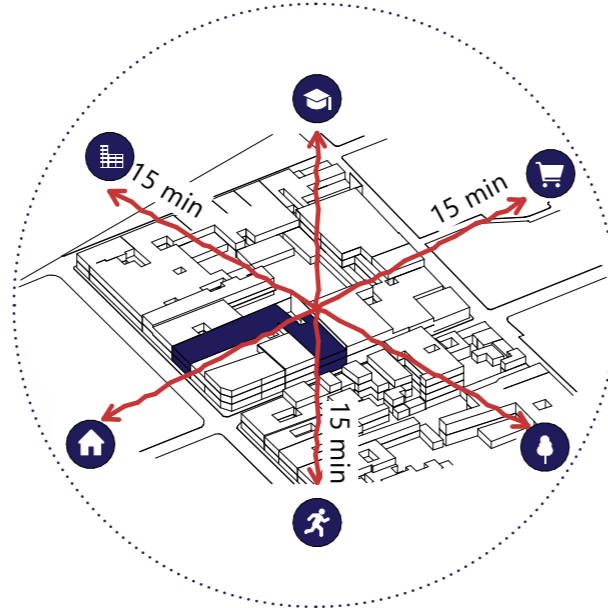


Figura 15. Diagrama de teoría de ciudad de 15 minutos. Elaboración propia (2026).

03

El diseño arquitectónico se debe resolver mediante circulaciones abiertas, patios y áreas comunes, enfocándose en la habitabilidad. Esto permite que el proyecto se convierta en un soporte para la vida colectiva del barrio.

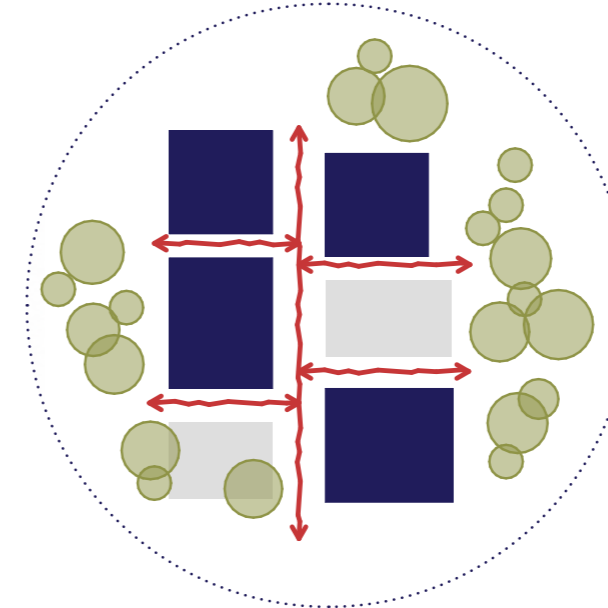


Figura 16. Diagrama de diseño arquitectónico, funcionalidad y patios. Elaboración propia (2026).

04

La vivienda multifamiliar y la residencia estudiantil deben activar dinámicas sociales permanentes, regenerando así el tejido urbano y aumentando la actividad peatonal, seguridad y apropiación del espacio público.



Figura 17. Boceto de reactivación de dinámicas sociales. Elaboración propia (2026).

REFERENTES DE ESTUDIO

Vivienda Multifamiliar: Conjunto VIBE

El proyecto VIBE, desarrollado por COOP Arquitectos en el centro de la Ciudad de México y ganador del Premio Panamericano de Vivienda Multifamiliar de la BAQ 2020, se emplaza en un contexto urbano consolidado, caracterizado por una alta densidad habitacional y accesibilidad a servicios e infraestructura.

El conjunto propone un modelo de vivienda multifamiliar de escala media con un área total de 1274 m², compuesto por 12 departamentos de entre 65 y 80 m², organizados dentro de un volumen de cuatro niveles que mantiene una relación entre la escala barrial y la normativa urbana existente, evitando procesos de densificación excesiva (Arquitectura Panamericana, 2020). Desde una perspectiva proyectual, el edificio se estructura mediante cinco ejes longitudinales portantes que permite distribuir eficientemente las unidades residenciales y optimizar el funcionamiento

del conjunto. La configuración espacial prioriza la integración de las áreas sociales dentro de cada vivienda y establece una relación directa entre los espacios interiores y el entorno urbano inmediato, favoreciendo condiciones adecuadas de iluminación natural, ventilación y habitabilidad (COOP Arquitectos, 2019).

Así mismo, el proyecto incorpora espacios comunes y circulaciones colectivas que fortalecen la convivencia entre habitantes, generando una propuesta residencial que combina eficiencia espacial, racionalidad funcional y calidad habitacional. En este sentido, VIBE se posiciona como un referente contemporáneo de vivienda multifamiliar capaz de generar espacios de convivencia y confort dentro de contextos urbanos densos, respondiendo adecuadamente a limitaciones económicas.



Figura 18. VIBE Vivienda Multifamiliar. Archivo BAQ (2017)

Análisis:

01

Patios Internos

La presencia de patios y circulaciones abiertas se adopta debido a que los referentes estudiados demuestran mejoras en ventilación, iluminación y fortalecimiento de dinámicas colectivas

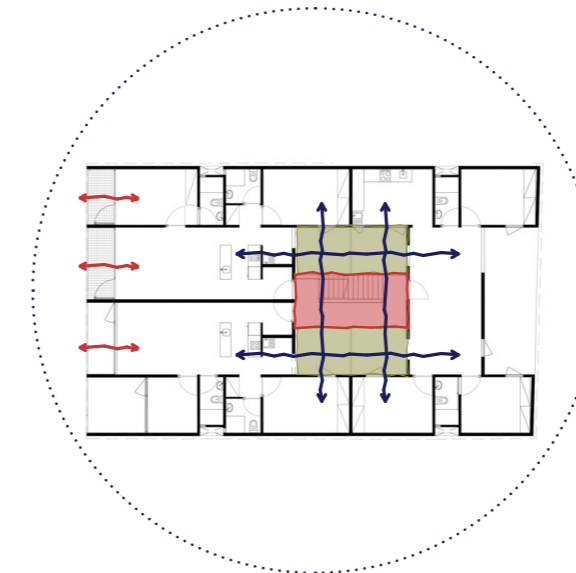


Figura 19. Patios internos del proyecto VIBE. Elaboración propia (2026).

02

Relación vivienda–espacio urbano

Balcones y aberturas hacia la calle favorecen iluminación, ventilación cruzada y una transición entre lo privado y lo público, fortaleciendo la conexión con el entorno.

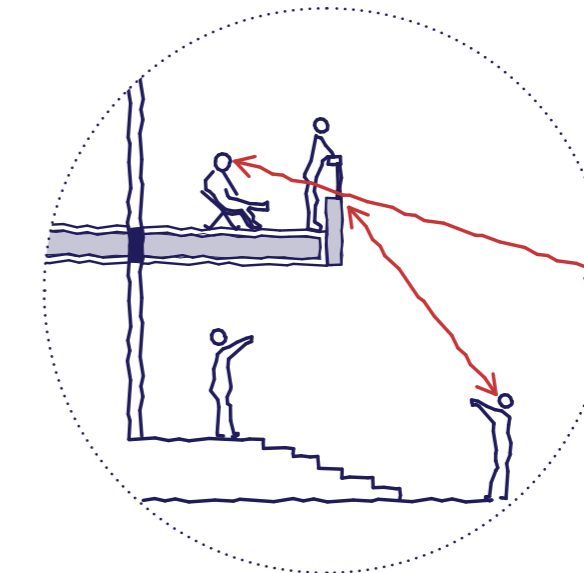


Figura 20. Diagrama de uso de balcones. Elaboración propia (2026).

03

Materialidad y eficiencia

La materialidad honesta y racional expresa los sistemas constructivos con claridad, optimizando recursos y eficiencia para alcanzar calidad habitacional.

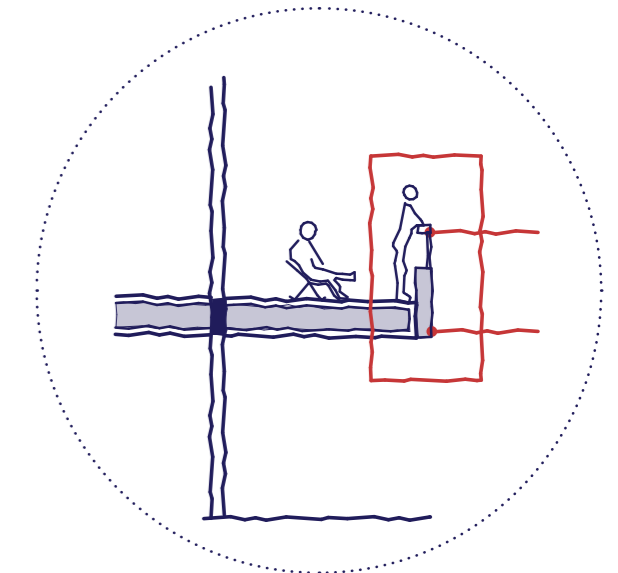


Figura 21. Diagrama de materialidad del proyecto VIBE. Elaboración propia (2026).

Vivienda Estudiantil: Microapartments am Georgengarten

El proyecto Microapartments am Georgengarten, desarrollado por ACMS Architekten para el Studentenwerk Hannover, ganador del premio Premio Heinze Architekten 2018, se emplaza en la ciudad de Hannover, Alemania, dentro de un contexto vinculado a la Universidad Leibniz y próximo al parque Georgengarten. El conjunto surge como respuesta a la necesidad de vivienda estudiantil asequible en la ciudad, incorporando 80 unidades residenciales destinadas principalmente a estudiantes, además de espacios de uso común y servicios complementarios (ArchDaily, 2018).

El proyecto se organiza mediante varios volúmenes de entre tres y cinco niveles, distribuidos sobre el terreno con el objetivo de integrarse al contexto urbano y paisajístico existente. La propuesta plantea una configuración residencial compacta que mantiene una escala adecuada con el entorno

inmediato y prioriza la eficiencia espacial dentro del conjunto habitacional (Archivo BAQ, 2018).

Desde una perspectiva proyectual, las unidades habitacionales se conciben como microapartamentos compactos y funcionales, diseñados para responder a las necesidades básicas de los estudiantes mediante espacios optimizados. La propuesta incorpora además espacios colectivos y áreas compartidas que fortalecen la convivencia e interacción entre residentes, consolidando un modelo de residencia estudiantil que combina densidad, funcionalidad y calidad habitacional. En este sentido, Microapartments am Georgengarten se posiciona como un referente contemporáneo de vivienda estudiantil adaptable a contextos urbanos densos y a nuevas formas de habitar.



Figura 22. Microapartments am Georgengarten. Residencia estudiantil Archivo BAQ (2018)

Análisis:

01

Implantación y espacios abiertos

La implantación de los volúmenes genera espacios abiertos que favorecen recorridos, relaciones visuales e interacción social, mejorando además la iluminación y ventilación natural.

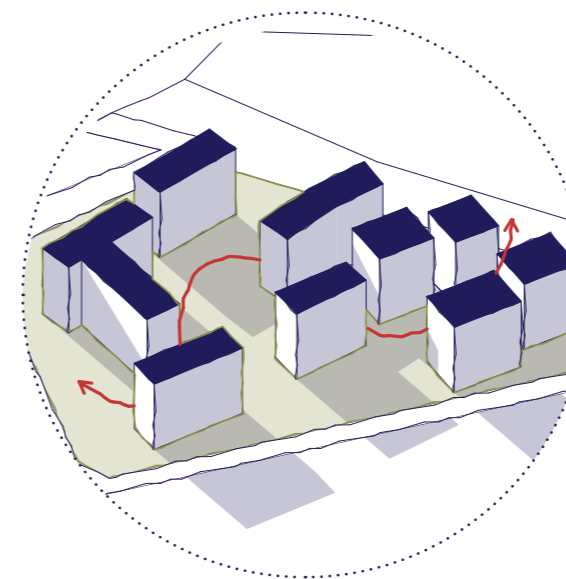


Figura 23. Diagrama de patios internos de residencia estudiantil Elaboración propia (2026).

02

Organización modular

Las unidades se organizan mediante módulos compactos de 20–21 m² que integran funciones básicas y pueden combinarse para generar configuraciones habitacionales más flexibles.

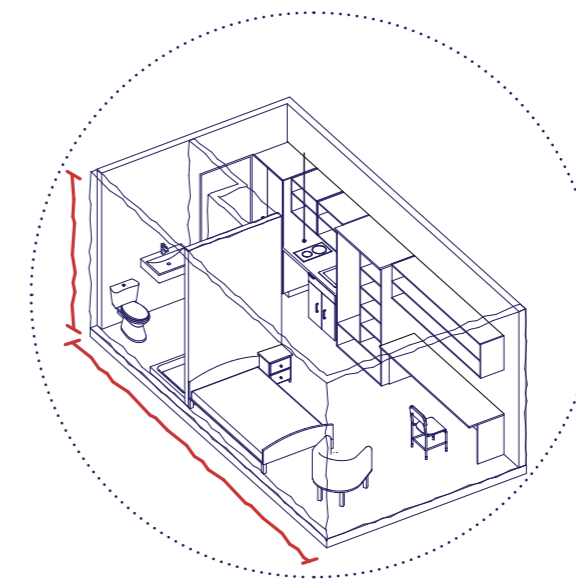


Figura 24. Diagrama de suite estudiantil modular Elaboración propia (2026).

03

Espacios Comunes

Los microapartamentos y áreas comunales compartidas fortalecen la convivencia y optimizan la densidad habitacional con calidad espacial y confort, enfocándose en la habitabilidad.

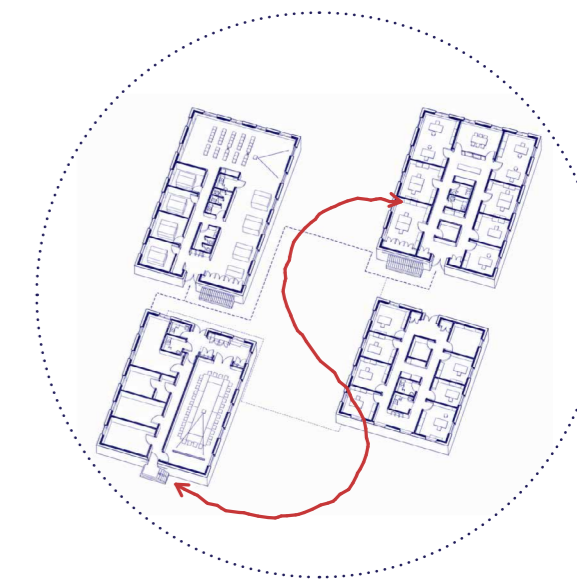


Figura 25 Diagrama de organización de espacios comunales Elaboración propia (2026).

CAPÍTULO II
LUGAR DE ESTUDIO

ANÁLISIS DE SITIO

Barrio María Auxiliadora

ESC 1:10000

El barrio María Auxiliadora se localiza dentro del Centro Histórico de Cuenca, en una zona estratégica caracterizada por su conectividad y cercanía. El proyecto se emplaza específicamente entre las calles Gran Colombia y Tarqui, consolidándose como un punto de intervención con alto potencial de integración y reactivación urbana.

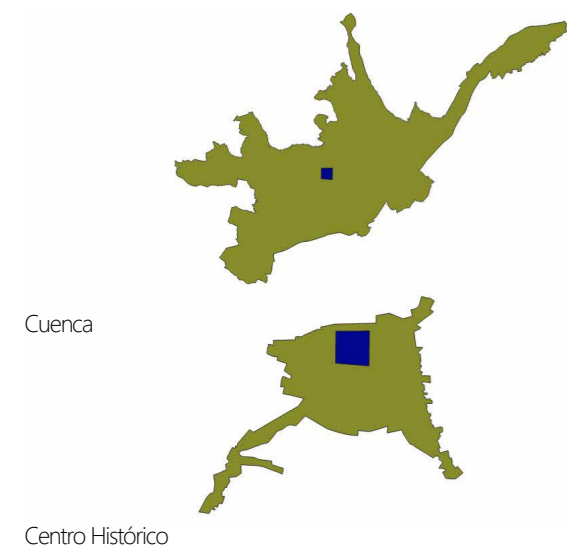


Figura 26. Elaboración propia (2026).

Mapa 01: Transporte público

ESC 1:3500

El análisis evidencia una cobertura integral de transporte público, con presencia de múltiples líneas de autobús, conexión directa con la línea de tranvía y acceso a sistemas de bicicleta pública. Esta red garantiza una conectividad eficiente tanto a nivel interno como con el resto de la ciudad, facilitando el desplazamiento hacia zonas comerciales y puntos estratégicos. La articulación de estos medios asegura un servicio accesible, continuo y diverso, consolidando un sector bien integrado dentro de la dinámica urbana.

- | | | | |
|---|------------|---|----------|
| — | Línea 01 | — | Línea 18 |
| — | Línea 06 | — | Línea 20 |
| — | Línea 08 | — | Línea 22 |
| — | Línea 09 | — | Línea 25 |
| — | Línea 09-a | — | Línea 27 |
| — | Línea 11 | — | Línea 28 |
| — | Línea 12 | — | Línea 29 |
| — | Línea 13 | — | Tranvía |
| — | Línea 16 | — | |

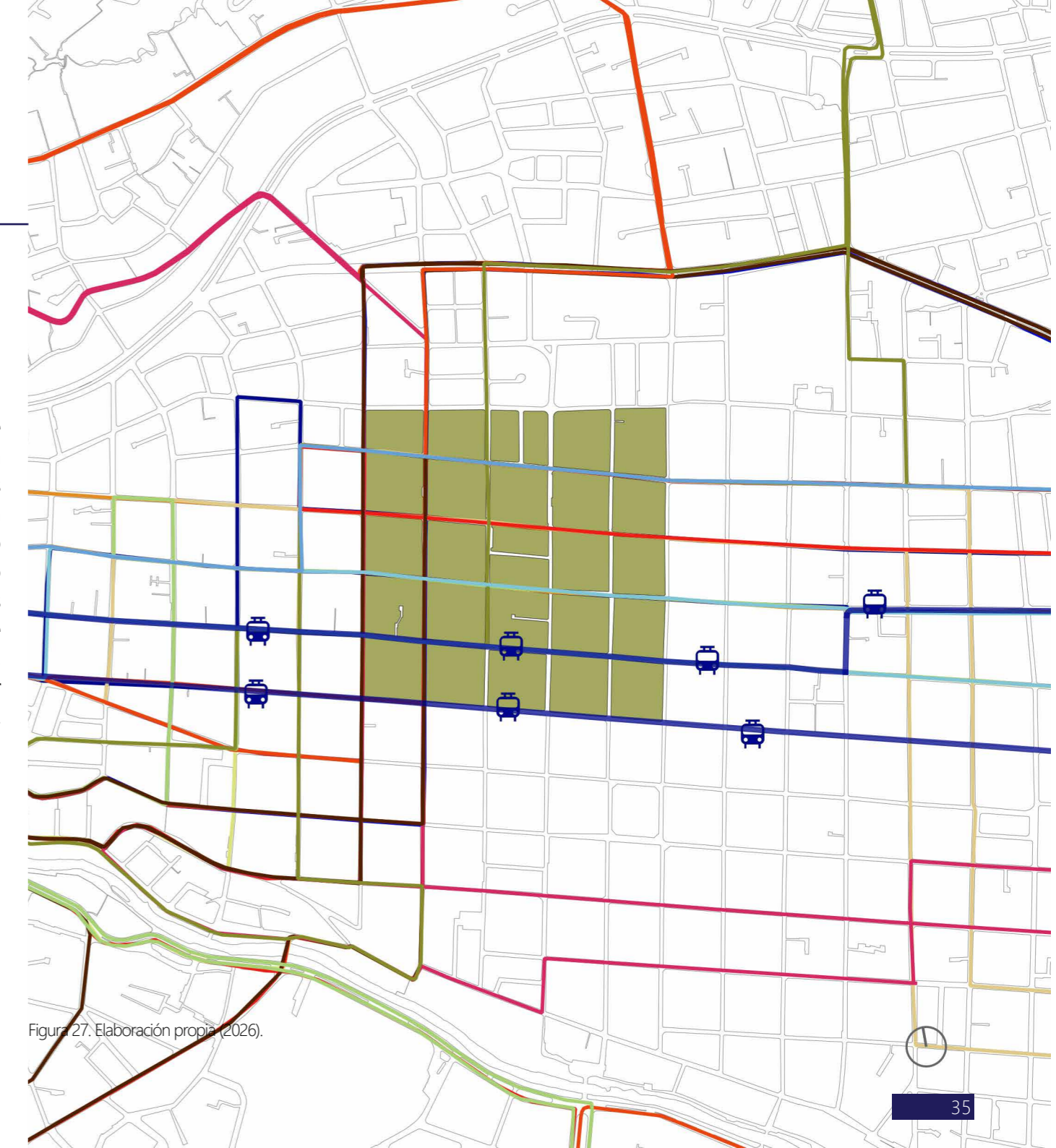


Figura 27. Elaboración propia (2026).

Mapa 02: Actividades en vereda

ESC 1:3500

El mapeo de actividades en la vereda permite identificar los patrones de uso e interacción del espacio público a nivel peatonal, reflejando la manera en que los habitantes y visitantes se apropian del entorno inmediato. Las acciones registradas como conversar, vender, comprar o permanecer en el lugar evidencian un tejido social activo en el sector. Se observa que en las paradas de bus se concentra la mayor cantidad de personas en condición de espera, mientras que la actividad de comprador predomina principalmente en la zona norte del barrio.

- ▲ Acostado
- ◆ Comprador
- Conversando
- ✦ Parado
- ◊ Sentado
- Vendedor ambulante

Figura 28. Elaboración propia (2026).

Mapa 03: Usos de suelo en planta baja

ESC 1:3500

Se evidencia una clara predominancia del uso comercial, seguido por la vivienda, lo que refleja una importante presencia de actividad económica en el sector. En menor proporción se identifican usos de servicios y equipamientos, mientras que otros como inmuebles desocupados, lotes sin edificación o usos no identificados aparecen de manera puntual y dispersa. Esta distribución muestra un tejido urbano activo, con una base dinámica en planta baja y potencial para fortalecer procesos de reactivación y diversificación funcional.

- Comercio
- Equipamiento
- Inmueble desocupado
- Lote sin identificación
- No identificado
- Producción
- Servicio
- Vivienda

Figura 29. Elaboración propia (2026).

Mapa 03: Categorización patrimonial

ESC 1:3500

Tras el análisis se evidencia una predominancia de edificaciones sin valor y de valor B, ampliamente distribuidas en el barrio. Los inmuebles sin valor aparecen con mayor frecuencia, configurando áreas con menor restricción patrimonial. Esta condición representa una oportunidad estratégica para la intervención urbana. En este sentido, se propone utilizar estos terrenos como base para el desarrollo del proyecto. Esto permite mayor flexibilidad de transformación sin afectar edificaciones con valor patrimonial.

- Ambiental
- Emergente
- Espacio Público
- Negativo
- No identificado
- Sin valor
- Valor A
- Valor B

Figura 30. Elaboración propia (2026).

Alzado de tramos actual

Se realiza el alzado de tramos de la manzana a intervenir para identificar las edificaciones con valor negativo y sin valor patrimonial. Este análisis permite reconocer los inmuebles con mayor posibilidad de transformación, facilitando su integración dentro de la propuesta de intervención y renovación urbana del sector.

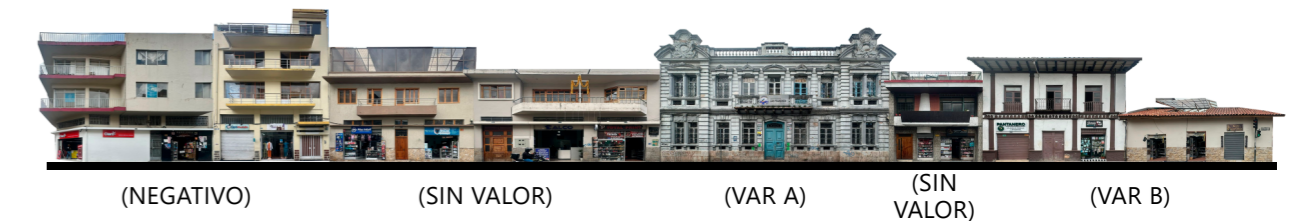


Ubicación de manzana y lote a analizar
Fuente: Elaboración propia (2026).

Calle Gran Colombia



Calle Tarqui



Calle Mariscal Lamar



Calle Juan Montalvo



Figura 31. Elaboración propia (2026).

DISEÑO URBANO

Red de conexiones a escala macro- barrio

El barrio María Auxiliadora se posiciona como un sector clave del Centro Histórico de Cuenca. Gracias a su densa concentración de equipamientos educativos y su cercanía a hitos importantes de la ciudad, este se convierte en un nodo estratégico para la intervención urbana.

Tomando en cuenta el Mapa 1, se puede observar cómo se genera esta red de conexión entre las universidades de la ciudad, nuestra manzana de intervención y el Barrio María Auxiliadora.

Por esta razón, nuestro proyecto, que se implantará en la manzana de intervención, contempla albergar un programa mixto y dinámico: vivienda multifamiliar, y residencia estudiantil.

El propósito es transformar esta área en un poderoso foco de vida y ambiente estudiantil, proponiendo una serie de ejes de conexión

peatonales que comuniquen directamente nuestro proyecto con los principales equipamientos educativos y plazas del sector.



Figura 32. Plaza Santo Domingo. Elaboración propia (2026).



Mapa 1. Red de Universidades
Figura 33. Elaboración propia (2026).

Red de conexiones a escala micro- manzana

La esencia de la intervención radica en la creación de dos ejes principales de movilidad prioritaria para el peatón, señalados en color rojo en el Mapa 2 y ubicados en las calles Tarqui y General Torres. El objetivo es realizar una reducción significativa del espacio vehicular en favor de la expansión de las áreas caminables, promoviendo una ciudad más sostenible y amigable.

