

Proyecto de Cohousing social como respuesta a la situación de habitabilidad precaria en la zona del Mercado 9 de Octubre.

Autores:

Josué Andrés Pesántez Barros
María Claudia Ugalde Andrade

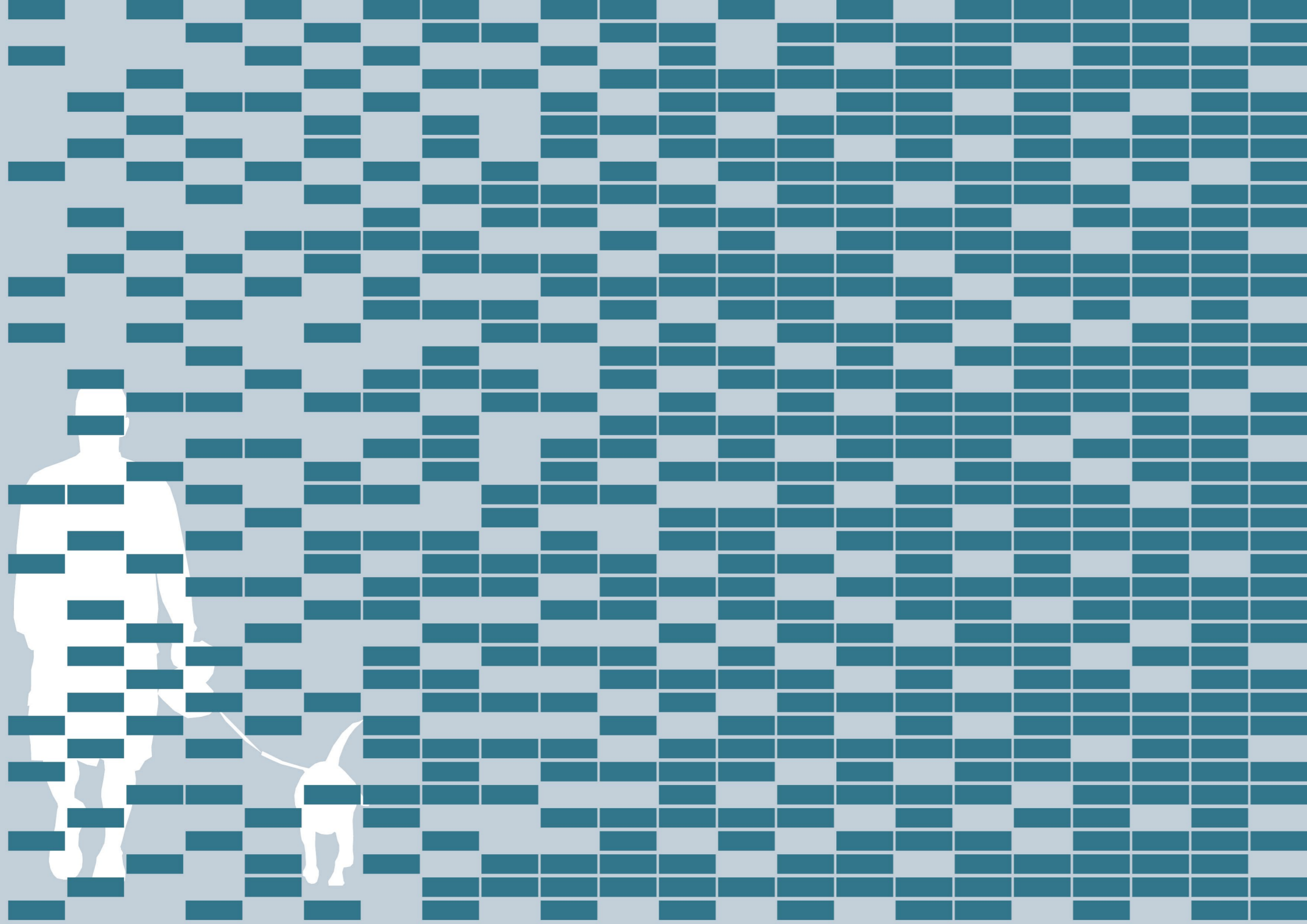
Directora:

Arq. Ana Patricia Rodas Beltrán

Tomo I
Escuela de Arquitectura

Cuenca - Ecuador
2026





FACULTAD DE
ARQUITECTURA

Proyecto de Cohousing social como respuesta a la situación de habitabilidad precaria en la zona del Mercado 9 de Octubre.

Tomo I

Autores: Andrés Pesántez y Claudia Ugalde
Directora: Arq. Ana Rodas

Cuenca-Ecuador

2026

Dedicatoria

Dedico este logro a Dios, quien me ha otorgado la inteligencia para aprender, la sabiduría para tomar decisiones y la empatía necesaria para descubrir mi vocación; y a mis padres, Julio y Sandra. Su fe en mí y su sacrificio constante han sido los pilares que han sostenido mi formación a lo largo de estos años.

