



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA,
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

UNA NUEVA MIRADA A LA CONCEPCIÓN DE LA
VIVIENDA: ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL COMO SERVICIO

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

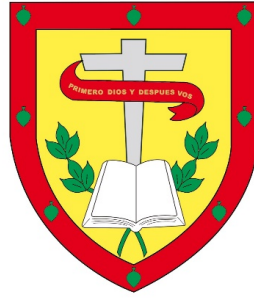
AUTORES: ARMIJOS MORA VALERIA ALEXANDRA
VIZÑAY JÁTIVA RAÚL GABRIEL

DIRECTOR: ARQ. MSc CHRISTIAN HERNÁN
CONTRERAS ESCANDÓN

CUENCA - ECUADOR

2023

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA,
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

UNA NUEVA MIRADA A LA CONCEPCIÓN DE LA
VIVIENDA: ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL COMO SERVICIO

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

AUTORES: ARMIJOS MORA VALERIA ALEXANDRA
VIZÑAY JÁTIVA RAÚL GABRIEL

DIRECTOR: ARQ. MSc CHRISTIAN HERNÁN
CONTRERAS ESCANDÓN

CUENCA - ECUADOR


2023


DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Valeria Alexandra Armijos Mora y Raúl Gabriel Vizñay Játiva portadores de las cédulas de ciudadanía N.º 1104852734 y 0106087901. Declaramos ser autores de la obra: *“Una nueva mirada a la concepción de la vivienda: Anteproyecto de vivienda de interés social como servicio”*, sobre la cual nos hacemos responsables sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaramos que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximimos a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaramos finalmente que nuestra obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también nos responsabilizamos y eximimos a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 11 de Octubre de 2023

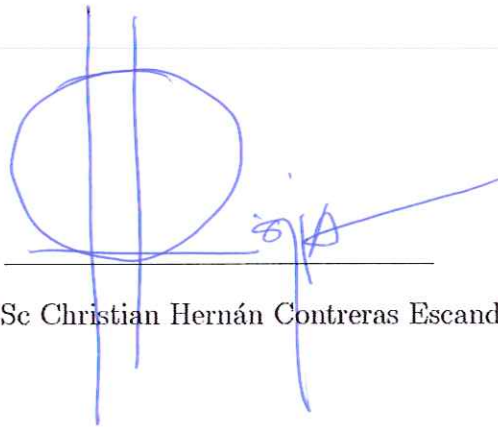
F: 
Valeria Alexandra Armijos Mora
1104852734

F: 
Raúl Gabriel Vizñay Játiva
0106087901

Certificación

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de ARQUITECTO con el título: *“Una nueva mirada a la concepción de la vivienda: Anteproyecto de vivienda de interés social como servicio”* ha sido elaborado por la Srta. Valeria Alexandra Armijos Mora y el Sr. Raúl Gabriel Vizñay Játiva, mismo que ha sido realizado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutor, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.



Arq. MSc Christian Hernán Contreras Escandón

Dedicatoria

El arduo trabajo que realicé, se lo dedico a mis abuelos, mami Lu y papi Alfonso, por siempre haber tenido las palabras adecuadas para hacerme una persona valiente y ser el vivo ejemplo de progreso. A mis padres; Francy y Hartmann, que en todo momento fueron mi mayor ejemplo de superación, los que me enseñaron a no rendirme nunca. A mi hermano Galo Alfonso, quien supo hacer de mí, una persona intrépida con su ejemplo.

Valeria Armijos

El presente trabajo se lo dedico a mis padres, quienes son un pilar fundamental en mi vida, me han guiado en cada paso importante y son un ejemplo de padres de los cuales me siento orgulloso de tener.

Raúl Vizñay

Agradecimientos

A mis padres agradezco por haberme inculcado valores para ser una persona llena de valentía, firmeza, perseverancia y humildad, además, su amor y apoyo incondicional me ayudaron a superar cualquier barrera de distancia dentro de mi carrera universitaria. A mi familia en general, que supo darme ánimos en las situaciones “más irrealizables”. A mi compañero de tesis Raúl, quien supo compartir sus conocimientos para este trabajo, además de su sincera amistad, que logró que los momentos difíciles se vuelvan llevaderos. Y a Liz, una gran amiga que nos supo ayudar en momentos cruciales de este beneficioso trabajo.

Valeria Armijos

Agradezco a mi papá, por criarme como una persona respetuosa, responsable y centrada, por darme su amor y sentirse orgulloso del profesional en el que me convierto. A mi mamá, por enseñarme a perseverar, a auto educarme, a luchar por lo que me gusta y agradezco su amor incondicional. A mis hermanos, que me llenan de felicidad y me impulsan a salir adelante. A Liz, por ser mi apoyo en todo momento y ayudarme a no darme por vencido. A mis amigos más cercanos: Franklin, Marlon y Paul, por sus consejos, ánimos y buenas vibras que me han ayudado en todo este proceso. A mi compañera de tesis Valeria, por contar tanto con su amistad como sus conocimientos para poder salir adelante y cumplir este logro tan esperado.

Raúl Vizñay

Resumen

El desarrollo de esta investigación tiene como objetivo, diseñar un anteproyecto de vivienda de interés social en altura como servicio y de espacios complementarios públicos en la ciudad de Cuenca. La propuesta se encuentra dirigida a un segmento social en específico a personas vulnerables o de clase social baja, quienes presentan mayor dificultad. Además, las políticas existentes no contribuyen a solucionar dignamente sus necesidades de habitabilidad.

La propuesta de espacios públicos y complementarios contribuye al bienestar de toda la comunidad, sirviendo como equipamiento de parque y revitalizando la imagen del sector, así también, la implementación de espacios comerciales, ya que busca satisfacer la necesidad de los usuarios como también de la comunidad.

De igual manera, se generó un marco teórico en el cual se recopiló información acerca de la evolución de la vivienda social, la evolución de la vivienda de alta densidad y la vivienda de alquiler social. Desde un ámbito arquitectónico y político se compararon referentes locales, nacionales e internacionales para comprender las necesidades de accesibilidad y habitabilidad, generando así un mayor conocimiento en el tema y definiendo criterios para realizar la propuesta.

Finalmente, se generó una propuesta arquitectónica de vivienda y espacios complementarios, es por eso que se solucionaron problemas de densidad dentro de un área consolidada de la ciudad, ya que se sustenta en la investigación realizada con la evidencia de estrategias reflejadas en la funcionalidad y formalidad del proyecto.

Palabras clave: vivienda en altura, vivienda de alquiler social, espacio público, propuesta urbano arquitectónica

Abstract

This research aims to design a pre-project for high-rise social housing as a service and complementary public spaces in Cuenca. The proposal focuses on a specific social segment of the population, particularly vulnerable individuals or people from lower social classes who face more significant difficulties. Currently, existing policies fail to provide a dignified solution to their housing needs.

The proposal of public and complementary spaces contributes to the overall well-being of the community, serving as park equipment, revitalizing the image of the area, and implementing commercial spaces to meet the needs of users and the community.

Similarly, a theoretical framework was generated to compile information on the social, high-density, and social rental housing evolution. From an architectural and political point of view, local, national, and international references were compared to understand the accessibility and habitability requirements, thus generating a more excellent knowledge on the subject and establishing criteria to carry out the proposal.

Finally, an architectural proposal for housing and complementary spaces was generated, which is why density problems were solved within a consolidated area of the city, as it is based on the research conducted with the evidence of strategies reflected in the functionality and formality of the project.

Keywords: high-rise housing, social rental housing, public space, urban-architectural proposal

Índice de Contenidos

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad de tesis	I
Certificación	II
Dedicatoria	III
Agradecimientos	IV
Resumen	V
Abstract	VI
Índice de Contenidos	VII
Lista de Figuras	X
Lista de Tablas	XIV
Introducción	XV
Problemática	XVI
Objetivos	XVII
Justificación	XVIII
Metodología	XIX
1. Marco teórico y Antecedentes	1
1.1. Viviendas de Interés Social	1
1.1.1. La vivienda social	1
1.1.2. Evolución de la vivienda social	2
1.1.3. Vivienda de carácter social en el Ecuador	3

1.1.4.	Ejemplos de viviendas sociales en Cuenca	7
1.2.	Vivienda de Alta Densidad	10
1.2.1.	Definición	10
1.2.2.	Evolución de la vivienda de alta densidad	11
1.2.3.	Beneficios y desafíos de la vivienda en altura	12
1.2.4.	La planificación y diseño urbano de vivienda de alta densidad	13
1.2.5.	Equidad y justicia social	14
1.2.6.	Tipos de implantación	14
1.2.7.	Espacios públicos de una vivienda de alta densidad	19
1.2.8.	Plaza pública como espacio complementario	21
1.3.	Vivienda De Alquiler Social	22
1.4.	Análisis de Referente de viviendas social	31
1.4.1.	Viviendas Sociales de Barajas	31
1.4.2.	Neo Cité San Francisco	34
1.4.3.	Bloque de Multifamiliares del IESS	36
1.4.4.	Aplicación Matriz Comparativa	39
1.5.	Análisis referente de espacio público	40
1.5.1.	Parque Lineal Piedras de Yanuncay	41
2.	Análisis de sitio, Entrevistas y Normas administrativas	46
2.1.	Análisis de Sitio	46
2.1.1.	Ubicación	47
2.1.2.	Ubicación específica topografía	47
2.1.3.	Normativa	48
2.1.4.	Delimitación de sector de estudio	49
2.1.5.	Movimiento – Quietud	50
2.1.6.	Análisis solar	52
2.1.7.	Altura de edificaciones existentes	53
2.1.8.	Fachadas y Materialidad	54
2.2.	Entrevista	55
2.3.	Estrategias administrativas	63
2.4.	Criterios de elegibilidad de los usuarios	64
2.5.	Entidades administradoras del proyecto	65
3.	Anteproyecto de vivienda de alquiler social – desarrollo de espacio públi-	

co complementario	66
3.1. Implantación del Anteproyecto de vivienda de alquiler social	66
3.2. Estrategias de diseño	69
3.2.1. Estrategias de diseño urbanas	69
3.2.2. Estrategias de diseño arquitectónicas	73
3.3. Diseño arquitectónico	78
3.3.1. Función general	78
3.3.2. Función y tipología de departamentos	80
3.3.3. Forma	85
3.3.4. Tecnología	87
3.4. Diseño de espacio público	94
3.4.1. Implantación de espacios	94
3.4.2. Zona lúdica	97
3.4.3. Zona deportes	99
3.4.4. Zona consumo	100
3.4.5. Zona descanso	101
3.4.6. Mobiliario de la zona	101
3.4.7. Detalle	102
Conclusiones	103
Recomendaciones	106
Referencias bibliográficas	107
Anexos	110
Autorización de publicación en el Repositorio Institucional	136

Lista de Figuras

1.1. Multifamiliares del IESS	4
1.2. Proyecto Socio Vivienda Guayaquil	5
1.3. Proyecto Ciudad Bicentenario	6
1.4. Proyecto Multifamiliares Huayna Capac	8
1.5. Planta tipo Multifamiliares Huayna Capac	8
1.6. Multifamiliares Eucaliptos	9
1.7. Planta tipo Multifamiliares Eucaliptos	10
1.8. Vivienda alta densidad Medellín	11
1.9. Implantación de bloque aislado	15
1.10. Implantación de manzana aislada	16
1.11. Implantación de barras	17
1.12. Implantación de torres	18
1.13. Proyecto Multifamiliares D8	19
1.14. Proyecto de vivienda alta densidad a orillas del Yanuncay	20
1.15. Mobiliario lúdico	21
1.16. Mixticidad de mobiliarios	21
1.17. Línea de tiempo de los programas de vivienda social en Ecuador	22
1.18. Criterio 1: Todos son elegibles	27
1.19. Criterio 2: Todos son elegibles	27
1.20. Criterio 3: Límite de ingreso	28
1.21. Criterio 4: Límite de ingreso	28
1.22. Proyecto vivienda social de Barajas	31
1.23. Ubicación y Emplazamiento del proyecto	32

1.24. Plantas tipo Vivienda Social Barajas	33
1.25. Diagrama Plantas tipo Vivienda Social Barajas	33
1.26. Neo Cité San Francisco	34
1.27. Ubicación y Emplazamiento del proyecto	34
1.28. Plantas tipo Neo Cité San Francisco	35
1.29. Diagrama Plantas tipo Neo Cité San Francisco	36
1.30. Multifamiliares del IEES	36
1.31. Ubicación y Emplazamiento del proyecto	37
1.32. Plantas tipo Multifamiliares IEES	38
1.33. Plantas tipo Multifamiliares IEES	39
1.34. Ubicación del proyecto	41
1.35. Emplazamiento del proyecto	41
1.36. Mobiliarios exsistentes en el parque Lineal Yanuncay	42
1.37. Accesibilidad en el parque Lineal Yanuncay	43
1.38. Tipos de vegetación del Parque Piedras del Yanuncay	43
1.39. Ubicación de la vegetación en el parque Lineal Yanuncay	44
1.40. Luminarias del parque Lineal Yanuncay	44
1.41. Luz y sombra	45
2.1. Ubicación macro, meso y micro del terreno	47
2.2. Emplazamiento y sección del terreno	47
2.3. Normativa del terreno	48
2.4. Normativa del terreno	50
2.5. Flujo vehicular	51
2.6. Flujo vehicular	52
2.7. Análisis Solar	53
2.8. Altura de pisos	54
2.9. Altura de pisos	55
2.10. Ubicación de hogares entrevistados dentro del cantón Cuenca	57

2.11. Gráfico radial de adultos entrevistados	59
2.12. Gráfico de pastel de tipos de familias entrevistadas	60
2.13. Gráfico radial de adultos mayores entrevistados	61
2.14. Gráfico radial de adultos mayores entrevistados	63
3.1. Normativa del terreno	67
3.2. Implantación del anteproyecto	68
3.3. Axonometría de conexión urbana	69
3.4. Perspectiva de conexión urbana del edificio de vivienda con el espacio público	70
3.5. Permeabilidad desde la calle Manuel Córdova Galarza	71
3.6. Plazas internas de los bloques de edificación	72
3.7. Zonas de espacio público	72
3.8. Incidencia del sol en la mañana sobre las fachadas del edificio	73
3.9. Incidencia del sol al mediodía sobre las fachadas del edificio	74
3.10. Incidencia del sol en la tarde sobre las fachadas del edificio	74
3.11. Incidencia del sol en la tarde sobre las fachadas del edificio	75
3.12. Visuales desde espacios comunales	76
3.13. Zona comercio en planta baja	77
3.14. Zona comercio y servicios en planta baja	77
3.15. Relaciones abiertas	78
3.16. Zonificación general de planta baja	79
3.17. Zonificación de planta tipo de departamentos	80
3.18. Axonometría de departamento A	81
3.19. Planta de departamento A	81
3.20. Axonometría de departamento B	82
3.21. Planta de departamento B	83
3.22. Axonometría de departamento C	84
3.23. Planta de departamento C	84
3.24. Patrón de fachadas	85

3.25. Elementos arquitectónicos usados en las fachadas	86
3.26. Modulaci3n fachada comercio	87
3.27. Modulaci3n fachada de zonas comunes del edificio	87
3.28. Detalle constructivo uni3n entre columna y viga met3lica	88
3.29. Detalle constructivo losa entrepiso y mampostería de ladrillo	89
3.30. Detalle constructivo losa entrepiso y ventanal de vidrio y PVC	89
3.31. Ventanal de aluminio, vidrio y PVC	90
3.32. Detalle constructivo balc3n de departamento y lamas PVC	91
3.33. Propuesta de balc3n de departamento	91
3.34. Detalle constructivo remate de cubierta	92
3.35. Perspectiva propuesta de departamento	93
3.36. Acabado de pisos en edificaci3n	94
3.37. Implantaci3n del espacio p3blico	95
3.38. Camineras del parque	96
3.39. Camineras del parque	97
3.40. Zona l3dica	98
3.41. Detalle de piso de zona l3dica	99
3.42. Zona de deportes	99
3.43. Zona de consumo	100
3.44. Zona de descanso	101
3.45. Mobiliario de la zona de descanso	102
3.46. Detalle de mobiliario de la zona de descanso	102

Lista de Tablas

1.1. Criterios evaluados en la selección de hogares elegibles	26
1.2. Criterios evaluados en la selección de hogares elegibles	30
1.3. Matriz Comparativa	40
2.1. Tabulación de respuestas recurrentes de los entrevistados	58
2.2. Propuesta de espacios para proyecto arquitectónico	62

Introducción

El concepto de vivienda contextualizado en la ciudad de Cuenca, se determina como un bien patrimonial, el que se convierte en el pilar fundamental en la vida de las familias. Sin embargo, no todos los grupos familiares tienen acceso a una vivienda digna, ya que existen efectos sociales como son los ingresos económicos, es por eso, que las personas no pueden desarrollarse integralmente. De esta manera, se desarrolla una vivienda de alquiler social para que las personas de bajos recursos económicos puedan gozar de este derecho

El propósito de esta tesis es diseñar un anteproyecto de vivienda de interés social en altura como servicio y desarrollo de espacios complementarios públicos, así como también crear un marco administrativo para la adecuada gestión de este edificio de Vivienda.

Para la propuesta arquitectónica de este Proyecto de Vivienda de alquiler social, se escoge un terreno en la parroquia El Batán de la ciudad de Cuenca, el mismo que consta de dos cuerpos separados por la Calle Manuel Córdova Galarza, y es sobre este predio que se proyecta un plan urbano – arquitectónico. Para llegar a obtener este resultado, se pasa por un proceso de identificación de antecedentes acerca del alquiler social y posterior a ello, se realiza un diagnóstico de sitio, además de ejecutar entrevistas en campo a los usuarios de dicho Proyecto.

La tesis consta de tres capítulos, el primero referido al marco teórico y antecedentes acerca de este tipo de Vivienda, posterior, en el capítulo dos, se realiza un diagnóstico de sitio y composición de las entrevistas para su respectivo análisis, y finalmente se propone un anteproyecto en base a las necesidades recopiladas en el capítulo dos.

La Vivienda social, es conocida en el medio nacional, se sabe de las limitaciones que ha tenido tanto en el diseño de viviendas como en la parte constructiva, además de no brindar un proceso adecuado para el acceso a las mismas. Antagónicamente a esto, la Vivienda de alquiler social, abarca desde el estudio de programas internacionales de Vivienda de arriendo social hasta la propuesta de una legislación, es decir, cómo se puede manejar estos recursos, y las organizaciones que pueden estar al frente. Por lo tanto, este trabajo servirá a la academia para futuras investigaciones del alquiler social, debido a que, al menos, en el Ecuador, no existe un solo programa de esta gestión.

Entonces, una vez definido el propósito, la estructura y la relevancia del presente trabajo, se procede a presentar la revisión de la literatura como servicio; se analiza la Vivienda social en Ecuador, y posterior a ello, programas de Vivienda de alquiler social internacionales.

Problemática

El latente problema de la densidad poblacional en la ciudad de Cuenca ha hecho que el acceso a una vivienda sea costoso, impidiendo que familias de bajos recursos estén restringidos a espacios habitables dignos. El proceso de migración, aporta que esta situación se agrave cada vez más.

Se presenta una problemática específica en un sector de la parroquia El Batán; la migración de familias y también de personas independientes, al contexto inmediato del eje comercial de la Av. de Las Américas con la intersección de la Av. Primero de Mayo, originado por la necesidad de trabajar en estos locales comerciales, ha desencadenado que estas personas tengan que arrendar un espacio de vivienda cerca de este medio, y en algunas ocasiones en condiciones de hacinamiento. Se reconoce esta situación como un problema emergente, puesto que es un problema social que afecta la calidad de vida de las personas que viven en este sector de la ciudad de Cuenca.

Objetivos

GENERAL

Diseñar un anteproyecto de vivienda de interés social en altura como servicio y desarrollo de espacios complementarios públicos.

ESPECÍFICOS

- Revisar con la técnica bibliográfica las categorías: vivienda de interés social, vivienda de alta densidad y vivienda como servicio para desarrollar un marco teórico y de pertinencia para los siguientes objetivos.
- Analizar el sitio, su contexto y las condiciones normativas. Definir el perfil de usuario y su percepción en relación a la vivienda como servicio. Y definir estrategias para una vivienda de interés social como servicio.
- Proponer: 1) Un Anteproyecto arquitectónico de vivienda colectiva de interés social como servicio. 2) Una propuesta de áreas complementarias para actividades públicas a partir de los resultados obtenidos en los objetivos anteriores.

Justificación

Al Diseñar un anteproyecto de vivienda de interés social en altura como servicio y desarrollo de espacios complementarios públicos, se solventa una parte del acceso a vivienda, debido al aumento de densidad poblacional. La densidad poblacional en la ciudad de Cuenca ha ido incrementando de una manera acelerada, lo que ha generado una mayor demanda por viviendas, especialmente en áreas urbanas céntricas, lo que ha llevado a un aumento en los precios de la vivienda y a una mayor dificultad para encontrar viviendas accesibles para familias de bajos ingresos. Es por ello que se plantea este Anteproyecto arquitectónico de alta densidad enfocado al servicio o arriendo.

El aporte de la presente tesis facilitará a futuras investigaciones de la academia, debido a que se plantea un tema relativamente en el medio en el que vivimos; Vivienda como servicio (arriendo) que es un tema poco desarrollado en el país. Se analiza bibliográficamente programas de vivienda de este tipo que han sido implantados

Metodología

Para llegar a la resolución de los objetivos se fijan tres puntos claves, investigación bibliográfica, método etnográfico y observación participante, y una propuesta de anteproyecto evidenciando una posible solución; cada punto se describe a continuación.

Para cumplir con el objetivo 1, se ejecuta el análisis bibliográfico y recopilación de datos, el cual se detalla a continuación.

Análisis Bibliográfico: La vivienda como servicio es un modelo utilizado para satisfacer al usuario en cuanto a sus necesidades de lugar y habitabilidad. Para ampliar el conocimiento y formar bases para un futuro análisis, se realiza una investigación bibliográfica tanto de manera virtual como física.

La plataforma virtual de la biblioteca universitaria es un instrumento digital que permite realizar un análisis exhaustivo del tema a tratar; así también, se realizará un análisis bibliométrico, el cual permite identificar autores y documentos más relevantes para tomar como referencia para la elaboración del trabajo de titulación. En cuanto a una búsqueda de manera física, se analizarán libros, tesis y proyectos realizados en referencia a viviendas de interés social, vivienda de alta densidad y vivienda como servicio. Una vez realizada la investigación del tema, se posee un nivel vasto de conocimiento que permite relacionarlo de manera correcta con el área de estudio.

Para cumplir con el objetivo 2, se plantea realizar un diagnóstico de sitio y definición de estrategias urbanas, además de que se realizarán entrevistas como se indica a continuación.

Método etnográfico: Para obtener una visión más clara del sector de estudio y las problemáticas que posee, se propone realizar un recorrido en el barrio el Batán, específicamente en el sector delimitado al norte con la Av. Enrique Arizaga Toral, al sur con la Av. Primero de Mayo, al este con la Av. de las Américas y al oeste con la calle Isauro Rodríguez. En el área de estudio descrita se busca la cantidad de comercios que se encuentran y el tipo de servicio que ofrecen; se realiza entrevistas para los habitantes del sector, con el fin de identificar las condiciones de vida en las que se encuentran dichas personas. Una vez identificada la problemática de habitabilidad y necesidades en los individuos entrevistados, se analiza el vínculo que hay entre la problemática del sector y la solución que se encuentra con un proyecto de vivienda como servicio.

Para culminar con el capítulo 3, mediante estrategias de diseño, se elabora una propuesta arquitectónica basada en una metodología proyectual.

Metodología proyectual: Una vez cumplidos los primeros dos objetivos, se tendrán las bases para poder llevar a cabo una propuesta de solución a las problemáticas identi-

ficadas en el estudio del sector. Se realiza el levantamiento del predio especificado dentro del área de estudio en el cual se ejecuta métodos de diseño que se acoplen a la normativa vigente de la ciudad de Cuenca, además, se formula un marco normativo que, vinculado con el reglamento actual de viviendas de interés social en el Ecuador y con programas internacionales de vivienda de alquiler social, sirvan de base para sustentar la propuesta de anteproyecto arquitectónico a plantear.

Marco teórico y Antecedentes

En este apartado, se cumple con el objetivo específico número 1; se ejecuta una revisión de fuentes de información secundaria con la técnica bibliográfica, estos artículos e información de segundo orden englobarán los siguientes apartados: la vivienda de carácter social, vivienda de alta densidad y vivienda de alquiler.

En una primera instancia se habla acerca de la vivienda social, en donde se analiza su origen y la evolución que ha tenido dentro de los países europeos hasta llegar a América. Así también, se realiza un análisis comparativo entre referentes internacionales, regionales y uno local, con la finalidad de destacar semejanzas y diferencias útiles con la finalidad de establecer estrategias de diseño abordadas en los siguientes capítulos; por último, se realiza un análisis de referentes más destacados con respecto a vivienda social en la ciudad de Cuenca, destacando así aspectos a favor y en contra de los proyectos emplazados.

Luego de esto, se analizan aspectos fundamentales para poder acceder a una vivienda de alquiler social, se habla de los criterios de elegibilidad de usuario que se toman en cuenta en algunos países del mundo, además de criterios de prioridad. Por otra parte, se toman como referentes de vivienda de alquiler social, algunos programas de vivienda más representativos diferentes países europeos y también de América del Norte. Toda esta información servirá para posteriormente plantear una serie de criterios y normativas para definir distintos perfiles de usuario para la vivienda.

1.1. Viviendas de Interés Social

1.1.1. La vivienda social

1.1.1.1 Concepto

La vivienda se considera como un bien de primera necesidad para la vida de las personas, así también, se la puede interpretar como un activo de inversión el cual puede servir de base para iniciar una actividad empresarial o comercial de tal manera que sirva de sustento para la subsistencia del hogar (Cayambe et al., 2022). Es por eso, que la vivienda es un bien que todo habitante tiene derecho a poseer por lo que debe considerarse de

primera necesidad para que brinde una mejora en la calidad de vida de las personas.

Al hablar de la vivienda de interés social, se la entiende como un servicio fundamental para las personas con recursos económicos bajos que no puedan acceder a una vivienda propia en el mercado privado y que sirva de mejora a su calidad de vida. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), la vivienda es un derecho humano fundamental y el poder acceder a una vivienda digna garantiza el bienestar social y económico de las personas (Cepal, 2019).

El acceso a una vivienda de interés social puede ser un factor positivo que afecte en el bienestar y la salud de las personas. Según el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en uno de sus estudios, las personas que viven en viviendas de interés social tienen una mejor calidad de vida y sufren menos enfermedades que aquellas que viven en viviendas precarias (BID, 2022). Además, la vivienda de interés social puede influir en el desarrollo económico y social de una región. Según el informe de la CEPAL, el sector de construcción de viviendas sociales genera empleo y activa la economía local, lo que puede contribuir al desarrollo de las comunidades y a reducir la pobreza (Cepal, 2019).

En resumen, se entiende a la vivienda de carácter social como un servicio esencial que garantiza el derecho a una vivienda digna, mejora la calidad de vida de las personas y contribuye al desarrollo económico y social de una región. Como dijo el arquitecto Charles Correa, "La vivienda es la estructura social más básica. Sin ella, no hay base para la familia, para la comunidad, para la sociedad" (Correa, 2014).

1.1.2. Evolución de la vivienda social

A inicios del siglo XX tras la Primera Guerra Mundial apareció la necesidad de construir viviendas para la población más vulnerable, con la elaboración de proyectos de alta densidad en Europa con la intención de reconstruir varias ciudades tras la Primera Guerra Mundial. En este periodo de tiempo las ciudades se empezaron a consolidar con un modelo de proyectos de vivienda replicados en serie (Ballén, 2014).

La creación de una nueva concepción en cuanto a la vivienda y la ciudad se dio por parte de los postulados del Movimiento Moderno para el año de 1920, ya que, da una respuesta a los cambios sociales. El Congreso Internacional de Arquitectura Moderna dio origen a la teoría denominada como "nuevo urbanismo", en donde diversos arquitectos influyentes en la historia como son Gropius, Le Corbusier y Kaufman presentaron la vivienda en altura para sectores céntricos de la ciudad, siendo esta una nueva alternativa de urbanización que responda a las problemáticas de modelos residenciales anteriores. Dicha solución no mostró los resultados previstos debido a que las edificaciones se tuvieron que emplazar en las periferias de la ciudad por lo que se desvincularon de algunos servicios y actividades principales para las personas como el trabajo o la educación, (Hermida et al., 2021). Este nuevo método para urbanizar fue publicado en varios medios de difusión de arquitectura, lo que provocó gran influencia en proyectos de América Latina. Es por eso, que se dio la modernidad, lo cual creó un modo de vida rápido y progreso en cuanto a servicios de habitabilidad.

Según Ballén (2014), en los años 50, el país de Venezuela poseía la mayor cantidad de edificaciones en altura con un total de 115 edificios construidos, como segundo país se encontraba Brasil y luego México. En el transcurso de la segunda mitad del siglo XX, la empresa URBI en México construyó miles de viviendas unifamiliares y fueron comercializadas bajo una visión de suburbios de carácter estadounidenses, los proyectos fueron conjuntos residenciales que contaban con todos los servicios básicos, elementos que brindaban seguridad y transporte público. Por el contrario, la realidad de este proyecto fue distinta, al pasar diez años de su construcción, un considerable número de grupos familiares mantenían deudas y optaron por abandonar sus viviendas ya que presentaban dificultad al momento de movilizarse, no contaban con todos los servicios que necesitaban y las construcciones presentaban una mala calidad llevando así a que los habitantes sufran condiciones de vida deplorables.

La vivienda social ha recibido múltiples propuestas con el pasar del tiempo, sin embargo, al ser un tema complejo no se llega a una solución concreta para su desarrollo. La ideología en cuanto a su compra o arriendo varía al situarse en diferentes ubicaciones donde se encuentran arraigadas ciertas costumbres, proyectos en Europa sirven de referencia para una vivienda social en arriendo, por otro lado, al llegar a América Latina, las personas optan por comprar su propio terreno o edificación considerando a una vivienda de arriendo un gasto innecesario o perdido. Si bien existen propuestas que revolucionaron los procesos de urbanizar, existen factores sociales, culturales, económicos, etc., que varían según el lugar e inciden directamente en las necesidades de las personas y sus estilos de vida.

Una vivienda de carácter social está ligada al cumplimiento de las necesidades básicas de una familia, de la misma manera, debe cumplir con espacios verdes y áreas comunales que complementen sus necesidades y se integren adecuadamente a su entorno. Una persona con recursos económicos limitados, que deba llevar adelante a su grupo familiar y busque solucionar necesidades de habitabilidad, debe considerar como una solución eficaz el optar por una vivienda social, de esta manera consigue un espacio propio que no represente una gran deuda debido a su bajo costo y que resguarde de manera adecuada su seguridad y la de sus cohabitantes.

1.1.3. Vivienda de carácter social en el Ecuador

Con el pasar de la historia varios proyectos de vivienda social en el Ecuador se desarrollaron por parte del estado, los primeros en desarrollarse tuvieron lugar en las ciudades más pobladas y con un nivel de desarrollo mayor en el país como son Quito, Guayaquil y Cuenca.

En 1961 se da origen al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, teniendo como principal objetivo el dar atención y gestión al déficit habitacional que existe en el Ecuador (Orellana, 2018). Entre la década de los 60 y 80 los proyectos de interés social que tuvieron prioridad fueron viviendas unifamiliares, dejando de lado la construcción en altura por su baja preferencia. En 1970 con la imposición de un decreto supremo, la Caja Nacional del

Seguro Social se transformó en la entidad ahora conocido como IESS, el cuál 10 años más tarde se encargó de la construcción del proyecto denominado Multifamiliares del IESS en Cuenca (figura 1.1), poniendo así un nuevo ejemplo como solución a la problemática originada del déficit habitacional.



FIGURA 1.1: Multifamiliares del IESS
Fuente: Google Maps. Elaboración: Raúl Vizñay

En 1972, la Junta Nacional de la Vivienda se crea formulando políticas para la vivienda e incentivando en la toma de decisiones al problema habitacional presente. Bajo el periodo del Arquitecto Sixto Durán Ballén, se dio la fundación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual se asentó como un nuevo organismo público dando nuevos cambios para el sistema de acceso a una vivienda digna (Orellana, 2018).

Entre los años 2011 y 2013, en la ciudad de Guayaquil el MIDUVI llevó a cabo el proyecto Socio Vivienda como se lo puede observar en la (figura 1.2), en la cual tenía como objetivo disminuir el déficit cuantitativo de viviendas. Dicho proyecto se llevó a cabo en 46 hectáreas al noreste en las periferias de la ciudad de Guayaquil, alejado de diversos servicios de equipamientos, servicios básicos, entre otros., (Cobos et al., 2021). El proyecto realizó una inversión considerable para abastecer de alcantarillado, vías y servicios de electricidad, sin embargo, los habitantes de Socio Vivienda actualmente sufren de problemas en cuanto a inundaciones, cortes de agua, falta de transporte público, delincuencia, etc. Todos estos problemas han provocado que los habitantes prefieran abandonar sus viviendas. Múltiples peticiones al MIDUVI sugerían que permitan arrendar las viviendas debido a que la seguridad de los habitantes se encontraba en riesgo, sin embargo, se les negó dicha petición advirtiéndoles que al cometer cualquiera de estas acciones se abriría paso a un desalojo inmediato y el usuario perdería la propiedad.