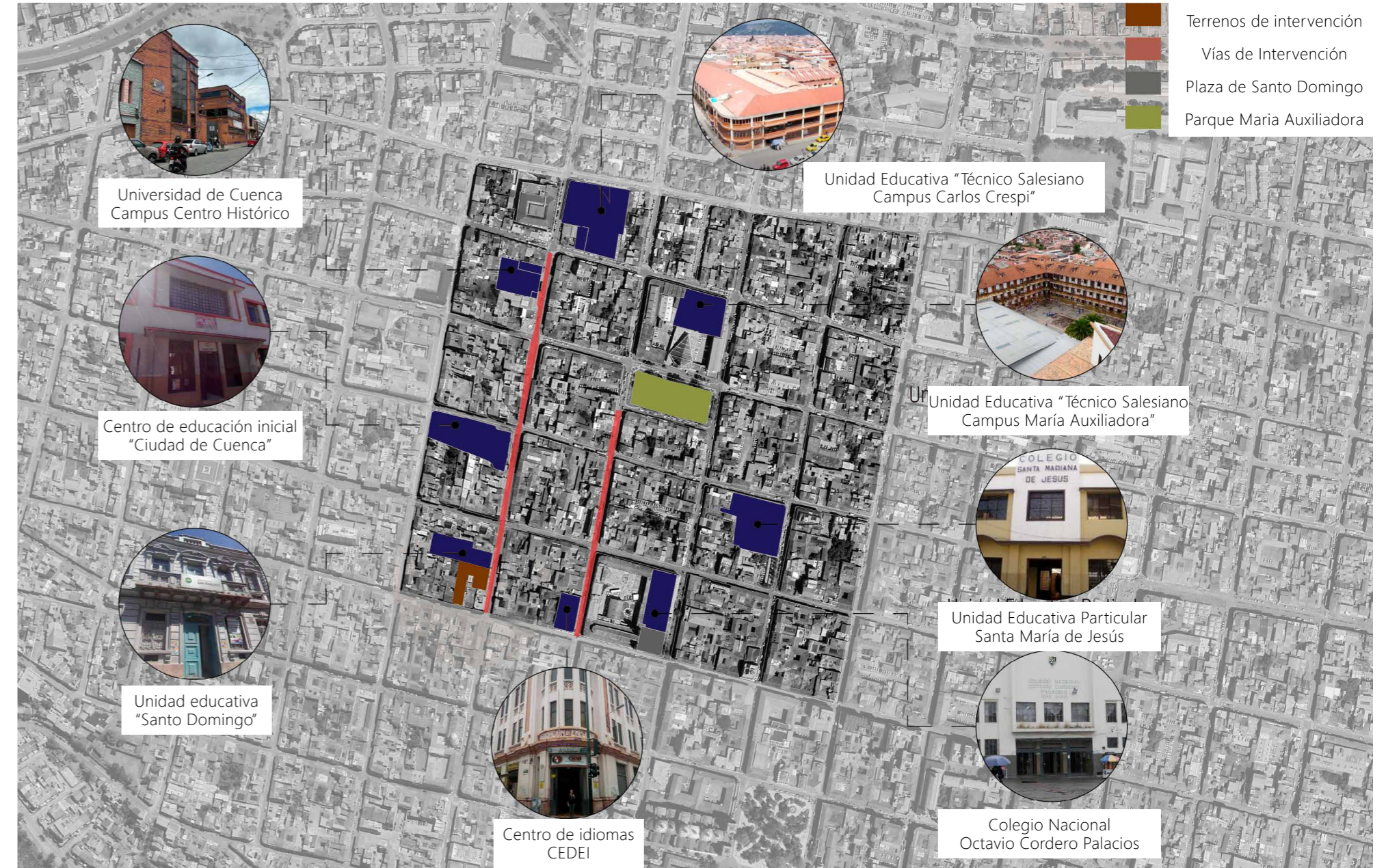
El eje de la calle Tarqui tiene la intención de conectar fluidamente la sede de la Universidad de Cuenca (Campus Centro Histórico) con nuestros terrenos de intervención, como se muestra en la leyenda en el Mapa 2. Por otro lado, el eje de la calle General Torres servirá de conector primordial hacia el Parque María Auxiliadora.

El programa arquitectónico para los predios a intervenir dentro de la manzana es crucial para este enfoque regenerativo. La vivienda

multifamiliar y la residencia estudiantil ayudan a fomentar la densificación inteligente y a asegurar una población constante de estudiantes y residentes, inyectando vitalidad en todo momento.



Figura 34. Calle Padre Aguirre, frente a plaza de Santo Domingo. Elaboración propia (2026)



Mapa 2. Red de Equipamientos Educativos
 Figura 35. Elaboración propia (2026).

Nuevos usos de suelo: Propuesta de equipamientos

Centrándonos en el eje de la Calle Tarqui, el Mapa 3 ilustra la intervención estratégica diseñada para complementar la vocación académica del sector. Aunque este corredor ya se encuentra muy bien equipado y consolidado, funcionando como una arteria vital para el flujo estudiantil, se proponen nuevos usos que complementan este eje.

La lectura del mapa se estructura a través de tres categorías cromáticas que definen la propuesta:

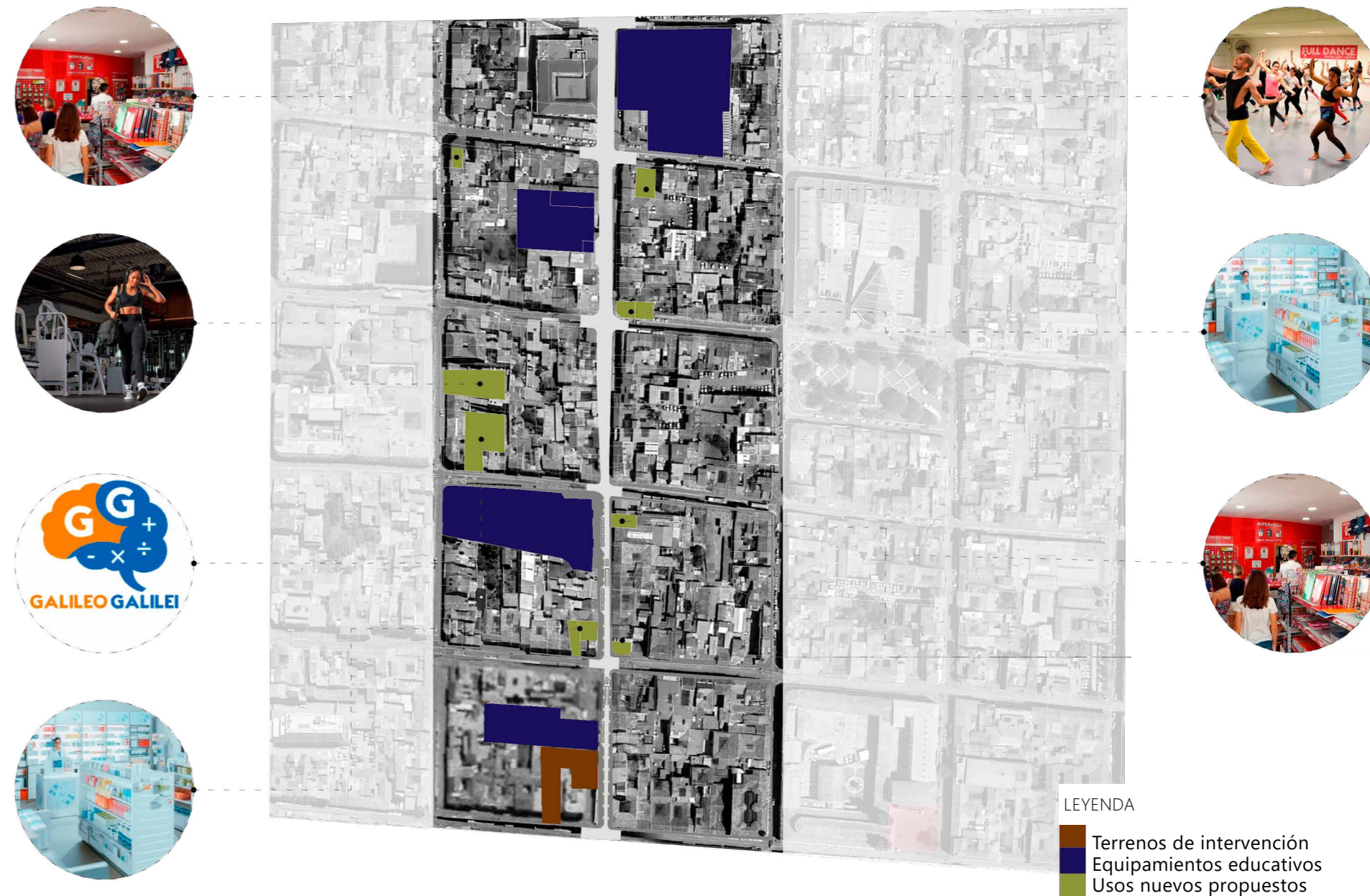
Predios en café (Nuestra Intervención): Señalan los terrenos clave donde se implantará el programa principal de vivienda y residencia estudiantil. Estos actúan como el corazón del proyecto, inyectando nueva población residente a la zona.

Predios en azul (Equipamientos Educativos Existentes): Representan la infraestructura académica actual, que incluye instituciones

como La Universidad de Cuenca, Unidad Educativa San Francisco, Centro de educación inicial Ciudad de Cuenca y la Unidad Educativa Técnico Salesiano. La presencia de estos equipamientos confirma la fortaleza educativa del eje y justifica la necesidad de servicios complementarios.

Predios en verde (Nuevos Usos de Suelo): Aquí radica la propuesta de valor para el espacio público y la vida urbana. Dado que la zona ya posee una fuerte carga educativa, los nuevos usos propuestos en color verde no buscan competir, sino diversificar. Se plantea la inserción de actividades recreativas y artísticas (como el centro de danza ilustrado y el gimnasio) que ofrezcan a los estudiantes alternativas de ocio saludable y formación extracurricular justo al salir de sus clases. Además de servicios como farmacias y comercios como librerías mejor equipadas para los centros educativos.

En conjunto, este mapa demuestra cómo el eje de la calle Tarqui pasará de ser un simple trayecto de paso a convertirse en un corredor de experiencias mixtas, donde la educación formal, convive con la residencia, y la cultura y recreación.



Mapa 3. Red de Equipamientos Propuestos
Figura 36. Elaboración propia (2026).

PROPUESTA DE DISEÑO URBANO

Propuesta 01: Plaza Santo Domingo

La Plaza de Santo Domingo, pese a su valor comohito histórico dentro del Centro Histórico de Cuenca, atraviesa un evidente proceso de deterioro físico que afecta significativamente su calidad espacial y la percepción ciudadana. Esta situación genera un contraste negativo entre la importancia patrimonial del lugar y las condiciones actuales en las que se encuentra el espacio público.

En primer lugar, se identifican diversas problemáticas relacionadas con el mobiliario urbano en mal estado y la proliferación masiva de palomas, factores que inciden directamente en la imagen y funcionalidad de la plaza. Estas condiciones reducen la calidad de la experiencia urbana y afectan la apropiación del espacio por parte de los usuarios.

Adicionalmente, se evidencia un deterioro visible del pavimento y una acumulación de

suciedad en las superficies de circulación. La falta de mantenimiento de los materiales pétreos, combinada con los residuos generados por las aves, ha producido focos de insalubridad que comprometen la imagen patrimonial y dificultan el tránsito peatonal.

En consecuencia, un espacio destinado al encuentro, descanso y actividad turística se percibe actualmente como un entorno descuidado que desincentiva la permanencia de los usuarios.

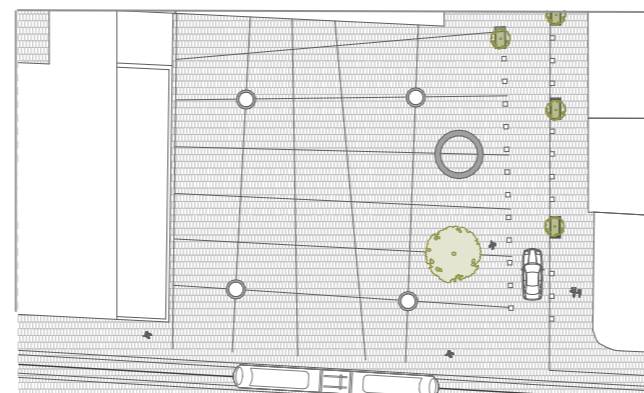
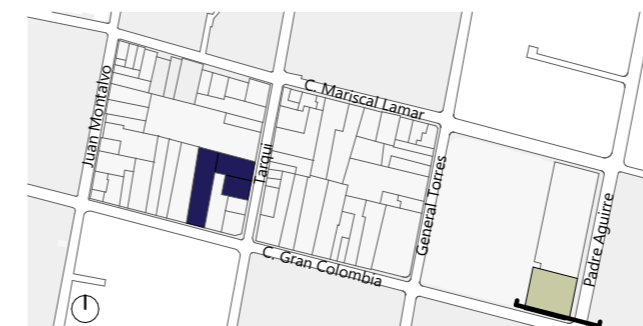


Figura 37. Planta actual
ESC 1:700. Elaboración propia (2026).



Figura 38. Manifestaciones de degradación urbana en el espacio público.
Fuente: Elaboración propia (2026).

La nueva propuesta para la Plaza de Santo Domingo plantea una renovación integral orientada a recuperar la calidad y habitabilidad del espacio público mediante la incorporación de nuevo mobiliario urbano, vegetación y la renovación del pavimento, con el objetivo de mejorar el confort ambiental, fortalecer la imagen del lugar y garantizar condiciones más accesibles y adecuadas para el peatón.



Ubicación
Elaboración propia (2026).

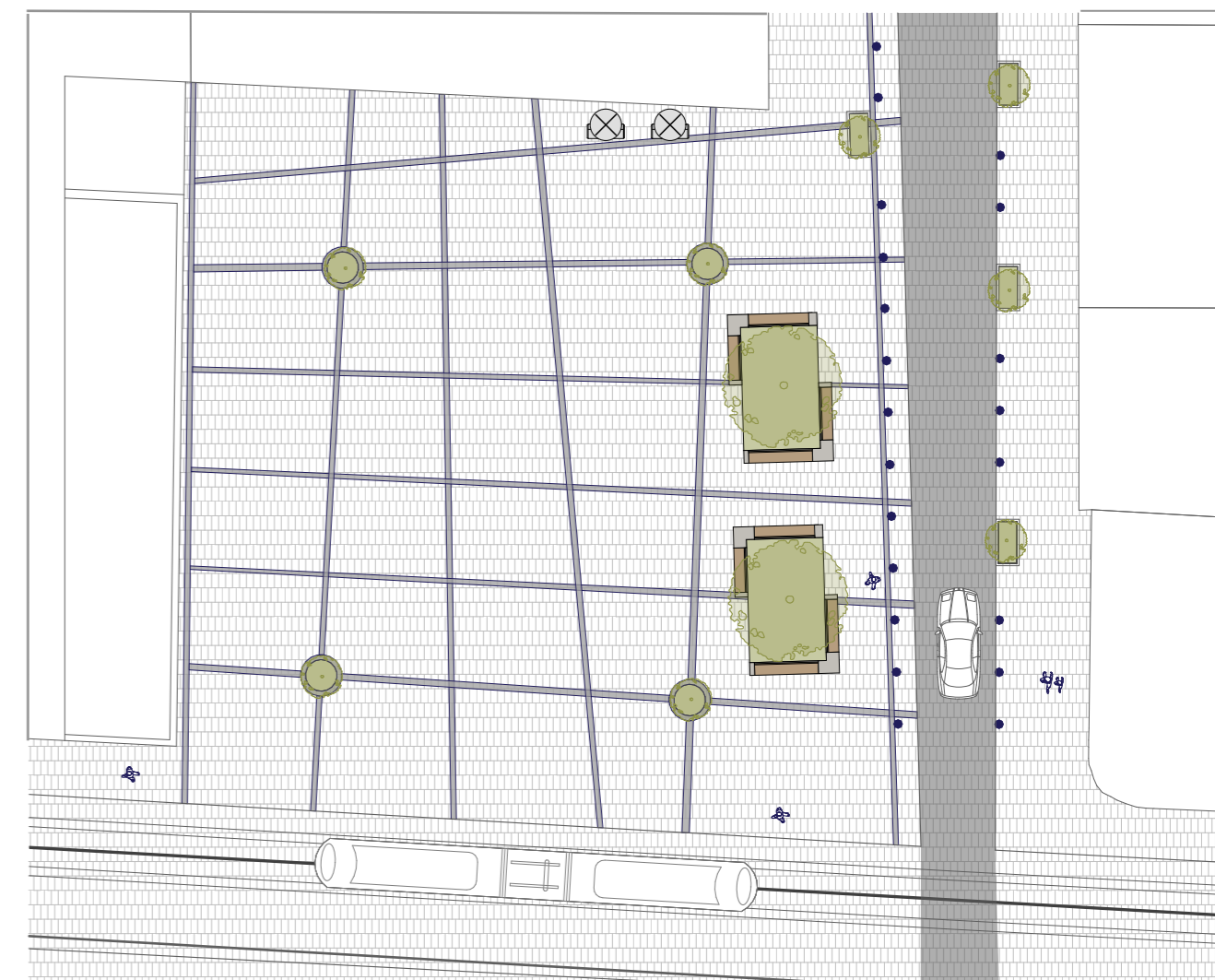


Figura 39. Planta propuesta
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).



Figura 40. Sección propuesta
ESC 1:100. Elaboración propia (2026).



Figura 41. Estado actual de Plaza de Santo Domingo.
Elaboración propia (2026).

Mobiliario urbano

Los mobiliarios de la Plaza Santo Domingo se encuentran en mal estado, pese a ser elementos esenciales para el uso cotidiano del espacio público.

Por ello, se propone reemplazarlos por nuevos elementos que respeten la geometría de la plaza y sus dinámicas de uso, utilizando hormigón y acero con acabados tipo madera para garantizar durabilidad e integración con el entorno.



Figura 42. Estado actual del mobiliario - Plaza Santo Domingo.
Elaboración propia (2025).

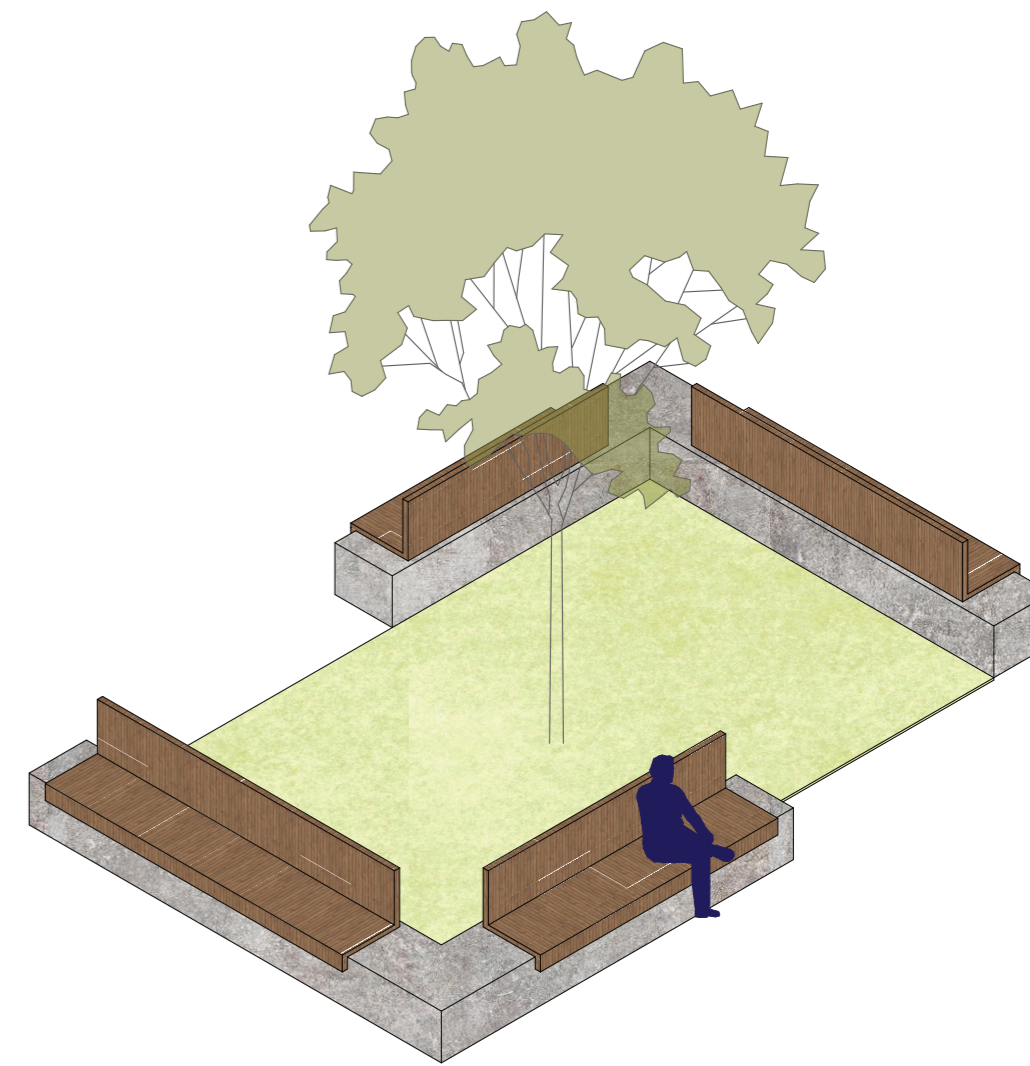


Figura 43. Axonometría de mobiliario propuesto
ESC 1:50. Elaboración propia (2026).

Propuesta 02: Calle General Torres

Como se observa en la sección actual, la calle General Torres prioriza actualmente el flujo vehicular, presentando un carril de circulación y otro destinado a parqueo. Frente a ello, la propuesta amplía las veredas a 2 metros e incorpora alcorques para vegetación, con el objetivo de generar un eje peatonal más seguro y conectado con el Parque María Auxiliadora.

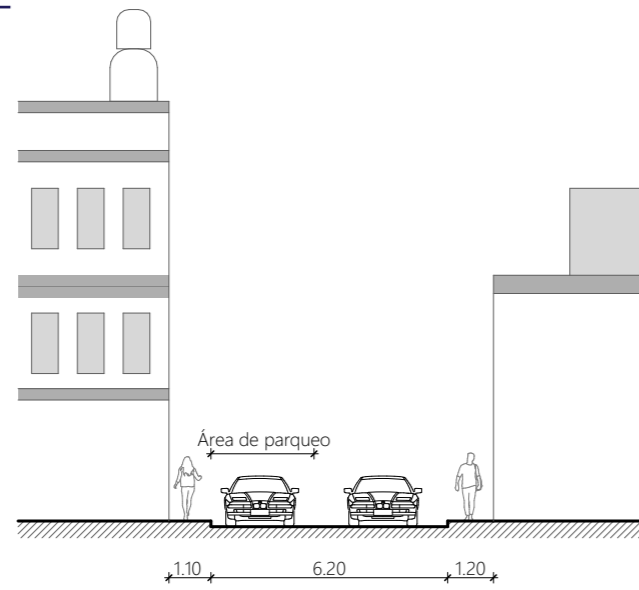


Figura 44. Sección actual
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).



Figura 45. Sección propuesta
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).



Ubicación
Elaboración propia (2026).

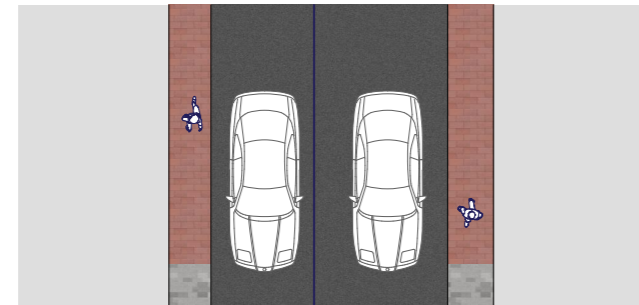


Figura 46. Planta actual
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).

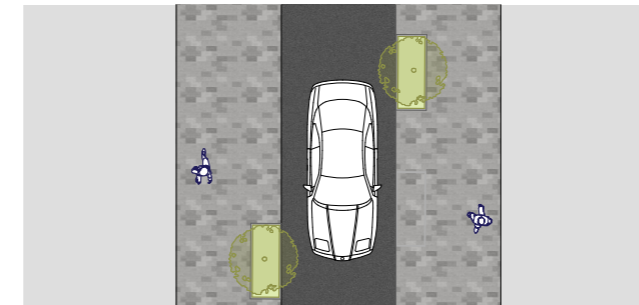


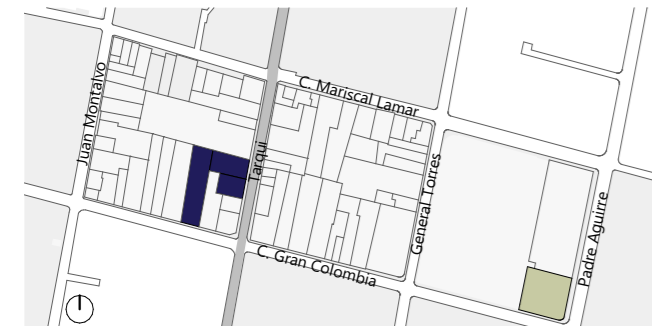
Figura 47. Planta propuesta
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).



Figura 48. Estado actual vs propuesta de intervención- Calle General Torres
Elaboración propia (2026).

Propuesta 03: Calle Tarqui

Como se observa en la sección actualxxx y el Mapa 2, la calle Tarqui atraviesa varios equipamientos educativos y actualmente prioriza la circulación vehicular, generando condiciones inseguras para peatones y estudiantes. Frente a ello, la propuesta transforma la vía en un carril unidireccional de 3,5 metros, amplía el espacio peatonal e incorpora áreas de parqueo frente a las unidades educativas y alcorques para vegetación, mejorando la seguridad y la calidad del espacio urbano.



Ubicación
Elaboración propia (2026).

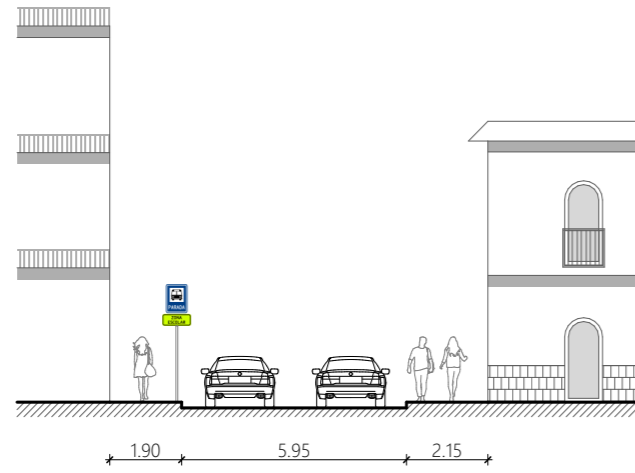


Figura 49. Sección actual
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).

