

Proyecto de rehabilitación y ampliación de un conventillo en el Centro Histórico de Cuenca

TOMO I

ESCUELA DE ARQUITECTURA

Proyecto final de carrera previo a la obtención
de Título de Arquitecto/a

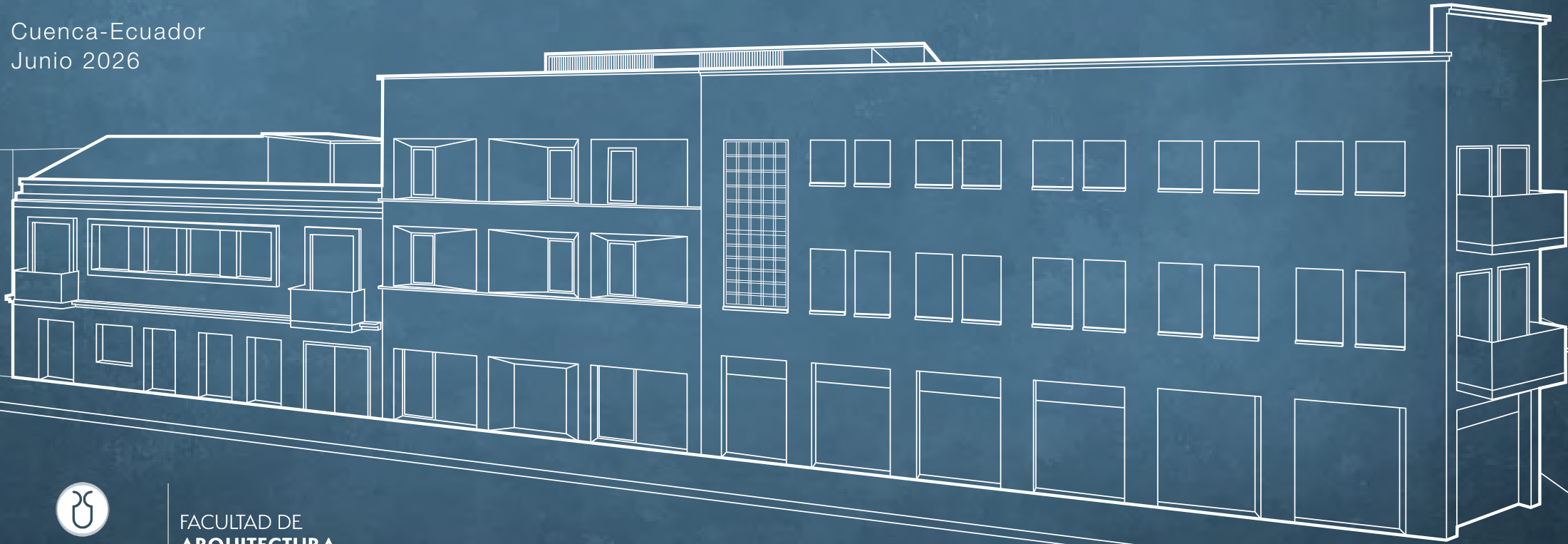
AUTORES

Yahaira Saymira Camacho Peñaloza
Carlos Alfredo Fernández de Córdova Arteaga

DIRECTORA

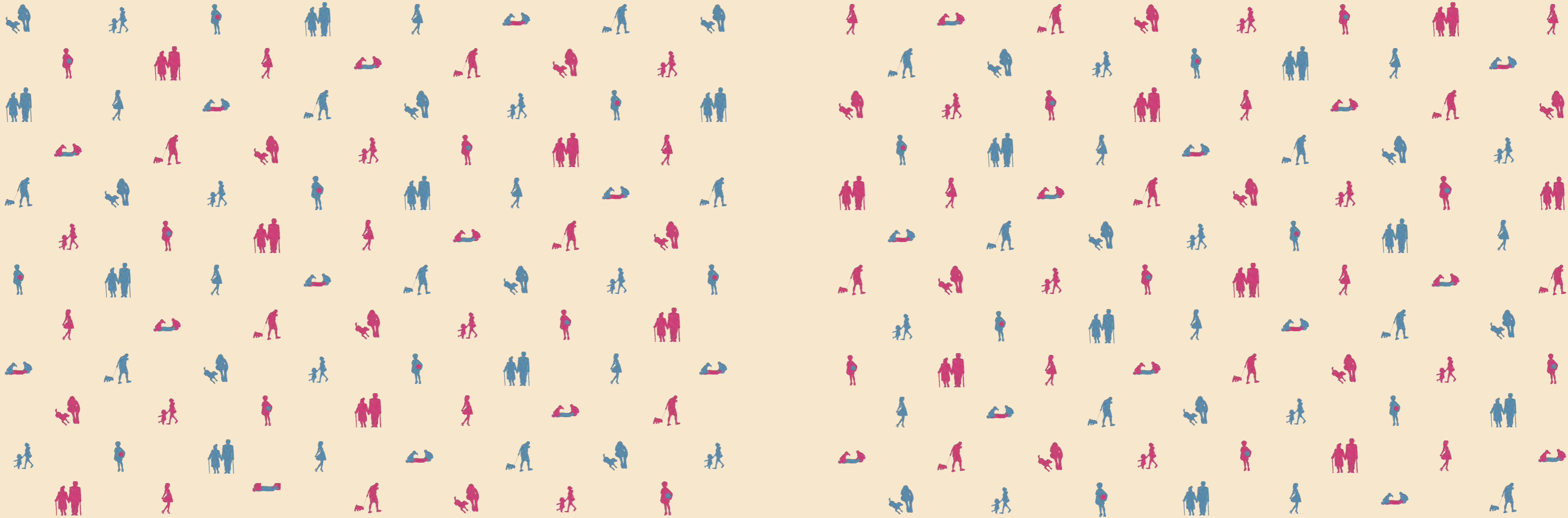
Arq. Ana Patricia Rodas Beltrán

Cuenca-Ecuador
Junio 2026



UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

FACULTAD DE
ARQUITECTURA





UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

FACULTAD DE
ARQUITECTURA

**Proyecto de rehabilitación y
ampliación de un conventillo en el
Centro Histórico de Cuenca**

Proyecto final de carrera previo a la
obtención de Título de Arquitectos

Autores:

Yahaira Saymira Camacho Peñaloza
Carlos Alfredo Fernández de Córdova Arteaga

Directora:

Arq. Ana Patricia Rodas Beltrán

Cuenca - Ecuador
2026

Dedicatoria

Dedico esta tesis a mis amados padres, María y Dominik, mi mayor inspiración. A mi hermano y a mis sobrinos, siempre presentes en mi corazón; a mi abuelita Victoria; mi novio, por acompañarme en todo este proceso; y a mi compañero de tesis, por el apoyo mutuo, la paciencia y el esfuerzo compartido en este camino.

Yahaira Saymira Camacho Peñaloza

Dedicatoria

Esta tesis va dedicada a mis padres, a mis hermanos, a mi novia, a mis mejores amigos, y a mi compañera de tesis, por estar a lo largo de esta travesía universitaria y nunca dejar de darme ánimos cuando más lo necesitaba.

Carlos Alfredo Fernández de Córdova Arteaga

Agradecimientos

Quiero agradecer profundamente a mis padres por su apoyo incondicional. A mi mami, gracias por estar siempre a mi lado, con tu cariño y tus consejos. Has sido mi refugio en los momentos difíciles. A mi papi, gracias por demostrarme con tu ejemplo que todo lo que uno se propone puede lograrse con esfuerzo, disciplina y determinación. Gracias a ambos por enseñarme a ser fuerte, valiente e independiente. Los admiro profundamente y los amo con todo mi corazón.

Agradezco a mi novio, Marcelo David, mi mejor amigo y mi pareja. Tu compañía, apoyo y amor incondicional han sido un pilar fundamental en este largo proceso. Por estar en cada momento, escuchándome, motivándome y ayudándome. Gracias por nunca dejarme caer. Te amo.

Especialmente a mi gran amigo y compañero de tesis, gracias por todos estos años de trabajo juntos, por las eternas amanecidas. Cada momento que hemos compartido ha sido invaluable e inolvidable, y esta tesis es testimonio de nuestra comprensión y trabajo mutuo. Gracias por nunca permitirme rendirme. Te quiero mucho, Carlos.

A mis amigas Claudia y Cristina, muchas gracias, por estar junto a mí todos estos años, y siempre impulsarme a crecer. Y a mi hermoso grupo “Paralelepípedos”, que me regaló el preuniversitario; las quiero mucho.

También a mi amada familia, por su constante apoyo y sabiduría, que siempre me han guiado. A Tania Arteaga y Alfredo Fernández de Córdova, gracias por abrirme las puertas de su hogar y brindarme su cariño.

Y a mi abuelita Vicky, este trabajo es para ti, por siempre haberme cuidado y acompañado. Nunca dudaste de mis sueños ni de cada meta que te compartí; te prometo seguir cumpliéndolos.

Por último, a mí misma, por la determinación, la resiliencia y esfuerzo que dedique a este trabajo. Por no haberme dado por vencida, por seguir adelante y por cumplir este gran sueño.

Yahaira Saymira Camacho Peñaloza

Agradecimientos

Quiero agradecer a mis padres, Alfredo y Tania, a los cuales les debo completamente este logro, ya que sin su apoyo todo esto no hubiera sido posible. Todo el apoyo que me han dado a lo largo de los años ha sido el motor que me ha impulsado a seguir luchando por conseguir el sueño de ser un arquitecto.

A mi novia Daniela, por estar siempre cuando más lo necesitaba, por ser ese apoyo y ese hombro en el cual llorar cuando las cosas se ponían difíciles o parecían que no tenían solución, por acompañarme en tantas malas noches en las cuales no tenía tiempo para nada más que hacer maquetas y láminas y tu estabas ahí haciéndome compañía o intentando pegar una grada que para ti no tenía sentido.

A mis mejores amigos Guido y Andres, por siempre hacerme acuerdo que la vida no es solo la universidad, sino también esos momentos en los que te desconectas de todo y disfrutar el momento, y si no se podía dejar las responsabilidades, por ayudarme a armar maquetas en los lugares menos adecuados con tal de poder tener ese momento de diversión y relajación.

A mis otras mejores amigas, Karen y Naty, por adoptarme ese primer día de propedeutico y darme una de las amistades mas sinceras y lindas que me ha podido dar la universidad.

Y finalmente, pero no menos importante, a mi mejor amiga y compañera de tesis Yahaira, a ti creo que no me alcanzan las palabras para expresar lo agradecido que estoy de tenerte en mi vida, y la suerte de poder llamarte mi amiga, porque no solo has sido alguien que me ayudó a pasar materias cargando todo el peso del trabajo, sino que te has convertido en parte de mi familia. Hemos pasado por tantas cosas, desde amanecidas, risas, peleas, consejos de vida, cortes de luz, una pandemia y un montón de películas que ya no tenemos ni que ver, que simplemente no queda nada más que decirte que gracias por confiar en mí y ser mi pingüino.

Ahora solo me queda decir que este logro no es solo mío sino de todos ustedes, ya que sin su apoyo estoy seguro que jamás hubiera logrado conseguir esto, les amo mucho a todos y en serio gracias por estar siempre a mi lado.

Carlos Alfredo Fernández de Córdova Arteaga

Agradecimientos especiales

Anita e Isa queremos agradecerles por todo el apoyo que nos han dado a lo largo de la carrera, especialmente en esta etapa final. Les agradecemos la confianza y el cariño compartido, ayudándonos a alcanzar esta meta la cual no hubiera sido posible sin su guía y consejo.

A Pablo por enseñarnos a amar la carrera y demostrarnos con sus clases que el aprendizaje no tiene que ser algo aburrido y monótono, sino algo didáctico y entretenido. Además de ser más que un profesor, por ser un mentor.

Y finalmente a Cari, por impartirnos sus conocimientos y ser nuestro primer acercamiento a la vida profesional, haciendo que amemos cada día un poco más esta carrera.

Yahaira y Carlos

01

MARCO TEÓRICO Y CASOS DE ESTUDIO

Dedicatoria	04	Marco Teórico	22
Agradecimientos.....	06	Estudio de casos de los conventillos ...	22
Resumen	14	Beneficios de la vivienda colectiva	24
Abstract.....	15	Ventajas de crear espacios públicos de cohesión social.....	26
Objetivo general	17	Reflexiones.....	28
Objetivos específicos	17	Casos de Estudio.....	30
Problemática y Justificación	18	Cohousing Entrepatrios - Las Carolinas.	32
		Edificio Mar Mediterráneo 34.....	38
		Viviendas Sociales 2104.....	44
		Casa Santa Clara	50
		Estrategias Aplicables	56

02

ANÁLISIS HISTÓRICO, SOCIAL Y URBANO

Contexto Urbano	60
Historia del barrio El Vado	60
Identificación de las edificaciones	62
Análisis de sitio.....	64
Ubicación	64
Equipamientos/Comercios.....	65
Tiempos de recorrido.....	66
Permeabilidad del suelo.....	67
Preexistencias Arquitectónicas	68
Análisis de los tramos.....	68
Normativa vigente	70
Dinámicas barriales	72
Entrevistas	72

03

ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

Análisis arquitectónico y patrimonial ..	76
Análisis en fachada	76
Materialidad.....	77
Análisis físico, espacial y factores de deterioro	78
Estado actual casa Tamayo	78
Estado actual casa Vásquez	79
Estado actual casa Bernal (Conventillo)	80
Tabla de resumen de materialidad.....	81
Análisis de organización y distribución espacial.....	82
Tabla de patologías	86
Análisis Social.....	87
Censo interno de las viviendas	87
Entrevistas	88

04

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Programa	92
Estrategias de diseño	93
Bloqueamiento	93
Zonificación.....	94
Decisiones en fachada.....	97
Conexión urbana	98
Gráficos arquitectónicos.....	100
Plantas.....	100
Tipologías de vivienda	105
Traslado y restitución de la grada	107
Espacios de cohesión	108
Alzados generales	110
Secciones generales.....	112
Secciones constructivas	115
Detalles constructivos	116
Comparación entre estado actual y propuesta.....	118
Imágenes del proyecto.....	120

05

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Aplicaciones de referentes.....	126
Referentes teóricos y proyectuales	126
Conclusiones.....	128
Recomendaciones	129
Bibliografía	132
Figuras	134
Tablas.....	135
Declaración sobre el uso de inteligencia artificial	135
Anexos.....	136

“El espacio arquitectónico debe ser un **reflejo** de la vida humana,
debe **adaptarse** a ella.”

Lina Bo Bardi

Resumen

Dentro del Centro Histórico de Cuenca existe una gran cantidad de viviendas patrimoniales. En algunos casos estas son fragmentadas y convertidas en conventillos, estas suelen estar en mal estado, por mantenimiento insuficiente. El proyecto se centra en rehabilitar y ampliar uno de ellos, identificando problemas estructurales, de materialidad y de instalaciones. Al rehabilitar conventillos se rescatan viviendas históricas adaptándolas a necesidades actuales, optimizando el uso del suelo. La tesis propone densificar el centro histórico mediante una vivienda con buena calidad habitacional e incluye zonas de interacción social para residentes y vecinos. Como resultado se propone el aumento de unidades habitacionales, de comercios y espacios comunales.

Palabras claves:

Vivienda colectiva, cohesión social, recuperación patrimonial, viviendas uso mixto, intervención patrimonial

Abstract

Within the Historic Center of Cuenca, there is a large number of heritage houses. In some cases, these are fragmented and converted into tenement housing, which is often in poor condition due to insufficient maintenance. The project focuses on rehabilitating and expanding one of these buildings, identifying structural, material, and installation-related issues. By rehabilitating tenement housing, historic residences are preserved and adapted to current needs while optimizing land use. The thesis proposes increasing density in the historic center through housing with good living quality and includes areas for social interaction for residents and neighbors. As a result, the project proposes an increase in housing units, commercial spaces, and communal areas.

Keywords:

Multi-family housing, social cohesion, revitalization of heritage housing, mixed-use housing, heritage housing intervention

Objetivo general

Desarrollar un anteproyecto de rehabilitación y ampliación de un conventillo en el barrio El Vado, Centro Histórico de Cuenca, preservando su condición de uso mixto e incorporando espacios comunitarios para fortalecer la habitabilidad colectiva de sus residentes.

Objetivos específicos

1. Analizar conceptos teóricos y proyectos referenciales de rehabilitación de viviendas colectivas en centros históricos, con el fin de comprender estrategias aplicables al caso de estudio.
2. Analizar los problemas físicos, sociales, espaciales y patrimoniales de los inmuebles, determinando los factores que inciden en su deterioro y uso actual.
3. Caracterizar el entorno inmediato y el contexto urbano, considerando las dinámicas barriales, las preexistencias arquitectónicas y la normativa vigente para definir un programa coherente.
4. Diseñar un anteproyecto arquitectónico de ampliación y rehabilitación de una vivienda colectiva de uso mixto en el barrio El Vado.

Problemática y Justificación

El Centro Histórico de Cuenca fue declarado por la UNESCO en 1999 como "Patrimonio Cultural de la Humanidad", lleva este título por el conjunto de monumentos y bienes creados por el hombre, como por ejemplo las edificaciones arquitectónicas y sitios que deben ser conservados, que han configurado la cultura de la ciudad. El ministerio de Cultura y Patrimonio (2010) afirma que el tejido urbano sigue intacto desde su formación hace 400 años.

Del mismo modo se han conservado varias viviendas que mantienen sus características originales. Sin embargo el estilo de vida de los habitantes siempre es cambiante lo que nos lleva a pensar que las viviendas podrían transformar su programa.

Aguirre et al. (2017) señalan que las viviendas patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca poseen una tipología colonial y republicana, caracterizada por pasillos que conectan con patios internos alrededor de los cuales se distribuían numerosas habitaciones (Fig. 01).

Estas edificaciones, construidas con materiales como adobe o bahareque, teja y madera combinada, fueron originalmente habitadas por familias numerosas. Sin embargo, con el paso del tiempo su uso ha cambiado de manera considerable, lo que ha exigido importantes adaptaciones

arquitectónicas que, a su vez, han dificultado su adecuada conservación. Asimismo, el patrimonio arquitectónico situado en áreas urbanas consolidadas, como en el Centro Histórico, presentan una alta vulnerabilidad no solo al deterioro natural, sino también a las condiciones ambientales cambiantes.

De acuerdo con Aguirre et al. (2017), al analizar la variación histórica de las condiciones ambientales, situaciones eventuales y su incidencia sobre los materiales, se evidencia la necesidad de revisar y replantear los procesos destinados a su conservación y recuperación. En este sentido, constituyen un recurso habitacional de carácter social. La política pública y la visión de ciudad han obstaculizado intervenciones efectivas en estos inmuebles, impidiendo mejorar y sostener adecuadamente la vivienda popular (Cabrera et al, 2025).

Según un análisis realizado por el Municipio de Cuenca para el desarrollo del nuevo PDOT (2023) se ha registrado un proceso de despoblamiento en el Centro Histórico de Cuenca a favor de usos comerciales y turísticos. Dentro de la zona de estudio se ha registrado una densidad de aproximadamente 120 hab/ha.

Parte de las viviendas no se encuentran en condiciones físicas adecuadas. (Fig. 02).

Entre ellas destacan los conventillos, una tipología de vivienda colectiva surgida como respuesta a la necesidad de alojamiento popular, evidenciando problemas de habitabilidad que refuerzan procesos de exclusión y gentrificación (Cabrera et al, 2025), se caracterizan por su ocupación múltiple, y su valor cultural como testimonio de modos de vida populares.

Se identifican al menos diez conventillos alrededor del Mercado 10 de Agosto y el barrio El Vado, los cuales a pesar de mantener su vitalidad, enfrentan condiciones de precariedad y un progresivo deterioro visual (Rodas y Cabrera, 2023).



Fig. 01 Patio interno del conventillo, Casa Bernal
Fuente: Fotografía Propia.

Según Pauta (2019) es destacable el rol cumplido por las familias de bajos recursos, pues éstas en la conformación de su hábitat se han adaptado a las características estructurales, formales y funcionales de las edificaciones, favoreciendo su conservación. Estas viviendas, muchas veces transformadas sin planificación, evidencian deficiencias en ventilación, iluminación y salubridad, junto con una alta densidad de ocupación que reduce la calidad de vida de sus residentes. (Fig. 03).

Sin embargo, los conventillos no pueden entenderse como espacios obsoletos, ya que responden a una necesidad habitacional persistente: acogen a familias que permanecen en el centro histórico, por falta de acceso a alternativas asequibles y adecuadas.

Por ello, esta tesis propone una intervención de rehabilitación y ampliación de un conventillo ubicado en el Centro Histórico, en el barrio El Vado, utilizando tres edificaciones. La intervención busca incrementar la densidad habitacional, mejorando la calidad de vida, incorporando espacios de convivencia que fomenten la interacción entre residentes y visitantes, promoviendo la accesibilidad.

Se plantea conservar el uso comercial en planta baja, manteniendo la dinámica económica característica del barrio, y fortalecer la

relación entre barrio, vivienda y comercio. Así mismo, se considerará promover las dinámicas barriales que aseguren la inclusión de todos los usuarios.

La propuesta busca, además, redefinir la percepción del conventillo, demostrando que puede convertirse en una opción de habitabilidad digna, sostenible y socialmente inclusiva, partiendo de la necesidad de revalorizar los conventillos como parte activa del patrimonio urbano de Cuenca.



Fig. 02 Baño del conventillo, Casa Bernal
Fuente: Fotografía Propia.



Fig. 03 Lavandería del conventillo, Casa Bernal
Fuente: Fotografía Propia.

Marco Teórico

Estudio de casos de los conventillos

Algunos Centros Históricos enfrentan procesos de gentrificación y turistificación, ocasionando el desplazamiento de los residentes originales (Cabrera-Jara, 2019) y según cifras estimadas por ONU - Hábitat, en Latinoamérica y el Caribe se evidencia una falta de vivienda para más de 23 millones de hogares (ONU-Hábitat, 2020), y en ciudades donde los costos han llegado a ser muy elevados las personas recurren a soluciones de tugurización apareciendo así los llamados conventillos.

Estos se pueden definir como “edificaciones en las que pueden llegar a habitar varias personas o familias en áreas reducidas que muchas veces se encuentran organizadas a través de pasillos o alrededor de un patio central” (Pacheco y Sarmiento, 2015).

Según la Real Academia Española de la Lengua (RAE), conventillo significa “casa de vecindad” que puede ser entendida como una casa con diversos hogares en su interior (Fig. 04).

En el Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca se define como conventillo al inmueble que fue fraccionado para crear pequeñas habitaciones donde pueden habitar desde una persona hasta una familia de varios integrantes.

Esta tipología de vivienda colectiva la encontramos en países como: Argentina, Brasil, Chile, Cuba, Ecuador, Panamá, Uruguay y Venezuela. El auge de los conventillos se dio más o menos entre 1880 y 1920 en varios países de Latinoamérica, pero en Ecuador y Cuba esto comenzó a mediados del siglo XX.

En Chile (Fig. 05), Argentina y Uruguay (Fig. 07), el término conventillo es usado para referirse a una vivienda de arriendo colectiva popular, mientras que en México, Cuba y Brasil es conocida como vecindad o ciudadela.

Este fenómeno nace principalmente por el abandono de los cascos históricos por las clases altas, y en la actualidad “las comunidades a veces carecen de la tradición de lucha por mejores condiciones de vida urbana, ya que su estrategia de supervivencia implica que las mejoras pueden precipitar su expulsión de un sitio privilegiado” (Carrión, 2001).

Al igual que muchos países en vía de desarrollo Ecuador se ha enfrentado a diversos procesos de migración, principalmente hacia ciudades como Quito, Guayaquil, y Cuenca (Fig. 06).

Algunas personas optaron por vivir en casas deterioradas de los Centros Históricos por sus bajos costos y su ubicación central que los acercaba de primera mano a varios



Fig. 04 Vecindad en Puebla - México
Fuente: Tomado de Pérez (2007, Flickr).

equipamientos, servicios y comercios.

Estas nuevas tipologías de vivienda “albergaban en su interior a un heterogéneo conjunto de personas: estudiantes venidos de provincia, mercaderes, prestamistas, obreros, sirvientes” (Pacheco y Sarmiento, 2015). El conventillo así responde a las necesidades de sus habitantes y a pesar de su particular forma y programa, da como resultado una pequeña comunidad con interacciones sociales, dado que algunos tienen espacios de uso comunitario como baños y lavanderías.

Comprendiendo el término “conventillo” y sus diferentes presentaciones en Latinoamérica entendemos que esta vivienda nace en varios países por la misma razón, como respuesta a la alta demanda habitacional, al incremento del valor del suelo, al sector que aprovechó la oportunidad para aumentar las rentas por cuartos y a la necesidad de brindar un techo a un conjunto de personas.



Fig. 05 Conventillo en Santiago - Chile
Fuente: Tomado de Calquín Donoso (2009, p. 9).



Fig. 06 Conventillo Casa Brito, Cuenca - Ecuador
Fuente: Recuperado de la tesis de Ávila, 2024, p. 11.



Fig. 07 Conventillo Mediomundo, año 1954, Montevideo - Uruguay
Fuente: Fotografía de Ferruccio Musitelli coloreada digitalmente por @saprelis. Tomado de Montevideo Histórico (2023).

Beneficios de la vivienda colectiva

El cohousing, es definida por McCamant y Durrett como una forma de vivienda colectiva que puede variar en tamaño, ubicación, tipo de propiedad, diseño y prioridades, pero que tiene características comunes (McCamant y Durrett, 1997)

Este modelo de vivienda surge como una solución a la crisis del acceso a la vivienda debido al aumento del costo del suelo urbano, tiene como objetivo combinar la autonomía de una vivienda privada con las ventajas de la vida comunitaria. Cada vivienda tiene su residencia privada, pero comparte lugares como la cocina, comedor (Fig. 08), lavandería y patio de juegos para los niños. (Fig. 10)

En la actualidad se han ido dejando de lado las relaciones vecinales, que prácticamente son relaciones sociales informales, sin embargo como mencionan diferentes estudios los entornos residenciales pueden promover las interacciones sociales y la cohesión comunitaria, brindando oportunidades de socialización entre vecinos y un apoyo social para las familias, de esta manera reduciendo el aislamiento (Herrmann-Lunecke et al., 2024)

De la misma manera Reyes, et al. (2022) indica que la vivienda cooperativa puede mejorar la salud física y emocional a través de redes de cuidado, participación comunitaria

y seguridad colectiva, en otras palabras dichas por los mismos autores, la vida en comunidad "puede reducir el estrés asociado a la vivienda".

Por otra parte García y Moya (2025) sostienen que los beneficios no son solamente socioculturales, sino también urbanísticos y organizativos, ya que estos espacios proporcionan soluciones replicables para la vivienda colectiva contemporánea y recomiendan que los procesos de diseño involucren a los futuros inquilinos, ya que esto aumenta el sentido de pertenencia y se incrementa la resiliencia comunitaria.

Además proponen definir cuales son los componentes esenciales para que la vivienda funcione correctamente. Dentro de estas propuestas destaca la presencia de espacios comunes obligatorios, mecanismos de gestión comunitaria, garantizar el acceso a la vivienda de manera sostenible y equitativa, coincidiendo con Reyes, et al. (2022) sobre la participación activa de los residentes (Fig. 09).

Varias de las literaturas corroboran que los beneficios de la vivienda colectiva no se derivan únicamente de la proximidad física entre unidades habitacionales o de los espacios compartidos, sino del diseño participativo de los habitantes y de

las relaciones de corresponsabilidad que emergen de este proceso. Y como indica Morgan (2009), la disposición de los vecinos a realizar algunas tareas entre sí o a adoptar una vigilancia general en nombre del otro, hace que las personas no se sientan tan solas, llegando a experimentar que pertenecen a una comunidad.

Pero como indican Marín y Villegas (2025) en su estudio sobre personas relocalizadas desde asentamientos informales a viviendas comunitarias, el nivel de satisfacción no depende solamente de la forma arquitectónica, sino que también aparecen factores como la

percepción de la seguridad, la calidad de las relaciones vecinales, e incluso el barrio de implementación del proyecto, este último refiriéndose a si la vivienda se encuentra localizada en la periferia urbana, con menor accesos a equipamientos y servicios, o en zonas consolidadas con una oferta adecuada de infraestructura y conectividad.



Fig. 08 Casa comunal en Dinamarca
Fuente: Dinner time at Trudeslund in common house. Tomado de McCamant y Durrett (1994, p. 94).



Fig. 09 Ejemplo diseño participativo
Fuente: Imagen tomada de La ciudadanía experta: un cambio de perspectiva en el diseño participativo (Florian, 2022).



Fig. 10 Fotografía de vecindades urbanas
Fuente: Tomado de Masa América (s.f.).

Ventajas de crear espacios públicos de cohesión social

La cohesión social se entiende como el grado de integración y pertenencia dentro de una comunidad, sostenida por relaciones solidarias y cooperación entre sus miembros (Berkman & Glass, 2000). Esta se ha vuelto un elemento clave dentro de los debates sobre hábitat y planificación urbana, en especial aquellos que buscan fortalecer la vida comunitaria a través del diseño físico y la participación activa de los residentes.

Si bien en un barrio pueden haber varias edificaciones y dentro de cada una de ellas se desarrollarán varios hogares, Lewis (2020) señala que el hogar a veces puede extenderse más allá de las paredes de la vivienda “hacia los espacios comunes”, apareciendo estos espacios donde las relaciones entre vecinos se convierten en algo importante y necesarias.

De este modo, las relaciones vecinales no solo se pueden definir por la proximidad física, “sino por la percepción social y las tensiones ideológicas que surgen de los diferentes tipos de vivienda” (Lefebvre 1978). Para una correcta recuperación urbana, es crucial conservar la estructura de relaciones sociales como un valor en sí mismo.

Dentro del caso de las viviendas colectivas, este principio se utiliza desde el diseño inicial, las áreas comunes como comedores, talleres e incluso jardines compartidos, no son

pensados solamente como equipamientos físicos, sino como espacios que facilitan la convivencia, la interacción frecuente y la corresponsabilidad entre residentes.

Estos espacios permiten que los vínculos se desarrollen de manera orgánica y constante, generando apoyo mutuo y un sentido profundo de pertenencia, disminuyendo el aislamiento característico de muchas formas de vida contemporánea (MCcamant y Durrett, 1988).

De esta manera la vivienda colectiva demuestra que el diseño intencional del entorno puede convertirse en un impulsor de vínculos duraderos y colaborativos.

La investigación de Pham y Lachapelle (2025), sobre los callejones verdes en Montréal (Fig. 13), ayuda con una visión extra sobre la vida comunitaria y el espacio público, mostrándonos que la creación de estos espacios además de aportar al cuidado ambiental, crean espacios de encuentro y ocio.

Por otro lado, Jan Gehl (2011) destaca la calidad del espacio exterior al explicar que este incrementa sustancialmente las actividades sociales, las cuales surgen de pequeños contactos que terminan siendo valiosos pues permiten a los residentes estar juntos de manera relajada y poco exigente.

Gehl resalta que para asegurar la vitalidad de los espacios de cohesión, el diseño debe priorizar las actividades estacionarias, ya que estas representan cerca del 90% del tiempo pasado en el aire libre en áreas residenciales y son el motor de los vecindarios animados (Fig. 11).

Para conseguir esto se deben crear “bordes suaves”, espacios que faciliten el flujo libre entre el interior y el exterior de las viviendas, y reduciendo las barreras físicas. El proveer de zonas de permanencia inmediatas y un “algo que hacer” ofrece a los vecinos un pretexto para estar afuera, aumentando



Fig. 11 Vida social en espacios de cohesión
Fuente: Tomado de Life between buildings: Using public space (Gehl, 2011).

las oportunidades de contacto cotidiano y espontáneo.(Fig. 12).

Por lo tanto, se puede apreciar como la cohesión social es manifestada no solamente como un objetivo deseado, sino como un resultado del desarrollo de cuando el espacio y la vida comunitaria se entrelazan correctamente. Los vínculos surgen cuando los residentes pueden encontrarse de forma cotidiana y no de una forma forzada, en lugares donde el entorno invite a la participación y el tejido social es reforzado mediante experiencias compartidas que llenan de significado al lugar.



Fig. 12 Relación vecinal entre dos niños
Fuente: Fotografía de Victoria Valtierra. Tomado de Infobae (2022).



Fig. 13 Callejones verdes en Montréal
Fuente: Fotografía de Point d'intérêt Arts et culture (2022), publicada por Canadian Geographic.

Reflexiones

Cuando hablamos de habitabilidad debemos considerar más que solo la arquitectura. Este concepto abarca también la convivencia entre las personas, tanto dentro del hogar como en la relación con familiares y vecinos. Por ello, para ofrecer un buen nivel de habitabilidad es indispensable contemplar las relaciones vecinales y la presencia de espacios comunes, destinados tanto a actividades cotidianas como: lavandería, cocina o comedor, como a actividades sociales (Fig. 15).

También es fundamental incluir espacios flexibles y áreas comunes al aire libre donde las personas puedan salir, conversar o simplemente tomar aire. Corredores, balcones y zonas de circulación permiten que, mientras se camina, exista la posibilidad de ver y saludar a los vecinos, como se explica en la Fig. 14.

Además, los patios internos con áreas verdes y superficies duras favorecen el juego de los niños, la realización de celebraciones, fiestas vecinales o incluso actividades de cocina comunitaria. Es así que proponemos estrategias como la incorporación de plazas, espacios con vegetación, corredores externos, patios interiores y terrazas, así como la inclusión de zonas cubiertas para actividades comunales dentro del programa.

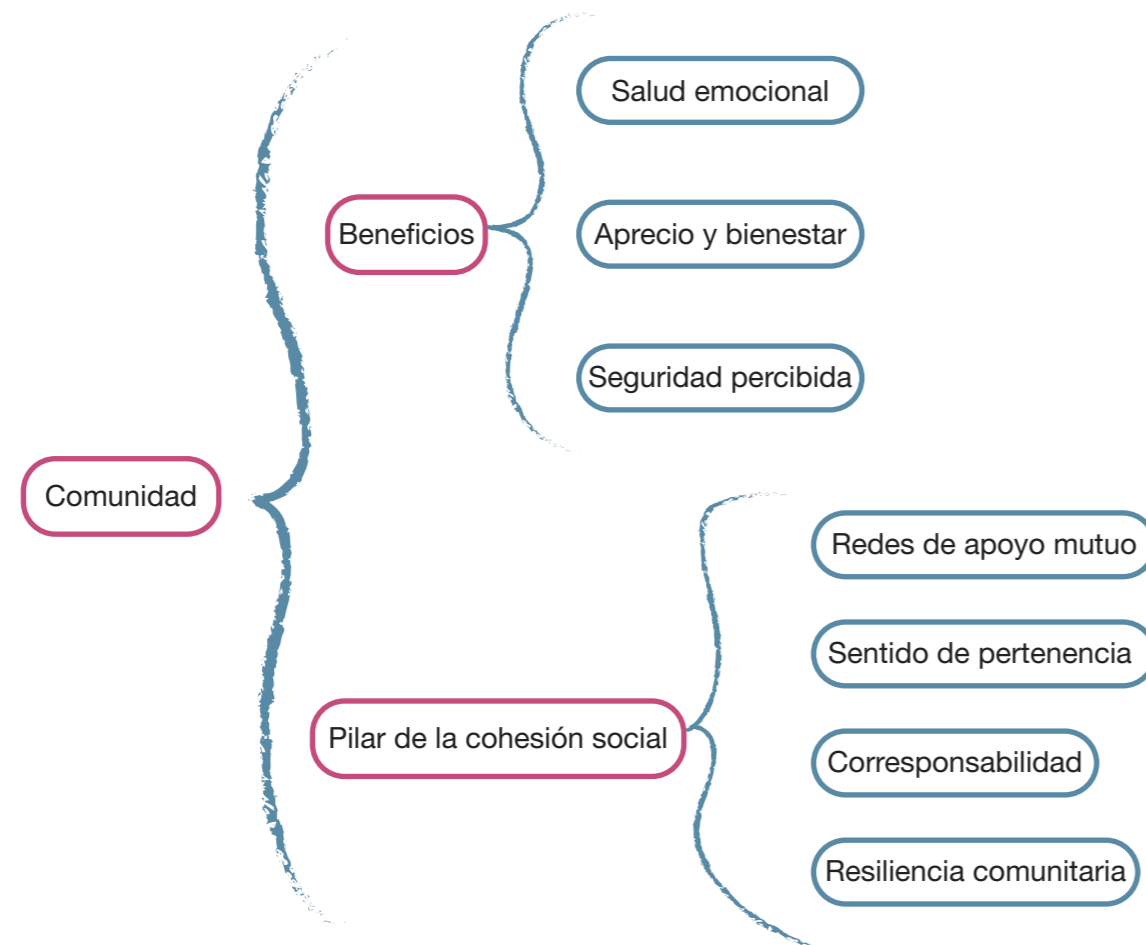


Fig. 14 Esquema reflexiones
Fuente: Elaboración propia

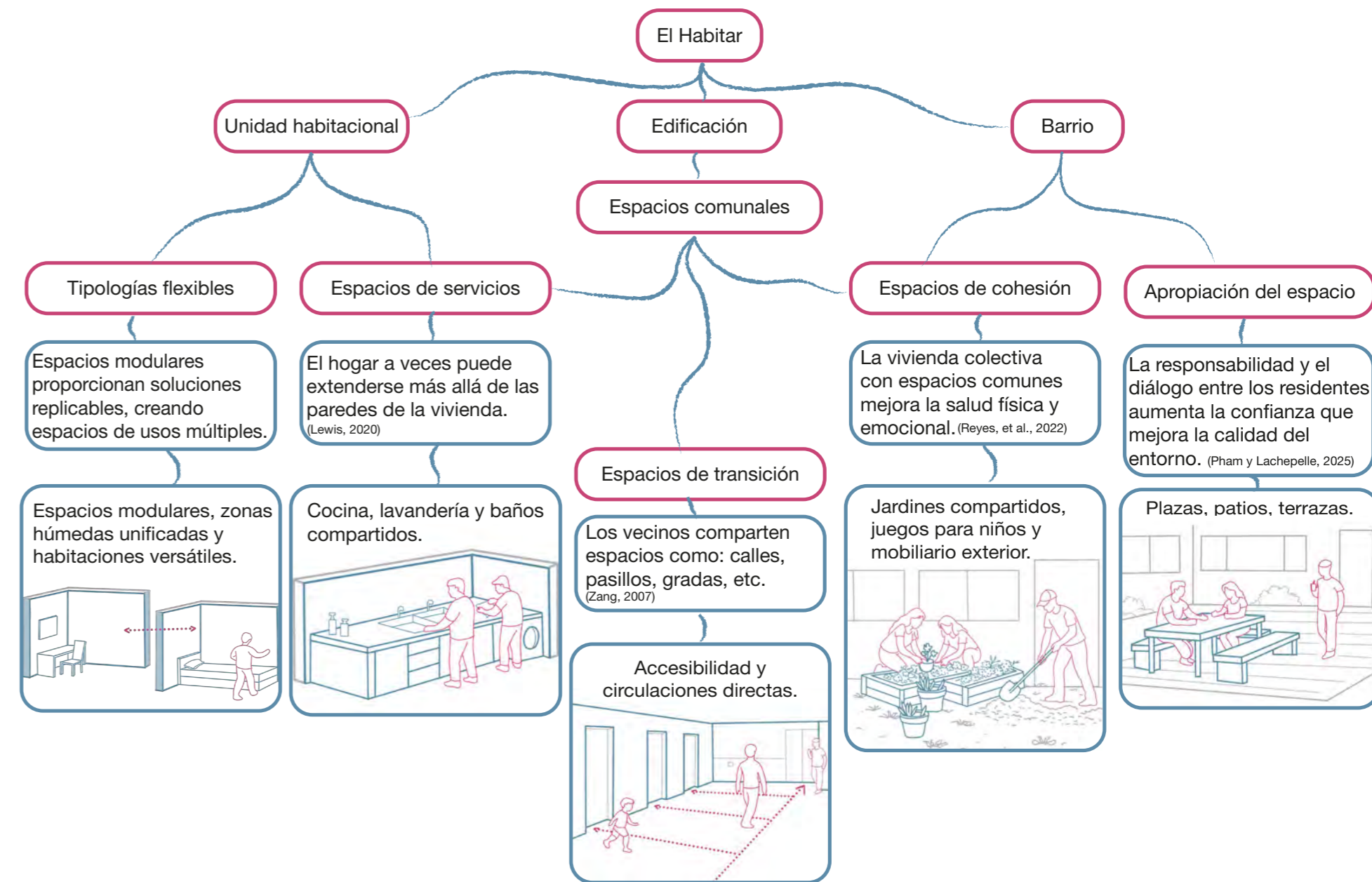


Fig. 15 Esquema resumen marco teórico
Fuente: Elaboración propia

Casos de Estudio

En este capítulo, se analizarán varios referentes de proyectos arquitectónicos, ubicados en diferentes lugares, con la intención de comprender programas de viviendas colectivas, teniendo en cuenta sus sistemas constructivos, su materialidad, su forma y su relación con el contexto.