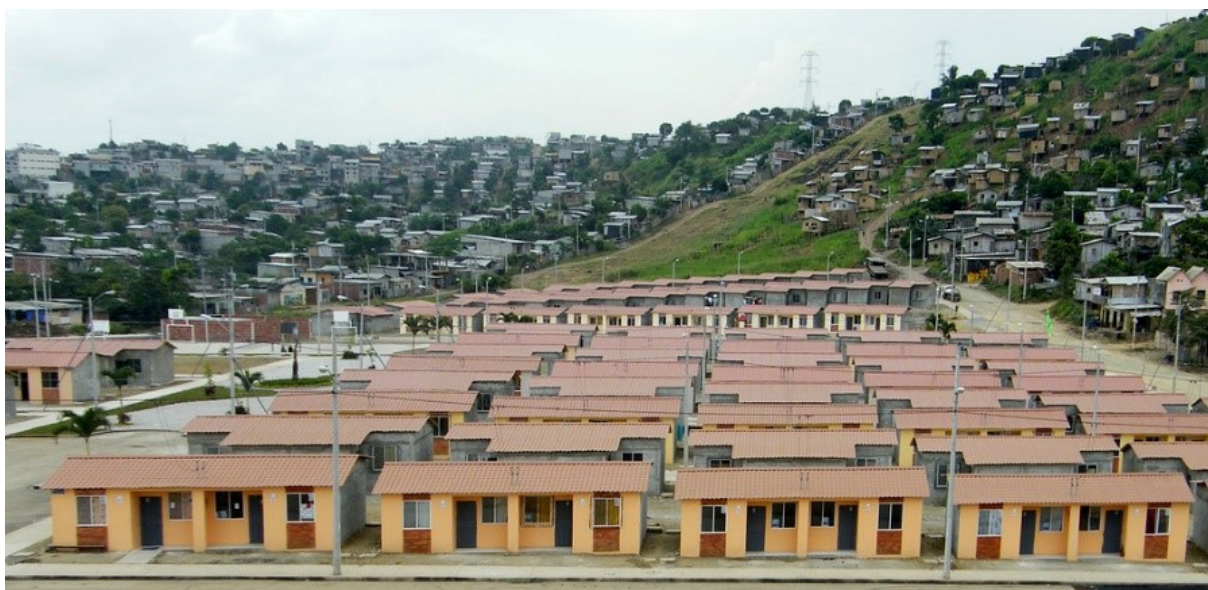


FIGURA 1.2: Proyecto Socio Vivienda Guayaquil
Fuente: El Universo. Elaboración: Raúl Vizñay

Al haber transcurrido ya más de cinco años de su construcción, el director del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ha reconocido que el conjunto habitacional Socio Vivienda no se concibió de manera correcta desde el inicio, ya que no se consideró las repercusiones de trasladar a un grupo de habitantes desde un extremo de la ciudad hacia otro, dificultando así su acceso a servicios y equipamientos de primera necesidad. Al pasar los años, se han presentado múltiples propuestas y proyectos de viviendas de carácter social fallidos, las cuales han representado un bajo costo de construcción por un costo social elevado. En el caso del Ecuador, existe un déficit cualitativo del 33.7% y cuantitativo del 13.4% sumando un total de 47% de viviendas a nivel del Ecuador, esto quiere decir que existe un déficit de más de 2 millones de viviendas (INEC, 2021).

En 2013 se dio inicio al proyecto Ciudad Bicentenario (figura 1.3) en la ciudad de Quito, cuenta con 2.217 unidades de vivienda y un aproximado de 10.000 habitantes, fue promovido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto combina tipologías de vivienda unifamiliar de dos y tres plantas, y departamentos dúplex de 80 y 90m². Fue planificado específicamente para personas de clase social baja.



FIGURA 1.3: Proyecto Ciudad Bicentenario
Fuente: QuitoInforma. Elaboración: Raúl Vizñay

Las políticas públicas para la vivienda son aquellas normas o prácticas aprobadas por una autoridad y dentro de las cuales cuatro etapas destacan: 1) identificar la problemática; 2) la toma de decisión; 3) la propuesta y 4) conclusiones y evaluaciones [Hermida et al. \(2021\)](#). Para las viviendas en el Ecuador, el enfoque que se ha tomado es similar al que se utiliza los demás países de Latinoamérica, en donde no se responde directamente a las cuatro etapas demostradas, sino buscan satisfacer de forma rápida la necesidad derivada del crecimiento de las ciudades, teniendo como ejemplo importante a Quito y Guayaquil.

Para [Hermida, Cabrera & Molina](#), existen 3 momentos claves en cuanto a la generación de políticas habitacionales para el Ecuador. El primer momento se da en los años 20, cuando las políticas se daban desde el ámbito municipal. Un segundo momento se señala entre los años 60 y 70, al momento en que el estado asumió responsablemente las políticas de vivienda para la proyección de diversos programas habitacionales siendo el financiador primordial. Con el fin de aminorar un déficit de más de 300.000 viviendas en los sectores urbanos y rurales del Ecuador, se creó el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV, en adelante) bajo un decreto, con este hecho se provocaron importantes transformaciones ([Cobos et al., 2021](#)). En el año de 1972 se crea la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) siendo un actor clave a nivel nacional.

Finalmente, se identifica un tercer momento desde el inicio de los años 80 hasta los 90, con la construcción de los últimos proyectos bajo esta lógica ([Cobos et al., 2021](#)). Hasta la década de los 90, se sabía que las entidades encargadas de proyectos habitacionales públicos eran el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, por otro lado, el Ministerio de la Vivienda por parte del sector público y la Mutualista Azuay siendo el encargado por el sector privado. Con la creación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en 1992, el cuál implementó una modificación en el sistema para el acceso a la vivienda provocando una reducción en la participación del Estado. En el año de 1996, se impulsó la vivienda

popular en donde se proyectaban viviendas mínimas alejadas del sector urbano.

En la Constitución del año 2008, se establecen como derechos ciudadanos el poder acceder libremente a una vivienda, todos los servicios básicos y una calidad de vida digna en donde el MIDUVI era el principal encargado siendo rector y ejerciendo su control y coordinación del sector “hábitat y vivienda” a través de normas, leyes, planes, programas, así como también diversos proyectos de saneamiento, agua potable y vivienda (Cepal, 2019). A partir de allí, el MIDUVI se encargó a nivel nacional del desarrollo de proyectos para vivienda social, el cual ha llevado a cabo un Sistema de Incentivos para la Vivienda, donde se costea el monto total de vivienda para familias con pobreza moderada o extrema pobreza y se otorga un bono para que servirá para la construcción de viviendas con un costo menor a los 70 mil dólares. Así también, entidades financieras facilitaron la adquisición de viviendas a través de “créditos para proyectos habitacionales del BEV y préstamos hipotecarios por parte del IESS y del BIESS. De esta manera el estado busca facilitar viviendas, ofreciendo financiamientos a través de ahorros, bonos y préstamos.

1.1.4. Ejemplos de viviendas sociales en Cuenca

Según el libro “Casas y Conjuntos: Vivienda social en Cuenca entre 1973 y 2014”, proyectos de conjuntos de vivienda social en Cuenca se impulsaron entre la década de los 70 y 90, donde el promotor principal fue la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) representando a la mayoría de proyectos, y una pequeña fracción la realizó la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda (EMUVI EP).

A continuación, se realizará un breve repaso de proyectos de vivienda de carácter social emplazados en la ciudad de Cuenca. Si bien se identifican más de 20 proyectos a nivel ciudad en donde la mayor parte fueron promovidos por la JNV, una fracción similar la llevó a cabo la EMUVI EP y el IESS con un solo referente; se analizará una muestra de los proyectos con mayor relevancia para poder distinguir sus características generales, tipologías, sus metodologías de implantación y la influencia que estos para su sector dentro de la ciudad. Principalmente en Latinoamérica los proyectos de carácter social son viviendas unifamiliares, sin embargo, existen referentes de vivienda en altura los cuales son de principal relevancia para la problemática a tratar.

1.1.4.1. Multifamiliares Huayna – Cápac

Su construcción se dio en el año 1985, el promotor del proyecto fue la Junta Nacional de la Vivienda. Se encuentra localizado a 1.2 kilómetros de distancia con respecto al centro histórico de Cuenca siendo uno de los más cercanos al centro histórico. Los lotes de vivienda unifamiliar fueron de compra al igual que los departamentos de los edificios multifamiliares. El proyecto de vivienda social está establecido a lo largo de 118 lotes (figura 1.4), sin embargo, son 3 los que llevan edificios de vivienda multifamiliar. Ya sea por cuestiones de presupuesto, o planeación del diseño, los bloques de departamentos no presentan ascensor, por tal motivo no ofrece acceso disponible para discapacitados.



FIGURA 1.4: Proyecto Multifamiliares Huayna Capac
Fuente: Molina, L. Elaboración: Raúl Vizñay

Su emplazamiento se basa en un bloque en forma de “T” con un pozo de luz en la parte central marcando el acceso. En planta baja se disponen áreas comunales y espacios públicos que favorecen al proyecto como son los espacios de administración, servicios como dentista, médico y salas comunes para la estadía de los ocupantes. En las plantas superiores se disponen los departamentos a lo largo del bloque, se generan 3 viviendas por piso y en el centro se desenvuelven espacios como cuarto de máquinas y circulación vertical. Su planta tipo está compuesta por: sala, comedor, cocina, baño social, baño completo, dos habitaciones dobles y una habitación de padres.

Se puede observar que la agrupación de las áreas servidas hace que las áreas servidoras se agrupen en una esquina, priorizando la ubicación de la sala como primer espacio al acceder al departamento, y desvinculando un baño del grupo de áreas servidoras para servir directamente a las habitaciones y como baño social para todo el departamento. Figura 1.5



FIGURA 1.5: Planta tipo Multifamiliares Huayna Capac
Fuente: Molina, L. Elaboración: Raúl Vizñay

Los espacios dentro de las viviendas conservan una ventilación cruzada y una iluminación natural debido a la disposición de ventanas para cada una de las habitaciones (figura 1.5). La movilidad en las calles aledañas al conjunto es baja, no obstante, se encuentra cerca de la Av. Huayna Cápac, por lo que puede aprovechar el uso de transporte público para la movilización. El proyecto necesita mayor iluminación en horas de la noche para evitar así problemas de inseguridad.

1.1.4.2. Multifamiliares Eucaliptos

Su construcción se dio en el año 1987, el promotor del proyecto fue la Junta Nacional de la Vivienda. Se encuentra localizado a 4.8 kilómetros con respecto al centro histórico de Cuenca casi al borde de los límites del cantón Cuenca. El proyecto de vivienda social está establecido a lo largo de 180 lotes, sin embargo, en un lote de $(3160\text{m})^2$ se establecen 5 bloques de vivienda multifamiliar con una altura de 5 pisos y un total de 75 departamentos (figura 1.6). Los lotes de vivienda unifamiliar fueron de compra al igual que los departamentos de los edificios multifamiliares.

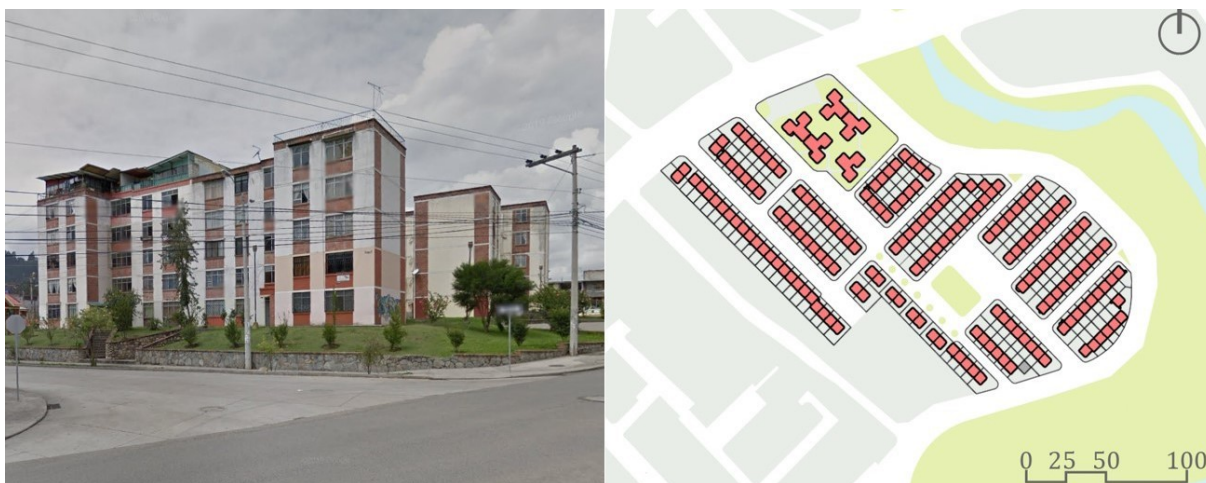


FIGURA 1.6: Multifamiliares Eucaliptos

Fuente: [Hermida et al. \(2021\)](#). Elaboración: Raúl Vizñay

El emplazamiento del edificio multifamiliar se basa en la unión de 3 tipos de departamentos, dejando la centro espacio para circulación vertical y estableciendo así un solo bloque cuyas plantas se repiten en altura. Los departamentos se establecen desde planta baja evitando así la opción de implementar espacios complementarios que sean de utilidad para los usuarios y vecinos del mismo sector. La planta tipo reúne 3 departamentos los cuales están conformados por: sala, cocina – comedor, baño completo, dormitorio de padres y un dormitorio doble; esta planta tipo se replica en los 5 pisos del proyecto. La distribución de las áreas dentro del departamento compone un solo bloque de áreas servidoras donde a su alrededor se disponen los espacios públicos y privados, siendo en primera escala la sala y seguido los dormitorios.



FIGURA 1.7: Planta tipo Multifamiliares Eucaliptos
Elaboración: Autor. Elaboración: Raúl Vizñay

Todos los espacios, menos el baño social, poseen ventanas que ayuden a una iluminación y ventilación natural, dando así una ventilación semidirecta para este espacio (figura 1.7). Podemos observar una circulación directa para cada uno de los espacios ya que, al generar un acceso central, este rige el recorrido que necesite desde un punto medio de la vivienda. El proyecto se encuentra en una zona en proceso de densificación, por lo que las viviendas y construcciones del sector pertenecen a personas de un nivel económico elevado, de esta manera se evita en parte problemas de inseguridad, aunque la movilidad resulta un conflicto por los pocos recorridos que se pueden realizar en transporte público desde el sector.

1.2. Vivienda de Alta Densidad

1.2.1. Definición

Este tipo de vivienda se puede llegar a definir como la cantidad de construcción de departamentos o viviendas en un espacio de terreno limitado. En la vivienda de alta densidad, se concentran un mayor número de viviendas que en la propiedad horizontal, en la alta densidad las unidades de vivienda son pequeñas y compactas (figura 1.8). En particular, Shaw y Docherty aseveran que "la vivienda de alta densidad se refiere a la construcción de edificios de varios pisos o a la creación de una mayor cantidad de unidades habitacionales en una determinada área, con el objetivo de proporcionar vivienda a una gran cantidad de personas en un espacio limitado" (Shaw & Docherty, 2012).

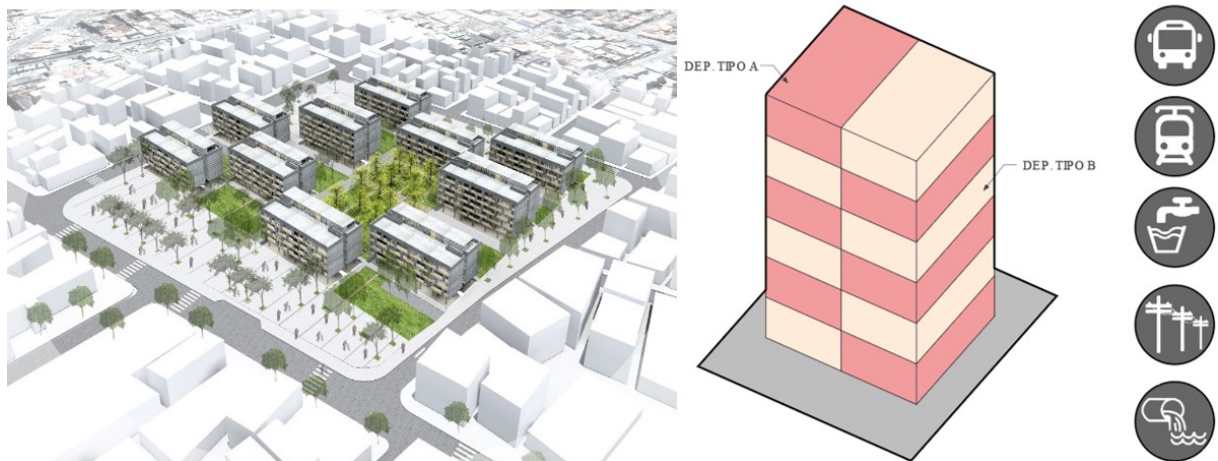


FIGURA 1.8: Vivienda alta densidad Medellín
 Fuente: Arqdaily. Elaboración: Valeria Armijos

Para identificar claramente una vivienda de alta densidad se debe fijar en su altura y en la gran cuantía de unidades habitacionales en el mismo espacio que ocuparía una vivienda unifamiliar. Cabe destacar, que la vivienda de alta densidad, estila emplazarse en áreas urbanas, lo que significa que está conectada a los servicios básicos, red de transporte público, (ver figura 1.8) a diferencia de una vivienda unifamiliar que suele ubicarse en áreas suburbanas (Amezcuca, 2017).

1.2.2. Evolución de la vivienda de alta densidad

En el transcurso del tiempo, el juicio de vivienda en altura, se ha ido transformando de acuerdo a varias condicionantes sociales, económicas y urbanas. Se precisa que, en los años de 1920, la vivienda de alta densidad era singularmente utilizada por la clase obrera, la misma que era conocida por ser pequeña y muy mal ventilada. No obstante, este criterio ha evolucionado, y en este proceso de desarrollo de vivienda en altura se ha incluido criterios de diseño y lo primordial; se ha considerado la percepción y bienestar de los ocupantes del edificio.

La vivienda de alta densidad, se ha llevado a cabo de distintas maneras de acuerdo a diferentes contextos urbanos. Tal es el caso, que, en algunas ciudades de Europa como Ámsterdam y Copenhague, este tipo de vivienda se ha desarrollado como complejos multifamiliares, los mismos que engloban espacios como zonas comunales y áreas verdes para toda la comunidad residente (Fainstein, 2010).

Por otra parte, en Asia, la vivienda en altura ha respondido a la demanda de viviendas para una urbe que ha tenido un crecimiento acelerado en cuanto a su población, por lo que esta vivienda fue diseñada para poder optimizar de la mejor manera el suelo disponible (Phuong, 2019). Refiriéndose a un ejemplo específico en este continente, en la región de Singapur, el mayor organismo gubernamental ha impulsado el desarrollo de viviendas en altura, las mismas que abarcan servicios básicos, así como también equipamientos públi-

cos, en adición a ello, fueron diseñadas para conseguir la cohesión social y la interacción entre los usuarios (Yuen, 2014).

Finalizando, en el territorio de América del Norte, la vivienda en altura, ha funcionado como un factor importante para la regeneración urbana y la reactivación de barrios que se encuentran en descenso (Levy, 2010). Tal como se conoce de ciertas ciudades estadounidenses como Nueva York, se dice que la vivienda de alta densidad ha sido ejecutada desde el desarrollo de edificaciones de gran altura, los que incorporan, en los niveles inferiores; comercio y a partir de este nivel se plantean unidades residenciales (Newman & Thornley, 2011).

1.2.3. Beneficios y desafíos de la vivienda en altura

El desarrollo de la vivienda en altura desafía una serie de factores urbano- arquitectónicos, lo que trae consigo una lista de ventajas y retos (Vergara, 2014). Por lo tanto, se presentan algunos argumentos a favor de la vivienda en altura:

Primero se destaca el uso eficiente del espacio: la vivienda de alta densidad posibilita maximizar el uso de suelo de tal manera que los recursos disponibles se usen eficientemente, esencialmente en zonas urbanas donde existe insuficiencia de terrenos sin uso (Blakely & Snyder, 1997). Segundo, se habla de la garantía de una mayor accesibilidad a servicios básicos y comodidades, por ejemplo, se menciona que, al concentrar una población en un zona determinada y reducida, la vivienda en altura posibilita el acceso al transporte público, zonas lúdicas, recreativas, comercios además a equipamientos de educación (Moudon, 1997).

Finalmente, se precisa que se fomenta la vida en comunidad, se prepondera que la cercanía de las unidades de vivienda o departamentos y el diseño de espacios comunes en esta tipología de proyectos arquitectónicos de alta densidad, benefician la interacción social y fortalecen la unidad de los usuarios (Gehl, 2010).

En contraparte a lo antes expuesto, a continuación, se detallan argumentos en contra de la vivienda de alta densidad:

Para empezar, se enfatiza que este tipo de vivienda repercute sobre los usuarios en el sentido de que pierden la privacidad y la calidad de vida, debido a la ausencia de espacio personal y la presencia de ruido y congestión en el medio (Duany et al., 2001).

Seguidamente se menciona el impacto en los servicios existentes en el sector, además de la afección a la infraestructura existente, es decir, que por el uso de sistemas como de transporte, alcantarillado, suministro de agua y otros servicios públicos, estos pueden llegar a colapsar si es que no se planifica oportunamente (Newman & Thornley, 2011).

Por último, se generan cambios en la identidad del usuario, se dice que la vivienda de alta densidad puede llegar a perturbar el carácter y la armonía de los vecindarios del contexto, generando de esta manera, una resistencia de los habitantes del medio que quieren conservar la identidad de su comunidad (Gordon & Richardson, 1997).

1.2.4. La planificación y diseño urbano de vivienda de alta densidad

Dentro de la planificación y el diseño urbano para viviendas de alta densidad, se utilizan ciertos planteamientos y estrategias que pueden llegar a causar una gran incidencia en la calidad de vida de los usuarios, por lo que, seguidamente se analizan ciertos enfoques y la manera en la que influyen en la calidad de vida de los habitantes del proyecto de vivienda en altura (Núñez & Ball, 2011).

Se destaca que el diseño direccionado al nivel de satisfacción vital de los habitantes, explora en la creación de medios habitables y atractivos que puedan impulsar el bienestar, la salud y la complacencia de los residentes. Se puede señalar que este postulado considera factores tales como la accesibilidad a servicios, la invención de áreas verdes y recreativas, inclusive, se presta atención al diseño de viviendas con una adecuada iluminación y ventilación, y en última instancia la incorporación de figuras sostenibles (Carmona et al., 2010).

Por otro lado, se menciona la planificación de uso mixto, donde se fomenta la combinación de diferentes programas arquitectónicos como vivienda, oficinas, zonas de comercio y áreas públicas, lo que permite a los usuarios tener un adecuado y fácil acceso a todos los servicios mencionados anteriormente, lo que resulta en reducir la necesidad de realizar largos viajes para llegar a satisfacer las necesidades básicas de los habitantes (Calthorpe, 1993).

De modo similar, en cuanto a los espacios públicos, deben ser diseñados con calidad, esto significa que se planea crear espacios públicos que sean atractivos y accesibles, estos espacios pueden ser plazas, parques y paseos peatonales, los mismos que deben inducir la cohesión social, en virtud de que se pueda beneficiar la vida de los residentes. A propósito, estas zonas pueden convertirse en puntos de encuentro debido a la gran afluencia de personas y por lo icónicas que pueden llegar a ser dichas (Gehl, 2010).

De igual forma, la movilidad sostenible es otro enfoque que repercute en el nivel de vida de los habitantes, puesto que se prima la invención de infraestructuras y redes de transporte que favorezcan y den prioridad al uso del transporte público. Por ende, esta actividad, ayuda a reducir la dependencia del automóvil privado, lo que significa un impacto positivo para el medio ambiente ya que se mejora la calidad del aire y evidentemente se llega a producir entornos sostenibles y amigables para todos los peatones (Cervero & Kockelman, 1997).

Y para finalizar este apartado, se menciona un último factor; la participación comunitaria; aquí, se pretende llegar a lograr la intervención enérgica de los usuarios del conjunto habitacional en el proceso de diseño y planificación, paralelamente que se tiene en cuenta las necesidades de la comunidad. Lo que finalmente produce que los residentes tengan un mayor sentido de pertenencia en ellos (Healey, 1997).

1.2.5. Equidad y justicia social

La vivienda en altura, evidentemente, llega a tener implicaciones sustanciales para la equidad y la justicia social en las urbes. Es por ello que en este tema se analiza de qué manera llegan a intervenir aspectos como; la equidad y acceso a la vivienda, la participación y empoderamiento comunitario y para concluir la gentrificación y exclusión, a más de los métodos que se pueden seguir cuando existen barrios marginados o excluidos.

Para empezar, la equidad y acceso a la vivienda se puede explicar desde tres ejes, siendo el primero, mayor disponibilidad de vivienda asequible, debido a que se puede encontrar una considerable cuantía de viviendas a costos más factibles, de esta manera se ayuda a la ecuanimidad de acceso a la vivienda (Hochstenbach & Boterman, 2017). De modo similar, estos proyectos de vivienda pueden dar apertura a todos los grupos sociales y étnicos, de manera, se garantiza que no exista la segregación social y residencial (Cheng, 2017). Por último, la vivienda de alta densidad evita la discriminación en la concesión de las unidades de vivienda (Sandercock, 2003).

En un segundo punto importante, se tratan dos factores que rigen la participación y empoderamiento comunitario, en una primera instancia se trata del involucramiento de los beneficiarios en el diseño de proyecto, de esta manera se puede escuchar exactamente las necesidades de cada uno de ellos, para que al final estos puedan tener un mayor sentido de pertenencia con sus viviendas (Flyvbjerg, 1998). Por otra parte, está la importancia de instaurar espacios comunales para el fortalecimiento de lazos comunales entre los residentes del edificio (Madanipour, 2003).

El tercer y último punto fundamental se habla de dos cuestiones; la primera menciona que es importante fundar políticas que reglamenten los precios de las unidades de viviendas, de este modo no se incurre en la gentrificación y no se llega a desplazar a grupos familiares (Lees et al., 2008). Y segundo, se trata de que en la planificación de la vivienda en alta densidad se debe tomar como prioridad los servicios básicos, el acceso a la educación, a la salud y el transporte (Marcuse, 2009).

1.2.6. Tipos de implantación

La implantación de las viviendas de alta densidad, varían de acuerdo al contexto en el que se emplazan además de que pueden transmutar según la normativa y características únicas del terreno. A continuación, se detallan algunos tipos de implantación:

Los tipos de implantación de viviendas en altura pueden variar dependiendo del contexto urbano, la normativa local y las características específicas del terreno. A continuación, se describen algunos de los tipos comunes de implantación de viviendas en altura:

- Bloque aislado: Este tipo de implantación implica la construcción de un bloque de viviendas independiente, rodeado de espacio libre o áreas verdes. Los bloques aislados suelen tener acceso desde calles o avenidas principales y pueden estar dispuestos

en forma lineal, en U o en otros diseños según la configuración del terreno. (Figura 1.9)

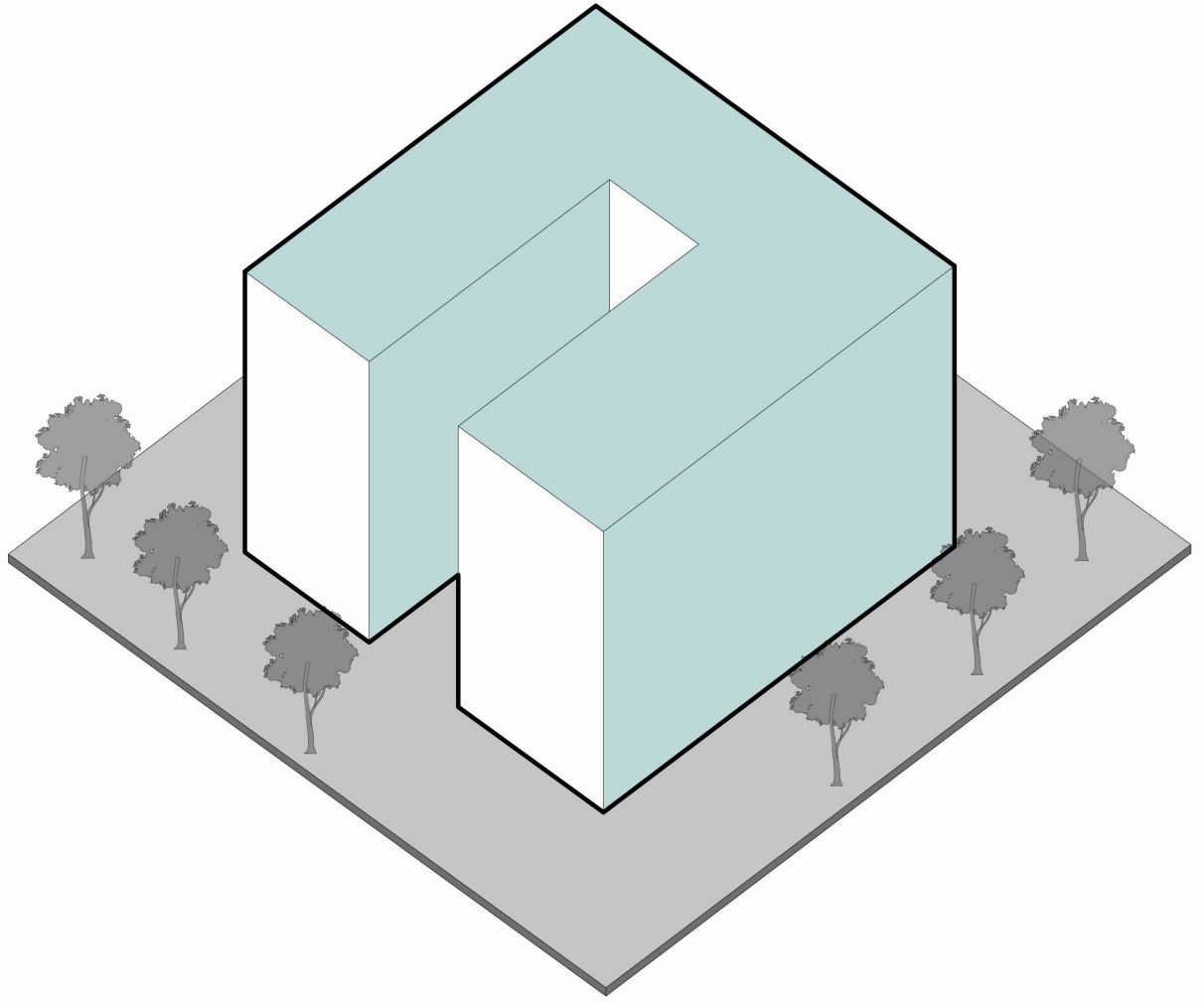


FIGURA 1.9: Implantación de bloque aislado
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

- Manzana cerrada: En este tipo de implantación, los edificios de viviendas se ubican alrededor de un patio interior o espacio comunitario, formando una manzana cerrada. La manzana puede estar rodeada por calles o tener acceso restringido, lo que crea un entorno más tranquilo y seguro para los residentes. (Figura 1.10)

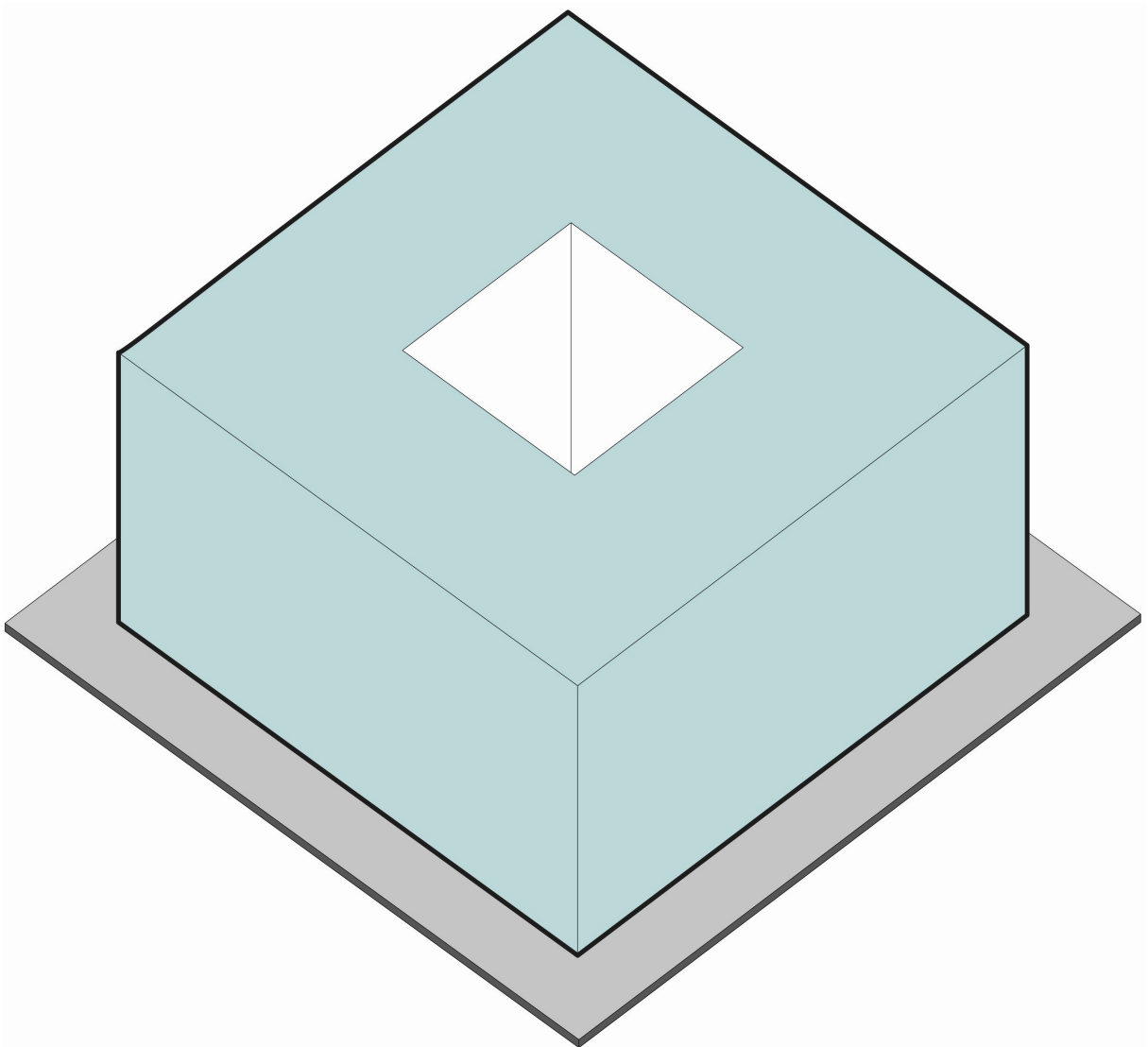


FIGURA 1.10: Implantación de manzana aislada
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

- Conjunto residencial en barras: Los conjuntos residenciales son un grupo de edificios de viviendas que se desarrollan en un área común. Pueden estar dispuestos de forma lineal, en forma de L, en forma de U o en otras configuraciones según el terreno disponible. Estos conjuntos a menudo incluyen áreas comunes, como jardines, parques infantiles o áreas recreativas para los residentes. (Figura 1.11)