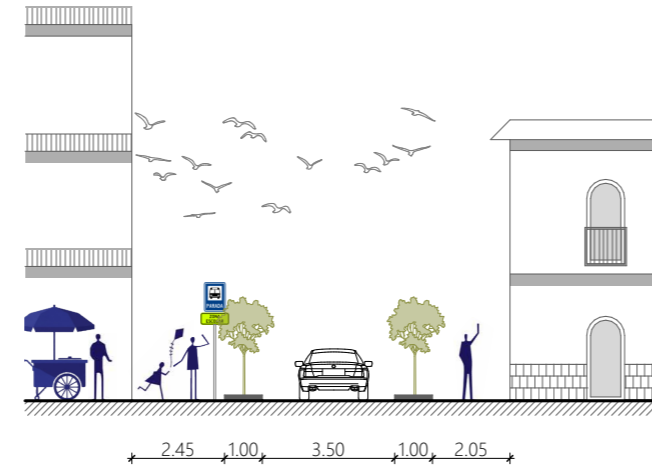


Figura 50. Sección propuesta
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).

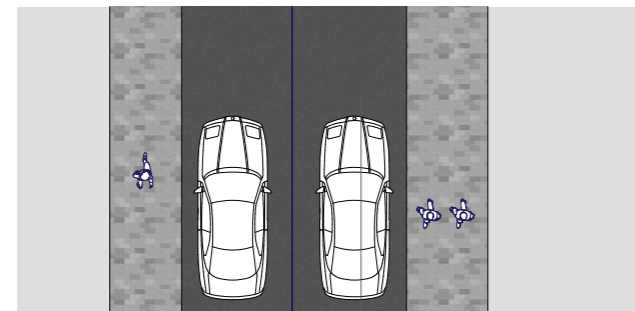


Figura 51. Planta actual
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).

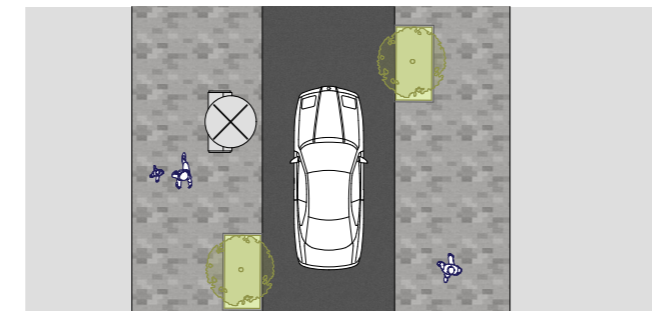


Figura 52. Planta propuesta
ESC 1:200. Elaboración propia (2026).



Figura 53. Estado actual vs propuesta de intervención- Calle Tarqui
Elaboración propia (2026).

CAPÍTULO III
PROGRAMA

ESTRATEGIAS PROYECTUALES

Implantación y volumetría

La implantación del proyecto surge a partir del análisis urbano desarrollado en el sector María Auxiliadora, donde se identificaron tres lotes sin valor dentro de la manzana ubicada entre las calles Tarqui, Gran Colombia, Mariscal Lamar y Juan Montalvo.

Estos espacios presentan baja actividad urbana y condiciones espaciales con potencial de transformación, por lo que su selección responde a la necesidad de intervenir áreas estratégicas capaces de aportar a la consolidación de nuevas dinámicas dentro del sector.

A partir de estas condiciones, la propuesta adopta una volumetría fragmentada como estrategia para incrementar la permeabilidad urbana y fortalecer la relación entre el proyecto y su entorno inmediato. Estas operaciones permiten estructurar un recorrido interior que conecta las calles Tarqui

y Gran Colombia, extendiendo la continuidad peatonal hacia el interior de la manzana.



Ubicación del lote
Elaboración propia (2026).

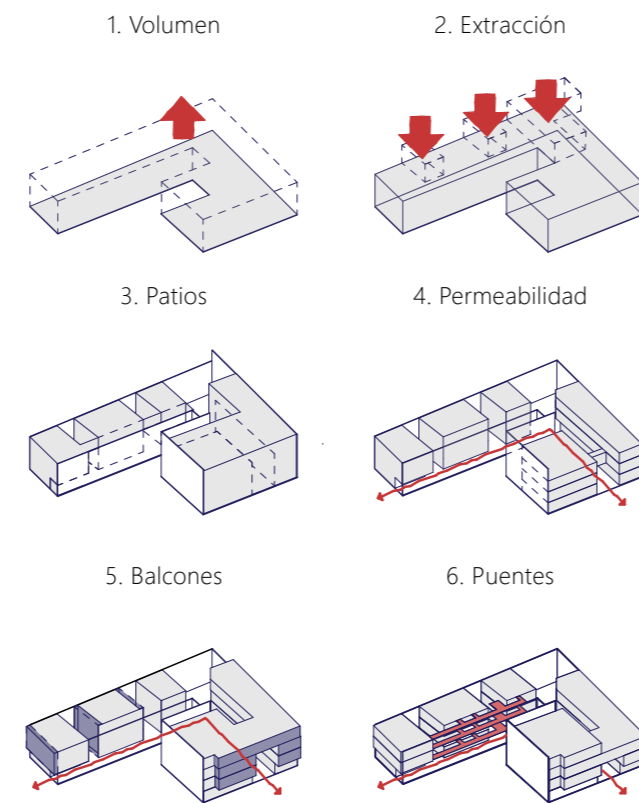


Figura 54. Diagrama de evolución de volumetría
Elaboración propia (2026).

Análisis Solar

El análisis solar permitió identificar la incidencia y orientación de la radiación sobre el predio, convirtiéndose en un criterio determinante para la implantación y configuración volumétrica del proyecto.

A partir de este estudio se planteó la fragmentación del volumen y la incorporación de patios y vacíos interiores, favoreciendo el ingreso controlado de iluminación natural y reduciendo la exposición solar directa en áreas de permanencia.

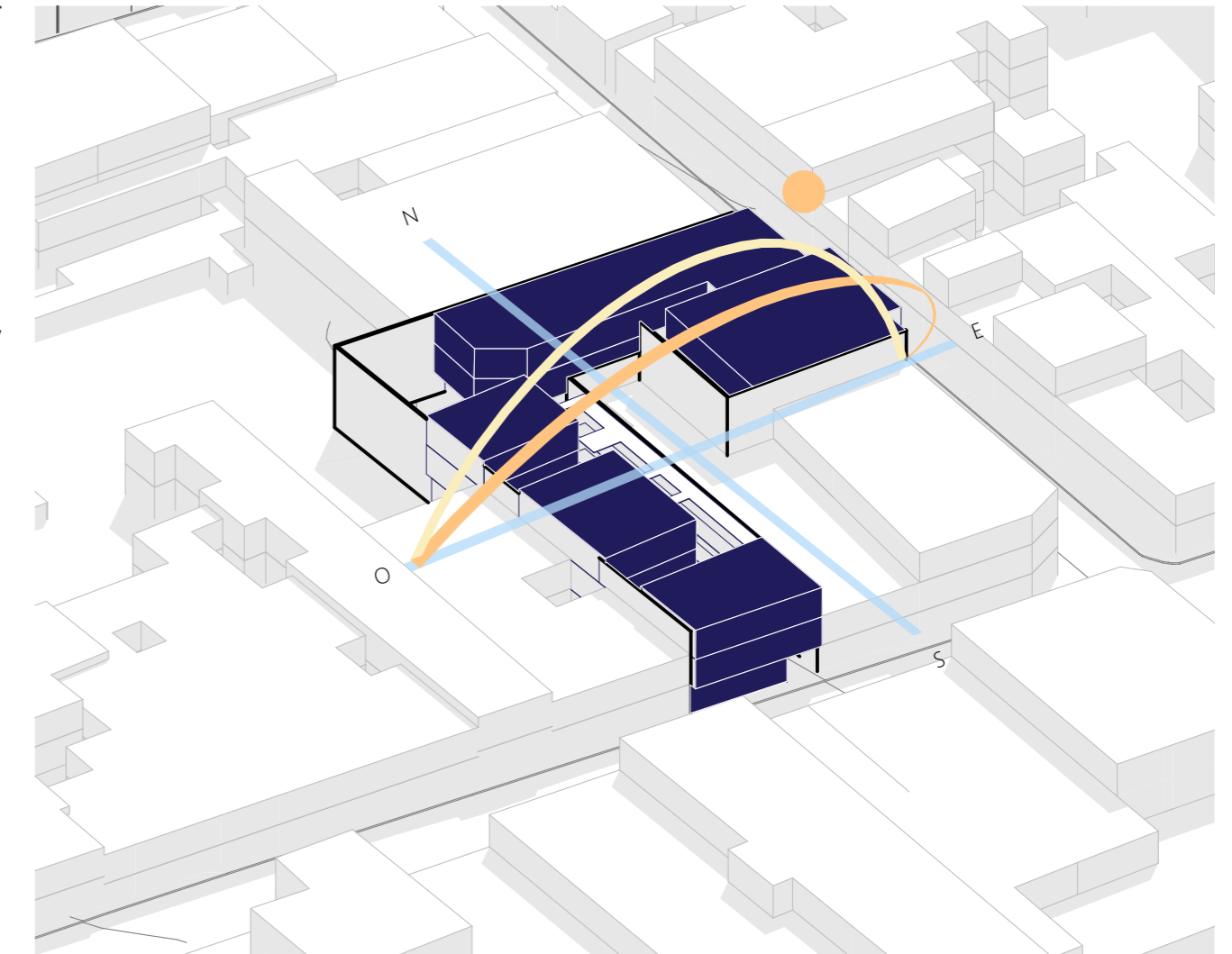















Figura 55. Diagrama de análisis solar
Elaboración propia (2026).

ZONIFICACIÓN

Planta baja

LEYENDA

-  Circulación
-  Comercio 01
-  Lobby - Vivienda multifamiliar
-  Patio privado
-  Suite residencial
-  Parque público
-  Comercio 02
-  Taller de cocina
-  Gimnasio
-  Lavandería
-  Suite estudiantil
-  Lobby - Residencia estudiantil
-  Parqueadero de bicicletas

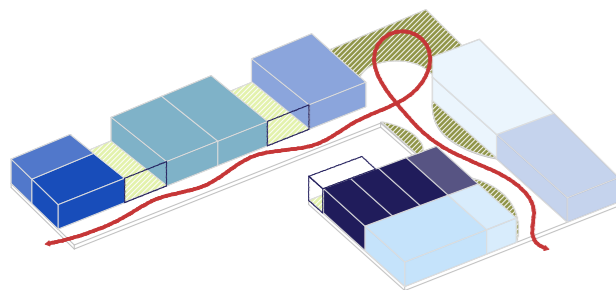






Figura 56. Axonometría explotada- zonificación.
Elaboración propia (2026).



Figura 57. Zonificación planta baja.
Elaboración propia (2026).

Programa y cuadro de áreas

-  Áreas comunes
-  Comercios
-  Vivienda multifamiliar
-  Residencia estudiantil

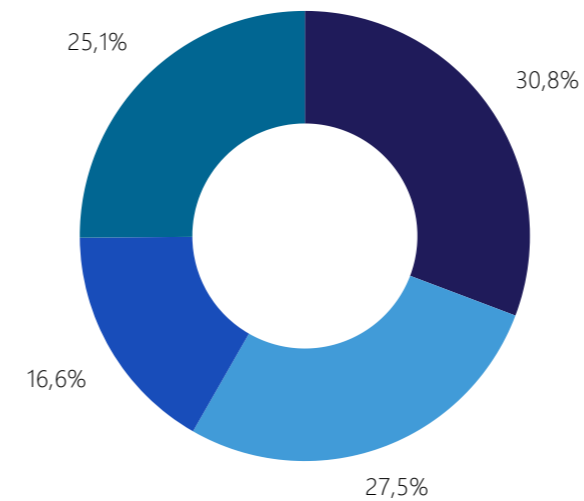


Figura 58. Diagrama de porcentajes
Elaboración propia (2026).

Espacio	Área	Área vendible	Área común
<i>Vivienda multifamiliar</i>			
Circulación	126,86		X
Lobby	19,14		X
Comercio 1 - Farmacia	67,85	X	
Comercio 2 - Restaurante	42,39	X	
Cuarto de máquinas	10,19		X
Suite 1	58,38	X	
Suite 2	58,96	X	
<i>Residencia estudiantil</i>			
Circulación	172,80		X
Lobby	59,20		X
Lavandería	25,01	X	
Comercio 3 - Gimnasio	86,36	X	
Taller de cocina	88,58		X
Parqueadero de bicicletas	27,01		X
Cuarto de maquinas	13,72		X
Suite estudiantil 1	23,97	X	
Suite estudiantil 2	24,12	X	
Suite estudiantil 3	24,97	X	
<i>Área verde</i>			
Patios de vivienda	92,79		X
Parque público	105,52		X
Franja verde - residencia estudiantil	56,87		X
Patio de residencia estudiantil	34,73		X

Tabla 1. Áreas de planta baja.
Elaboración propia (2026).

Planta alta 01

LEYENDA

- Departamento 01 (2hab)
- Circulación- puentes
- Suite residencial
- Departamento 02 (2hab)
- Suite estudiantil 01
- Suite estudiantil 02
- Sala de estudio
- Suite estudiantil 03
- Suite estudiantil 04

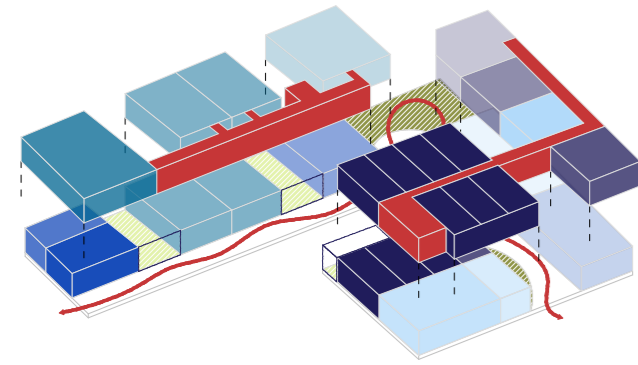


Figura 59. Axonometría explotada- zonificación.
Elaboración propia (2026).



Figura 60. Zonificación primera planta alta.
Elaboración propia (2026).

Programa y cuadro de áreas

- Áreas comunes
- Vivienda multifamiliar
- Residencia estudiantil

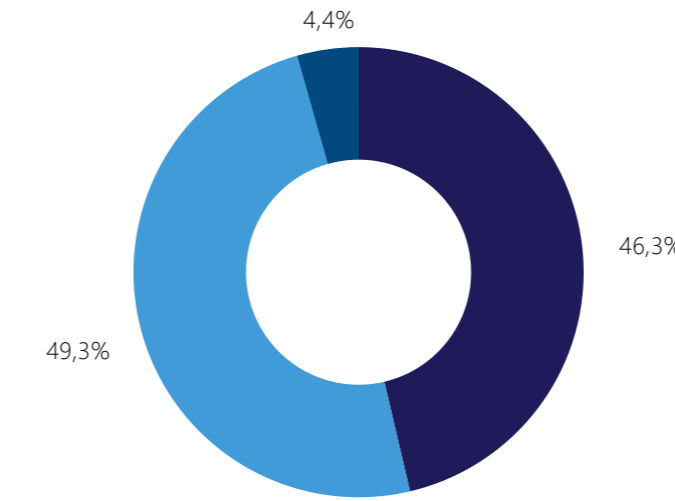


Figura 61. Diagrama de porcentajes
Elaboración Propia (2026).

Espacio	Área	Área vendible	Área común
<i>Vivienda multifamiliar</i>			
Circulación	60,05		X
Suite 1	58,84	X	
Suite 2	59,55	X	
Depto. 2 habitaciones	99,40	X	
Depto. 2 habitaciones	76,84	X	
<i>Residencia estudiantil</i>			
Circulación	70,40		X
Suite estudiantil 1	23,28	x	
Suite estudiantil 2	23,85	X	
Suite estudiantil 3	22,65	X	
Suite estudiantil 4	24,68	x	
Suite estudiantil 5	24,80	x	
Suite estudiantil 6	23,68	x	
Suite estudiantil 7	23,60	X	
Suite estudio pequeño	42,57	X	
Suite estudio medio	43,72	X	
Suite estudio grande	53,85	X	
Sala de estudio	33,79		x

Tabla 2. Áreas de primera planta alta
Elaboración Propia (2026).

Planta alta 02

LEYENDA

- Departamento 01 (2hab)
- Circulación- puentes
- Departamento 02 (3hab)
- Departamento 03 (2hab)
- Rooftop- Cafetería
- Sala de estancia
- Suite estudiantil 03
- Suite estudiantil 04

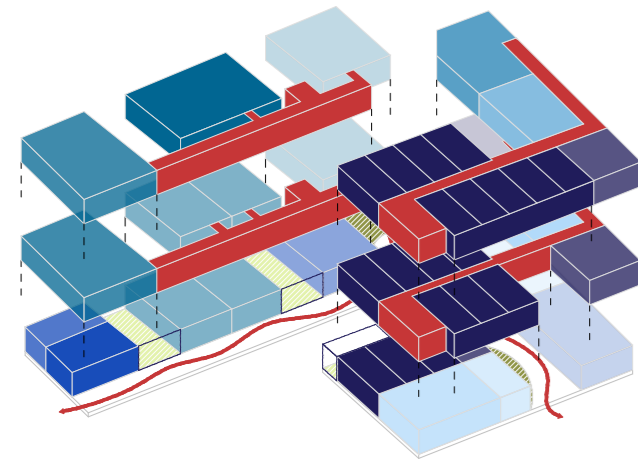


Figura 62. Axonometría explotada- zonificación
Elaboración propia (2026)



Figura 63. Zonificación segunda planta alta.
Elaboración propia (2026).

Programa y cuadro de áreas

- Áreas comunes
- Comercios
- Vivienda multifamiliar
- Residencia estudiantil

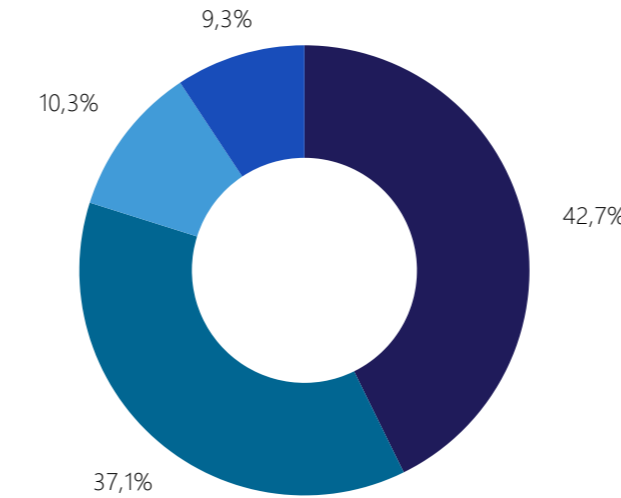


Figura 64. Diagrama de porcentajes
Elaboración propia (2026).

Espacio	Área	Área vendible	Área común
<i>Vivienda multifamiliar</i>			
Circulación	58,26		X
Depto. 2 habitaciones	99,40	X	
Depto 2 habitaciones	76,84	X	
Depto. 3 habitaciones	112,72	X	
<i>Residencia estudiantil</i>			
Circulación	47,87		X
Suite estudiantil 1	23,28	x	
Suite estudiantil 2	23,85	X	
Suite estudiantil 3	22,65	X	
Suite estudiantil 4	24,68	x	
Suite estudiantil 5	24,80	x	
Suite estudiantil 6	23,68	x	
Suite estudiantil 7	23,60	X	
Suite estudiantil 8	23,13	X	
Suite estudiantil 9	21,68	X	
Suite estudio pequeño	42,57	X	
Sala de estar	75,63		X
Cafetería	88,03	X	

Tabla 3. Áreas de segunda planta alta
Elaboración propia (2026).

VIABILIDAD ECONÓMICA

Descripción	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Monto
Costo del terreno	m2	1234,27	\$ 500,00	\$ 617 135,00
Total de m2 de construcción	m2	2559,01	\$ 600,00	\$ 1 535 406,00
M2 en venta monto de inversión / venta	m2	1810,77	\$ 1188,74	\$ 2 152 541,00

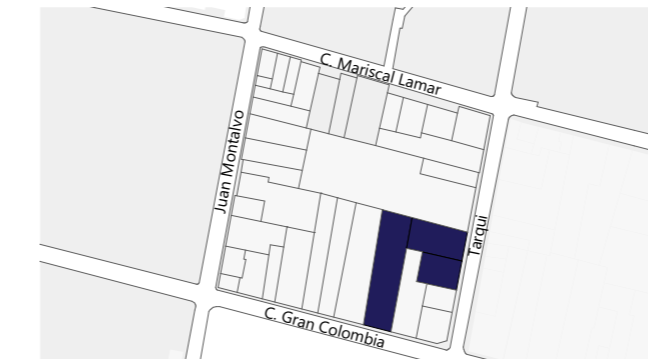
Incidencia de costo de terreno en cada m2 de venta	
	\$ 617 135,00
	Valor USD/m2
	1.811
	\$ 340,81

Metros cuadrado construidos NO vendibles	m2	748	COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)
Porcentaje de áreas comunales	%	29,2	63,40 %
Metros cuadrados de construcción en planta baja	m2	782,5	CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)
Metros cuadrados de construcción total	m2	2559	2007,30 %

ANÁLISIS DE ALTURAS

Fachadas actuales vs propuesta

Mediante el análisis de fachadas se llegó a la conclusión de que la forma del proyecto debe ser pertinente a las alturas de los predios vecinos, con la finalidad de generar una continuidad visual. El proyecto busca integrarse a la lectura urbana existente manteniendo relaciones proporcionales con el contexto inmediato y reinterpretando elementos presentes en el entorno.



Mapa de manzana analizada
Elaboración propia (2026).

Calle Gran Colombia



Calle Tarqui



Figura 65. Análisis de fachadas de manzana de intervención con propuesta actual
Elaboración propia (2026).

3 9 20 mts.

INDICADORES URBANOS

Densidad, COS y CUS del sitio

El análisis de indicadores urbanos resulta fundamental para comprender las dinámicas espaciales y demográficas que influyen en el desarrollo del proyecto.

Esto se refleja en los datos del Censo 2010–2022, registrados en LlactaLab (2025), donde se evidencia una pérdida de 1568 habitantes en el sector María Auxiliadora, manifestando un proceso de despoblamiento progresivo. Frente a este escenario, el estudio del COS, CUS, la densidad de lote, densidad de manzana y densidad barrial permite evaluar el aprovechamiento del suelo y comprender la relación entre población y estructura urbana, estableciendo una base para definir estrategias proyectuales orientadas a la reactivación residencial del sector.

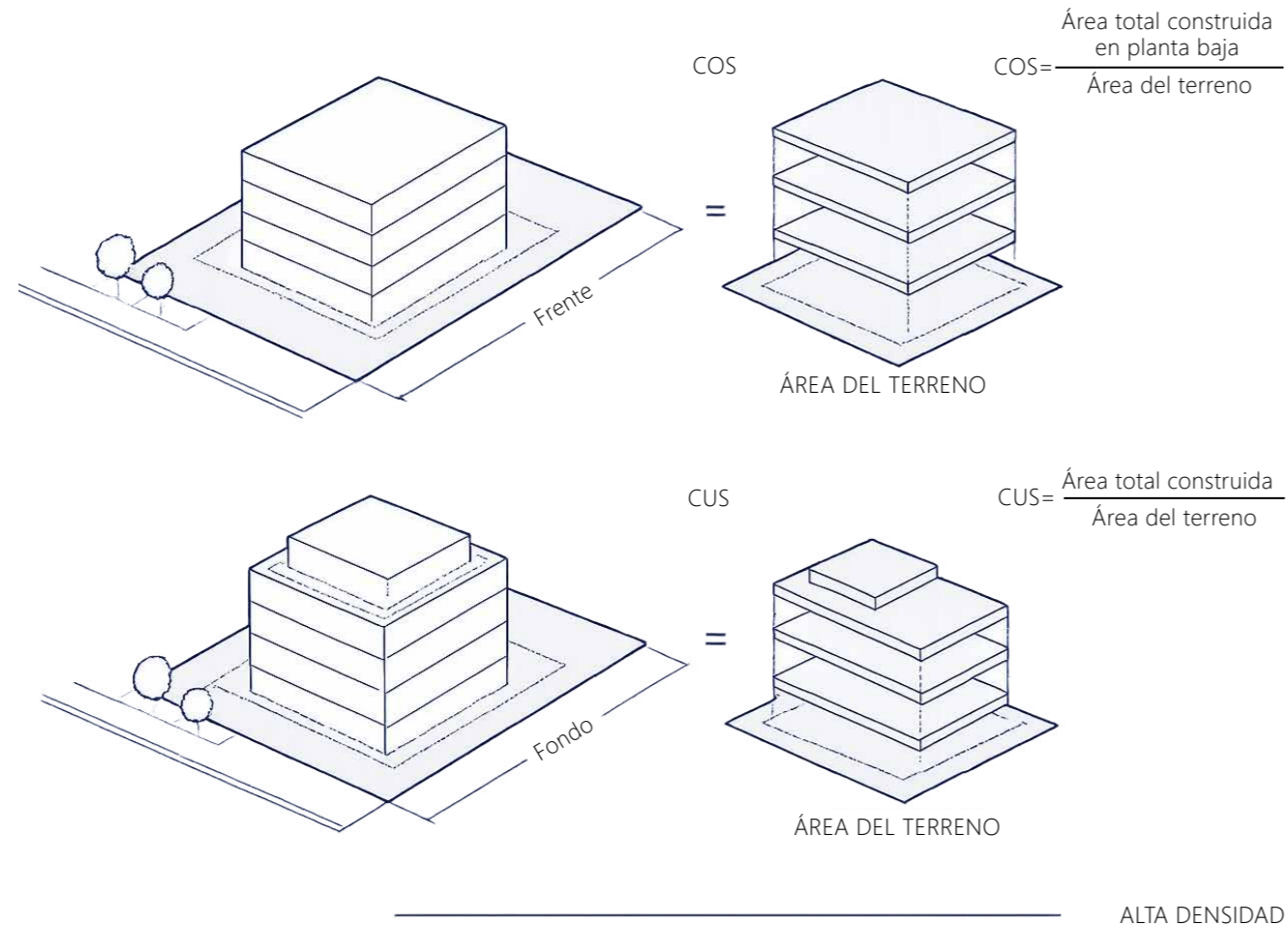


Figura 66. Diagrama de densidades
Elaboración propia (2026).