Para la elección de referentes se realizó una búsqueda en diferentes repositorios como Divisar o ArchDaily, catálogos académicos de la Bienal Panamericana de Arquitectura y páginas de arquitectura, usando palabras claves como “conventillos”, “vivienda colectiva”, “restauración” y “rehabilitación”.

Los proyectos debían poseer características como; estar ubicados en centros históricos, que sean de baja altura con alta densidad de habitantes, y hayan sido intervenidas en los últimos años, también se tomó en cuenta los premios o nominaciones, pero sin ser excluyentes.

Estos referentes fueron seleccionados por el aporte significativo que pueden brindar al proyecto de intervención planteado.

Para filtrar los referentes según su utilidad, se realizó una tabla con dos categorías: programa y sistema constructivo. Dentro de cada categoría se desarrollaron diferentes subtemas, estos abordan puntos como; usos mixtos, espacios comunales, espacios flexibles y tiempo de permanencia.

Se seleccionaron cuatro referentes para un análisis más detallado, obteniendo de esta manera estrategias que puedan ser replicables en el anteproyecto.

Los referentes seleccionados son:

- **Cohousing Entrepatrios**, Estudio sATT, debido a su programa en el cual los espacios comunales son una prioridad, y su interés en la participación ciudadana.
- **Edificio Mar Mediterráneo 34**, Inca Hernández, al tener una construcción vernacular restaurada y una nueva construcción nos ayuda a comprender el sistema constructivo y crear una armoniosa relación.
- **Viviendas Sociales 2104**, H Arquitectes, por su sistema constructivo donde usan reciclaje de escombros y su programa con departamentos pequeños y funcionales sin dejar de lado los espacios comunales.
- **Casa Santa Clara**, MCM+A, al ser un referente a nivel nacional actual podemos comprender las estrategias utilizadas en Centros Históricos Patrimoniales.

Ficha Informativa				Valores Arquitectónicos						
Nombre del Proyecto	Autor	Año	Ciudad, País	Programa					Sistemas Constructivos	
				Estancia permanente	Usos Mixtos	Espacios Flexibles	Espacios Comunales	Patio Interno	Vernacular	Contemporáneo
Cohousing Entrepatrios - Las Carolinas	Estudio sATT	2018	Madrid, España	●	●	●	●	●		●
La Cruz 13-40	Taller Alexis Schulman + Surreal Estudio	2025	Cuenca, Ecuador	●	●			●		●
Edificio Mar Mediterráneo 34	Inca Hernández	2020	Ciudad de México, México	●		●	●	●	●	●
Viviendas Sociales 2104	H Arquitectes	2025	Palma, España	●		●	●	●		●
Aguas Calientes 83	Bloque Arquitectura	2022	Ciudad de México, México	●				●	●	●
Viviendas Córdoba-ReUrbano	Cadaval & Solà Morales	2015	Ciudad de México, México	●	●			●	●	●
Co-living Dozen Doors	Gon Architects	2022	Madrid, España	●		●	●		●	●
Hostal CONII	Estudio ODS	2016	Quarteira, Portugal		●	●	●		●	●
Casa Werth Hotel	CO2 Arquitectos	2016	Providencia, Chile		●		●	●	●	●
Casa Santa Clara	MCM+A	2024	Quito, Ecuador	●	●	●		●	●	●
Casa Juan Jaramillo	Surreal Estudio	2012	Cuenca, Ecuador	●	●		●	●	●	●

Tabla 01: Filtro de referentes
Fuente: Elaboración Propia.

Cohousing Entrepatios - Las Carolinas

Ficha Técnica

Autor: Estudio sATT

Año: 2018

Ciudad: Madrid, España

Superficie útil: 3313m²

Número de pisos: 4

Número de viviendas: 17

Premios:

- Finalista Premios Mapei De Arquitectura Sostenible 2022
- 2º Premio Internacional Bajo En Carbono, en Los Green Solutions Awards 2021
- Premio Ciudades: Comunidad Urbana, en Los Premios Latinoamérica Verde 2021
- Premio Nacional Bajo En Carbono, en Los Green Solutions Awards 2021
- Premio Europeo De Vivienda Colaborativa 2019, del International Social Housing Festival.
- Finalista Edificación: Residencial Colectiva, Premios Construcción Sostenible Castilla Y León 2021/22.

Este proyecto está ubicado en Madrid, España. La cooperativa Entrepatios surge de la inquietud de un grupo por desarrollar un cohousing en derecho de uso, permitiendo que los habitantes usarán todo el espacio sin necesidad de ser dueños, facilitando modelos de vivienda que sean más accesibles, haciendo la ciudad más sostenible, sin alimentar los ciclos de especulación inmobiliaria (Entrepatios, 2018).

Este es el primer cohousing ecológico. El cual fue sido diseñado de forma colaborativa entre sus habitantes y el equipo de sAtt con quince talleres de participación. Consta de 17 viviendas y espacios comunes.

El edificio nace con vocación de ser pionero, y de generar herramientas que sirvan a particulares y técnicos para replicar un modelo de promoción, en derecho de uso en términos de excelencia en lo relativo a la sostenibilidad (Entrepatios, 2018).



Fig. 16 Fachada Cohousing Entrepatios

Fuente: Imagen del proyecto Cohousing ecológico Entrepatios – Las Carolinas. Tomado de sAtt Arquitectura (s.f.).



Fig. 17 Circulación

Fuente: Imagen del proyecto Cohousing ecológico Entrepatios – Las Carolinas. Tomado de sAtt Arquitectura (s.f.).



Fig. 18 Vista del chafalán, Cohousing Entrepatios

Fuente: Imagen del proyecto Cohousing ecológico Entrepatios – Las Carolinas. Tomado de sAtt Arquitectura (s.f.).

Participación Ciudadana

Uno de sus objetivos es transitar desde la “comunidad de propietarios” a la “comunidad de vecinos”. Para la cooperativa, compartir infraestructuras es solo la base para hacer más colectiva la crianza, el cuidado, las alegrías y tristezas de la vida o los conocimientos e intereses de todas las vecinas y vecinos (Entrepattios, 2018).

Se llevó a cabo un proceso de diseño participativo con la finalidad de crear un espacio confortable para todos. Mediante talleres, en los que se realizaron dinámicas con herramientas que les permitan señalar, organizar y jerarquizar. Así entendiendo a qué espacios darles una mayor prioridad.

No existe un único tipo de residente, lo interesante es que todos los habitantes tienen distintas condiciones de edad y género, lo que permite que tanto las dinámicas como las opiniones sean variadas y aporten al sentimiento de cohesión social para el diseño del proyecto (Entrepattios, 2018).



Fig. 19 Participación ciudadana
Fuente: Imagen del proyecto Entrepattios Las Carolinas. Tomado de sAtt Arquitectura (s.f., p. 1).

Programa

El proyecto consta de 17 viviendas y diversos espacios de uso comunal. En el subsuelo se ubican el garaje, la lavandería y el estacionamiento para bicicletas. La planta baja alberga algunas viviendas, áreas de juego y una sala de reuniones. La primera y segunda planta alta están destinadas a uso residencial. En la terraza se localizan viviendas adicionales, así como espacios comunales: una cocina solar, un comedor y una biblioteca, además de un huerto en el perímetro. Cada vivienda cuenta con un programa completo y funcional, con capacidad para cuatro y cinco habitantes; sin embargo, el proyecto prioriza los espacios de uso comunal.

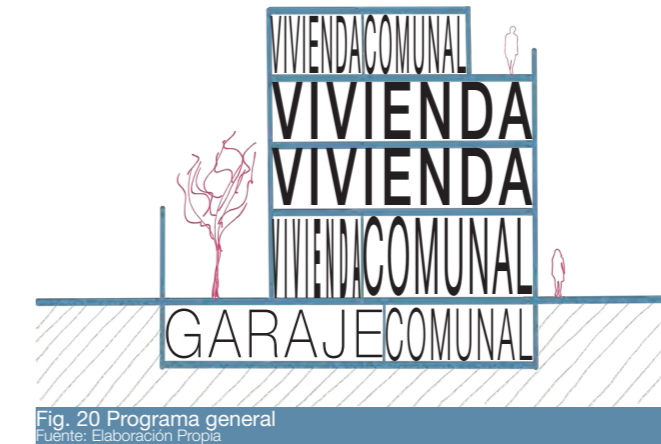


Fig. 20 Programa general
Fuente: Elaboración Propia

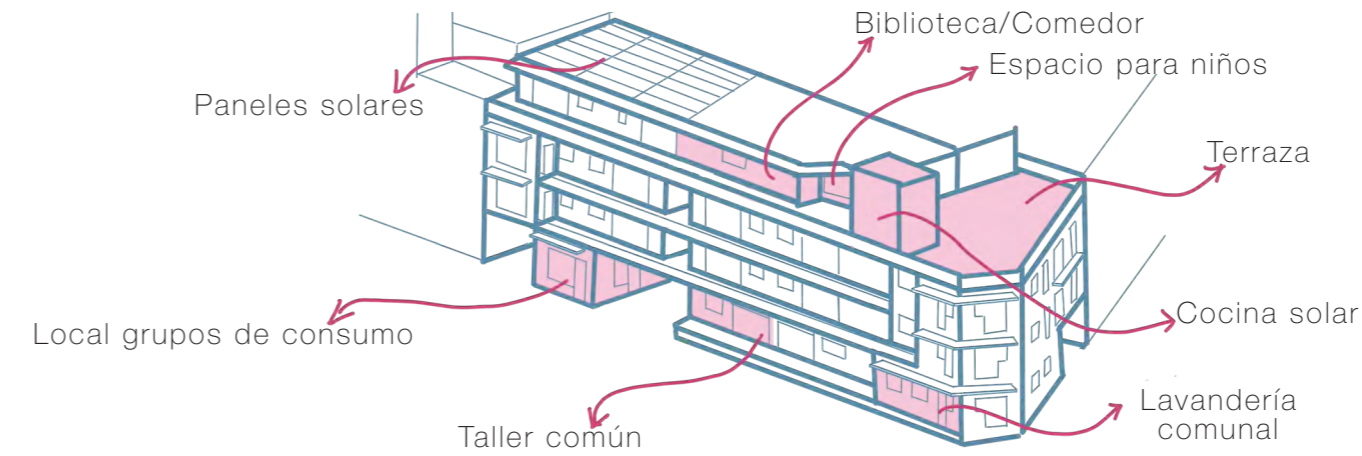


Fig. 21 Diagrama espacios comunales
Fuente: Elaboración Propia

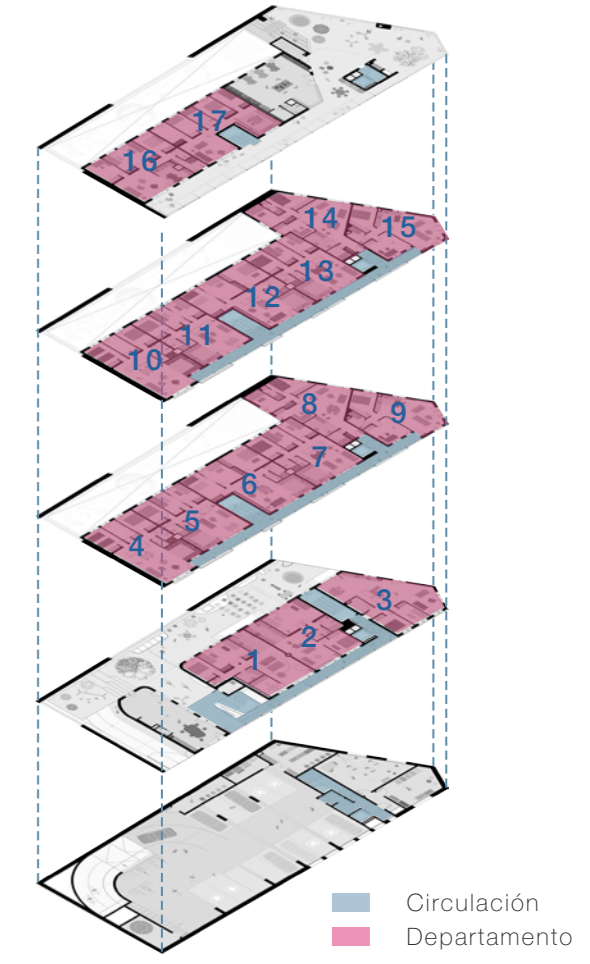


Fig. 22 Programa en plantas
Fuente: Elaboración Propia

Sistema Constructivo

El proyecto emplea la madera como material constructivo principal, utilizando paneles con certificación FSC¹.

La estructura es una mezcla de paneles portantes para las paredes y los mismos paneles son usados en los entrepisos, apoyados sobre vigas del mismo material, prescindiendo del uso de columnas.

Las paredes se fijan a los entrepisos mediante placas metálicas en forma de "L", mientras que las divisiones interiores transmiten las cargas a través de un sistema de ensamblaje madera-madera.

Solamente la base del edificio, la losa de cimentación, los muros de contención y el forjado de la losa maciza de la planta baja son de hormigón armado.

Todos los materiales son ecológicos, de bajo impacto, orgánicos y certificados, como pinturas vegetales y barnices ecológicos.

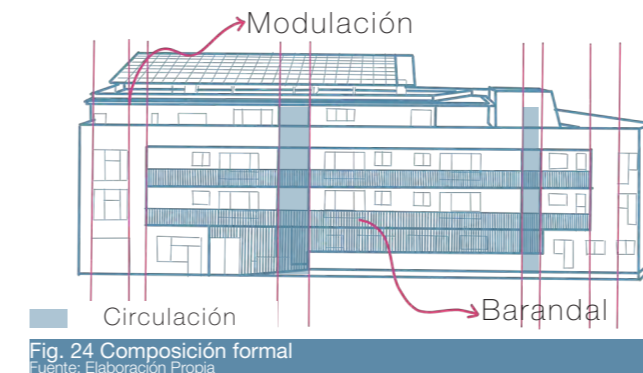


Relación formal

El proyecto se encuentra emplazado en un barrio con una historia de marginalidad y autoconstrucción de viviendas precarias, en los últimos años el barrio ha pasado por procesos de renovación y demolición de viviendas antiguas de baja altura. El edificio se configura como un volumen compacto y rectangular, articulado por un patio interior.

Su altura y proporción permiten mantener la continuidad del frente urbano, adoptando un lenguaje arquitectónico que se integra de manera coherente con el entorno.

Predomina una geometría ortogonal siguiendo una modulación clara que se refleja en la fachada, así como la retícula de los balcones y el ritmo marcado por los balcones continuos.



¹ FSC (Forest Stewardship Council): Certificación internacional que garantiza que la madera proviene de bosques gestionados de manera responsable, considerando criterios ambientales, sociales y económicos.

Edificio Mar Mediterráneo 34

Ficha Técnica

Autor: Inca Hernández Arquitectura

Año: 2020

Ciudad: Ciudad de México, México

Superficie útil: 670 m²

Número de pisos: 3

Número de viviendas: 7

Premios:

- Premio Panamericano de Intervención en Arquitectura Patrimonial (BAQ 2020), (categoría intervención arquitectónica patrimonial.)
- International Architecture Awards 2024, (categoría Restauración / Renovación)

Este proyecto ubicado en Ciudad de México, México fue construido originalmente en 1910 con un estilo ecléctico afrancesado, actualmente posee un importante valor histórico. El proyecto nace con la intención de darle una nueva vida a esta edificación, compuesta por dos crujías que presentaban un avanzado deterioro; de hecho, la segunda se encontraba prácticamente en ruinas.

El proyecto restaura una casa patrimonial, recuperando los elementos históricos de la fachada y reconstruyendo el volumen interior con lenguaje contemporáneo (World-Architects, 2020).

El objetivo fue impulsar la transformación de las viviendas históricas, aprovechando el espacio de manera sustentable y eficiente. Así, pasó de ser una sola casa a convertirse en una edificación de 7 viviendas distribuidas en tres niveles.

Se insertaron volúmenes blancos que contrastan con la riqueza decorativa. La adición de elementos puros, como las escaleras interiores y balcones, que marcan el ritmo de las fachadas interiores (Santus, 2023). La transformación no solo buscaba conservar una mansión, sino mostrar cómo la arquitectura puede intervenir en contextos históricos, haciéndolos habitables de nuevo.



Fig. 26 Patio interno
Fuente: Fotografía de João Morgado (s.f.), Architect.



Fig. 27 Patio interno
Fuente: Fotografía de João Morgado (s.f.), Architect.

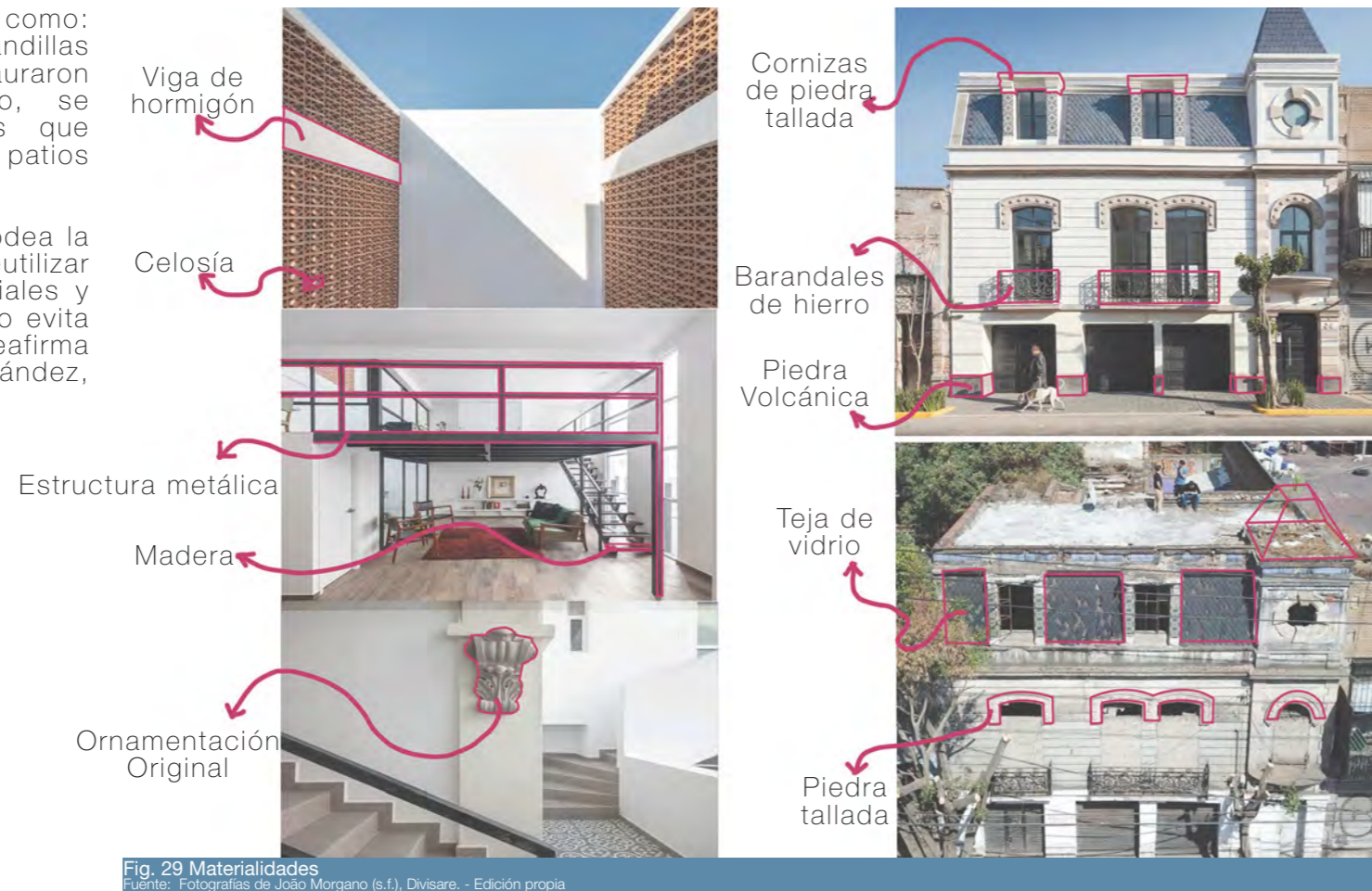


Fig. 28 Fachada frontal
Fuente: Fotografía de João Morgado (s.f.), Architect.

Materialidad

Se restauraron elementos originales como: balcones de piedra tallada, barandillas de hierro y tejas de vidrio se restauraron cuidadosamente. Al mismo tiempo, se introdujeron capas contemporáneas que enmarcan los vacíos, la luz y los patios (Hernández, 2020).

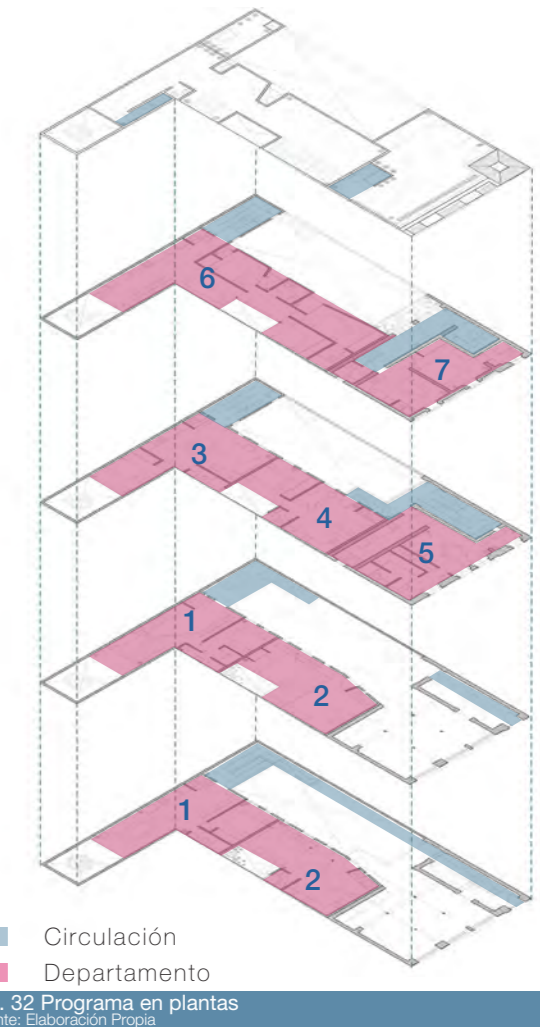
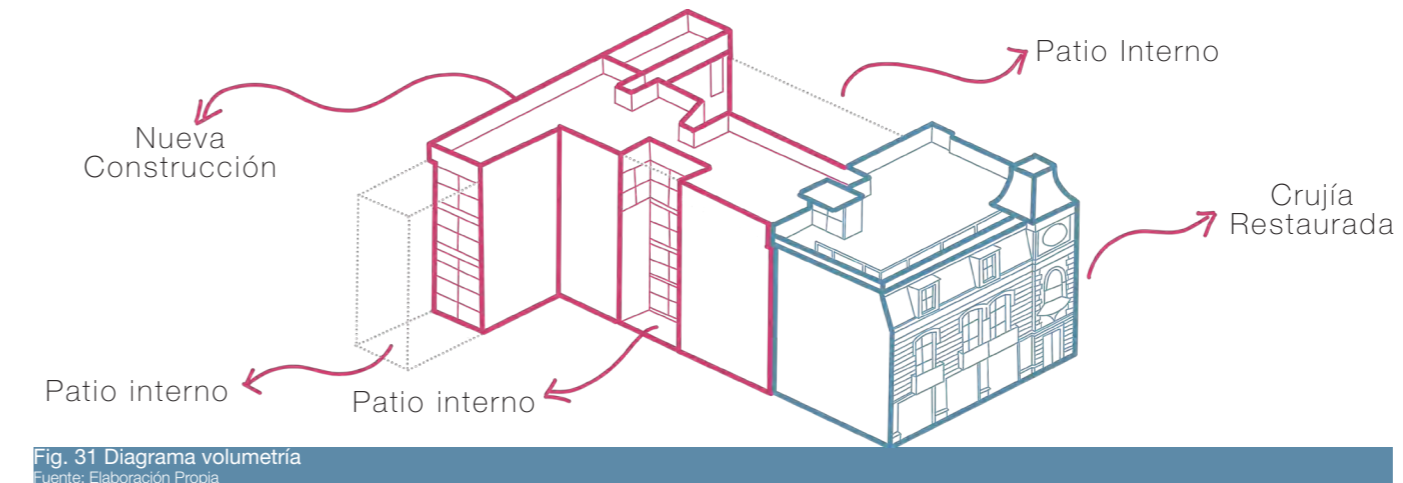
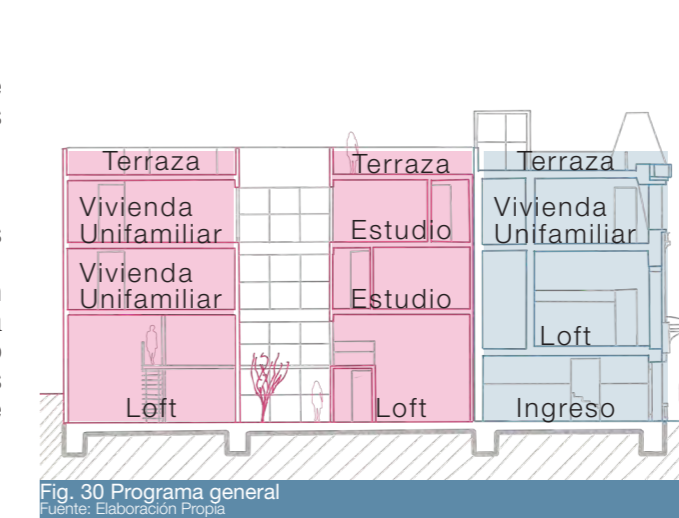
Una base de piedra volcánica, que rodea la planta baja, actúa como cimiento. Al reutilizar estructuras existentes, reciclar materiales y densificar el tejido urbano, el proyecto evita expandir la huella de la ciudad y reafirma la identidad cultural del barrio (Hernández, 2020).



Programa

El proyecto consta de siete apartamentos de diversas tipologías, que incluyen unidades familiares, lofts, estudios y un ático, organizados en torno a tres patios internos.

Las viviendas se desarrollan a lo largo de tres niveles, distribuyéndose desde la planta baja, y el diseño juega con las alturas, rematando en terrazas que permiten una integración plena con el entorno. El resultado es un proyecto de vivienda social patrimonial, con unidades habitacionales destinadas a albergar entre dos y seis personas.



Sistema Constructivo

El proyecto al tener dos crujías tiene dos sistemas constructivos, la crujía restaurada tiene cimientos corridos de piedra volcánica, muros portantes de ladrillo con espesor de 40-60cm y losa con bóvedas de tabique curvo.

Los entresijos estaban en un nivel de deterioro que limitaba su capacidad de carga, por ende fueron reforzados usando vigas metálicas y se reconstruyeron las escaleras que habían colapsado.

La nueva crujía tiene un sistema estructural de pórticos, muros de bloque, columnas de concreto armado, vigas metálicas y losas aligeradas, en el interior de los lofts tienen su propia estructura que es metálica volviendo estos espacios más flexibles.

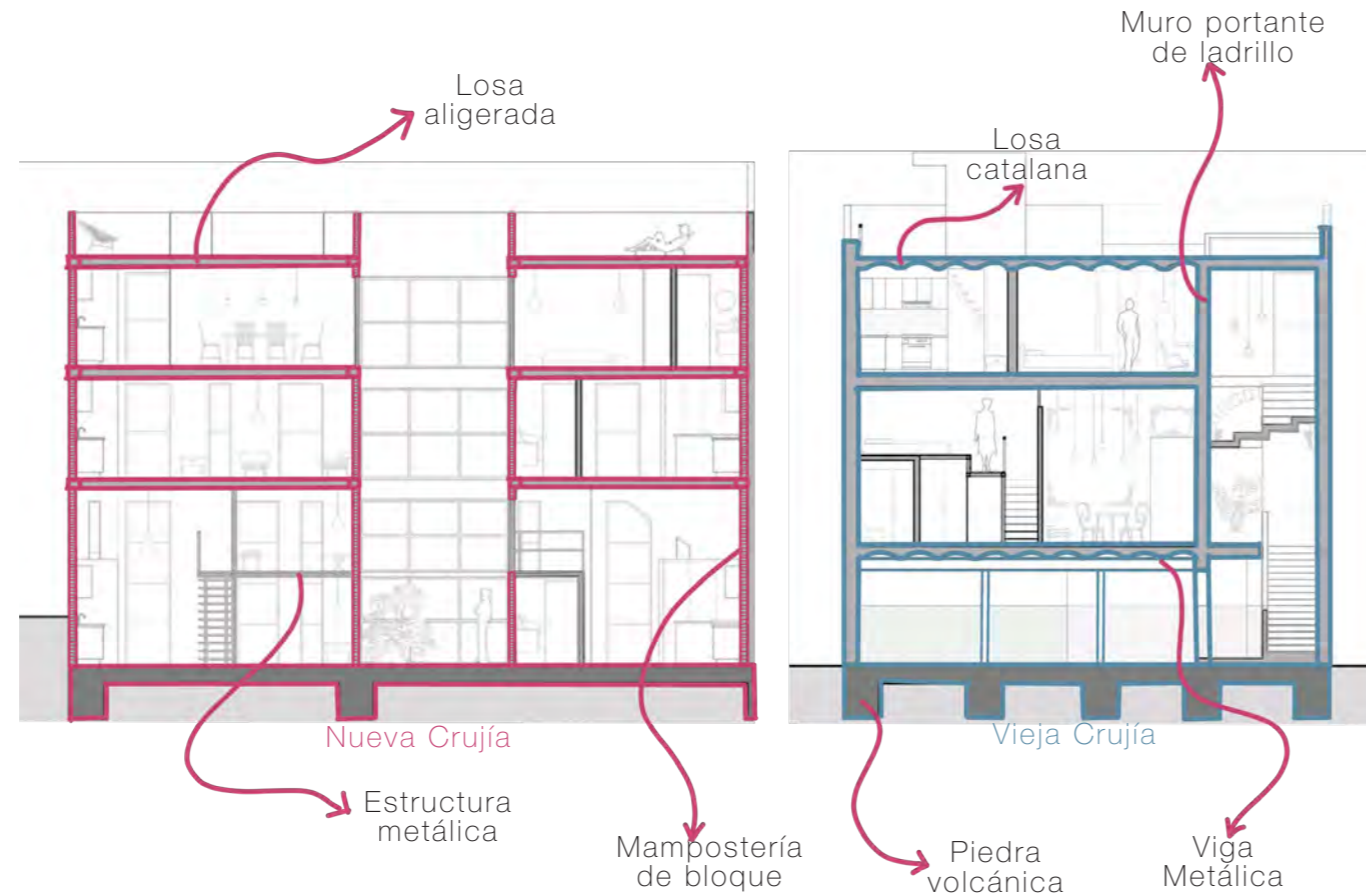


Fig. 33 Sistema constructivo de las diferentes crujías
Fuente: Fotografía/proyecto por Inca Hernández Atelier (s.f.), Recuperado de The Plan - Edición Propia

Relación Formal

La vivienda mantiene un diálogo equilibrado con el entorno al rehabilitar la crujía que da a la calle, articulándose con el nuevo volumen que se construyó desde cero en la parte de atrás adosando las dos crujías entre sí, manteniendo la altura original.

La nueva construcción mantiene la escala y el perfil en el barrio. Se contraponen la volumetría ornamentada del edificio histórico con el nuevo bloque ortogonal y de materialidad ligera, evitando competir con la preexistencia.

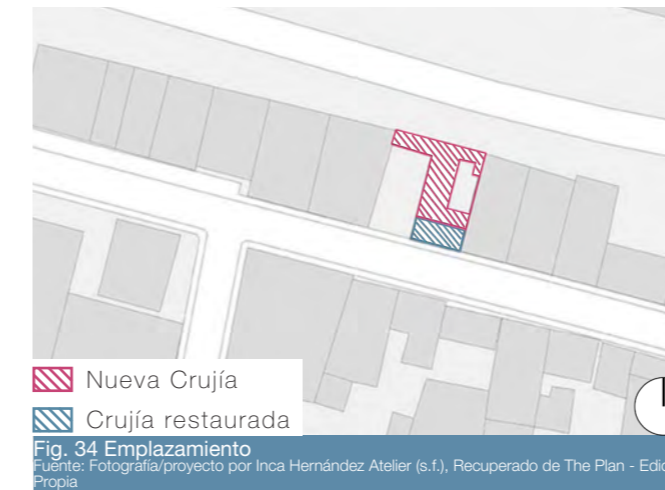


Fig. 34 Emplazamiento
Fuente: Fotografía/proyecto por Inca Hernández Atelier (s.f.), Recuperado de The Plan - Edición Propia



Fig. 35 Integración en el contexto
Fuente: Tomado de Inca Hernández Atelier (2020), - Edición Propia

Viviendas Sociales 2104

Ficha Técnica

Autor: H Arquitectes

Año: 2025

Ciudad: Palma de Mallorca, España

Superficie útil: 1610m²

Número de pisos: 5

Número de viviendas: 31

Premios:

- Finalista Premios Casa de la Arquitectura 2025 (categoría Innovación)
- Finalista Premios de Arquitectura CSCAE 2025
- Premios de la Arquitectura Técnica de Mallorca 2025 (categoría Innovación)

Este proyecto está ubicado en Palma de Mallorca, España. En el predio anteriormente funcionaba una pequeña escuela que estaba en muy mal estado así que se vieron en la necesidad de derribarla. Se aprovechó el material del derribo de la antigua escuela como recurso para construir el nuevo edificio (Harquitectes, 2025).

La organización funcional se estructura mediante patios, ventilación cruzada y circulaciones exteriores, elementos que favorecen la iluminación natural y reducen el consumo energético. Además, la tipología de viviendas se distribuye estratégicamente para optimizar la relación entre privacidad, interacción social y eficiencia espacial (La Casa de la Arquitectura, 2023)

El proyecto muestra arquitectura honesta, donde cada material está expuesto, con una modulación clara. Este representa el perfecto balance entre eficiencia económica, sostenibilidad y confort, demostrando que se puede construir una vivienda social de alta calidad con recursos limitados.



Fig. 36 Fachada desde la calle
Fuente: Viviendas sociales 2104 (IBAVI-2104), Palma de Mallorca (H Arquitectes, s.f.).



Fig. 37 Patio interno
Fuente: Viviendas sociales 2104 (IBAVI-2104), Palma de Mallorca (H Arquitectes, s.f.).



Fig. 38 Vista del chaflán, Viviendas Sociales 2104
Fuente: Viviendas sociales 2104 (IBAVI-2104), Palma de Mallorca (H Arquitectes, s.f.).

Materialidad

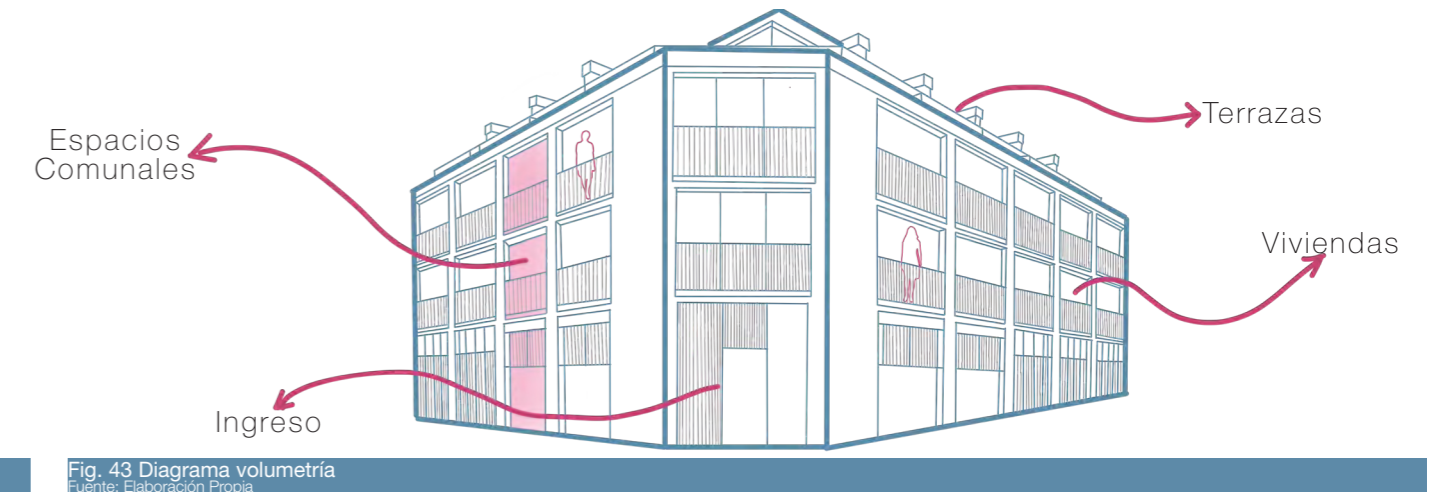
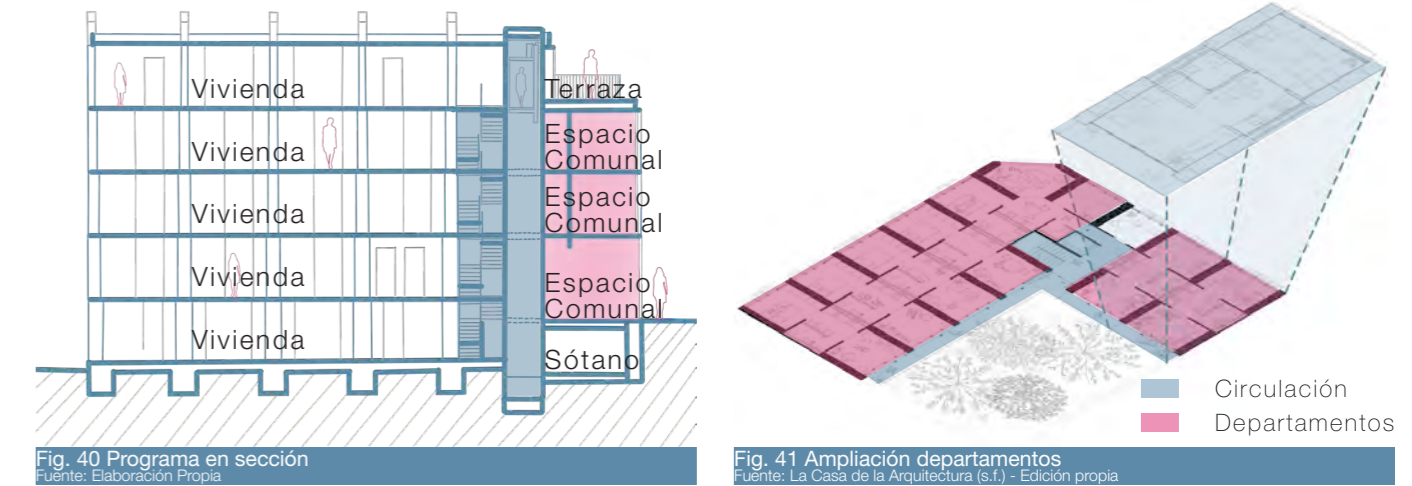
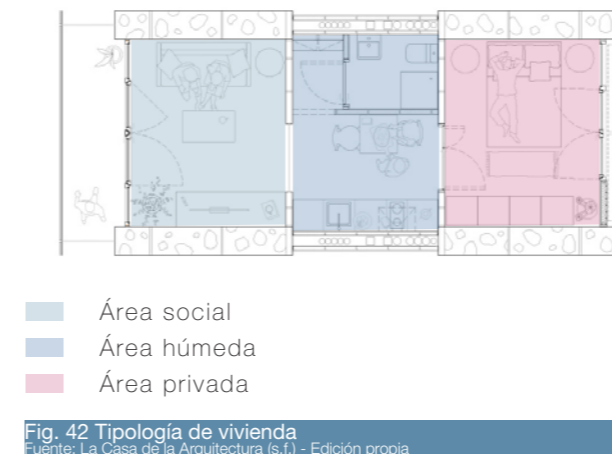
Los recursos materiales provienen de la demolición del edificio preexistente, en lugar de desechar los escombros, estos se reciclaron. Primero se vertieron los trozos de elementos cerámicos y de hormigón en pozos de cimentación y muros del semisótano, en segundo lugar, se mezcló hormigón ciclópeo con cemento, cal mezclada y grava. Cada bloque se cortaba con un gran disco-sierra de tal manera que las piedras aparecían en las caras de los bloques (Harquitectes, 2025).