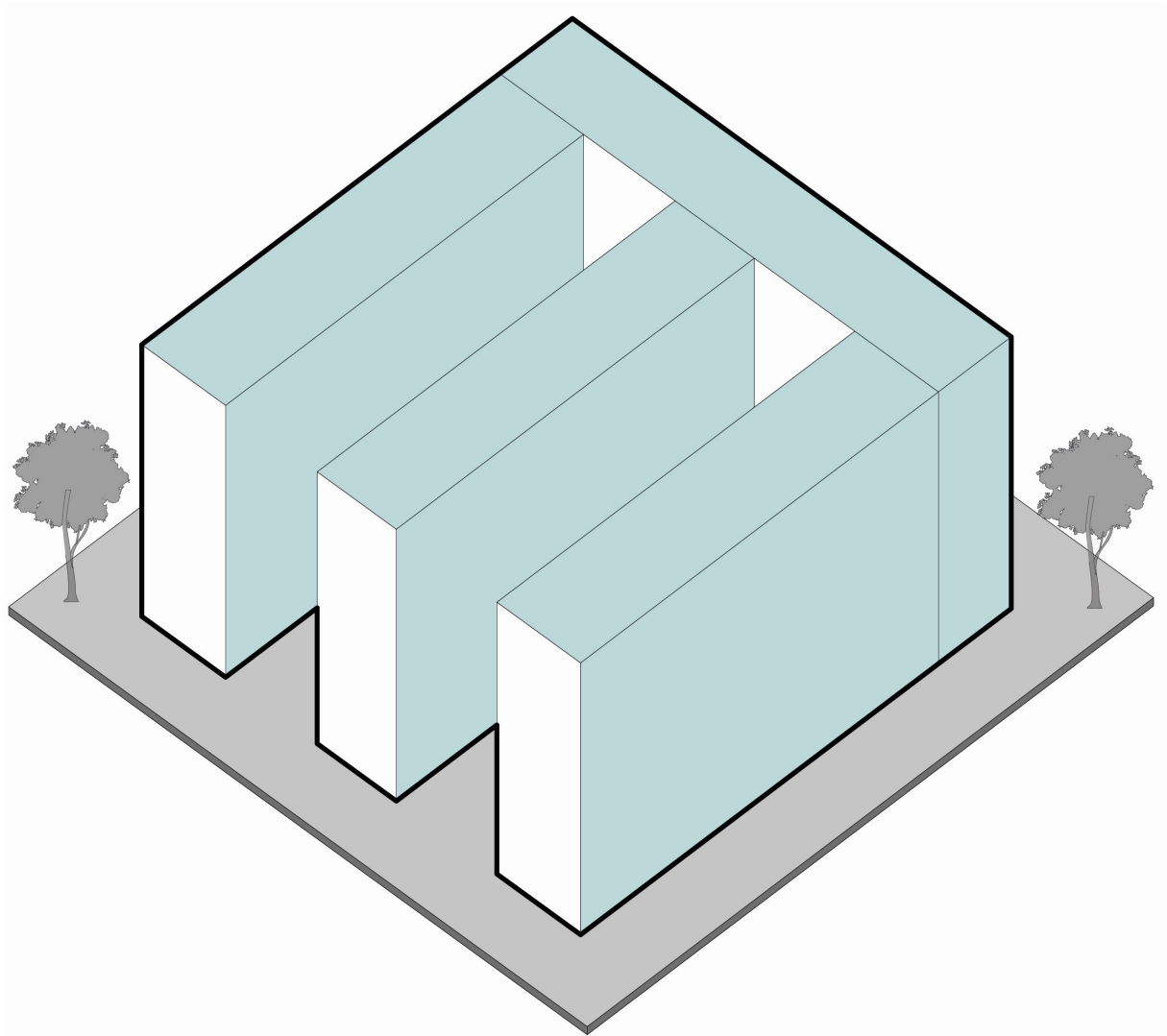


FIGURA 1.11: Implantación de barras
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

- Torres o rascacielos: Este tipo de implantación implica la construcción de edificios altos con múltiples pisos, donde cada piso puede albergar una o varias unidades de vivienda. (Figura 1.12)

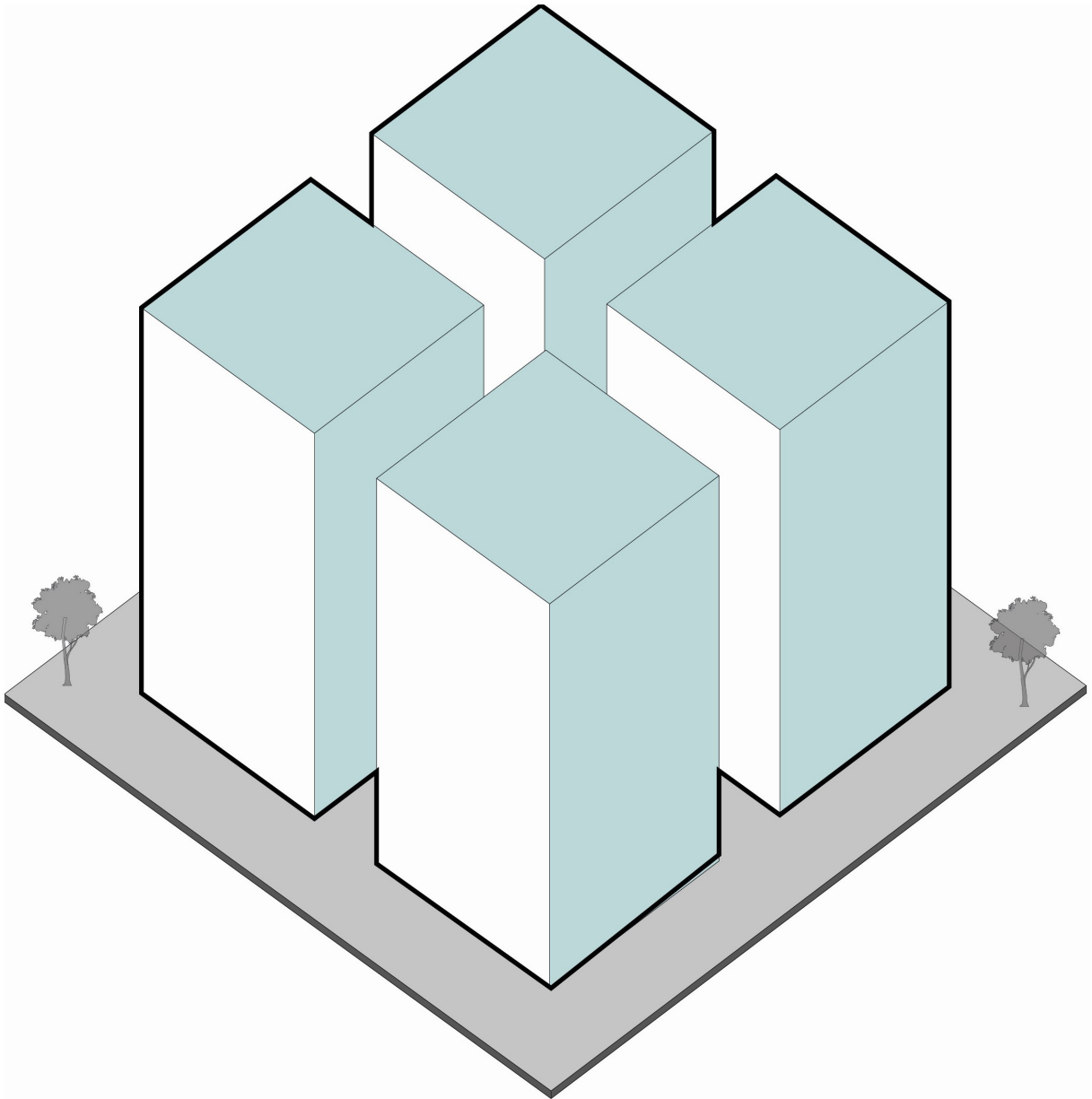


FIGURA 1.12: Implantación de torres
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

1.2.7. Espacios públicos de una vivienda de alta densidad



FIGURA 1.13: Proyecto Multifamiliares D8
Fuente: Archdaily

Se parte del concepto de espacio público, según el arquitecto urbanista Jan Gehl, los espacios públicos de las viviendas en altura, tienen que impulsar la interacción social, además de inducir la diversidad cultural e inclusión, así mismo, busca contemplar el confort, la seguridad y la escala humana (Gehl, 2004). Con esta precisión se puede llegar a presentar un concepto propio; el espacio público en una vivienda de alta densidad son las zonas que están diseñadas para la interacción social entre todos los residentes, además de que aporta a la mejora de la calidad de vida de los residentes y favorece a la concepción de lazos entre los núcleos familiares. (Figura 1.13)

Existen varios componentes del espacio público; áreas comunes interiores, terrazas y balcones compartidos, zonas verdes y jardines, lugares para actividades colectivas, además del acceso peatonal y la conectividad. Para empezar, las áreas comunes interiores pueden ser espacios de esparcimiento como salas de estar, salas de juegos, gimnasios, así como también están las bibliotecas, salas de estar, vestíbulos. En estos espacios sucede la cohesión social, en donde los residentes pueden interactuar entre sí (Carmona et al., 2010). Seguidamente, se trata de las terrazas y los balcones, los mismos que son compartidos por los usuarios, estas áreas permiten disfrutar de visuales panorámicas al mismo tiempo que se logra relajarse al aire libre (Rice, 2017). Se puede señalar también que, las zonas verdes y jardines suministran un entorno natural al edificio, además de que son esencialmente importantes para mejorar la calidad del aire (Frumkin et al., 2017). De la misma forma, existen zonas en las que se pueden desarrollar actividades colectivas como

salones de uso múltiple, auditorios de reuniones e incluso áreas lúdicas de juegos para niños (Talen, 2013). Y finalmente, al realizar el diseño de una vivienda en altura, uno de los factores más importantes, es considerar la conexión que el edificio debe tener con el contexto urbano, de tal manera que se pueda concretar accesos peatonales adecuados y enlaces urbanos con el transporte público (Newman & Thornley, 2011), así como se indica en la figura 1.14.



FIGURA 1.14: Proyecto de vivienda alta densidad a orillas del Yanuncay
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

1.2.8. Plaza pública como espacio complementario

En este apartado, se habla acerca de cómo se desarrollará esta zona en base a criterios urbanos; mixticidad de instalaciones para actividades de estancia, accesibilidad, vegetación, seguridad y espacios de luz y sombra.

Para empezar, el tema de mixticidad de instalaciones para actividades de estancia, se refiere a la multiplicidad de funciones y actividades que se pueden realizar en un mismo espacio urbano. En este caso se examinan cuatro mobiliarios esencialmente importantes para que se pueda desarrollar la mixticidad, se destacan los mobiliarios de descanso, lúdicos, de consumo y de deporte. (Figura 1.15)

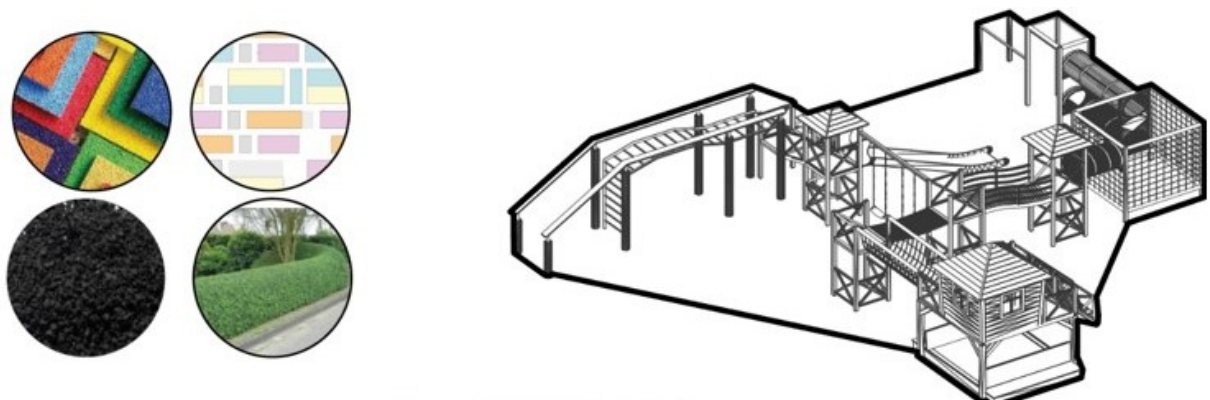


FIGURA 1.15: Mobiliario lúdico

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Seguido se habla de la accesibilidad, el diseño de los espacios públicos (Dziekonsky et al., 2015) en específico, las plazas deben tener en cuenta la accesibilidad y la transparencia. Los usuarios deben poder entrar y utilizar eficazmente los espacios públicos independientemente de su capacidad física gracias a la accesibilidad de los lugares. (Figura 1.16)

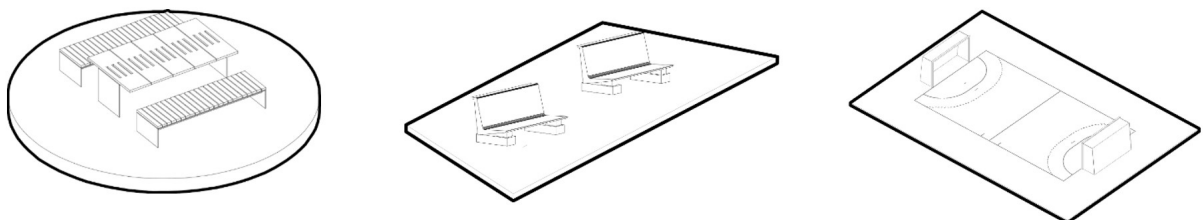


FIGURA 1.16: Mixticidad de mobiliarios

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

1.3. Vivienda De Alquiler Social

Al hablar de vivienda social en el Ecuador, se ahonda a un tema de debate y críticas debido a la efectividad y el impacto de estos programas de vivienda, examinando así términos de calidad de construcción, además de la accesibilidad a los servicios básicos, e inclusive la ubicación de las unidades de vivienda social en el medio. La implementación de dichos programas de vivienda social nace desde el año 1960 con unas incipientes soluciones de vivienda mediante la invención del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y persisten hasta la actualidad, cada uno de ellos han tenido diferentes niveles de efectividad, en la figura 1.17, se puede observar una línea de tiempo de los programas de vivienda del Ecuador y las unidades habitacionales que fueron construidas.

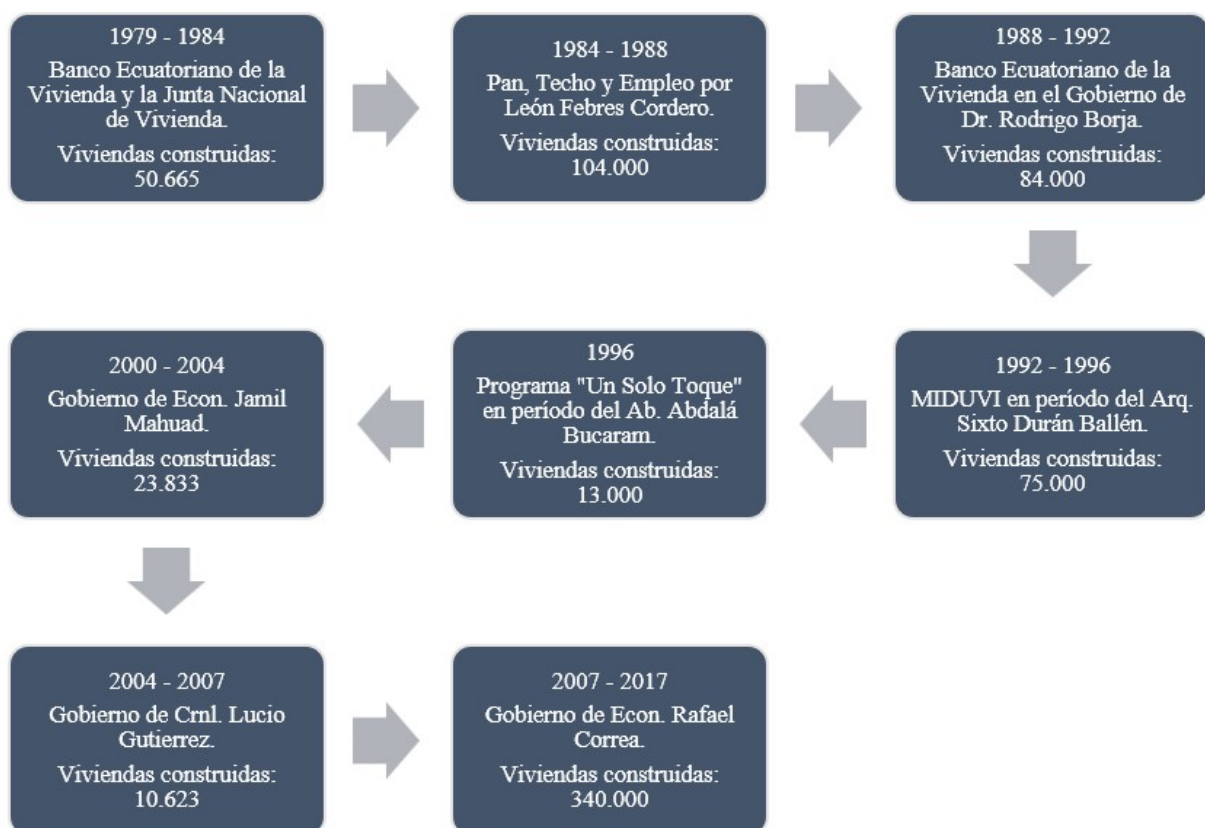


FIGURA 1.17: Línea de tiempo de los programas de vivienda social en Ecuador
Fuente: Alfredo Velasco. Elaboración: Equipo de trabajo

A partir de estas unidades construidas, se puede deducir que, desde 1979 hasta el 2017 se ha llevado a un nivel de proyecto ejecutivo 701.121 viviendas y comparando con la creciente población del Ecuador desde 6 000 0000 de habitantes en el año 1979 hasta 17 000 000 en el año 2017, se llega a la conclusión de que las unidades habitacionales construidas, no han sido suficientes para abastecer la demanda de viviendas sociales, debido a que según Alfredo Velasco, la cantidad de familias pobres y sin acceso a una vivienda hasta el año 2017, es de 1'322.298 (Velasco, 2018).

Seguidamente, se analizará la eficiencia del programa de vivienda social “Casa para todos” con base en el cumplimiento de objetivos, acceso y equidad para los beneficiarios, impacto social, inclusión urbana, costo- beneficio, participación comunitaria, procesos de monitoreo y evaluación continua. De esta manera se puede medir la eficiencia del programa para posteriormente identificar problemas y proponer soluciones.

El programa de vivienda Misión Casa para Todos (MCPT) nace en el gobierno del Lcdo. Lenin Moreno, específicamente en el primer eje de su plan de gobierno “Toda una Vida”, consiste en entregar viviendas subsidiadas parcial o completamente a las familias en pobreza extrema, y se busca ejecutar en todo el territorio ecuatoriano (Velasco, 2018). El programa gira en torno a un objetivo general y cuatro objetivos estratégicos. El general dice “fortalecer el acceso a una vivienda adecuada y digna, con pertinencia cultural y a un entorno seguro, que incluya la provisión y calidad de los bienes y servicios públicos vinculados al hábitat, priorizando a la población en situación de pobreza extrema y moderada” (Vida, 2018).

Con este análisis sobre la efectividad de los programas de vivienda de interés social en el Ecuador, se procede a concluir que en su mayoría no han cumplido los factores analizados, se califica como deficientes los programas de vivienda implementados a lo largo de los años en Ecuador, adicional a esto, se obtiene de fuentes primarias, que es sumamente difícil el acceso a la vivienda social. Por ello se plantea la implementación de un programa de vivienda de alquiler social, en donde los usuarios no tendrán deudas a largo plazo, sino que únicamente sean pagos a corto plazo, es decir, en caso de una vivienda de alquiler social, se pagaría mensualidades de arriendo.

Además de este análisis, se puede acotar que, para el presente año, el Banco de Desarrollo del Ecuador otorga préstamos desde \$25.906,50 hasta \$79.947,00 por unidad de vivienda de interés social, todo esto para mejorar la calidad de vida de las familias más desprotegidas (BDE, 2020). Con este antecedente, se puede deducir que

En la actualidad se necesitan aproximadamente 700 000 mil unidades de vivienda para combatir las condiciones de hacinamiento de las familias más vulnerables.

Concepto

Para entender de mejor manera el anterior postulado sobre la vivienda de alquiler social, se procede a definir que es la vivienda que se le otorga a las personas o familias que tienen bajos ingresos económicos a precios accesibles, recalcando siempre que es un gasto a corto plazo, debido a que es una vivienda como servicio o de alquiler, mas no un bien patrimonial. Esta vivienda puede ser administrada tanto por organismos públicos o privados y suelen estar designadas a las personas que vivan algún tipo de situación económica vulnerable o en exclusión social (Larrea, 1990). La obtención de una vivienda de alquiler social generalmente está sujeta a ciertos requisitos, como demostrar la incapacidad económica para afrontar otros tipos de alquiler, estar empadronado en la zona donde se encuentra la vivienda y cumplir con ciertos límites de ingresos establecidos por los organismos públicos o privados que gestionan este tipo de alojamiento. (HUD, 2021)

Antecedentes

Es muy importante exponer la idea cultural acerca de vivienda que se tiene en el medio en el que nos desarrollamos, puesto que las familias enteras ansían con tener su propio bien inmueble (casa) para poder desenvolver integralmente su hogar. Con este antecedente, las viviendas de cualquier otro tipo, son rechazadas y no se piensa en lo más mínimo en poder adquirirlas, porque se concluye que eso no es tener estabilidad económica familiar. (Cárdenas, 2020)

En el artículo “Segregación residencial y exclusión social en Quito: ¿hacia una ciudad dual?” se menciona el problema de que algunas familias, con la finalidad de conseguir una vivienda, lo hacen a veces en condiciones precarias o en algún tipo de propiedad informal, provocando que las viviendas con estas condiciones causen el alza de los precios del suelo. Por lo que esta teoría respalda a la vivienda de alquiler, la misma que diversifica el mercado. (Blanco, Cibiles & Muñoz, 2014). En definitiva, el artículo, destaca la importancia de abordar la segregación residencial y la exclusión social en Quito y otras ciudades de América Latina, y sugiere que se deben implementar políticas y estrategias que fomenten la inclusión social y la diversidad en las áreas urbanas.

Vivienda pública y características del barrio

El artículo “Vivienda pública, alquileres de mercado y características del vecindario” asevera que el contexto en el que se emplaza un proyecto arquitectónico de vivienda de alquiler social, es particularmente importante, debido a que las características económicas y sociales de dicho barrio influyen en las particularidades del hogar, “por ejemplo, la educación y el empleo de los padres, de manera que pueden beneficiar o perjudicar a las personas y familias de bajos ingresos” (Leviten, Macdonald & Mateo, 2022).

Al entrar en esta temática de características del contexto del proyecto de vivienda de alquiler social, se puede abrir un debate en cuanto se refiere a la segregación, debido a que este tipo de proyectos arquitectónicos producen un impacto en la integración urbana. Para comprender de mejor manera esta situación, se analiza parte del artículo “Vivienda Social e Integración Urbana en América Latina: El Caso de Santiago de Chile” de Marcella Schmidt di Friedberg. En dicho texto se comprende las políticas de vivienda social y su impacto en la integración urbana en la ciudad de Santiago de Chile. La autora examina cómo la construcción de viviendas sociales ha sido una estrategia para reducir la segregación urbana en América Latina, y cómo este proceso se ha desarrollado en Santiago de Chile.

Schmidt di Friedberg examina y además detalla el contexto de la vivienda social en Latinoamérica y señala que la puesta en marcha de viviendas sociales ha sido una herramienta importante para la reducción de la pobreza y la desigualdad. Sin embargo, señala que este proceso ha estado acompañado de problemas como la concentración de la pobreza, la segregación y la exclusión social. Estos problemas han sido particularmente agudos en las grandes ciudades de la región, donde la población ha crecido rápidamente en las últimas décadas. Se centra en el caso de Santiago de Chile y examina cómo las políticas de vivienda social han evolucionado en la ciudad. En particular, destaca el papel que ha desempeñado el Estado en la construcción de viviendas sociales y cómo esto ha tenido un impacto en la integración urbana. La autora argumenta que la política de vivienda

social en Chile ha tenido un enfoque más inclusivo que en otros países de la región, y ha promovido la construcción de viviendas en zonas urbanas centrales.

Finalmente, en el artículo se destaca que, ha habido una falta de coordinación entre diferentes organismos gubernamentales encargados de la política de vivienda, lo que ha llevado a una construcción inadecuada de viviendas y una falta de servicios básicos en las zonas de vivienda social. También ha habido problemas con la calidad de las viviendas construidas, y la autora destaca que se necesitan medidas para mejorar la calidad de las viviendas y asegurar que sean sostenibles y duraderas.

En conclusión, este artículo de Marcella Schmidt di Friedberg ofrece una valiosa reflexión sobre la política de vivienda social en América Latina y el caso específico de Santiago de Chile. La autora señala que la construcción de viviendas sociales puede ser una herramienta efectiva para reducir la pobreza y la desigualdad, pero también destaca los desafíos y problemas que deben ser enfrentados para garantizar una integración urbana efectiva y sostenible. En este sentido, el artículo es una llamada a la acción para los responsables de la política de vivienda social en América Latina y en todo el mundo, para que adopten medidas para mejorar la calidad de las viviendas, la coordinación entre los organismos gubernamentales y la integración efectiva de las zonas de vivienda social en las áreas urbanas.

Elegibilidad del beneficiario

El artículo “Key Characteristics of social rental housing (Características clave de la vivienda de alquiler social)” de la OCDE menciona que los países que poseen estos referentes de vivienda de alquiler social, fijan algunos criterios para definir los posibles usuarios para habitar dichas viviendas. Tales criterios varían en restricción según el país de origen, además de que se vinculan directamente con “los ingresos del hogar, estado de ciudadanía/residencia, el tamaño, la composición del hogar y la situación actual del hogar” (OCDE, 2022), en todo caso, la mayor parte de los países consignan condiciones mínimas para obtener la asequibilidad a la vivienda social.

Basándose en los criterios antes mencionados, se analiza según un número de países que cumplan estas restricciones que se muestran en la Tabla 1.1 (OCDE, 2022, p. 12-13), donde se detalla criterios evaluados en la selección de hogares elegibles por 33 países situados en América, Europa, África y Asia. Estos seis criterios se detallan a continuación: el primero menciona si es que todos los hogares son elegibles, es decir se elige a las familias para el acceso a la vivienda de alquiler social, sin distinción de edad y grupo étnico, el segundo cita si es que se toma en cuenta un límite de ingreso económico que tiene la familia, el tercer criterio hace referencia que en caso de que los solicitantes sean extranjeros, los mismo deben tener ciudadanía o residencia, el quinto alude que si el jefe de hogar debe tener empleo y finalmente el último criterio se refiere a la preferencia en la elegibilidad de un hogar únicamente si es que este tiene algún miembro familiar con cualquier tipo de discapacidad (OCDE, 2022).

Tabla 1.1: Criterios evaluados en la selección de hogares elegibles

CRITERIOS EVALUADOS EN LA SELECCIÓN DE HOGARES ELEGIBLES						
	Todos son elegibles	Ingreso límite	Ciudadanía/Residencia	Local residencia	Empleo	Discapacidad
Australia	No	Si	Si	Si	No	No
Austria	No	Si	Si	Si (Viena)	No	No
Bélgica	No	Si	Si	No	No	No
Bulgaria	No	Si	No			
Canadá	No	Si	No	Si	No	
Colombia	No	Si	Si	No	Si	Si
República Checa	No	Si	No	No	No	
Dinamarca	Si					
Estonia	No	No	Si	Si	No	No
Finlandia	Si	No				
Francia	No		Si			
Alemania	No	Si	Si			
Hungría	No	Si	Si	Si		No
Islandia	No	Si	Si			
Irlanda	No	Si	Si	Si	No	No
Israel	No	Si	Si	No	No	No
Italia	No	Si	Si	Si	No	No
Japón	No	Si	Si			
Letonia	No	Si	Si	Si	No	Si
Lituania	No	Si	Si	Si	No	No
Luxemburgo	Si	No	No			
Malta	No	Si	Si			
Países Bajos	No	Si	Si	Si	No	No
Nueva Zelanda	No	Si	Si	No	No	No

Noruega	No	Si	Si			
Polonia	No	Si				
Portugal	Si	Si				
Rumanía	No	Si				
República Eslovaca	No	Si	No	No	No	No
Eslovenia	No	Si	Si	Si	Si	Si
Sudáfrica	No	Si	Si			
Reino Unido: Inglaterra	No	No	No	No	No	No
Estados Unidos	No	Si	Si		No	No

Fuente: OCDE. Elaboración: Equipo de trabajo

Tras haber analizado la tabla de criterios evaluados en la selección de hogares elegibles de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (Novoa et al., 2014), se obtienen porcentajes de aceptación o inaceptación de dichos criterios en diferentes países del mundo, en los siguientes gráficos se puede observar estos resultados. La misma que servirá para :

Porcentaje de aceptación de los diferentes criterios evaluados en la selección de hogares elegibles en los países antes presentados:

1. Criterio: Todos son elegibles

2. Límite de ingreso



FIGURA 1.18: Criterio 1: Todos son elegibles
Fuente: OCDE (2022). Elaboración: Valeria Armijos

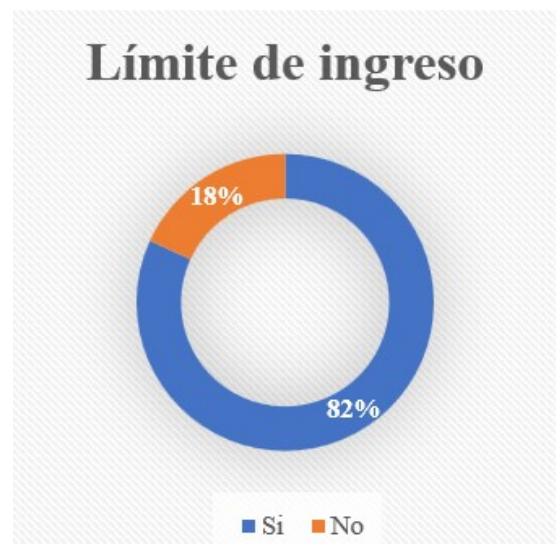


FIGURA 1.19: Criterio 2: Todos son elegibles
Fuente: OCDE (2022). Elaboración: Valeria Armijos

3. Ciudadanía/ Residencia

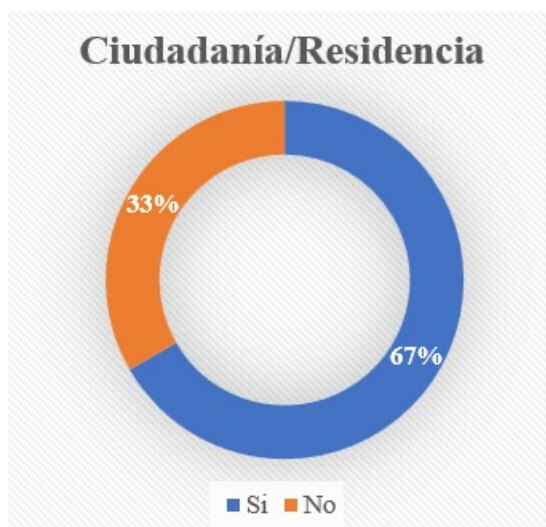


FIGURA 1.20: Criterio 3: Límite de ingreso
Fuente: OCDE (2022). Elaboración:
Valeria Armijos

4. Residencia local



FIGURA 1.21: Criterio 4: Límite de ingreso
Fuente: OCDE (2022). Elaboración:
Valeria Armijos

Se puede adicionar también el tema de reevaluación de usuarios, el artículo “Key Characteristics of social rental housing” menciona que, tras tener un perfil para elegibilidad del usuario, se debe reevaluar cada cierto tiempo a las familias para verificar si es que se cumple con el perfil propuesto para el ingreso a la vivienda (OCDE, 2022).

Criterios de prioridad

A partir de que se termina con el registro de vivienda social, se utilizan ciertos criterios para determinar el orden de asignación a los distintos solicitantes registrados. Por ejemplo, se pueden tomar criterios de priorización de las viviendas tales como; personas con discapacidad como grupo de asignación prioritaria, posterior a ello se pueden considerar personas como víctimas de violencia doméstica o familias afectada por desastres naturales y finalmente a un grupo de personas mayores o grupos de familias que tengan condiciones de vivienda adversas (OCDE, 2022).

Programas vivienda de alquiler social en el mundo

Estos programas de vivienda de alquiler social se desarrollan mayoritariamente en Europa y América del Norte, para ello se han tomado referentes de varios países, a los cuales se los analiza desde un enfoque social, administrativo y político. A continuación, se examinan dichos proyectos:

1. En el Reino Unido se destaca un programa de vivienda de alquiler social denominado Vivienda Social o Council Housing, dicho programa otorga viviendas de interés social para personas o familias enteras de bajos ingresos. Cabe mencionar que a pesar de que el programa de vivienda ha atravesado por problemas financieros, ha

sido el medio esencial para conseguir unidades de vivienda de alquiler social. Tras este programa, se han desatado algunos debates de cómo seguir brindando este tipo de vivienda a familias de estratos sociales bajos, y se ha pensado en la idea de que la organización gubernamental encargada debe realizar una mayor inversión, sumado a que se debe expandir dicho programa de vivienda municipal y social. Antagónicamente, otros expertos argumentan que este tipo de viviendas deben acogerse mayoritariamente al financiamiento privado, ya sea incentivando a los inversionistas a construir edificaciones de mejor accesibilidad económica, o también a través de subsidios para amparar a las personas de bajos ingresos (Colenutt, 2019).

2. En Francia, el programa de vivienda social más representativo es el programa HLM (Habitation à Loyer Modéré), que significa "viviendas en alquiler social". Este proyecto funciona desde 1950 y suministra viviendas de alquiler muy accesibles económicamente a personas con bajos ingresos en Francia. Todas las unidades de vivienda son de pertenencia de organizaciones sin fines de lucro. El pago del alquiler está subsidiado por el gobierno francés, este alquiler es muy bajo comparado con programas de vivienda privados.

Dicho programa de vivienda de alquiler social, oferta a sus beneficiarios, unidades de vivienda que gozan de áreas comunales funcionales y operativas. Además de que se considera como un promotor del adecuado desarrollo urbano en Francia, debido a que se construyen nuevas viviendas en áreas urbanas, y no se cae en la segregación y gentrificación (Beynat, 2017).

3. Por su parte, el programa de alquiler social más representativo en Suecia es conocido como "Hyresrätt", el mismo que trata de la vivienda de alquiler en Francia, como en los anteriores programas, este proyecto ofrece viviendas a bajos costos, a las familias de estratos sociales bajos o ingresos económicos bajos. Los propietarios son organizaciones sin fines de lucro también son compañías de alquiler. El programa Hyresrätt es un gran referente de impulso de desarrollo urbano en Suecia debido a que se construyen las viviendas en las áreas urbanas, es importante recalcar que estas viviendas gozan de áreas comunales funcionales y operativas, además son viviendas muy seguras en donde siempre la disponibilidad de servicios básicos. Cabe recalcar que, para acceder a esta vivienda, es indispensable registrarse en una lista de espera.
4. El programa de vivienda social en Singapur es conocido como HDB (Housing and Development Board), está regido por una organización gubernamental que se encuentra encargada de suministrar viviendas asequibles a la población local del país. En realidad, este sistema, ha resultado unos de los programas más exitosos de todo el mundo, tal es el caso que ha sido utilizado como ejemplo en otros países. Son viviendas para personas de bajos ingresos, los residentes tienen dos opciones, pueden comprar o alquilar las viviendas en HDB, estas unidades de vivienda son ofertadas de acuerdo a diferentes tamaños y diseños; desde departamentos hasta viviendas en propiedad horizontal. A pesar de que las viviendas son de propiedad pública, los usuarios pueden personalizar su diseño. Este programa tiene como objetivo, brindar unidades de vivienda seguras, cómodas y accesibles. De igual manera este programa

de vivienda pretende renovarse constantemente, y crear áreas comunales seguras (Teo, 2019).