Cálculo de datos:

01

Densidad Poblacional

$$\text{Densidad Poblacional} = \frac{\text{Habitantes actuales en la manzana}}{\text{Área total de superficie}}$$

Densidad poblacional en la manzana actual:

$$\text{Densidad Poblacional} = \frac{173 \text{ habitantes}}{1,24 \text{ ha}} = \frac{140,18 \text{ hab}}{\text{Ha}}$$

Densidad poblacional después de intervención:

$$\text{Densidad Poblacional} = \frac{231 \text{ habitantes}}{1,24 \text{ ha}} = \frac{187,19 \text{ hab}}{\text{Ha}}$$

Porcentaje de área verde del terreno:

$$\text{Área verde} = \frac{270,29 \text{ m}^2}{1,24 \text{ ha}} = 22,71\%$$

Área verde por habitante:

$$\text{Área verde} = \frac{270,29 \text{ m}^2}{58 \text{ hab}} = \frac{4,83 \text{ m}^2}{\text{hab}}$$

02

Coefficiente de Ocupación del Suelo

$$\text{COS} = \frac{\text{Área total construida en planta baja}}{\text{Área del terreno}}$$

$$\text{COS} = \frac{782,51 \text{ m}^2}{1234,270 \text{ m}^2} = 63,4 \%$$

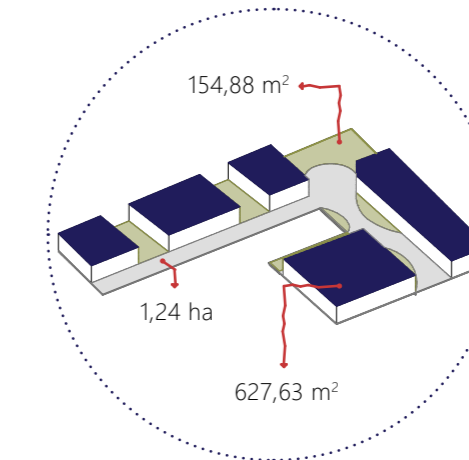


Figura 67. Diagrama de áreas-COS
Elaboración propia (2026).

03

Coefficiente de Utilización del Suelo

$$\text{CUS} = \frac{\text{Área total construida}}{\text{Área del terreno}}$$

$$\text{CUS} = \frac{2497,71 \text{ m}^2}{1234,270 \text{ m}^2} = 207,3 \%$$

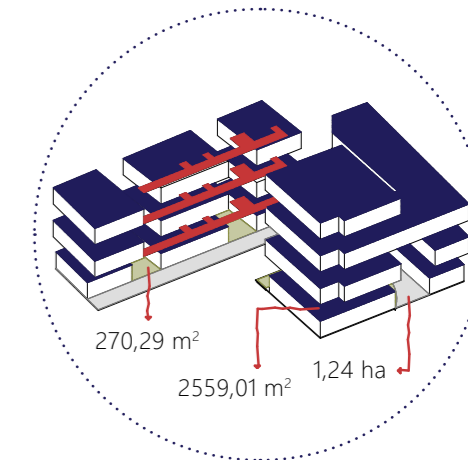


Figura 68. Diagrama de áreas-CUS
Elaboración propia (2026).

PLANOS ARQUITECTÓNICOS

Emplazamiento

ESC 1:600

El proyecto se emplaza en el Centro Histórico de Cuenca, estableciendo una conexión entre las calles Gran Colombia y Tarqui mediante un recorrido abierto en planta baja que busca integrar el proyecto con la dinámica urbana existente.

Se incorpora patios interiores y un gran espacio abierto central que estructura el proyecto y permite introducir áreas de estancia y espacios verdes dentro de un contexto caracterizado por la escasez de áreas verdes libres.

Adicionalmente, la propuesta se complementa con la intervención urbana sobre la calle Tarqui, incorporando vegetación que genera mayores áreas de sombra a lo largo del recorrido peatonal.



Figura 69. Elaboración propia (2026).

Planta de cubiertas

ESC 1:300



Bajante de Agua Lluvia N°1 (d= 110)



Figura 70. Elaboración propia (2026).

Planta baja

ESC 1:300

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| 01. Cuarto de basura | 08. Restaurante |
| 02. Farmacia | 09. Parque público |
| 03. Lobby | 10. Taller de cocina |
| 04. Cuarto de máquinas | 11. Gimnasio |
| 05. Medidores (gas y eléctrico) | 12. Lavandería |
| 06. Patio exterior | 13. Suite Estudiantil |
| 07. Suite | 14. Vestíbulo |
| | 15. Parqueadero de bici |



Figura 71. Elaboración propia (2026).



Figura 72. Axonometría planta baja. Elaboración propia (2026).

Primera planta alta

ESC 1:300

- 01. Dept. 2 hab
- 02. Patio exterior
- 03. Suite 01
- 04. Dept. 2 hab
- 05. Parque público
- 06. Suite Estudiantil 01
- 07. Suite Estudiantil 02
- 08. Sala de estudio
- 09. Suite Estudiantil 03
- 10. Suite Estudiantil 03



Figura 73. Elaboración propia (2026).



Figura 74 Axonometría primera planta alta.
Elaboración propia (2026).

Segunda planta alta

ESC 1:300

- 01. Dept. 2 hab
- 02. Patio exterior
- 03. Dept. 3 hab
- 04. Dept. 2 hab
- 05. Parque público
- 06. Rooftop - Cafetería
- 07. Sala de juegos
- 08. Suite Estudiantil 01
- 09. Suite Estudiantil-
mínima.



Figura 75. Elaboración propia (2026).

Tercera planta alta

ESC 1:300

- 01. Suite Estudiantil 03

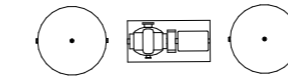
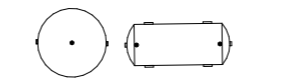











-  Cuarto de calderas
-  Bombona de gas

Figura 76. Elaboración propia (2026).



Planta baja - instalaciones

ESC 1:275

-  Ducto de gas centralizado (50x50cm)
-  Ductos eléctricos (50x50cm)
-  Ductos de agua fría/caliente (50x50cm)
-  Ductos Telecomunicaciones (50x50cm)
-  Ductos de Sistemas contra incendios (50x50cm)
-  Ductos de ventilación mecánica (50x50cm)
-  Bajante de Agua Lluvia N°1 (d= 110)
-  Bajante de Agua Servida N°1 (d= 110)
-  Puntos de gas (50x50cm)
-  Puntos de agua potable caliente (50x50cm)
-  Puntos de agua potable fría (50x50cm)

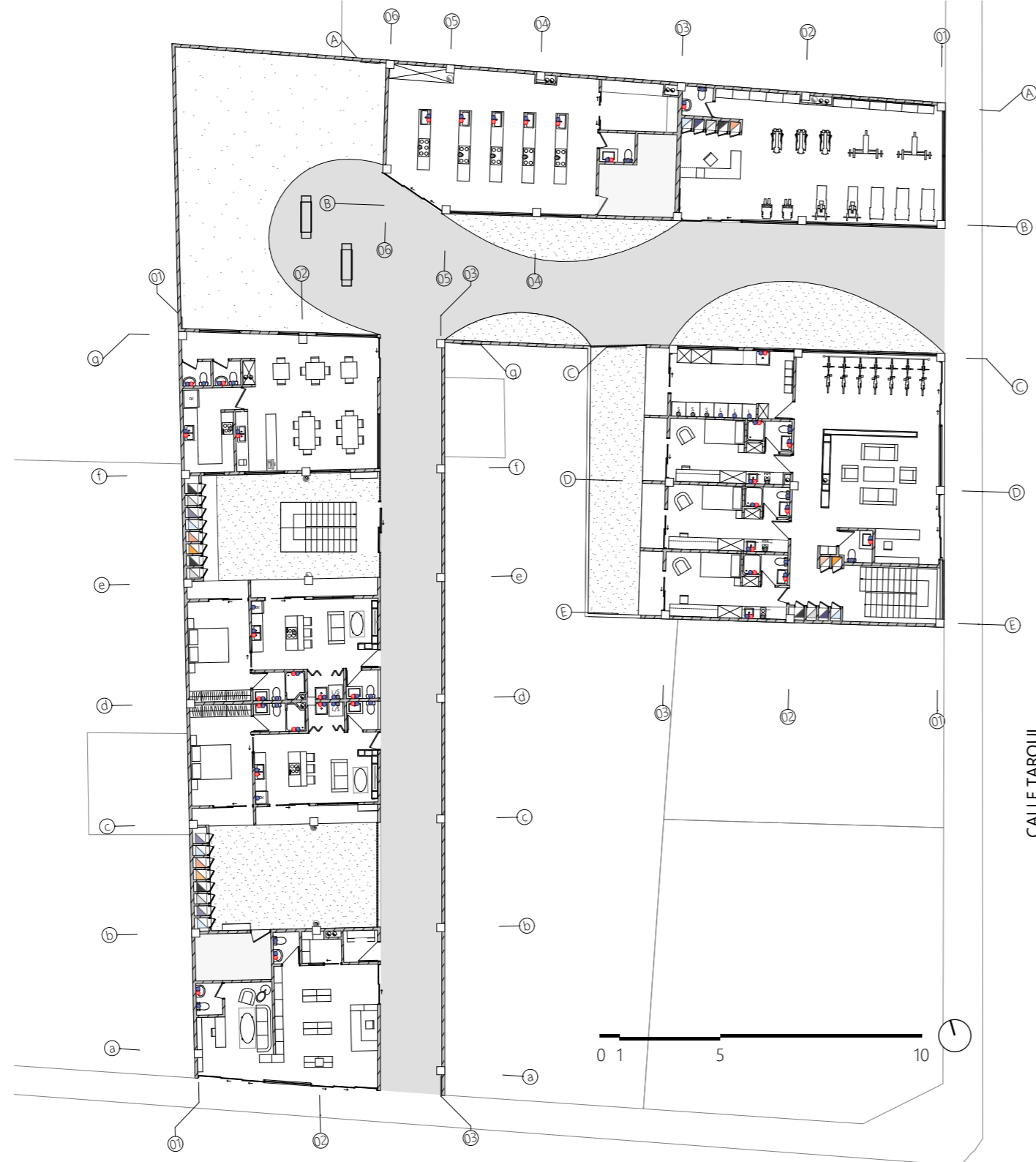


Figura 77. Elaboración propia (2026).

Primera planta alta - instalaciones

ESC 1:275












-  Ducto de gas centralizado (50x50cm)
-  Ductos eléctricos (50x50cm)
-  Ductos de agua fría/caliente (50x50cm)
-  Ductos Telecomunicaciones (50x50cm)
-  Ductos de Sistemas contra incendios (50x50cm)
-  Ductos de ventilación mecánica (50x50cm)
-  Bajante de Agua Lluvia N°1 (d= 110)
-  Bajante de Agua Servida N°1 (d= 110)
-  Puntos de gas (50x50cm)
-  Puntos de agua potable caliente (50x50cm)
-  Puntos de agua potable fría (50x50cm)



Figura 78. Elaboración propia (2026).

TIPOLOGÍA VIVIENDA

Vivienda multifamiliar

- Departamento 01: 99.40 m²
2 Habitaciones
- Departamento 02: 76.84 m²
2 Habitaciones
- Suite residencial: 58.84 m²



Planta de referencia
Elaboración propia (2026).



Figura 79. Planta departamento 1
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

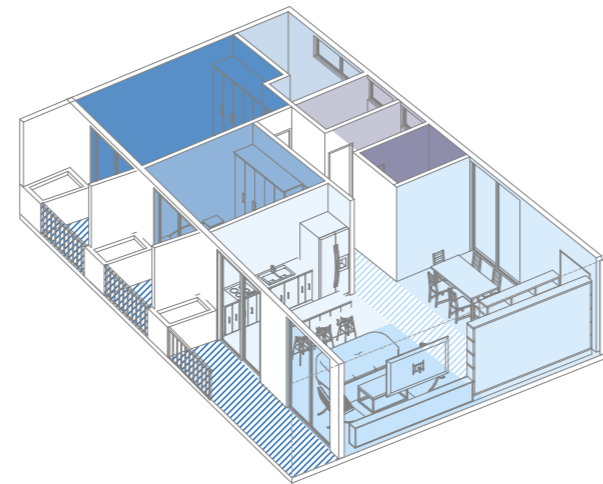


Figura 80. Axonometría
Elaboración propia (2026).



Figura 80. Planta departamento 2
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

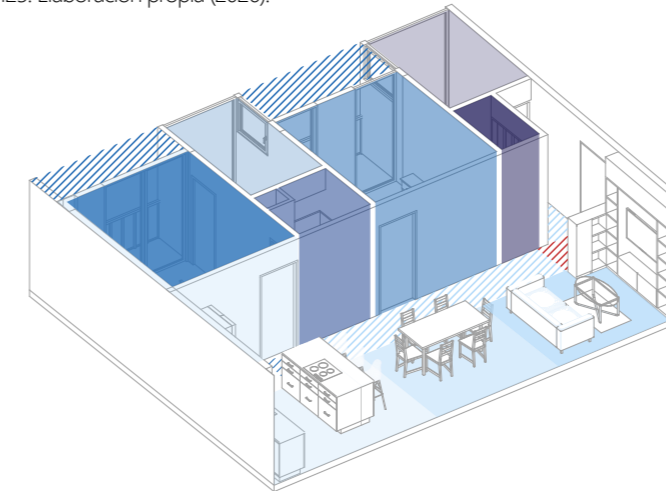


Figura 81. Axonometría
Elaboración propia (2026).

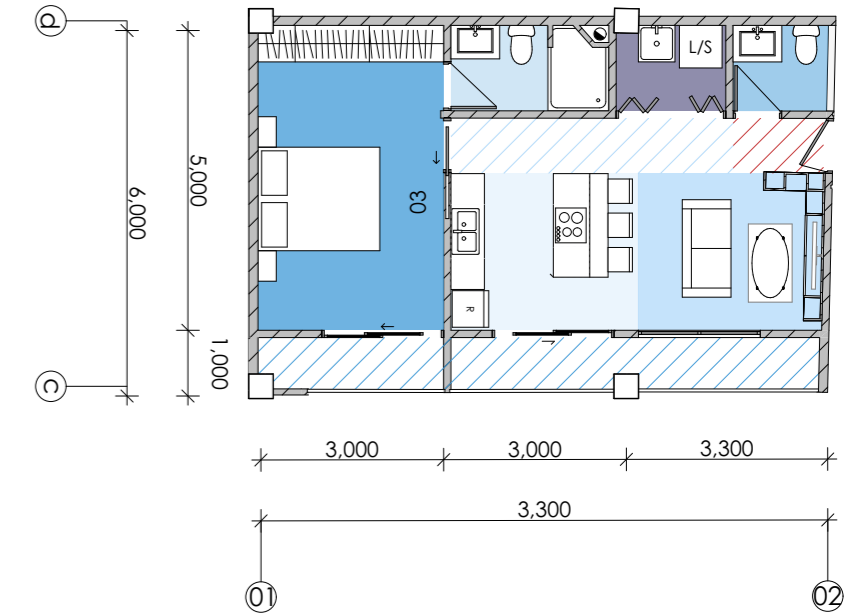


Figura 82. Planta suite
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

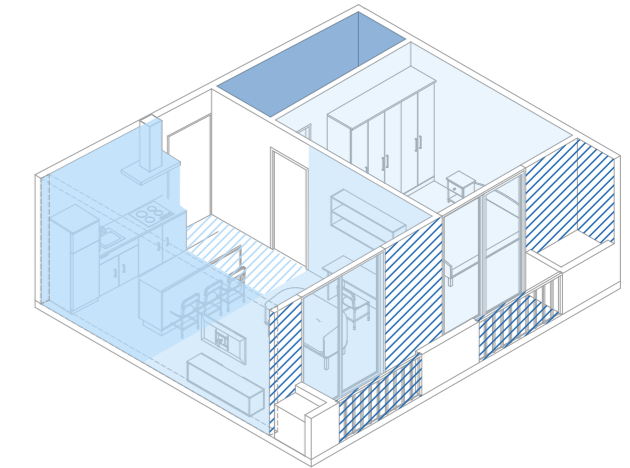


Figura 83. Axonometría
Elaboración propia (2026).

Residencia estudiantil

- Suite 01: 53.85 m²
2 Habitaciones
- Suite 02: 42.57 m²
2 Habitaciones
- Suite: 23.60 m²



Planta de referencia
Elaboración propia (2026).

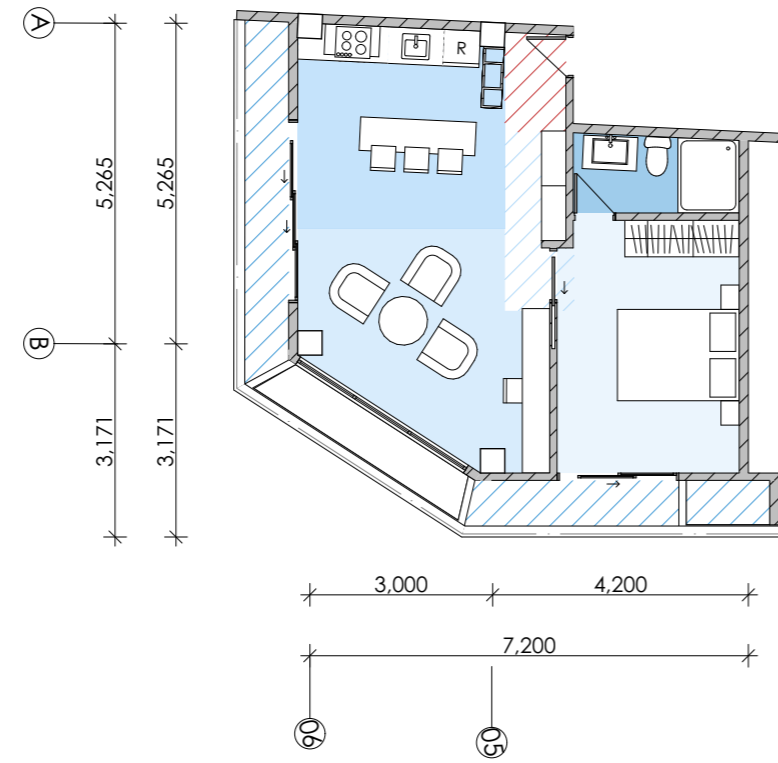


Figura 84. Planta Suite 1
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

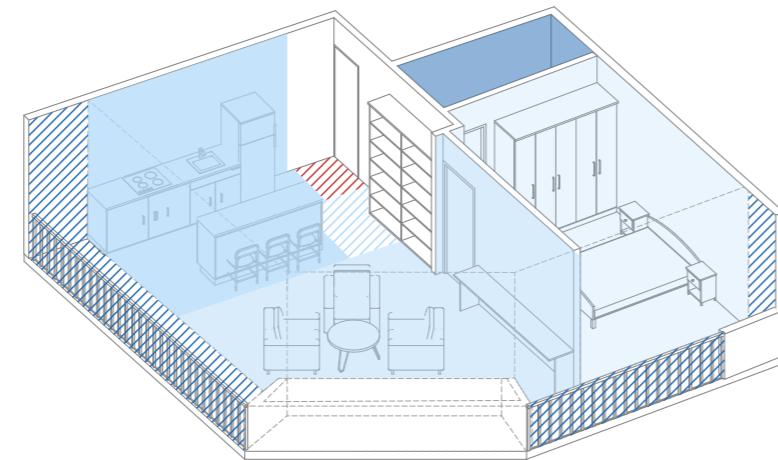


Figura 85. Axonometría
Elaboración propia (2026).

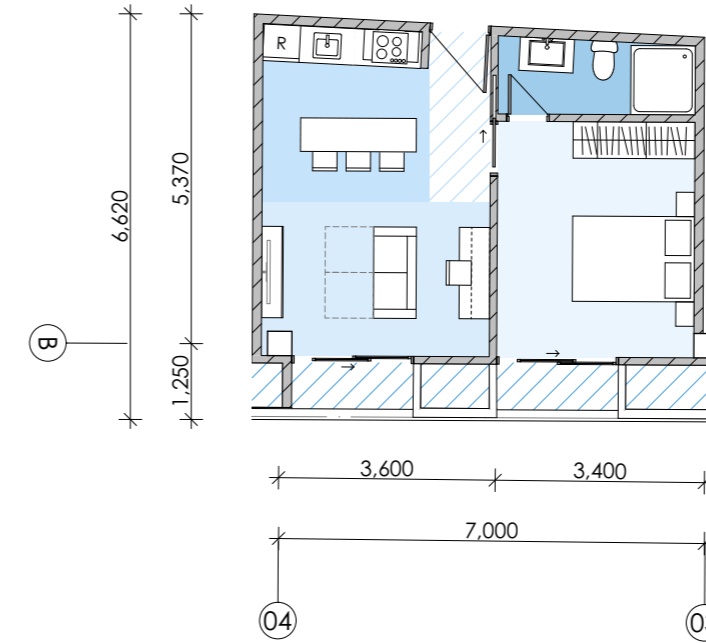


Figura 86. Planta suite 2
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

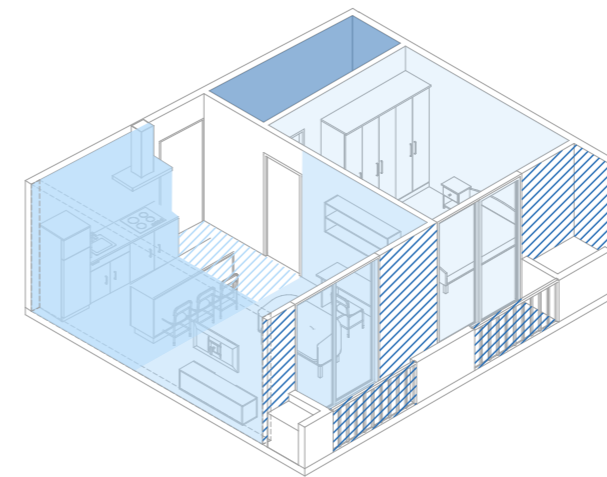


Figura 87. Axonometría
Elaboración propia (2026).

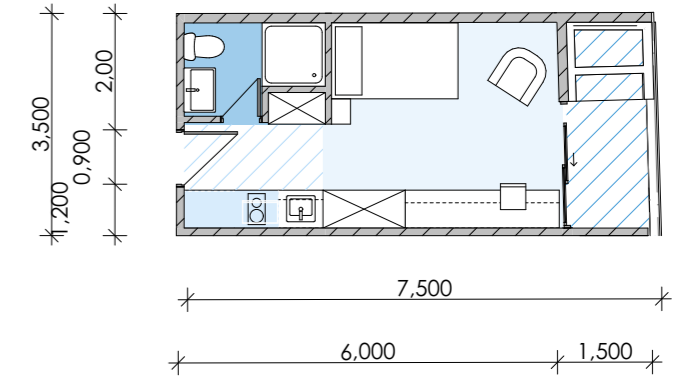


Figura 88. Planta suite 03
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

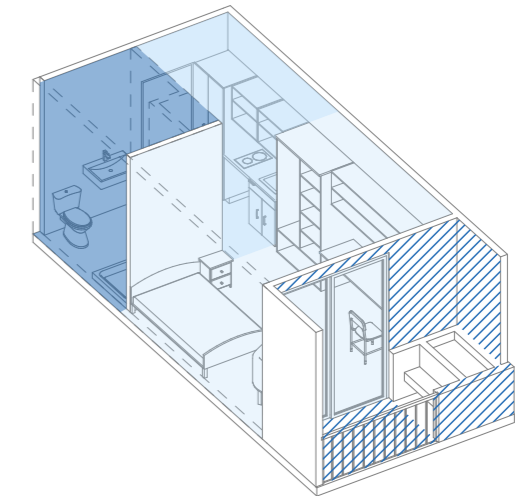


Figura 89. Axonometría
Elaboración propia (2026).

ESPACIO COMUNAL

Residencia estudiantil

- Cafetería: 88.03 m²
Sala de estar: 75.63 m²
- Taller de cocina: 88.58 m²
- Lavandería: 25.01 m²

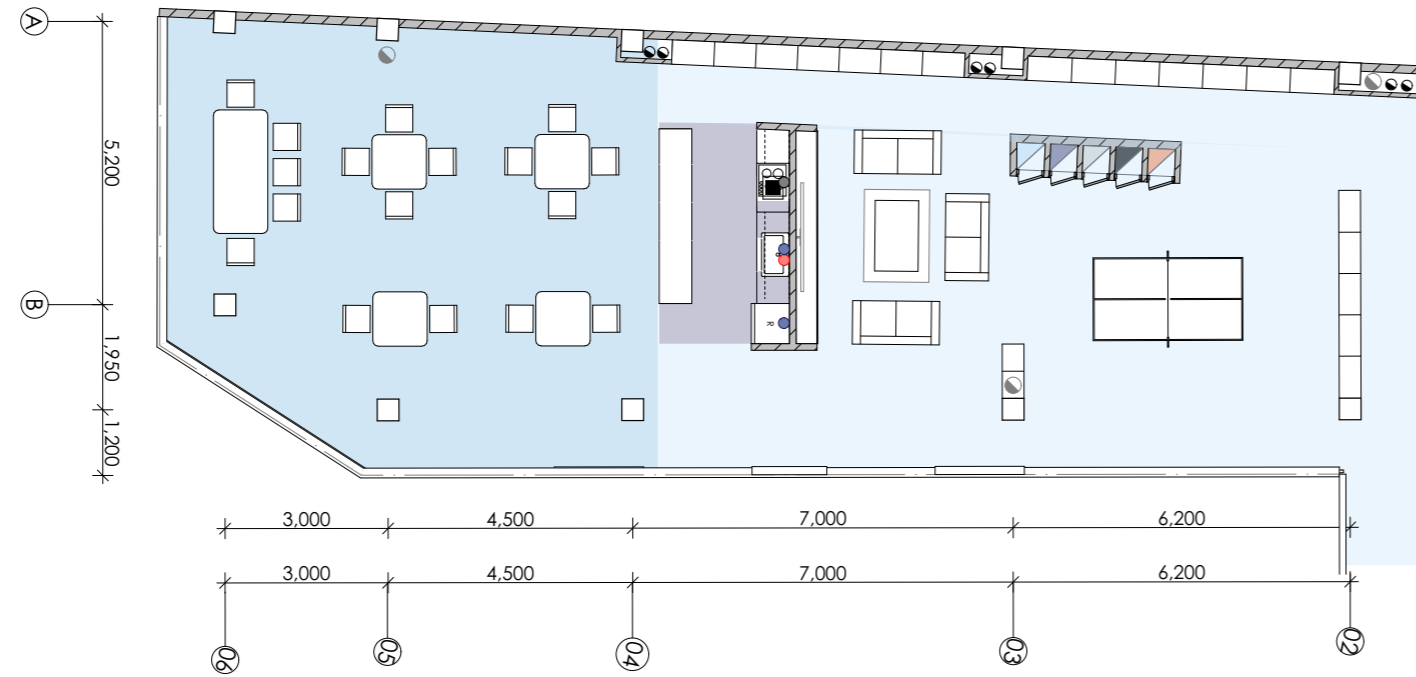


Figura 90. Cafetería
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

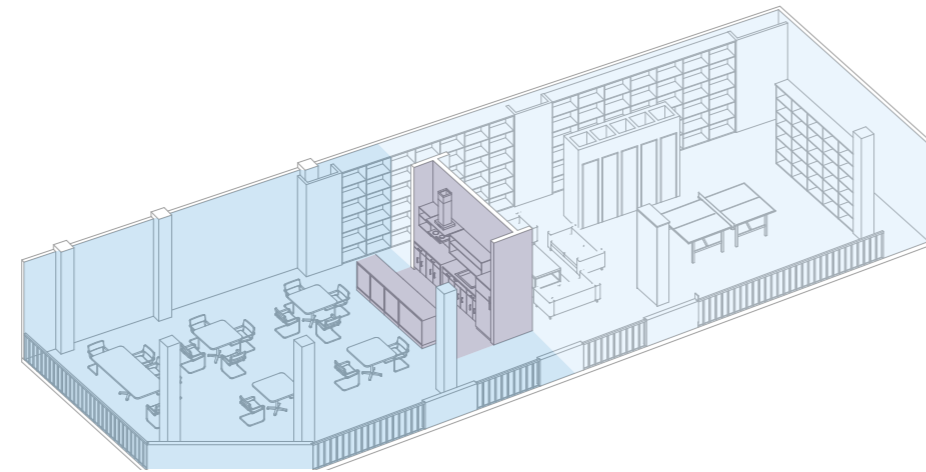


Figura 91. Axonometría
Elaboración propia (2026).