Los bloques de la última planta, con menos carga, son de hormigón de cal, en el resto de las plantas se combina cal con cemento. Con esto, se logró reducir considerablemente la duración de las obras. (Harquitectes, 2025). Por último la estructura combina forjados y techos de madera que aportan calidez.



Programa

El programa responde al sistema estructural, organizando la planta a partir de un núcleo de escaleras ubicado en una de las esquinas, el cual da acceso a una pasarela que recorre el jardín interior. Los apartamentos del último nivel cuentan con amplias terrazas, y en cada planta se incorporan espacios comunitarios, como lavanderías y salas de estar. El acceso a las viviendas se realiza a través de corredores y patios comunes, lo que fomenta la convivencia y genera espacios de encuentro. Cada departamento tiene capacidad para albergar entre dos y cuatro personas y se desarrolla a partir de una modulación constante, lo que permite que los espacios interiores sean flexibles.



Sistema Constructivo

El edificio se organiza como un volumen compacto, en la fachada muestra claramente el sistema estructural: muros portantes de bloques prefabricados, que van decreciendo en cada planta.

Los bloques se apilaron para construir unos muros de carga perpendiculares a la calle, donde se apoyan los techos de madera contralaminada. En cada planta los muros reducen 10 cm su grosor permitiendo el apoyo directo de los paneles de madera, facilitando la velocidad de ejecución del conjunto. Los restos de cerámica y hormigón se usaron como relleno para los pozos de cimentación y los muros de sótano (Harquitectes, 2025).

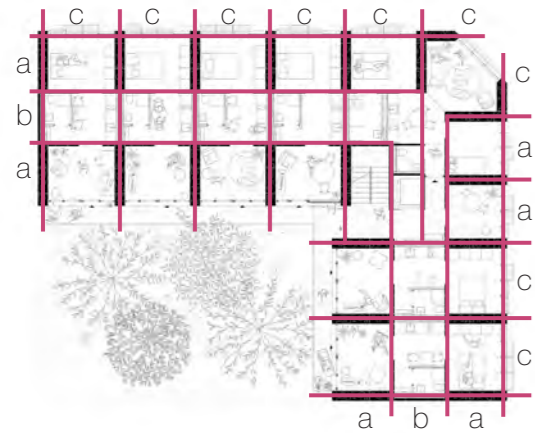


Fig. 44 Modulación estructural
Fuente: Fotografía/proyecto por Inca Hernández Atelier (s.t.) - Edición Propia

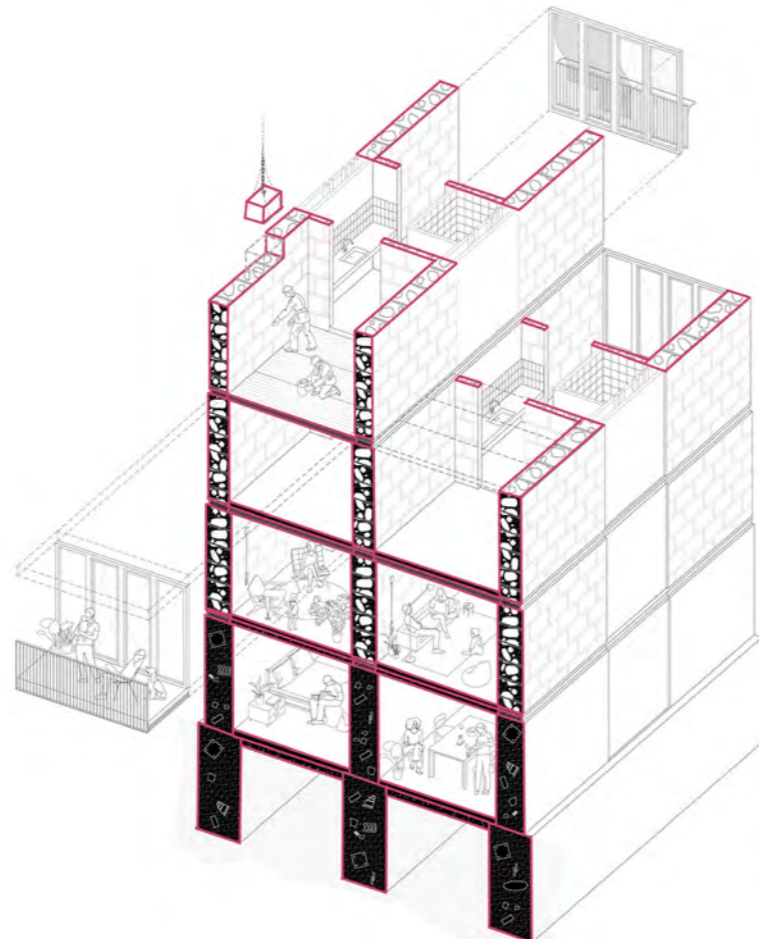


Fig. 45 Sistema constructivo
Fuente: Tomado de HARQUITECTES (s.f.) - Edición Propia



Relación Formal

El proyecto establece una relación formal coherente con el contexto, el volumen se integra con la morfología del barrio manteniendo la altura del edificio original y usando un ritmo similar a las construcciones cercanas (Fig. 48), este edificio se inserta de manera compacta evitando discontinuidad.

La relación con el entorno se construye desde la coherencia volumétrica y la continuidad del material, viéndose así el edificio como una sola pieza.



Fig. 46 Vivienda 2104
Fuente: Elaboración Propia

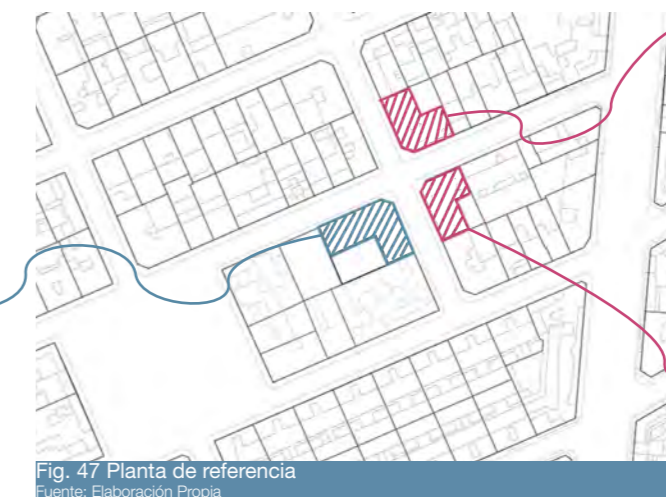


Fig. 47 Planta de referencia
Fuente: Elaboración Propia



Fig. 48 Edificaciones cercanas
Fuente: Elaboración Propia

Casa Santa Clara

Ficha Técnica

Autor: MCM+A Taller de Arquitectura

Año: 2024

Ciudad: Quito, Ecuador

Superficie útil: 1136,72 m²

Número de pisos: 3

Número de viviendas: 6

Este proyecto está ubicado en Quito, Ecuador. El proyecto fue rehabilitado en el 2024, este plantea un diálogo entre lo contemporáneo y la memoria patrimonial. Esta intervención permitió la transformación, creando un espacio multifuncional que actualmente alberga vivienda colectiva y usos mixtos como comercios. Siendo una edificación adaptada a las necesidades contemporáneas.

El proyecto parte del principio de preservar la memoria arquitectónica del edificio, manteniendo los elementos esenciales que definen su carácter original mientras se introducen nuevas funciones capaces de dialogar con la vida actual. Se prioriza una intervención que respete la estructura preexistente sin sacrificar la funcionalidad y el confort de los nuevos espacios (MCM+A Taller de Arquitectura, 2024).

De la valoración de estas preexistencias, se plantea una reestructuración del sistema de circulación vertical de la casa. Por lo tanto, la crujía sur acoge la nueva escalera principal del conjunto, la misma que tiene una presencia jerárquica y que configura la circulación (MCM+A Taller de Arquitectura, 2024).



Fig. 49 Patio interno
Fuente: Tomado de Espinoza (2024), ARQA.



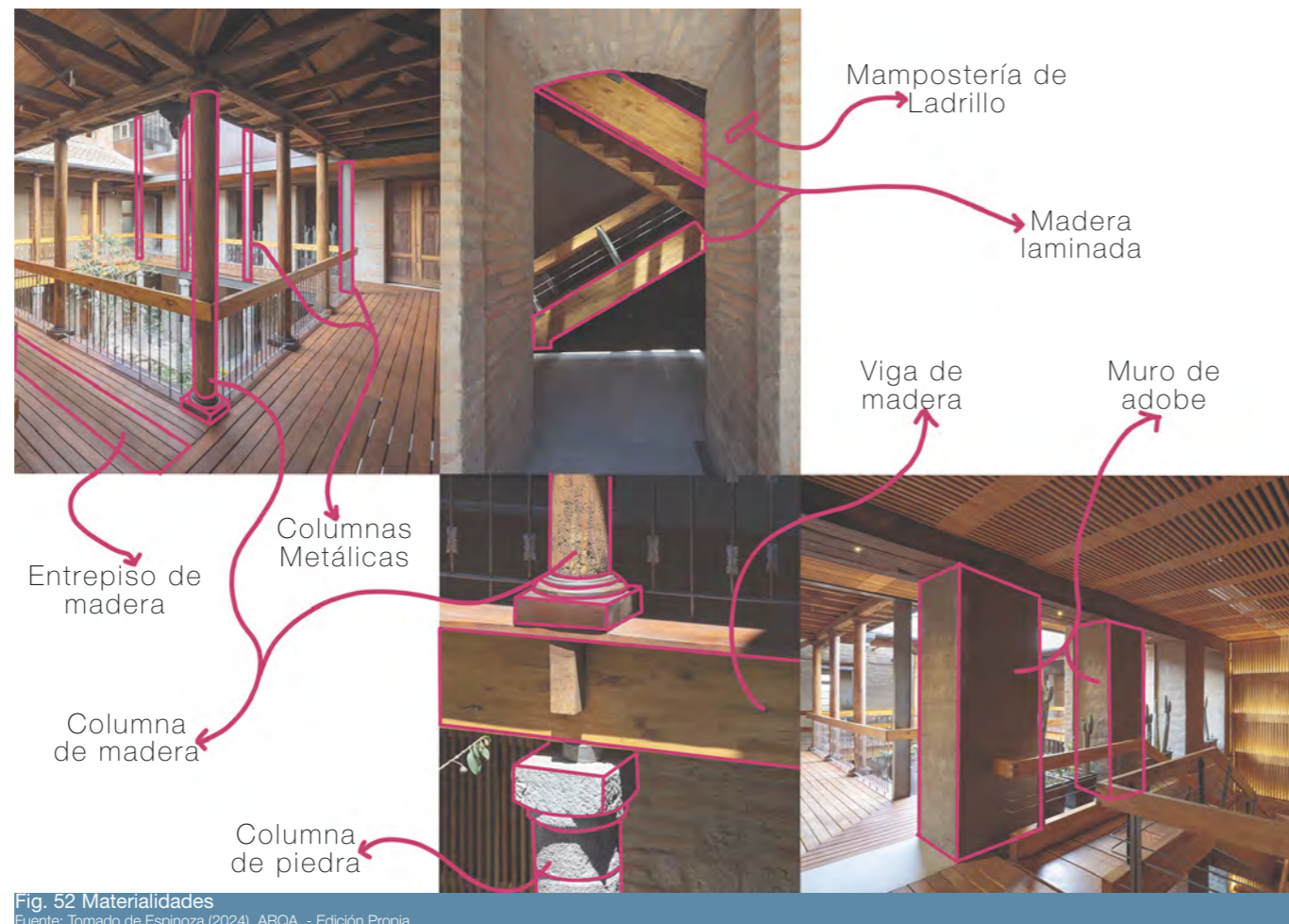
Fig. 50 Patio interno
Fuente: Tomado de Espinoza (2024), ARQA.



Fig. 51 Vista desde la plaza Santa Clara
Fuente: Tomado de Espinoza (2024), ARQA.

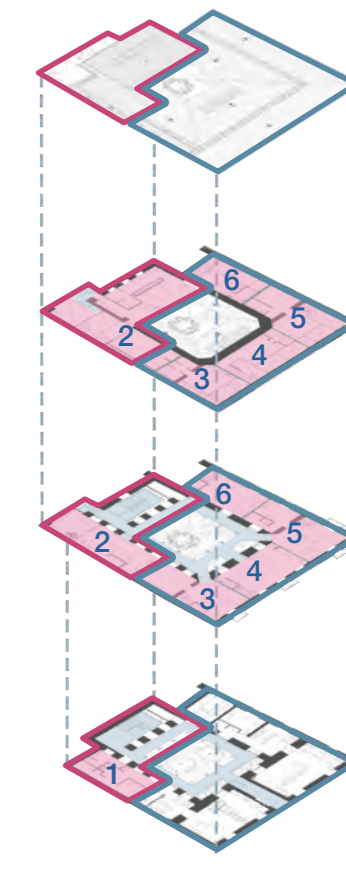
Materialidad

Se pueden evidenciar los materiales del edificio original, como el ladrillo, la piedra y la madera en carpinterías y entrepisos, también se han incorporado materiales modernos como vigas de madera laminada, acero y vidrio.



Programa

En la planta baja, el proyecto alberga dos locales comerciales con acceso directo desde la plaza, un garaje y un departamento de menor escala, organizados en torno a un patio central. En la primera planta alta se desarrollan cinco departamentos, diseñados para aprovechar las visuales tanto hacia el interior como hacia el exterior de la vivienda. Todas las unidades cuentan con altillos, configurándose como viviendas tipo dúplex: en la primera planta alta se ubican las áreas sociales y la cocina, mientras que los dormitorios se disponen en los altillos. Los departamentos tienen capacidad para albergar entre dos y cuatro personas.



— Nueva construcción
— Crujía restaurada
— Circulación
— Departamentos

Sistema Constructivo

El diseño incorpora el contraste entre lo contemporáneo y lo antiguo, se han restaurado la mayor parte de elementos, tanto elementos estructurales como carpinterías, en un diálogo adecuado y de armonía dentro del conjunto. La intervención constructiva se centró en reforzar la estructura existente, consolidando los muros de adobe y los entrepisos de madera.

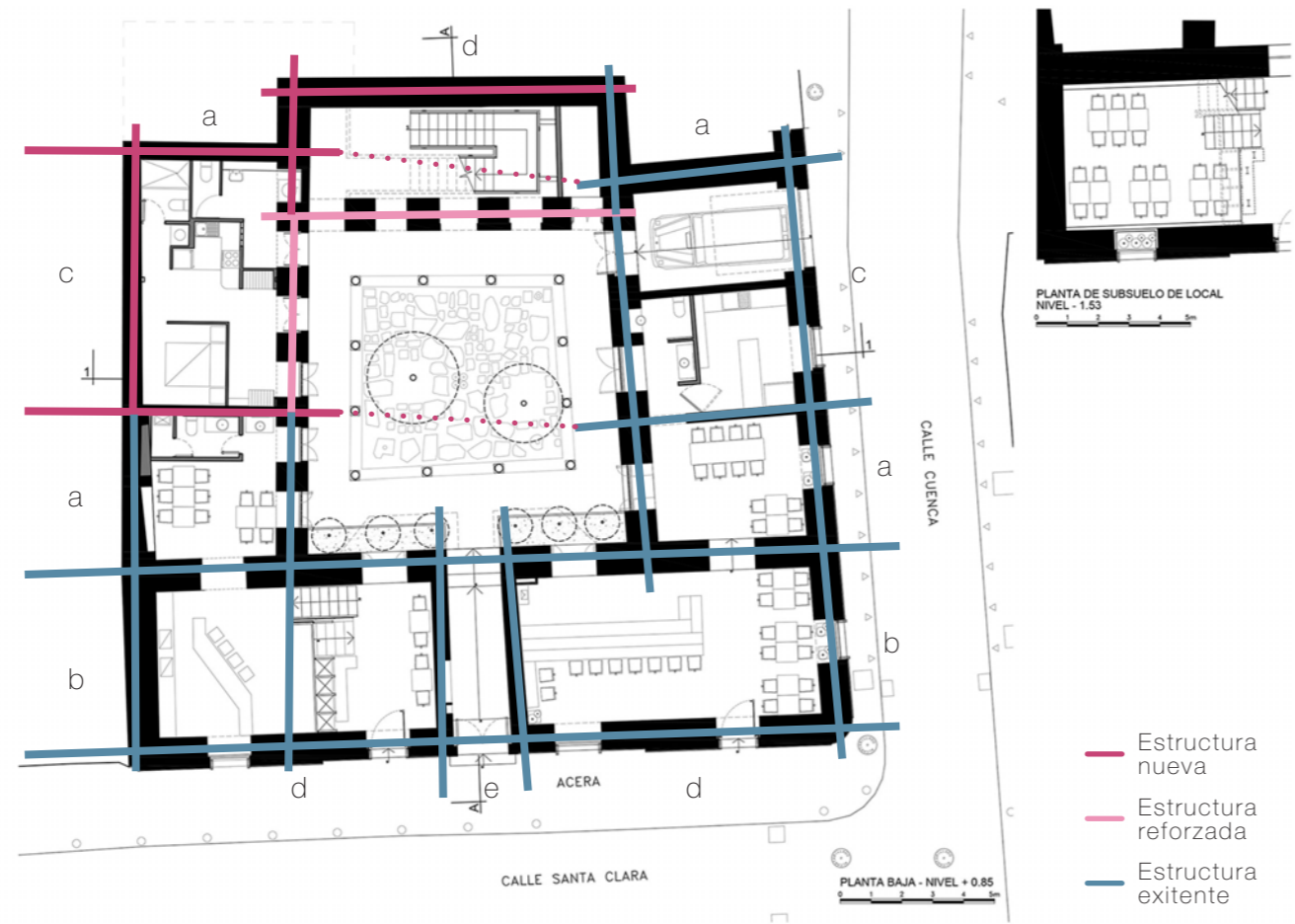


Fig. 56 Modulación estructural
Fuente: Tomado de Espinoza (2024), ARQA. - Edición Propia

Relación Formal

El proyecto de rehabilitación respeta las proporciones originales del edificio, manteniendo la continuidad de fachadas del tramo y la relación formal con la manzana. Internamente se mantuvo la disposición alrededor del patio y galería perimetrales; elementos nuevos como las escaleras y los altillos crean un contraste armonioso entre lo patrimonial y lo contemporáneo.



Fig. 58 Integración con el contexto
Fuente: Tomado de Espinoza (2024), ARQA. - Edición Propia



Fig. 57 Integración en el contexto
Fuente: Tomado de Espinoza (2024), ARQA. - Edición Propia

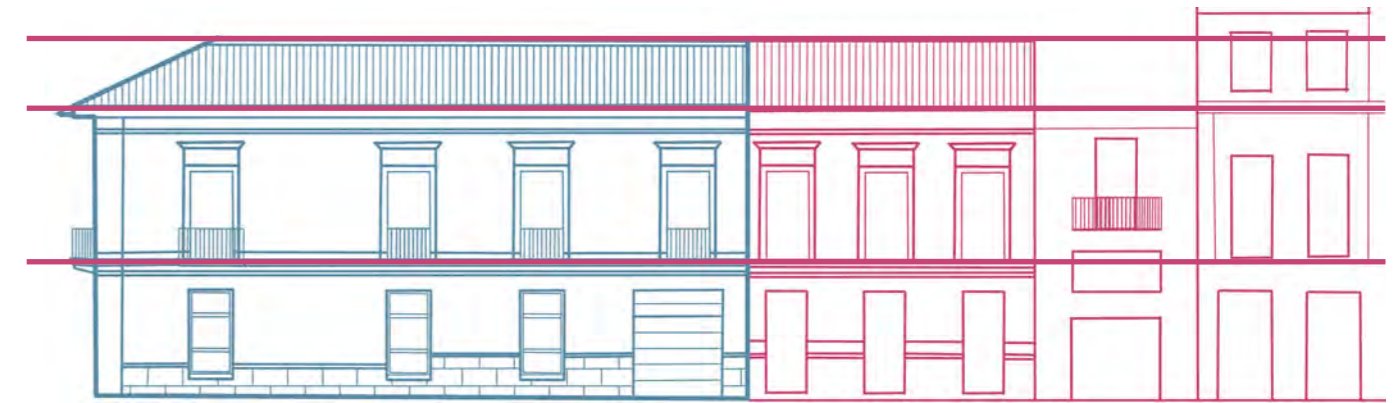


Fig. 59 Continuidad de frente urbano, fachada lateral
Fuente: Elaboración Propia

Estrategias Aplicables

Todos los proyectos anteriormente analizados tienen cualidades únicas en cuanto a materialidad y sistema constructivo, que varían según su ubicación y contexto, pero suelen repetirse algunas estrategias que pueden ser replicables en el proyecto de rehabilitación y ampliación del conventillo.

Para mejor entendimiento se han realizado esquemas con las estrategias de materialidad, programa y sistema constructivo que se acoplarían de mejor manera a nuestro proyecto.

Dentro de este encontramos soluciones como mantener alturas similares al contexto, para favorecer la integración del edificio al contexto, la incorporación de terrazas y plantas retranqueadas para aligerar visualmente el volumen (Fig. 60).

También se menciona la posibilidad de combinar sistemas constructivos vernaculares y contemporáneos (Fig. 63), y finalmente se destaca el uso de espacios comunales, y tipologías de vivienda flexibles y eficientes (Fig. 61).

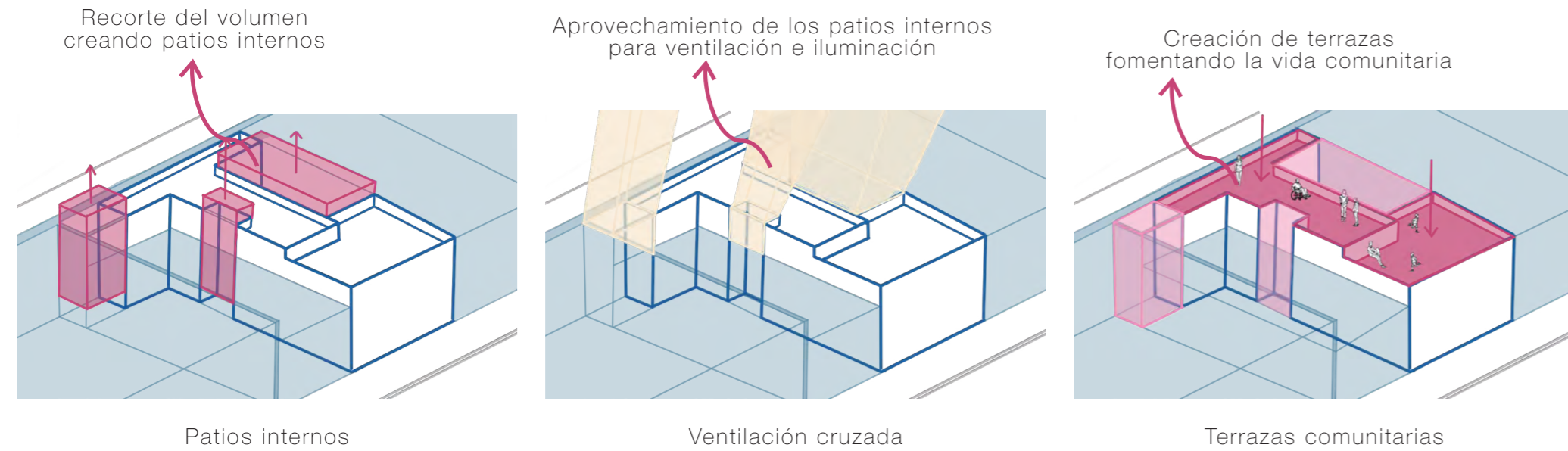
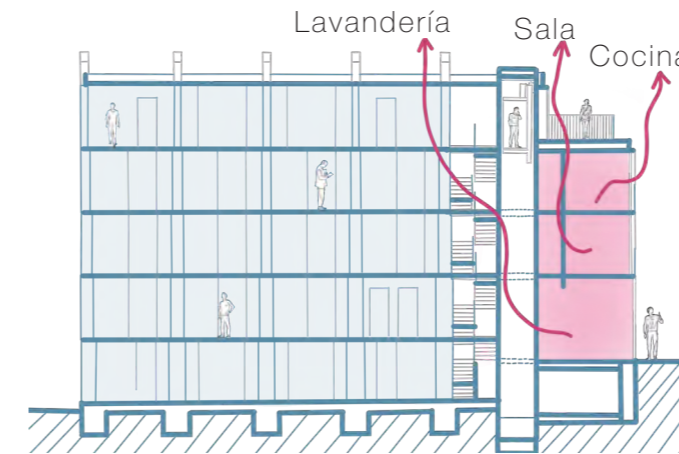
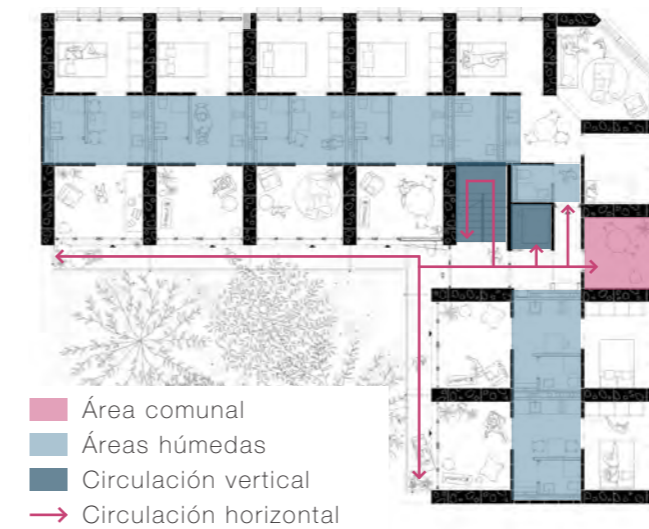


Fig. 60 Estrategias Mar Mediterráneo 24
Fuente: Elaboración propia

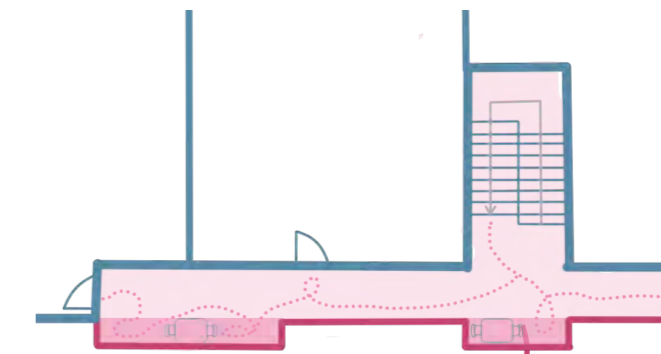


Espacios de uso comunal

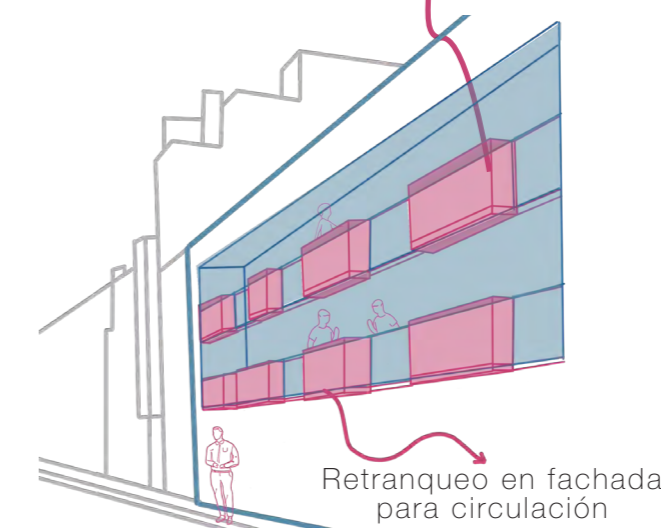


Unificación de áreas húmedas

Fig. 61 Estrategia Viviendas Sociales 2104
Fuente: Elaboración propia

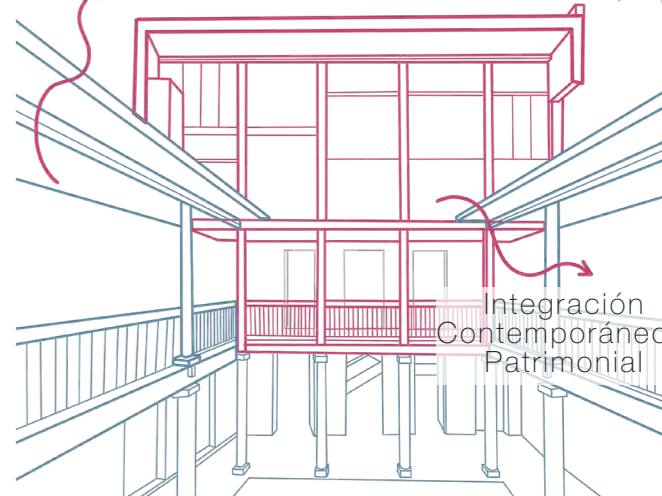
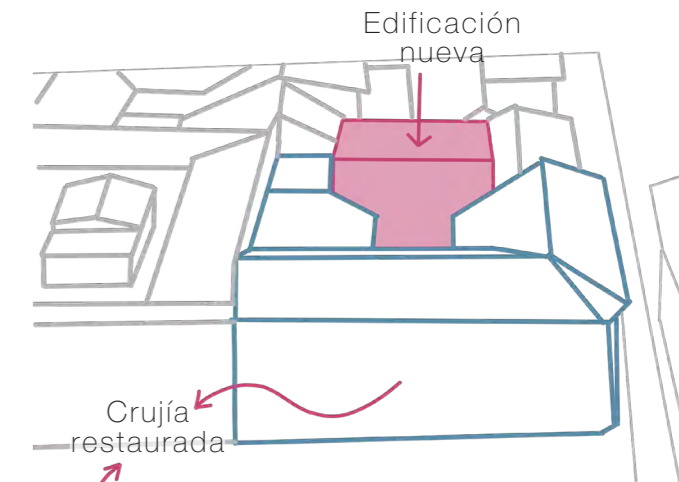


Espacios de encuentro dentro de la circulación



Espacios de encuentro dentro de la circulación

Fig. 62 Estrategia Cohousing Entrepatios
Fuente: Elaboración propia



Adición de una nueva edificación a una patrimonial

Fig. 63 Estrategia casa Santa Clara
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS HISTÓRICO, SOCIAL Y URBANO

Contexto Urbano

Historia del barrio El Vado

El barrio El Vado es considerado el más antiguo de la ciudad de Cuenca; así lo señala Ricaurte (2021), quien vincula su origen con la fundación de la ciudad en el siglo XVI. De acuerdo con los registros históricos, a la llegada de los españoles se plantó una cruz cerca del río Tomebamba, lo que dio lugar al primer barrio urbano. En este sector, la población solía “vadear”, es decir, cruzarlo a pie, de donde proviene el nombre del barrio.

En cuanto a su delimitación, Marín (2022) indica que la zona del Vado se extiende desde la calle La Condamine, la calle Tarqui, y limita con las calles Estévez de Toral, Mariscal Sucre y la avenida Tres de Noviembre (Fig. 58), sin embargo, su núcleo social se concentra en la plazoleta de la Cruz del Vado, considerada el corazón del sector.

Históricamente, el espacio correspondiente a la actual plazoleta y la cruz ha tenido distintas denominaciones. En el siglo XIX se lo conocía como “el alto del río del Bado de San Francisco”; posteriormente, en 1830, pasó a llamarse “la Loma de la Cruz del Bado”, y existen referencias a la “esquina de la plaza”. En 1921 se solicitó autorización para construir un kiosco que protegiera el símbolo religioso y aportará al ornato urbano. No fue sino hasta el siglo XX cuando la plaza se consolidó formalmente como un espacio público. Hay también referencias notariales

de este nombre en relación a la calle Portete que en el plano citado corresponde a la que en la actualidad se conoce como Tarqui (Tómmerbakk Sorensen & Herrera González, 2019) (Fig. 59).

“A inicios del siglo XIX las descripciones de las casas se hacían más detalladas... las tiendas, llegaron a formar parte de la mayoría de las edificaciones... en general se describen como ‘tiendas a la calle’” (Municipio de Cuenca, 2014).

Esta transformación dio lugar a tipologías arquitectónicas mixtas, donde la vivienda se combinaba con el comercio, fortaleciendo el carácter productivo y urbano del barrio. El Vado ha sido históricamente un espacio de oficios, tradiciones y alto flujo comercial. Parra (2016) lo describe como una zona dinámica, rodeada de edificaciones patrimoniales y edificaciones emblemáticas como la Casa de la Lira, la Casa Márquez, el Cine Alhambra, la iglesia del Cenáculo y la Cruz del Vado.

La Casa de la Lira, también conocida como Casa Rodríguez, data de 1847. Este inmueble fue un lugar de encuentro cultural donde los poetas disertaban sus composiciones líricas y, además, fue la residencia del músico José María Rodríguez. Su nombre rinde homenaje a la tradición musical cuencana, que se ha mantenido viva a lo largo del tiempo, razón



Fig. 64 Límites del barrio
Fuente: Elaboración propia

por la cual en su fachada se distingue el símbolo de una lira.

Por su parte, el Cine Alhambra, construido en la década de 1950, fue inaugurado inicialmente bajo el nombre de Teatro Popular. Desde 1973 existen registros del uso del nombre Teatro Alhambra. Este espacio tuvo un público predominantemente popular y proyectó películas de la época de oro del cine mexicano, cine de Hollywood y cine de acción oriental. En sus últimos años de funcionamiento, exhibió cine erótico, hasta su cierre definitivo en 1984.

En el ámbito religioso, en 1890 se solicitó al padre Juan Bautista Stiehle la elaboración de los planos y la dirección de la construcción de una nueva iglesia. La obra inició el 24 de mayo de 1894 y fue inaugurada el 31 de diciembre de 1902. El nombre del templo hace referencia al santuario de Jerusalén donde, según la tradición cristiana, Jesucristo celebró la Última Cena. En 1960 se realizó una remodelación interior y, en 1966, se retiró la mayoría de las imágenes, disponiéndose que el altar principal se orientara hacia los fieles.

La Cruz del Vado cuenta con más de cien años de existencia y, en 2018, el Municipio de Cuenca inició un proceso de restauración del inmueble, el cual se encontraba en estado de deterioro y presentaba añadidos

no patrimoniales. A lo largo del tiempo, el barrio ha experimentado un proceso continuo de crecimiento y valorización dentro de la ciudad de Cuenca (Fig. 60). En este contexto, Marín (2022) destaca que la llegada del Mercado 10 de Agosto en 1954 constituyó un hito fundamental en su desarrollo histórico y urbano.

Actualmente, las edificaciones del barrio pueden percibirse como simples estructuras destinadas a albergar a sus habitantes; sin embargo, cada una de ellas encierra una historia, un pasado que ha contribuido a construir la identidad y la memoria colectiva del barrio El Vado.



Fig. 65 Calle Portete 1920-1930
Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, fotografía patrimonial, fondo fotográfico “Manuel Jesús Serrano”, cód. 12604.

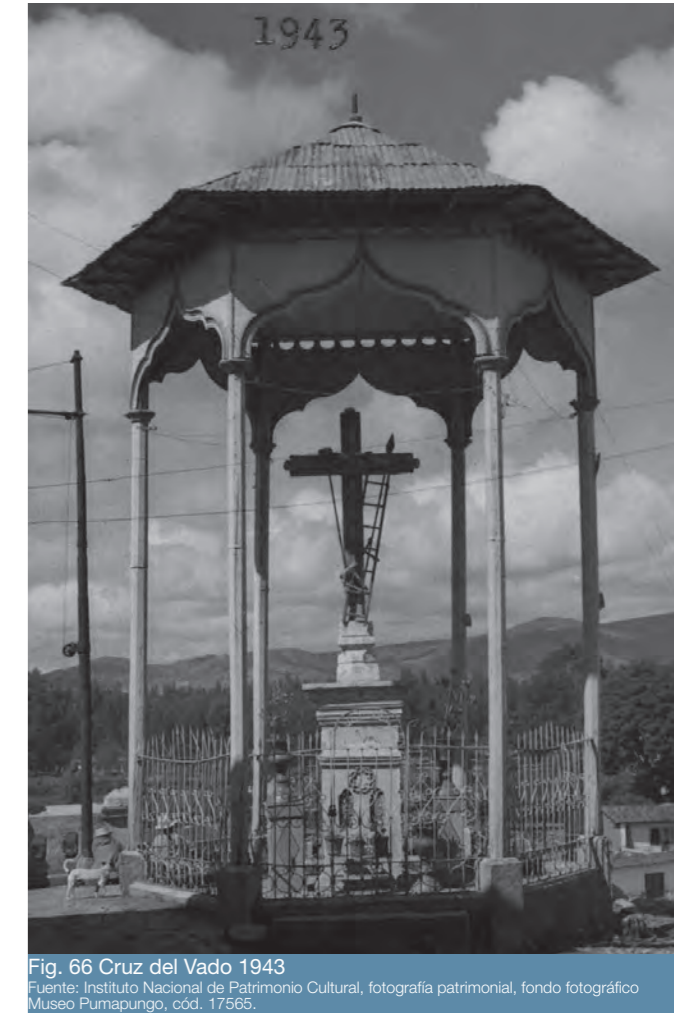


Fig. 66 Cruz del Vado 1943
Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, fotografía patrimonial, fondo fotográfico Museo Pumapungo, cód. 17565.

Identificación de las edificaciones

Para este anteproyecto se plantea la rehabilitación y ampliación de un conventillo mediante la unificación de tres predios: la casa Tamayo, la casa Vásquez y la casa Bernal, conocido como conventillo.

Casa Tamayo

Propietario: Juan Diego Tamayo
Usos actuales: Comercio y vivienda
Comercios: 4
Viviendas: 1
Número de pisos: 2+terracea
Superficie del terreno: 891,1m²
Superficie edificada: 199,7m²

Casa Vásquez

Propietario: Sonia Concepción Vásquez
Usos actuales: Comercio y vivienda
Comercios: 3
Viviendas: 6
Número de pisos: 4
Superficie del terreno: 310,9m²
Superficie edificada: 310,9m²

Casa Bernal (Conventillo)

Propietario: Nora Cecilia Bernal
Usos actuales: Comercio y vivienda
Comercios: 5
Viviendas: 22
Número de pisos: 3+terracea
Superficie del terreno: 237,9m²
Superficie edificada: 237,9m²



Fig. 67 Tramo de intervención
Fuente: Elaboración propia

Descripción Casa Tamayo

No se pudo realizar una entrevista al dueño de la vivienda, ni encontrar información verídica de la misma. La vivienda fue comprada en el año 2006 y posteriormente heredada al actual dueño. Según el hermano del dueño, en el año de la compra, la vivienda contaba con una segunda crujía, la cual se desplomó por problemas estructurales.

Descripción Casa Vásquez

La señora Sonia Vásquez compró la vivienda en 2012 con una intención comercial, principalmente para rentar departamentos. Con el paso de los años ha realizado cambios y ampliado algunos espacios.

Descripción Casa Bernal (Conventillo)

La señora Nora Bernal adquirió la vivienda en el año 2007, cuando se encontraba residiendo en Estados Unidos. Su intención inicial era remodelar completamente la edificación para destinarla al uso hotelero; sin embargo, la normativa vigente no se lo permitió. Al momento de la adquisición, la edificación ya funcionaba como conventillo, por lo que decidió mantener dicho programa.