5. El programa de vivienda de alquiler social más representativo en Australia es conocido como "Public and Community Housing" ^{es} gestionado por el gobierno de Australia y brinda viviendas a bajos costos, a las familias de estratos sociales bajos o ingresos económicos bajos. Dicho programa de vivienda de alquiler social, oferta a sus beneficiarios, unidades de vivienda que gozan de áreas comunales funcionales y operativas. Además de que se considera como un promotor del adecuado desarrollo urbano en Francia, debido a que se construyen nuevas viviendas en áreas urbanas, y no se cae en la segregación y gentrificación.
6. El programa de vivienda de alquiler social más representativo de Canadá es el Programa Nacional de Alquiler de Viviendas (NHRP, por sus siglas en inglés), su propósito es ayudar a personas con bajos ingresos económicos. Este programa es administrado por la Agencia Canadiense de Vivienda, y da fondos a organizaciones sin fines de lucro para la construcción y renovación de viviendas asequibles en todo el país. De igual manera este programa ofrece subsidios para el alquiler de viviendas asequibles para las personas que más lo necesitan (Kershaw & Anderson, 2019).
7. Una de las iniciativas de vivienda de alquiler social más grandes e importantes en Estados Unidos es el Programa de Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher Program), anteriormente conocido como el Programa de Asistencia de Vivienda (Section 8 Housing Program) (Galvez et al., 2010). Este programa proporciona vales de alquiler a personas y familias de bajos ingresos, lo que les permite elegir y alquilar una vivienda en el mercado privado a precios asequibles. El programa es administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) y está disponible en todo el país.

Tras haber presentado una serie de programas de vivienda de alquiler social, se resumen dichos datos en la siguiente tabla 1.1, la misma que es referenciada según la tabla de criterios evaluados en la selección de hogares elegibles de OCDE:

Tabla 1.2: Criterios evaluados en la selección de hogares elegibles

	Financiamiento	Administración	Empleo	Todos son elegibles	Ciudadanía	Discapacidad	Residencia local
CASO 1	Público	Entidad del Estado	No	Si	No	Si	No
CASO 2	Público	Entidad del Estado			No	Si	No
CASO 3	Público	Entidad del Estado	No	Si	No	No	Si
CASO 4	Privado, sin fines de lucro	Organización sin fines de lucro	No	Si	Si	Si	Si

CASO 5	Privado, sin fines de lucro	Organización sin fines de lucro	No	Si	No	Si	Si
CASO 6	Público	Entidad del Estado	No	No	Si	Si	Si
CASO 7	Privado, sin fines de lucro	Entidad del Estado	No	No	No	No	Si

Fuente: OCDE. Elaboración: Equipo de trabajo

1.4. Análisis de Referente de viviendas social

Para alcanzar un mayor conocimiento en cuanto a las necesidades y directrices a tomar en cuenta para un proyecto de interés social, se realizó un repaso de proyectos de vivienda social en altura. Dicho análisis describe brevemente cada uno de los proyectos: uno a nivel internacional, un segundo proyecto a nivel de Latinoamérica y un tercer proyecto referente local; a continuación, se emplea una matriz comparativa que destaque ciertos criterios identificables en cada uno de los proyectos, con la finalidad de destacar criterios, evaluar los aspectos más relevantes y estrategias de diseño obtenidas de los puntos más favorables establecidos en los referentes.

1.4.1. Viviendas Sociales de Barajas



FIGURA 1.22: Proyecto vivienda social de Barajas

Fuente: Duccio Malagamba. Elaboración: Duccio Malagamba

Este proyecto (figura 1.22) se encuentra emplazado en el distrito Barajas, dentro de la ciudad de Madrid en España; se construyó en el año 2013 y la entidad a cargo del proyecto fue la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid y se rige en lo descrito en la base normativa local regulada por el Municipio de Madrid. Los departamentos pueden ocuparse en compra o arriendo dependiendo del usuario, así también, en planta baja de

establecen áreas de comercios y oficinas con acceso desde el exterior y la plaza pública. Su volumetría, como se puede observar en la figura nace de una superposición de bloques que forman un todo compuesto de diversas unidades habitacionales (Orellana, 2018). (Figura 1.23)



FIGURA 1.23: Ubicación y Emplazamiento del proyecto
Fuente: Molina, L. Elaboración: Raúl Vizñay

El proyecto (figura 1.40) se estructura en base a bloques continuos que enmarcan una plaza central en su interior permitiendo así una ventilación e iluminación en las fachadas más amplias de los bloques. La plaza diseñada al interior de los bloques residenciales es de carácter pública y busca una relación social entre el entorno y los usuarios del conjunto habitacional mediante espacios de transición con cambio de escala entre la edificación y el pasillo hacia lo público. Para la conformación de sus plantas arquitectónicas, se plantean dos estilos de departamento (figura 1.41):

- Departamento de $(68\text{m})^2$ en donde se dispone de: sala, comedor, cocina, baño completo, lavandería, un dormitorio de padres y un dormitorio doble. Todos los espacios reciben iluminación y ventilación natural, de la misma forma, su orientación al sureste de la fachada permite una ventilación cruzada que favorece a todo el departamento. (Figura 1.24)
- Departamento de $(84\text{m})^2$ en donde se dispone de: sala, comedor, cocina, baño social completo, baño privado completo, lavandería, dormitorio de padres, un dormitorio doble y un dormitorio individual. Al igual que el primer modelo de dormitorio, la orientación de la fachada y la ubicación de ventanas para cada uno de los espacios contribuye para una libre ventilación e iluminación en todo el departamento. (Figura 1.24)

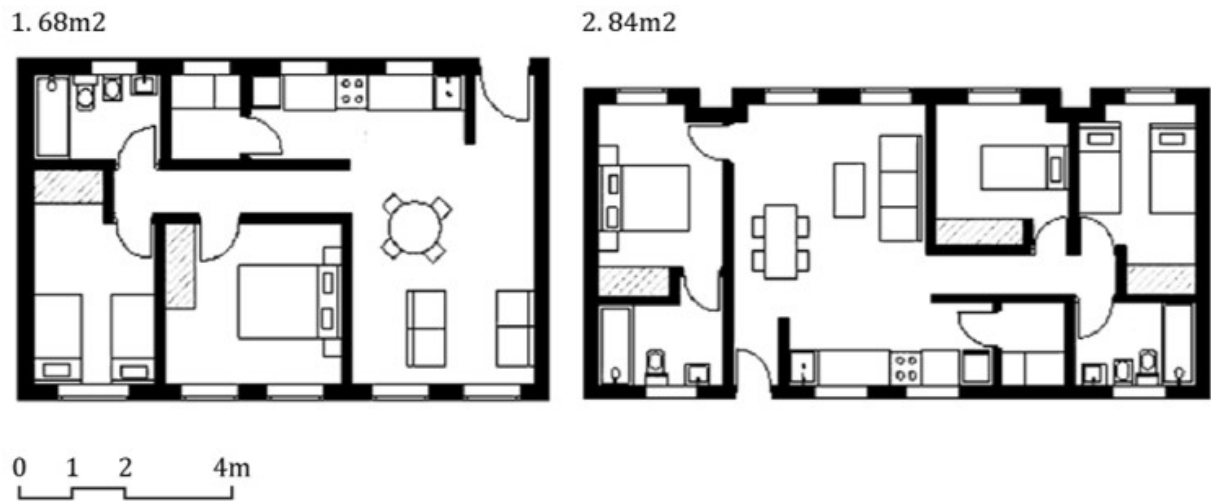


FIGURA 1.24: Plantas tipo Vivienda Social Barajas
Fuente: Molina, L. Elaboración: Raúl Vizñay

La distribución de los espacios destaca un eje central, el cual divide uniformemente la agrupación de las áreas servidas y servidoras, consiguiendo así un eficiente funcionamiento para cada uno de los usos dentro del departamento, al momento de ingresar se tiene como primera instancia un espacio público con ventanas amplias, dando así un mayor confort al departamento y escalar así de lo público a lo privado sin obstáculos (figura 1.25).

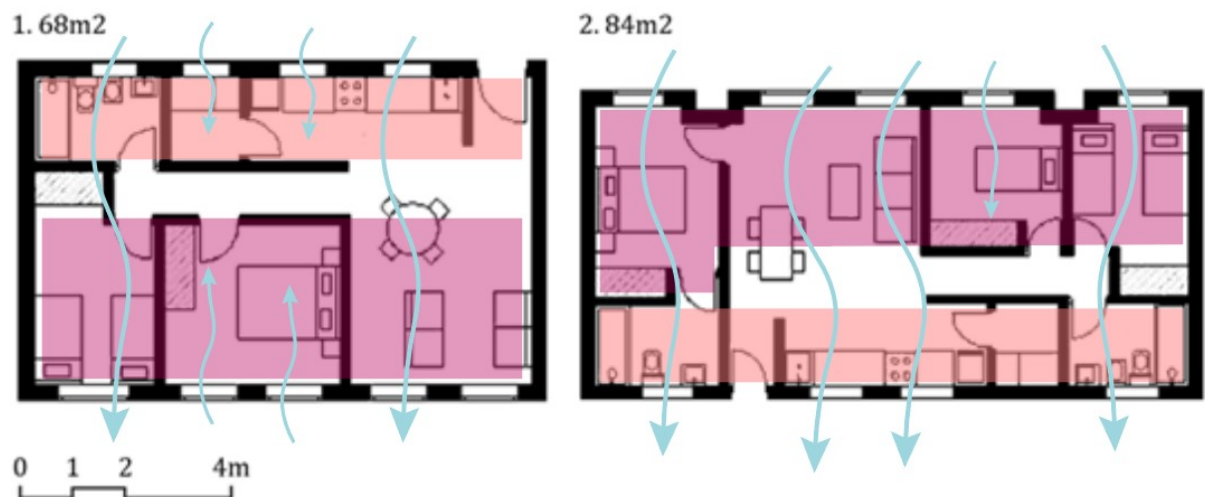


FIGURA 1.25: Diagrama Plantas tipo Vivienda Social Barajas
Fuente: Molina, L. Elaboración: Raúl Vizñay

En cuanto a temas de seguridad, el sector es tranquilo y los espacios públicos se mantienen iluminados en la noche y durante el día se mantienen visibles sin generar zonas oscuras o espacios cerrados. De esta forma se puede decir que tanto los ocupantes del proyecto como las personas que transitan por el lugar no tienen un problema para transitar libremente por dicha zona a cualquier hora (figura 1.23).

1.4.2. Neo Cité San Francisco



FIGURA 1.26: Neo Cité San Francisco
Fuente: archdaily. Elaboración: Raúl Vizñay

El proyecto de vivienda social emplazado en la capital de Chile como es la ciudad de Santiago (figura 1.26), estuvo a cargo de la Municipalidad de Santiago junto con el arquitecto Iván Theoduloz. La idea del arquitecto proponía romper la tendencia del desarrollo urbano, en la que las ciudades crecen en torno a su centro cívico y los proyectos sociales y en altura se establecen en las periferias, dando así origen a la Neo Cité, emplazada en el centro histórico de Santiago (Jara, 2020)



FIGURA 1.27: Ubicación y Emplazamiento del proyecto
Fuente: Molina, L. Elaboración: Raúl Vizñay

Al intentar vincularse con las pre existencias del centro de una ciudad consolidada (figura 1.27), la edificación se atiene a un predio de 72 metros de fondo y 17 metros de frente, sin embargo, se emplaza eficientemente con un total de 48 viviendas. El arquitecto se basó en las “casas de alto” para emplazar su proyecto, diseñando así un departamento sobre el otro en modalidad dúplex y replicando este modelo a lo largo del terreno, donde se compartiría un mismo patio luz por la fachada posterior de sus viviendas y el acceso hacia las mismas sería por un espacio compartido al frente (Jara, 2020). El proyecto deja un corredor central libre para todos los usuarios, y su entrada reduce la escala del usuario mediante un acceso central con un piso de altura, de esta manera se realiza un cambio de escala de lo público a lo privado al pasar por un acceso enmarcado y de menor escala.

El conjunto habitacional está compuesto por tres tipologías de departamentos (figura 1.28), los cuales varían entre los 55 y $(70\text{m})^2$, las variaciones de los mismos se encuentran en sus dormitorios, al tener desde 2 a 4 dormitorios por departamentos. Los espacios se encuentran iluminados principalmente desde la parte frontal de la vivienda, por lo que espacios como la cocina y dormitorio de hijos no poseen iluminación natural y la ventilación se aprovecha de forma indirecta entre los espacios. Cabe resaltar que buscando abaratar costos en construcción, cada vivienda se entregaba internamente como obra gris, en donde los acabados debían ser hechos por los usuarios, específicamente debían invertir en gastos de pintura y acabados de piso, mientras que los espacios comunitarios ya incluían acabados.

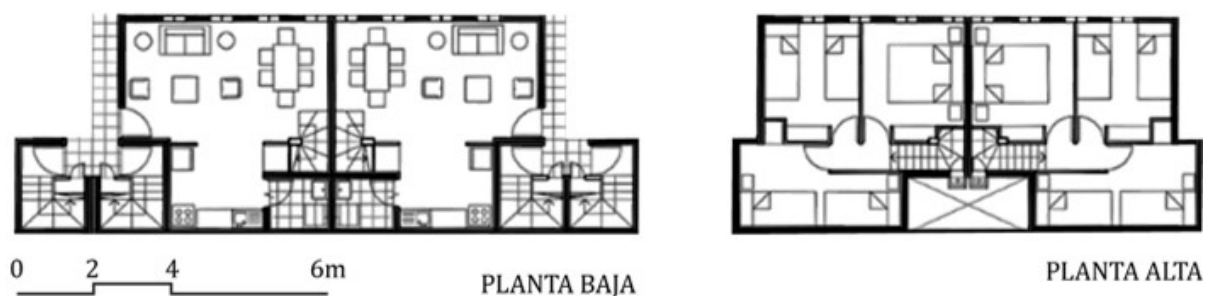


FIGURA 1.28: Plantas tipo Neo Cité San Francisco
Fuente: Raúl Vizñay. Elaboración: Raúl Vizñay

La iluminación de los departamentos duplex se da desde su fachada frontal y posteriormente un pozo de luz ilumina los baños más no los dormitorios de hijos. En planta baja se encuentra una eficiente división entre los espacios servidos de los servidores, y en planta alta, se encuentra únicamente dormitorios, generando incomodidades al momento de la utilización del baño en planta baja (figura 1.29).

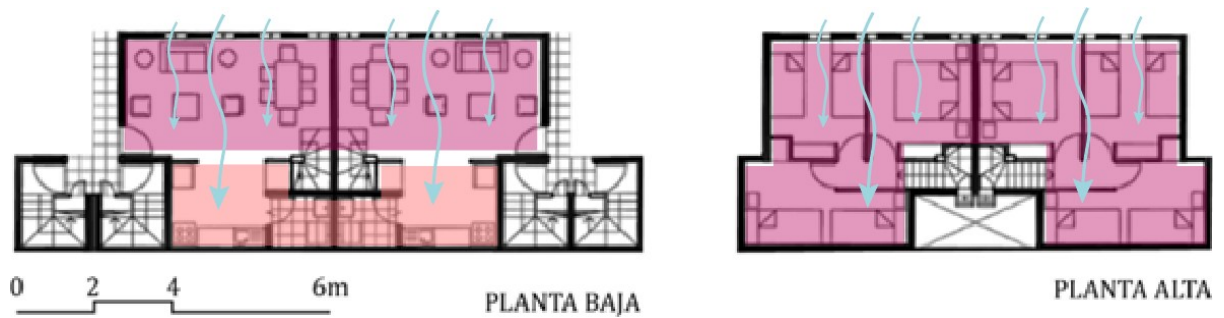


FIGURA 1.29: Diagrama Plantas tipo Neo Cité San Francisco

Fuente: Raúl Vizñay. Elaboración: Raúl Vizñay

El proyecto conserva ventajas en cuanto a transporte público y seguridad al encontrarse en un sector céntrico y controlado de la ciudad, por lo que el proyecto beneficia directamente a los usuarios y les permite conectarse directamente con la ciudad.

1.4.3. Bloque de Multifamiliares del IESS



FIGURA 1.30: Multifamiliares del IESS

Fuente: (Orellana, 2018). Elaboración: Raúl Vizñay

El proyecto social (figura 1.30) se encuentra emplazado al centro sur de la ciudad de Cuenca Ecuador, fue construida y financiada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, estuvo destinado para personas de bajos recursos, sin embargo, lo ocuparon

personas de una clase social media (Orellana, 2018). La construcción de los edificios multifamiliares se realizó en distintas etapas entre los años 1969 y 1979. Sus habitantes gozan de espacios verdes aledaños y de una vista al río Tomebamba que les da una sensación de mantenerse en contacto con la naturaleza del sector. Los departamentos se construyeron para la venta y actualmente existen habitantes que rentan los espacios y otros que continúan viviendo dentro de su propio habitáculo. (Figura 1.31)

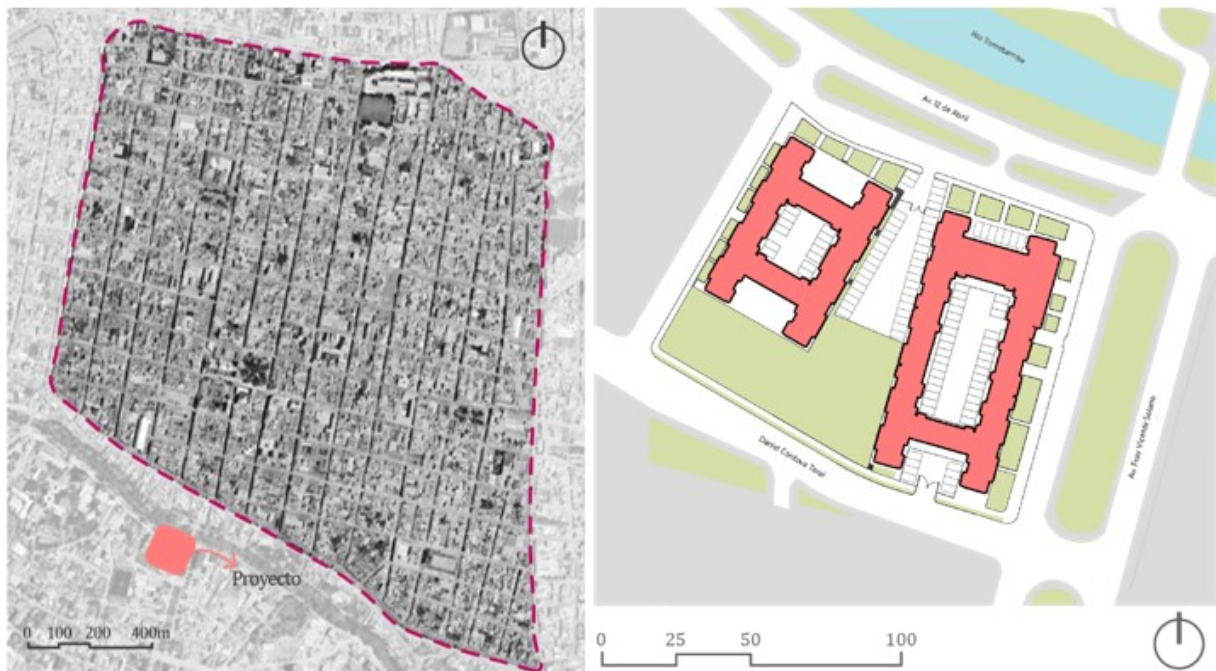


FIGURA 1.31: Ubicación y Emplazamiento del proyecto
Fuente: Raúl Vizñay. Elaboración: Raúl Vizñay

Su emplazamiento consta de dos bloques ortogonales en forma de “H” (figura 1.28) los cuales se disponen cada uno paralelo a su vía más cercana y en su interior generan patios internos los cuales actualmente son utilizados como zonas de parqueo o pequeñas áreas verdes. El proyecto se compone de 119 departamentos en un área de construcción de $(11310\text{m})^2$, se maneja una materialidad total de hormigón armado con mampostería de ladrillo. Su diseño si bien empezó con un estilo arquitectónico moderno, no se vinculó correctamente con su contexto como se observa con su edificación aledaña como es el colegio Benigno Malo, sin embargo, con el pasar del tiempo quedó inmerso dentro del tejido urbano de la ciudad.

El conjunto multifamiliar presenta 4 departamentos tipo (figura 1.32) en donde varían las habitaciones entre 2 y 3 respectivamente; los departamentos constan de: sala - comedor, cocina, un baño social completo, baño privado completo dependiendo del departamento, una habitación de padres y 1 o 2 habitaciones sencillas dependiendo del departamento y una lavandería. Cada uno de los espacios cuenta con ventanas que, en algunos casos varían de dimensión dependiendo del diseño de la fachada, sin embargo, ofrecen iluminación y ventilación natural a todos los espacios.



FIGURA 1.32: Plantas tipo Multifamiliares IESS
Elaboración: Autor. Elaboración: Raúl Vizñay

Los departamentos varían en cuanto a su área, sin embargo, la metodología utilizada para la distribución de espacios se mantiene, al reunir en un grupo los espacios servidores separando un baño que sirva para todo el bloque restante donde se encuentran los espacios servidos, el acceso central marca un pasillo que direcciona de manera lineal a cada uno de los espacios desde lo público hasta lo privado (figura 1.33).



FIGURA 1.33: Plantas tipo Multifamiliares IESS
Fuente: Raúl Vizñay. Elaboración: Raúl Vizñay

El sector posee vías pavimentadas en buen estado y la movilidad en el sector se favorece al encontrarse cerca de recorridos de bus, alquiler de bicicletas y una avenida concurrida. Con respecto a la seguridad, en un principio la edificación era abierta y sin muros, pero con el pasar del tiempo y al presentarse problemas de inseguridad, se colocó cerramientos de acceso para residentes o visitas, de esta manera se encerró visualmente al proyecto evitando así problemas de seguridad en el sector.

1.4.4. Aplicación Matriz Comparativa

A continuación, se realiza un análisis comparativo entre el referente internacional, regional y local descritos previamente (tabla 1.3), con la finalidad de evaluar factores presentes en cada proyecto con respecto a su funcionamiento, diseño y el vínculo que generan con su contexto, de esta manera se planea generar argumentos que permitan plantear estrategias de diseño y guías para utilizar en el segundo capítulo de trabajo.

Tabla 1.3: Matriz Comparativa

MATRIZ COMPARATIVA			
Proyectos	INTERNACIONAL Bloques de Vivienda Social en Barajas	REGIONAL Neo Cité Vivienda Social en Santiago	LOCAL Bloques de Multifamiliares IESS
Ubicación	Madrid, España	Santiago de Chile, Chile	Cuenca, Ecuador
Normativa	Local	Local	Local
Año de Construcción	2013	2014	1979
Área de Construcción	12,568 m ²	3,078 m ²	11,310 m ²
Altura de la edificación	5 y 6 pisos	3 y 4 pisos	5 pisos
Financiamiento	Público	Público	Público
Tipología departamentos	A(68m ²) - B(84m ²)	A(55m ²) - B(70m ²)	A(69m ²) - B(89m ²) - C(106m ²) - D(112m ²)
Densificación	<30hab/m ²	40-60hab/m ²	>60hab/m ²
Circulación	Semidirecta	Semidirecta	Directa
Ventilación	Ventilación cruzada y Ventilación Semidirecta	Ventilación indirecta	Ventilación cruzada y Ventilación Indirecta
Iluminación	Natural en todos los ambientes	Natural a todos los ambientes menos cocina y baño social	Natural a todos los ambientes menos dormitorio y baño de servicio
Relación proyecto - contexto	La ciudad se conecta con el proyecto mediante una gran plaza central que promueve la cohesión de usuarios en un espacio semi público.	Bloques de viviendas que se conectan dejando una calle peatonal central donde el proyecto se conecta a su entorno a través de un pequeño acceso frontal.	Bloques en forma de H que utilizan sus patios centrales como parqueo, forzando al usuario a pasar directamente de lo público a lo privado en sus retiros.
Infraestructura	Agua potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado Público, Alumbrado Público y Recolección de Basura	Agua potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado Público, Alumbrado Público y Recolección de Basura	Agua potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado Público, Alumbrado Público, Recolección de Basura, Servicios telefónicos e internet
Sist. Constructivo	Hormigón armado y elementos de hormigón prefabricado	Hormigón armado y paredes de ladrillo	Hormigón armado y paredes de ladrillo

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

1.5. Análisis referente de espacio público

Para el diseño de las áreas públicas y complementarias, se procede a analizar un referente urbano, denominado Parque Piedras del Yanuncay, en donde se examinan diferentes estrategias de diseño utilizadas en el proyecto, para posteriormente lograr aplicar al anteproyecto.

1.5.1. Parque Lineal Piedras de Yanuncay

1.5.1.1. Ubicación

El proyecto urbano se encuentra emplazado en la parroquia El Batán a orillas del río Yanuncay (figura 1.34), se encuentra emplazado en un terreno de 19.707m². El parque inauguró sus funciones en septiembre del 2022.



FIGURA 1.34: Ubicación del proyecto
Fuente: Google Earth. Elaboración: Equipo de trabajo

1.5.1.2. Emplazamiento

El proyecto Parque Piedras de Yanuncay, se encuentra ubicado en la parroquia El Batán, contiguo al río Yanuncay teniendo como referencia la intersección entre las calles Manuel Córdova Galarza y Av de las Américas. Es un proyecto que abarca una gran cantidad de mobiliario, los mismos que conforman diferentes espacios de lúdicos, deportivos, entre otros. Estas zonas son rodeadas por camineras (figura 1.35). Además, en este proyecto se encuentra un mirador hacia el río, generando visuales agradables para el usuario. El 40 % del terreno es construido, mientras que el 60 % conserva las áreas verdes.



FIGURA 1.35: Emplazamiento del proyecto
Fuente: Google Earth. Elaboración: Equipo de trabajo

1.5.1.3. Mixticidad de espacios

Dentro de este tema, es relevante examinar cuatro tipos de mobiliarios; lúdico, de consumo, de descanso y deportivo, para el adecuado funcionamiento de los espacios de estancia (figura 1.36).

Para empezar, en el proyecto se observa el mobiliario de descanso, como bancas y asientos, los usuarios pueden permanecer un largo tiempo debido a que algunos de estos mobiliarios se encuentran bajo techo. Seguidamente, se examina el mobiliario de consumo, existen zonas donde se pueden realizar actividades como comer y zonas para parrillas. Posterior, se observa el mobiliario deportivo, el cual se simplifica a decir, que es una cancha donde se pueden practicar diferentes deportes como fútbol, volleyball o basketball. Y finalmente se encuentra la zona lúdica, que es un área donde se implantan los juegos para los niños, esta área está acompañada de urbanismo táctico, el mismo que consta de generar figuras en el piso, causando un impulso sensorial en los niños.



FIGURA 1.36: Mobiliarios existentes en el parque Lineal Yanuncay
Fuente: Google Earth. Elaboración: Equipo de trabajo

1.5.1.4. Accesibilidad

Para acceder al proyecto se encuentran 5 entradas claramente identificadas en la (figura 1.37), estos accesos se ubican contiguos a la calle Manuel Córdova Galarza. Los que se conectan a través de una caminera externa que bordea todos los espacios de esparcimiento.

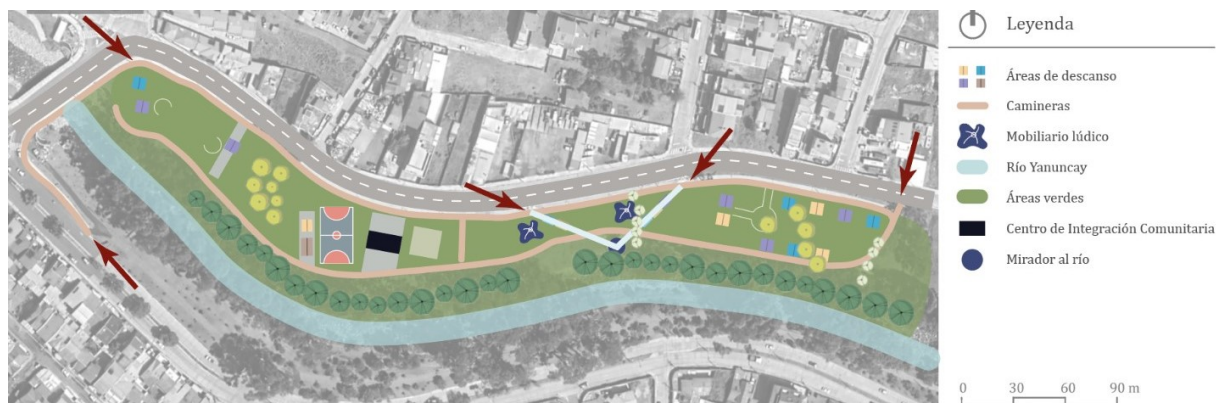


FIGURA 1.37: Accesibilidad en el parque Lineal Yanuncay
Fuente: Google Earth. Elaboración: Equipo de trabajo

1.5.1.5. Vegetación

En el proyecto, se ha podido identificar tres tipos de vegetación: alta, media y baja, que van desde alturas como 80cm hasta árboles de 10 a 12 metros de altura (figura 1.38). El pichul es una especie de árbol que alcanza los 12m de altura, seguidamente está la altamisa, que es un arbusto de 1 a 2 metros de altura y finalmente se encuentra la jara púrpura, que es una especie de vegetación baja que alcanza los 80cm (figura 1.39).



FIGURA 1.38: Tipos de vegetación del Parque Piedras del Yanuncay
Fuente: Google Earth. Elaboración: Equipo de trabajo



FIGURA 1.39: Ubicación de la vegetación en el parque Lineal Yanuncay
Fuente: Google Earth. Elaboración: Equipo de trabajo

1.5.1.6. Seguridad

Se puede constatar el tema de seguridad con la implementación de luminarias LED, en el parque, este sistema de iluminación es esencialmente importante debido a que, en un transecto temporal, el usuario se sentirá más cómodo y más seguro (Figura 1.40).



FIGURA 1.40: Luminarias del parque Lineal Yanuncay
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

1.5.1.7. Luz y Sombra

Se diseñan en base a diferentes estrategias, espacios que brindan sombra al usuario, en este caso se diseñan unas pérgolas, capaces de guardar a las personas de los rayos solares, de igual manera también se crea sombra natural con la vegetación alta, como se puede apreciar en la (figura 1.41).

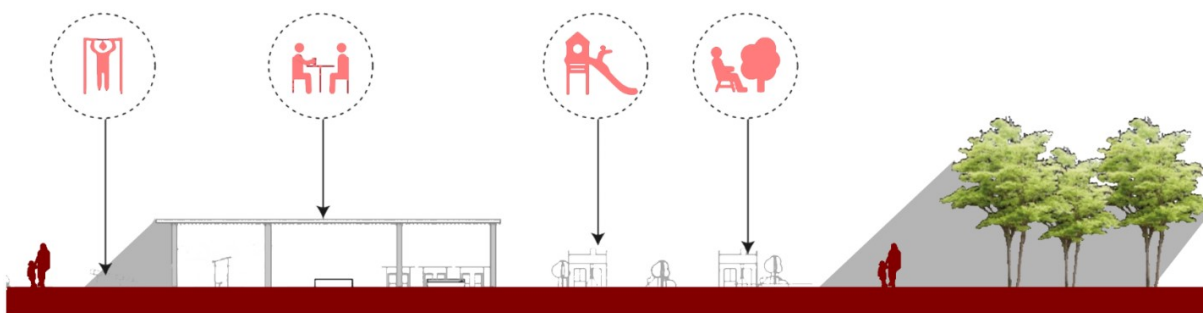


FIGURA 1.41: Luz y sombra
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Análisis de sitio, Entrevistas y Normas administrativas

En este apartado, se cumple con el objetivo específico número 2; se realiza un análisis de sitio dentro de una de las parroquias urbanas de la ciudad de Cuenca, los puntos a tratar dentro del análisis permiten identificar condicionantes urbano arquitectónicas que tendrán influencia al momento de plantear estrategias de diseño para la propuesta de anteproyecto. Sumado a esto, se logra definir el perfil de usuario y su percepción en relación a la vivienda como servicio. Además de que se propone una normativa con posibles estrategias administrativas para la vivienda de interés social como servicio.

En una primera instancia, se presenta el análisis de lugar, el mismo que engloba varios urbano- arquitectónicos. Posterior a ello, se utiliza herramientas como la entrevista, con la finalidad de poder realizar el levantamiento de información, teniendo claro así, las necesidades habitacionales básicas de los usuarios. Seguidamente, se toma los puntos más importantes de todas las entrevistas y se procede a realizar un gráfico radial o comúnmente llamado gráfico de araña, lo que sirve finalmente para diseñar los espacios de vivienda.

Una vez realizado todo este proceso de obtención de datos, se propone un plan del manejo administrativo de la vivienda, y de sus zonas públicas complementarias, es decir, qué entidad o entidades se harán cargo de la solicitud y elegibilidad de usuarios, asignación de viviendas, mantenimiento y administración, control de precios y cobro de renta, apoyo social y administración de áreas de huertos urbanos.

2.1. Análisis de Sitio

Dentro del análisis de sitio, se procederá a analizar varios puntos urbano- arquitectónicos trascendentales, los mismos que servirán posteriormente como factores clave para la propuesta de diseño del proyecto de vivienda social. Los componentes de esta evaluación detallada del sitio son: ubicación, normativa, delimitación de la zona de estudio, movimiento- quietud, estudio solar y análisis de edificaciones existentes con respecto a alturas, edificaciones y materialidad.

2.1.1. Ubicación

El terreno a intervenir se encuentra localizado en la provincia del Azuay, dentro de la ciudad de Cuenca, en la parroquia El Batán, como se observa en la figura 2.1.

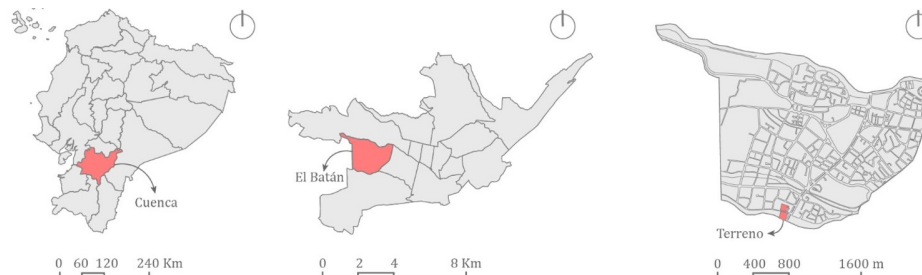


FIGURA 2.1: Ubicación macro, meso y micro del terreno
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.1.2. Ubicación específica topografía

El predio se encuentra ubicado en la calle Manuel Córdova Galarza entre la avenida De Las Américas y January Palacios. El terreno se encuentra dentro de una zona consolidada, a orillas del río Yanuncay. La topografía del terreno es menor al 2% considerándose como un terreno plano y siendo de beneficio para el desarrollo del proyecto como, se observa en la figura 2.2.