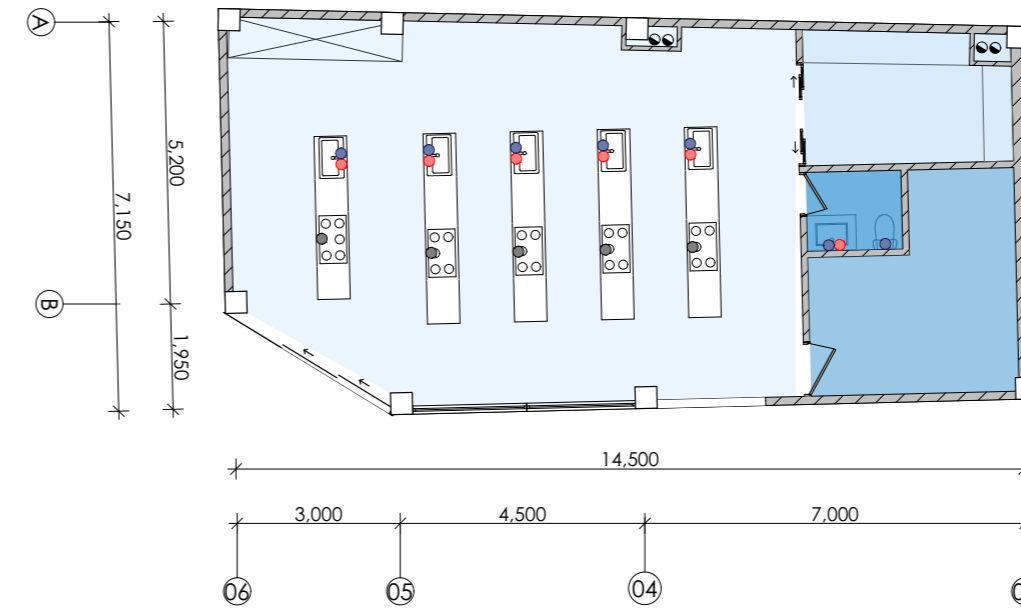


Figura 92. Taller de cocina
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

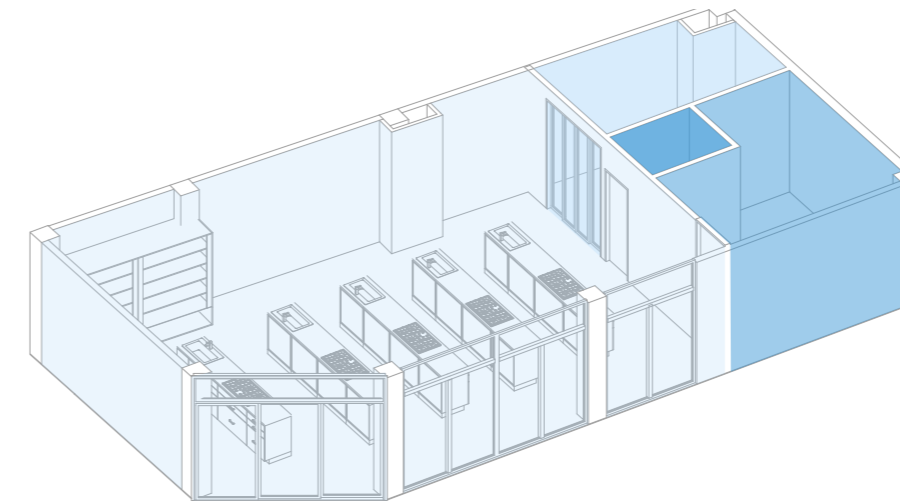


Figura 93. Axonometría
Elaboración propia (2026).

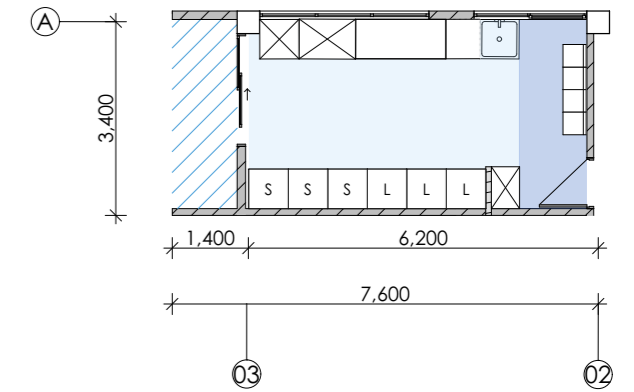


Figura 94. Lavandería
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

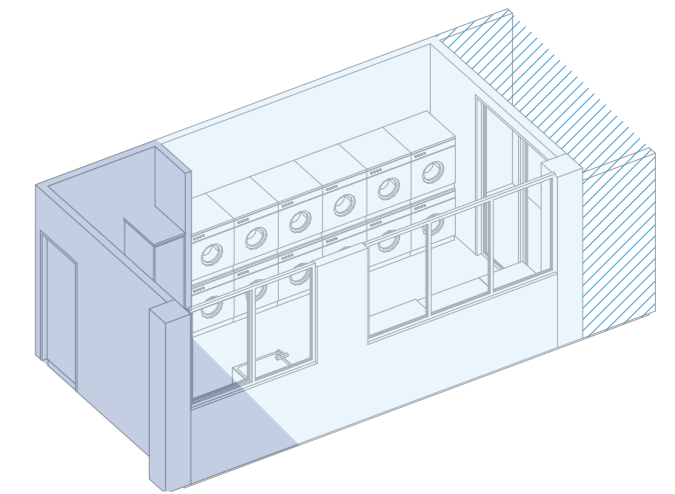


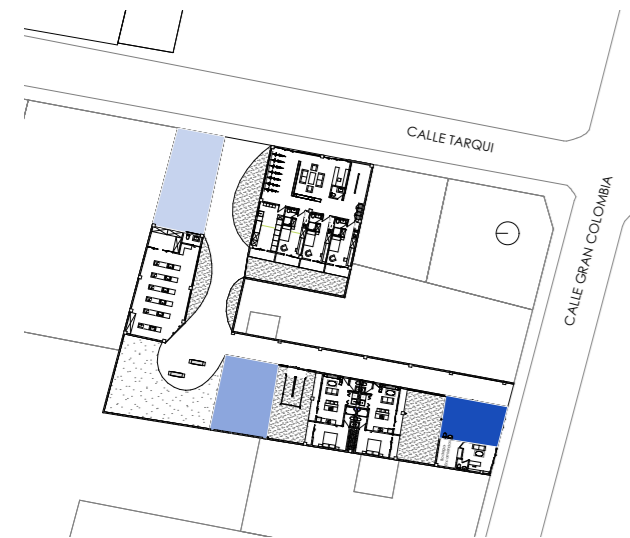
Figura 95. Axonometría
Elaboración propia (2026).



Planta de referencia
Fuente: Elaboración Propia (2026).

COMERCIOS

- Gimnasio: 67.85 m²
- Restaurante: 42.57 m²
- Farmacias: 86.36 m²



Planta de referencia
Fuente: Elaboración Propia (2026).

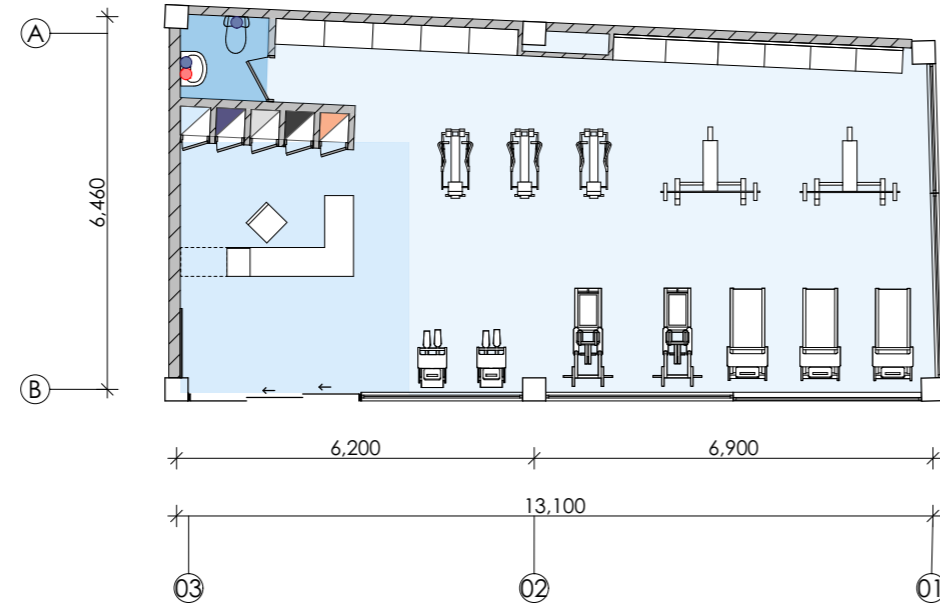


Figura 96. Gimnasio
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

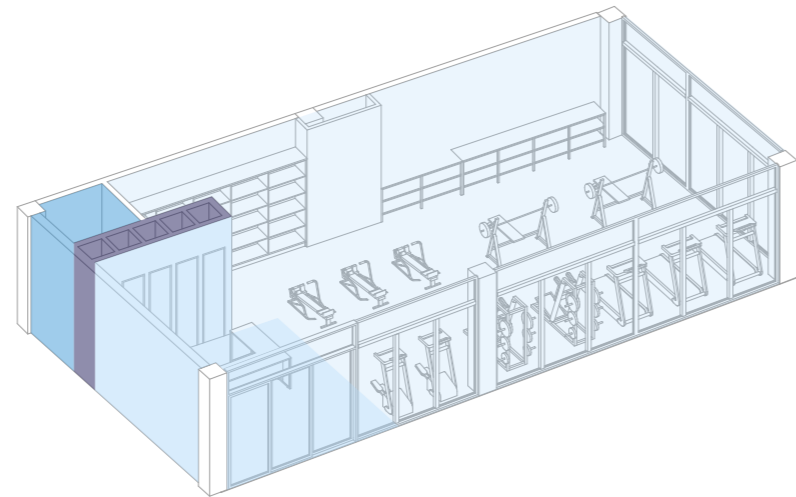


Figura 97. Axonometría
Elaboración propia (2026).

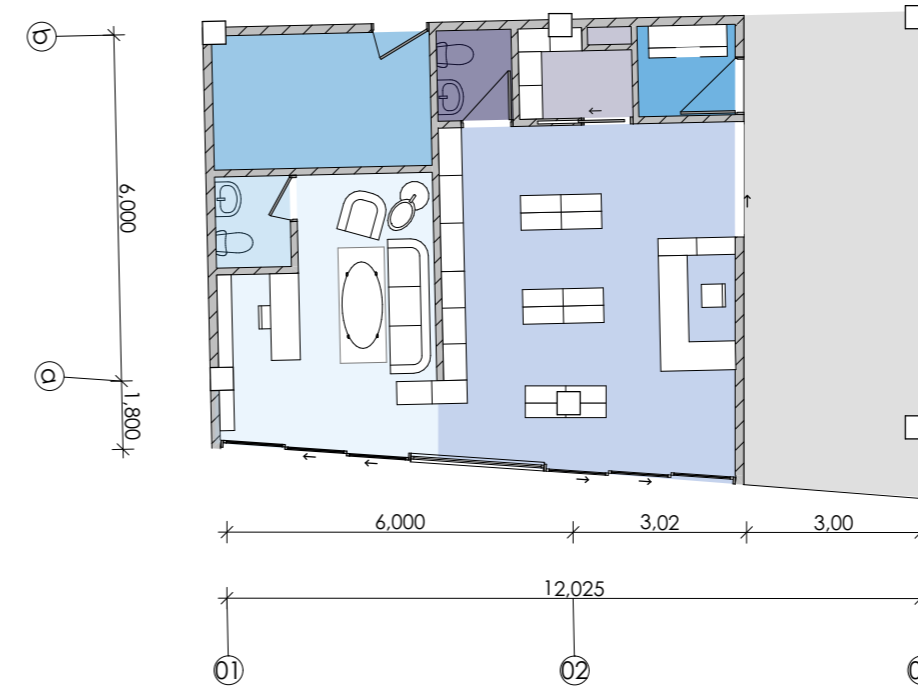


Figura 98. Restaurante
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

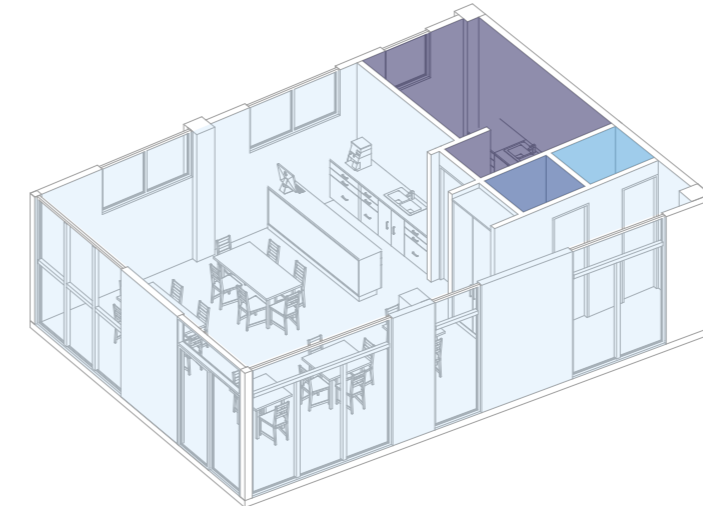


Figura 99. Axonometría
Elaboración propia (2026).

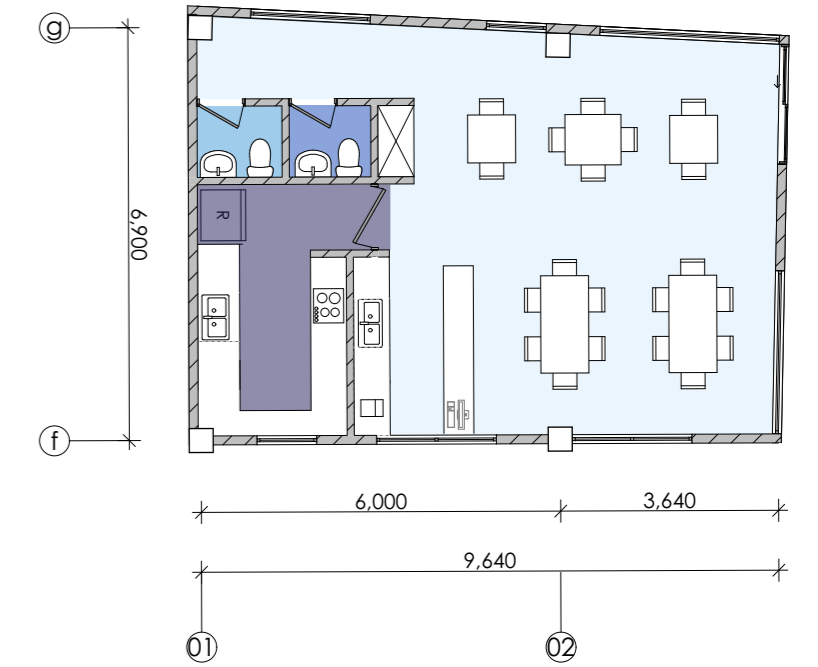


Figura 100. Farmacia
ESC 1:125. Elaboración propia (2026).

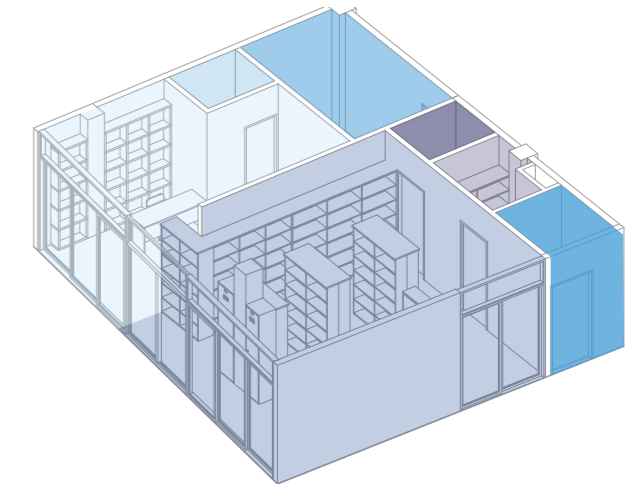


Figura 101. Axonometría
Elaboración propia (2026).

VEGETACIÓN

Parque público

ESC 1:100

El proyecto se articula a través de una red de espacios verdes periféricos y centrales, donde cada zona cuenta con una selección particular de vegetación. Entre ellos destaca el parque público, que se consolida como el nodo central de convergencia del conjunto y el área verde de mayor extensión del proyecto.

Para este espacio, la selección vegetal se diseñó con el objetivo primordial de consolidar áreas de estancia y permanencia que promuevan el confort, la relajación y la tranquilidad de los usuarios.

Mediante el uso de diversas tipologías vegetales (árboles, arbustos y cubresuelos), se busca configurar un microclima apto para la estancia prolongada. Las especificaciones técnicas, dimensiones y la función urbana o paisajística que desempeñan dentro de este espacio se desglosan en la tabla 4.

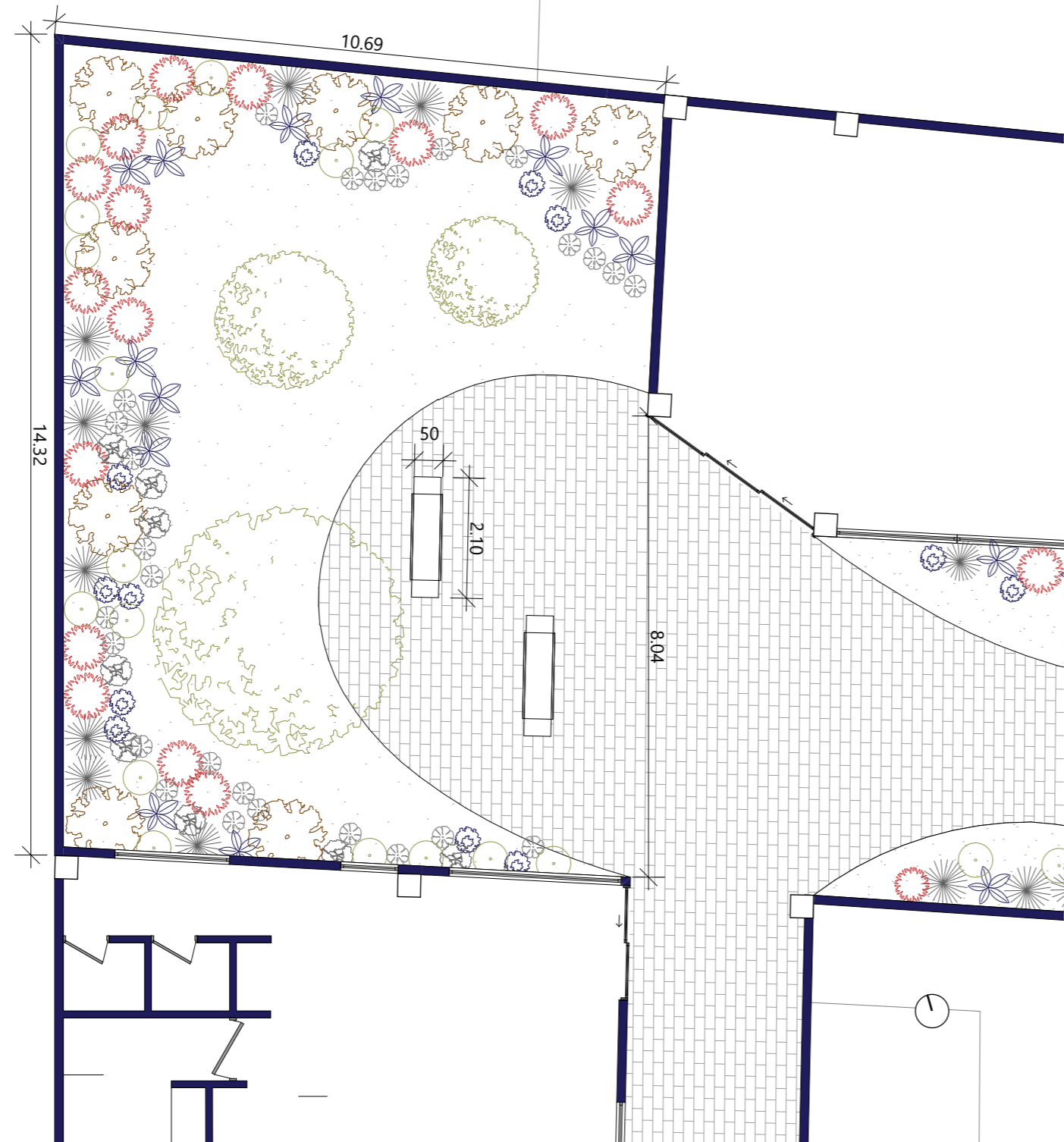


Figura 102. Elaboración propia (2026).

Nombre científico	Nombre común	Diámetro en plano	Altura promedio	Función de diseño	Mantenimiento	Vista en planta y real	
<i>Syzygium paniculatum</i>	Eugenia	0.80 - 1.0 m	1.50 - 2.50 m	En fondos y tapar paredes en esquinas.	Medio		
<i>Duranta erecta 'Gold'</i>	Duranta	0.50 - 0.60m	0.60 - 1.20 m	Seto formal o borde de pared bajo.	Medio		
<i>Pennisetum setaceum</i>	Cola de zorro	0.90 m	1.20 m	Volumen, movimiento y textura (Efecto Pradera).	Bajo		
<i>Dietes bicolor</i>	Lirio africano	0.50 - 0.60 m	0.60 - 0.80 m	Bordes al final contra el asfalto.	Mínimo		
<i>Gaura lindheimeri</i>	Gaura	0.50 - 0.60 m	0.70 m	Relleno ligero con flores (Efecto Pradera).	Bajo		
<i>Agapanthus africanus</i>	Agapanto	0.50 - 0.60 m	0.60 m	Borde de camino o acento de color azul/blanco.	Mínimo		
<i>Salvia leucantha</i>	Salvia morada	0.8 m	1.00 - 1.20 m	En fondos y tapar paredes en esquinas.	Medio		
<i>Abelia x grandiflora</i>	Abelia	0.8 - 1.0 m	1.00 - 1.20 m	Sus espigas de flores suelen sobresalir por encima de otras plantas bajas.	Bajo		
<i>Jacaranda mimosifolia / Callistemon salignus</i>	Jacarandá / Calistemo	5.00 a 6.00 m / 3.00 a 4.00 m	7.00 a 9.00 m / 4.00 a 6.00 m	zonas de sombra parcial mediante follajes ligeros, aportando contraste cromático.	Bajo		

Tabla 4. Vegetación
Fuente: Elaboración Propia (2026).

CAPÍTULO IV
CONSTRUCCIÓN



Alzado Calle Tarqui - Vivienda multifamiliar

ESC 1:150. Fiugra 103. Elaboración propia (2026).



Alzado calle Gran Colombia- Residencia Estudiantil

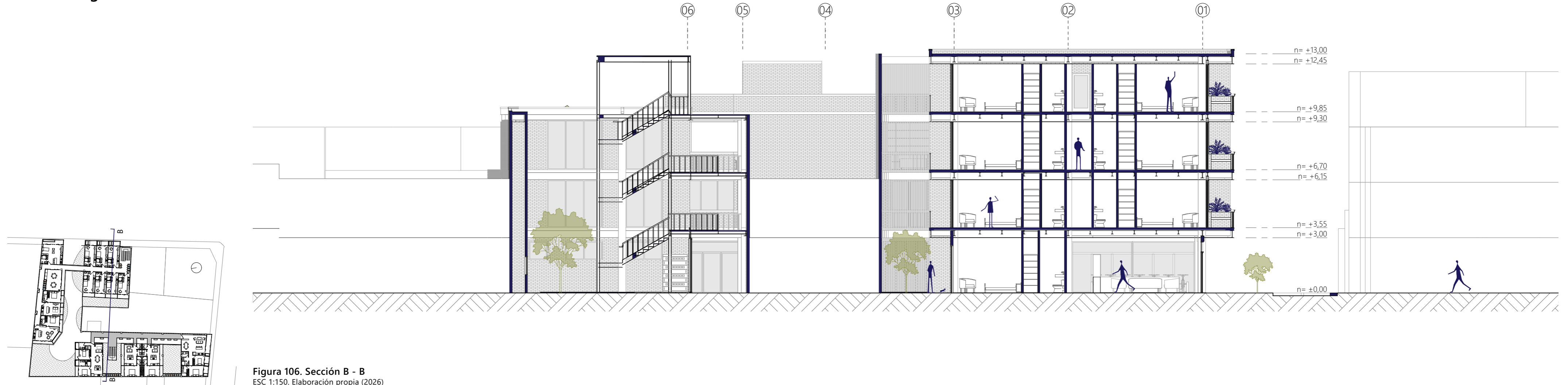
ESC 1:150 Figura 104. Elaboración propia (2026).