La casa fue construida originalmente para uso mixto; desde sus inicios contó con locales comerciales en la planta baja. La primera familia que habitó la casa era numerosa y se dedicaban a la venta de ropa deportiva. Posteriormente, fue vendida a la actual propietaria.

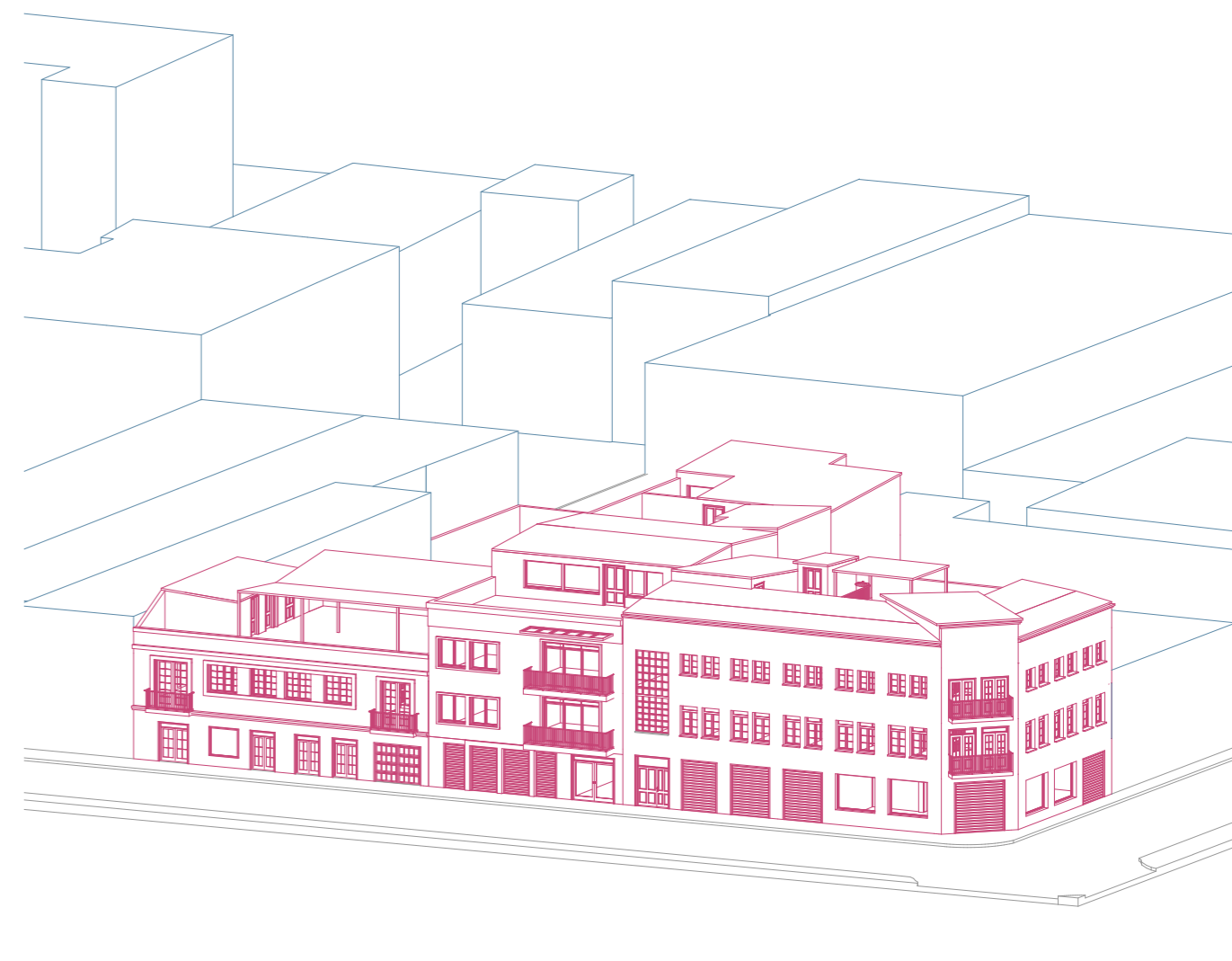


Fig. 68 Edificaciones a intervenir
Fuente: Elaboración propia

Análisis de sitio

Ubicación

Los predios se ubican entre las calles Tarqui y Mariscal Sucre, dentro del Centro Histórico, en un entorno próximo a hitos patrimoniales y equipamientos urbanos relevantes. En su mayoría presentan un uso mixto, ya que se trata de una zona con una intensa actividad comercial.

Esta condición les otorga una ubicación estratégica, al encontrarse en el núcleo de la ciudad y contar con fácil acceso a diversos servicios y comercios, así como a plazas y espacios públicos. No obstante, resulta evidente la escasez de áreas verdes en el sector.

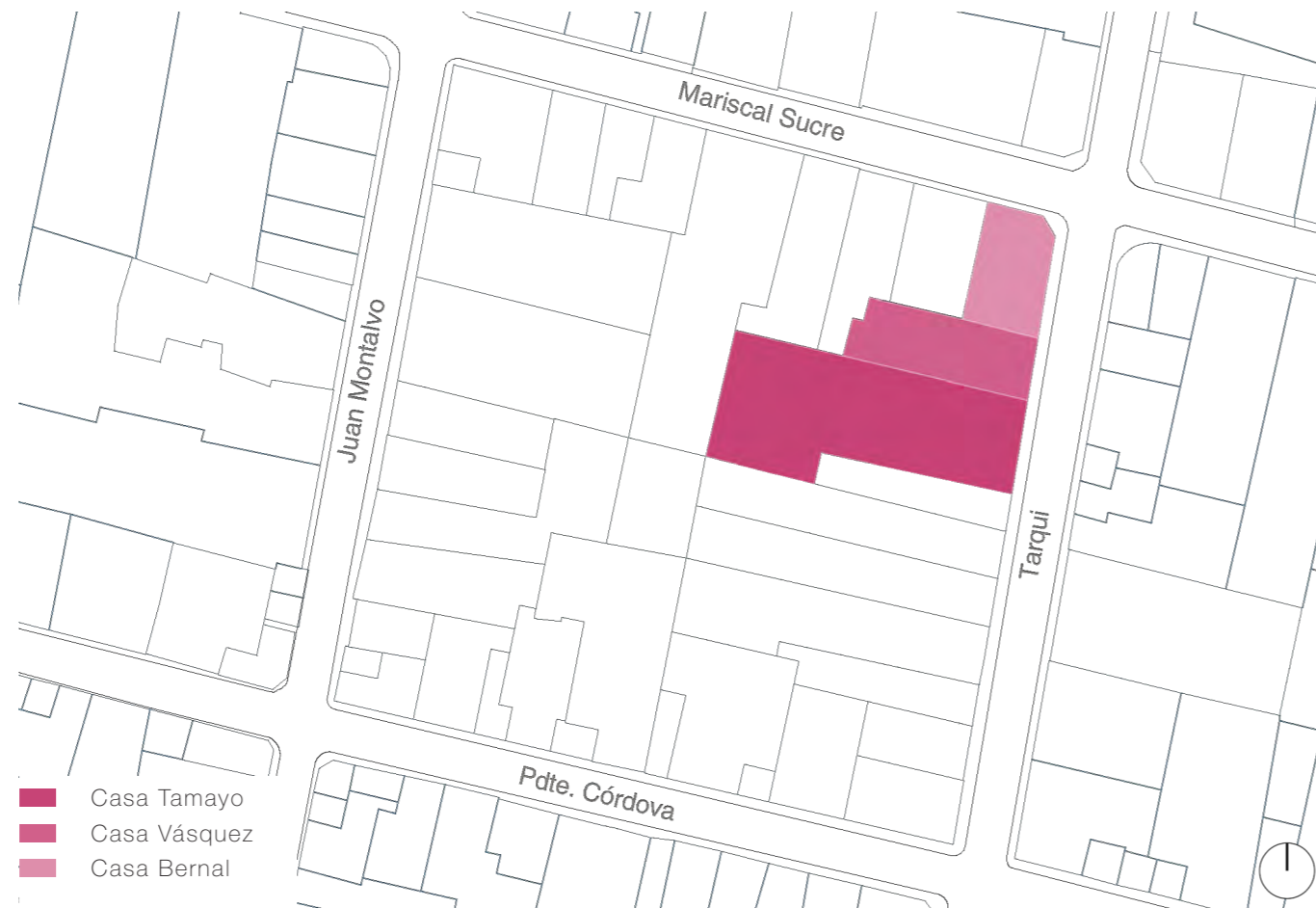


Fig. 69 Identificación de predios
Fuente: Elaboración propia

Equipamientos/Comercios

La mayoría de las edificaciones corresponde a viviendas de uso mixto, lo que implica que, por lo general, en la planta baja se desarrollan uno o más comercios, mientras que en los niveles superiores se ubican las viviendas.

En esta manzana se registran 43 comercios distribuidos en 38 edificaciones. Se identifican siete tipos de comercio, predominando los bazares y las tiendas de venta de artículos de vestimenta (Fig. 70).

Si bien la vivienda debe prevalecer como uso principal, la convivencia entre ambos usos contribuye a mantener activa la zona, evitando la desolación y generando una percepción de presencia constante de personas, lo que incluso puede fortalecer la percepción de seguridad. Asimismo creemos que hacen falta equipamientos de salud pública.

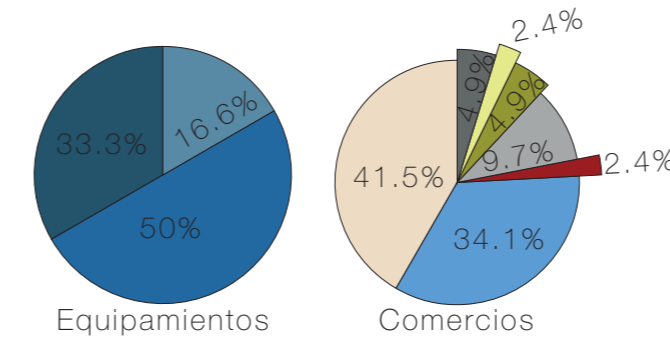


Fig. 70 Porcentajes de equipamientos y comercios
Fuente: Elaboración propia



Fig. 71 Equipamientos y comercios
Fuente: Elaboración propia

Tiempos de recorrido

El entorno inmediato cuenta con una amplia oferta de equipamientos y espacios públicos accesibles a corta distancia, siendo el desplazamiento peatonal su principal ventaja.

Se realizaron siete recorridos desde el conventillo: al parque Calderón, la plazoleta de la Cruz de El Vado, la plaza San Francisco, la iglesia del Cenáculo, el mercado 10 de Agosto y dos unidades educativas. El recorrido de mayor duración fue a una de las instituciones educativas, con un tiempo aproximado de 10 minutos, mientras que el más corto fue hacia la iglesia del Cenáculo, con un tiempo estimado de 2 minutos.

La selección de estos siete puntos responde a su importancia como espacios de comercio, educación y actividades religiosas, así como a su importancia como lugares donde la vida urbana y las relaciones interpersonales se desarrollan con mayor frecuencia. Para el análisis se priorizó la medición del tiempo real de desplazamiento peatonal, más allá de la distancia física en metros, ya que el tiempo resulta un indicador más cercano a la experiencia del peatón. Los tiempos obtenidos demuestran que los equipamientos analizados son accesibles a pie sin generar fatiga, lo que refuerza la idea de un entorno urbano compacto, funcional y favorable para la movilidad peatonal.

- Tiempos de recorrido
- Área de intervención
- 1 Mercado 10 de Agosto
- 2 Iglesia del Cenáculo
- 3 Escuela Daniel Hermida
- 4 Escuela Dolores J. Torres
- 5 Parque Calderón
- 6 Plaza San Francisco
- 7 Plazoleta Cruz del Vado

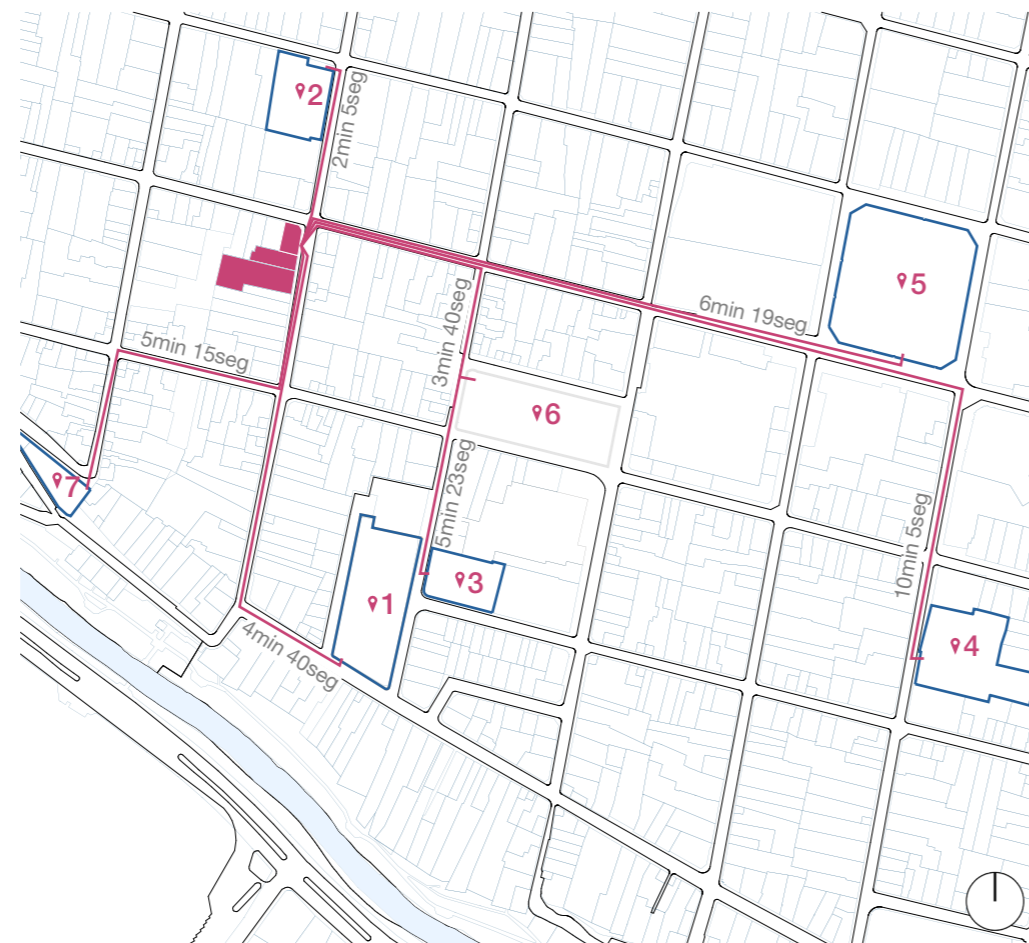


Fig. 72 Recorridos por tiempo
Fuente: Elaboración propia

Permeabilidad del suelo

El centro histórico de Cuenca se encuentra altamente densificado por diversas edificaciones, lo que crea una escasez de plazas y una casi inexistencia de espacios verdes. La zona con vegetación más cercana al área de intervención corresponde al parque Calderón, que, a pesar de ser un área pública, su área verde son jardineras no accesibles al público y el resto es piso duro.

Actualmente existe un predominio de piso duro debido a que los huertos se han transformado en parqueaderos y no existe espacio público verde.

Asimismo, la ribera del río constituye otro de los pocos espacios naturales próximos. En general, dentro del centro histórico no existen áreas verdes significativas ni una adecuada permeabilidad del suelo, lo que representa un problema relevante, considerando la ausencia de árboles y espacios de vegetación, tanto para niños como para adultos.

Frente a esta situación, el proyecto plantea la implementación de espacios verdes con suelo permeable, áreas de juego infantil, arbolado que proporcione sombra y vegetación diversa, con el objetivo de mejorar la calidad ambiental y generar espacios de encuentro y recreación.

- Área de intervención
- Plazas con espacios verdes
- Riveras del río
- Plazas sólidas

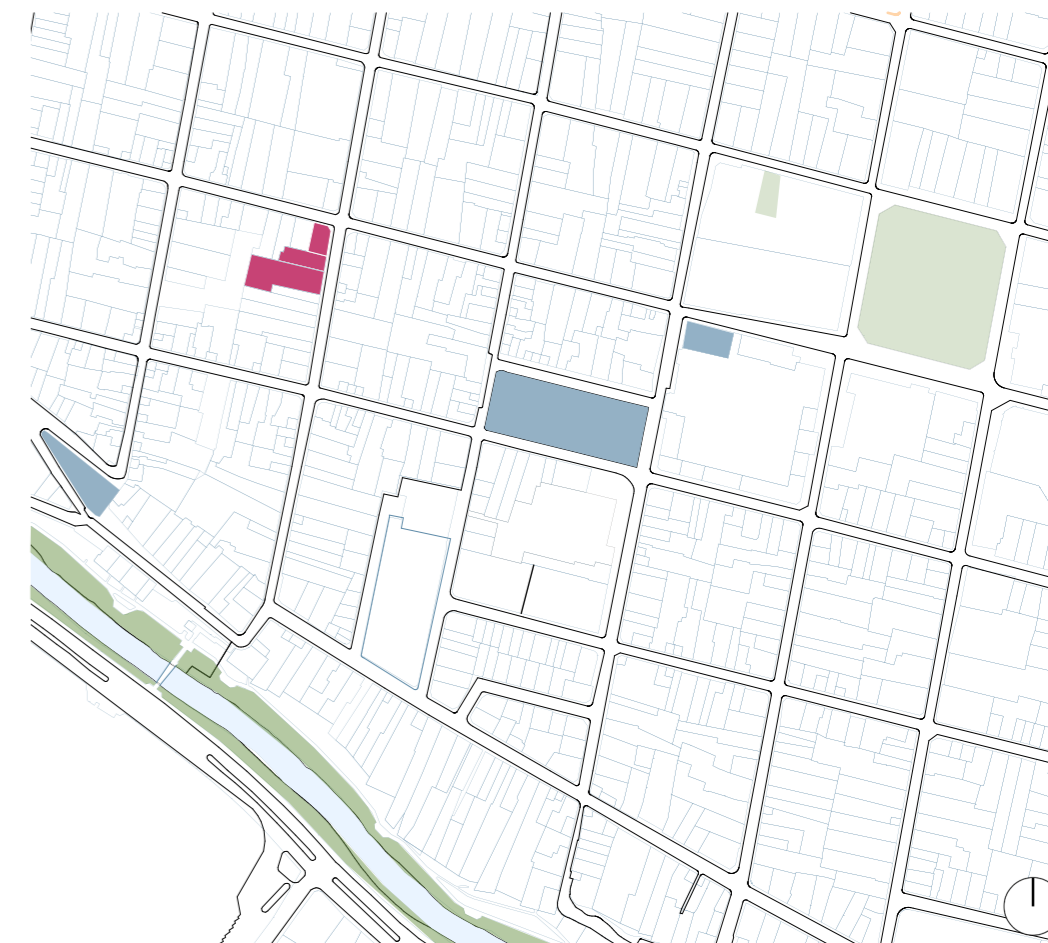


Fig. 73 Permeabilidad del suelo
Fuente: Elaboración propia

Preexistencias Arquitectónicas

Análisis de los tramos

Se analizarán principalmente tres predios con edificaciones distintas: la casa Tamayo, la casa Vásquez y la casa Bernal (conventillo). Debido a que este último se encuentra emplazado en la esquina de la manzana, se ha decidido analizar el tramo de la calle Tarqui, donde se pueden observar las tres edificaciones una junto a la otra, así como el tramo de la calle Mariscal Sucre, donde se ubica la continuación de la edificación que alberga el conventillo.

La mayoría de las viviendas en ambos tramos tienen dos pisos de altura, por lo que predomina un ritmo homogéneo en cuanto a alturas; y en general, estas no superan los tres pisos. No obstante, se puede evidenciar la presencia de terrazas en algunas viviendas, las cuales, en ciertos casos, podrían considerarse como un piso adicional.

En el tramo de la calle Tarqui, existen cuatro viviendas catalogadas como VAR B, cuatro con valor Ambiental (A) y dos sin valor especial, según la ordenanza vigente. Por su parte, en el tramo de la calle Mariscal Sucre se identifican ocho viviendas con categoría VAR B y únicamente una vivienda con valor Ambiental (A).

En ninguno de los tramos se identifica una línea de entrepisos continua entre las edificaciones; por el contrario, se observa que cada fachada responde a un estilo constructivo distinto, lo que genera una lectura heterogénea.

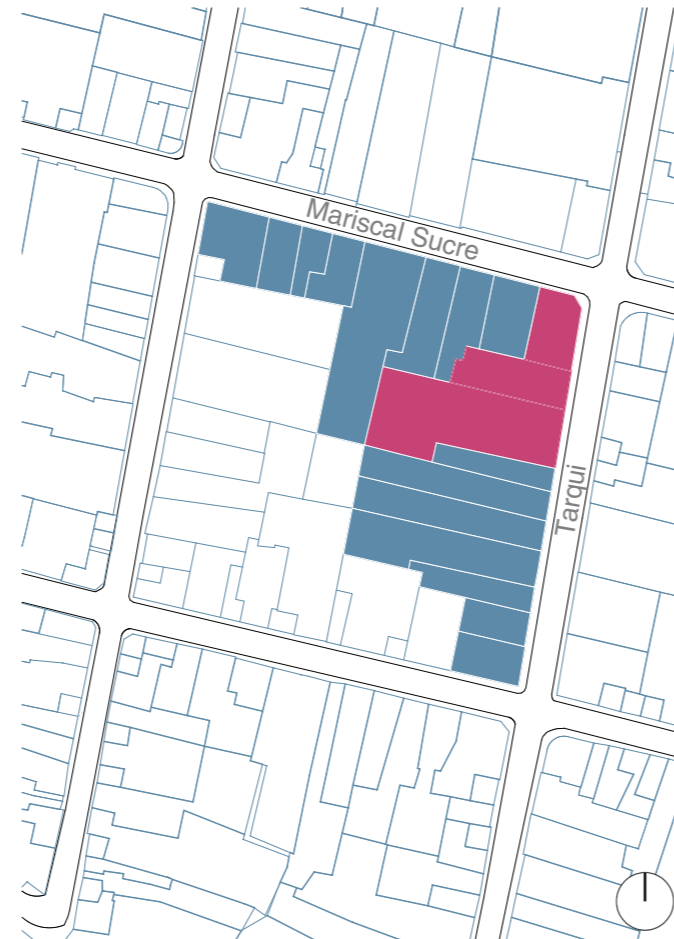


Fig. 74 Tramos analizados
Fuente: Elaboración propia



Fig. 75 Tramo calle Tarqui
Fuente: Elaboración propia



Fig. 76 Tramo calle Mariscal Sucre
Fuente: Elaboración propia

Normativa vigente

Dentro de la normativa existen diversas categorías que se les da a las viviendas que pertenecen al centro histórico dependiendo de sus características físicas-arquitectónicas. Según la (ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas del Cantón Cuenca, 2010). En la intervención que se va a realizar es necesario conocer el valor que tiene cada una de las viviendas para identificar las limitaciones y prohibiciones que puedan existir.

La casa Tamayo y casa Bernal (conventillo), según la ordenanza son de Valor Arquitectónico B (VAR B), su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.

La casa Vásquez es una edificación sin valor especial (SV), su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología) no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.

La normativa nos indica que la casa Tamayo y la casa Bernal se pueden rehabilitar. La casa Vásquez se puede conservar, rehabilitar arquitectónicamente e inclusive sustituirla por nueva edificación, siempre y cuando ésta se acoja a los determinantes del sector y características del tramo, en este caso se ha considerado demoler esta edificación para proyectar algo nuevo (Municipio de Cuenca, s.f.).

En este caso las edificaciones de (VAR B) únicamente se las puede intervenir, conservar y rehabilitar arquitectónicamente, orientadas a mejorar sus condiciones de habitabilidad sin alterar su tipología, materialidad ni valores morfológicos. Asimismo, se pueden adecuar las buhardillas e incorporar instalaciones contemporáneas, siempre que estas no afecten la estructura, las fachadas ni la cubierta original (Municipio de Cuenca, s.f.).

- Área de intervención
- Emergente (E)
- Valor Arquitectónico A (VAR A)
- Valor Arquitectónico B (VAR B)
- Ambiental (A)
- Sin Valor Especial (SV)
- Negativo (N)

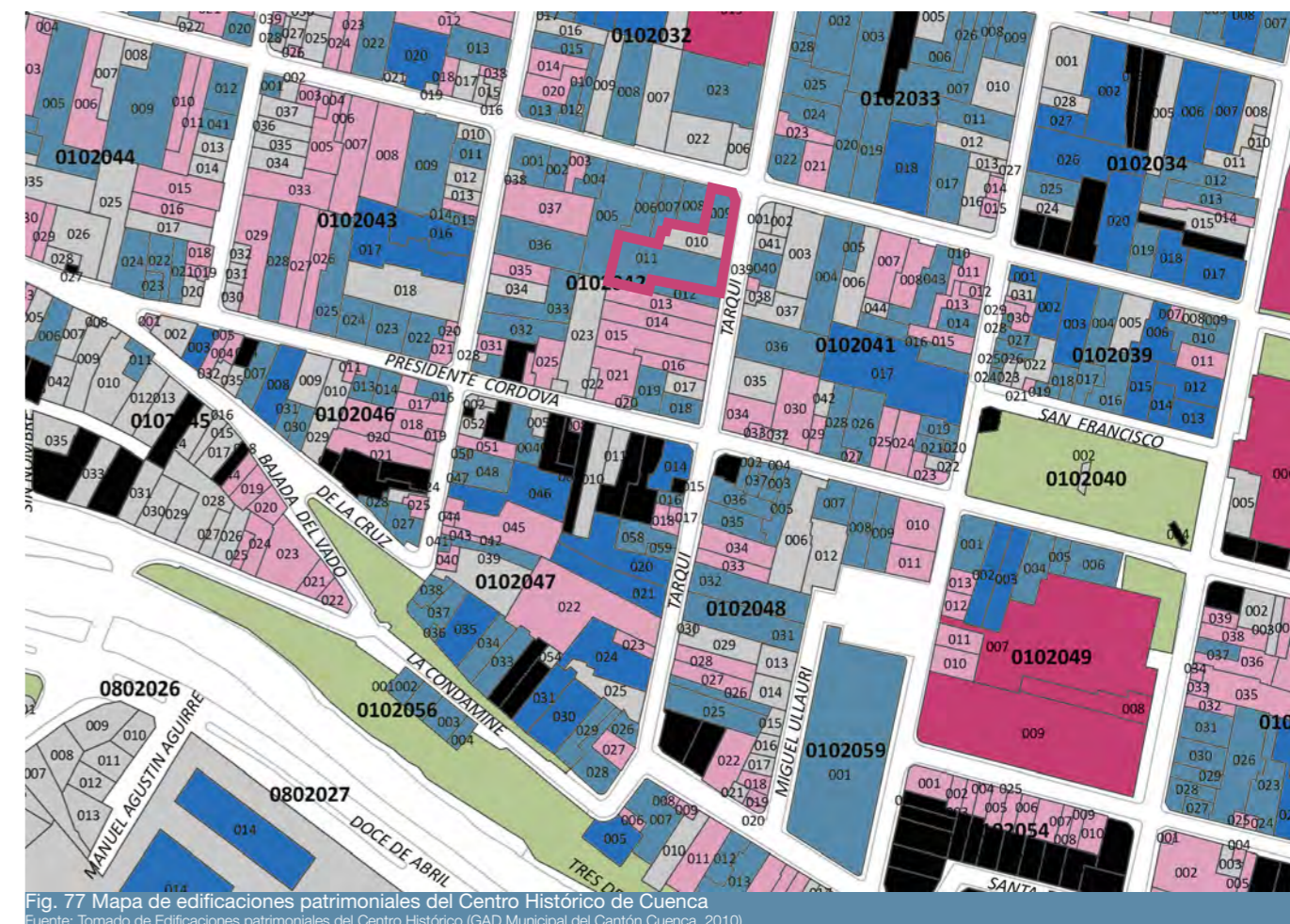


Fig. 77 Mapa de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca
Fuente: Tomado de Edificaciones patrimoniales del Centro Histórico (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2010).

Dinámicas barriales

Entrevistas

Para entender las dinámicas barriales se realizaron entrevistas de carácter exploratorio a los comerciantes de la zona, mediante el uso de preguntas abiertas enfocadas en el contexto social que vive cada persona.

Se planteó que los entrevistados sean los comerciantes, debido a que estas son las personas que pasan la mayor parte del día en esta zona y conocen la realidad de la misma al vivirlo de primera mano.

Dentro de los temas abordados en las preguntas, se buscó conocer la calidad de las relaciones vecinales, los lugares de encuentro o convivencia entre comerciantes, si es que existen, el sentido de pertenencia al barrio y las actividades que suceden en los alrededores.

Las entrevistas evidenciaron una dinámica barrial caracterizada por relaciones sociales limitadas en donde predomina una interacción vecinal superficial, reducida a un saludo.

Asimismo, las actividades se concentran en celebraciones religiosas. Del mismo modo se observa una difusa identidad, dado que los entrevistados desconocen a qué barrio

pertenecen, esta situación podría relacionarse con las dinámicas comerciales del sector, donde estas priman sobre la comunidad.

Ante esta realidad, la necesidad de espacios de uso comunal surgen como respuesta para fortalecer la cohesión social.

Preguntas de la entrevista:

1. ¿Desde hace cuánto tiempo vive o trabaja aquí?
2. ¿Conoce o participa en fiestas, celebraciones o actividades que se realicen en el barrio durante el año? ¿Por qué?
3. ¿Cómo describiría la relación entre los vecinos?
4. ¿Qué le gustaría que existiera en el barrio para mejorar la convivencia y la vida diaria? ¿Por qué?
5. ¿A qué barrio usted considera que pertenece? ¿Por qué?

Entrevistas	
Entrevista 1 Comerciante textil	Comentó que lleva 34 años trabajando en el sector. Señala que no existen celebraciones barriales conocidas. Le gustaría fortalecer las relaciones vecinales, pues cree que hoy solo hay saludos. Considera que mejorar la convivencia requiere más empatía, amabilidad y cambio de pensamiento. Se identifica con el barrio del Cenáculo.
Entrevista 2 Comerciante de objetos para fiestas	Lleva trabajando 1 año en la tienda como vendedora, las únicas celebraciones que ha visto han sido religiosas, considera que la relación entre vecinos es bastante escasa, que para mejorar la convivencia puede existir algún espacio de encuentro y que no conoce a qué barrio pertenece.
Entrevista 3 Sastre	La sastrería es un negocio familiar que está ahí desde 1998. Las actividades sociales que se desarrollan son únicamente debido a las celebraciones religiosas, muchas de ellas relacionadas con la iglesia que se encuentra cerca. Piensa que puede existir un lugar que pueda ser de uso comunal. Cree que pertenecen a San Sebastián.
Entrevista 4 Relojero	Trabaja ahí desde hace 9 años, toda su vida ha trabajado en el centro de la ciudad, comentó que tiene clientela fija y amigos que siempre lo frecuentan en su trabajo pero que no existe una relación vecinal con nuevos comerciantes solo con aquellos que conoce desde hace años, opina que pertenece a San Francisco.

Tabla 02: Resumen de entrevistas
Fuente: Elaboración Propia.

ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

Análisis arquitectónico y patrimonial

Análisis en fachada

La Universidad del Azuay (s.f.), en el libro *El patrimonio edificado de Cuenca: Registro gráfico 2*, menciona que se utilizan ciertos criterios que caracterizan a las edificaciones para un correcto análisis, los cuales son: simetría, jerarquía, pauta y ritmo. Sin embargo, ninguna de las edificaciones presenta simetría ni jerarquía, por lo que el estudio se centró en la pauta y el ritmo. En todas las viviendas se evidencia una pauta organizada a partir de líneas horizontales. En la casa Tamayo, esta pauta se estructura mediante dos líneas horizontales y un ritmo lineal de seis tiempos. La casa Vásquez presenta una pauta organizada en tres líneas horizontales y un ritmo lineal de dos tiempos en la planta alta. Por su parte, la casa Bernal presenta una pauta organizada bajo dos líneas horizontales y un ritmo lineal de seis tiempos. En las casas Tamayo y Bernal se evidencia una modulación clara en la composición de la fachada. En la fachada de las 3 edificaciones se evidencian barandales metálicos, en la casa Bernal las puertas de madera de la planta baja fueron reemplazadas por puertas enrollables de metal.



Fig. 78 Pauta y ritmo
Fuente: Elaboración propia

Materialidad



Fig. 79 Materiales en fachada
Fuente: Elaboración propia

Análisis físico, espacial y factores de deterioro

Estado actual casa Tamayo

Esta edificación corresponde a una vivienda de uso mixto, la cual ha sido restaurada en los últimos años. El propietario, quien ejerce como abogado, ha destinado una parte del espacio en planta baja para su oficina profesional, mientras que en las plantas superiores habita junto a su familia.

El levantamiento de esta vivienda fue realizado durante el mes de noviembre del 2025, los pisos, paredes, cielo raso y ornamentación se encuentran en buenas condiciones, sin embargo, las gradas son angostas con un ancho menor a 90 cm, y las dimensiones de la huella y la contrahuella varían en cada escalón.

El ingreso a la vivienda se realiza a través del vestíbulo de acceso a la oficina (Fig. 82). La sala de estar y otras áreas de la vivienda presentan varios niveles que van de 6cm a 12cm (Fig. 80), lo que dificulta una circulación continua y accesible al interior de la vivienda.

En la parte posterior del predio existía otra crujía, la cual el dueño nos supo explicar que por su falta de mantenimiento se desplomó, lo cual resultó en un área amplia sin edificación, que actualmente se utiliza como parqueadero. El suelo de este es permeable pero sin área verde (Fig. 81).



Fig. 80 Sala de estar
Fuente: Fotografía propia



Fig. 81 Parqueadero
Fuente: Fotografía propia



Fig. 82 Ingreso a la vivienda
Fuente: Fotografía propia

Estado actual casa Vásquez

La casa Vásquez es una edificación de uso mixto. En la planta baja se localizan principalmente locales comerciales. En las plantas superiores se distribuyen varios departamentos, los cuales se alquilan de forma mensual. El levantamiento fue realizado durante el mes de noviembre del 2025, en este se observó que la vivienda no fue realizada con una modulación formal o estructural, ni con un programa definido.

La vivienda cuenta con una circulación errática (Fig. 83), espacios con muros divisores improvisados, habitaciones sin relación directa entre las mismas y las zonas húmedas no se encuentran unificadas. De la misma manera, los acabados no mantienen un orden u homogeneidad y se encuentran deteriorados (Fig. 84).

Considerando el estado actual del inmueble y su clasificación dentro de las categorías patrimoniales establecidas por la normativa del Centro Histórico, para este proyecto de tesis se decide demoler y posteriormente sustituirla por una nueva edificación.



Fig. 83 Corredor interno de un departamento
Fuente: Fotografía propia



Fig. 84 Acabados en patio
Fuente: Fotografía propia

Estado actual casa Bernal (Conventillo)

El levantamiento de la vivienda fue realizado durante el mes de noviembre del 2025, en el cual se observó el uso comercial en planta baja, mientras que en los niveles superiores se disponen diversas habitaciones, las cuales se arriendan por mes. Las plantas destinadas a vivienda cuentan con un baño de uso comunitario por nivel, así como con algunos lavaderos compartidos.

Los pisos y paredes presentan diversos tipos de acabados, así como existen circulaciones con diversos tamaños, algunos de estos resultando muy angostos, (Fig. 85) lo que evidencia una falta de uniformidad.

En la primera planta alta existía un lucernario de vidrio catedral que se rompió y cayó dentro de los locales comerciales; ante esta situación, la propietaria decidió cubrir el vano para evitar la presencia de un orificio peligroso.

El ancho de las gradas es menor a 90cm, no existe una adecuada iluminación, (Fig. 86) ni una correcta ventilación. Los lavaderos son improvisados. En ciertas zonas, el piso de madera presenta posible pudrición, lo que genera una sensación de inestabilidad al caminar (Fig. 87).



Fig. 85 Patio interno
Fuente: Fotografía propia

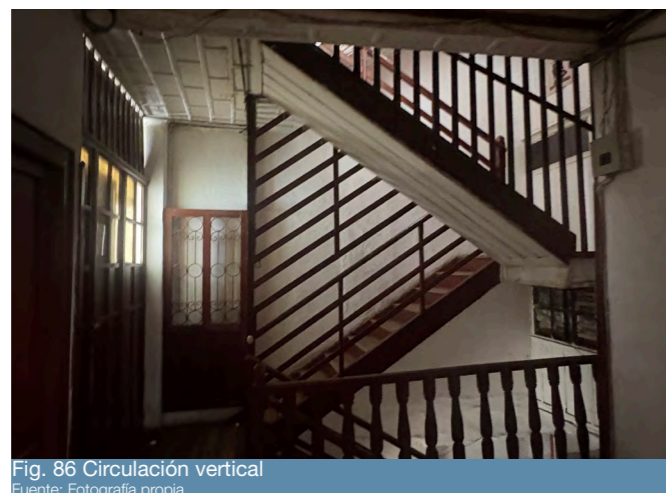


Fig. 86 Circulación vertical
Fuente: Fotografía propia



Fig. 87 Corredor hacia la lavandería
Fuente: Fotografía propia

Tabla de resumen de materialidad

	Materialidad										
Paredes	Cerámica 10x10cm	Tabique de madera	Enlucido	Ladrillo	Piedra artificial	Piedra laja en listones	Papel tapiz	Cerámica 45x45cm	Revoque de hormigón		
Cielo Raso	Panelado de madera	Vidrio templado	Estuco	Plancha metálica							
Estructura	Carrizo	Viga de madera	Viga de madera	Bloque de adobe	Refuerzo viga metálica	Columna de madera					
Terminados en piso	Tablones de madera	Ladrillo	Ladrillo hexagonal	Piso flotante	Cerámica 15x15cm	Cerámica 20x20cm	Cerámica 30x30cm	Bloque de marmol	Hormigón		

Tabla 03: Tabla de materiales
Fuente: Elaboración Propia.

Análisis de organización y distribución espacial

En plantas bajas se desarrolla en su mayoría un programa comercial, en la casa Tamayo en planta baja hay dos comercios que son bazares, está la oficina del dueño de casa y un negocio de parqueadero. En la casa Vásquez existen 3 comercios: una tienda de telas, una tienda de medias y una tienda de abarrotes, además hay bodegas, un dormitorio que usa la dueña de casa ocasionalmente y un departamento de arriendo. En el conventillo en la planta baja hay cuatro comercios, tres de ropa y un bazar, en el vestíbulo de acceso a la vivienda también hay un comercio que es una pequeña relojería, de la persona que cuida el acceso al conventillo.