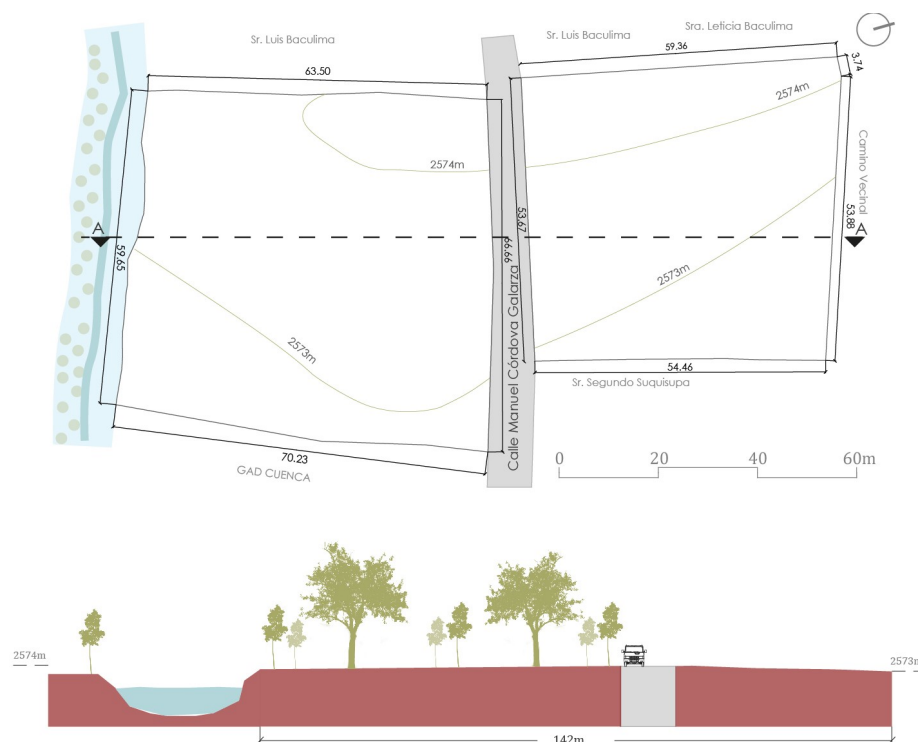
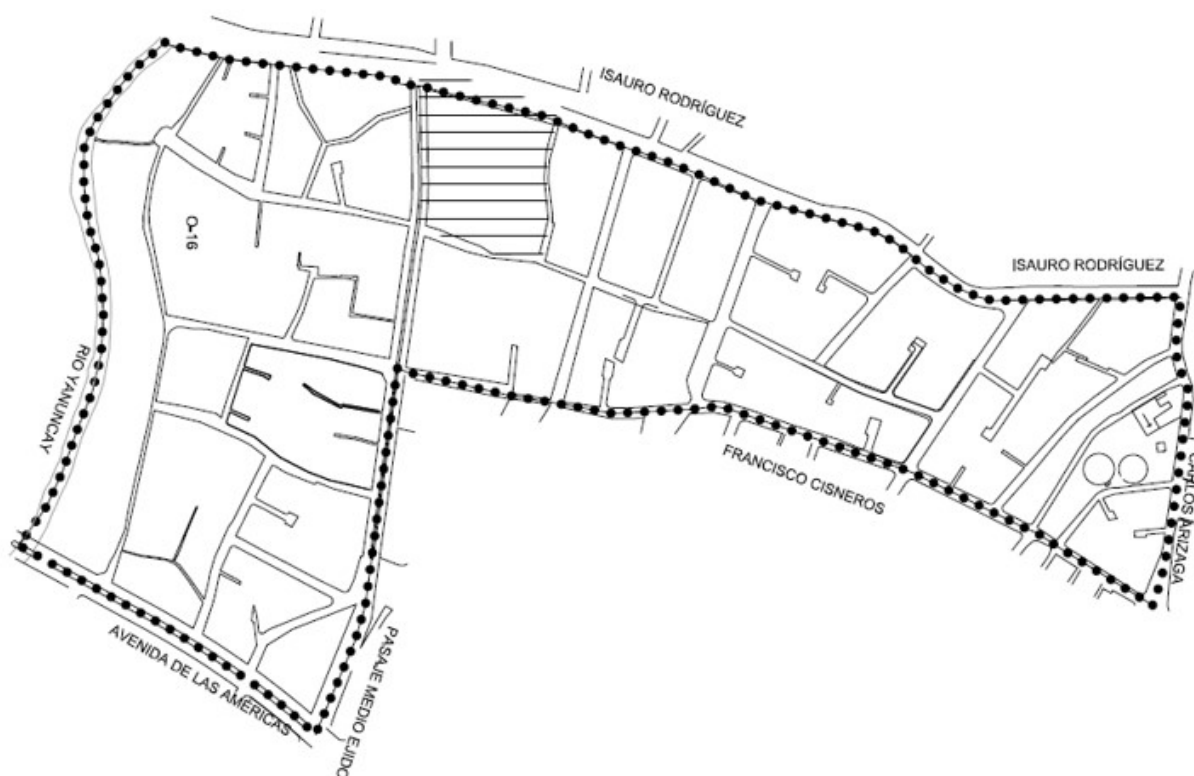


FIGURA 2.2: Emplazamiento y sección del terreno
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.1.3. Normativa

EL terreno se encuentra emplazado dentro del sector O-16 del Plan de Ordenamiento de la ciudad de Cuenca. La normativa indica que se puede emplazar una edificación de hasta 6 pisos de altura siendo esta, aislada con retiro frontal de 5 metros y 4 metros en sus retiros laterales y posterior. En cuanto a la porción de terreno aledaña al río Yanuncay, se considera una margen de protección de 50 metros como lo indica la ordenanza, en donde se le puede aprovechar diversos usos emplazar alguna edificación ([Municipalidad-Cuenca, 2015](#)), como se observa en la figura 44 2.3.



ALTIMA DE LA EDIFICACION	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	COS MAXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3° PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LA EDIFICACION COLINDANTE
						F	L	P	Dimensión mínima (m)
1 o 2 pisos	200	9	80	30 - 100 Vv./Ha.	- Pareada con retiro frontal	5	3	3	-
3 o 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 60 Vv./Ha.		5	3	3	3
5 o 6 pisos	500	18	75	igual o mayor a 60 Vv./Ha.	- Aislada con retiro frontal	5	4	4	4

FIGURA 2.3: Normativa del terreno

Fuente: PDOT Cuenca. Elaboración: Equipo de trabajo

Al proponer un anteproyecto arquitectónico y urbano en un predio que se encuentra a las orillas del Yanuncay, es muy importante mencionar que en el Plan De Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, singularmente en el apartado “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento

Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano” (Municipalidad-Cuenca, 2015) se menciona singularmente que “Para los territorios que no están contemplados en el Plano N° 6 y que constituyen márgenes de protección de quebradas se determina una longitud de mínimo 15 metros, (con excepción de las que constan en el Plano N°6 en las que se determina un mínimo de 30 metros) y en el caso de ríos una longitud mínima de 50 metros medidos a partir de la orilla. En estas márgenes de protección, se asignan los usos que se detallan a continuación y en consecuencia en ellos no se admitirán los usos previstos para los sectores de planeamiento en los cuales se encuentran: Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas” (Municipalidad-Cuenca, 2015) (p. 55). Este punto normativo, hace posible que en el cuerpo sur de este predio de intervención, se pueda desarrollar un diseño de espacio público; un parque.

2.1.4. Delimitación de sector de estudio

Como primera instancia, se tomó como referencia a la parroquia El Batán para una primera delimitación de la zona de estudio. Con la definición de delimitantes naturales como el río Yanuncay en el sur, se concentró la zona de estudio en las manzanas ubicadas al norte del proyecto siendo estas las de mayor influencia y contacto con el terreno. Al encontrarse en un sector urbano, se optó por escoger calles principales para definir los límites del sector de estudio como son: la avenida De Las Américas, la calle Carlos Barrezueta al norte y al oeste con la calle Isauro Rodríguez hasta llegar al sur con la calle Manuel Córdova Galarza donde se encuentra el nuevo puente del Río Yanuncay que ayuda a la movilización en el sector, como se observa en la figura 2.4.



FIGURA 2.4: Normativa del terreno

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.1.5. Movimiento – Quietud

Flujo Vehicular

En el sector de estudio, encontramos 3 vías arteriales como son la Avenida De Las Américas, la avenida Enrique Arizaga Toral y la avenida Isauro Rodríguez, dichas vías son las más concurridas del sector, de ellas se distribuye el tráfico hacia las demás parroquias de la ciudad de Cuenca como para las vías colectoras del sector. En el sector de estudio se encuentran diversos comercios aledaños a las vías arteriales, los cuales abastecen al resto de la parroquia ya que conservan un uso mayormente residencial, por ende, las vías

colectoras y locales del sector se mantienen libres sin un alto flujo de tráfico, como se observa en la figura 2.5.



FIGURA 2.5: Flujo vehicular
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Puntos de quietud

Para este apartado, se toma en cuenta los elementos y espacios que los habitantes utilicen diariamente para su descanso, reunión y actividades de interacción. Como se observa en el gráfico, dichos espacios se encuentran mayormente expresados por parques, los cuales abastecen mayormente a la zona sur del área de estudio como son el Parque Lineal Yanuncay y el Parque Lineal Piedras de Yanuncay. Los parques lineales pre existentes inciden directamente al terreno analizado debido a que se ubican en toda la margen del río Yanuncay, factor a considerarse para el desarrollo del proyecto, como se observa en la figura 2.6.



FIGURA 2.6: Flujo vehicular
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.1.6. Análisis solar

El recorrido del sol reflejado en la zona de estudio no afecta al terreno debido a la altura de las edificaciones encontradas de este a oeste y la ausencia de edificaciones en ciertos predios, así también, al sur del terreno se encuentra el río Yanuncay que en vez de producir sombras que afecten al sector, permiten destacar visuales hacia toda la rivera, como se observa en la figura 2.7.

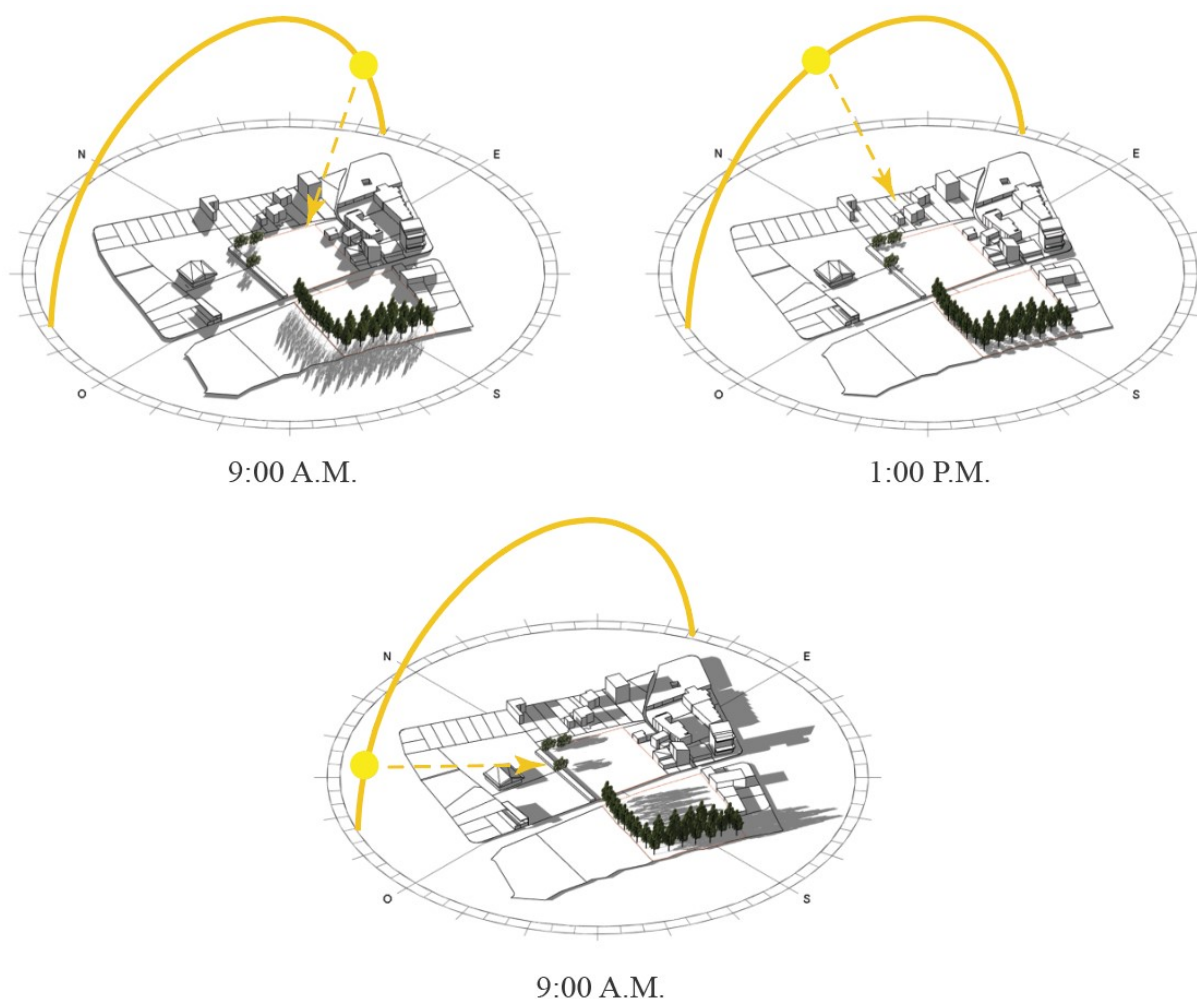


FIGURA 2.7: Análisis Solar

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.1.7. Altura de edificaciones existentes

En la calle Manuel Córdova Galarza dentro del tramo aledaño al terreno se encuentran lotes sin uso, así como edificaciones de vivienda unifamiliar de un piso. En la avenida de las Américas predomina las edificaciones de comercio y su altura varía desde 1 a 5 pisos en el tramo analizado.

El terreno a intervenir puede aprovechar todas sus fachadas para generar visuales con su entorno debido a la altura de las construcciones aledañas y su baja influencia hacia una edificación en altura, como se observa en la figura 2.8.

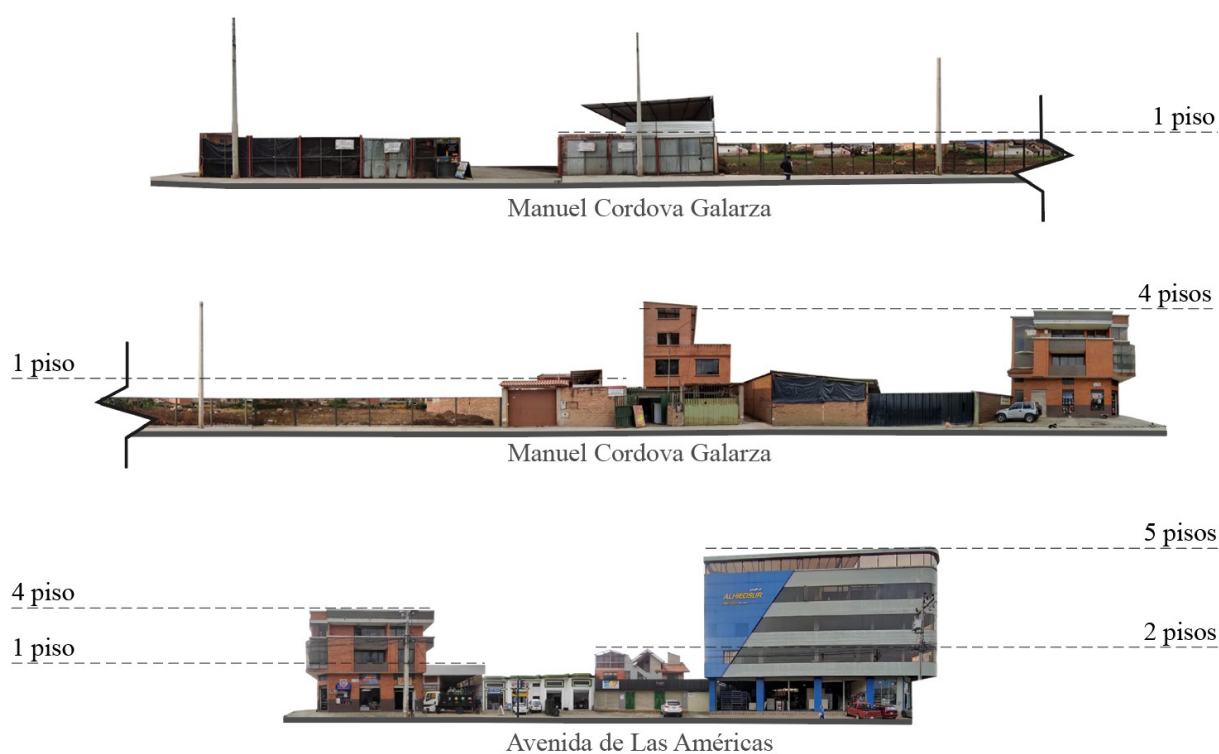


FIGURA 2.8: Altura de pisos
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.1.8. Fachadas y Materialidad

Dentro del área de estudio se encuentran fachadas con diversos estilos arquitectónicos, desde una hasta cinco plantas, variando entre cubiertas planas e inclinadas. Los materiales predominantes en fachadas son el ladrillo y vidrio, así también, se identifican cerramientos metálicos, puertas y portones metálicos de diversos colores, ventanas de aluminio y vidrio y empastes texturizados, como se observa en la figura 2.9.

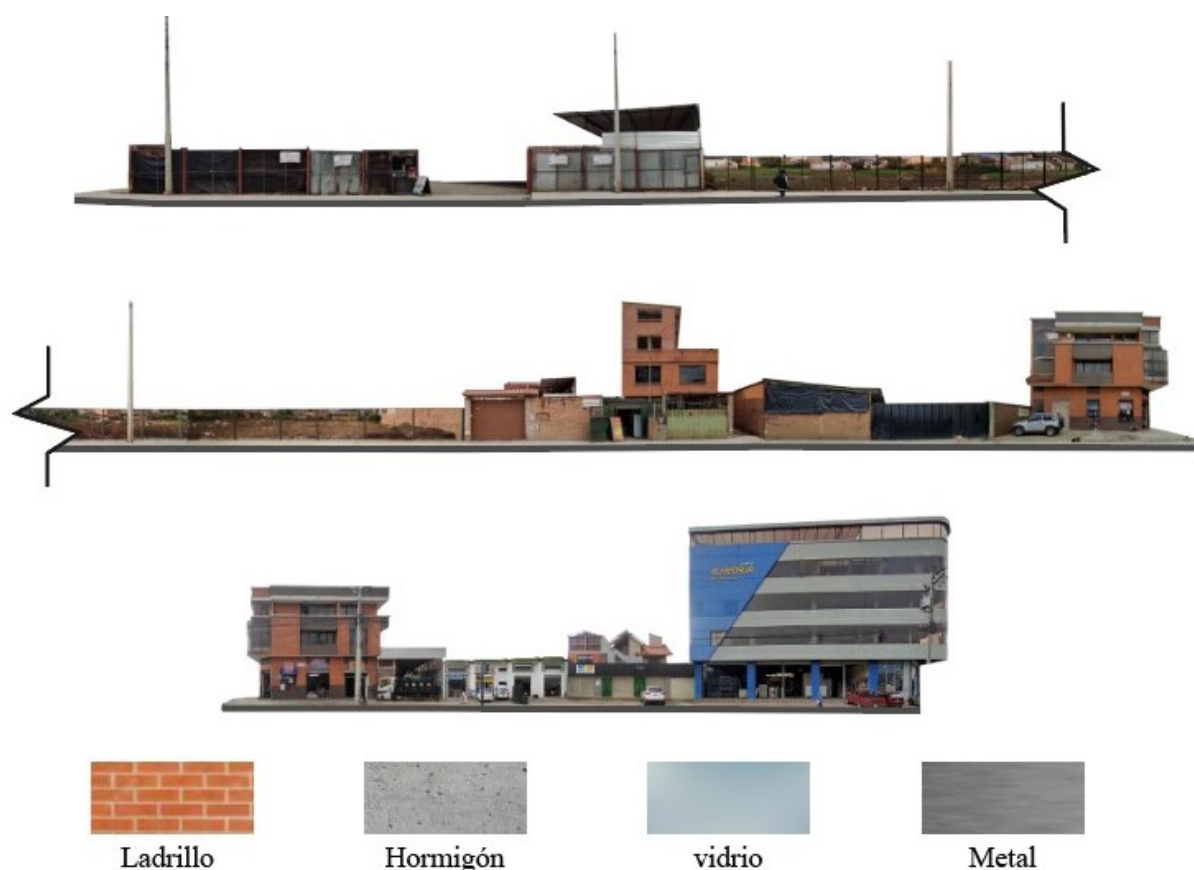


FIGURA 2.9: Altura de pisos
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.2. Entrevista

No se utiliza datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), ya que, el propósito de aplicación de tal cuestionario, es verificar a través de la observación y escucha activa el estado actual sobre las perspectivas directas del usuario, acerca de necesidades habitacionales, sobre la demanda de vivienda de alquiler social, además de recopilar ciertas experiencias y testimonios. Inclusive si es el caso, identificar las experiencias que han tenido los entrevistados para acceder a una vivienda de alquiler social. Finalmente, registrar sugerencias y recomendaciones acerca de cómo mejorar el servicio de este tipo de vivienda

Una vez identificados los objetivos, se establece el perfil de los participantes para la entrevista, la cual, son personas de bajos recursos, ya que, son usuarios que necesitan de dichas residencias para obtener servicios esenciales, asimismo, lograr una estabilidad, intimidad y protección en los núcleos familiares. Para mejor entendimiento, se desglosa el término “hogar”, para comprender como las familias nucleares, monoparentales y sin hijos, buscan acceder a una vivienda de bajo costo y de calidad, entonces, personas que se encuentran en lista de espera, para acceder a una vivienda son los perfiles a entrevistar.

Entonces, las preguntas se elaboran sobre la vivienda de interés social, residencia en altura y finalmente, sobre un nuevo modelo de administración de vivienda de alquiler, enfocada al bien social.

A continuación, se elabora una lista de preguntas para proceder a realizar las entrevistas a los usuarios de esta vivienda de alquiler social, y posteriormente poder obtener puntos clave de dicho trabajo en campo para respaldar el futuro diseño de anteproyecto de la vivienda.

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?
2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda? Es decir, ¿su vivienda es propia o arrienda, con cuántas personas vive?
3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura.
4. ¿Cuál es la capacidad que usted tiene para pagar una renta mensual?
5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?
6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?
7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?
8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda? Por ejemplo, tiene algún familiar con discapacidad física o intelectual.
9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, etc.
10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?
11. ¿Cuánto tiempo tiene la intención de vivir en una vivienda de alquiler social? ¿Tiene algún plan a largo plazo relacionado con tu vivienda?

Para elegir el grupo de entrevistados se tomó la base de datos del Registro Social del Ministerio de Inclusión Económica y Social ([Social, 2013](#)) en la ciudad de Cuenca, donde se observa a personas de bajos recursos en condiciones precarias de vivienda, entonces se elige a un grupo de once familias que viven tanto dentro del área urbana como en la parte rural de la ciudad.

Como se mencionó anteriormente, las familias entrevistadas (figura 2.9), se detallan como nucleares, monoparentales y sin hijos. Entonces, en este punto se registra la conformación de cada una de las familias y la ubicación de su vivienda dentro del cantón Cuenca, tal y como se puede observar en la figura 2.10.

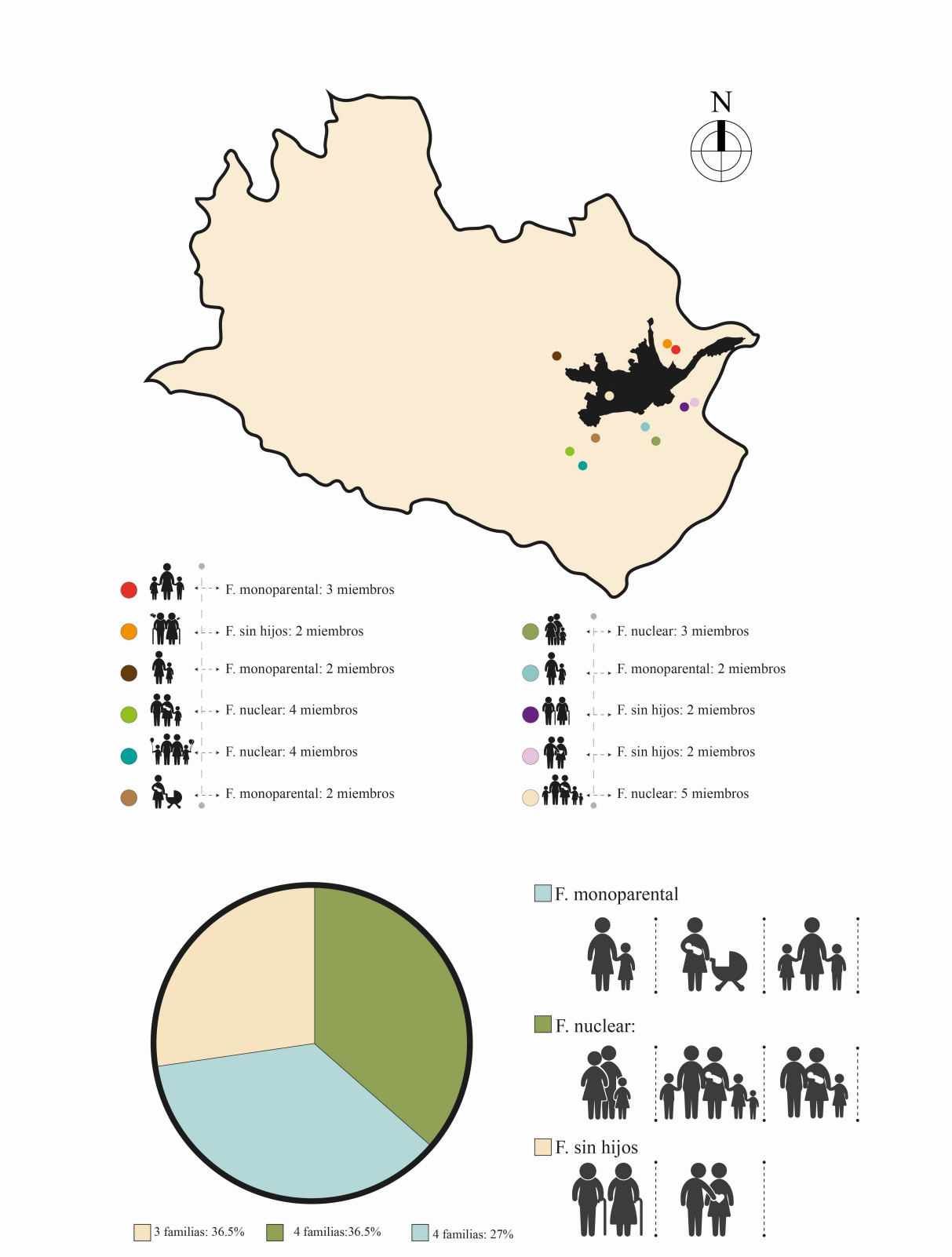


FIGURA 2.10: Ubicación de hogares entrevistados dentro del cantón Cuenca
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Para indicar los resultados de dichas entrevistas se utiliza la tabla 2.1; en el eje x se disponen tres columnas, en las que se destacan tres puntos: los aspectos más importantes mencionados por los entrevistados, adulto y adulto mayor. Mientras que en el eje y se detalla cada uno de dichos aspectos y el número de personas que lo requieren o no, según la edad (adulto, adulto mayor).

Tabla 2.1: Tabulación de respuestas recurrentes de los entrevistados

RESULTADOS DE ENTREVISTAS		
RESPUESTAS RECURRENTE	ADULTO MAYOR	ADULTOS
Personas que requieren el servicio	2	7
Personas que no quieren el servicio	1	1
Espacios comunales	1	4
Espacios deportivos	2	5
Seguridad	1	6
Áreas de medicina	2	6
Guardería y apoyo estudiantil	1	3
Huertos	2	4
Conectividad	2	4
Biblioteca	0	5

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

La tabla 2.1 indica los principales temas que sobresalieron en las entrevistas con respecto a la edad de dichos entrevistados, de esta manera se obtiene los siguientes gráficos radiales según las edades de los entrevistados (Adulto o adulto mayor). En la figura 2.11 se observa el número de personas que requieren o no el servicio de vivienda social según su edad, en este caso son adultos. Por otro lado, las personas que aspiran al servicio, hablan de ciertos espacios que necesitan en sus actividades cotidianas, sumado a servicios sociales, médicos de acuerdo a salud física y mental. Es por ello que es imprescindible tomar en cuenta estos resultados para el diseño del anteproyecto de vivienda de alquiler social.

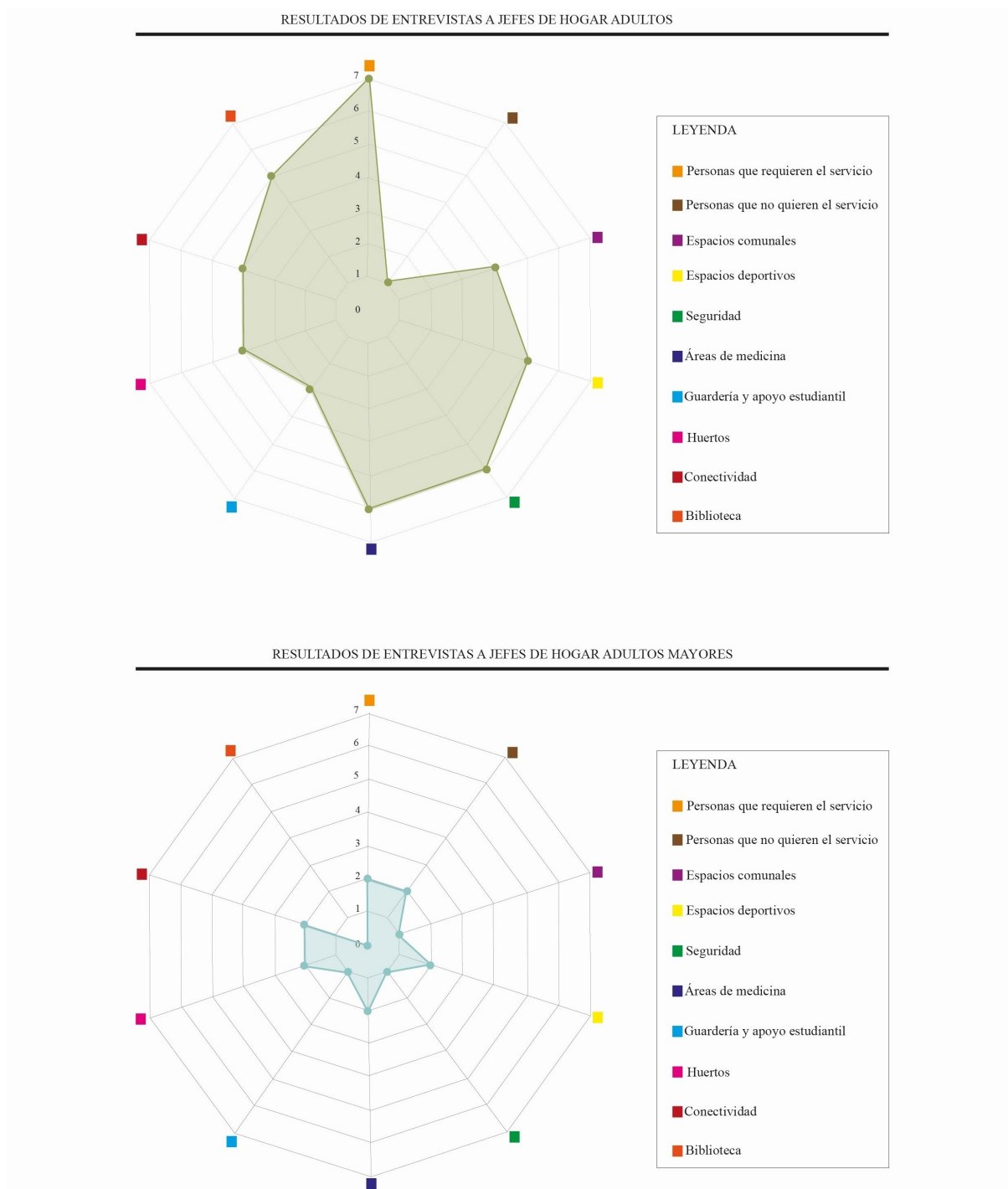


FIGURA 2.11: Gráfico radial de adultos entrevistados
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Del levantamiento de información en campo, es decir, una vez realizadas las entrevistas, se analiza los diferentes tipos de familias (nucleares, monoparentales y sin hijos) y el número (frecuencia) de cada una de ellas, esto se puede observar en la figura 2.12.

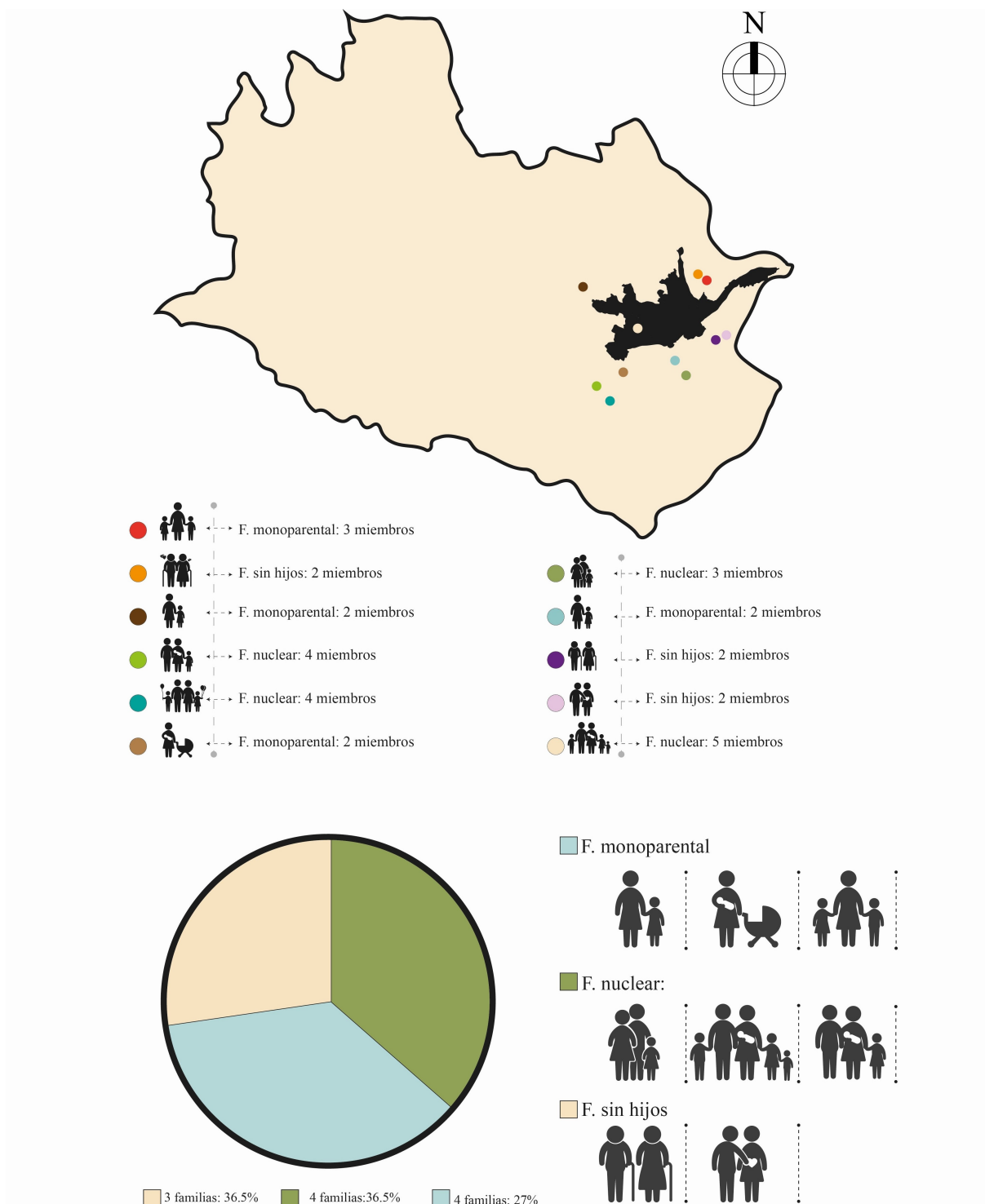


FIGURA 2.12: Gráfico de pastel de tipos de familias entrevistadas
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

En la figura 2.13, similar a la anterior, se observa los requerimientos de los dos adultos mayores entrevistados, se muestra que están interesados en tener huertos, áreas de medicina, espacios de sano esparcimiento.