Secciones generales



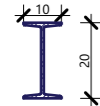
Secciones generales



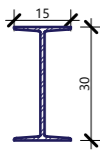
Secciones generales



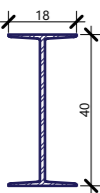
Sistema estructural



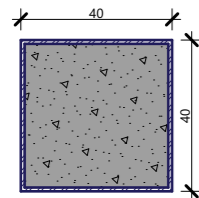
Sección Vigeta IPE 200
ESC 1:20



Sección Viga IPE 300
ESC 1:20



Sección Vigeta IPE 400
ESC 1:20



Sección Columna de acero rellena de hormigón
ESC 1:20

Figura 108. Elaboración propia (2026).

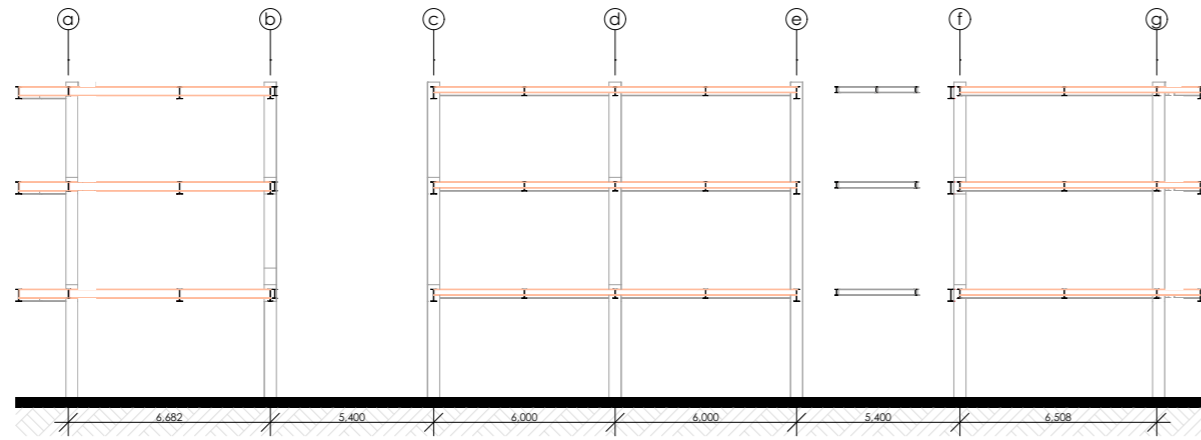


Figura 109. Sección transversal - Calle Tarqui
ESC 1:250. Elaboración propia (2026).

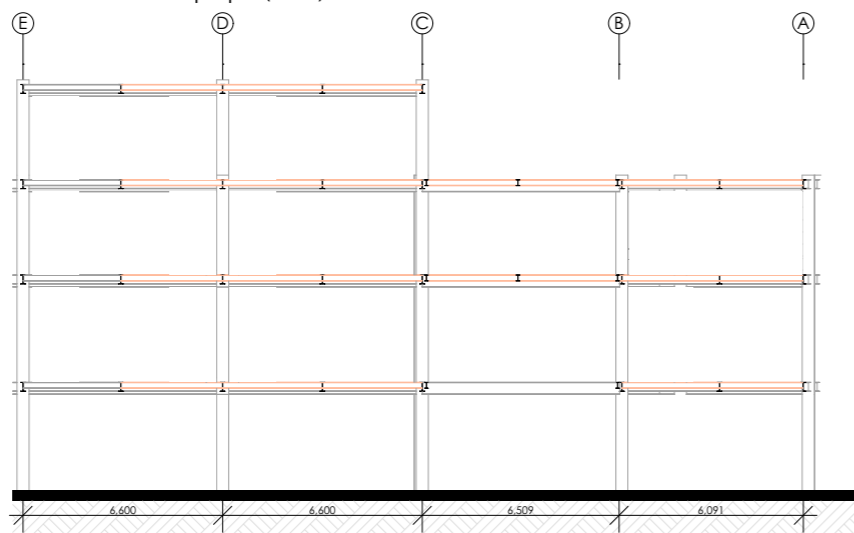
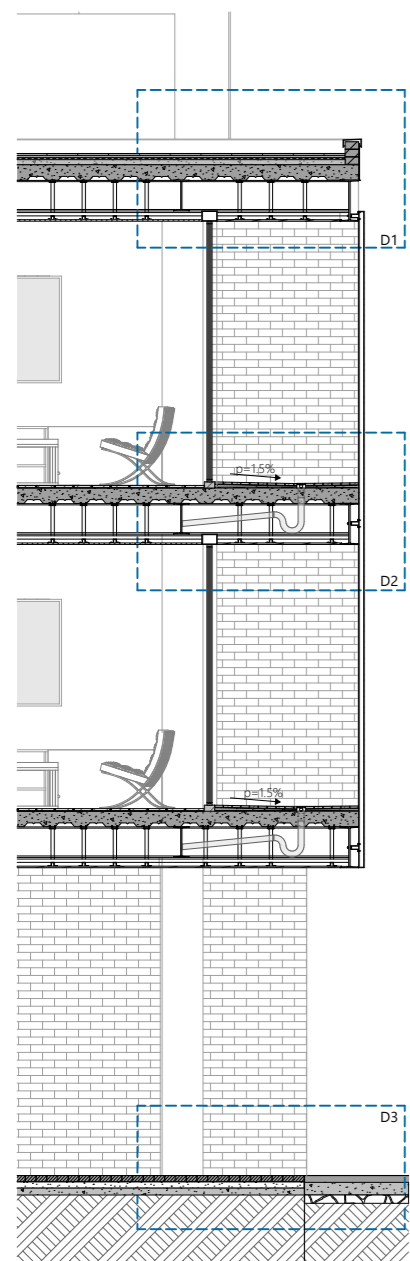


Figura 110. Sección longitudinal - Calle Gran Colombia
ESC 1:250. Elaboración propia (2026).



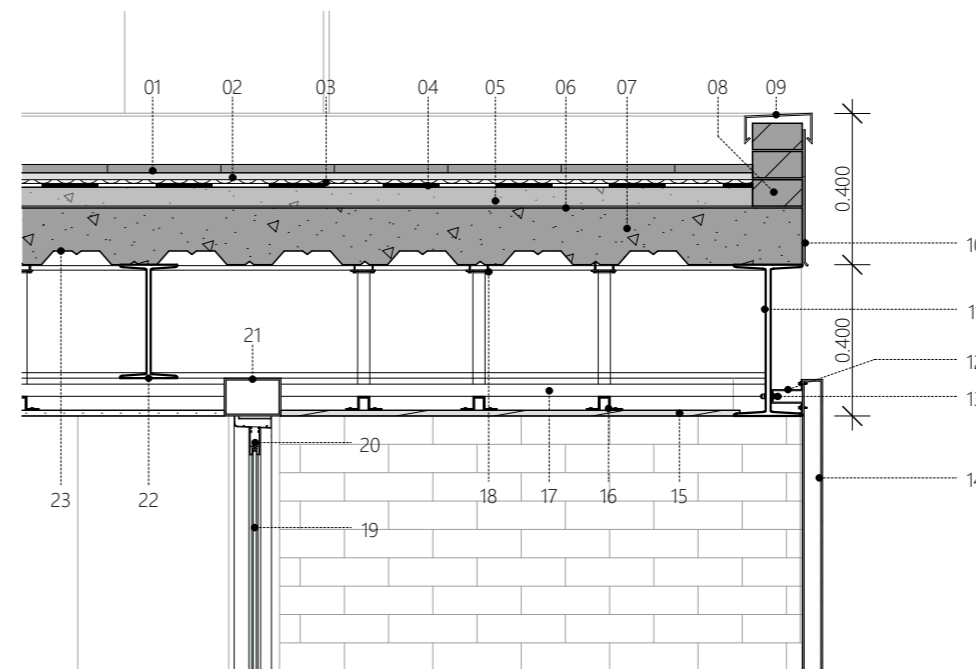
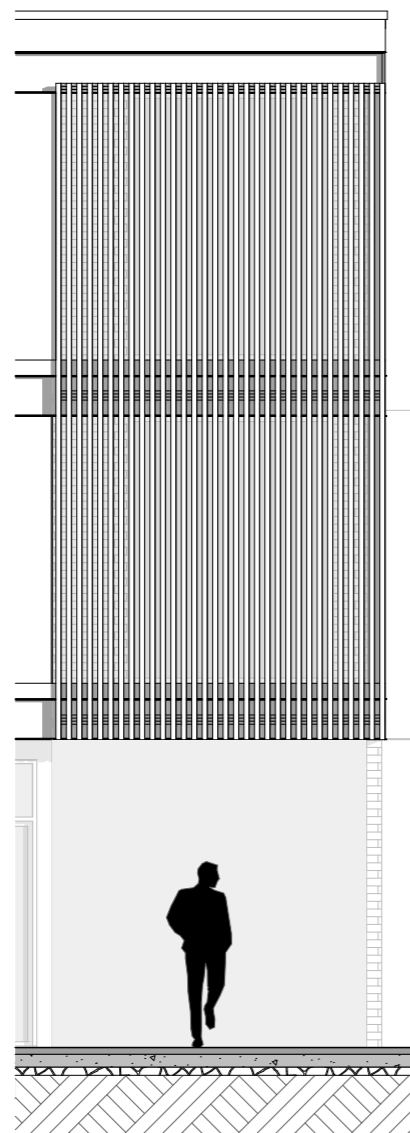
Planta sistema constructivo

ESC 1:275. Figura 111. Elaboración propia (2026).



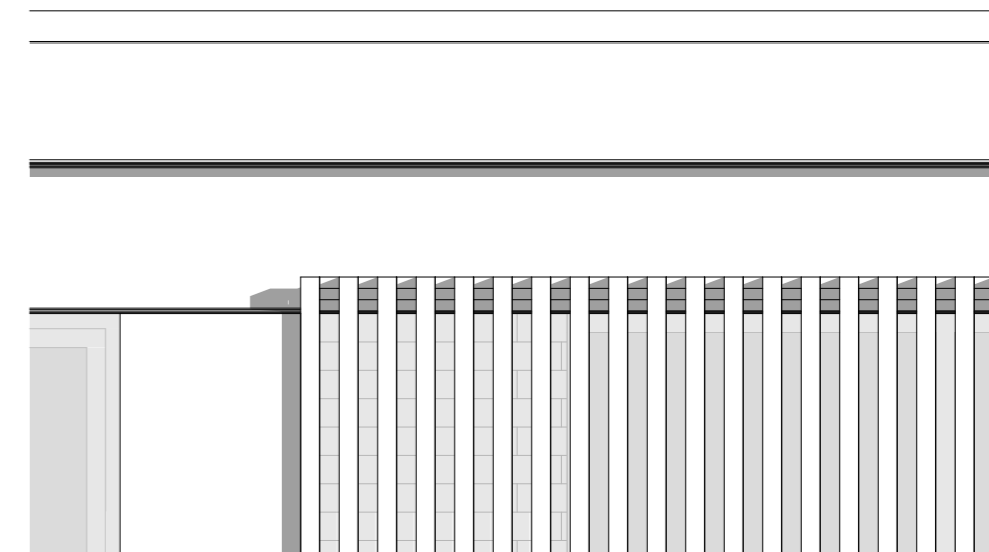
Sección constructiva - Vivienda multifamiliar

ESC 1:75. Figura 112. Elaboración propia (2026).



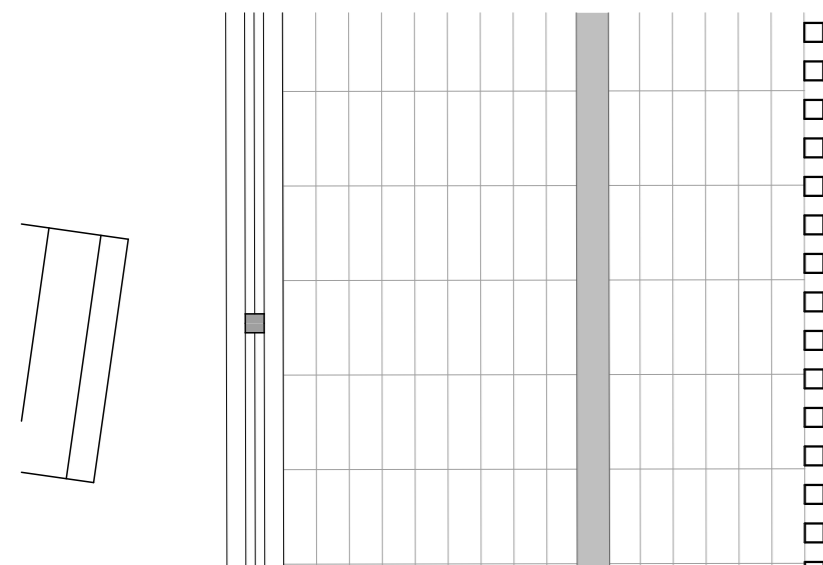
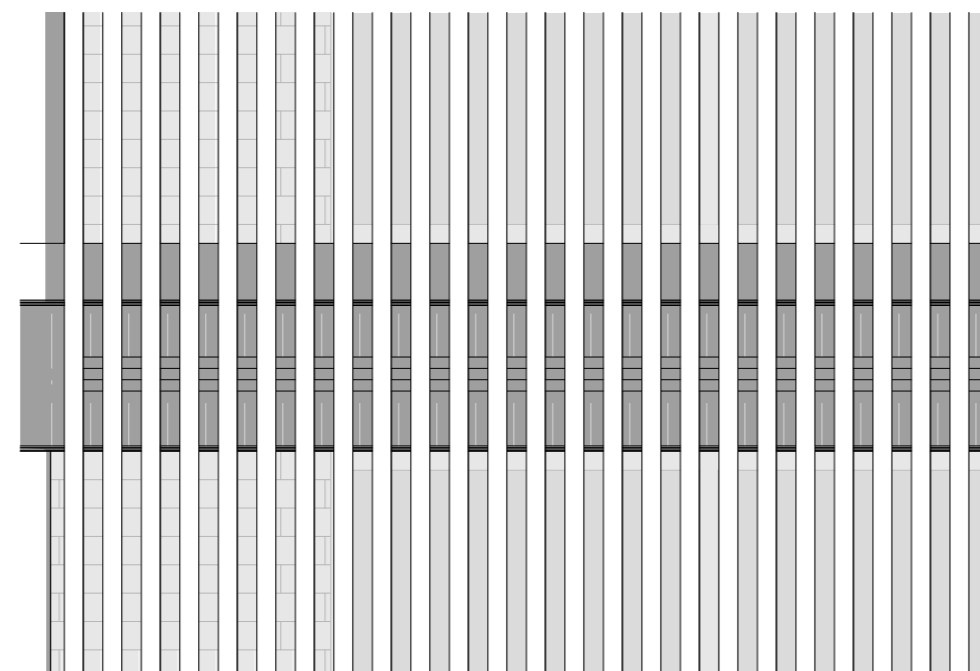
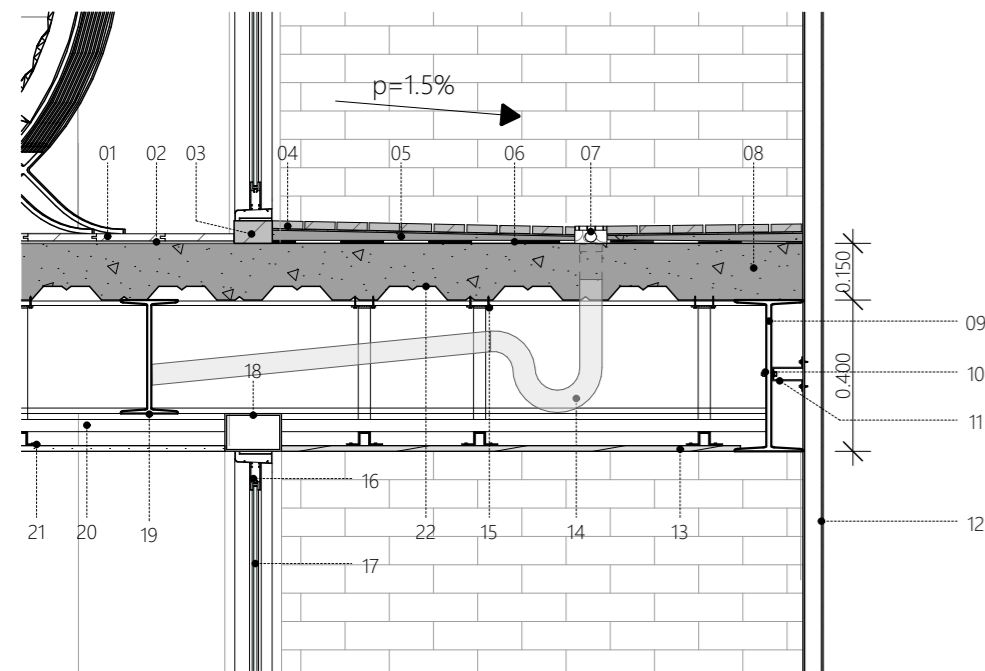
Detalle 01 - Cubierta

ESC 1:20. Figura 113. Elaboración propia (2026).



ESPECIFICACIONES

01. Porcelanato (30x30cm, e:9,1mm)antideslizante, acabado mate
02. Mortero adhesivo para revestimientos cerámicos y porcelánicos
- 03.Geotextil (e:12mm)
04. Lámina impermeabilizante
05. Hormigón de pendiente (2%)
06. Barrera de vapor: pintura asfáltica
07. Losa de hormigón armado (e:15 cm); Fc:240kg/cm2.
08. Ladrillo artesanal (7x13x18cm)
- 09.10. Goterón de acero galvanizado, (e:8mm), acabado gris grafito mate.
11. Viga IPE 400, acabado gris grafito mate.
12. Perfil metálico para fijación de celosía (35x80x30mm, e:2mm)
13. Perno pasante M10 clase 8.8 galvanizado
14. Tubo metálico cuadrado (50x50x2mm), acabado pintura anticorrosiva con gris grafito mate.
15. Enduelado de madera de teca (e:2cm)
16. Perfil omega para cielo raso (30x40x30mm, e:2mm)
17. Estructura para soporte de cielo raso.
18. Perfil "L", anclajes verticales cielo raso mediante platina metálica.
19. Vidrio templado (e:21.5mm)
20. Carpintería de aluminio color gris grafito.
21. Bastidor metálico para soporte de ventana (50x10, e:3mm)
22. Viga IPE 300
23. Placa colaborante (e:0.75mm)

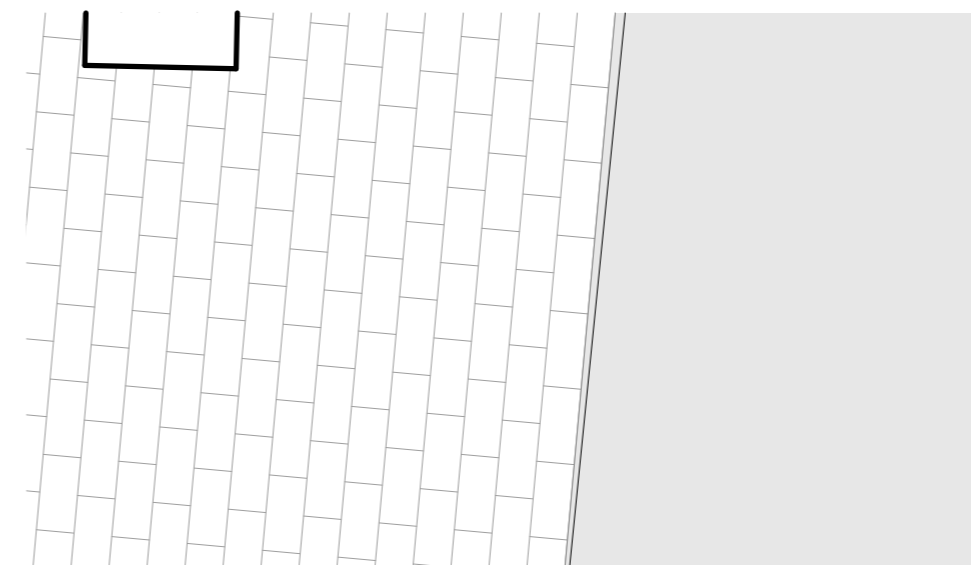
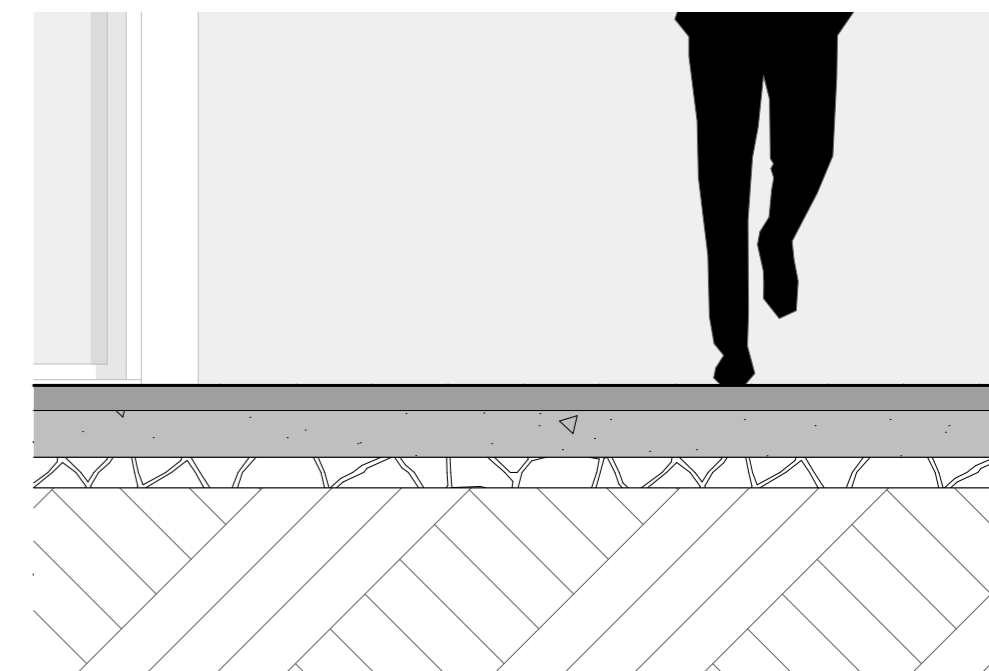
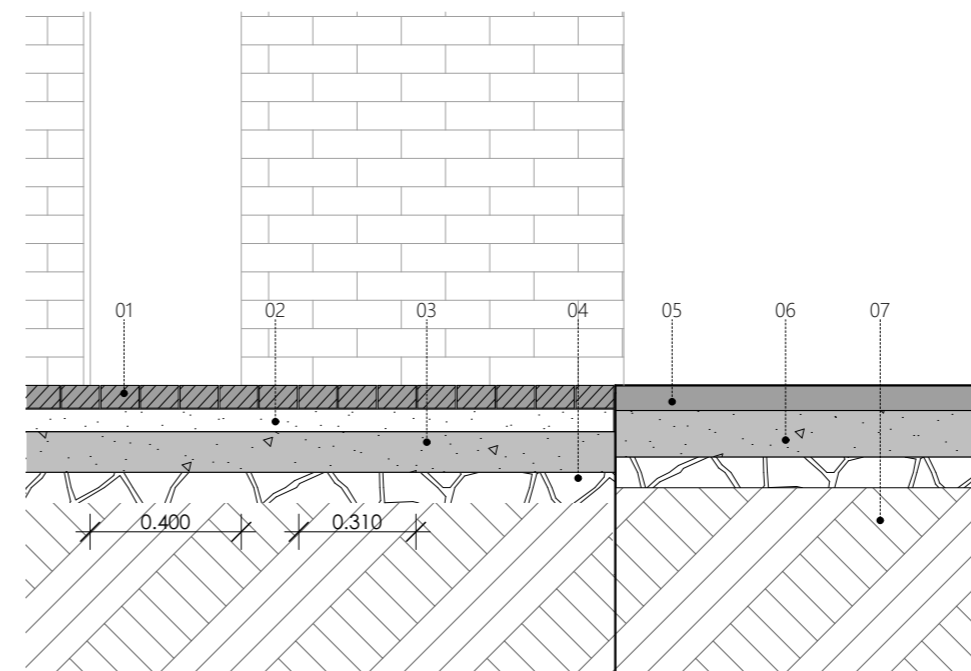


Detalle 02 - Entrepiso

ESC 1:20. Figura 114. Elaboración propia (2026).