Lista de espacios

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1 Vestíbulo | 7 Cocina |
| 2 Bodega | 8 Comercio |
| 3 Baño | 9 Patio interno |
| 4 Grada | 10 Patio |
| 5 Habitación | 11 Oficina |
| 6 Sala/Comedor | Zonas privadas |
| Zonas húmedas | Comercios |
| --- Circulación | |

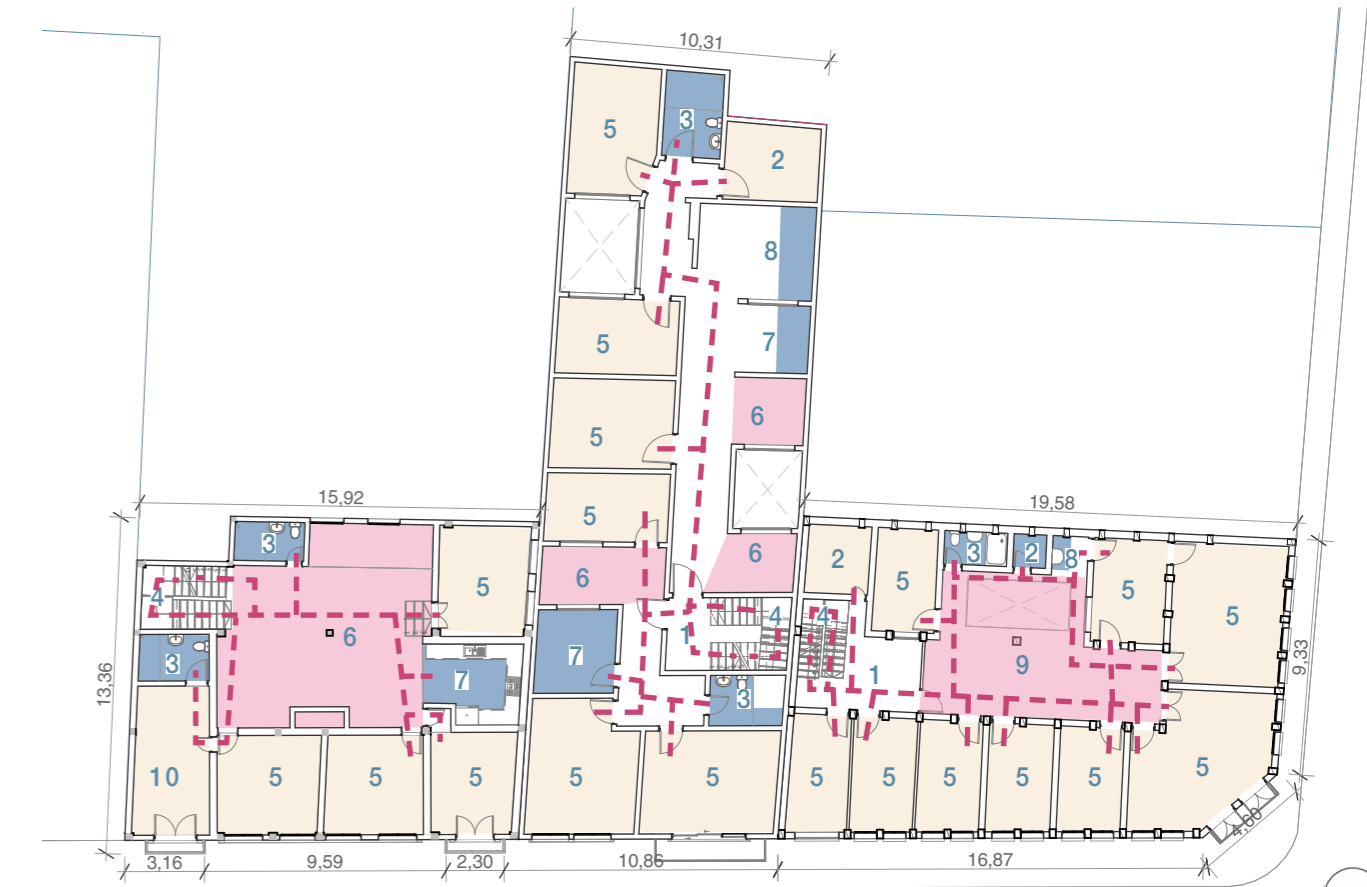


esc. 1:300
Fig. 88 Planta baja estado actual
Fuente: Elaboración propia

A partir de la primera planta alta se desarrollan programas de vivienda. En la casa Tamayo se dispone una vivienda unifamiliar en un solo nivel; desde la circulación vertical se accede a una amplia zona social de concepto abierto, alrededor de la cual se organizan las zonas privadas y las zonas húmedas, estas últimas sin una disposición unificada. En la casa Vásquez existen dos departamentos, sus zonas húmedas se limitan a los baños, mientras que las cocinas y lavanderías corresponden a zonas improvisadas. Ambos departamentos cuentan con varias zonas privadas que, en muchos casos, superan en tamaño a las zonas sociales. En la casa Bernal, desde la circulación vertical se accede a una zona social de uso común, que actualmente funciona principalmente como zona de circulación. Las zonas privadas se organizan alrededor de este espacio central y existe un único baño por planta, correspondiente a la zona húmeda.

Lista de espacios

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 1 Vestíbulo | 6 Sala/Comedor |
| 2 Bodega | 7 Cocina |
| 3 Baño | 8 Lavandería |
| 4 Grada | 9 Patio interno |
| 5 Habitación | 10 Walking Closet |
| Zonas húmedas | Zonas privadas |
| --- Circulación | Zonas sociales |



esc. 1:300
Fig. 89 Primera planta alta estado actual
Fuente: Elaboración propia

En la segunda planta alta, la casa Tamayo alberga únicamente una zona social. En cambio, tanto en la casa Bernal como en la casa Vásquez se repite el mismo programa presente en la primera planta alta.

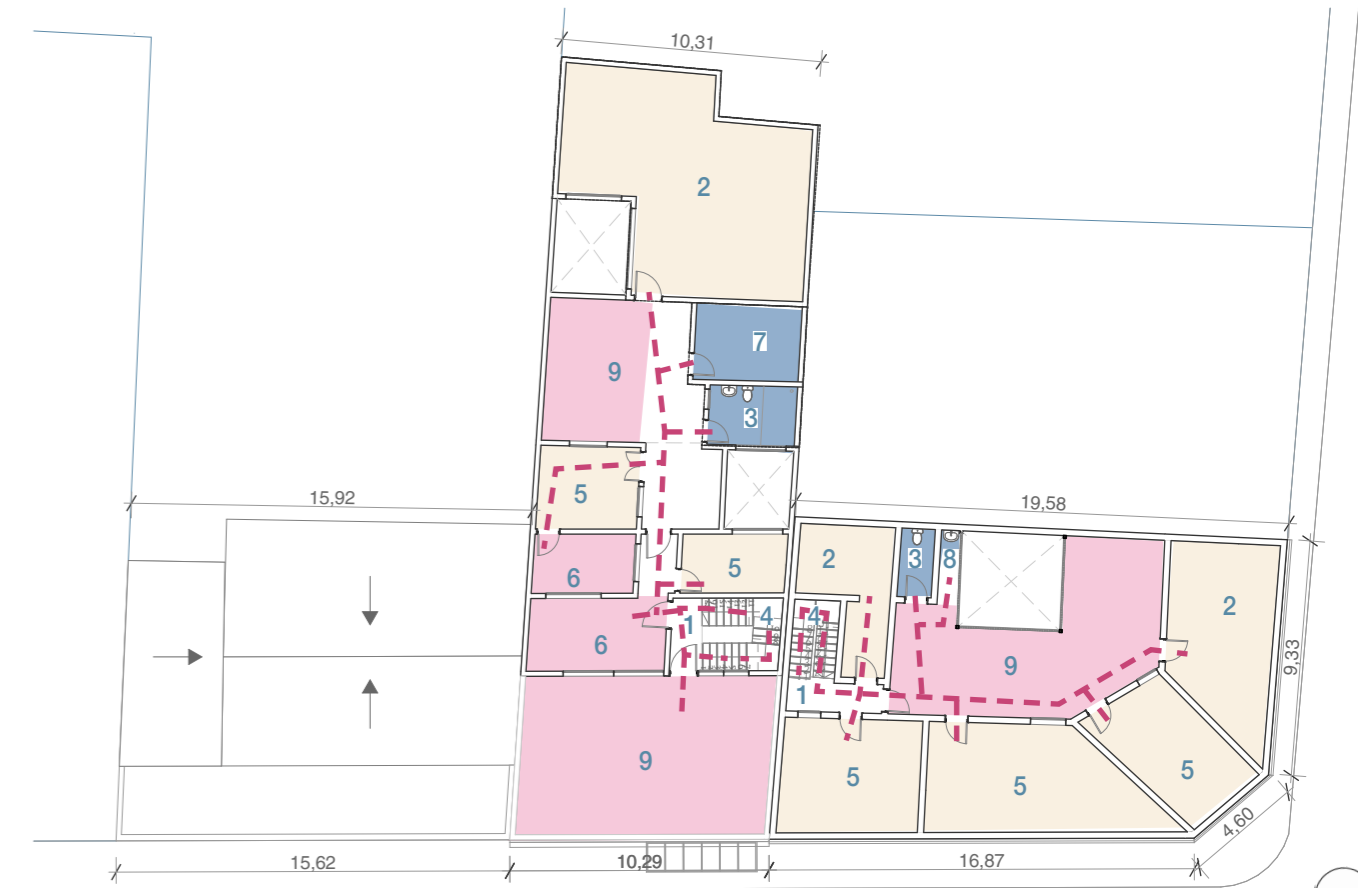


esc. 1:300
Fig. 90 Segunda planta alta estado actual
Fuente: Elaboración propia

Lista de espacios

- 1 Vestíbulo
- 2 Bodega
- 3 Baño
- 4 Grada
- 5 Habitación
- 6 Sala/Comedor
- 7 Cocina
- 8 Lavandería
- 9 Patio interno
- 10 Terraza
- Zonas húmedas
- Zonas privadas
- Zonas sociales
- Circulación

Únicamente las casas Bernal y Vásquez cuentan con una tercera planta alta. En la casa Bernal se mantiene el mismo programa de los niveles inferiores, mientras que en la casa Vásquez la tercera planta alberga un solo departamento, en el que las zonas sociales y privadas se encuentran mezcladas. Al igual que en los niveles anteriores, la cocina corresponde a un área improvisada. Esta planta incluye una terraza como parte de las zonas sociales a la cual tiene acceso únicamente la dueña.



esc. 1:300
Fig. 91 Tercera planta alta estado actual
Fuente: Elaboración propia

Lista de espacios

- 1 Vestíbulo
- 2 Bodega
- 3 Baño
- 4 Grada
- 5 Habitación
- 6 Sala/Comedor
- 7 Cocina
- 8 Lavandería
- 9 Terraza
- Zonas húmedas
- Zonas privadas
- Zonas sociales
- Circulación

Tabla de patologías







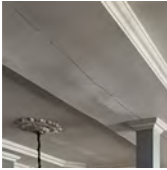





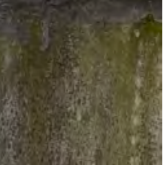

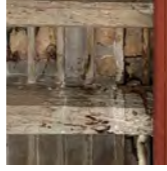
Patologías					
Física	 Suciedad	 Suciedad	 Decoloración	 Mancha	 Mancha
Química	 Oxidación				
Mecánica	 Deformación	 Fisura	 Grieta	 Desprendimiento	
Exógena	 Crecimiento biológico	 Crecimiento biológico	 Crecimiento biológico	 Polilla	 Pudrición

Tabla 04: Tabla de patologías
Fuente: Elaboración Propia.

Análisis Social

Censo interno de las viviendas

Al intervenir en tres edificaciones, se consideró necesario conocer el número actual de habitantes, por lo cual se realizó un censo en el que se identificó un total de 65 personas: 20 mujeres, 22 hombres y 23 niños. De estos, 6 habitan en la casa Tamayo, 22 en la casa Vásquez y 37 en el conventillo.

La notable proporción de población infantil sugiere dinámicas familiares activas y plantea la necesidad de considerar condiciones adecuadas de habitabilidad, convivencia y espacio común.

En cuanto a la composición de las viviendas, predomina la ocupación unipersonal, posiblemente asociada a situaciones socioeconómicas y/o personales propias de este tipo de edificaciones. No obstante, también existen hogares de dos a cinco personas, lo que refleja diversidad en las estructuras familiares.

La presencia de viviendas con mayor número de habitantes plantea retos relacionados con la habitabilidad, la convivencia y el uso adecuado de espacios comunes, especialmente en inmuebles patrimoniales.

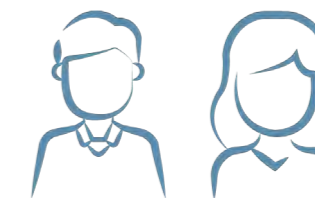
Estos aspectos resultan relevantes para intervenciones arquitectónicas, donde debe buscarse un equilibrio entre el patrimonio y el bienestar de sus habitantes.

Tamaño del hogar



2,17 hab

Representante del hogar



55,5%

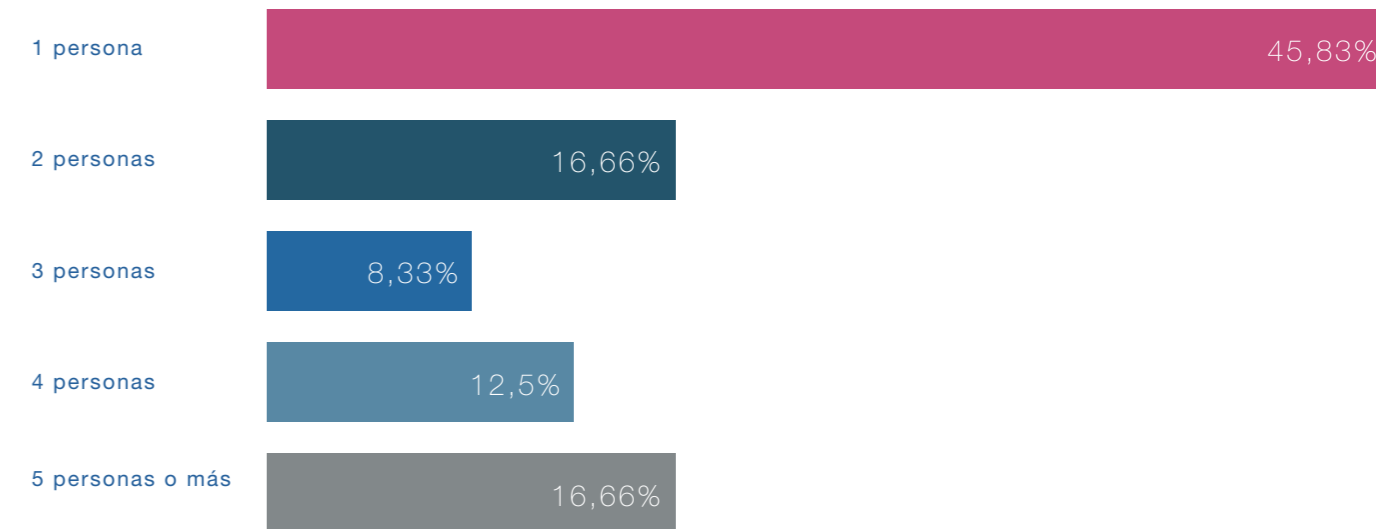
44,5%

Niños



35,4%

Hogares según número de miembros del hogar



Entrevistas

Para tener un análisis más profundo en el análisis social se realizaron entrevistas de carácter exploratorio a los residentes del conventillo, mediante el uso de preguntas abiertas enfocadas en el caso específico de cada persona.

Se eligieron a residentes del conventillo, debido a que estos son nuestros usuarios objetivos y para quienes va a ser diseñado este espacio.

Dentro de los temas abordados en las preguntas, se buscó conocer el tiempo de residencia hasta el momento, problemas del inmueble y con los vecinos, áreas faltantes, áreas que se utilizan para recreación y a la disposición a tener áreas compartidas.

Las entrevistas evidenciaron condiciones habitacionales complejas, marcadas por limitaciones espaciales, problemas constructivos como: humedad, deterioro de paredes y multifuncionalidad de las habitaciones, donde se concentran actividades de descanso, cocina y vida cotidiana.

Asimismo, se observa una tendencia a aceptar el uso compartido de lavanderías, pero mayor resistencia a compartir cocinas y baños, lo que refleja necesidades de autonomía doméstica. Destaca la presencia

de familias con niños y hogares numerosos, cuyos integrantes carecen de espacios para recreación y convivencia, lo que traslada estas actividades a corredores o espacios públicos externos. Esta situación plantea retos en términos de habitabilidad e integración social.

Preguntas de la entrevista:

1. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en este lugar, cómo se enteró de este lugar y qué lo motivó a venir a vivir aquí?
2. ¿Qué es lo que más le incomoda o le genera problemas en su vivienda actualmente?
3. Además de dormir, ¿qué otras actividades realiza dentro de su habitación?
4. ¿Cómo resuelve actualmente la preparación y el consumo de alimentos?
5. ¿Qué espacios o servicios siente que le hacen falta dentro del edificio?
6. ¿Estaría dispuesto/a a compartir ciertos espacios si estuvieran mejor diseñados y organizados?
7. ¿Sabe usted qué es una casa patrimonial y si la vivienda en la que reside tiene esa condición?
8. ¿Dónde juegan los niños actualmente y qué dificultades o limitaciones existen para esas actividades?

Entrevistas	
Entrevista 1 Residente	Lleva viviendo allí 4 meses. Se enteró del lugar al recorrer la calle y ver el letrero. Comentó que existen problemas de humedad y, respecto a los servicios sanitarios, indicó que trabaja y vive solo, por lo que usa su habitación principalmente para descansar. Cocina dentro de su habitación y estaría dispuesto a seguir compartiendo la lavandería o incluso los baños, pero no la cocina. Cree que la edificación es patrimonial, aunque no sabe qué categoría podría tener.
Entrevista 2 Residente	Vive en el conventillo algunos años y hace 15 días se cambió a otra habitación. Le incomoda que la circulación hacia el baño no tenga cubierta y el tamaño reducido de las habitaciones y el monoambiente. Cocina sus alimentos en la habitación. Está dispuesta a compartir la lavandería, pero no siempre los baños y la cocina no. Es madre soltera y vive con sus tres hijos, quienes suelen salir a plazas y canchas porque cerca no hay espacios adecuados.
Entrevista 3 Residente	Lleva 2 años viviendo allí; son siete personas en una habitación: una mujer y seis niños. Le incomodan la humedad y el estado de las paredes. En su habitación cocina, juega con sus hijos y realiza su vida diaria. Por la cantidad de personas, preferiría no compartir baños, ni cocina, la lavandería no le molesta compartir. Sabe que la casa es patrimonial. Sus hijos solo juegan en corredores y quisiera espacios de convivencia sin salir a la calle.

Tabla 05: Resumen de entrevistas
Fuente: Elaboración Propia.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Programa

Al unificar los tres predios, se plantea la consolidación del conventillo con mayor capacidad habitacional y mejores condiciones de habitabilidad. La propuesta incorpora una nueva edificación en el lote donde se ubicaba la Casa Vásquez, mientras que la Casa Tamayo será intervenida y su programa se transformará para integrarse al conventillo. Asimismo, se incorporan nuevas edificaciones que complementan y articulan el proyecto.

El proyecto se concibe como una edificación de uso mixto que integra funciones comerciales y residenciales, promoviendo la activación urbana y la convivencia comunitaria en un mismo conjunto arquitectónico.

Programa	
Comercio	15
Vivienda	39
Tipologías	
1 Habitación	23
2 Habitaciones	9
3 Habitaciones	5
Movilidad reducida	2

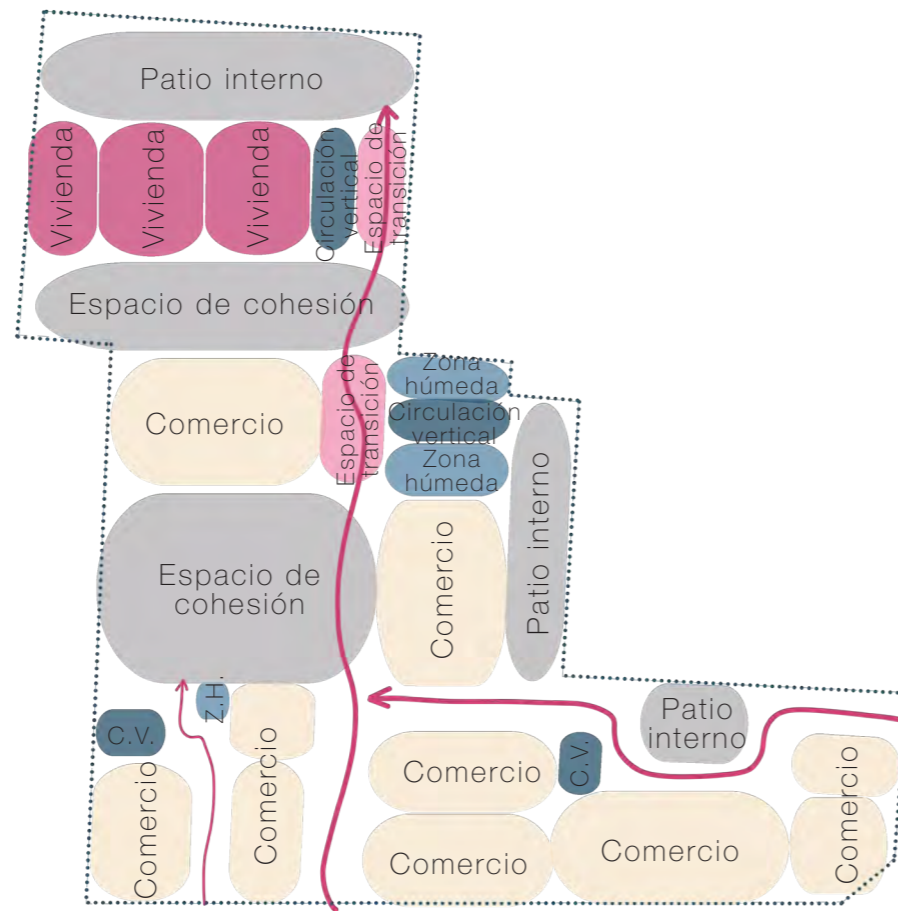


Fig. 92 Organigrama
Fuente: Elaboración propia

Estrategias de diseño

Bloqueamiento

Se utilizó el lote intermedio para implantar un nuevo bloque de tres plantas de altura, el cual actúa como articulador. A este se suma un bloque de conexión de dos plantas que enlaza con otro bloque completamente nuevo de tres niveles. Detrás de este último se incorpora un cuarto bloque, también de tres plantas, formando así un sistema continuo.

Desde la calle se dispone un primer bloque que define el frente urbano. A continuación, se genera un gran patio central, que promueve la vida comunitaria. Posteriormente, se ubica un segundo bloque, seguido de un patio posterior o traspatio que funciona como espacio de transición más privado, tras este se implanta un último bloque y finalmente se encuentra un último patio.

Esta organización reinterpreta la idea tradicional que existía en el centro histórico, de patio, traspatio y huerto. También funciona como estrategia de ventilación, iluminación natural y relación con el espacio. De esta manera, los tres predios que anteriormente funcionaban como edificaciones independientes se unifican en un solo proyecto arquitectónico, articulado mediante una secuencia de bloques y patios.

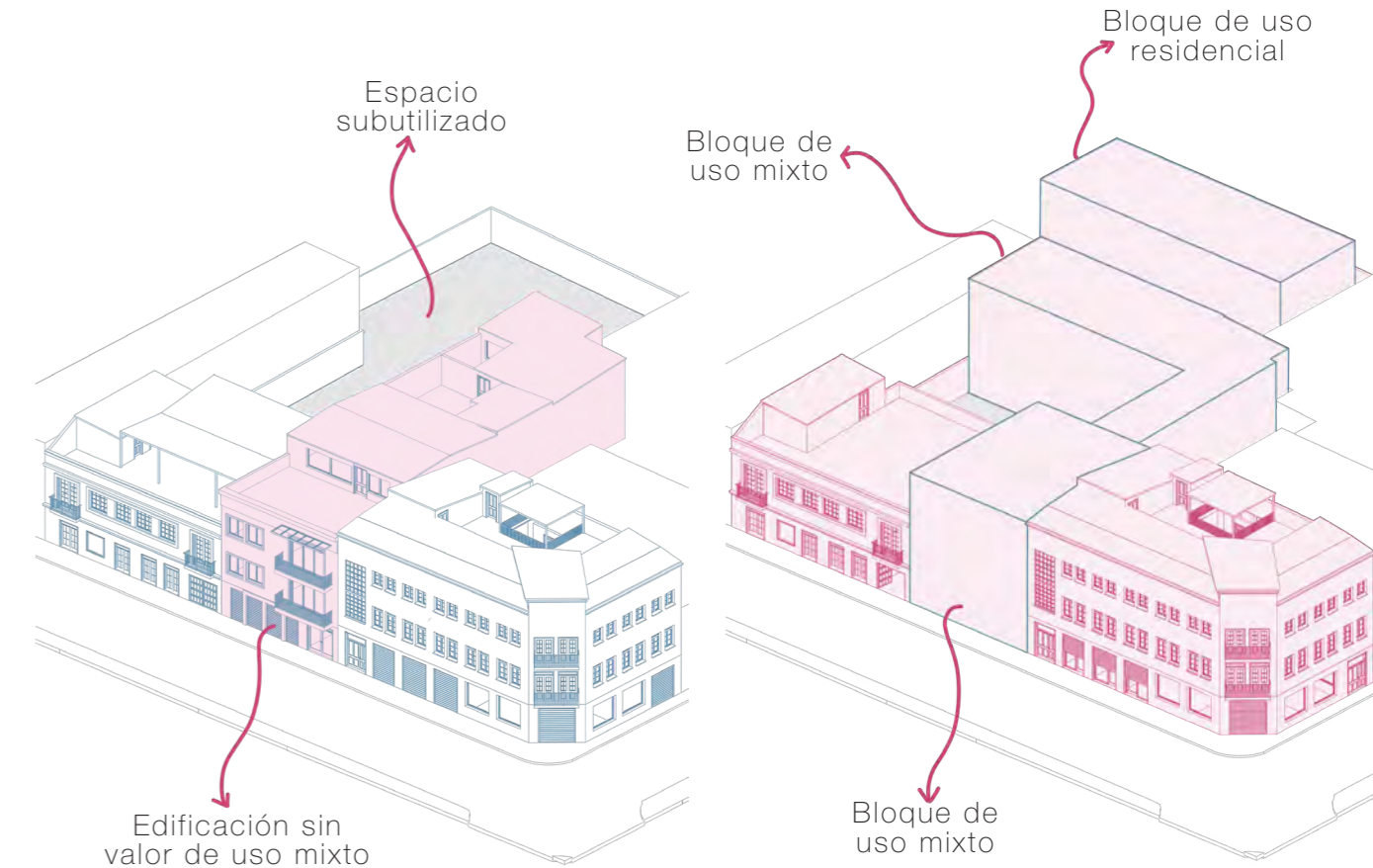


Fig. 93 Diagrama de estado actual
Fuente: Elaboración propia

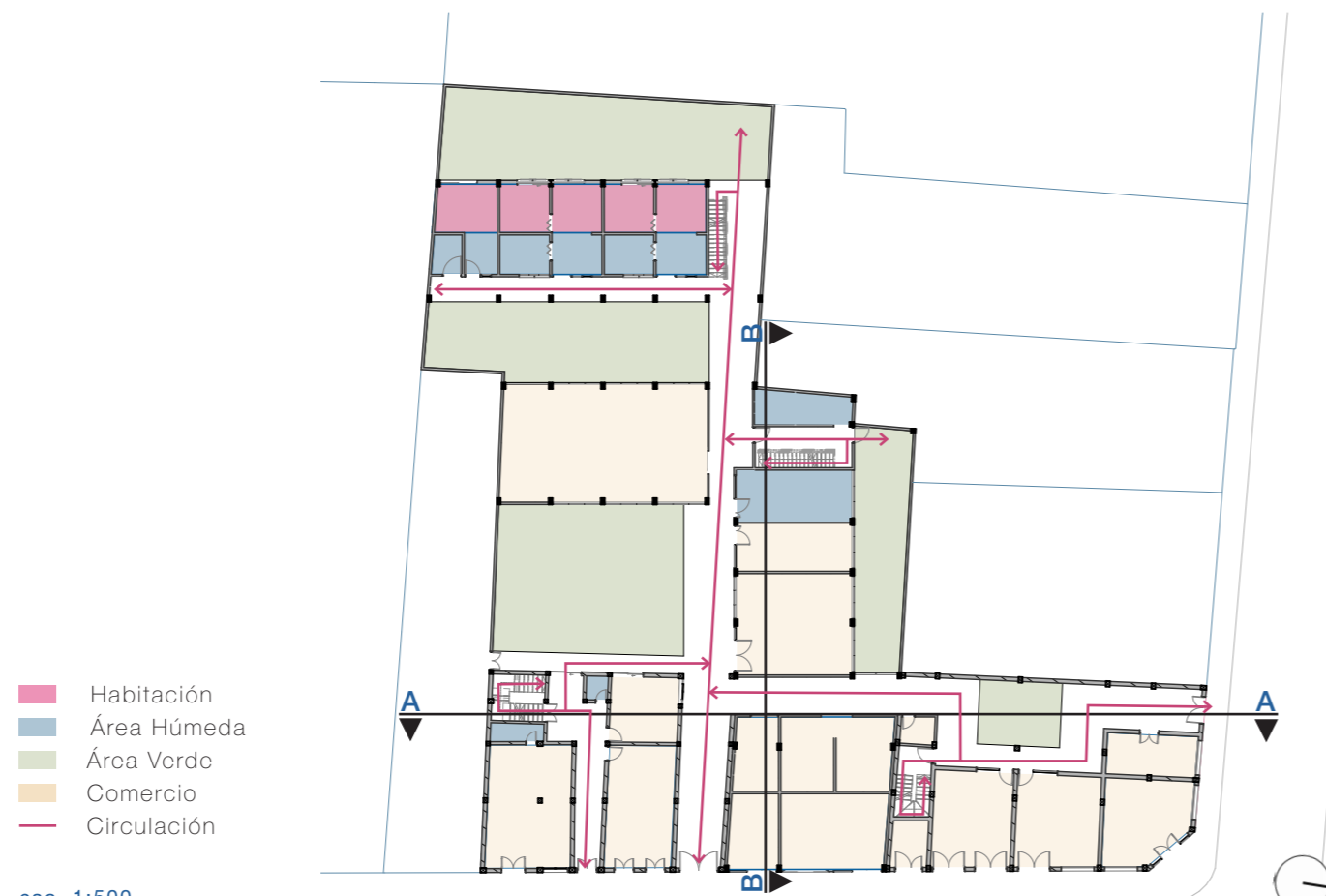
Fig. 94 Diagrama de propuesta
Fuente: Elaboración propia

Zonificación

En la planta baja se dispone una franja comercial, la cual se abre mediante dos accesos principales que forman un recorrido peatonal continuo a modo de paseo comercial.

La zona comercial se complementa con una amplia área verde pública, diseñada como espacio de transición y encuentro, fortaleciendo el vínculo entre lo privado y lo comunal. En esta misma planta se incorporan baterías sanitarias de uso público, destinadas tanto a comerciantes como a visitantes.

Asimismo, se ubican viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, priorizando su accesibilidad y facilitando su relación directa con el espacio público.



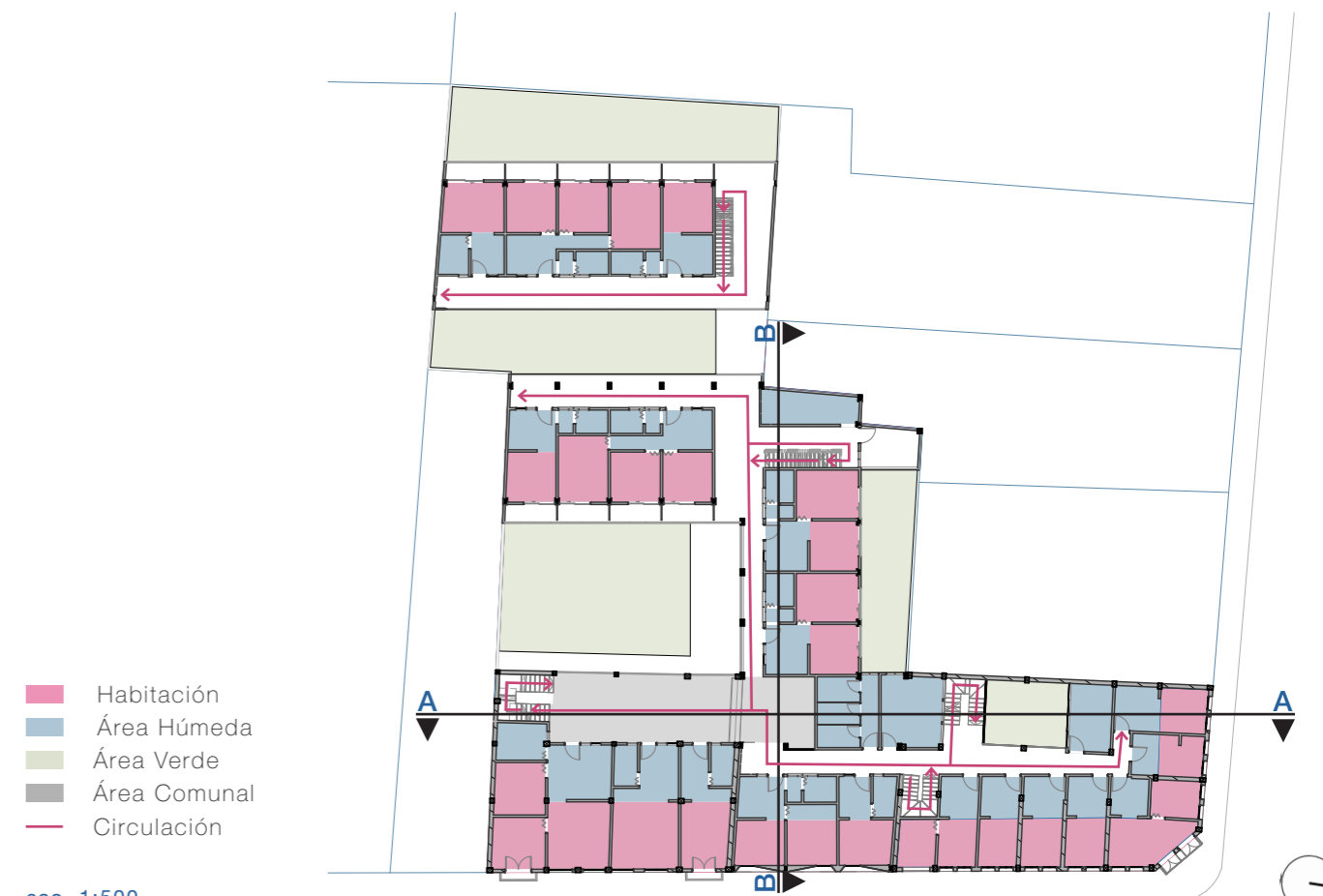
esc. 1:500

Fig. 95 Zonificación planta baja
Fuente: Elaboración propia

La zona habitacional se organiza a partir de diversas tipologías de vivienda, diseñadas bajo criterios de accesibilidad universal, confort ambiental y funcionalidad espacial. En la planta alta se desarrolla principalmente el programa habitacional, organizado a partir de un eje de circulación longitudinal y transversal directo que articula los distintos bloques del proyecto. Este recorrido conecta las viviendas y los espacios comunes.

Las unidades se disponen paralelamente, alternando áreas privadas (habitaciones) con áreas húmedas y espacios de uso común agrupados para optimizar instalaciones. La presencia de varios patios y áreas verdes internas permiten iluminación y ventilación natural, favoreciendo el confort.

La configuración espacial mantiene una transición entre lo público y lo privado, reforzando la vida comunitaria sin comprometer la autonomía de cada vivienda.

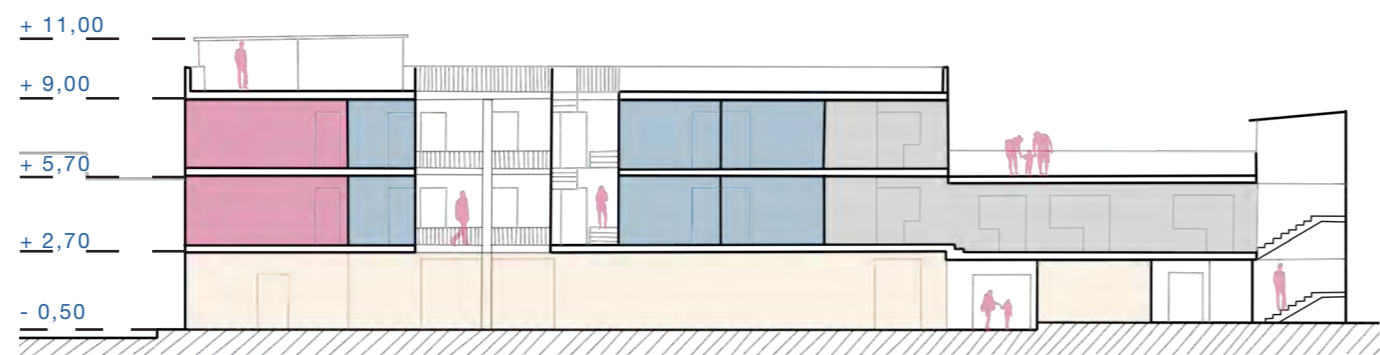


esc. 1:500

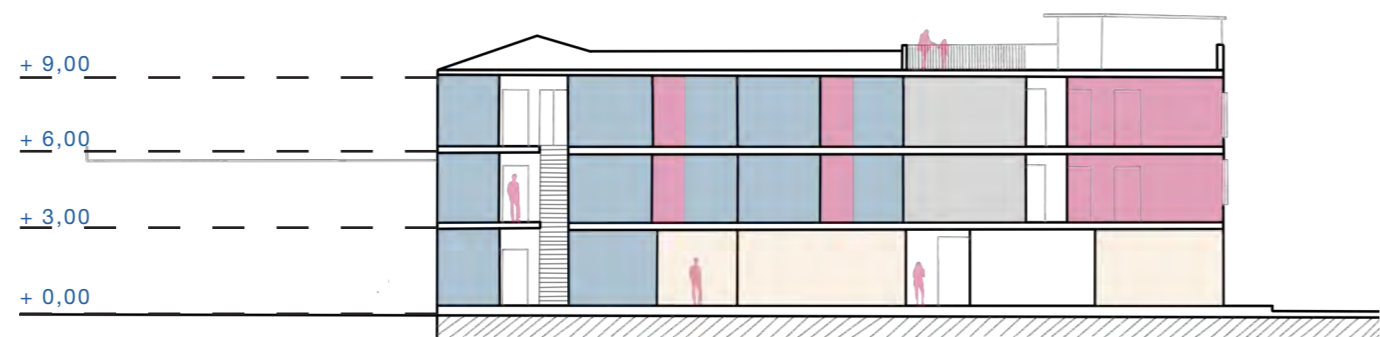
Fig. 96 Zonificación planta alta
Fuente: Elaboración propia

La continuidad de las circulaciones verticales, mediante núcleos conectan los diferentes bloques, garantiza accesibilidad. La relación entre las viviendas, los espacios comunes y las terrazas refuerza la dinámica comunal.

El proyecto incorpora espacios compartidos como baterías sanitarias, lavanderías y salas comunales, que potencian la vida comunitaria y optimizan el uso de servicios. Esta estrategia retoma principios del modelo de vivienda colaborativa presentes en referentes como "Cohousing Entrepatios" y "Viviendas Sociales 2104", promoviendo el uso compartido.



esc. 1:300
Fig. 97 Zonificación sección A - A
Fuente: Elaboración propia



esc. 1:300
Fig. 98 Zonificación sección B - B
Fuente: Elaboración propia

- Habitación
- Área Húmeda
- Área Comunal
- Comercio

Decisiones en fachada

Debido a que se pensaba crear una relación de altura entre las edificaciones, la nueva edificación surge a partir de un bloque de 3 pisos al cual se le agregó un remate para alinearlos a la altura preexistente del conventillo, también se extendieron los ornamentos horizontales de la casa Tamayo para formar una continuidad visual. Además se usó abocinamiento en los vanos generando profundidad y aprovechando este recurso para protección solar a las viviendas.