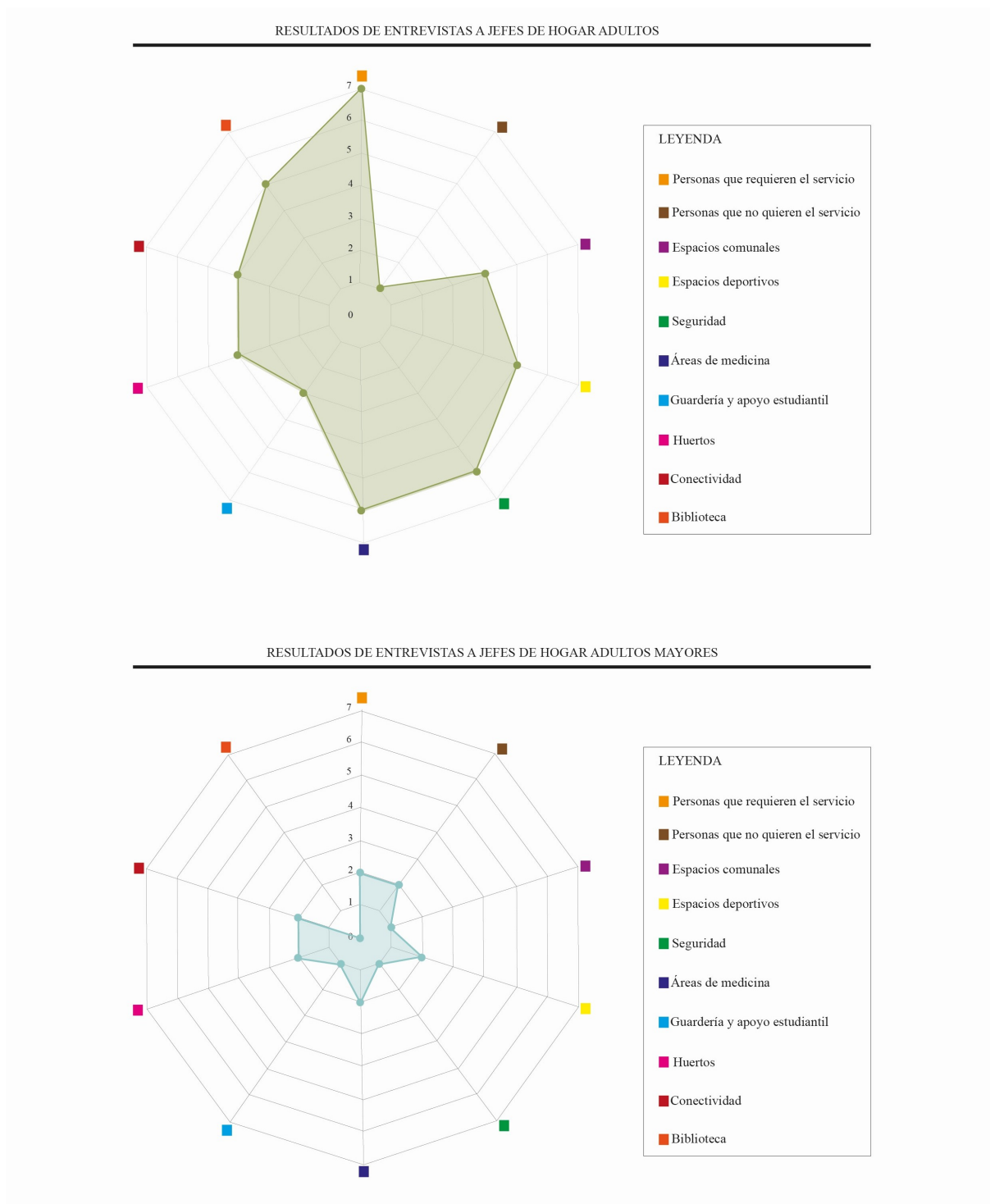


FIGURA 2.13: Gráfico radial de adultos mayores entrevistados
 Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Los datos obtenidos servirán para el siguiente capítulo donde se realizará el anteproyecto de una vivienda de alquiler social, la misma que contendrá espacios que requieren los usuarios de este tipo de vivienda.

Tabla 2.2: Propuesta de espacios para proyecto arquitectónico

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO		
EDIFICACIÓN		
PLANTA BAJA		
ITEM	ESPACIO	ACTIVIDADES
1	Lavandería	Espacios para lavado y secado para prendas de los usuarios
2	Guardianía	Vivienda para el guardia de la edificación
3	Basurero	Depositos de basura para cada departamento
4	Gimnasio	Comercio que brinda servicio a toda la comunidad
5	Cuarto de máquinas	Equipos que abastecen y aseguran a toda la edificación
6	Huertos urbanos	Sembrío y cosecha para consumo propio o venta
7	Bodegas	Almacenaje general de la edificación y equipamientos
8	Administración	Oficinas para control de admisión, control y supervisión
9	Circulación Vertical	Acceso, escaleras y elevador para los departamentos
10	Restaurante	Comercio que brinda servicio a toda la comunidad
11	Sala de reuniones	Espacio para encuentro y reunión de los usuarios
12	Consultorio médico	Consultorio general para la comunidad y los usuarios
13	Consultorio psicológico	Brinda servicios a personas afectadas psicológicamente
14	Abacería	Comercio que brinda servicio a toda la comunidad
15	Asistencia estudiantil	Profesores que refuercen el rendimiento académico de estudiantes
16	Guardería	Supervisión controlada para menores
17	Farmacia	Equipamiento que abastezca a la edificación y la comunidad
PLANTA TIPO		
ITEM	ESPACIO	ACTIVIDADES
18	Departamento tipo A	Habitáculo que abastezca de entre 1 a 2 personas
19	Departamento tipo B	Habitáculo que abastezca de entre 2 a 4 personas
20	Departamento tipo C	Habitáculo que abastezca de entre 3 a 6 personas
21	Zona comunal	Espacio común para descanso y encuentro
22	Terraza interna	Área de descanso combinada con vegetación vaja y balcón
PARQUE		
ITEM	ESPACIO	ACTIVIDADES
23	Area lúdica	Zona de vegetación y mobiliario para descanso.
24	Area de consumo	Espacio para preparación y consumo de alimentos
25	Area de deporte	Canchas y amplios espacios para actividad física
26	Area de recreación	Espacio seguro para la recreación de niños y adultos
27	Baños	Espacio servidores que abastezcan a los usuarios
28	Parqueadero	De vehículos y bicicletas para los usuarios del parque

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

2.3. Estrategias administrativas

La vivienda es una necesidad básica de la población, pero de difícil acceso por el nivel económico que hay en el país, además de que depende del estatus social para poder alcanzar una vivienda digna en un medio urbano que tenga todas las características para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Con este antecedente nacen las viviendas sociales, en este caso al proponer una vivienda de alquiler social, se crea un marco administrativo para el manejo del programa de vivienda. El manejo de dicho programa de vivienda de alquiler social contiene varias etapas que serán ejecutadas por las entidades involucradas en el proyecto. Las fases son presentadas en la figura 2.14.

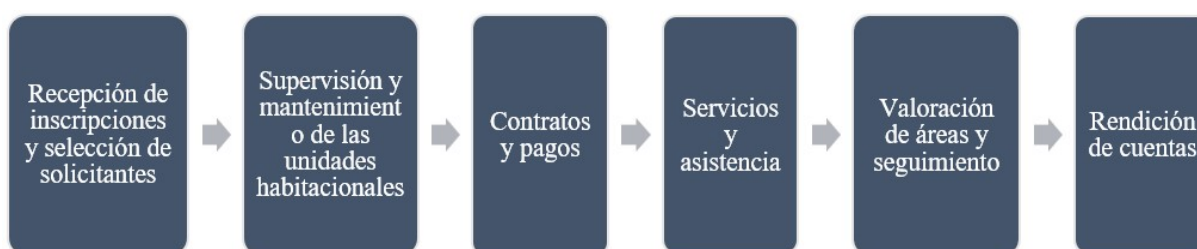


FIGURA 2.14: Gráfico radial de adultos mayores entrevistados
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

En la figura 2.14 se habla acerca de los temas que son considerados dentro del marco de administración, en primer lugar, se menciona la recepción de solicitudes de las personas que quieren entrar a este programa de vivienda de alquiler social, para ello, se proponen las siguientes estrategias, primero, enfocado en una mejor organización, se debe constituir un sistema en el que se registre a cada una de las familias aspirantes. Posterior a ello, lo que se pretende es precisar los criterios de elegibilidad para los beneficiarios basados en varios aspectos como situación socioeconómica, residencia, etc. Y finalmente, para la selección de los solicitantes, se debe fundar una comisión de profesionales que puedan aprobar las solicitudes de las diferentes familias (Guadarrama, 2021).

En una segunda instancia, se encuentra la supervisión y mantenimiento de las unidades habitacionales, en donde se verifica el buen estado de los departamentos y las áreas comunales con inspecciones periódicas, de igual manera, en el caso de tener averías o daños en las viviendas, se debe poner en marcha un protocolo de reparación de las instalaciones, y finalmente, si es que existieran caso de daños estructurales en las edificaciones, se debe implementar un programa de mantenimiento correctivo.

Como tercer punto, están los contratos y pagos, en esta fase se asientan contratos transparentes y justos que puedan proteger tanto a los inquilinos como a la institución que administra el programa de vivienda, también se deben definir los plazos de pago para el cumplimiento adecuado de las obligaciones de los residentes.

Seguido a esto, en una cuarta etapa, se proporciona servicios y asistencia a las diferentes familias, por ejemplo, se brinda servicios de apoyo social como orientación laboral, educación financiera, asesoramiento legal, estos servicios aportan para mejorar la calidad

de vida de los usuarios. En caso de que los inquilinos tengan dudas acerca de los servicios a los que pueden acceder, se debe crear un sistema de atención al cliente en donde se debe responder a las consultas de las familias.

En la fase de seguridad y convivencia, se establecen factores como la implementación de medidas de seguridad adecuadas para los edificios de vivienda, además de fomentar la sana convivencia entre los inquilinos en los espacios comunales.

A través de la fase de valoración de áreas y seguimiento, lo que se pretende es ejecutar evaluaciones constantes con la finalidad de identificar las zonas públicas que requieran mejoras y además de medir cómo impactan en la convivencia social de los usuarios, de esta manera se puede establecer una mejora en las medidas administrativas.

Y finalmente, se debe rendir cuentas de los procesos que se ha venido haciendo desde la selección de los inquilinos, indicar el uso correcto de los recursos ante las diferentes entidades públicas que sustentan el programa de vivienda social, además de presentar el cumplimiento con los diferentes objetivos.

2.4. Criterios de elegibilidad de los usuarios

Según los datos bibliográficos obtenidos en el primer capítulo acerca de los criterios de elegibilidad para la selección de hogares, se toma como referencia los diferentes factores tomados en cuenta en varios países según la OCDE, tales como: ciudadanía, nivel de ingresos, situación de vulnerabilidad, tamaño del hogar, historial de alquiler o comportamiento previo, necesidad de vivienda asequible.

1. Ciudadanía: se procede a verificar si el beneficiario posee un estatus legal correcto o un estatus migratorio regular, esto obviamente, en caso de que el posible inquilino sea migrante.
2. Nivel de ingresos: en este punto se plantea establecer un límite de ingresos basado en el salario y tamaño de hogar, es decir, cuántas personas conforman la familia, este criterio permite que las personas con bajos o moderados ingresos económicos puedan acceder a este programa de vivienda, ya que en el mercado privado enfrentan grandes desafíos para entrar a una vivienda de alquiler.
3. Situación de vulnerabilidad: para este criterio las personas o familias que estén en peligro o que sean víctimas de violencia doméstica, personas con capacidades diferentes, adultos mayores, personas sin hogares o familias que estén en riesgo de desalojo. Específicamente para estos grupos prioritarios se crean este criterio de elegibilidad.
4. Tamaño de hogar: se evalúa el tamaño de hogar, es decir, la cantidad de miembros que conforman la familia, para posteriormente poder asignar una unidad habitacional que satisfaga las necesidades del núcleo familiar.

5. Historial de alquiler: se pedirá que los posibles inquilinos adjunten cartas de buena conducta en anteriores casas de alquiler, esto para asegurarse que sean personas cumplidas y responsables con el pago del alquiler mes a mes.
6. Necesidad de vivienda asequible: se considera la situación real de vivienda de la familia beneficiaria o las dificultades económicas, de salud o psicológicas que esté viviendo el núcleo familiar.

2.5. Entidades administradoras del proyecto

La política urbana de la vivienda, tiene la facultad de poder ubicar a una vivienda de interés social en los distritos céntricos de la ciudad, de esta manera, se puede llegar a reducir gastos en tiempo y dinero que llegan a tener las personas que viven en las zonas periféricas ayudando a mejorar su nivel de vida. Todo esto basándose en principios éticos para crear un estado igualitario e incluyente (Rodríguez, 2020). Es por esto que se plantea que GAD del cantón Cuenca, pueda implementar políticas de vivienda pública en las centralidades.

Ahora se plantea las posibles organizaciones que puedan estar al frente de este proyecto de vivienda de alquiler social. Según (art.30, 2015) “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”. Por ello, es necesario crear convenios con organizaciones de la ciudad de Cuenca, como es ETAPA, EMUVI, Gad Municipal de Cuenca, Municipio de Cuenca, Banco de Desarrollo del Ecuador, Universidades de la Ciudad para que las personas lleguen a tener credibilidad en el servicio que se está brindando, ya que, muchos no creen en la prestación de inmobiliaria por varios de los aspectos negativos que han observado y vivido. Así también, trabajar de la mano con las organizaciones para que se puedan cumplir con todas todos los servicios que se están otorgando en la vivienda social para el bienestar de la comunidad.

Estas entidades contarán con un extenso grupo de profesionales para atender todas las áreas que requiere una vivienda de alquiler social, que va desde la recepción de solicitudes, hasta la administración de áreas comunales y públicas para los inquilinos, como por ejemplo, la gestión de servicios de salud física y mental, de educación complementaria, además de lavandería y huertos ecológicos urbanos.

Anteproyecto de vivienda de alquiler social – desarrollo de espacio público complementario

En el presente capítulo se presenta contenido explicativo y gráfico para el cumplimiento del objetivo 3. Se propone el anteproyecto de vivienda de alquiler social, además de una propuesta de espacio público que satisfaga las necesidades de los residentes de dichas unidades de vivienda. Cabe mencionar que dicho anteproyecto se basa en los resultados del capítulo 2; todas las áreas fueron diseñadas de acuerdo a la etapa del programa arquitectónico, del grupo de entrevistados.

Este apartado se divide en dos secciones; la primera radica en presentar todas las estrategias arquitectónicas y urbanas del proyecto de vivienda, para ello se utilizará recursos como diagramas e imágenes, en las cuales se explicarán los criterios formales, funcionales y tecnológicos utilizados para la propuesta arquitectónica-urbana. La segunda parte se basa en explicar cómo estos criterios de diseño resuelven constructivamente mediante el planteamiento de detalles constructivos.

3.1. Implantación del Anteproyecto de vivienda de alquiler social

En la figura 3.1 se puede observar, un organigrama general del anteproyecto que se propone; un conjunto de edificios en forma de barra de alta densidad, en donde se desarrollarán las unidades de vivienda o los departamentos A, B y C, así como también sus espacios comunales. Adicional a esto, se propone el anteproyecto de un espacio público; un parque, en donde se desarrollan cuatro núcleos de espacios fundamentales; una zona lúdica, zona deportiva, zona de descanso y zona de consumo, además de ello se diseña una zona complementaria que alberga parqueaderos y baterías sanitarias.

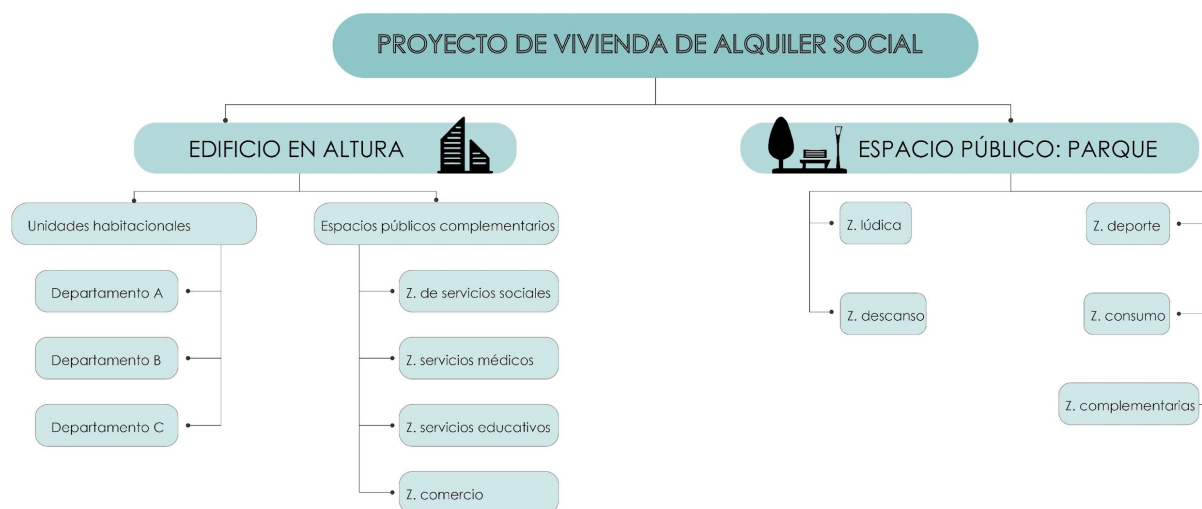


FIGURA 3.1: Normativa del terreno

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Específicamente el edificio se implanta en base a condiciones y necesidades del usuario, se aplican operaciones de diseño para obtener la volumetría requerida, teniendo en cuenta siempre la iluminación y ventilación natural de cada una de las unidades habitacionales, así como se observa en la figura 3.2.

La edificación se define conservando un camino peatonal central que mejora la conectividad del lado norte al sur del predio. Con la sustracción de bloques internos se permite dar a todo el proyecto iluminación y ventilación natural, mejorando así la funcionalidad en el proyecto. Las áreas comunales entre bloques conservan vistas hacia el río y la propuesta de parque mejorando el confort dentro de los espacios comunes del proyecto.

En la figura 3.2 se evidencia como se prioriza la comodidad de los usuarios tanto del proyecto como los de las personas ajenas a él, retrayendo el proyecto en sus fachadas para generar plazas internas y grandes camineras, así como un gran vacío central en planta baja donde se plantea añadir zonas comerciales para dinamizar las actividades en la zona.

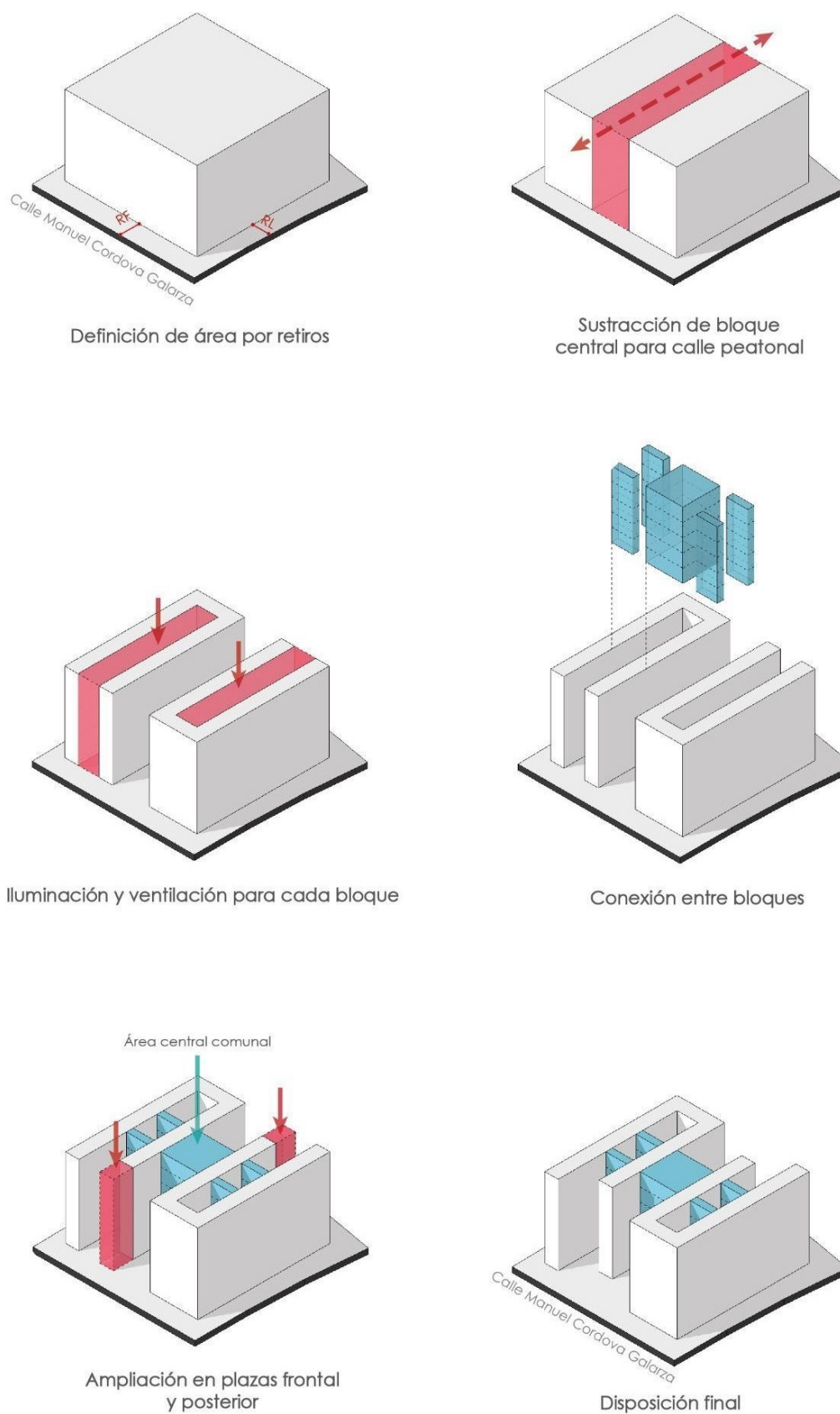


FIGURA 3.2: Implantación del anteproyecto
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.2. Estrategias de diseño

3.2.1. Estrategias de diseño urbanas

El proyecto se origina mediante una serie de criterios en base a condiciones del contexto inmediato además de las necesidades del usuario. Dichos criterios hablan de: conexión urbana, permeabilidad, plazas y espacio público.

Conexión urbana

En un contexto urbano inmediato, el proyecto conecta un camino vecinal que se encuentra al norte del predio de intervención con el cuerpo sur del mismo, esta parte de terreno está destinada a albergar el diseño de zonas públicas, de esta manera, se logra tener un recorrido peatonal por medio de las unidades de vivienda, dinamizando la actividad comercial que existe en la planta baja del edificio. Finalmente, lo que se logra es integrar el edificio con el contexto urbano, tal como se observa en la figura 3.3.

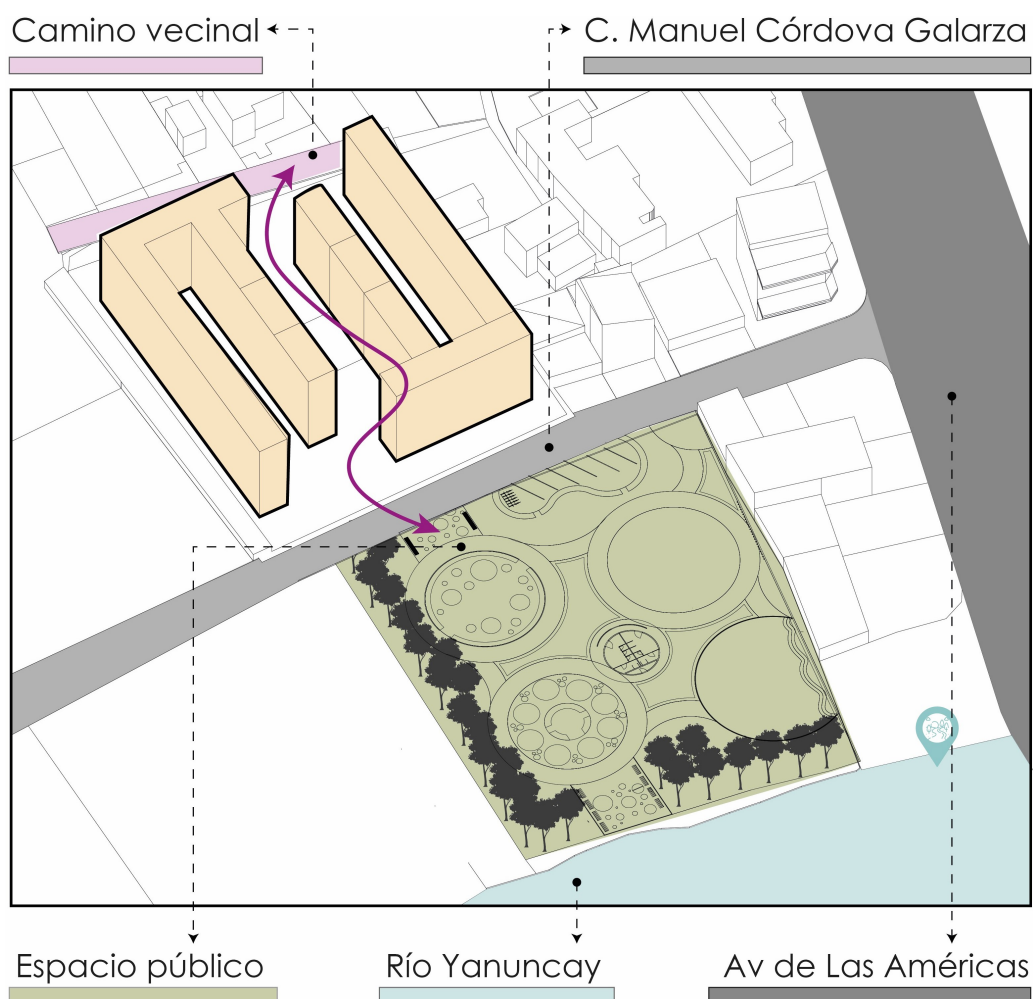


FIGURA 3.3: Axonometría de conexión urbana
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Es importante mencionar que la estrategia clave de esta conexión urbana es la aplicación del urbanismo táctico; se utiliza una trama de círculos en el piso, que va desde el espacio público hasta el camino vecinal que está al norte del predio de intervención. Esta trama la constituyen una serie de círculos de diferente radio para crear un tejido orgánico como se observa en la figura 3.4. Con esto se consigue que los usuarios y personas externas al proyecto, puedan seguir este recorrido.



FIGURA 3.4: Perspectiva de conexión urbana del edificio de vivienda con el espacio público
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Permeabilidad del edificio

El proyecto presenta dos entradas de diferente jerarquía, estas permiten que los usuarios y personas de exterior puedan acceder a la planta baja del edificio de una manera más rápida. Esto significa que el proyecto no se encierra en un terreno, sino que tiene la capacidad de romper barreras arquitectónicas, tal y como se observa en la figura 3.5.

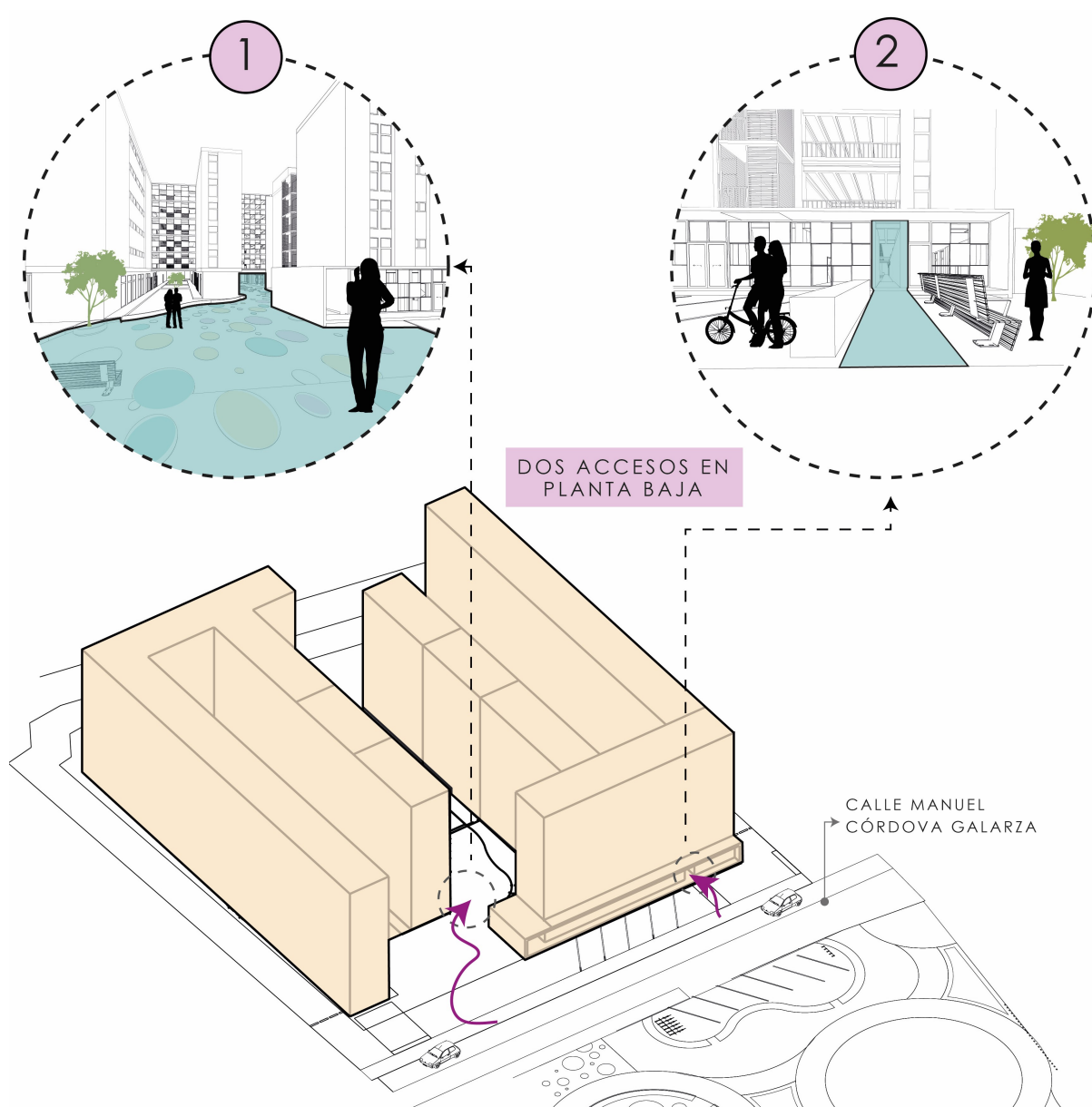


FIGURA 3.5: Permeabilidad desde la calle Manuel Córdova Galarza
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Plazas internas

Dentro del bloque en el que está emplazado el edificio de vivienda, se crean dos plazas; la una es una plaza pública que sirve a los espacios de comercio y servicios públicos (consultorio médico y psicológico, de planta baja). Mientras que la segunda plaza, sirve a espacios servidores privados (lavandería, administración, entre otros). La creación de estas plazas, ayudan a la cohesión de lazos sociales en la comunidad, como se observa en la figura 3.6.

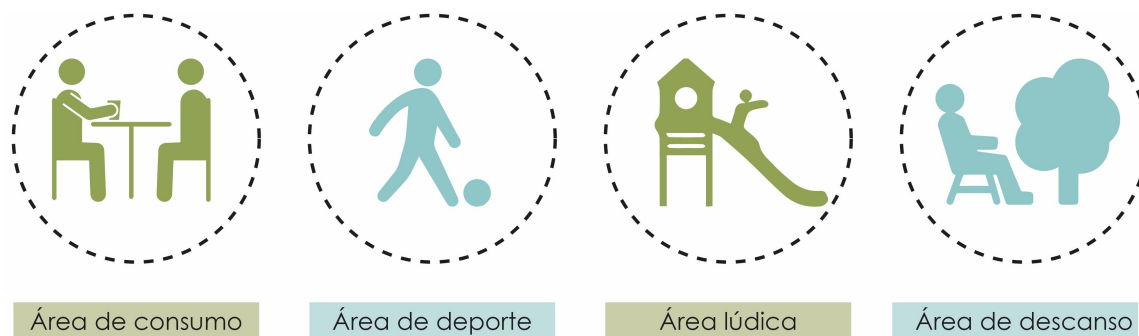


FIGURA 3.6: Plazas internas de los bloques de edificación
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Para el planteamiento de espacio público

La generación de plazas públicas es esencialmente importante, debido a que fortalecen relaciones sociales en los usuarios y en el contexto, además de que mejora la calidad de vida de los usuarios del edificio de vivienda de alquiler social. El proyecto posee un bloque norte y sur, el cual está dividido por la calle Manuel Córdova Galarza, donde el bloque sur está destinado a espacios interactivos y con una diversidad de usos. Este espacio público se caracteriza por romper la ortogonalidad del proyecto y conectarse con su entorno, donde utiliza formas orgánicas relacionadas a los márgenes del río Yanuncay.