ESPECIFICACIONES

01. Piso flotante (e:8mm)
02. Lámina de poliestireno
03. Base metálica para apoyo de ventanal (6x10cm)
04. Ladrillo artesanal (8x8x3cm)
05. Mortero para nivelación de piso de balcón (p:1.5%)
06. Lámina impermeabilizante
07. Rejilla metálica y tubo de 110mm para recolección de agua pluvial
08. Losa de hormigón armado (e:15 cm); Fc:240kg/cm².
09. Viga IPE 400, acabado gris grafito mate.
10. Perno pasante M10 clase 8.8 galvanizado
11. Perfil metálico para fijación de celosía (35x80x30mm, e:2mm)
12. Tubo metálico cuadrado (50x50x2mm), acabado pintura anticorrosiva con gris grafito mate.
13. Enduelado de madera de teca (e:2cm)
14. Proyección de sifón.
15. Perfil "L", anclajes verticales cielo raso mediante platina metálica.
16. Carpintería de aluminio color gris grafito
17. Vidrio templado (e:21.5mm)
18. Bastidor metálico para soporte de ventana (50x10, e:3mm)
19. Viga IPE 300
20. Estructura para soporte de cielo raso.
21. Perfil omega para cielo raso (30x40x30mm, e:2mm)
22. Placa colaborante (e:0.75mm)

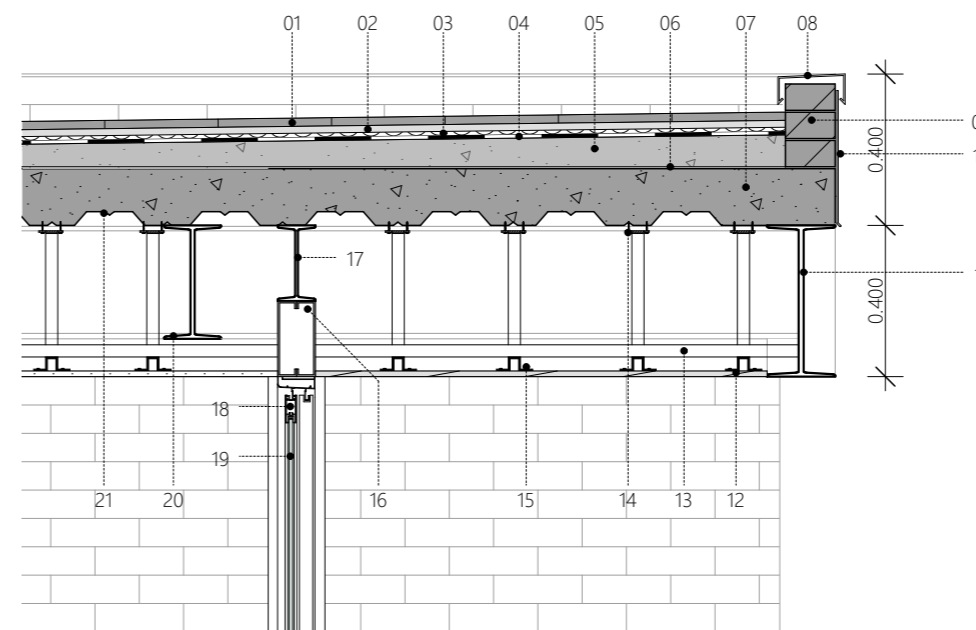
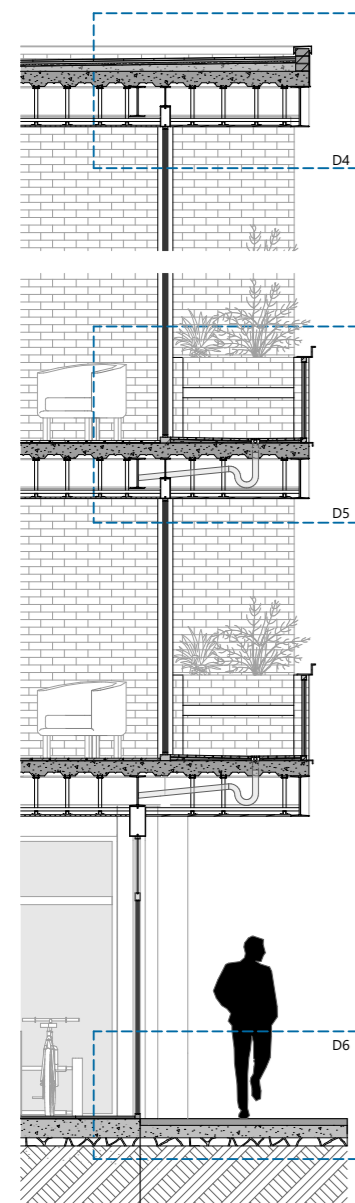


Detalle 03 - Encuentro piso

ESC 1:20. Figura 115. Elaboración propia (2026).

ESPECIFICACIONES

01. Adoquín vibropresado hormipisos (10x20cm, e: 6cm)
02. Cama de arena (e: 60mm)
03. Subsuelo de concreto pobre (e:100mm)
04. Suelo compactado
05. Solado de vereda
06. Contrapiso
07. Terreno natural



ESPECIFICACIONES

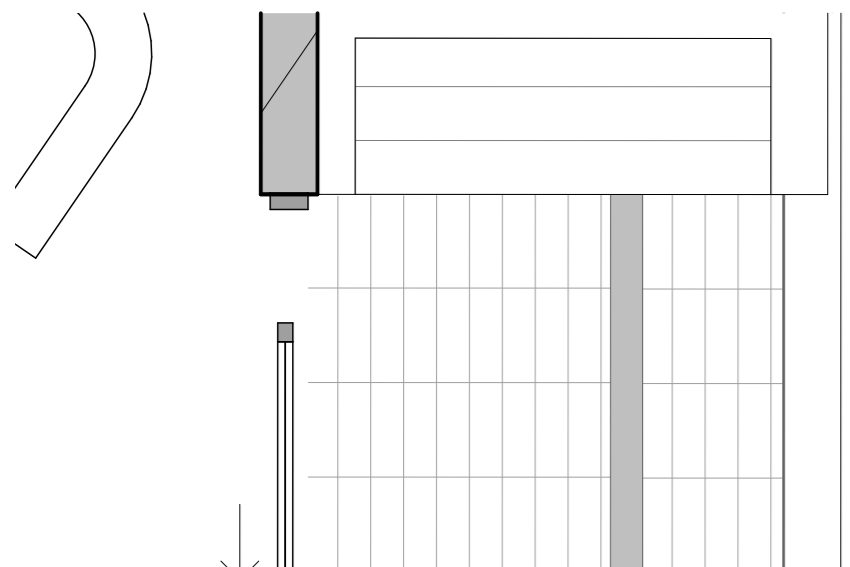
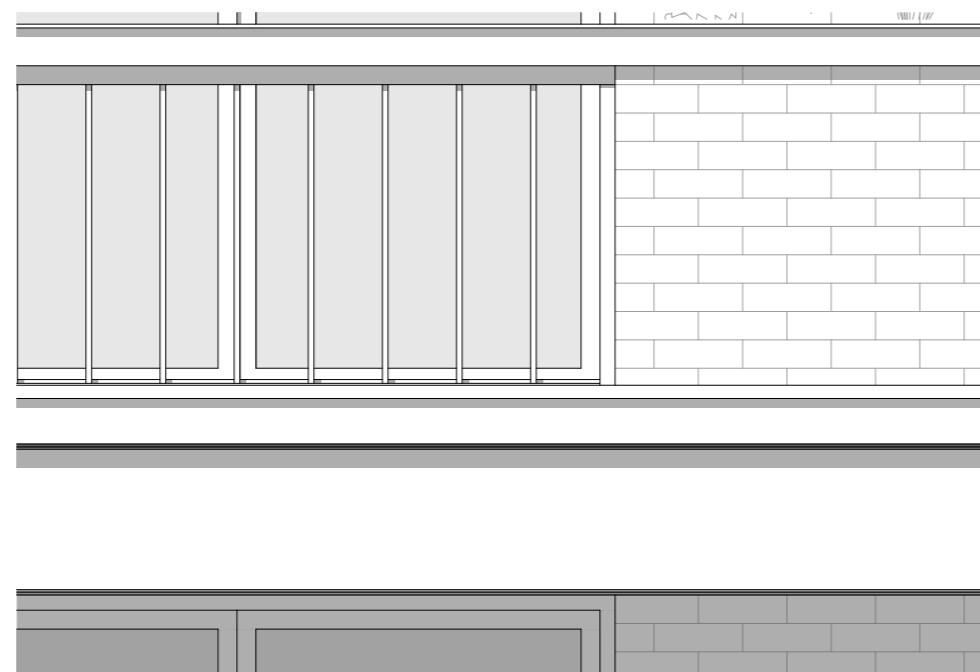
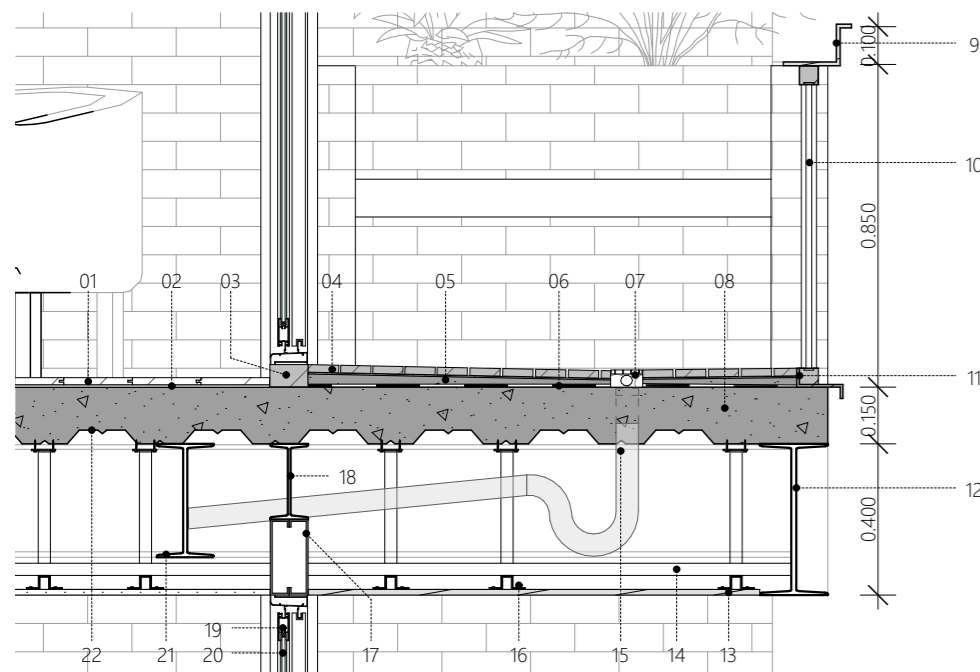
01. Porcelanato (30x30cm, e:9,1mm)antideslizante, acabado mate
02. Mortero adhesivo para revestimientos cerámicos y porcelánicos
03. Geotextil (e:12mm)
04. Lámina impermeabilizante
05. Hormigón de pendiente (2%)
06. Barrera de vapor: pintura asfáltica
07. Losa de hormigón armado (e:15 cm); Fc:240kg/cm².
08. 10. Goterón de acero galvanizado, (e:8mm), acabado gris grafito mate.
09. Ladrillo artesanal (7x13x18cm)
11. Viga IPE 400, acabado gris grafito mate.
12. Enduelado de madera de teca (e:2cm)
13. Estructura para soporte de cielo raso.
14. Perfil "L", anclajes verticales cielo raso mediante platina metálica.
15. Perfil omega para cielo raso (30x40x30mm, e:2mm)
16. Perfil metálico tipo G (200x50x20mm, e:3mm)
17. Vigeta IPE 200
18. Carpintería de aluminio color gris grafito.
19. Vidrio templado (e:21.5mm)
20. Viga IPE 300
21. Placa colaborante (e:0.75mm)

Sección constructiva - Residencia estudiantil

ESC 1:75. Figura 116. Elaboración propia (2026).

Detalle 04 - Cubierta

ESC 1:20. Figura 117. Elaboración propia (2026).

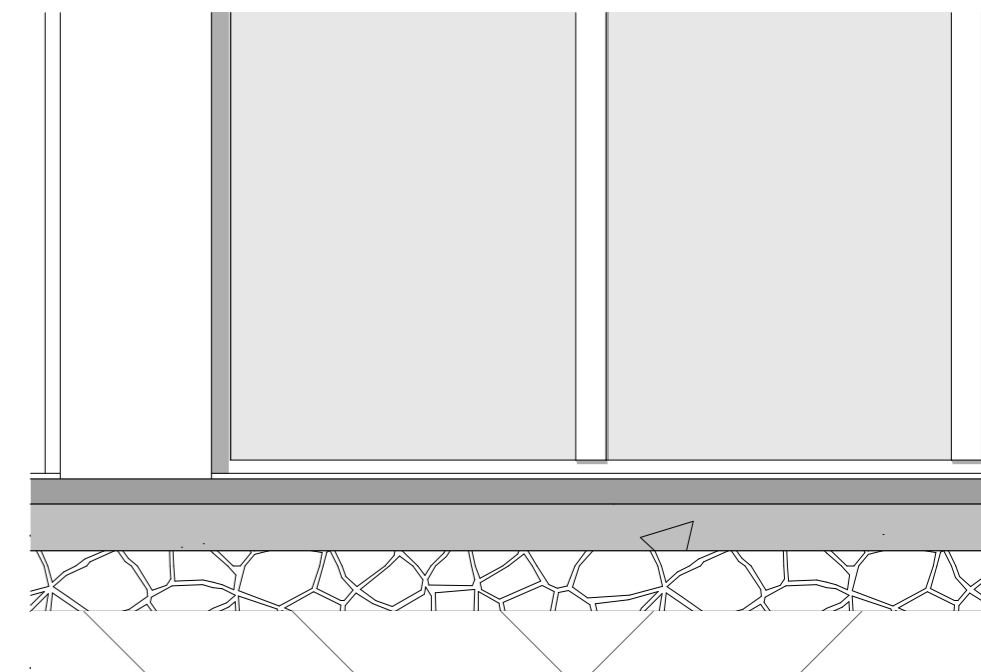
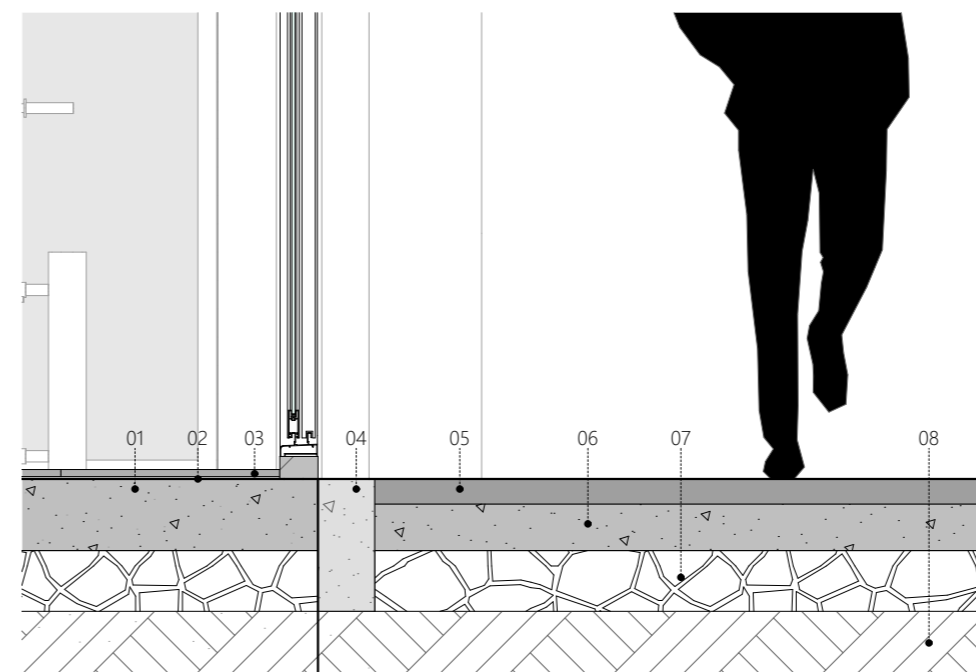


Detalle 05 - Entrepiso

ESC 1:20. Figura 118. Elaboración propia (2026).

ESPECIFICACIONES

01. Piso flotante (e:8mm)
02. Lámina de poliestireno
03. Base metálica para apoyo de ventanal (6x10cm)
04. Ladrillo artesanal (8x8x3cm)
05. Mortero para nivelación de piso de balcón (p:1.5%)
06. Lámina impermeabilizante
07. Rejilla metálica y tubo de 110mm para recolección de agua pluvial
08. Losa de hormigón armado (e:15 cm); Fc:240kg/cm².
09. Angulo de acero anclado por pernos autoperforantes, (e:8mm) acabado gris grafito
10. Barandilla metálica
11. Goterón de acero (e:4mm) acabado gris grafito mate
12. Viga IPE 400, acabado gris grafito mate.
13. Enduelado de madera de teca (e:2cm)
14. Estructura para soporte de cielo raso.
15. Proyección de sifón.
16. Perfil omega para cielo raso (30x40x30mm, e:2mm)
17. Perfil metálico tipo G (200x50x20mm, e:3mm)
18. Vigeta IPE 200
19. Carpintería de aluminio color gris grafito.
20. Vidrio templado (e:21.5mm)
21. Viga IPE 300
22. Placa colaborante (e:0.75mm)



Detalle 06 - Encuentro piso

ESC 1:20. Figura 119. Elaboración propia (2026).

ESPECIFICACIONES

01. Subsuelo de concreto pobre (e:100mm)
02. Mortero adhesivo para revestimientos cerámicos y porcelánicos
03. Porcelanato- marmoleado (59x59cm, e: 9.1mm) "SIENNA"
04. Bordillo entre vereda y edificio (15x35cm)
05. Solado de vereda
06. Contrapiso
07. Suelo compactado
08. Terreno natural

RENDERS

Planta baja- referencia

ESC 1:300



Figura 120. Elaboración propia (2026).



Figura 121. Fachada de vivienda multifamiliar sobre la calle Gran Colombia. Elaboración propia (2026).



Figura 122. Conector urbano entre Tarqui y Gran Colombia. Elaboración propia (2026).



Figura 123. Configuración de fachada y espacio habitable. Elaboración propia (2026).



Figura 124. Espacio público de contemplación y permanencia. Elaboración propia (2026).



Figura 125. Recorrido peatonal de conexión entre las calles Tarqui y Gran Colombia. Elaboración propia (2026).



Figura 126. Puente y recorrido de circulación en residencia estudiantil. Elaboración propia (2026).



Figura 127. Fachada principal de residencia estudiantil sobre la calle Tarqui. Elaboración propia (2026).

Primera planta alta-referencia

ESC 1:300



Figura 128. Elaboración propia (2026).

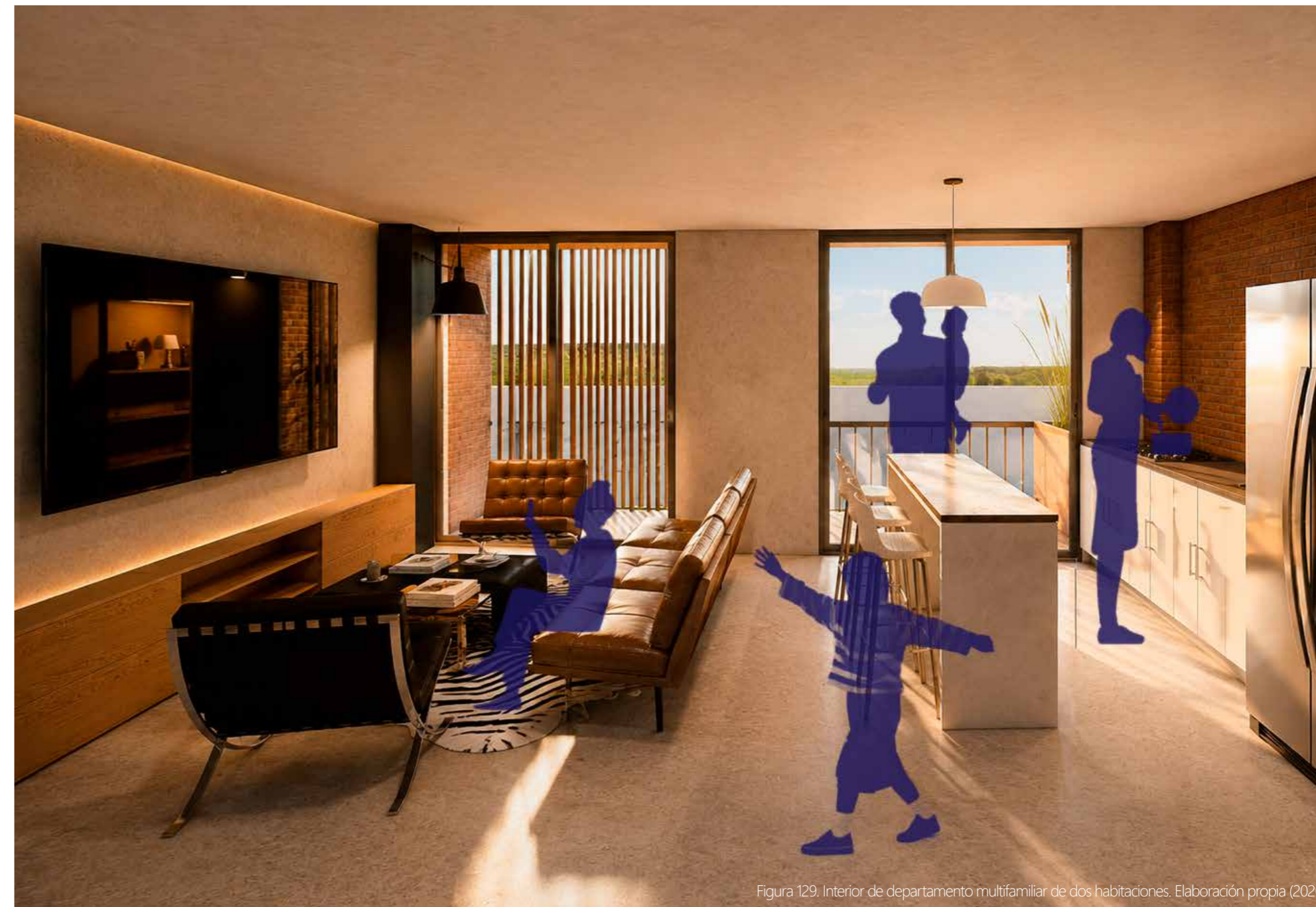


Figura 129. Interior de departamento multifamiliar de dos habitaciones. Elaboración propia (2026).

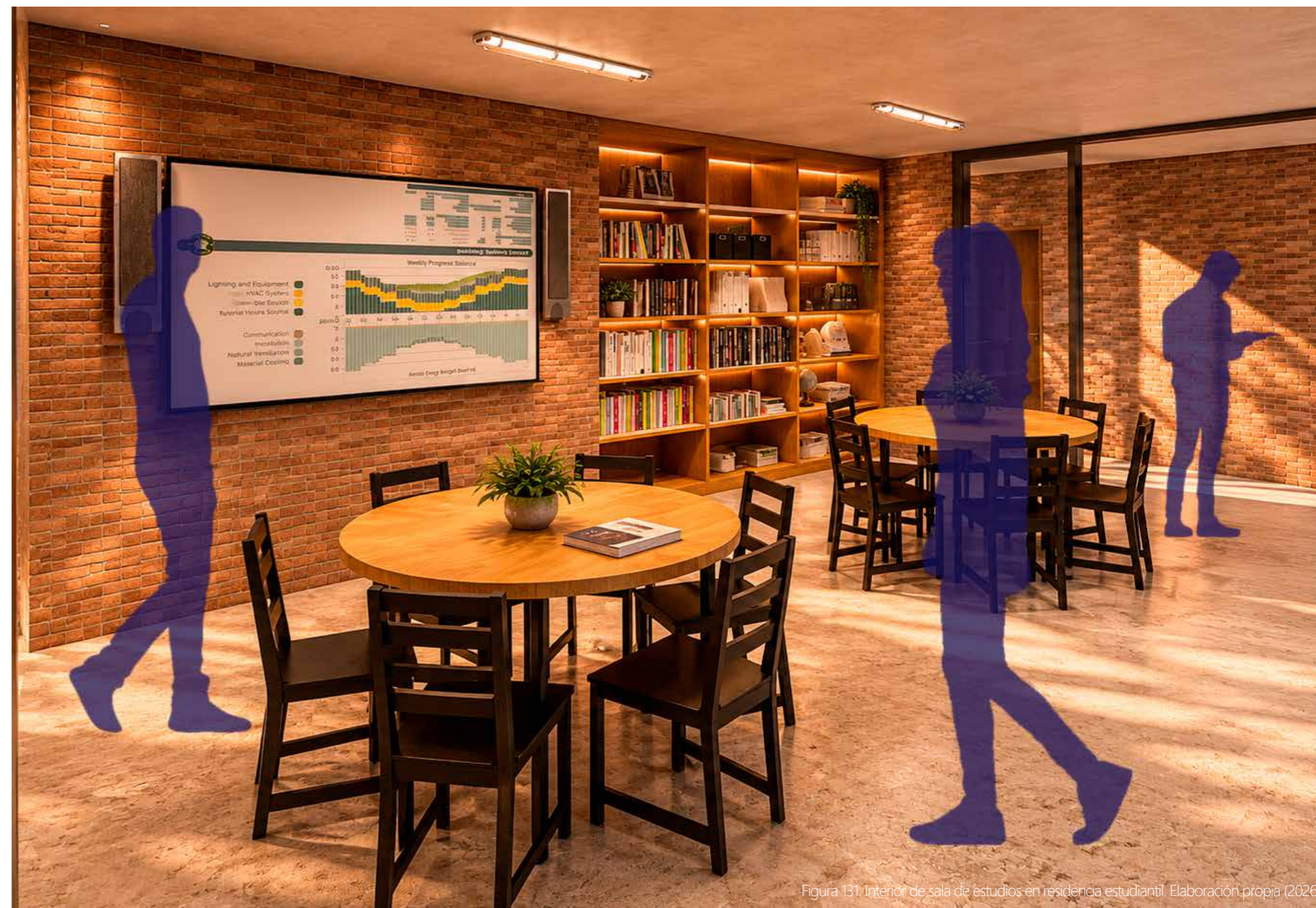




Figura 132. Vista hacia el patio central desde puente de residencia estudiantil. Elaboración propia (2026).



Figura 133. Interior de suite estudiantil. Elaboración propia (2026).

Segunda planta alta-referencia

ESC 1:300



Figura 134. Elaboración propia (2026).