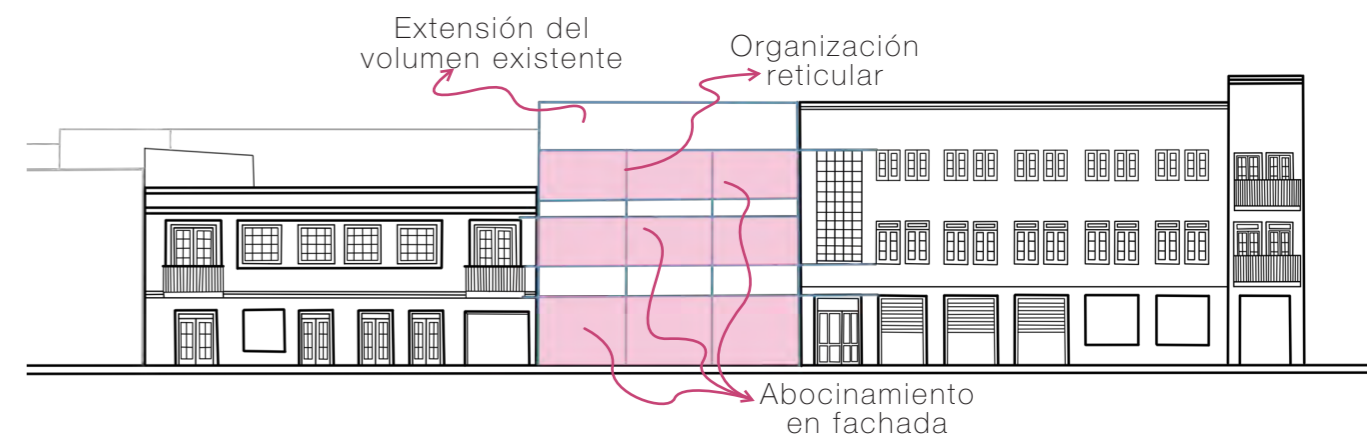


Fig. 99 Estrategias de diseño en fachada
Fuente: Elaboración propia



Fig. 100 Resolución de fachada
Fuente: Elaboración propia

Conexión urbana

Los accesos directos y la continuidad dinamizan la relación del proyecto con el entorno inmediato, y también favorecen la permeabilidad y la integración con la trama urbana existente. Cada patio cumple con diferentes intenciones de uso, los cuales se marcan mediante el uso de los bloques como un cierre visual sin el uso de cerramientos.

El primer patio se plantea para un uso completamente público, en el que tanto residentes como la comunidad puedan hacer uso de este espacio. El segundo patio busca ser más reservado para el uso de los residentes, pero manteniendo aún una relación con el exterior, mientras que el tercer patio está pensado para ser de un uso exclusivo de los residentes.

Por otro lado, la altura de los bloques mantiene una relación directa con el contexto, evitando crear una ruptura visual del tramo.

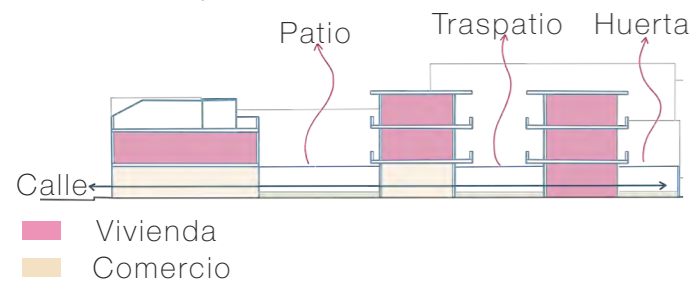


Fig. 101 Diagrama de conexión urbana
Fuente: Elaboración propia

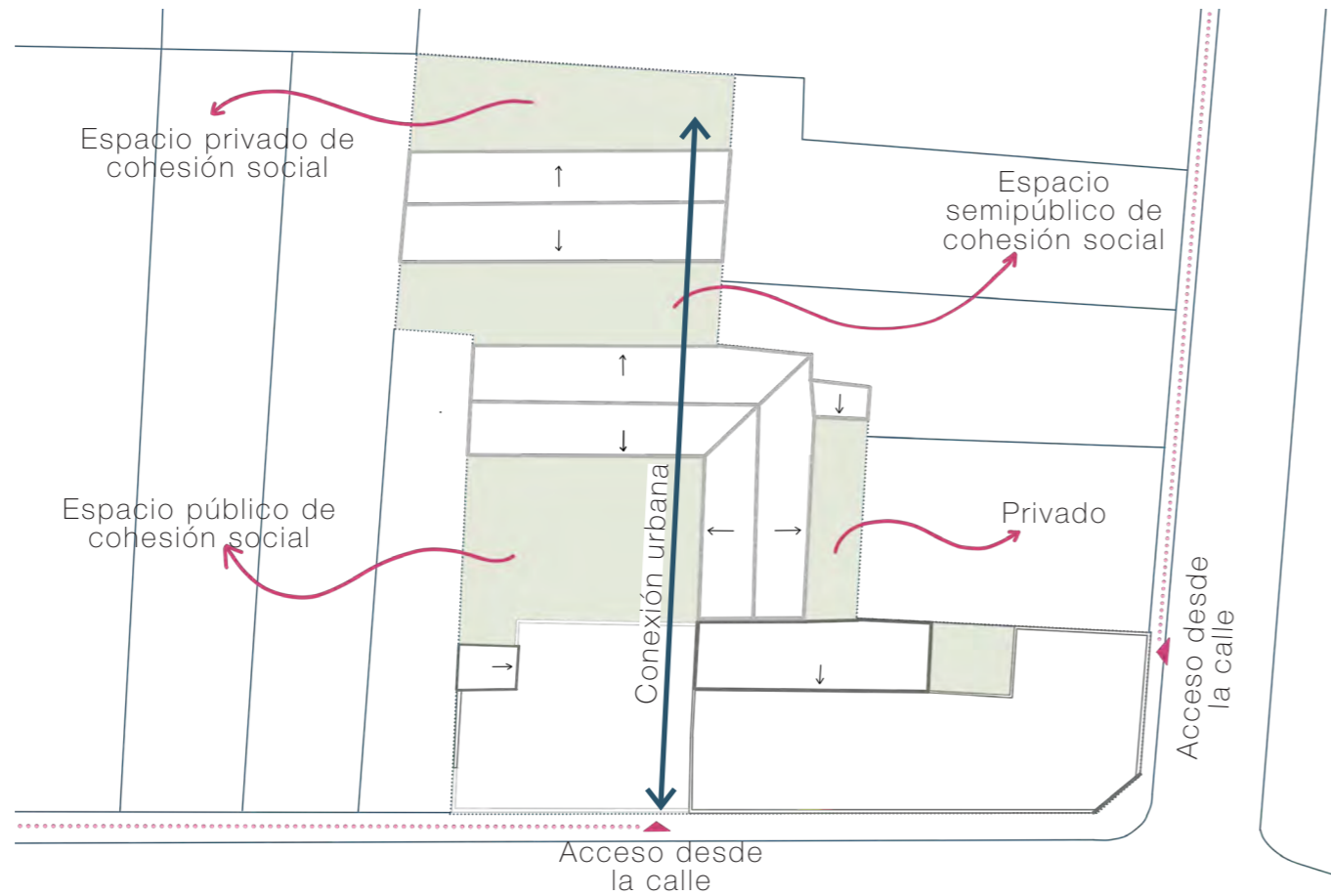


Fig. 102 Diagrama de áreas verdes
Fuente: Elaboración propia

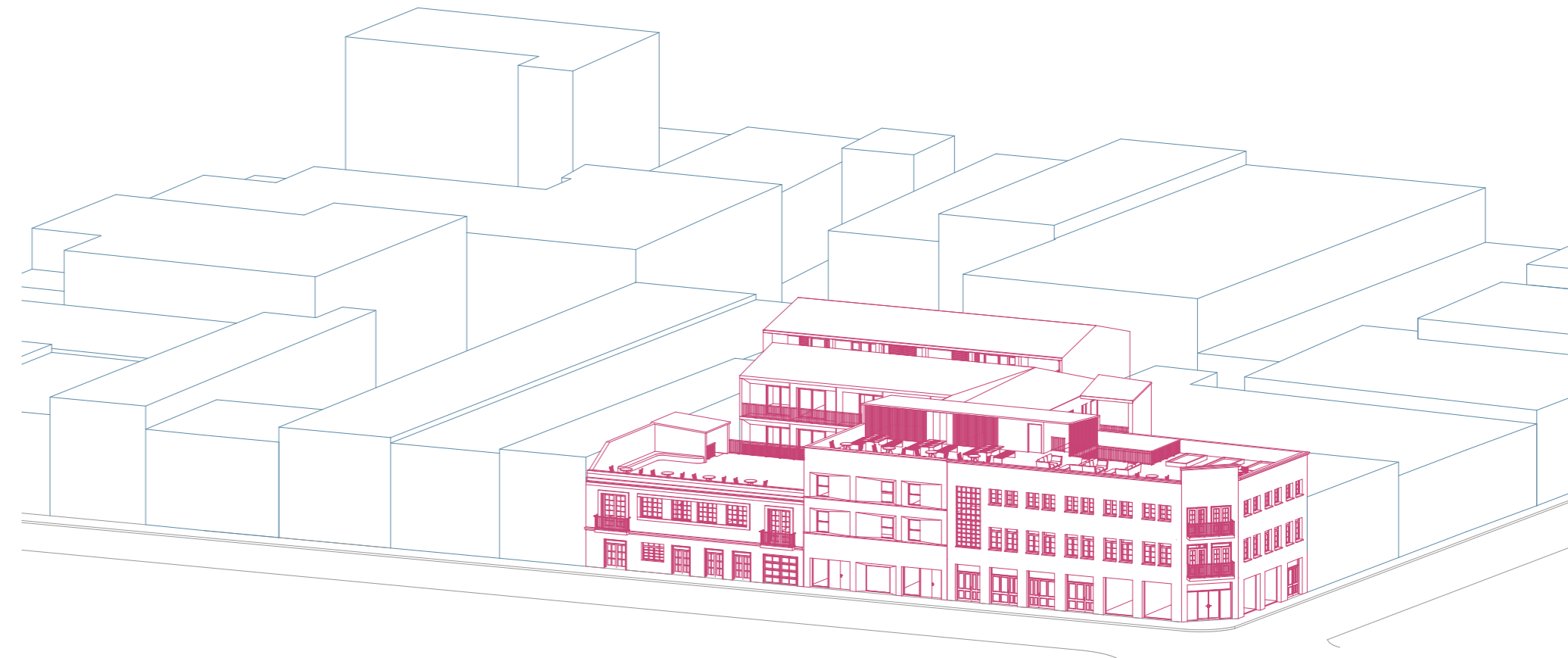


Fig. 103 Axonometría del contexto
Fuente: Elaboración propia

Gráficos arquitectónicos

Plantas

El diseño de los nuevos bloques y la readecuación de las edificaciones intervenidas parten de un organigrama y una zonificación de áreas acorde al programa planteado, el cual se desarrolla en torno a un uso mixto que combina vivienda y comercio.

En planta baja se prioriza la circulación transversal y longitudinal que atraviesa el proyecto mediante una secuencia de patios, con dos accesos principales: uno desde la calle Tarqui y otro desde la Mariscal Sucre. Esta disposición genera un vínculo entre los espacios de uso público, comunal y privado (Fig. 104).

Se mantienen los comercios existentes hacia la calle y se incorporan nuevos servicios en el interior del proyecto, organizados alrededor del primer patio. Estrategia similar a la del proyecto "Santa Clara", donde el acceso al patio interno también funciona como acceso a los locales comerciales. De este modo, al colocar comercios tanto en el frente como en el primer patio, este espacio toma un carácter público, mientras que los patios posteriores se vuelven más privados.

En la primera y segunda planta alta se ubican zonas privadas y de uso comunal. Cada vivienda se conecta con espacios compartidos como lavanderías, zonas de estancia, baños y duchas, a través de amplios pasillos que

integran circulación con áreas de encuentro, estrategia obtenida del proyecto Cohousing Entrepatios.

En todas las plantas se priorizan circulaciones directas que conectan la calle con los distintos patios, y desde estos con los núcleos de circulación vertical, los cuales enlazan de manera eficiente con las circulaciones horizontales de cada nivel. Esta estrategia, junto con la unificación de las zonas húmedas para optimizar las instalaciones, se toma del proyecto "Viviendas Sociales 2104".

La propuesta posee 39 viviendas distribuidas en varias tipologías: la tipología 1 corresponde a monoambientes con cocina integrada, ubicados en la rehabilitación del antiguo conventillo y con uso compartido de baños y duchas; la tipología 2 incluye una habitación, cocina y baño; la tipología 3 dispone de dos habitaciones, cocina y baño; y la tipología 4 cuenta con tres habitaciones, cocina y baño. Además, se incorporan dos viviendas en planta baja diseñadas para personas con movilidad reducida.

La distribución de las viviendas garantiza ventilación e iluminación natural en todos los espacios, apoyándose en los patios internos, siguiendo esta estrategia del proyecto "Mar Mediterráneo 24".

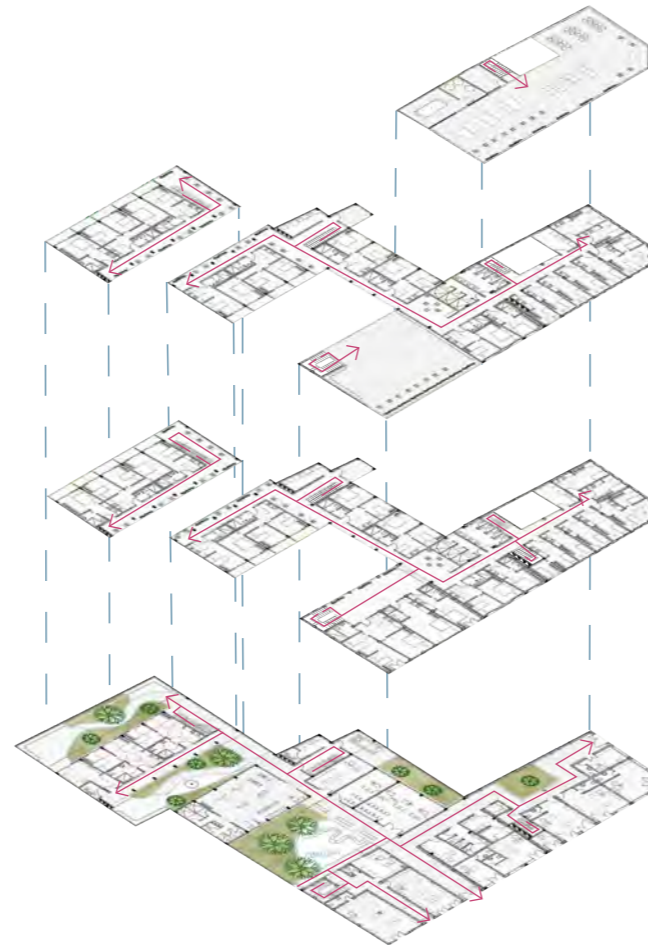


Fig. 104 Axonometría explotada
Fuente: Elaboración propia



esc. 1:350
Fig. 105 Planta baja
Fuente: Elaboración propia

Lista de espacios

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Comercio | 10 Cocina |
| 2 Oficina | 11 Habitación |
| 3 Emisión de certificados civiles | 12 Cuarto de basura |
| 4 Punto de pago de servicios básicos | 13 Cuarto eléctrico |
| 5 Gimnasio | 14 Cuarto de telecomunicaciones |
| 6 Baños públicos | 15 Patio |
| 7 Duchas | 16 Patio interno |
| 8 Lavandería | 17 Área comunal |
| 9 Generador eléctrico | |



Lista de espacios

- 1 Habitación
- 2 Cocina
- 3 Baños comunales
- 4 Duchas comunales
- 5 Lavandería
- 6 Terraza para secado de ropa
- 7 Departamento monoambiente



Lista de espacios

- 1 Habitación
- 2 Cocina
- 3 Baños comunales
- 4 Duchas comunales
- 5 Lavandería
- 6 Terraza para secado de ropa
- 7 Departamento monoambiente
- 8 Terraza comunitaria



Lista de espacios

- 1 Bodega
- 2 Cuarto de calderas
- 3 Bombona de gas
- 4 Huerto
- 5 Terraza comunitaria

Tipologías de vivienda

Se decidió realizar varias tipologías de vivienda, debido a los diversos usuarios que actualmente habitan el conventillo, con esta consigna diseñamos 5 tipologías de vivienda, que van desde una persona por departamento hasta 6 personas.

La tipología 1 es para una persona, es un monoambiente y se encuentra en la edificación donde actualmente funciona el conventillo, esta tipología tiene acceso a baños y duchas compartidas.

La tipología 2 es para 1 o 2 personas, esta se encuentra en los nuevos bloques y tienen baños propios.

La tipología 3 es para 2 a 4 personas, esta tiene mayor espacio y dos habitaciones.

La tipología 4 es para 4 a 6 personas y cuenta con 3 habitaciones.

Adicionalmente en la planta baja tienes una tipología para personas con movilidad reducida. Cada vivienda tiene su propio mobiliario tanto fijo como flexible para aprovechar el espacio.

- Tipología 1
- Tipología 2
- Tipología 4
- Tipología 3
- Movilidad reducida

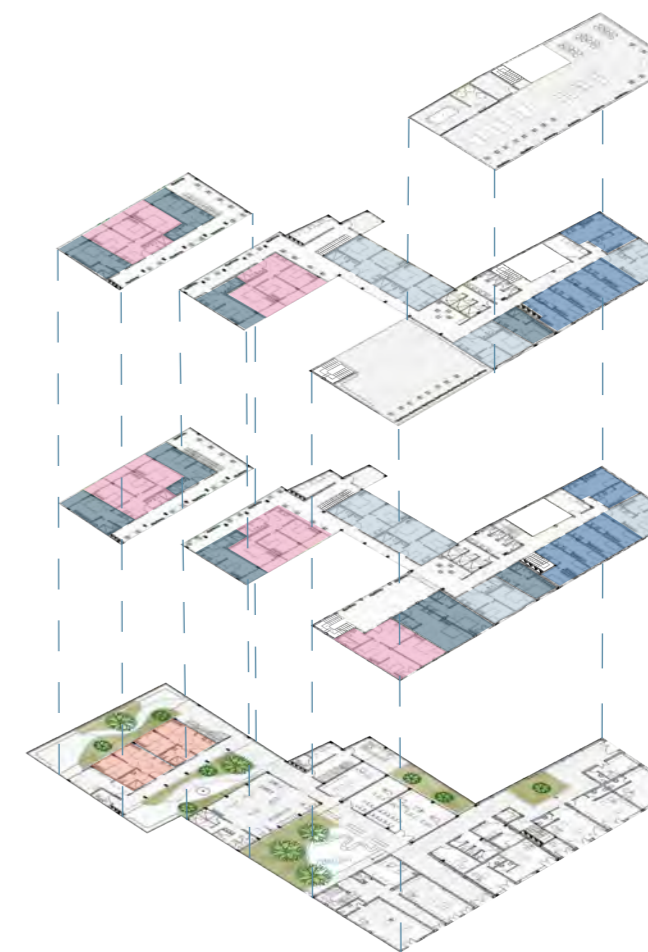


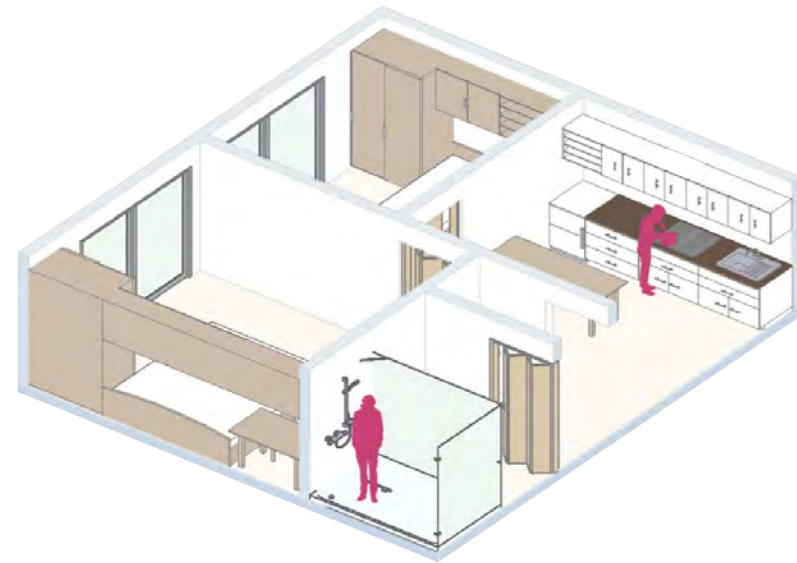
Fig. 109 Axonométrica de tipologías
Fuente: Elaboración Propia



Tipología 1



Tipología 2



Tipología 3



Tipología 4

Fig. 110 Tipologías de vivienda
Fuente: Elaboración propia

Traslado y restitución de la grada

La Casa Bernal (conventillo) de Valor Arquitectónico B tiene varios elementos de carácter histórico y patrimonial, entre estos la grada, se ha tomado la decisión de conservarla, pero debido al cambio de circulación planteada con el nuevo programa, se utilizará una técnica de restauración y conservación arquitectónica, llamada anastilosis.

Según Houbart (2020), "la anastilosis es el reensamblaje de partes existentes pero desmembradas". Se plantea desmontar toda la grada, inventariando y codificando cada pieza para así volver a montarla con su forma original en la nueva ubicación, conservando así todas las piezas originales, respetando al máximo su autenticidad.

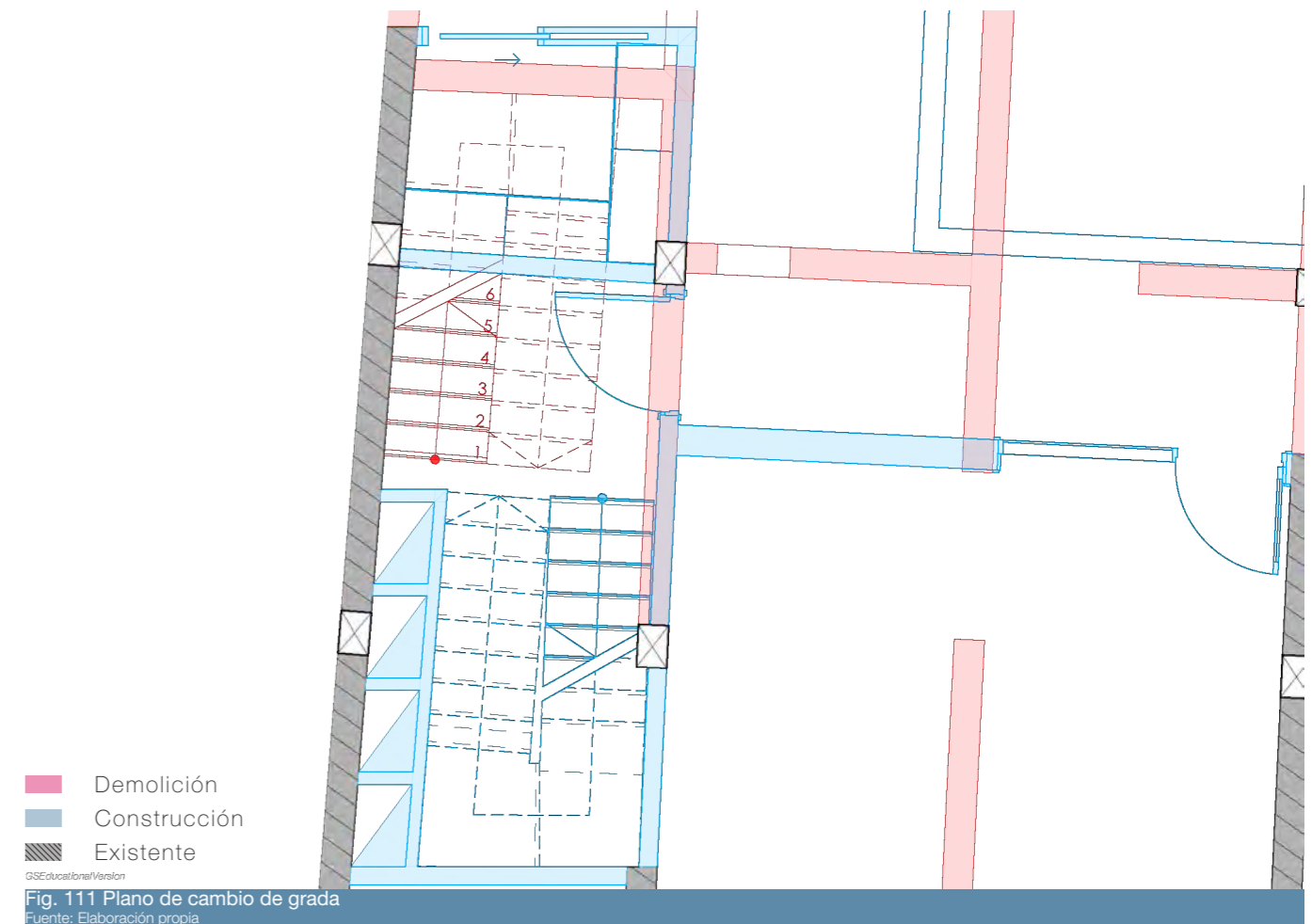


Fig. 111 Plano de cambio de grada
Fuente: Elaboración propia

Espacios de cohesión

Los espacios comunales y de cohesión adquieren un papel fundamental en el proyecto, ya que están diseñados para promover y fortalecer la relación entre residentes y visitantes.

El patio principal se plantea como un espacio de recreación con una amplia área verde; el segundo patio funciona como un lugar de estancia; y el tercero, de carácter más privado, está destinado principalmente al uso de los residentes de ese bloque (Fig. 112).

En las plantas altas, los pasillos incorporan zonas de encuentro (Fig. 113) con la intención de que los residentes, al salir de sus viviendas, puedan socializar, compartir y permanecer en espacios exteriores sin necesidad de desplazarse hacia los patios o fuera del proyecto. De esta manera, se retoma la idea de Lewis (2020), quien plantea que el hogar puede extenderse más allá de las paredes de la vivienda.

Asimismo, se aprovechan las terrazas existentes para conformar espacios comunales donde los residentes puedan reunirse y disfrutar de las visuales hacia el centro histórico. En estas áreas se incorpora mobiliario de estancia, huertos de uso exclusivo para los residentes y una bodega destinada al almacenamiento de herramientas del huerto (Fig. 114).



Fig. 112 Conexión entre patios
Fuente: Elaboración propia

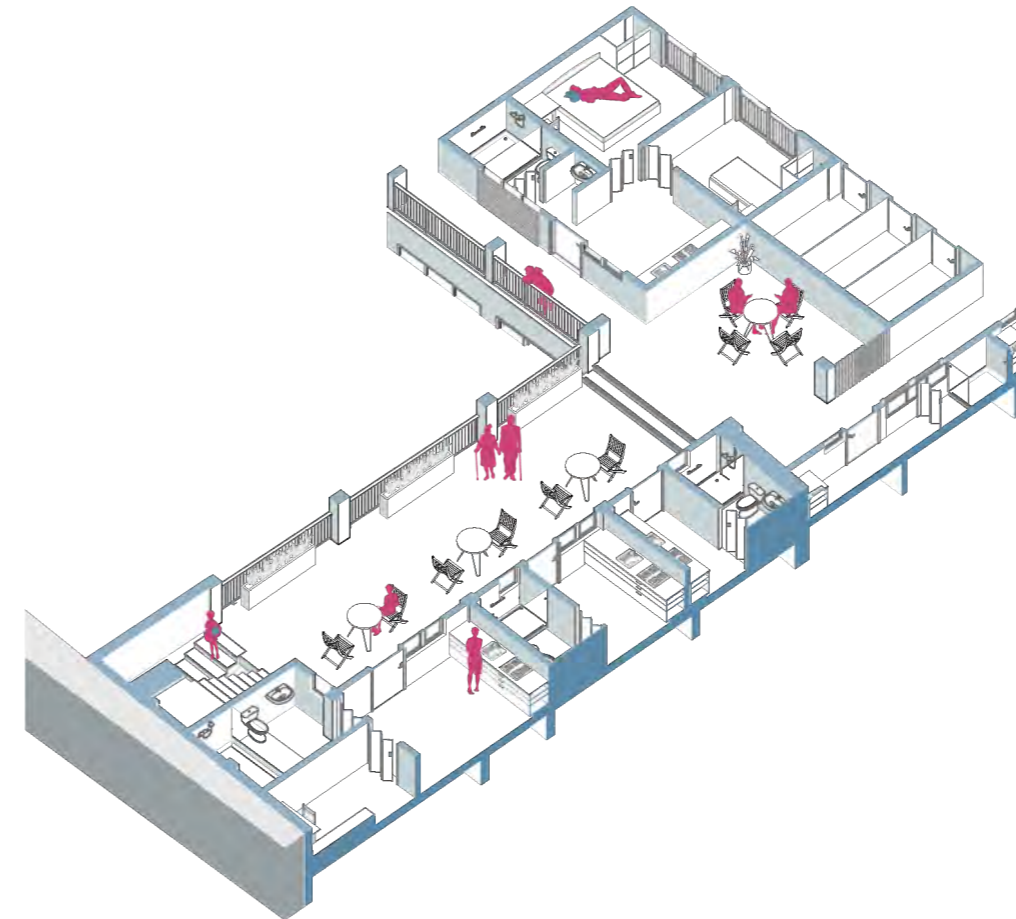


Fig. 113 Área comunal primera planta alta
Fuente: Elaboración propia

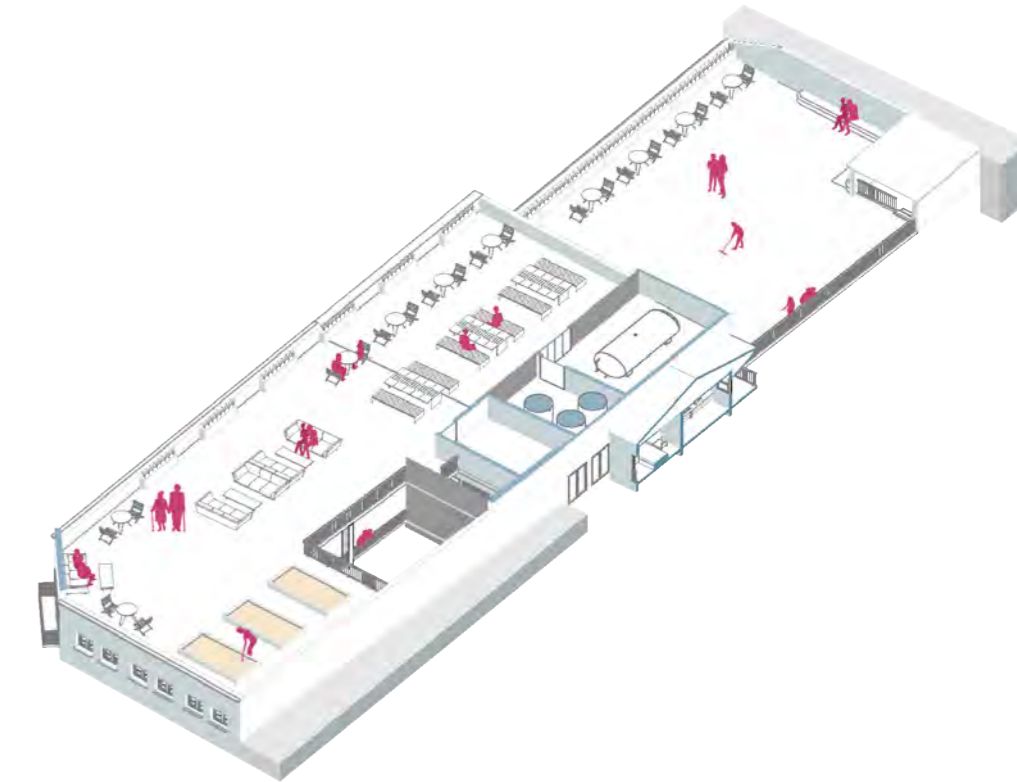


Fig. 114 Terraza comunal
Fuente: Elaboración propia

Alzados generales

Las fachadas surgen a partir de diversas decisiones proyectuales como la materialidad, el ritmo y la modulación. En la fachada principal, en planta baja, las puertas de madera se alinean en altura con las de la Casa Tamayo. En las plantas altas, la organización y proporción de las ventanas buscan integrarse con las edificaciones preexistentes.

Se incorpora el uso de abocinamientos para dar continuidad a la fachada, generando a la vez un juego de llenos y vacíos. Estos se revisten con madera, recuperando el material como elemento de composición, adicionalmente se incorpora un elemento triangular que funciona como goterón y acentúa la horizontalidad. Finalmente, un remate superior permite una adecuada alineación con el contexto.

En las fachadas internas se tomó la decisión de dejar visto el sistema constructivo, evidenciando elementos como columnas metálicas y vigas de amarre del entrepiso. Asimismo, se incorporan abocinamientos en el cielo raso y barandales livianos que otorgan permeabilidad, y el uso de lamas horizontales contribuye al control de la privacidad y la iluminación natural.



Fig. 115 Fachada calle Tarqui
Fuente: Elaboración propia



Fig. 116 Fachada calle Mariscal Sucre
Fuente: Elaboración propia



Fig. 117 Fachada interna I
Fuente: Elaboración propia



Fig. 118 Fachada interna II
Fuente: Elaboración propia

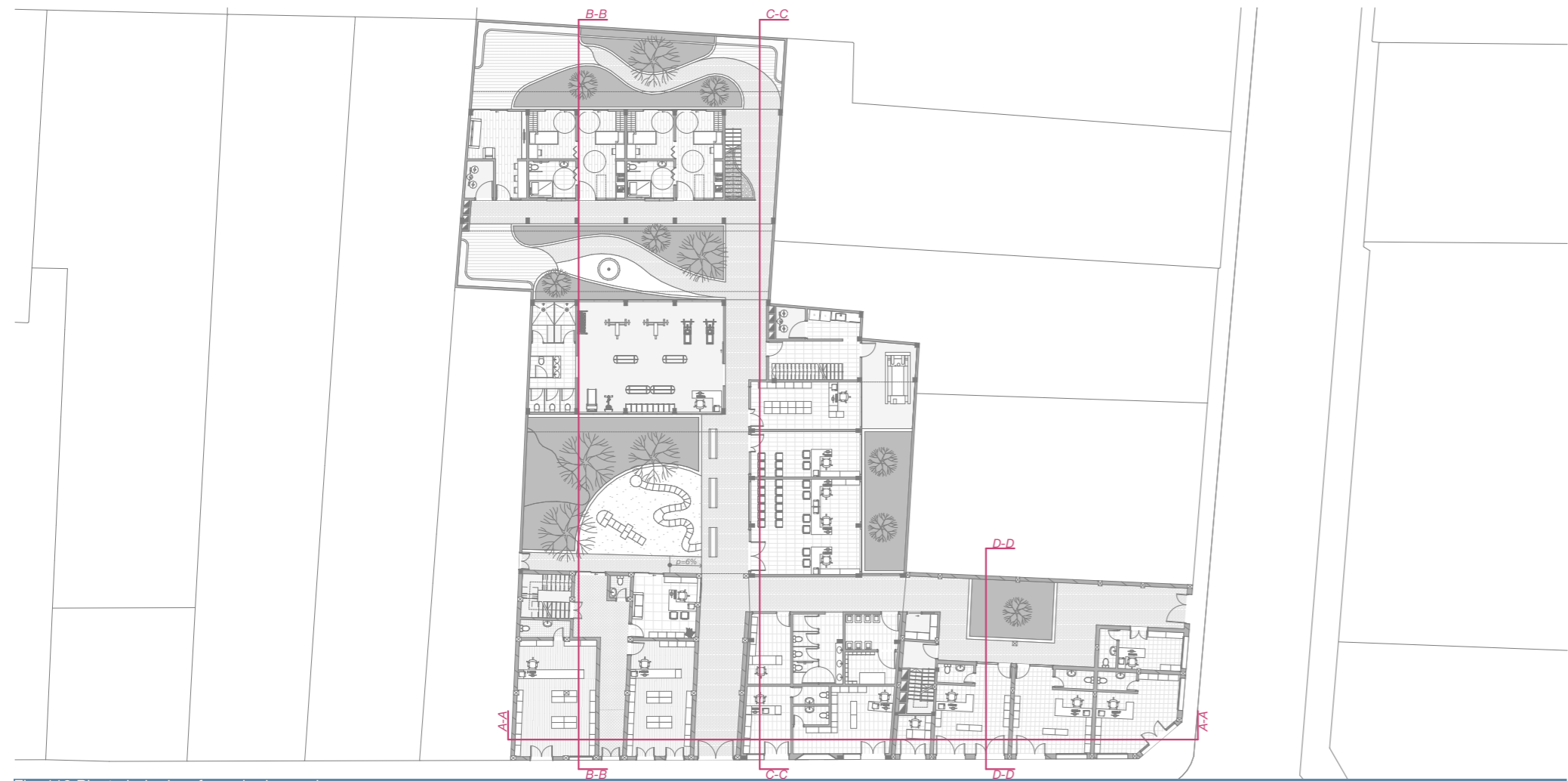


Fig. 119 Planta baja de referencia de secciones
Fuente: Elaboración propia

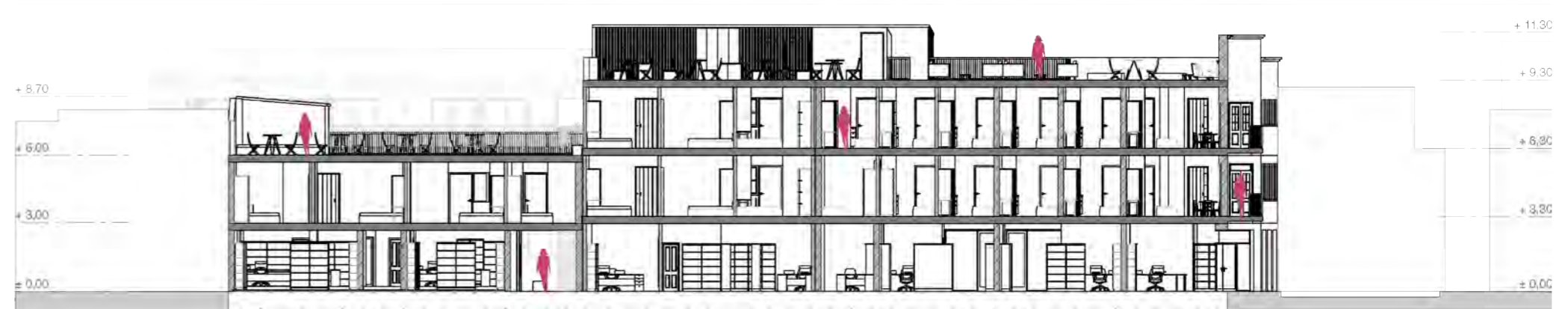


Fig. 120 Sección A-A
Fuente: Elaboración propia



Fig. 121 Sección B-B
Fuente: Elaboración propia



Fig. 122 Sección C-C
Fuente: Elaboración propia



Fig. 123 Sección D-D
Fuente: Elaboración propia

Secciones constructivas

Lista de materiales SC-1

1. Teja
2. Viga metálica
3. Canalón de acero galvanizado
4. Barandal de aluminio
5. Bloque 39x14x19cm
6. Losa metálica
7. Carpintería de aluminio
8. Vidrio laminado de 5 líneas
9. Lamas de madera
10. Rejilla de desagüe
11. Viga HEB 300, h=300mm, b=300mm
12. Adoquín 22,8x11,4x8cm
13. Arena
14. Bordillo 10x20x14cm
15. Grava
16. Tierra compactada

Lista de materiales SC-2

1. Goterón de hormigón
2. Rejilla de desagüe
3. Viga de cierre, caja metálica
4. Revestimiento de madera
5. Ménsula de hormigón
6. Vidrio laminado de 5 líneas
7. Carpintería de madera
8. Bloque 15x20x40
9. Losa metálica
10. Plancha de gypsum
11. Puerta de madera
12. Contrapiso de hormigón
13. Viga de amarre