En este espacio se utiliza técnicas como urbanismo táctico, además de que se considera la mixticidad de instalaciones como base para la propuesta de diseño, es decir, que se parte de cuatro ejes fundamentales como área lúdica, área de deporte, área de consumo y área de descanso como se observa en la figura 3.7. Estos 4 ejes no solo buscan mejorar el confort dentro de la vivienda social, sino integrar el proyecto a la ciudad.



Área de consumo

Área de deporte

Área lúdica

Área de descanso

FIGURA 3.7: Zonas de espacio público
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.2.2. Estrategias de diseño arquitectónicas

- Iluminación y ventilación natural

El proyecto está emplazado de tal manera que todos los departamentos tengan iluminación y ventilación natural, esto es lo que da la forma volumétrica en barras a la edificación. En las figuras 3.8, 3.9 y 3.10 se puede observar la incidencia del sol en las diferentes fachadas tanto en la mañana, mediodía y tarde, respectivamente. De esta manera se puede constatar que la forma de implantación de las barras, hace que la mayoría de los departamentos reciba iluminación directa en diferentes horas del día.

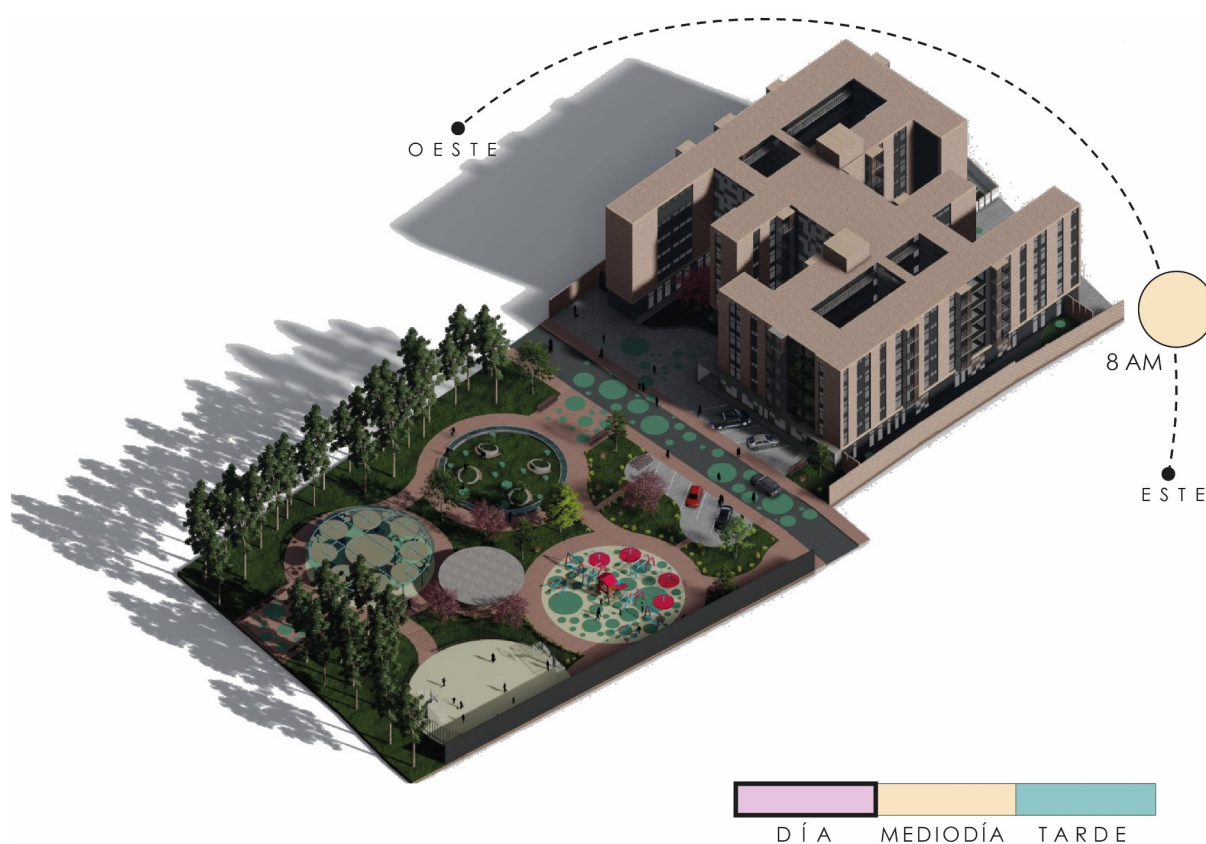


FIGURA 3.8: Incidencia del sol en la mañana sobre las fachadas del edificio
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

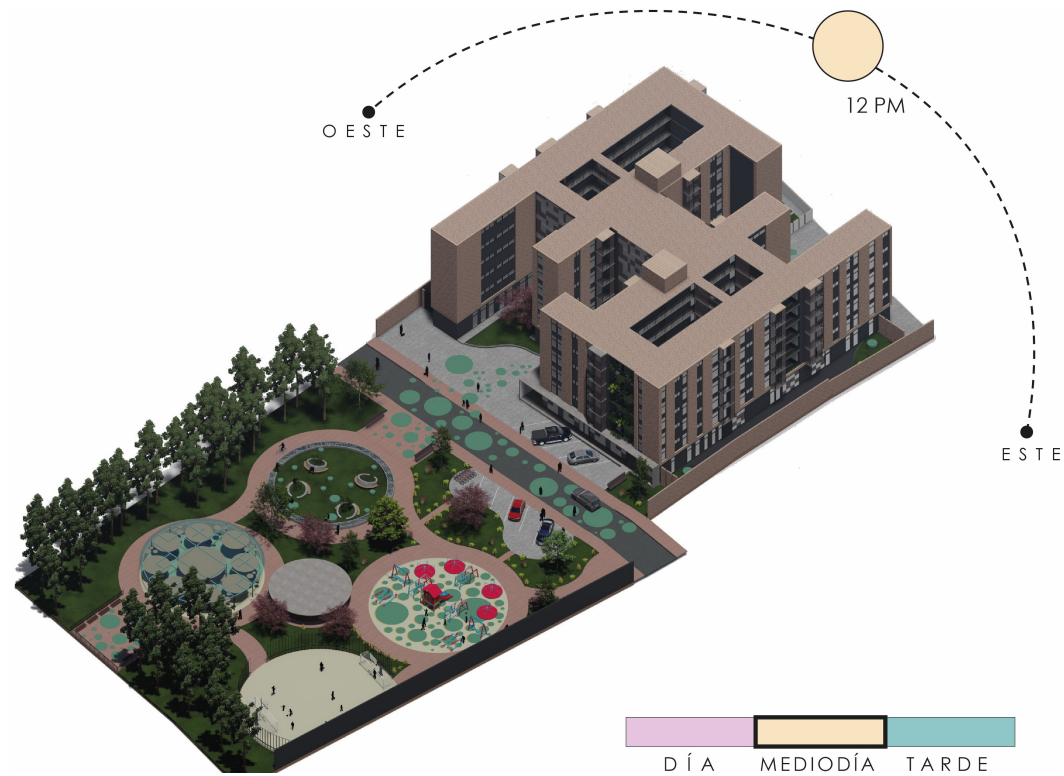


FIGURA 3.9: Incidencia del sol al mediodía sobre las fachadas del edificio
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

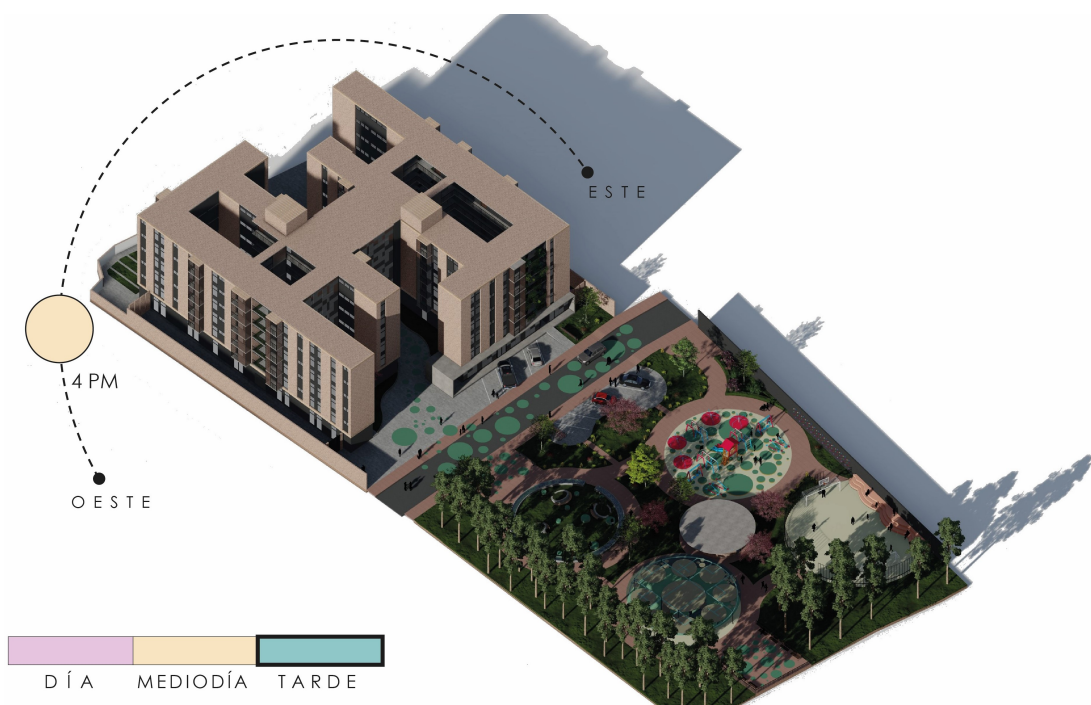


FIGURA 3.10: Incidencia del sol en la tarde sobre las fachadas del edificio
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Por su parte, en cuestión de ventilación, se puede asegurar que cada espacio de las distintas tipologías de departamentos, cuenta con ventilación natural, ya que cada uno de los subespacios de las viviendas, se encuentran dispuestos de manera lineal, teniendo cada uno un lugar a la fachada, tal y como se observa en la figura 3.11.

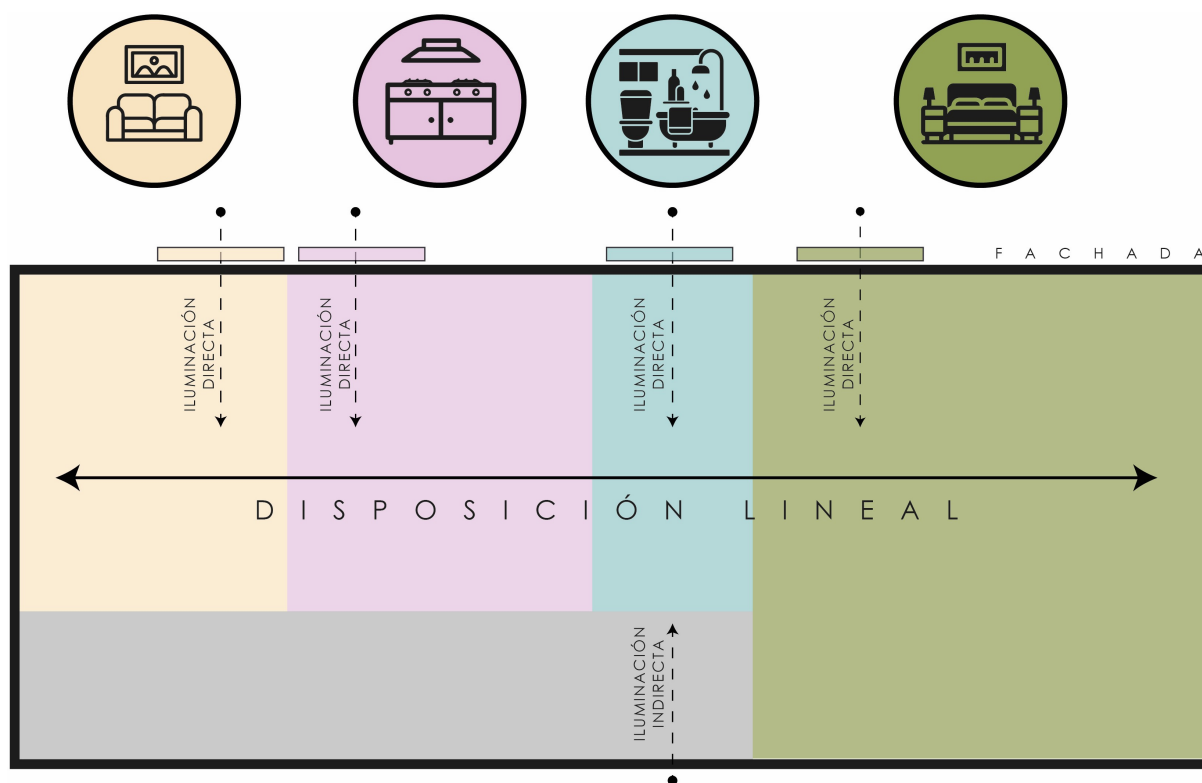


FIGURA 3.11: Incidencia del sol en la tarde sobre las fachadas del edificio
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

- Visuales de espacios comunales

Los espacios comunales resuelven un tema muy importante de visuales, ya que al tener un terreno plano no se logra que todos los departamentos tengan visuales hacia el río Yanuncay, es por ello que se crean zonas comunales con vista hacia el espacio público emplazado en el bloque sur, como se observa en la figura 3.12. De esta manera, todos los usuarios pueden gozar de una vista en un ambiente de cohesión social.



FIGURA 3.12: Visuales desde espacios comunales
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Áreas de comercio y servicio en planta baja

Se diseña en planta baja una zona comercial y áreas de servicio social, médico, entre otros, esto produce que formalmente dicha planta arquitectónica, defina una materialidad y formalidad distinta a las unidades de vivienda, es decir, el uso define la forma. Además de ello, esto produce que se genere privacidad para las viviendas, debido a que únicamente en planta baja funcionan zonas netamente públicas. Como se observa en la figura 3.13, en el bloque de planta baja que queda frente a la calle Manuel Córdova Galarza, se diseña un bloque en el que funcionan zonas de comercio tales como un minimercado y una farmacia.

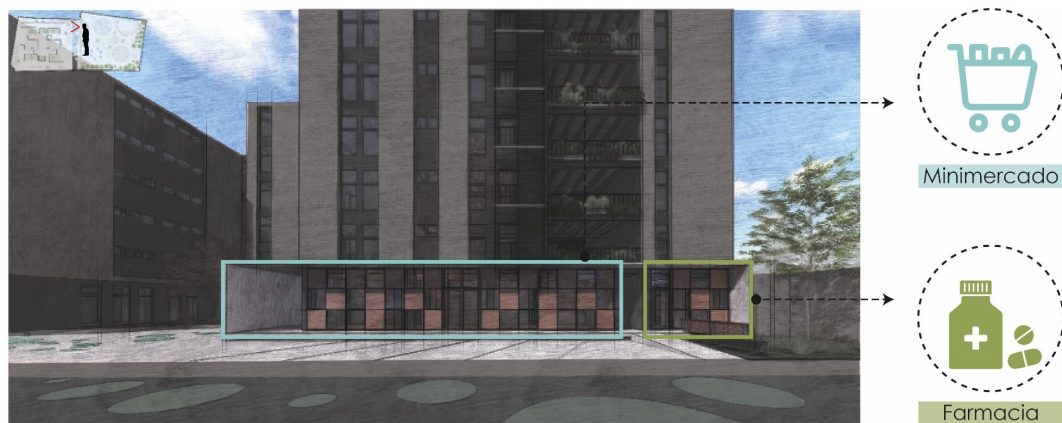


FIGURA 3.13: Zona comercio en planta baja
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Por otra parte, las zonas de servicio, se encuentran tras esta área comercial, vista desde la calle Manuel Córdova Galarza, dicha superficie de áreas de servicios, comprende departamentos de asistencia estudiantil, psicológica, médica, así como también una guardería. En la figura 3.14, se puede observar la ocupación de cada una de estas áreas en planta baja, en cada espacio se desarrollan distintas actividades para satisfacer las necesidades de los usuarios, que fueron recopiladas con las entrevistas. Las necesidades más solicitadas son ayuda psicológica y médica, además de huertos urbanos los mismos que se desarrollan en consultorios y espacios al aire libre, respectivamente.

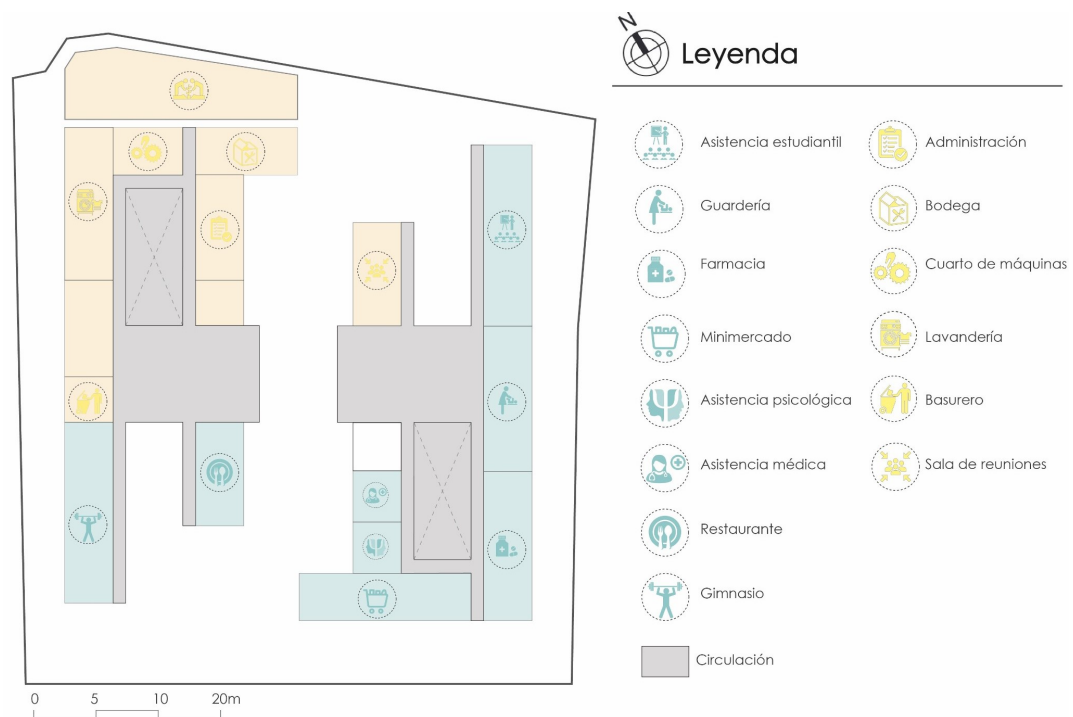


FIGURA 3.14: Zona comercio y servicios en planta baja
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Relaciones abiertas

Debido al diseño de las diferentes unidades de vivienda, se producen relaciones sociales abiertas por medio de los diferentes espacios propuestos, por ejemplo, desde los balcones los usuarios pueden interactuar con la comunidad, o incluso desde los pasillos externos, los habitantes pueden tener una conexión visual con los inquilinos de otros pisos o niveles así como se observa en la figura 3.15.



FIGURA 3.15: Relaciones abiertas

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.3. Diseño arquitectónico

A partir de indicar las estrategias que se utilizaron para el diseño del proyecto de vivienda, se procede a explicar cómo se soluciona constructivamente cada uno de estos criterios, enfocados en los tres ejes fundamentales; función, forma y tecnología. Por otra parte, se indica cómo se solventan los elementos que forman parte del espacio público.

3.3.1. Función general

En el proyecto existe una planta tipo de departamentos que se replica en 5 pisos, por otro lado, está la planta baja que tiene una funcionalidad pública y semipública. En la siguiente figura 3.16, se indica cada zona de servicio y de comercio que se encuentran en planta baja, estos espacios ayudan a dinamizar el flujo de personas que recorren a través del edificio.

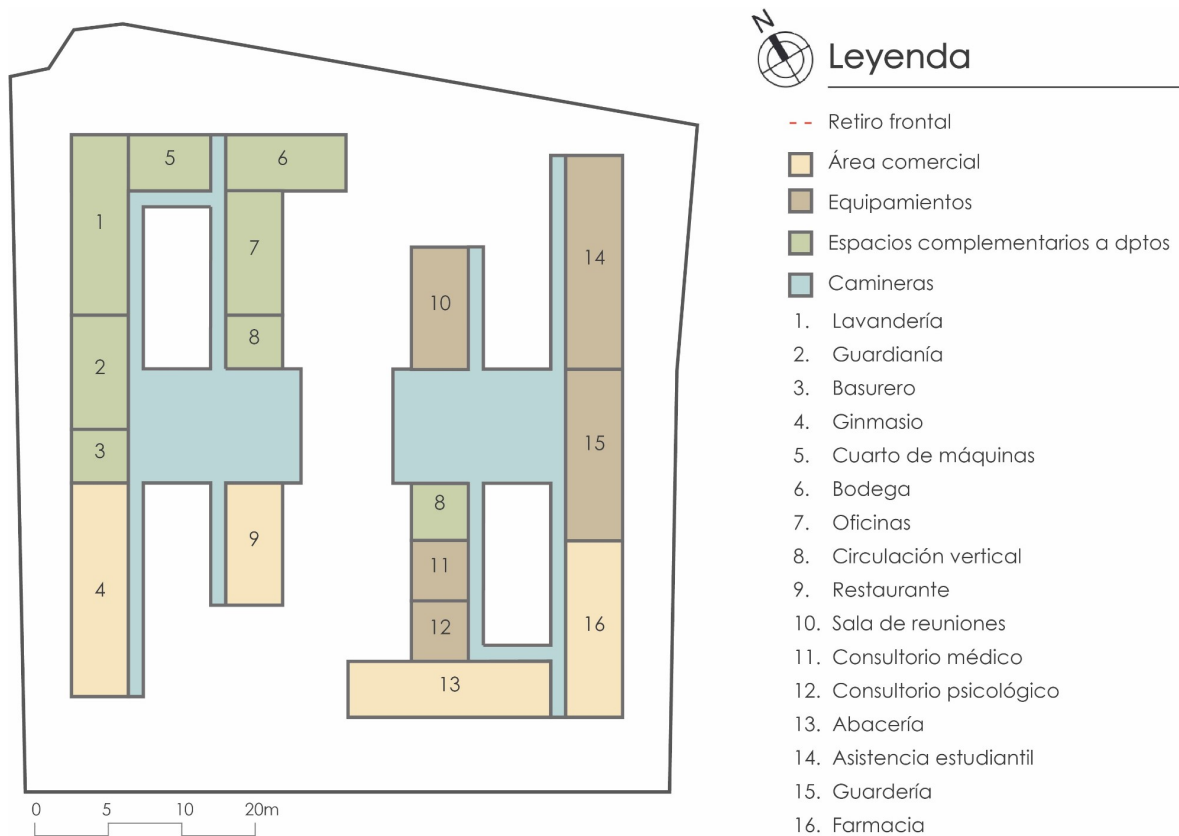


FIGURA 3.16: Zonificación general de planta baja
 Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Por su parte la planta tipo de departamentos de cada piso, tiene una circulación perimetral interna, lo que permite que los espacios de vivienda queden en la parte de externa para iluminación y ventilación de cada una de los subespacios de la unidad habitacional, tal y como se constata en la figura 3.17.

A partir de esta zonificación se define una zona comunal principal que sirva para el encuentro, descanso y recreación de los usuarios de cada piso, sirviendo también como una primera zona que cambie la escala de lo público a semipúblico para los espacios de cada planta tipo. La circulación vertical y terrazas internas se definirán más adelante hasta llegar a una propuesta que brinde comodidad y seguridad a todos los usuarios de los departamentos.

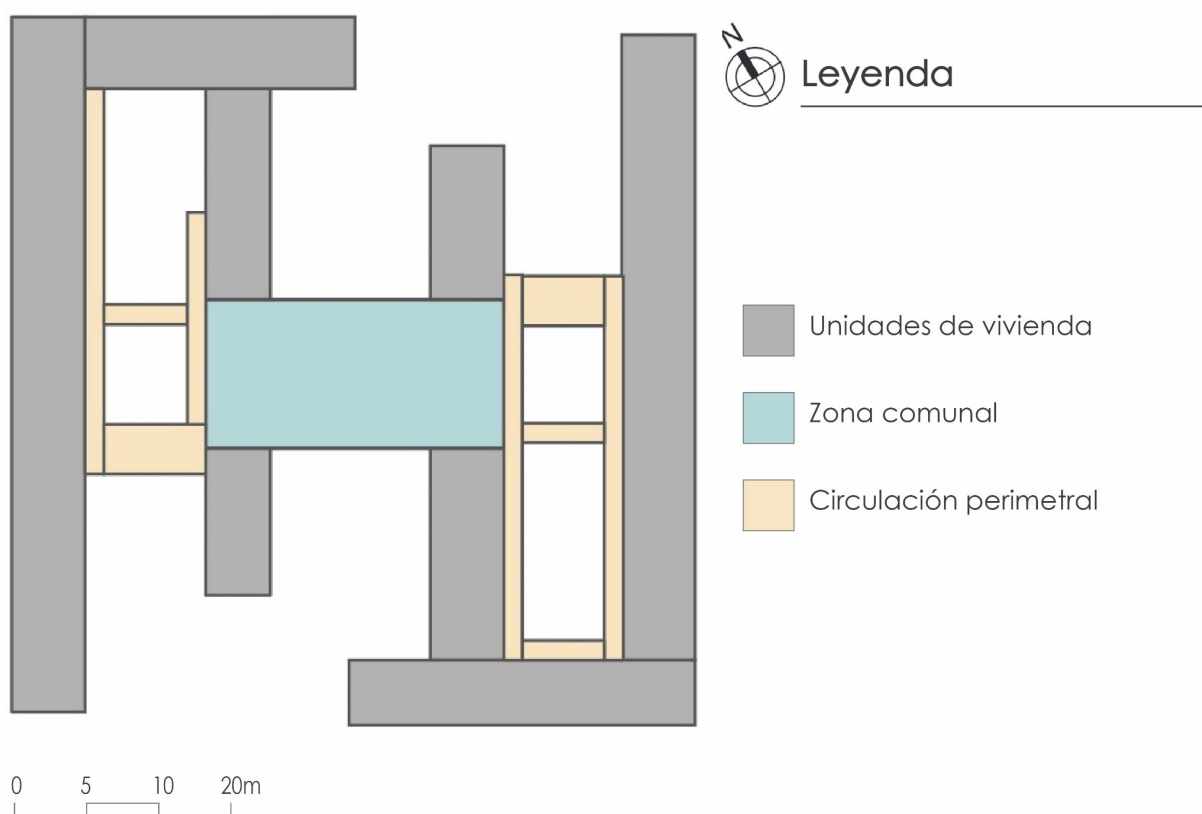


FIGURA 3.17: Zonificación de planta tipo de departamentos
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.3.2. Función y tipología de departamentos

Con base en las entrevistas que se realizó en el capítulo 2 a los usuarios de este anteproyecto de vivienda de alquiler social, se plantea tres diferentes tipologías de departamentos:

- Departamento A: esta unidad consta de sala, comedor, cocina, baño completo, balcón y una habitación máster. Tiene una ocupación máxima de dos personas.

Con respecto a la funcionalidad, se tiene a cada uno de los espacios dispuestos de manera lineal así como se observa en la figura 3.18, además de que las zonas húmedas como cocina y baño, se encuentran agrupadas para minimizar la cantidad de implementos hidrosanitarios. Por su parte la circulación dentro del departamento es lineal, conectando de manera rápida y efectiva cada zona, así como se indica en la figura 3.19.

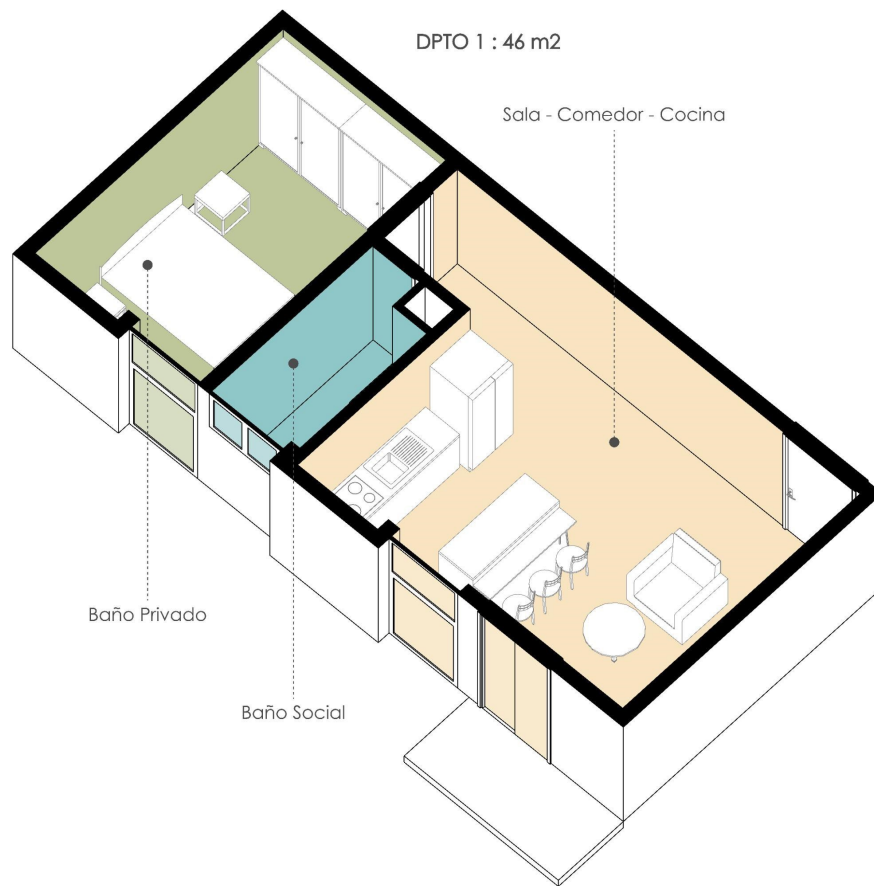


FIGURA 3.18: Axonometría de departamento A
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

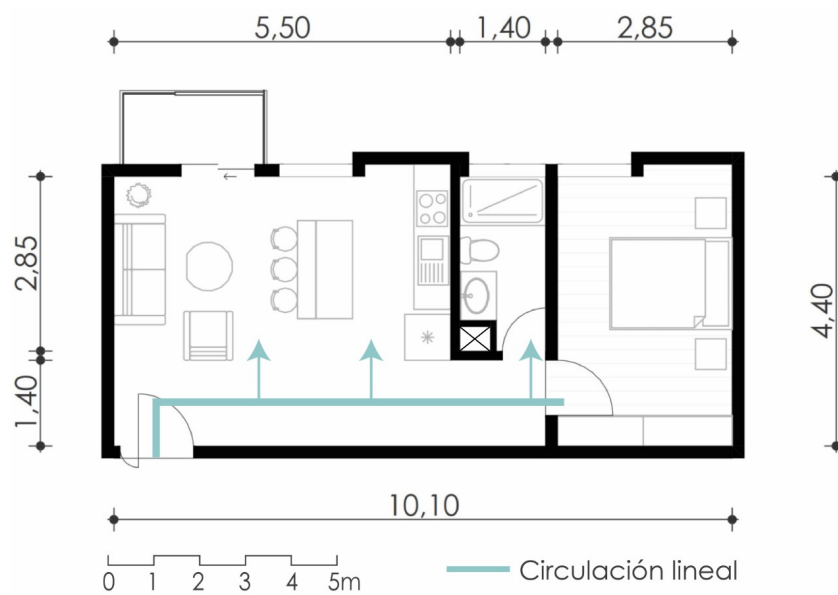


FIGURA 3.19: Planta de departamento A
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

- Departamento B: esta unidad consta de sala, comedor, cocina, baño social completo, baño privado completo, balcón, habitación máster y habitación de hijos. Tiene una ocupación máxima de 4 personas.

Con respecto a la funcionalidad, se tiene a cada uno de los espacios dispuestos de manera lineal, así como se observa en la figura 3.20, además de que las zonas húmedas como cocina y baño social, se encuentran agrupadas para minimizar la cantidad de implementos hidrosanitarios. Por su parte la circulación dentro del departamento es lineal, conectando de manera rápida y efectiva cada zona, así como se indica en la figura 3.21.