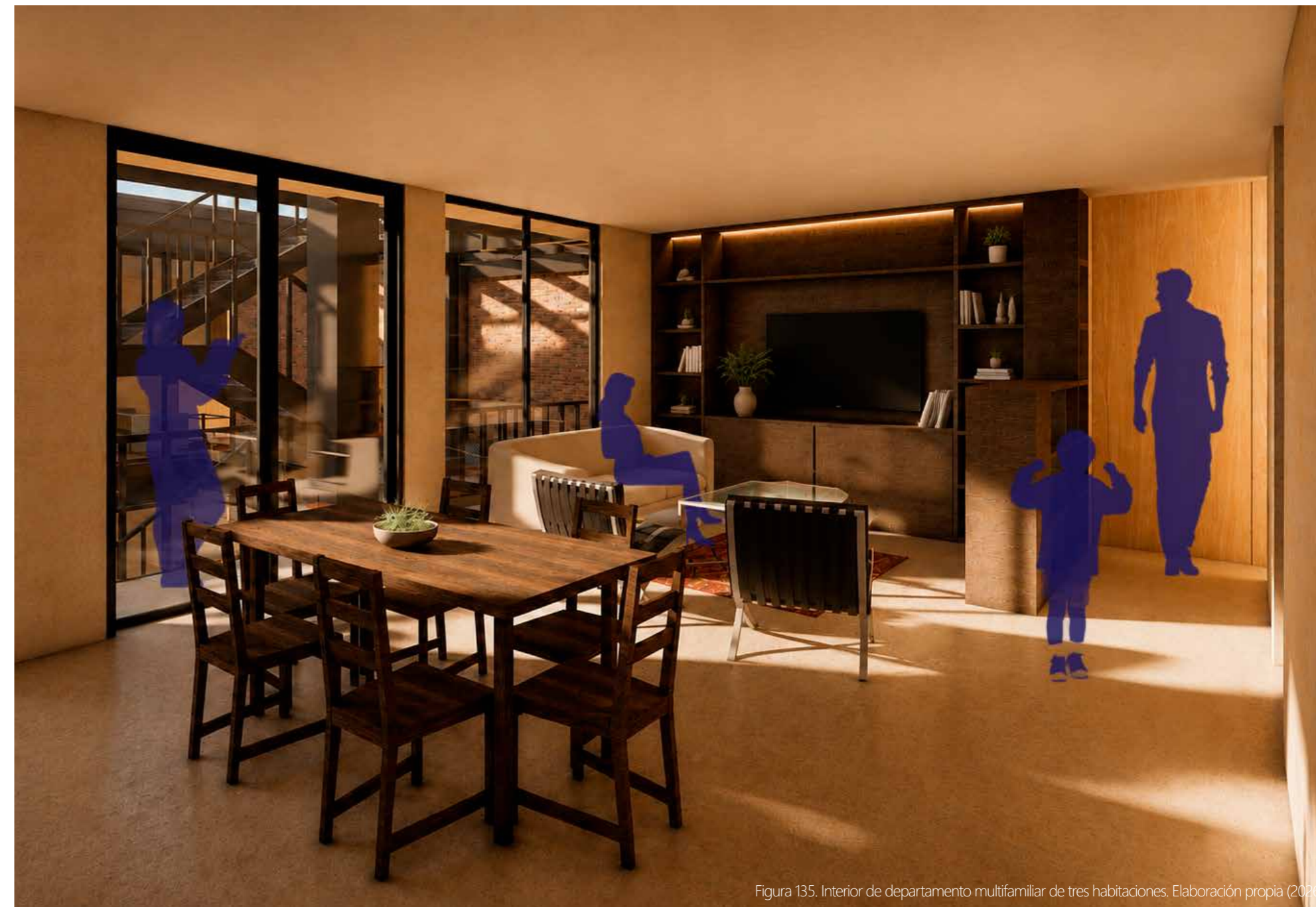


Figura 135. Interior de departamento multifamiliar de tres habitaciones. Elaboración propia (2026).

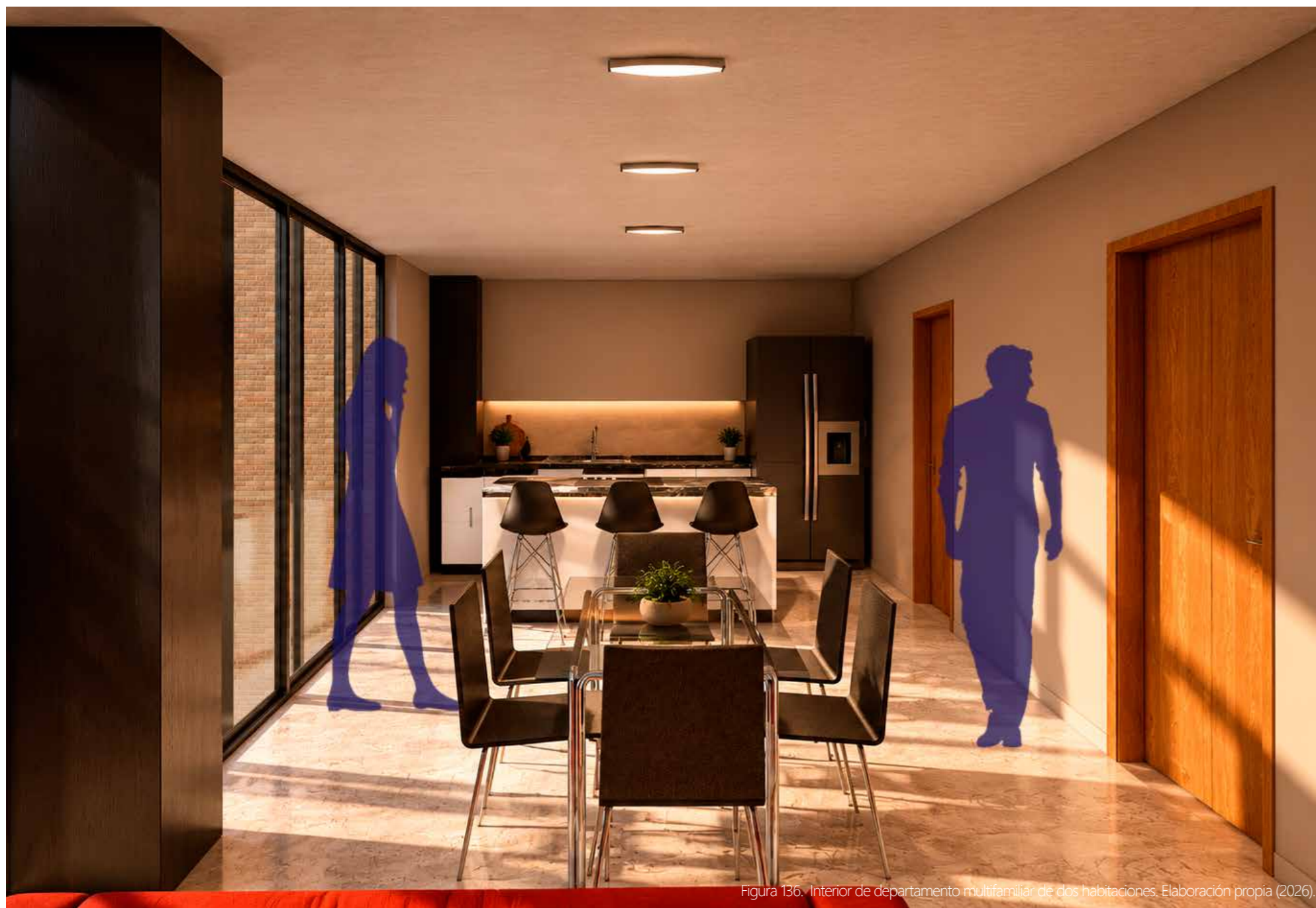


Figura 136. Interior de departamento multifamiliar de dos habitaciones. Elaboración propia (2026).

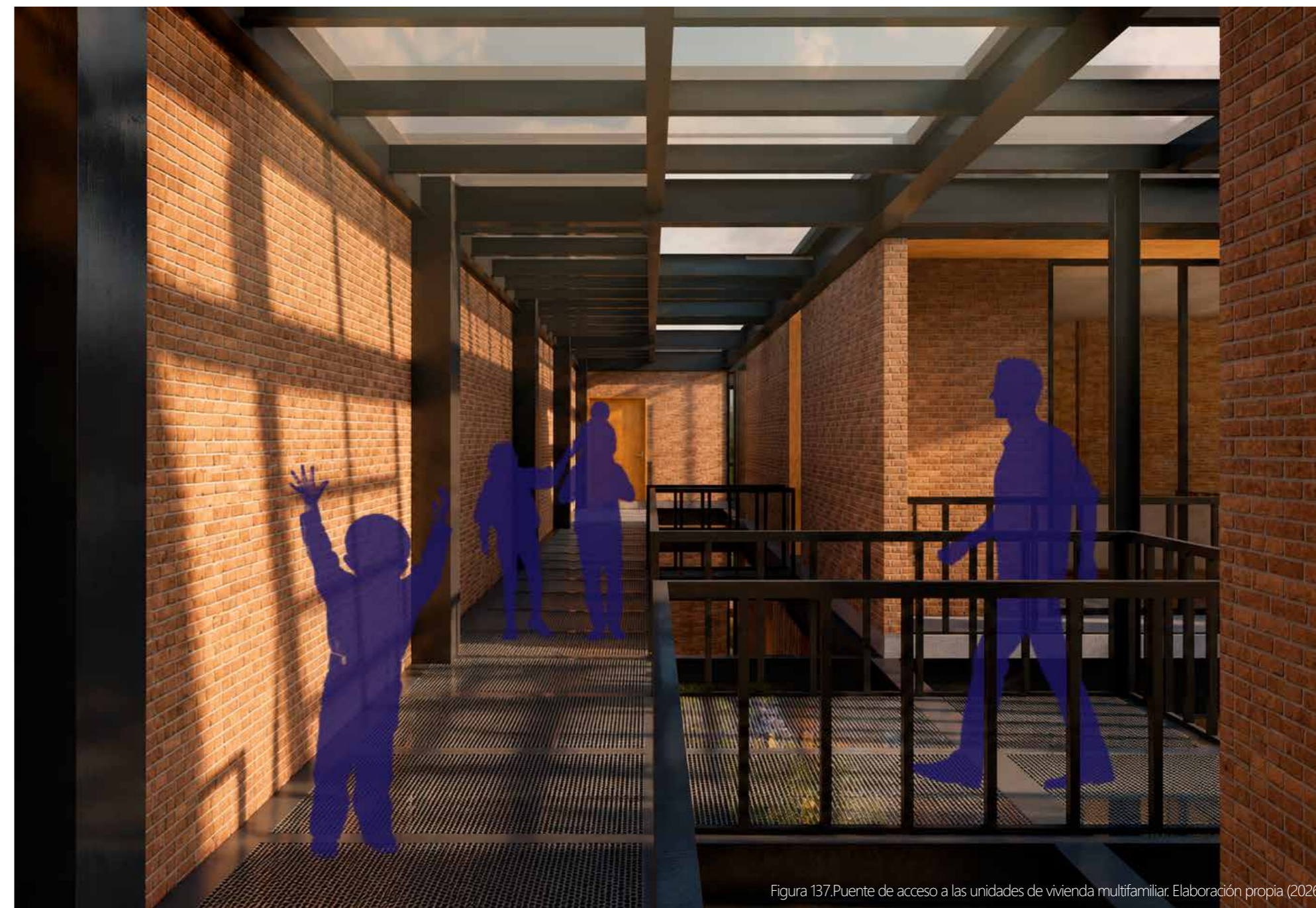


Figura 137. Puente de acceso a las unidades de vivienda multifamiliar. Elaboración propia (2026).



Figura 138. Interior de rooftop- espacio comunal estudiantil. Elaboración propia (2026).

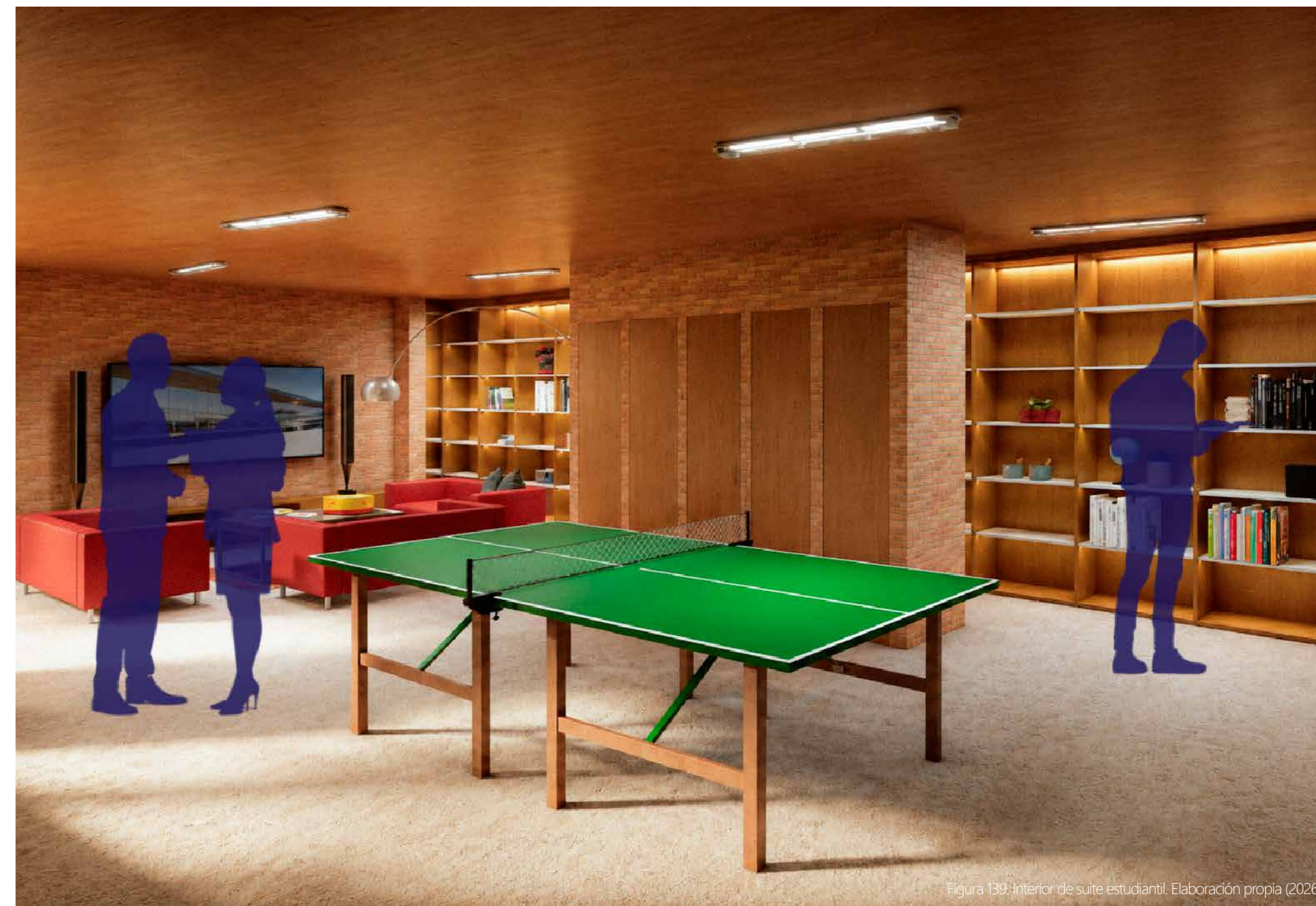


Figura 139. Interior de suite estudiantil. Elaboración propia (2026).

CAPÍTULO V
CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1. Dinámica demográfica y habitabilidad residencial

La investigación evidencia la clara tendencia al despoblamiento en el sector María Auxiliadora del Centro Histórico de Cuenca, reflejada en la pérdida de 1.568 habitantes entre 2010 y 2022. Este fenómeno se debe a un modelo urbano que ha priorizado el turismo y la especialización funcional, dejando de lado el tejido social residencial. Por lo tanto, se concluye que la vivienda es un elemento fundamental para evitar que el espacio patrimonial quede abandonado o funcione solo como un museo. La reactivación del casco antiguo necesita, de manera indispensable, estrategias arquitectónicas que garanticen la permanencia y diversidad de las personas que lo habitan.

2. Reducción del déficit espacial y ecológico a través de la permeabilidad urbana

El diagnóstico del sitio evidenció una notable

deficiencia de áreas verdes y de superficies naturales en el sector, lo cual limita el confort ambiental y afecta la calidad de vida de los residentes. Frente a esto, el proyecto busca contribuir a la mitigación de este déficit aportando espacios de calidad desde la arquitectura. Esto se logra mediante la fragmentación del edificio, la integración de patios interiores y, de manera principal, la creación de un parque público en el centro del proyecto. Estas decisiones de diseño permiten aumentar la permeabilidad del suelo y ofrecer nuevas áreas con vegetación, devolviendo al entorno urbano características ambientales vitales para el bienestar de la comunidad.

3. Lotes sin valor patrimonial como oportunidad para implementar catalizadores urbanos

El análisis predial identificó que en la manzana de estudio existen lotes con valor patrimonial



Figura 140. Vista de recorrido interior. Tipo boceto. Elaboración propia (2026).

negativo o sin valor de protección. Lejos de verlos como un problema, el proyecto aprovecha estos predios para actuar como verdaderos “catalizadores urbanos”, aplicando directamente los conceptos adoptados en nuestro marco teórico. Se concluye que la propuesta de vivienda y residencia estudiantil funciona como este elemento activador: no es solo un edificio para resolver un déficit, sino un motor que atrae flujos peatonales constantes y promueve la aparición de usos complementarios, logrando la regeneración continua del tejido urbano. Así, al transformar estos lotes no protegidos, inyectamos densidad y vida al barrio, respetando en todo momento la memoria histórica y la normativa del paisaje patrimonial.

4. Integración social mediante la mezcla de usos: Vivienda Multifamiliar y Residencia Estudiantil

La cercanía del Campus Centro Histórico de la

Universidad de Cuenca evidenció una fuerte necesidad de alojamiento para estudiantes y colectivos. La propuesta resuelve esta demanda al combinar armónicamente la vivienda multifamiliar con la residencia estudiantil. Se concluye que este modelo mixto, que integra microapartamentos eficientes con áreas de uso común, permite optimizar la densidad poblacional y crear redes de apoyo entre los residentes. Esta mezcla de usos actúa como un soporte dinámico que fortalece la integración social y ayuda a estabilizar la población del sector a largo plazo.

5. Configuración espacial orientada a la proximidad y la vida colectiva

Finalmente, se concluye que el diseño arquitectónico del proyecto logra aplicar de manera práctica los principios de proximidad de la “Ciudad de los 15 minutos”. Al crear un sistema permeable que conecta las calles

Tarqui y Gran Colombia mediante recorridos internos y áreas abiertas, el edificio deja de ser únicamente un espacio privado para convertirse en un lugar de permanencia e interacción pública. El uso de patios interiores y circulaciones abiertas garantiza una adecuada iluminación, ventilación y seguridad natural. Con esto, la arquitectura propuesta se transforma en una herramienta clave para fomentar el sentido de pertenencia al lugar, mejorar la seguridad peatonal y asegurar la revitalización continua del barrio María Auxiliadora.

BIBLIOGRAFÍA

ACMS Architekten. (2018). Studentisches Wohnen Lodyweg Hannover. <https://acms-architekten.de/detailseiten-projekte/studentisches-wohnen-lodyweg-hannover>

ArchDaily. (2018). Microapartments am Georgengarten / ACMS Architekten. <https://www.archdaily.com/902875/microapartments-am-georgengarten-acms-architekten>

Archivo BAQ. (2018). Microapartments am Georgengarten Hanover. Archivo BAQ Arquitectura Panamericana. <https://arquitecturapanamericana.com/microapartments-am-georgengarten-hanover/>

Archivo BAQ. (2020). VIBE. Archivo BAQ Arquitectura Panamericana. <https://arquitecturapanamericana.com/vibe/>

Attoe, W., & Logan, D. (1989). Urban catalysts. En W. Attoe & D. Logan (Eds.), American urban

architecture: Catalysts in the design of cities (pp. 35-55). University of California Press.

Brain, S., & Brain, S. (2020, 15 mayo). The 15 minutes-city: for a new chrono-urbanism! – Pr Carlos Moreno. Carlos Moreno. <https://www.moreno-web.net/the-15-minutes-city-for-a-new-chrono-urbanism-pr-carlos-moreno/>

Cabrera Jara, N. (2023). Reconfiguración urbana, turismo y desplazamiento en el Centro Histórico de Cuenca-Ecuador. *Anales de Arquitectura UC, 2021-2022*, 46-49. <https://doi.org/10.7764/AA.2023.05>

Carrión, F. (2017). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda & M. Velasco (Coords.), *Ciudades y centros históricos: Los retos de la vivienda y la habitabilidad* (pp. 21-34). Universidad Nacional Autónoma de México / Universidad de Guanajuato.

COOP Arquitectura. (2019). Proyecto VIBE. [https://](https://coop-arq.com/vibe)

coop-arq.com/vibe

Delgado, J., & Ziccardi, A. (2017). Introducción. En A. Pineda & M. Velasco (Coords.), *Ciudades y centros históricos: Los retos de la vivienda y la habitabilidad* (pp. 15-18). Universidad Nacional Autónoma de México / Universidad de Guanajuato.

El Telégrafo. (2014, 10 noviembre). Cuenca contará con más áreas verdes. <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/regional-sur/205/cuenca-contara-con-mas-areas-verdes>

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2011). Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2025). Plan de gestión del centro histórico de Cuenca [Borrador técnico]. https://www.cuenca.gob.ec/system/files/Borrador%20PGCH%202025_02.pdf

Gongadze, S., & Maassen, A. (2023, 25 enero). Paris' vision for a '15-minute city' sparks a global movement. World Resources Institute. <https://www.wri.org/insights/paris-15-minute-city>

Habraken, N. J., & Mignucci, A. (2009). Soportes: Vivienda y ciudad. IAT Editorial. <https://tallerac4.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/06/soportes-vivienda-y-ciudad-iatmignucci.pdf>

Jacobs, J. (2011). Muerte y vida de las grandes ciudades (A. Abad, Trad.). Capitán Swing Libros. (Obra original publicada en 1961).

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71.

LlactaLab. (2020, 26 julio). Espacios públicos abiertos - Cuenca. https://201.159.223.152/layers/:geonode:EPA_Cuenca

LlactaLab. (2020, 22 marzo). SIS - Permeabilidad del suelo. https://201.159.223.152/layers/geonode_data:geonode:n_iB07_PermSue

LlactaLab. (2025, 19 julio). Cambio poblacional Cuenca 2010 y 2022 Malla Hexagonal. https://201.159.223.152/layers/geonode_data:geonode:poblacion_cuenca_hexagono_2010_2022

López de Lucio, R. (2012). Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Universidad Politécnica de Madrid. https://oa.upm.es/40092/1/VIVIENDA_COLECTIVA_ESPACIO_PUBLICO_CIUADAD_01_1-80.pdf

Moreno, C. (2023). La revolución de la proximidad: Del urbanismo de las redes a la ciudad de los 15 minutos. Paidós.

ONU-Habitat. (2018). El espacio público: componente clave de una ciudad sostenible. <https://onu-habitat.org/index.php/el-espacio-publico-componente-clave-de-una-ciudad-sostenible>

<https://onu-habitat.org/index.php/el-espacio-publico-componente-clave-de-una-ciudad-sostenible>

ONU-Habitat. (2020). World Cities Report 2020: The value of sustainable urbanization. United Nations Human Settlements Programme.

Parameswaran, A., & Bowers, J. (2014). Student residences: From housing to education. *Journal of Further and Higher Education*, 38(1), 57-74. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/0309877X.2012.699515>

Sternberg, E. (2002). What makes buildings catalytic? How cultural facilities can be designed to spur surrounding development. *Journal of Architecture and Planning Research*, 19(1), 30-42.

FUENTE DE IMÁGENES

Ilustración de portada y contraportada: Elaboración propia (2026).

Ilustración frase de introducción: Elaboración propia (2026).

Figura 1-3. Elaboración propia (2025-2026).

Figura 4. Google Earth (2023). <https://maps.app.goo.gl/78EgeN4NnHwi2u4X6>

Figura 5. El Mercurio (2025). https://elmercurio.com.ec/cuenca/2025/05/30/maria-auxiliadora-historias-tradiciones/#google_vignette

Figura 6. Elaboración propia (2026).

Figura 7. Carlos Moreno (2019). https://elmercurio.com.ec/cuenca/2025/05/30/maria-auxiliadora-historias-tradiciones/#google_vignette

Figura 8-9. Paris en Commun (2020). <https://www.>

researchgate.net/figure/Paris-en-Communs-15-min-city-concept-From-the-top-clockwise-the-headings-read-Learn_fig2_343141364

Figura 10. Municipio de Cuenca (1949). <https://publicaciones.uazuay.edu.ec/flip/books/libro/uazuay-libro-190.pdf>

Figura 11. Ecosistema Urbano (2016). <https://ecosistemaurbano.com/es/cuenca-red-public-space-reactivation-in-ecuador/>

Figura 12. Archivo BAQ (2024). <https://baq2024.arquitecturapanamericana.com/proyectos/miner-a-37/>

Figura 13. Benoit Wehrlé (2017). <https://www.archdaily.com/889353/lucien-cornil-student-residence-a-plus-architecture>

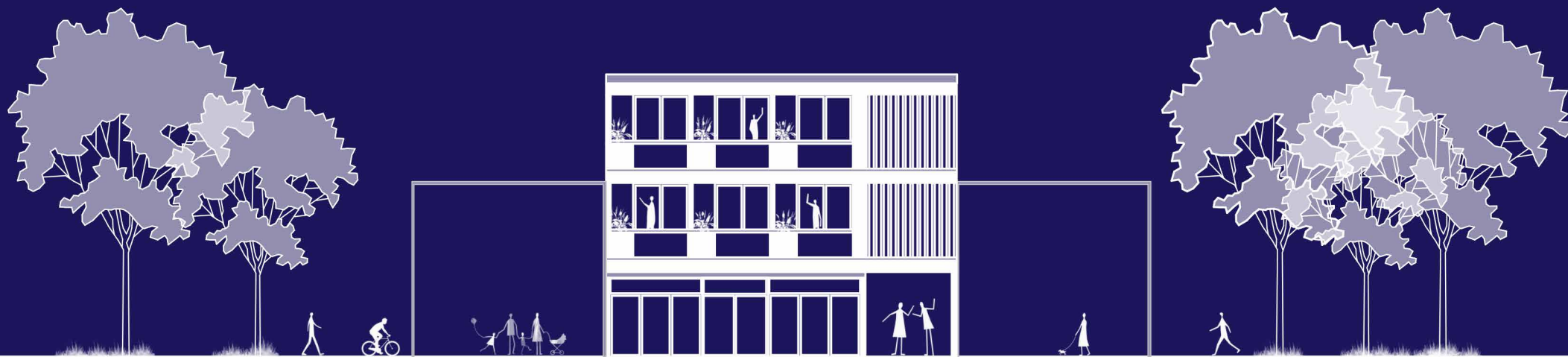
Figura 14-17. Elaboración propia (2026).

Figura 18. Archivo BAQ (2027). <https://arquitecturapanamericana.com/vibe/>

Figura 19-21. Elaboración propia (2026).

Figura 22. Archivo BAQ (2018). <https://arquitecturapanamericana.com/microapartments-am-georgengarten-hanover/>

Figura 23-140. Elaboración propia (2026).



UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

FACULTAD DE
ARQUITECTURA