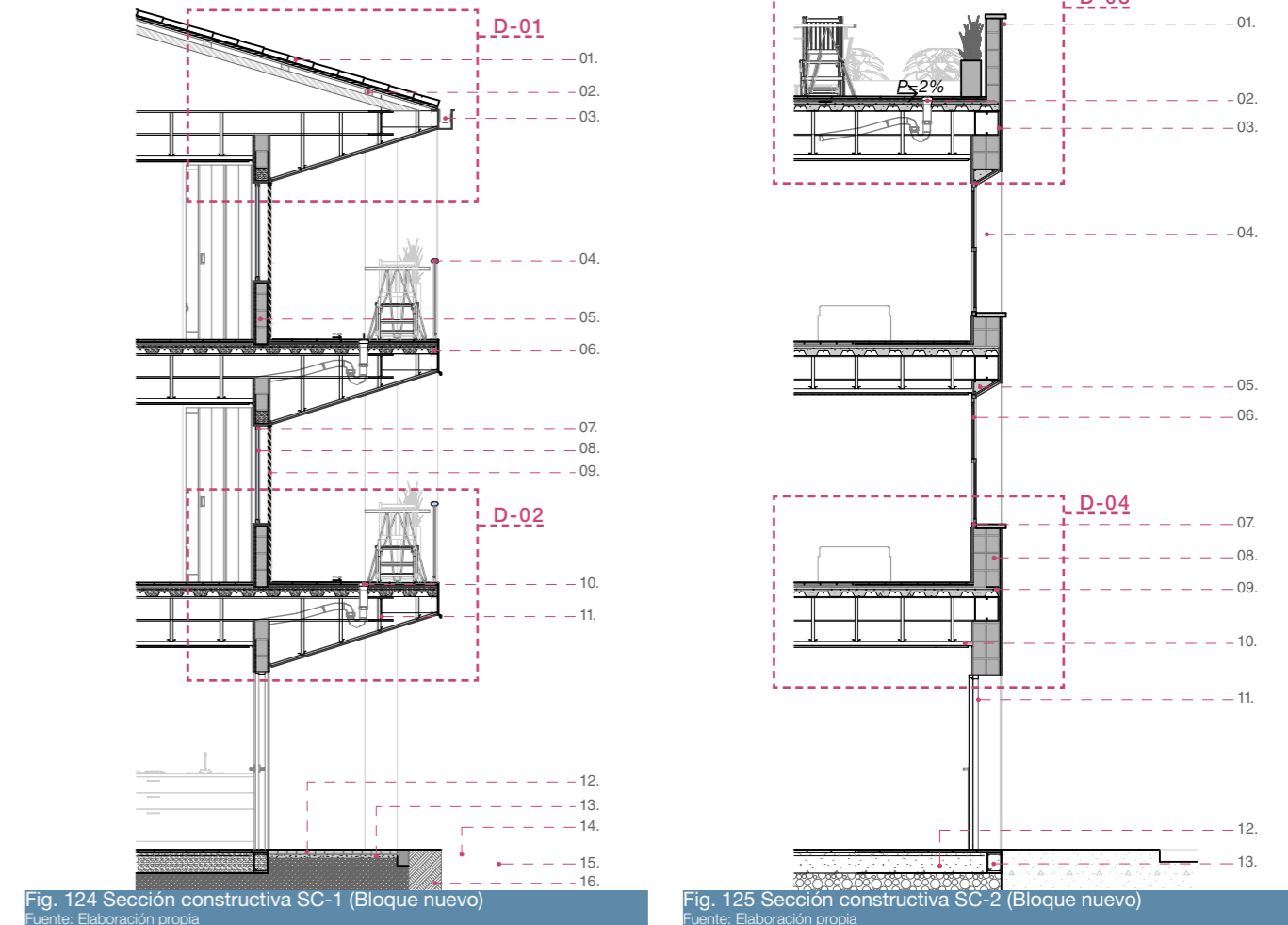


Fig. 124 Sección constructiva SC-1 (Bloque nuevo)
Fuente: Elaboración propia

Fig. 125 Sección constructiva SC-2 (Bloque nuevo)
Fuente: Elaboración propia

Detalles constructivos

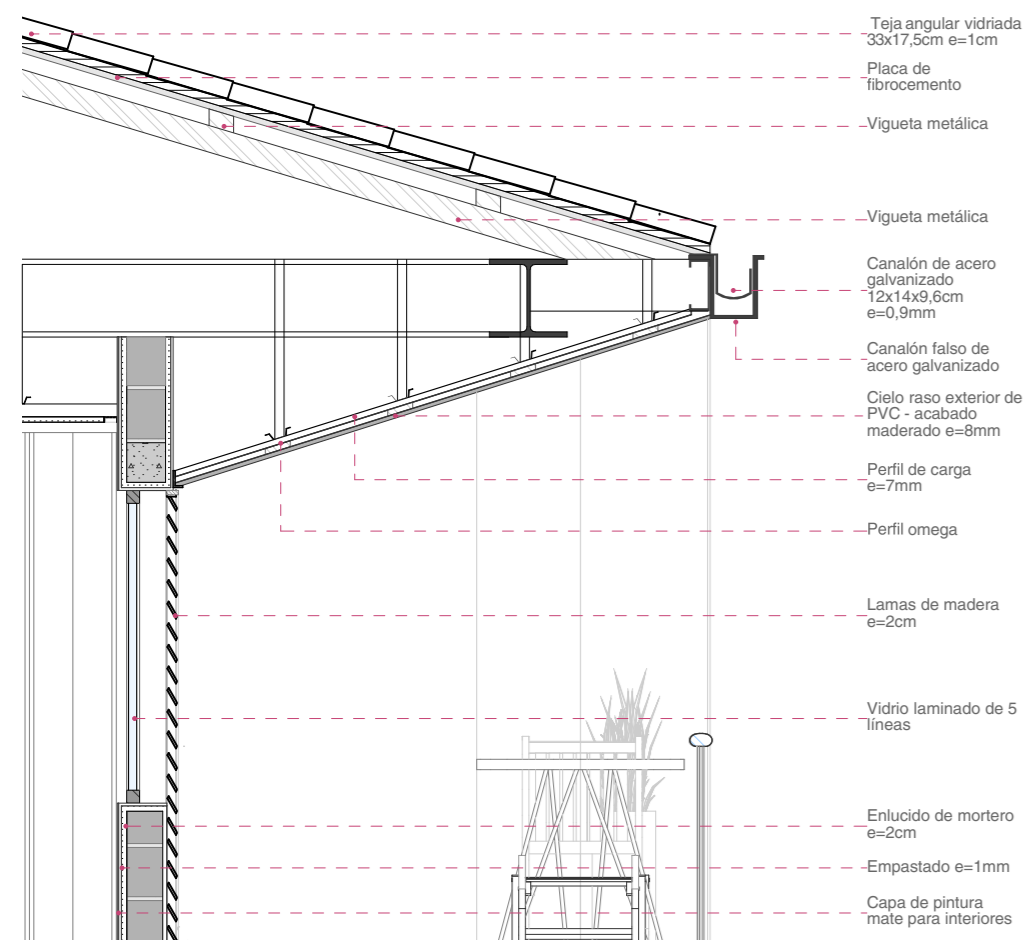


Fig. 126 Detalle constructivo D-01
Fuente: Elaboración propia

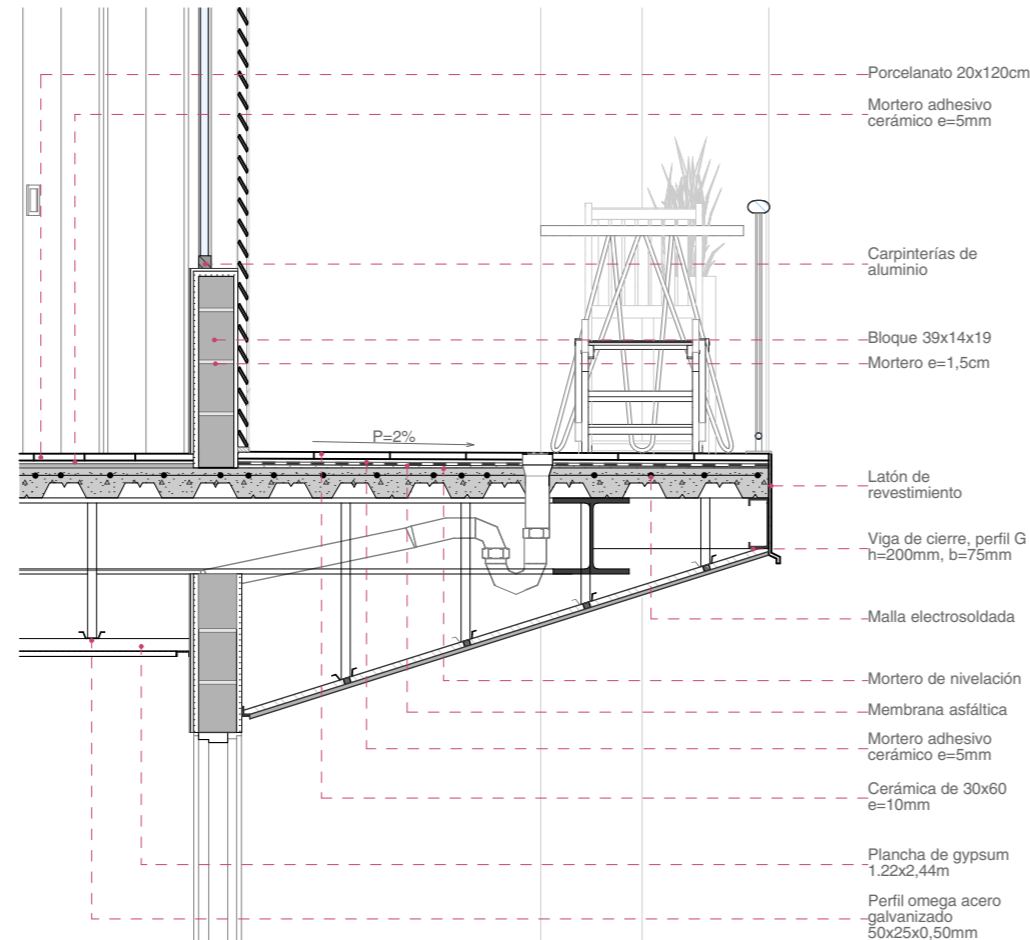


Fig. 127 Detalle constructivo D-02
Fuente: Elaboración propia

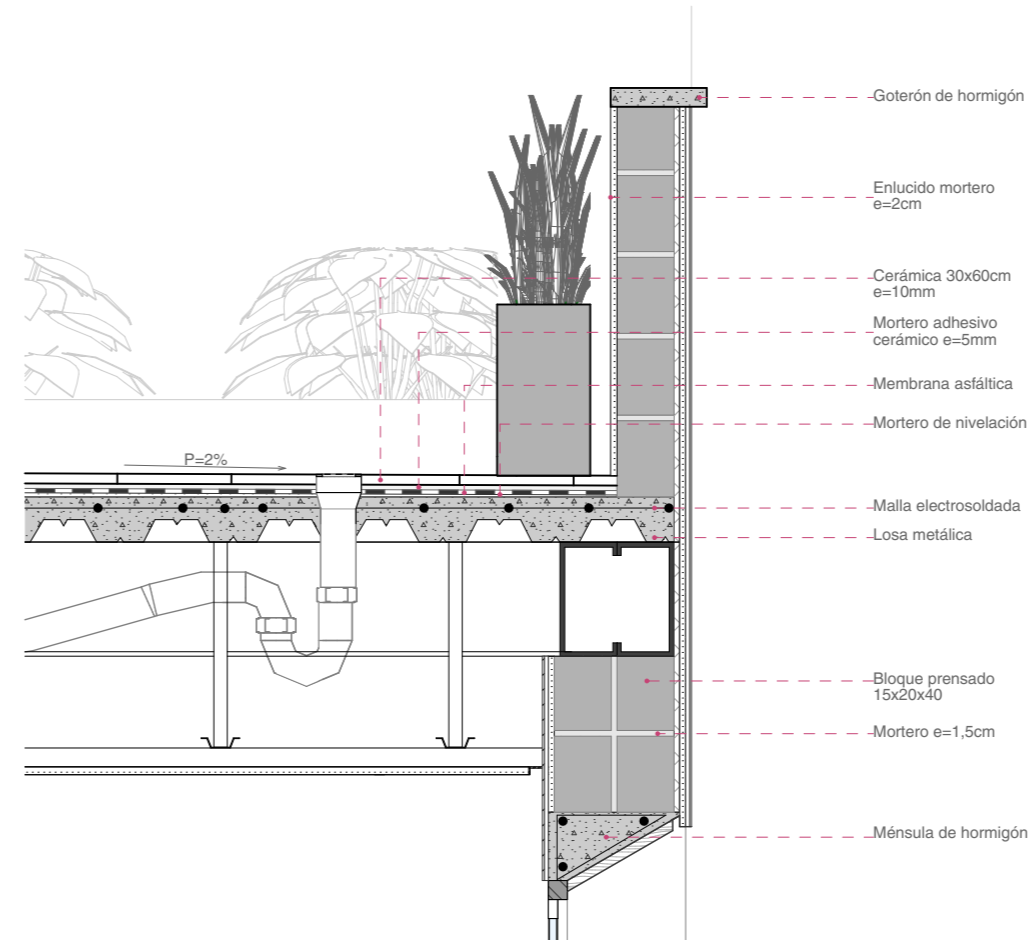


Fig. 128 Detalle constructivo D-03
Fuente: Elaboración propia

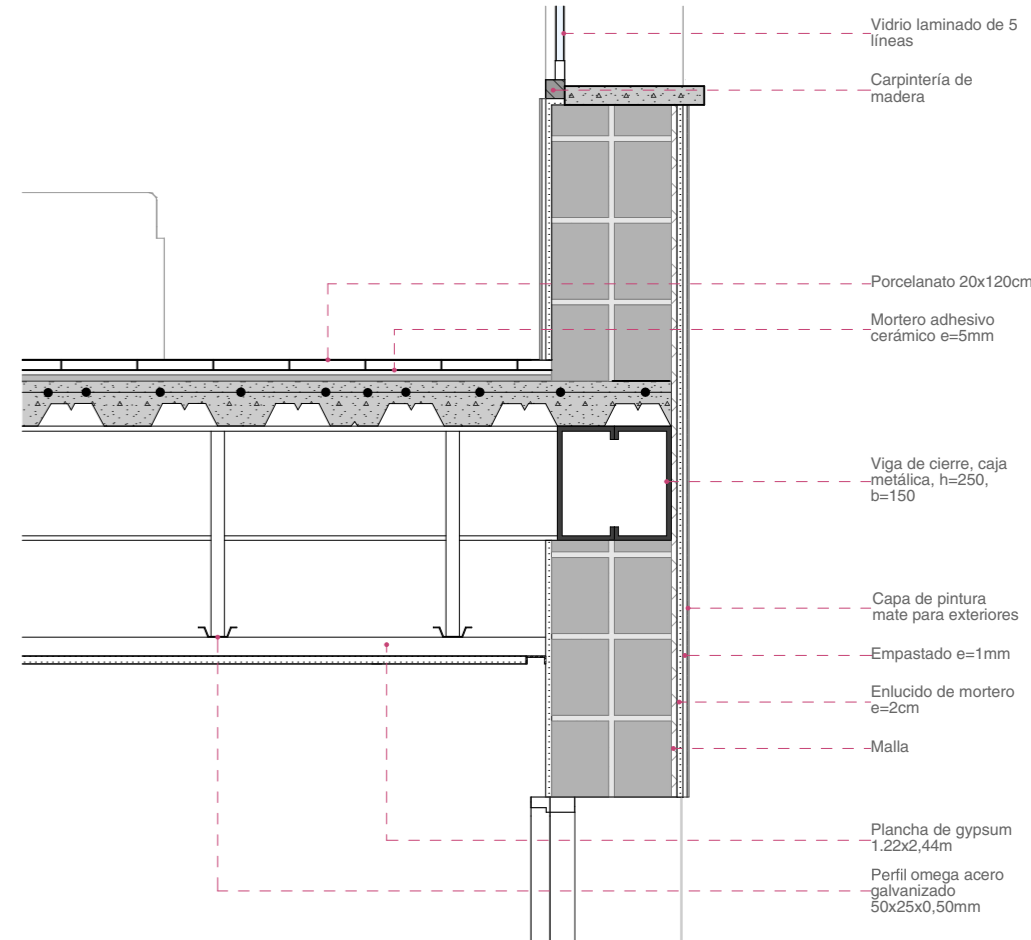


Fig. 129 Detalle constructivo D-04
Fuente: Elaboración propia

Comparación entre estado actual y propuesta

La intervención se realizó unificando 3 edificaciones las cual una de ellas era ya un conventillo, aumentando los habitantes con la intenciones de densificar el centro histórico.

En las edificaciones intervenidas se recuperaron elementos originales como carpinterías y puertas, conservando además la lógica constructiva de revestimientos y pintura. En la nueva fachada se plantea un juego material con madera, mientras que en las viviendas existentes se mantiene el mismo color de pintura para garantizar coherencia visual.

Adicionalmente, se elaboró un cuadro comparativo con el fin de analizar los cambios en el número de habitantes, la cantidad de viviendas y la superficie de áreas verdes, tanto para los residentes como para los habitantes del barrio y visitantes.

Se decidió que disminuir el área comercial era justificable al ser aprovechado para crear un nuevo acceso y recuperar el patio interno de la Casa Bernal.

	Cuadro comparativo	
	Estado Actual	Propuesta
Número de viviendas	29 viviendas	39 viviendas
Número de habitantes	65 habitantes	80 habitantes
Tipologías	Sin tipologías definidas	1 habitación (con y sin baño) 2 habitaciones 3 habitaciones Movilidad reducida
Área comercial	563,78 m ²	430,13 m ²
Área comunal	157,96 m ²	697,91 m ²
Área verde	Inexistente	447,95 m ²

Tabla 06: Tabla comparativa
Fuente: Elaboración Propia.



Fig. 130 Tramo actual
Fuente: Elaboración propia

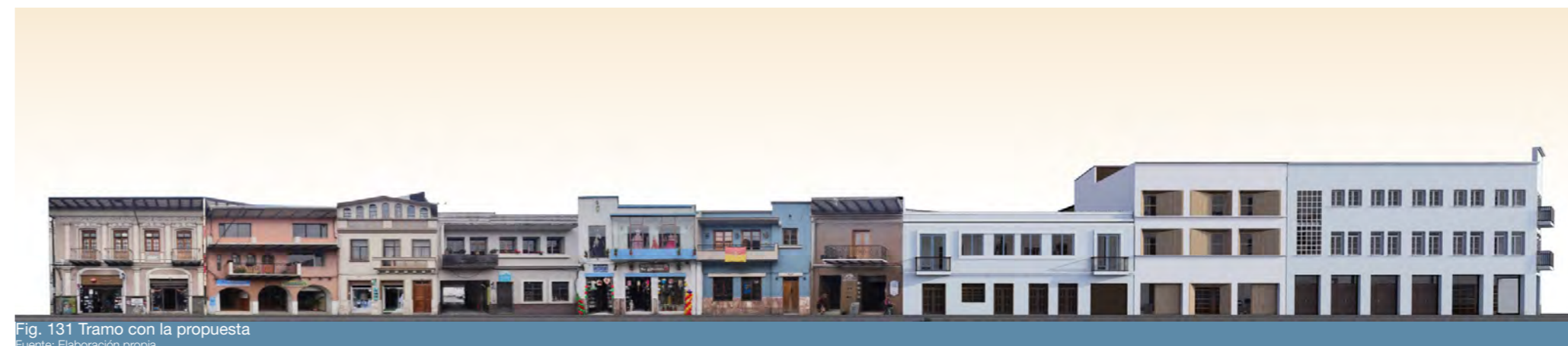


Fig. 131 Tramo con la propuesta
Fuente: Elaboración propia

Imágenes del proyecto



Fig. 132 Fachada propuesta
Fuente: Elaboración propia



Fig. 133 Patio intermedio - C1
Fuente: Elaboración propia



Fig. 134 Interior de gimnasio - C2
Fuente: Elaboración propia



Fig. 135 Patio posterior - C3
Fuente: Elaboración propia

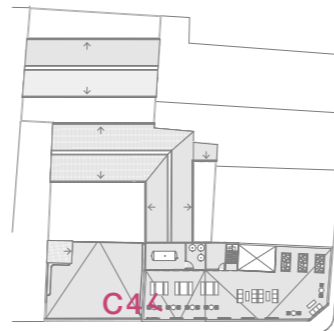


Fig. 136 Terraza tercera planta alta - C4
Fuente: Elaboración propia

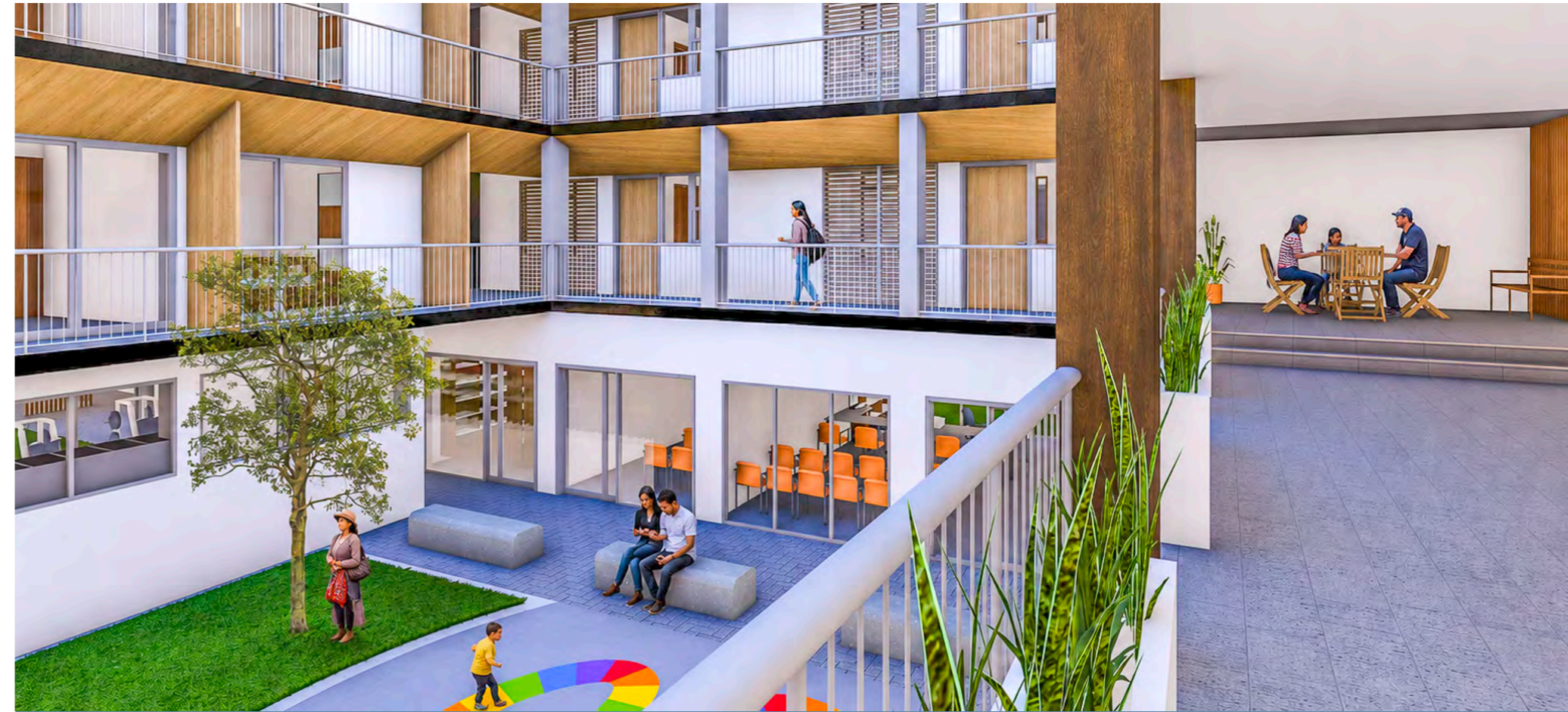
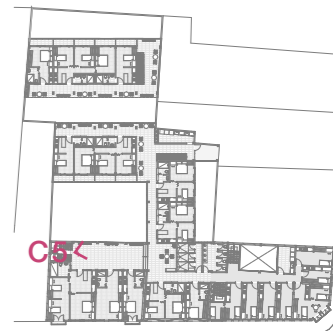


Fig. 137 Patio principal - C5
Fuente: Elaboración propia

Aplicaciones de referentes

Referentes teóricos y proyectuales

Como base para la creación del programa y el diseño, nos apoyamos en conceptos teóricos y en estrategias proyectuales de referentes. De los conceptos teóricos, se decidió adoptar ideas orientadas a la creación de zonas de servicio compartidas, con el fin de reducir cargas y optimizar el funcionamiento del proyecto. Asimismo, se plantea espacios de uso constante que contribuyen a mejorar la percepción de seguridad y el sentido de pertenencia, promoviendo la corresponsabilidad entre los habitantes (Fig. 133).

De los referentes proyectuales se abstraieron estrategias como: espacios de uso comunal en cada planta, zonas de encuentro integradas a la circulación y patios internos que favorecen la iluminación y la ventilación cruzada (Fig. 134). Además, visuales hacia el interior y exterior para los habitantes, circulaciones directas y continuas, una modulación estructural clara y ordenada, terrazas con vida comunitaria y un patio interno principal. También se propone la unificación de las zonas húmedas como estrategia de optimización funcional (Fig. 133).

Todo esto con el objetivo de fomentar la vida colectiva en las ciudades, considerando que actualmente las relaciones vecinales se han debilitado y predomina una dinámica de autonomía y alejamiento entre las personas.

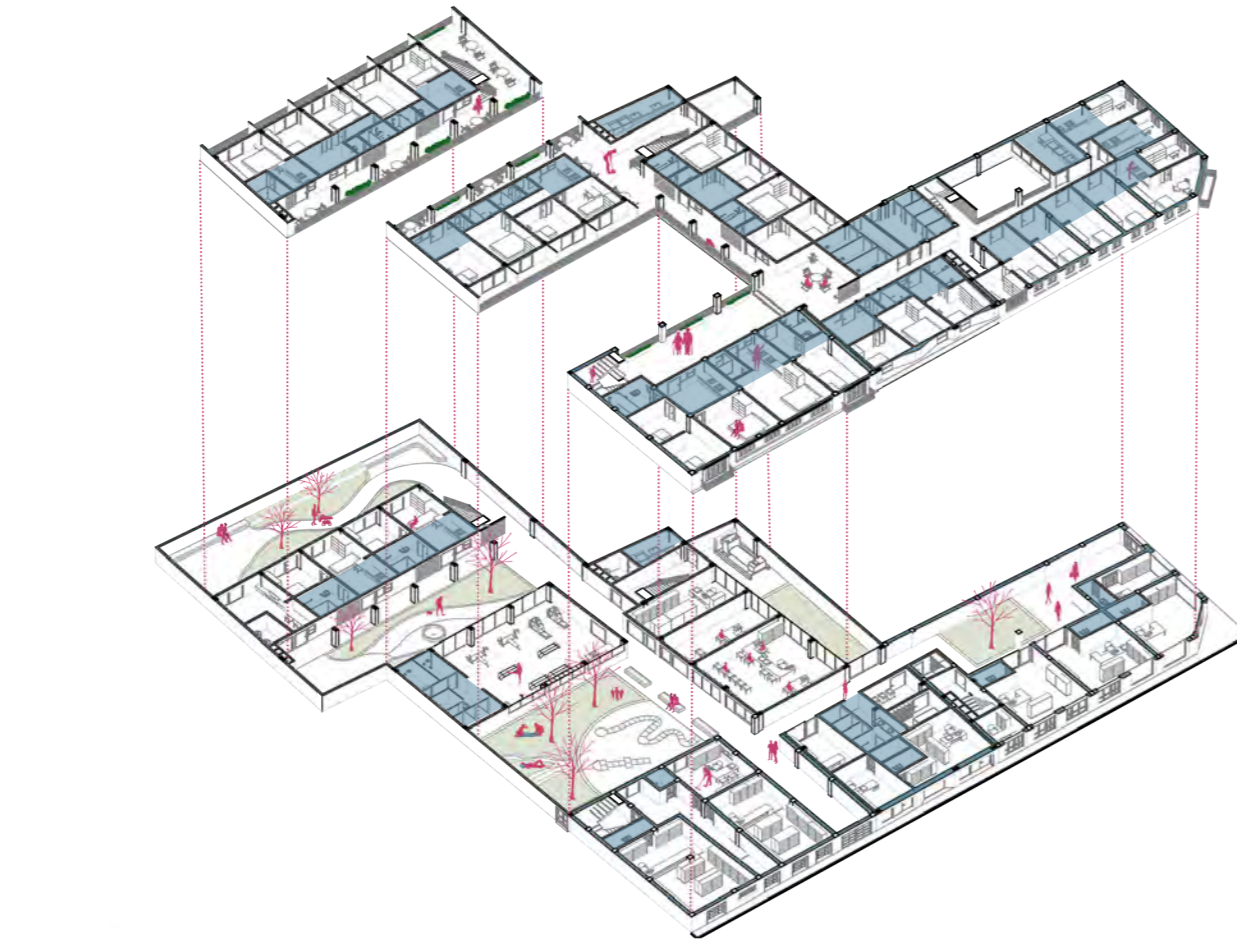


Fig. 138 Estrategia unificación áreas húmedas y espacios de cohesión
Fuente: Elaboración propia

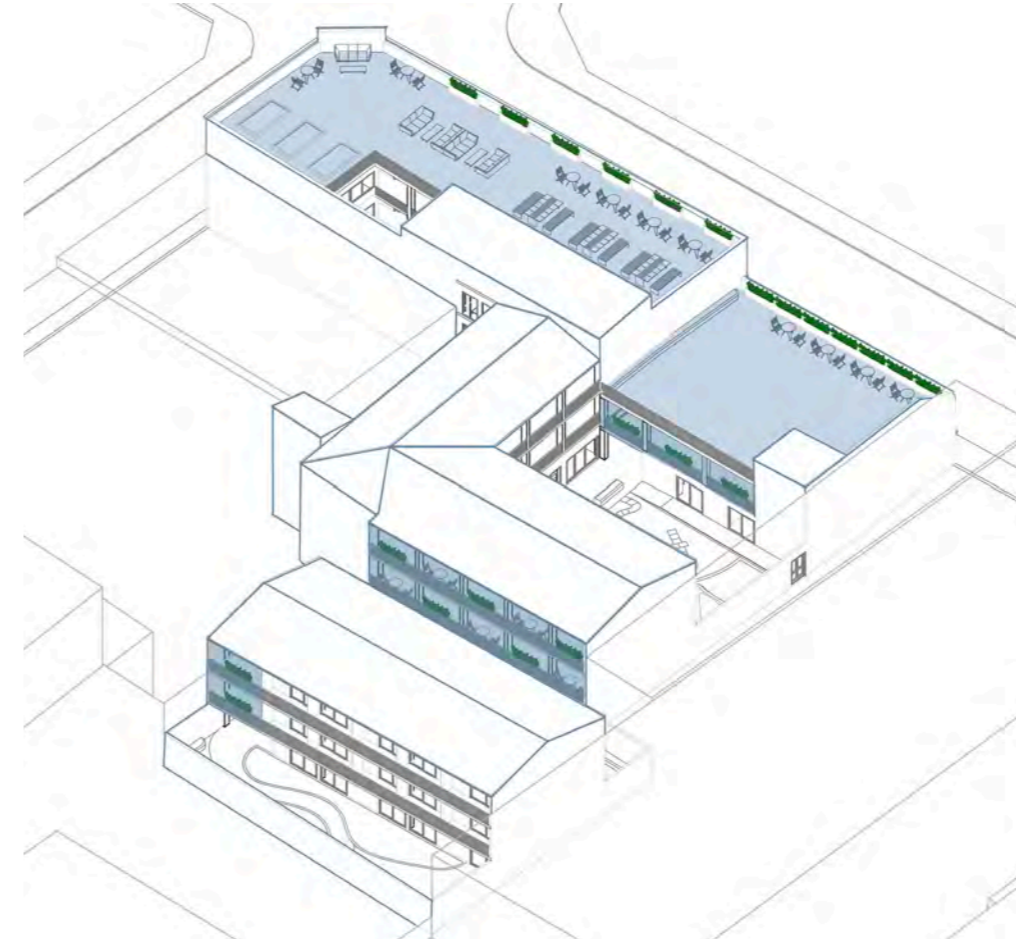


Fig. 139 Estrategia de terrazas y balcones
Fuente: Elaboración propia

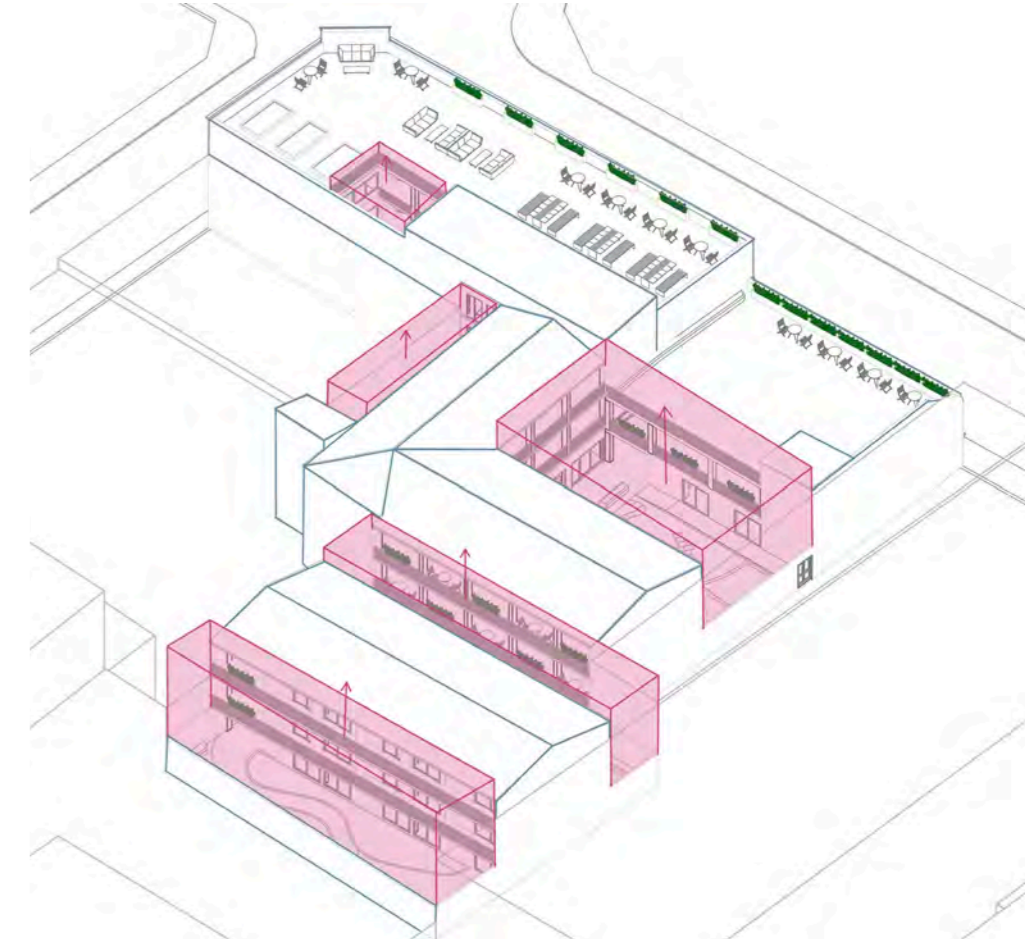


Fig. 140 Estrategia de patios internos
Fuente: Elaboración propia

Conclusiones

Se analizó tanto conceptos teóricos como proyectos referenciales de rehabilitación de viviendas colectivas en centros históricos, comprendiendo estrategias y replicándose en el proyecto. A partir de la bibliografía analizada se concluyó que las viviendas colectivas ubicadas en los Centros Históricos de Latinoamérica son tradicionalmente asociadas con deterioro físico, precariedad y baja calidad de vida. No obstante, estas tipologías siguen siendo una respuesta a una necesidad de vivienda asequible en zonas centrales.

Analizamos los problemas físicos, sociales, espaciales y patrimoniales de los inmuebles, determinando qué factores incidieron en el deterioro de las viviendas de VAR B. Se identificaron problemas como humedad, deterioro de muros y acabados, espacio de vivienda reducido y ausencia de espacios de cohesión y recreación. Estas condiciones refuerzan la percepción negativa del conventillo y evidencian la necesidad de una intervención integral para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad.

Con la comprensión del contexto urbano, considerando las dinámicas barriales, las preexistencias y la normativa, se pudo plantear un programa funcional. Con las entrevistas realizadas, se pudo comprender que a pesar de que inicialmente se planteaba

la implementación de cocinas comunitarias, varios residentes priorizan su individualidad y su privacidad, mostrando disposición a compartir ciertos espacios como lavanderías, pero rechazando la idea de compartir cocinas.

Este hallazgo permitió encaminar el proyecto hacia un equilibrio entre lo comunitario y lo privado, demostrando que la rehabilitación de la vivienda colectiva no debe responder solamente a criterios arquitectónicos, sino también a las necesidades reales del usuario.

Se diseñó un anteproyecto de ampliación y rehabilitación de una vivienda colectiva de uso mixto en el barrio El Vado. Se concluye que la rehabilitación y ampliación de conventillos representa una estrategia viable para rescatar edificaciones patrimoniales y al mismo tiempo incrementar la densidad habitacional en los centros históricos sin alterar la escala urbana, recuperando de igual forma las edificaciones ya existentes. En este caso específico se puede evidenciar una mejora cuantificable en la capacidad residencial, pasando de 65 a 85 habitantes, aumentando de 29 a 39 viviendas, incluyendo tipologías adaptadas para personas con movilidad reducida, fortaleciendo el enfoque de accesibilidad e inclusión.

La propuesta incorpora áreas comunales y áreas verdes, destacando la importancia de

la permeabilidad en el centro del proyecto. A partir de la gran cantidad de áreas de parqueadero subutilizadas, surge la reflexión sobre qué ocurriría si al menos el 50% de estos espacios se transforman en áreas verdes que mejoren la convivencia y ofrezcan espacios para la recreación y el encuentro.

El proyecto demuestra que la vivienda colectiva puede consolidarse como una alternativa económica y digna de habitar. De esta manera, se contribuye a resignificar el conventillo como un modelo de vivienda digna, sostenible y capaz de fortalecer la vida comunitaria.

Recomendaciones

Para futuras intervenciones en conventillos y viviendas colectivas dentro del Centro Histórico de Cuenca se recomienda que se desarrollen mediante un enfoque integral que incluya diagnóstico físico, análisis social y criterios patrimoniales, para que de esta manera se garanticen soluciones coherentes con el contexto urbano.

Asimismo, se recomienda implementar dinámicas de participación ciudadana para la toma de decisiones, de esta manera evitando propuestas que no respondan a las necesidades reales de los usuarios.

De igual manera, se debería priorizar el tratamiento de la humedad, el refuerzo estructural y la mejora de instalaciones, debido a que estos factores influyen directamente en la conservación del inmueble y la calidad de vida.

Finalmente, se aconseja establecer un plan de mantenimiento preventivo con el fin de asegurar la sostenibilidad del proyecto y evitar el deterioro progresivo de las edificaciones rehabilitadas.

Bibliografía

Aguirre, M., Ávila, M., Cordero, M., & Andrade, I. (2017). Evaluación de riesgos y vulnerabilidades: El caso de una vivienda patrimonial en Cuenca, Ecuador. *Revista AUC*, 8(39), 7–17.

ArchDaily. (2019, 17 de mayo). Arquitecturas colaborativas y cooperativas destacan en los Premios BBConstrumat 2019. <https://www.archdaily.cl/cl/917170/arquitecturas-colaborativas-y-cooperativas-destacan-en-los-premios-bbconstrumat-2019>

ArchDaily. (2023). Unidades de vivienda social 2104 / HARQUITECTES. <https://www.archdaily.cl/cl/1030184/unidades-de-vivienda-social-2104-harquitectes>

Arquitectura Viva. (2022, 26 abril). Premio Mies van der Rohe 2022. <https://arquitecturaviva.com/articulos/premio-mies-van-der-rohe-2022>

Berkman, L. F., & Glass, T. (2000). Social integration, social networks, social support, and health. In L. F. Berkman & I. Kawachi (Eds.), *Social epidemiology* (pp. 137–173). Oxford University Press.

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

Cabrera-Jara, N., Carrasco-Vintimilla, I., & Rodas-Beltrán, A. P. (en prensa). *Habitabilidad y ciudad*.

Cabrera, N., Carrasco, M., & Rodas, A. (2025). Conventillos del Centro Histórico [Proyecto de investigación]. Universidad del Azuay. <https://investigaciones.uazuay.edu.ec/proyectos/conventillos-del-centro-historico>

Cáceres-Riffo, C. (2008). De conventillos y conventilleras. *Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 10(2).