Agradecimientos

Mi gratitud profunda hacia mis tutoras, Ana Rodas e Isabel Carrasco; su confianza en mi capacidad y su acompañamiento constante fueron el impulso necesario para asumir este trabajo final de graduación con determinación y entusiasmo.

Un agradecimiento muy especial a los docentes de la Universidad del Azuay: Cristian Sotomayor, Santiago Carvajal, Santiago Vanegas, Fernanda Aguirre y Paola Pretti, quienes no solo fueron guías académicos, sino verdaderos mentores que despertaron en mí una profunda vocación por comprender y proyectar la arquitectura.

A mi amiga y coautora, Claudia Ugalde, gracias por su trabajo impecable y por haber sido un apoyo incondicional, tanto en los desafíos que enfrentamos como en la celebración de nuestros logros.

Finalmente, dedico estas palabras a mi mamá, Sandra: su fortaleza inquebrantable ante la adversidad y su aliento constante han sido el motor que me ha guiado para convertirme en el hombre que soy hoy. Gracias, mami, por estar siempre presente.

A mi papá, Julio: gracias por tu apoyo incondicional y por darme siempre los recursos necesarios para crecer, aprender y alcanzar este objetivo.

Agradezco a mi hermano, David; su ejemplo de resiliencia y su apoyo constante lo han convertido en mi mejor amigo. Siempre has estado ahí, a pesar de la distancia; gracias a ti aprendí a forjar mi carácter y perseguir mis metas.

A mis amigos, gracias por compartir sus vivencias y aprendizajes que, más allá de lo académico, han dejado una huella imborrable en mi corazón.

Andrés Pesantez B.

Dedicatoria

A Lorena, el pilar de mi vida, quien me inspira con su amor y fortaleza; eres la mujer que admiro con toda el alma.

A Carlos, mi guía y el hombre que me ha enseñado a luchar por mis sueños.

A Cecilia, la mujer más hermosa que llena de cariño mi vida.

Agradecimientos

Anita. R., Isabel. C. y Cristian. S, gracias por abrir mis alas desde el primer día y acompañarme en todo este trayecto; y a Andrés, mi amigo y coautor de este logro, por compartir este camino.

A mi familia; mis padres, mi hermano y abuelos. Gracias por ser mi lugar seguro y apoyarme en cada paso que doy.

A mis amigas, gracias por llenarme de luz y alegrar mis días.

A Juan Manuel, gracias por amarme, cuidarme y darme tanta felicidad.

Gracias a Dios por poner en mi vida a todos ustedes.

Claudia Ugalde A.

Índice de Contenido

		Introducción		Marco Teórico		Análisis de Sitio		Diseño y Propuesta			
Dedicatoria	04	Resumen	10	Conventillo como Tipología Habitacional	18	Transformaciones Históricas	48	Aplicación y Adaptación de los principios de Cohousing	66	Conclusiones	112
Agradecimientos	05	Abstract	11	Cohousing como Tipología Habitacional	22	Pasajes en la manzana Hermano Miguel	50	Anteproyecto Arquitectónico	69	Bibliografía	114
		Problemática	12	Análisis comparativo	28	Análisis Urbano	52	Tipologías de Habitáculos	102	Anexos	118
		Objetivo General	14	Análisis de Referentes	31	Análisis Social	59	Mobiliario	107		
		Objetivo Específicos	15	Reflexiones y Estrategias	44						

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue color. A white grid is superimposed on the image, with one specific building footprint highlighted in white. The building is a rectangular structure with a small protrusion on its right side, located in the upper-middle section of the frame.

01

01. Introducción

Resumen

El proyecto se desarrolla en la manzana de la plazoleta Hermano Miguel, frente al Mercado 9 de Octubre, en Cuenca. El sector, pese a su valor urbano y social, presenta condiciones de habitabilidad precaria. Como respuesta al hacinamiento e insalubridad de los conventillos, se propone un modelo de Cohousing social que integra vivienda, comercio, patios internos y espacios comunitarios. Mediante mobiliario flexible con espacios optimizados, la propuesta plantea una densificación digna y asequible, orientada a mejorar la calidad de vida, además de garantizar la permanencia de familias vulnerables en el Centro Histórico de Cuenca.

Palabras Clave: Vivienda comunitaria, Tejido social, Densificación urbana, Conventillos, Centro histórico

Abstract

This project is located in the block of the Hermano Miguel square, opposite the 9 de Octubre Market in Cuenca, Ecuador. Despite the sector's high urban and social value, it currently presents precarious habitability conditions. As a response to the overcrowding and unsanitary state of the area's tenements (conventillos), a social cohousing model is proposed, integrating residential units, commerce, internal courtyards, and community spaces. Through the use of flexible furniture and optimized spatial design, the proposal achieves a dignified and affordable densification intended to improve quality of life and guarantee the permanence of vulnerable families in Cuenca's Historic Center.

Keywords: Community dwelling, Social fabric, Urban densification, Tenement houses, Historic center