CAEPichincha (ed.). (2018). *BAQ Catálogo 2018* [Catálogo]. Issuu. CAEPichincha. (2018). *BAQ catálogo 2018* [Catálogo]. https://issuu.com/caepichincha/docs/baq_catalogo_2018

Campos Alguacil, F. (2021, abril 6). Entrepatrios Las Carolinas: cohousing ecológico en derecho de uso [Caso de estudio]. *Construction21*. <https://www.construction21.org/espana/case-studies/h/entrepatrios-las-carolinas-cohousing-ecologico-en-derecho-de-uso.html>

Carrión, F. (2001). Los transportes urbanos en América Latina. *FLACSO*. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/59666.pdf>

flacsoandes.edu.ec/libros/digital/59666.pdf

Cadaval & Solà-Morales. (s.f.). Proyecto 34 [Proyecto web]. CA-SO. https://www.ca-so.com/project.php?project_id=34&cat=2

Construction21. (2023). Entrepatrios Las Carolinas: Cohousing ecológico en derecho de uso. <https://www.construction21.org/espana/case-studies/h/entrepatrios-las-carolinas-cohousing-ecologico-en-derecho-de-uso.html>

Construible. (s.f.). Entrepatrios Carolinas – Cohousing ecológico / EE CN / CO2nulo / madera [Proyecto web]. Construible. <https://www.construible.es/comunicaciones/ficha-proyecto-entrepatrios-carolinas-cohousing-ecologico-ee-cn-co2nulo-madera>

Entrepatrios (2018). Las Carolinas. <https://www.entrepatrios.org/las-carolinas/>

Espinoza, C. (2024). Casa Santa Clara [Proyecto web]. ARQA. <https://arqa.com/arquitectura/casa-santa-clara.html>

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2023). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca 2023-2027. <https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/PROPUESTA%20PDOT%202023-2027.pdf>

García-Pérez, A., & Moya-González, L. (2025). Hacia una parametrización del Cohousing: definición y aplicación al caso de Madrid. [Documento no serializado o capítulo de libro/ revista, se utiliza la fecha de tesis doctoral asociada en las referencias].

Google. (2026). Gemini [Large language model]. <https://gemini.google.com>

Google. (2026). NotebookLM [Artificial intelligence research and note-taking assistant]. <https://notebooklm.google.com>

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

HARQUITECTES. (2025, 19 mayo). Unidades de vivienda social 2104 / HARQUITECTES. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/1030184/unidades-de-vivienda-social-2104-harquitectes>

HARQUITECTES. (s.f.). IBAVI 2104 – Anar a dalt [Proyecto]. <https://www.harquitectes.com/es/proyectos/ibavi-2104/#anaradalt>

Herrmann-Luncke, M. G., Figueroa-Martínez, C. D. O., Ríos-Peters, R., & Zumelzu-Scheel, A. (2024). Personas mayores

y espacios comunes de vivienda colectiva en Chile: Desafíos para los instrumentos normativos e indicativos. *Revista Urbana*, 27(50), 48–59. <https://doi.org/10.22320/07183607.2024.27.50.04>

Hernández, I. (2020). MM34 | Mar Mediterráneo 34. *Arquine*. <https://arquine.com/obra/mm34-mar-mediterraneo-34/>

Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile: Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del siglo XX. *EURE*, 28(85).

Houbart, C. (2020, junio). "La reconstrucción como un acto creativo": Sobre la anastilosis y la restauración en torno al Congreso de Venecia. con NICHOLAS STANLEY-PRICE, (9), 60–82.

Inca Hernandez Atelier. (2020, diciembre 24). *Mar Mediterráneo 34* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=tlxcxleKJcK>

La Casa de la Arquitectura. (2023). *Viviendas sociales 2104 – Recurso*. <https://lacasadelaarquitectura.es/recurso/viviendas-sociales-2104/>

Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Península.

Lewis, C. (2020). Escuchando a la comunidad: Las dimensiones auditivas de la vecindad. *The Sociological Review*, 68(1), 94–109.

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

Marín-Villegas, J. C., & Gatica-Neira, F. E. (2025). Tipologías diferentes, satisfacción similar: relocalización en viviendas sociales unifamiliares y multifamiliares en Colombia y Chile. *Revista INVI*, 40(115), 1–34. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.76172>

McCamant, K., & Durrett, C. (1997). *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves*. Habitat Press.

MCMA Arquitectos. (s.f.). Casa Santa Clara [Proyecto web]. <https://www.mcmaarquitectos.com/proyectos/casa-santa-clara>

Mojica, J. F. S. (2020). Necesidades sociales, asociacionismo y movimientos vecinales. *Utopía y Praxis Latinoamericana*, 25, 295–308. <https://www.redalyc.org/journal/279/27964626023/html/>

Morgan, D. (2009). *Conocidos: El espacio entre íntimos y desconocidos*. Open University Press.

Municipio de Cuenca. (2014). *El barrio El Vado: corrientes de agua y vida urbana*. Dirección Municipal de Cultura. <https://www.cuenca.gob.ec>

Municipio de Cuenca. (s.f.). Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca [Ordenanza municipal]. Secretaría General de Planeamiento, Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

OpenAI. (2026). ChatGPT [Large language model]. <https://chatgpt.com>

Pacheco Avilés, D. I., & Sarmiento Sánchez, X. A. (2015). *El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca* [Tesis de pregrado]. Universidad de Cuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/items/a96e5091-db07-4294-9c18-3a4c24b1e712>

Parra, C. (2016). *El barrio El Vado y su potencial turístico para la ciudad de Cuenca* [Tesis de grado, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional UCuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/26877/1/Proyecto%20de%20intervenc3%b3n.pdf>

Pauta Calle, F. (2019). Vivienda y renovación urbana en centros históricos: Un estudio de caso en Cuenca (Ecuador). *ESTOA*, 8(15), 115–131. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10>

Pham, T.-T.-H., & Lachapelle, U. (2025). Who participates in greening everyday urban space? Understanding community-led urban greening through the case of the Green Alleys of Montréal (Canada). *Landscape and Urban Planning*, 266, 105533. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2025.105533>

Real Academia Española. (2024). Conventillo. En *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). <https://dle.rae.es/conventillo>

Real Academia Española. (2024). Vecindad. En *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). <https://dle.rae.es/vecindad>

ReUrbano — Córdoba 125 ReUrbano. (s.f.). Córdoba 125 [Proyecto web]. ReUrbano. <https://reurbano.mx/proyecto/cordoba-125/>

Reyes, A., Novoa, A. M., Borrell, C., Carrere, J., Pérez, K., Gamboa, C., Daví, L., & Fernández, A. (2022). Living together for a better life: The impact of cooperative housing on health

and quality of life. *Buildings*, 12(12), 2099. <https://doi.org/10.3390/buildings12122099>

Ricaurte, J. F. (2021). La historia de Cuenca comienza en El Vado. *Nan Magazine*. <https://www.nanmagazine.com/la-historia-de-cuenca-comienza-en-el-vado/>

Rodas, A., & Cabrera, N. (2023). Investigación de habitabilidad en el centro histórico de Cuenca.

Ruonavaara, H. (2022). The anatomy of neighbour relations. *Sociological Research Online*, 27(2), 379–395. <https://doi.org/10.1177/13607804211012708>

Sánchez, J., Corada, K., Furlong, J., Nash, C., Connop, S., & San José Carreras, E. (2026). Blue-green infrastructure and socio-spatial changes: A study of urban wetlands restoration, housing development and gentrification in London using census data. *Cities*, 169, 106500. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106500>

Santus, K. (2023, 29 marzo). The rebirth of an eclectic villa in Mexico City. *Domus*. <https://www.domusweb.it/en/architecture/gallery/2023/03/21/inca-herndez-arquitecturas-project-revives-an-eclectic-villa-in-mexico-city.html>

sAtt Arquitectura. (s. f.). Cohousing ecológico Entrepatrios – Las Carolinas [Proyecto de vivienda colectiva]. https://satt.es/portfolio_page/cohousing-entrepatrios/

Universidad de Chile. (2002). *Los conventillos de Valparaíso, 1880–1920: Percepción de barrios y viviendas marginales*. *Revista Urbanismo*. <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/12953/13237>

Tectonica — Edificio Córdoba / ReUrbano Tectonica. (s.f.). Edificio Córdoba – ReUrbano [Proyecto web]. <https://tectonica.archi/projects/edificio-cordoba-reurbano/>

The Plan. (s.f.). *Mar Mediterráneo 34: Renew History With Taste* [Proyecto web]. <https://www.theplan.it/eng/award-2021-Renovation/mar-mediterraneo-34-renew-history-with-taste-inca-hernandez>

Universidad del Azuay. (s.f.). El patrimonio edificado de Cuenca: Registro gráfico 2 [Libro/documento técnico]. Universidad del Azuay.

Valencia, N. (2019, 17 mayo). Arquitecturas colaborativas y cooperativas destacan en los Premios BBConstrumat 2019. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/917170/>

arquitecturas-colaborativas-y-cooperativas-destacan-en-los-premios-bbconstrumat-2019

World-Architects. (2020, 8 de septiembre). *Mar Mediterráneo 34*. World-Architects. <https://world-architects.com/en/architecture-news/works/mar-mediterraneo-34>

Zhang, Y. (2007). *Residential mobility, neighbourhood change and neighbourhood attachment* (Tesis doctoral, University of Maryland).

Figuras

Fig. 01 Patio interno del conventillo, Casa Bernal.....	18
Fig. 02 Baño del conventillo, Casa Bernal.....	19
Fig. 03 Lavandería del conventillo, Casa Bernal.....	19
Fig. 04 Vecindad en Puebla - México.....	22
Fig. 05 Conventillo en Santiago - Chile.....	23
Fig. 06 Conventillo Casa Brito, Cuenca - Ecuador.....	23
Fig. 07 Conventillo Mediomundo, año 1954, Montevideo - Uruguay.....	23
Fig. 08 Casa comunal en Dinamarca.....	24
Fig. 09 Ejemplo diseño participativo.....	25
Fig. 10 Fotografía de vecindades urbanas.....	25
Fig. 11 Vida social en espacios de cohesión.....	26
Fig. 12 Relación vecinal entre dos niños.....	27
Fig. 13 Callejones verdes en Montréal.....	27
Fig. 14 Esquema reflexiones.....	28
Fig. 15 Esquema resumen marco teórico.....	29
Fig. 16 Fachada Cohousing Entrepatrios.....	32
Fig. 17 Circulación.....	33
Fig. 18 Vista del chaflán, Cohousing Entrepatrios.....	33
Fig. 19 Participación ciudadana.....	34
Fig. 20 Programa general.....	35
Fig. 21 Diagrama espacios comunales.....	35
Fig. 22 Programa en plantas.....	35
Fig. 23 Sistema constructivo.....	36
Fig. 24 Composición formal.....	37
Fig. 25 Continuidad de frente urbano.....	37
Fig. 26 Patio interno.....	38
Fig. 27 Patio interno.....	39
Fig. 28 Fachada frontal.....	39
Fig. 29 Materialidades.....	40
Fig. 30 Programa general.....	41
Fig. 31 Diagrama volumetría.....	41
Fig. 32 Programa en plantas.....	41
Fig. 33 Sistema constructivo de las diferentes crujías.....	42
Fig. 34 Emplazamiento.....	43
Fig. 35 Integración en el contexto.....	43
Fig. 36 Fachada desde la calle.....	44
Fig. 37 Patio interno.....	45
Fig. 38 Vista del chaflán, Viviendas Sociales 2104.....	45
Fig. 39 Materialidades.....	46
Fig. 40 Programa en sección.....	47
Fig. 41 Ampliación departamentos.....	47
Fig. 42 Tipología de vivienda.....	47
Fig. 43 Diagrama volumetría.....	47
Fig. 44 Modulación estructural.....	48
Fig. 45 Sistema constructivo.....	48
Fig. 46 Vivienda 2104.....	49
Fig. 47 Planta de referencia.....	49
Fig. 48 Edificaciones cercanas.....	49
Fig. 49 Patio interno.....	50
Fig. 50 Patio interno.....	51
Fig. 51 Vista desde la plaza Santa Clara.....	51
Fig. 52 Materialidades.....	52
Fig. 53 Mezzanine.....	53
Fig. 54 Conexión de crujía restaurada y nueva construcción.....	53
Fig. 55 Programa en plantas.....	53
Fig. 56 Modulación estructural.....	54
Fig. 57 Integración en el contexto.....	55
Fig. 58 Integración con el contexto.....	55
Fig. 59 Continuidad de frente urbano, fachada lateral.....	55
Fig. 60 Estrategias Mar Mediterráneo 24.....	56
Fig. 61 Estrategia Viviendas Sociales 2104.....	57
Fig. 62 Estrategia Cohousing Entrepatrios.....	57
Fig. 63 Estrategia casa Santa Clara.....	57
Fig. 64 Límites del barrio.....	60
Fig. 65 Calle Portete 1920-1930.....	61
Fig. 66 Cruz del Vado 1943.....	61
Fig. 67 Tramo de intervención.....	62
Fig. 68 Edificaciones a intervenir.....	63
Fig. 69 Identificación de predios.....	64
Fig. 70 Porcentajes de equipamientos y comercios.....	65
Fig. 71 Equipamientos y comercios.....	65
Fig. 72 Recorridos por tiempo.....	66
Fig. 73 Permeabilidad del suelo.....	67
Fig. 74 Tramos analizados.....	68
Fig. 75 Tramo calle Tarqui.....	69
Fig. 76 Tramo calle Mariscal Sucre.....	69
Fig. 77 Mapa de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.....	71
Fig. 78 Pauta y ritmo.....	76
Fig. 79 Materiales en fachada.....	77
Fig. 80 Sala de estar.....	78
Fig. 81 Parqueadero.....	78
Fig. 82 Ingreso a la vivienda.....	78
Fig. 83 Corredor interno de un departamento.....	79
Fig. 84 Acabados en patio.....	79
Fig. 85 Patio interno.....	80
Fig. 86 Circulación vertical.....	80
Fig. 87 Corredor hacia la lavandería.....	80
Fig. 88 Planta baja estado actual.....	82
Fig. 89 Primera planta alta estado actual.....	83
Fig. 90 Segunda planta alta estado actual.....	84
Fig. 91 Tercera planta alta estado actual.....	85
Fig. 92 Organigrama.....	92
Fig. 93 Diagrama de estado actual.....	93
Fig. 94 Diagrama de propuesta.....	93
Fig. 95 Zonificación planta baja.....	94
Fig. 96 Zonificación planta alta.....	95
Fig. 97 Zonificación sección A - A.....	96
Fig. 98 Zonificación sección B - B.....	96
Fig. 99 Estrategias de diseño en fachada.....	97
Fig. 100 Resolución de fachada.....	97
Fig. 101 Diagrama de conexión urbana.....	98
Fig. 102 Diagrama de áreas verdes.....	98
Fig. 103 Axonometría del contexto.....	99
Fig. 104 Axonometría explotada.....	100
Fig. 105 Planta baja.....	101
Fig. 106 Primera planta alta.....	102
Fig. 107 Segunda planta alta.....	103
Fig. 108 Tercera planta alta.....	104
Fig. 109 Axonometría de tipologías.....	105
Fig. 110 Tipologías de vivienda.....	106
Fig. 111 Plano de cambio de grada.....	107
Fig. 112 Conexión entre patios.....	108
Fig. 113 Área comunal primera planta alta.....	109
Fig. 114 Terraza comunal.....	109
Fig. 115 Fachada calle Tarqui.....	110
Fig. 116 Fachada calle Mariscal Sucre.....	110
Fig. 117 Fachada interna I.....	111
Fig. 118 Fachada interna II.....	111
Fig. 119 Planta baja de referencia de secciones.....	112
Fig. 120 Sección A-A.....	113
Fig. 121 Sección B-B.....	113
Fig. 122 Sección C-C.....	114
Fig. 123 Sección D-D.....	114
Fig. 124 Sección constructiva SC-1 (Bloque nuevo).....	115
Fig. 125 Sección constructiva SC-2 (Bloque nuevo).....	115
Fig. 126 Detalle constructivo D-01.....	116
Fig. 127 Detalle constructivo D-02.....	116
Fig. 128 Detalle constructivo D-03.....	117
Fig. 129 Detalle constructivo D-04.....	117
Fig. 130 Tramo actual.....	119
Fig. 131 Tramo con la propuesta.....	119
Fig. 132 Fachada propuesta.....	120
Fig. 133 Patio intermedio - C1.....	121
Fig. 134 Interior de gimnasio - C2.....	121
Fig. 135 Patio posterior - C3.....	122
Fig. 136 Terraza tercera planta alta - C4.....	122
Fig. 137 Patio principal - C5.....	123
Fig. 138 Estrategia unificación áreas húmedas y espacios de cohesión.....	126
Fig. 139 Estrategia de terrazas y balcones.....	127
Fig. 140 Estrategia de patios internos.....	127

Tablas

Tabla 01: Filtro de referentes.....	19
Tabla 02: Resumen de entrevistas.....	58
Tabla 03: Tabla de materiales.....	69
Tabla 04: Tabla de patologías.....	74
Tabla 05: Resumen de entrevistas.....	76
Tabla 06: Tabla comparativa.....	104

Declaración sobre el uso de inteligencia artificial

Durante el desarrollo de esta investigación se utilizaron herramientas de inteligencia artificial generativa, específicamente ChatGPT (OpenAI), Gemini (Google) y NotebookLM (Google), como apoyo para la revisión de redacción, organización de ideas, traducción de términos técnicos, consulta y síntesis de información, así como para la formulación de prompts destinados a la generación y mejora de visualizaciones arquitectónicas. Todas las decisiones académicas, análisis, interpretación de resultados y contenido final de la investigación fueron revisados, verificados y elaborados críticamente por el autor.

Anexos

Anexo A: Censo

Viviendas	Censo según sexo y edad		
	Mujer	Hombre	Niños (0-17 años)
Casa Bernal			
Habitación 1	-	1	-
Habitación 2	-	1	-
Habitación 3	1	-	-
Habitación 4	1	-	-
Habitación 5	1	-	1
Habitación 6	1	1	-
Habitación 7	-	-	-
Habitación 8	1	-	-
Habitación 9	1	1	-
Habitación 10	1	1	1
Habitación 11	-	1	-

Viviendas	Censo según sexo y edad		
	Mujer	Hombre	Niños (0-17 años)
Casa Bernal			
Habitación 12	-	-	-
Habitación 13	-	1	-
Habitación 14	1	-	-
Habitación 15	1	-	2
Habitación 16	1	-	6
Habitación 17	-	-	-
Habitación 18	1	1	2
Habitación 19	-	1	-
Habitación 20	-	-	-
Habitación 21	1	2	1
Habitación 22	-	1	-

Viviendas	Censo según sexo y edad		
	Mujer	Hombre	Niños (0-17 años)
Casa Tamayo			
Vivienda	1	3	2
Casa Vásquez			
Departamento 1	1	-	1
Departamento 2	-	1	-
Departamento 3	-	-	-
Departamento 4	1	1	2
Departamento 5	2	3	2
Departamento 6	3	2	3

Anexo B: Entrevistas

Propietaria de la casa Bernal

-Más o menos cuántas personas habitan aquí? Yo diría bastantes, no sé realmente. De los que se acuerde Como unas 20 ¿Y la mayoría son hombres o mujeres? Casi por ahí, con niños, también hay niños. También hay familias, entonces, de ¿Cuántas personas? ¿Tres, cuatro...? Bueno, la familia más grande es de seis. De hay dos, de tres. ¿Usted cómo adquirió esta casa? ¿Usted la compró? La compramos ¿Y qué año compraron la casa? En el 2007 ¿La casa era completamente una casa y luego la fueron dividiendo o ustedes ya la compraron dividida en espacios? Sí, como está. Tal y como está. Porque aquí como usted sabe, no se puede hacer nada. Así como está Sí, por la normativa. Más o menos el costo por habitación, ¿cuánto es? Depende, por ejemplo, si es que es una así. (Hablando sobre un departamento esquinero de aproximadamente 25m²) 130 hasta 150 al mes. Aparte se paga lo que es agua y luz. Ah, eso es de cada quien. De cada quien. Claro, o sea, por ejemplo, lo que cómo se hace es que hay un medidor para cada piso. Entonces, lo que sale el medidor, la luz se divide por foco, y lo que es el agua, así se divide por personas, ya sea niño o grande, porque se bañan. Claro, cocinan, lavan la ropa y todo eso. Entonces más toman en cuenta el número de personas que cada cuarto. Exactamente se divide, pero sí, aquí

como es por la ubicación, si sale, pues póngase el no lo toman como residente, sino como comercial. Entonces póngase el agua, pues persona sale cuatro, cuatro, cincuenta, por lo que sale altísimo. Claro, por ser como el comercio. Por habitación únicamente. ¿Cuánto sería el mes? Si esta, digamos, así sería 130, una habitación podría tener unos.... Claro, eso le digo. Por ejemplo, porque hay más pequeñas también. Entonces póngase, valen póngase 70, 80, 90, así, dependiendo.. ¿Y ya estaba de la idea de hacer por cuartos esto? No, no, yo vivía en los Estados Unidos. Cuando yo decidí venirme, ya, o sea, ya se rentaba así, digamos, ya se rentaba así,. Sí, yo quise.., cuando yo recién vine, yo quise hacer departamentos, pero la ciudad no me permitió. Quería hacer como, por ejemplo, baños, así algunas como tipo suites, pero no me permitieron. Entonces se quedó así. ¿Y de ahí ha hecho alguna remodelación, o alguna otra cosita? Claro, por ejemplo, póngase a veces que la gente se va, deja haciendo huecos, entonces ya uno le tapa, pero tiene que ser con el mismo material. Pero sabe que a veces uno no consigue, ¿porque por ejemplo uno de dónde va a conseguir lodo paja? Es que si a uno trata de teparle como puede. Sí, tienes razón, claro. Y bueno como decide a quién le alquila Verá, antes yo era muy confiada y sí, pero ahora sí, yo pido la copia de la cédula. Osea usted sabe que desafortunadamente sabe el país cómo está,

¿no? A veces a mí me dicen coja garantía, pero muchas veces la gente no tiene ni para el mes de renta y claro yo digo, que, deme el número de la cédula y ya con eso, una copia de la cédula, perdón. Y entonces yo digo ok, deme el mes y digo, le doy unos 15 días para que ajuste lo de la gracia, pero esos 15 días nunca llegan. Entonces.. . Más o menos es así. Disculpe un poquito por la pregunta un poquito invasiva, pero usted es más entonces económicamente recibe un poco más de es de los comercios que... Claro. Claro, los locales son los que uno le salva, porque los cuartos ya le digo, mucha gente, por ejemplo, ahora mismo hay noche y les pedí a dos inquilinos que desocupen porque no pagan. O sea, ya pasaron del mes, no pagan servicios, no pagan nada. En encima dice como que estén más, dije, no, pues me dijeron que hoy noche se iban. A veces, no hay cómo, ajá. Y ya pónganse ahí pierdo yo lo que que es servicio es porque lo que ellos consumieron me toca pagar a mí. Y lo que van viviendo. O sea, eso es, y eso que verá, yo no recidí aquí. Yo decidí vivir aquí, según yo para tratar de controlar quiénes se van y quién no se van, porque a veces se iban a la madrugada. Cuando yo venía y dejaban las puertas con candado. Yo decía, a veces venían o no están trabajando, no están aquí total y ¿cuándo? Que se hayan ido? Entonces, yo por eso dije, no, mejor con mi esposo, digo, vamos a vivir allá para

más o menos tener... Bueno, sí, se controla un poquito más. Claro. Pero siempre hay. Claro, ok, tienen también la precaución de estar aquí ustedes al pendiente. De todas maneras, también lo que nos dimos cuenta es que la vez pasada vinimos, pues a tomar las fotos para. El análisis y todo y pudimos entrar. ¿no? Claro, ahora ya no. Ahora ya no. Entonces, se nos hizo un poco extraño porque dijimos, bueno, contactémonos con la dueña para hablar primero con ella. Sí, sí, no, porque es que así mismo pongase. Entraban, uno no sabe, usted sabe la delincuencia cómo está. Entonces yo decía, no, pues uno también está, entonces vamos a protegernos un poquito más. Entonces, por eso es que pusimos la chapa abajo. Para poder tener un poco más de seguridad. Para los ladrones no hay nada. Pero algo si quiera que se demoren un poco. Claro, no, si es bueno. Si usted pudiera cambiar, digamos que la normativa le permite hacer cualquier cambio, ¿Qué le gustaría hacer aquí? Sabe que aquí a mí me gustaría hacer un hotel, pero rústico. Si, rústico. O sea, póngase, si pudiera eliminar un local y abajo le hiciera como una sala de espera, pero todo rústico. Ya. Esa era la idea cuando usted compró. Claro. Y más o menos cuando usted compró, no sabe desde qué año estará aquí esto o algo. Bueno, ahí en la la creo que es 1954, porque en la esquina y en la parte de arriba está grabado. Ahí tiene el año. Sí, Sí, ¿pero de ahí información,

usted? No, nada, nada, no, no. Los dueños anteriores. Sabía que era un doctor, pero de ahí no sabemos porque nosotros compramos la casa cuando nosotros no estábamos, la casa nos dio comprando mi suegro. ¿De ahí cuando nos dijo de las 20 personas es sin contarles a ustedes o sería más ustedes? No, no, más nosotros. Nosotros somos tres. Claro, que usted sabe, a veces, a mí me han dicho, póngase, a veces uno les renta dos, pero por ejemplo, yo hoy cuando bajaba le vi a una señora que yo nunca le he visto. Pero para mí, si es un poquito incómodo en decir, cuántos mismo están. O sea, porque yo también migre, o sea, yo también viví lo que es eso, entonces uno dice, no tiene que ser un a veces me hago, como le digo, discúlpame, me hago la tonta, la que no veo, pero no es que en realidad no sepa, ¿me entiende? A veces si yo veo y me quedo callada, no digo nada. Porque a veces uno también dice la situación no sabe aquí y para vivir está demasiado caro. O sea No da un sueldo, no hay trabajo. Lo que uno gana no da para vivir. O sea... el mercado, usted va a comprar algo, está carísimo, o sea, no, a veces yo también digo, chuta, pobre gente, ¿como?, pero a veces sí me da coraje porque digo, ok, a uno les ayuda, pero al menos controlemos, apaguemos focos, cerremos llaves, o sea...Por cuidado también, porque dejar abierto. Exacto. Claro. Exacto, eso yo les digo, pero digo, uno trata, digo, a veces

digo, yo veo muchas cosas que me hago, la que no se no crean que no sé, sé, pero me hago la que no sepa que no digan la señora es tonta. Pero no digo, no es que uno sepa, sino uno va bien, o sea, como yo como usted dice, ayúdenme a ayudarles. Claro, sí,, y meterse atrás de la persona, oiga, quién es. Claro, es complicado. Complicado, sí. Complicado. Sí, es un poquito complicado.

Comerciante 1

-¿Cuánto tiempo usted lleva trabajando aquí? 34 años. 34 años lleva trabajando. ¿En este local aquí? Aquí, en este local la mayor parte de mi vida. En un local de acá estuve como unos tres años y en otro localito estuve unos meses, pero aquí, prácticamente en esta cuadra, póngale nomás 34 años. ¿Conoce o participa tal vez en alguna celebración o actividad que se realice aquí en el barrio? No, porque no hay ninguna. No hay nada, ningún tipo de celebración? No Nunca ha habido. No, nada, nada, nada, absolutamente nada. ¿Cómo describiría la relación aquí entre vecinos? Solo de saludo, solo de saludo, solo de salud. No hay amistad. No. ¿Qué le gustaría que existiera aquí en el barrio para mejorar la convivencia? Un poco más de cordialidad y sinceridad. Ya. Y tal vez como en algún sentido de no sé, digamos, algún lugar en específico, algo algo más arquitectónico, por así decirlo, que puede

existir, algún espacio que se pueda crear, digamos, ¿en el caso que se creara algo? No ¿A qué barrio considera que pertenece? O sea, zona de aquí. O sea, justo esta zona ¿a qué barrio usted cree que pertenece? Del cenáculo. ¿Del cenáculo? Sí. Algo que nos puedas contar del barrio, de la gente, algo más. Aquí en el barrio no hay empatía. Yo le cuento algo cuando llega Navidad, cuando llega Año Nuevo. Nadie, nadie se acerca a desear parabienes. Nadie. Yo soy la que siquiera unos cuantos de aquí les deseo feliz Navidad, feliz Año Nuevo. Feliz día póngase el 14 de febrero. Yo, pero aquí que alguien entre y me diga nadie. No hay. Y si hubiera, digamos algún lugar, como preguntaba justo a mi compañero, un lugar para que se puedan reunir los comerciantes o algo hacer reuniones aquí en el barrio tampoco. No, no, no funcionaría eso, porque cada quien se limita a abrir las horas de trabajo, cierran y cada quien para su lado. No hay la disponibilidad ni el tiempo. Sí, para socializar, esa sería la palabra. Entonces, igual, lo usted que conoce y sabe, la mayoría de los comerciantes de aquí no son de aquí, o sea, no viven en las casas, sino que rentan el local. Rentan los locales, sí. renta los locales. ¿El resto de locales, son todos de años, por aquí mismo o todos son más nuevos? Póngase de la librería politécnica ese señor está años. No es la casa de él, él también renta. Igual, póngase de la tienda de dulces

y la de helado. Eso sí son más recientes, van cambiando los arrendatarios. Sí. Pero aún así igual, la persona de al lado sale, cierra y se va. Claro, yo soy la que estoy, bueno, buenos días, hasta luego, pero no es así para que vengan, cómo está usted, cómo ha pasado. No, no, no. Si usted pudiera trabajar en una zona, tal vez un como un lugar donde hay varios talleres, como un paseo, con varios comercios, ¿Cree que sería mejor la relación o cree que también sería así como es ahora? Yo pensaría que sería igual. Porque hoy en día no hay fidelidad de la gente, en uno no se puede confiar tampoco. No se puede confiar. Usted no sabe qué me están sonriendo y yo no sé qué están pensando por dentro, o qué están planificando

Comerciante 2

¿Cuánto tiempo lleva trabajando aquí? ¿Hay actividades en el barrio? Si hay actividades no se ¿Lleva trabajando igual poco tiempo aquí? No, no, si llevo un buen tiempo, pero no sé decir nada acerca de los alrededor aquí. Y no ve actividades que haya. O sea, solo veo cuando hay las actividades de la iglesia, las procesiones. Pero aparte de eso, ahí sí, no sé. Sabe a qué barrio pertenece esta parte de aquí. No

Comerciante 3

¿Cuánto tiempo lleva trabajando aquí? Tres años. ¿Sabe el local de más o menos desde cuándo está? Desde 1998. ¿Es un negocio familiar? Si ¿Conoce tal vez así hay en el barrio alguna celebración, actividad o algo que se realice durante el año? O sea, el barrio, no, saben hacer esta pasada de Corpus Christi, antes de que empiece, sabe pasar por aquí esa procesión por acá. Serían más actividades tal vez relacionadas con la religión o algo de la iglesia. Y solo las religiosas. ¿Cómo describiría usted la relación entre vecinos? O sea, más que todo nos estamos concentrando en el tema de los comerciantes. O sea, cordial. Al menos están ahí para ver y vigilar a los locales también. Por seguridad, ¿Qué le gustaría que existiera aquí en el barrio como para mejorar un poco la convivencia? Nosotros como estamos en el tema de arquitectura, digamos que... Crean algún espacio donde puedan... Una sala comunal, tal vez donde se puedan reunir los comerciantes a hablar de algo que pase en el barrio o tal vez digamos que reubicamos el local en un lugar como si fuera un paseo comercial que tenga apertura acá y allá y se puedan comunicar tal vez así. O sea, una casa común, se dijo, sí, podría ser. Tal vez crean que si hubieran más peatones mayor gente entraría o hubiera mejor convivencia entre las personas. Y bueno, ¿a qué barrio

considera que pertenece? Eso creo que es. San Sebastián, me parece. Sí, San Sebastián.

Comerciante 4

¿Usted sabe a qué barrio pertenece todo este sector?. Este, como se llama este... San Francisco me parece Usted lleva años aquí, no? Digo, aquí trabajando. Ah claro. No, no cinco años apenas. Ahhh pensé que llevaba más tiempo Yo trabaje allá. Ahhh abajo entonces Comencé yo por donde venden los condorito, si ha visto. En la Tarqui. Allá comencé desde el 75 y de ahí vuelta me fui por la botica allá en la esquina. Estuve desde el 75 al 80 arrendé un puestito con el Don García. De ahí vuelta pasé a la esquina con Don Mora desde el 80 hasta el 97, 98 por ahí, de ahí pasé mas arriba a la Presidente Córdova por ahí. Hasta el 2017 estuve por allá, de ahí vine para acá. Y cómo terminó aquí, se encontró con la dueña. ¿Cómo fue aquí? No, estaba y le vi estaba abierto y veo que tenía ese espacio desocupado (apunta al espacio donde tiene su taller), y digo vea voy a preguntar si no quiere dar un buen precio. Yo arrendaba con el Leito un puestito, el murió con el COVID 2020.

Residente 1

¿Cuánto tiempo lleva usted viviendo aquí? Como 15 días cuántas personas son? cuatro personas, ok. ¿Le genera algún problema, algo que suceda aquí? ¿Cómo humedad o tal vez ventilación, el ruido. algo que le moleste si alguna cosa. No, ya aca arriba no ¿No, ¿Nada? Usted, aparte de vivir aquí, tal vez trabaja, realiza alguna actividad, estudia. Trabajo ¿Cómo resuelven la preparación de alimentos? Osea como? O sea, cocina aquí mismo, todo. Si Usted tiene su cocinita todo adentro ya. ¿Tienen una cocinita o cómo? Si aca adentro, una cocina, con el cilindro le hace falta algún espacio aquí dentro del lugar? como una lavandería. Esta es la lavandería Entonces, para usted está bien ahí. Por ahora. Si pudiera cambiar algo, le gustaría cambiar algo. Si pudiera hacer el cambio que quisiera, ya le pusiera. Claro. ¿Qué le hiciera? O que agregara, incluso. Sí, es que lo que nosotros queremos, por ejemplo, es este, estamos haciendo hipotéticamente el caso de que arreglamos esta vivienda. Entonces queremos saber qué le cambiaría a usted Paredes, ventanas, puertas Hipotéticamente. más grande el espacio, tal vez. Un poquito mas grande tal vez, que sean las habitaciones con baño privado Ah, ya, baño. Que no sea compartido Justamente eso lo íbamos a preguntar. ¿Le gustaría tener espacios compartidos o compartiría una cocina,

digamos si existe y hubiera. No, todo privado Me gustaría mejor todo privado.. Usted tiene niños, hijos? Sí, tres hijos. ¿Pequeños? Yo tengo gemelos de 20, se graduaron ahorita, va el uno a la universidad y el otro de 16 ¡Oh! Claro, entonces ellos es actividades como digamos, si quieren salir aquí a algún lado, ¿a dónde salen? A dar una vuelta más por el tema recreativo? Ellos salen lo que es al Calderón a tomarse fotos porque a ellos les gusta mucho tomarse fotos y jugar futbol. Algo más que nos pudiera decir, que si yo que le gustaría que cambie. Más del espacio arquitectónico, como tal. Eso que sea por lo menos un poquito más grande la habitación, que sea con su cocina y su baño privado. Igual, digamos que tuviera un baño y compartían entre ustedes? No habría problema, pero el baño que existe dentro. ... Bueno no me quejo, aqui estoy tranquillita, estoy aqui solita ¿Usted estaba en otro piso antes? Yo estaba abajo... ¿Y qué pasó? ¿Hubo algún problema en ese departamento de abajo? ¿Qué pasa algún problema que haya tenido? Problema de humedad, ruido.? No, pero los niños, ellos no tienen la culpa, son niños Ah, Claro. No, pues no, no hay problema de afuera. No, aquí es calladito, el bus pasa abajo y no se le escucha, por lo menos aqui ando muy tranquila Bueno, también tiene el espacio aquí de la lavandería

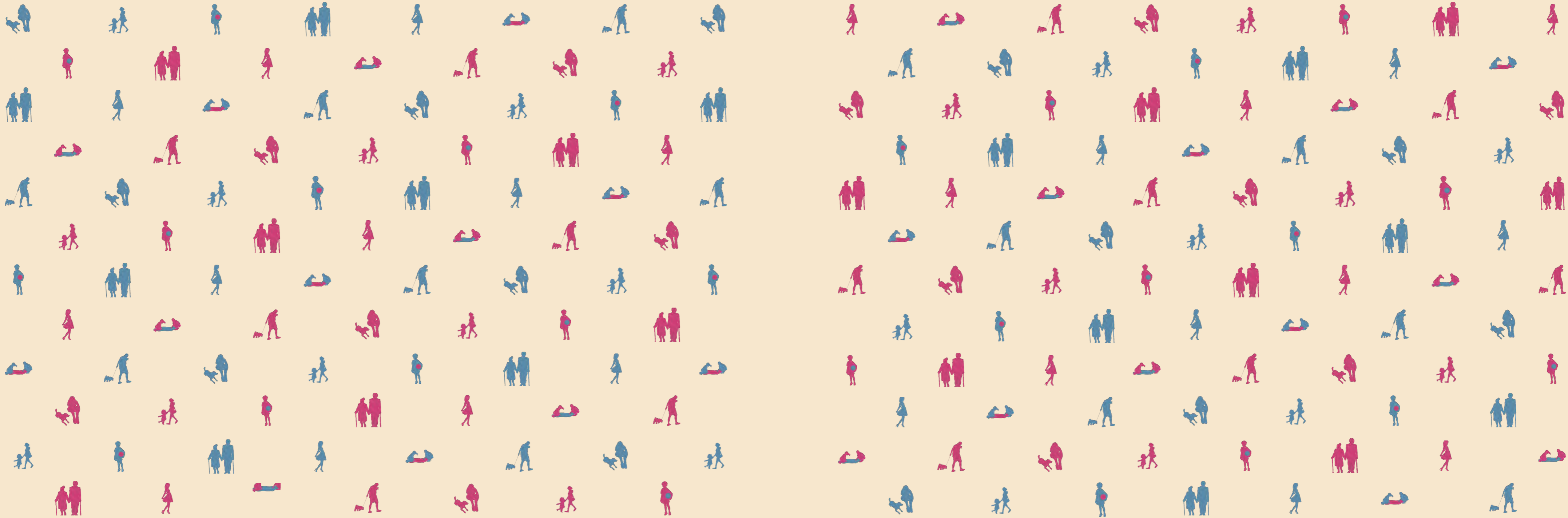
Residente 2

Residente 2: El segundo residente al cual se le realizó la entrevista no nos permitió grabar su entrevista.

Residente 3

¿Cuántos niños? Seis. ¿Dónde juegan los niños? Aquí en el patio ¿Ellos les gusta pasar aquí en el corredor? Sí. Si hubiera, digamos, un jardín o un espacio verde donde ellos puedan ir a jugar, usted -igual les permitiría salir a jugar. Aquí mismo, digamos. Claro, Sí. ¿Le gustaría tal vez cambiar algo? Estamos nosotros haciendo una tesis sobre arquitectura, entonces, por ejemplo, no le gusta la pared, porque humedad, o sea, necesitamos que que nos diga problemas, pero de arquitectura. Las puertas o el espacio es muy pequeño. Incluso hasta la parte de temperatura de la habitación, alguna cosa. Los cuartos son muy pequeñitos. Ok. pequeños. Tal vez algún otro problema con la ventilación. no humedad? no ¿Usted cómo resuelve los alimentos? Tiene su propia cocina aquí. Sí. Y si pudiera, digamos, compartir el espacio de cocina, lo haría? O sea digamos que tuviera una cocina compartida acá afuera. No Si pudiera cambiar alguna cosa de aquí, ¿qué cambiaría? ¿Qué le gustaría

cambiar? ¿Qué sería?... el espacio. Claro. Tal vez usted sabe si esta casa es patrimonial. Yo creo que sí. ¿Sí? tal vez sabe si tiene algún valor patrimonial o algo? No. ¿Y qué cree que le hace falta aquí en el... su vivienda? A mí me gustaría tener mi baño propio, ¿no? Porque compartir con los demás es, ay no Tal vez la lavandería sí, le gustaría igual seguir compitiendo. digamos que tuviera el baño propio, pero lavandería si tuviera que compartir Ya... eso no le molestaría. No



Cuenca-Ecuador
Junio 2026



UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

FACULTAD DE
ARQUITECTURA