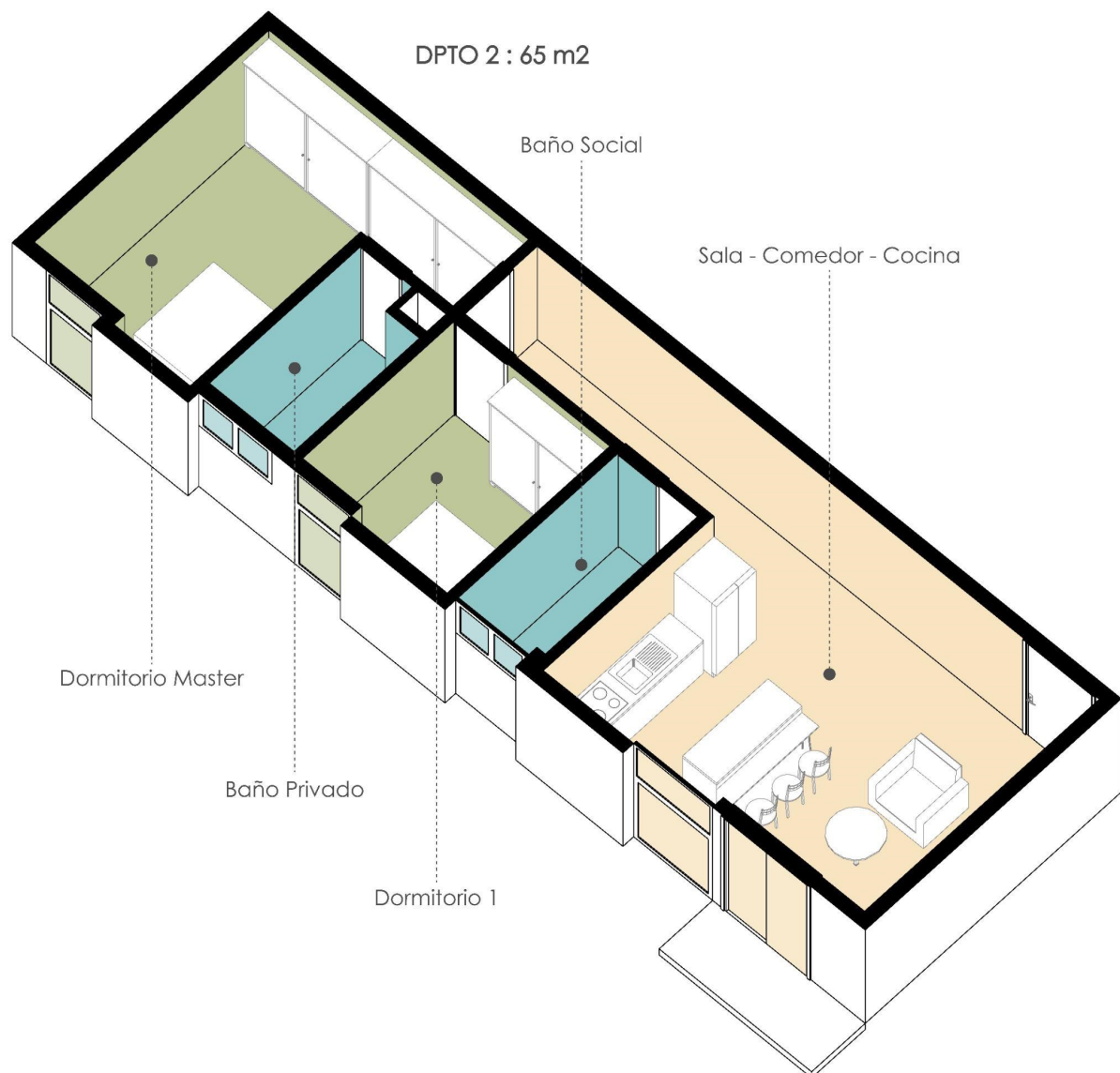


FIGURA 3.20: Axonometría de departamento B
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

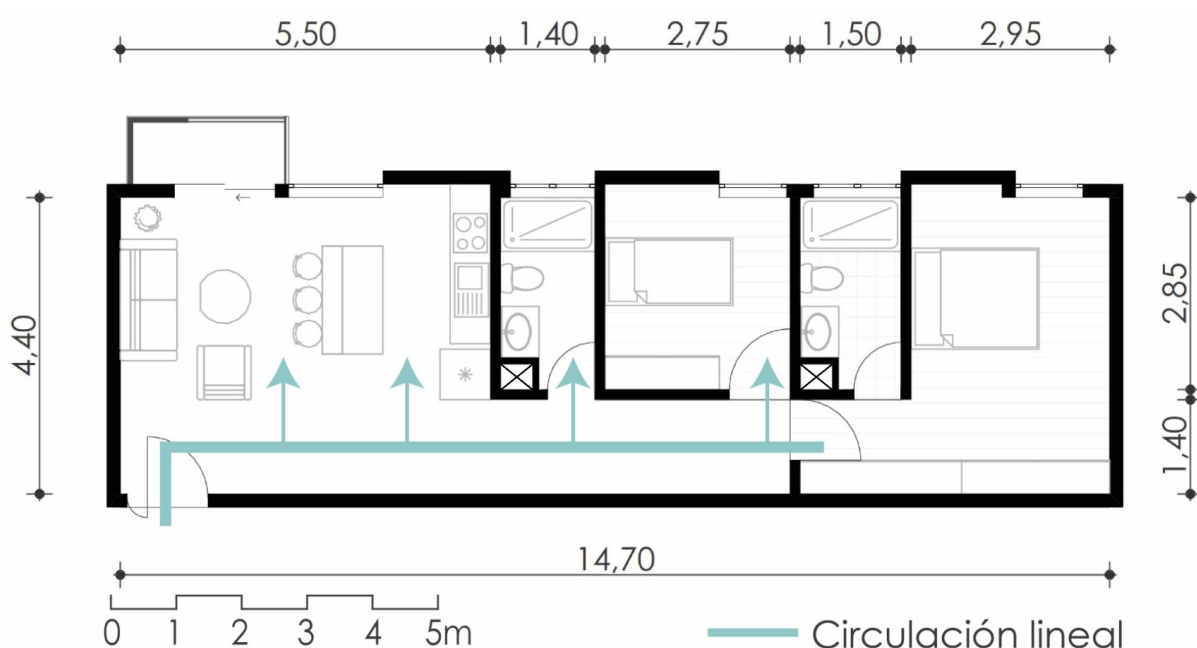


FIGURA 3.21: Planta de departamento B

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

- Departamento C: esta unidad consta de sala, comedor, cocina, baño social completo, baño privado completo, balcón, habitación máster y dos habitaciones de hijos. Tiene una ocupación máxima de 6 personas.

Con respecto a la funcionalidad, se tiene a cada uno de los espacios dispuestos de manera lineal, así como se observa en la figura 3.22, además de que las zonas húmedas como cocina y baño social, se encuentran agrupadas para minimizar la cantidad de implementos hidrosanitarios. Por su parte la circulación dentro del departamento es lineal, conectando de manera rápida y efectiva cada zona, así como se indica en la figura 3.23.

La materialidad propuesta en pisos para las áreas húmedas, sala y comedor es de hormigón pulido, dando un detalle estético contemporáneo mientras se reducen costos en acabados, al igual que en espacios de dormitorios, para que, si el usuario necesita añadir otro tipo de acabado, lo pueda hacer por su cuenta, teniendo previamente un espacio habitable y de provecho para los que lo ocupan.

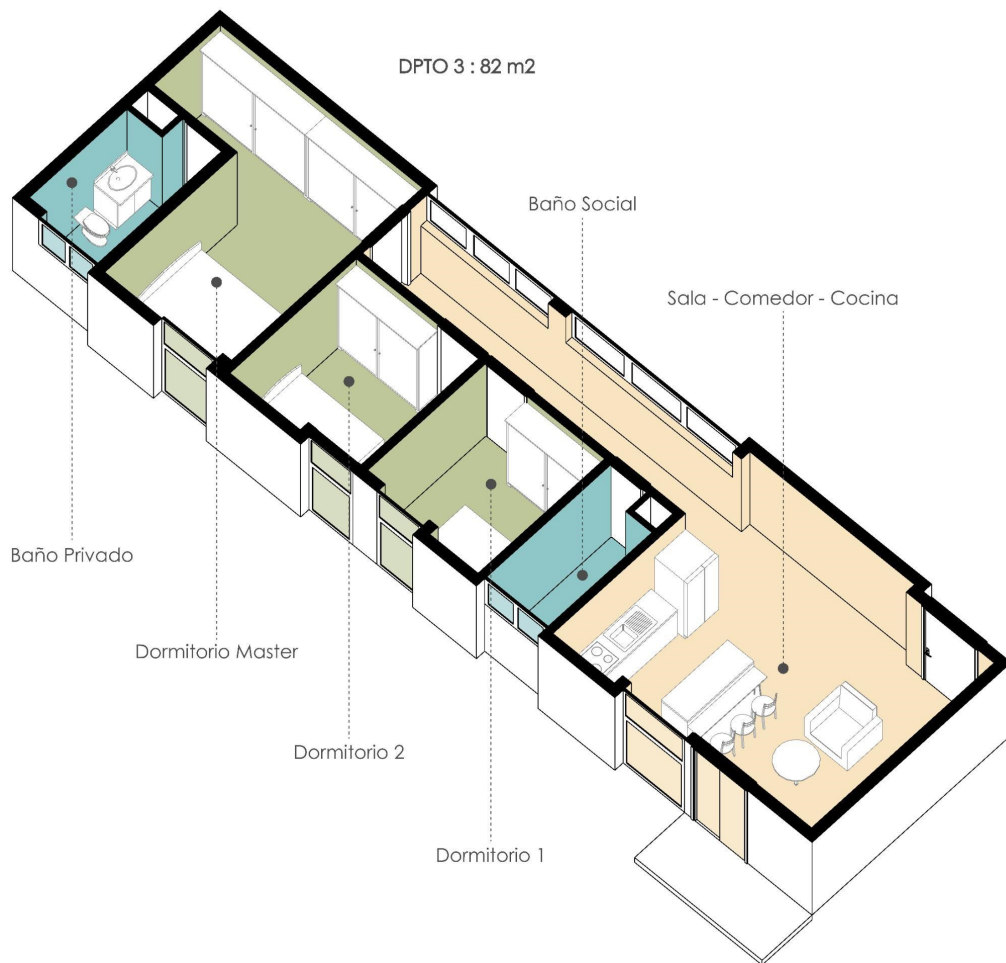


FIGURA 3.22: Axonometría de departamento C
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

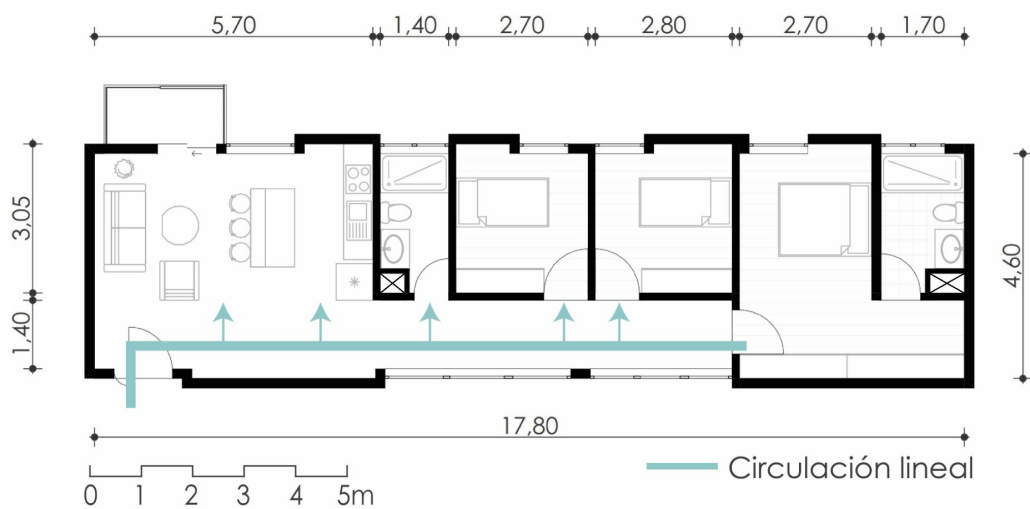


FIGURA 3.23: Planta de departamento C
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.3.3. Forma

Modulación de fachadas

Las fachadas han sido resueltas en base a la necesidad de privacidad e iluminación de espacios internos, cabe mencionar, que desde la primera planta alta existe una planta tipo, lo que da como resultado la modulación de las fachadas con un criterio de diseño; ritmo, ya que a lo largo de todas las fachadas hay patrones llenos, vacíos y semivirtuales como se observa en la figura 3.24.



FIGURA 3.24: Patrón de fachadas

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

La formalidad del proyecto se resuelve mediante la utilización de materiales como ladrillo con aparejo de soga, lamas de PVC, además en las zonas comunales se utilizan

unos paneles con modulados en base a una cuadrícula. Para los elementos llenos, se utiliza el ladrillo artesanal con aparejo a soga, mientras que para los elementos semi virtuales se usa materiales como aluminio oscuro, vidrio y lamas de PVC, en contraparte, para dar una mayor sensación de amplitud y visuales, queda un elemento vacío únicamente con pasamanos de acero. Cada uno de dichos elementos se los puede visualizar en la figura 3.25.

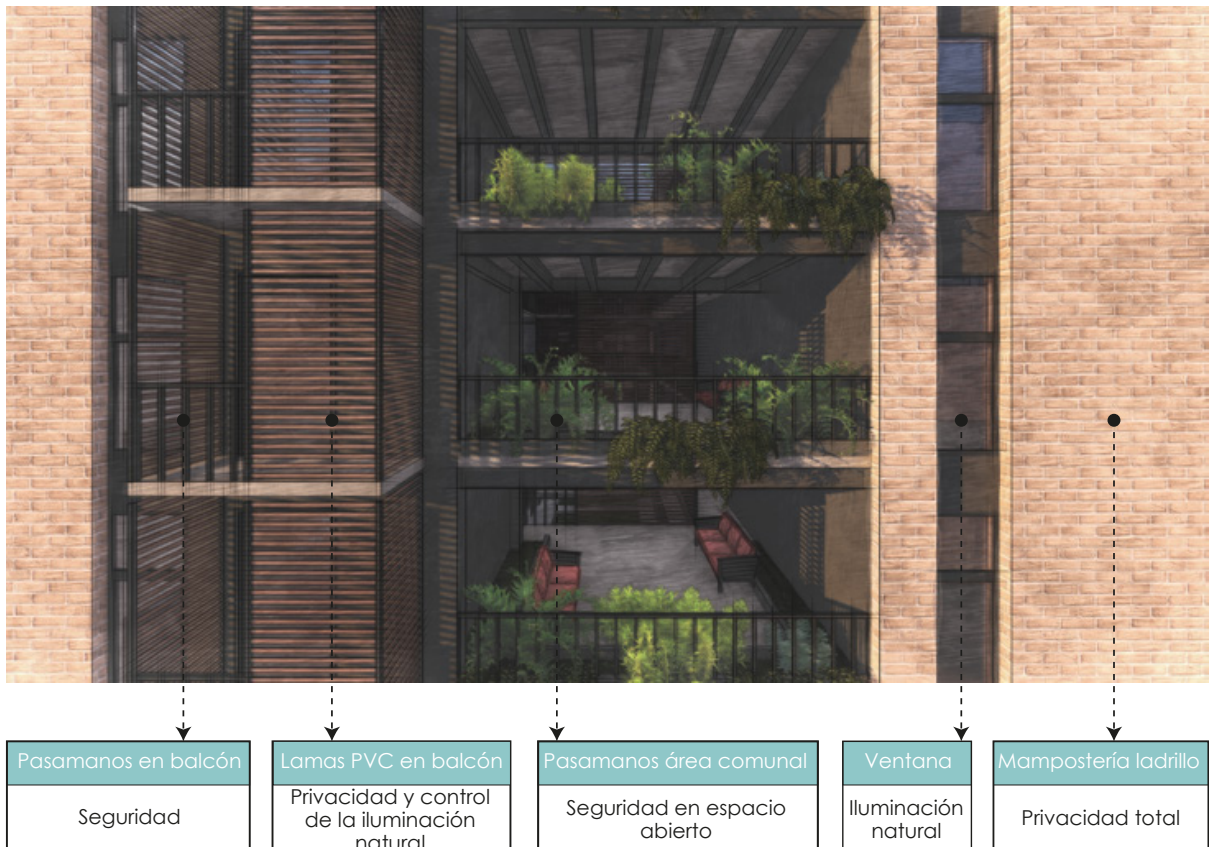


FIGURA 3.25: Elementos arquitectónicos usados en las fachadas
 Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Por otro lado en planta baja, se utiliza un lenguaje formal diferente, ya que en esta zona funciona el área comercial. Se utiliza la modulación en un ventanal, y se colocan módulos de PVC a lo largo de este elemento así como se observa en la figura 3.26.

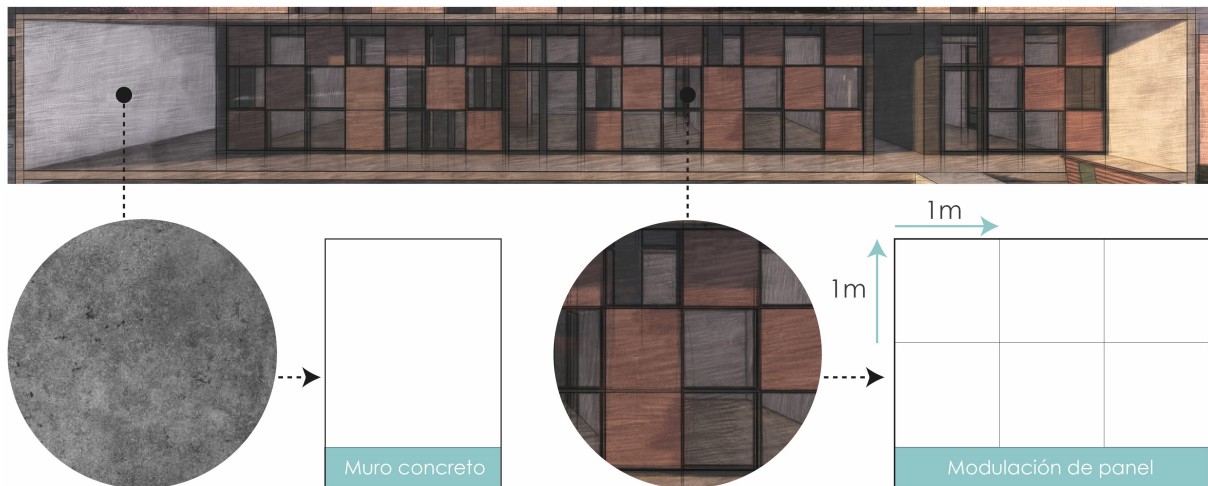


FIGURA 3.26: Modulación fachada comercio
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Finalmente, las áreas comunes del edificio de vivienda, son planteadas de igual manera, en base a la modulación de un ventanal, así como también se colocan módulos de PVC para generar sombra al interior de la edificación, tal y como se observa en la figura 3.27.

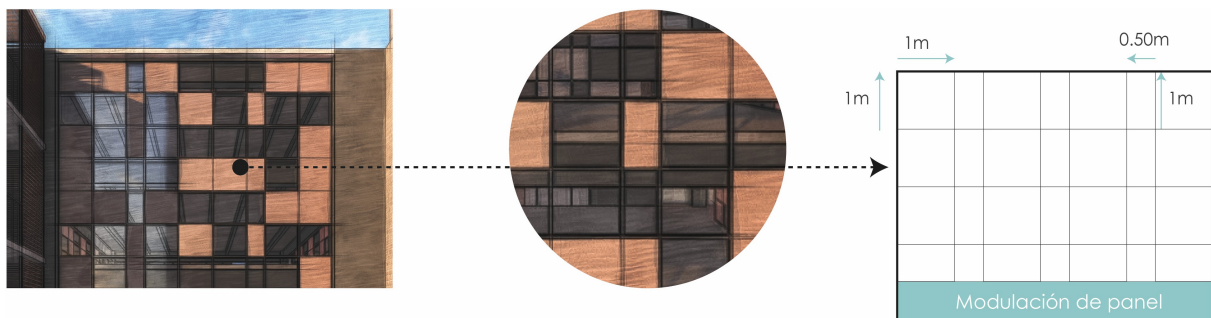


FIGURA 3.27: Modulación fachada de zonas comunes del edificio
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.3.4. Tecnología

En este apartado, se explica cada uno de los elementos constructivos que sustentan el anteproyecto de vivienda de alquiler social propuesto, esto implica dar solución mediante detalles constructivos, además de proporcionar una información adicional acerca de la materialidad de dichos detalles.

Estructura

La estructura del edificio se soluciona con una estructura mixta, en la que se fusionan columnas y vigas de acero con losas de hormigón armado y placa colaborante. Las especificaciones de los materiales se los observa en la figura 3.28.

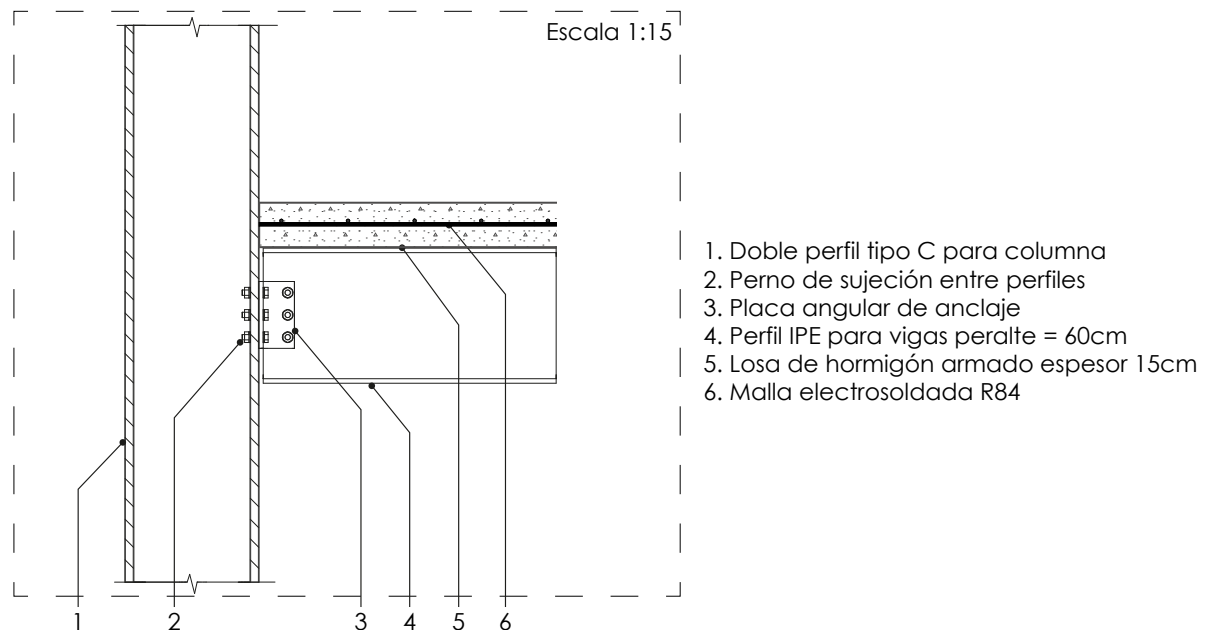


FIGURA 3.28: Detalle constructivo unión entre columna y viga metálica
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

En cuanto a la materialidad de los elementos, el acero estructural de las columnas se compone de la unión por soldadura de dos perfiles tipo C y recubiertos por una capa de pintura impermeabilizando el material. Los perfiles metálicos utilizados para las vigas son IPE con un peralte que varía hasta llegar a un máximo de 60 centímetros en lugares con mayor luz, finalmente se le brinda el mismo acabado que las columnas metálicas ayudando a la estética y evitando la oxidación del material.

Mampostería

Para la mampostería, se plantea utilizar el ladrillo común, esto resulta no únicamente en obtener un acabado que está de acorde con la imagen y materialidad del contexto inmediato, sino que también se ayuda a dinamizar la economía y el trabajo local, ya que este material se adquirirá en el mismo cantón Cuenca. Para conservar el detalle de ladrillo en la parte inferior de los bloques de departamentos, se utiliza fachaleta con textura semejante, sujetando la misma a un perfil metálico tipo C anclada a la placa colaborante, permitiendo así mantener la estética de un muro de ladrillo que no se delimite por la losa en la que se asienta como se indica en la figura 3.29.

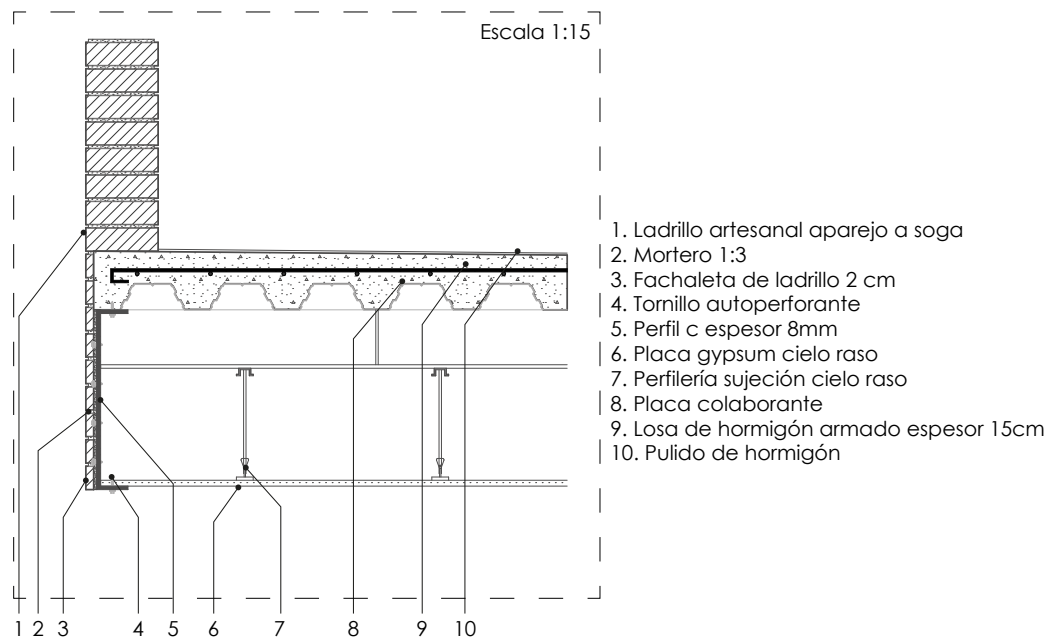


FIGURA 3.29: Detalle constructivo losa entrepiso y mampostería de ladrillo
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Ventanales de zonas comunales y de comercio

Se soluciona este elemento con materiales como vidrio y paneles de PVC, en donde se logra armar una fachada semi virtual, la misma que ayuda a iluminar naturalmente pero al mismo tiempo controla los rayos solares que ingresan al interior de la edificación, como se observa en la figura 3.30.

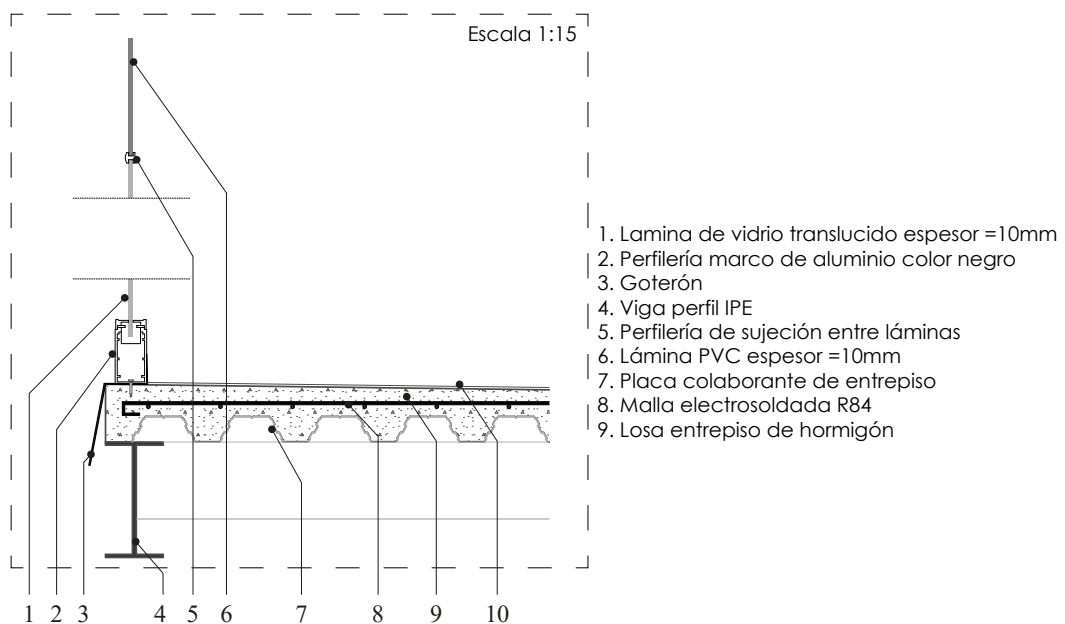


FIGURA 3.30: Detalle constructivo losa entrepiso y ventanal de vidrio y PVC
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

El PVC, o cloruro de polivinilo, se destaca por su durabilidad, su bajo costo y su resistencia a la abrasión (Jubedi, 2023). Al momento de la construcción se lo ha utilizado principalmente para la fabricación de tubería, sin embargo, en la actualidad se dispone de láminas PVC con diversas presentaciones en espesores y tamaños, así como en su tonalidad.

En la propuesta de edificación, se plantea utilizar láminas de PVC con una tonalidad amaderada para filtros de luz, separadores de ambientes y ventanales, aminorando así los precios al momento de requerir madera para los acabados de la construcción y asegurando una mayor durabilidad para el material expuesto a la intemperie. El acabado del elemento descrito se puede apreciar en la figura 3.31.



FIGURA 3.31: Ventanal de aluminio, vidrio y PVC
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Lamas de los balcones de las unidades habitacionales

Los balcones dispuestos en cada uno de los departamentos poseen visuales que los benefician así como una iluminación natural que influyen directamente con las áreas servidas de los departamentos, sin embargo, al estar dispuestos al exterior de áreas como sala y comedor, se necesita mantener la privacidad de los espacios dentro de cada departamento, por ello, se solucionan los espacios con la disposición de lamas mediante tubería cuadrada de PVC con detalle amaderado como se describen anteriormente. El detalle constructivo de los balcones se evidencia en la figura 3.32.

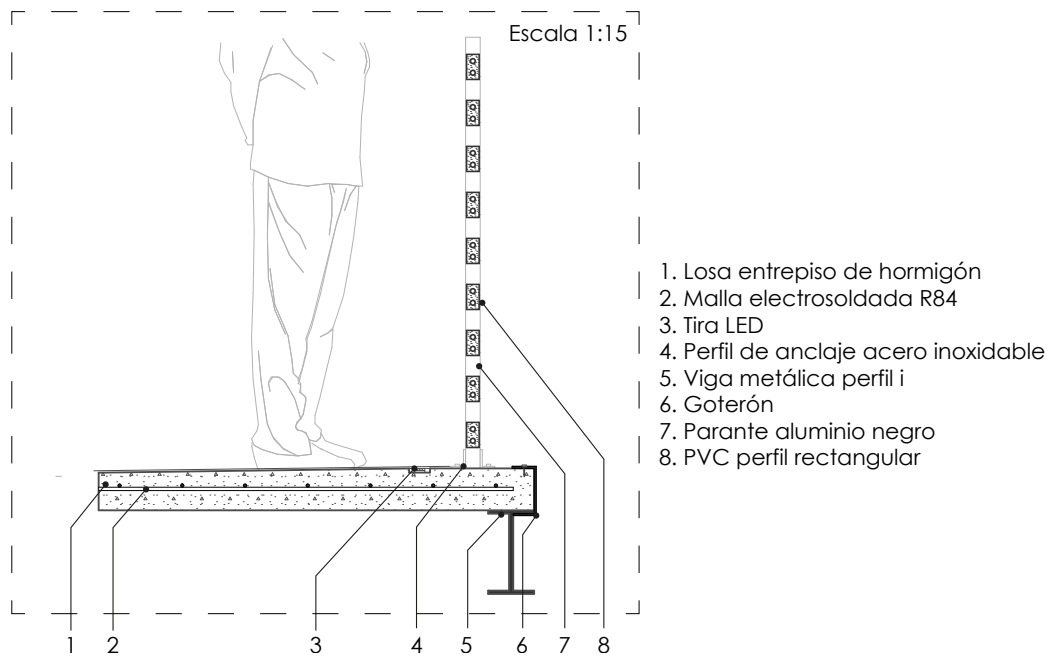


FIGURA 3.32: Detalle constructivo balcón de departamento y lamas PVC
 Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

La disposición de lamas en los balcones ayuda tanto a la privacidad de los usuarios de cada departamento, así como a la estética que ofrecen para la fachada de la edificación, sirviendo también como un filtro solar para los espacios internos de los departamentos, como se aprecia en la figura 3.33.



FIGURA 3.33: Propuesta de balcón de departamento
 Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Remate de cubierta

Para el detalle de cubierta se decide mantener el terminado en ladrillo el cual se utiliza en las fachadas de la propuesta, sin embargo, se incluye el uso del goterón y se da una pendiente del 1% en la losa de cubierta para la recolección de aguas lluvias; cada punto de aguas lluvias abarca una superficie de 50m², y dichos puntos se reparten uniformemente en toda la losa de cubierta, como se lo puede observar en el plano anexo de la propuesta. La solución constructiva del remate de cubierta se evidencia en la figura 3.34.

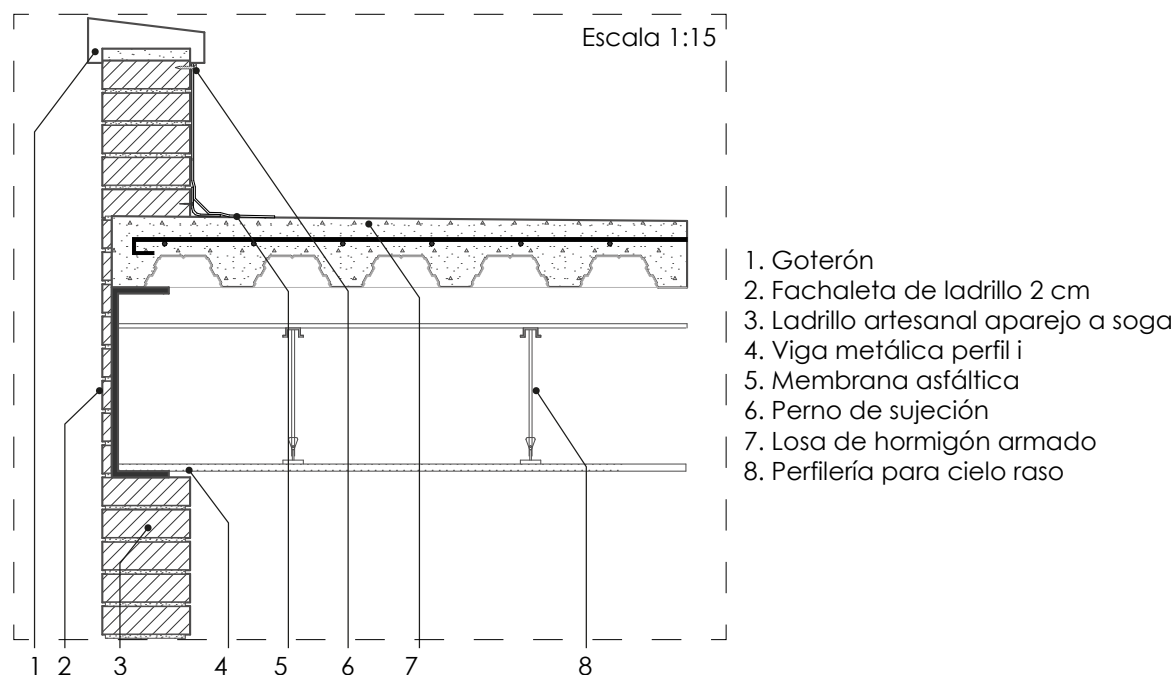


FIGURA 3.34: Detalle constructivo remate de cubierta
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Terminados en pisos

- Cerámica

Se la utiliza principalmente en espacios internos, en zonas de comercios y equipamientos de la edificación como la abacería, farmacia, lavandería, entre otros. Se lo propone utilizar en formatos de 30cm x 30cm para acoplarlo a las medidas de cada espacio.

- Hormigón pulido

Se lo observa principalmente en las áreas comunales de los departamentos, así también como en el bloque de la fachada frontal de la edificación. Dentro de los departamentos se propone este acabado como una opción viable para los usuarios como se observa en la

figura 3.35, teniendo así un terminado de piso a menor costo y en caso de necesitarlo, el arrendatario puede añadir otro acabado por su cuenta.



FIGURA 3.35: Perspectiva propuesta de departamento
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

- Adoquín

Se propone dicho terminado en una tonalidad gris para las áreas públicas en planta baja de la edificación, siendo un tipo de piso acorde a las zonas públicas de la ciudad, manteniendo un estilo con el contexto y permitiendo destacar el protagonismo de la materialidad en las fachadas de la propuesta. Los distintos tipos de acabados en pisos se los puede apreciar en la figura 3.36.

La selección de los tipos de pisos se basó en las propiedades antideslizantes que necesitan las personas para transitar sobre espacios públicos, la tonalidad que los materiales brindan para que vayan acorde a las fachadas, y la materialidad que ofrecen las zonas locales como es el adoquín en su gran mayoría.

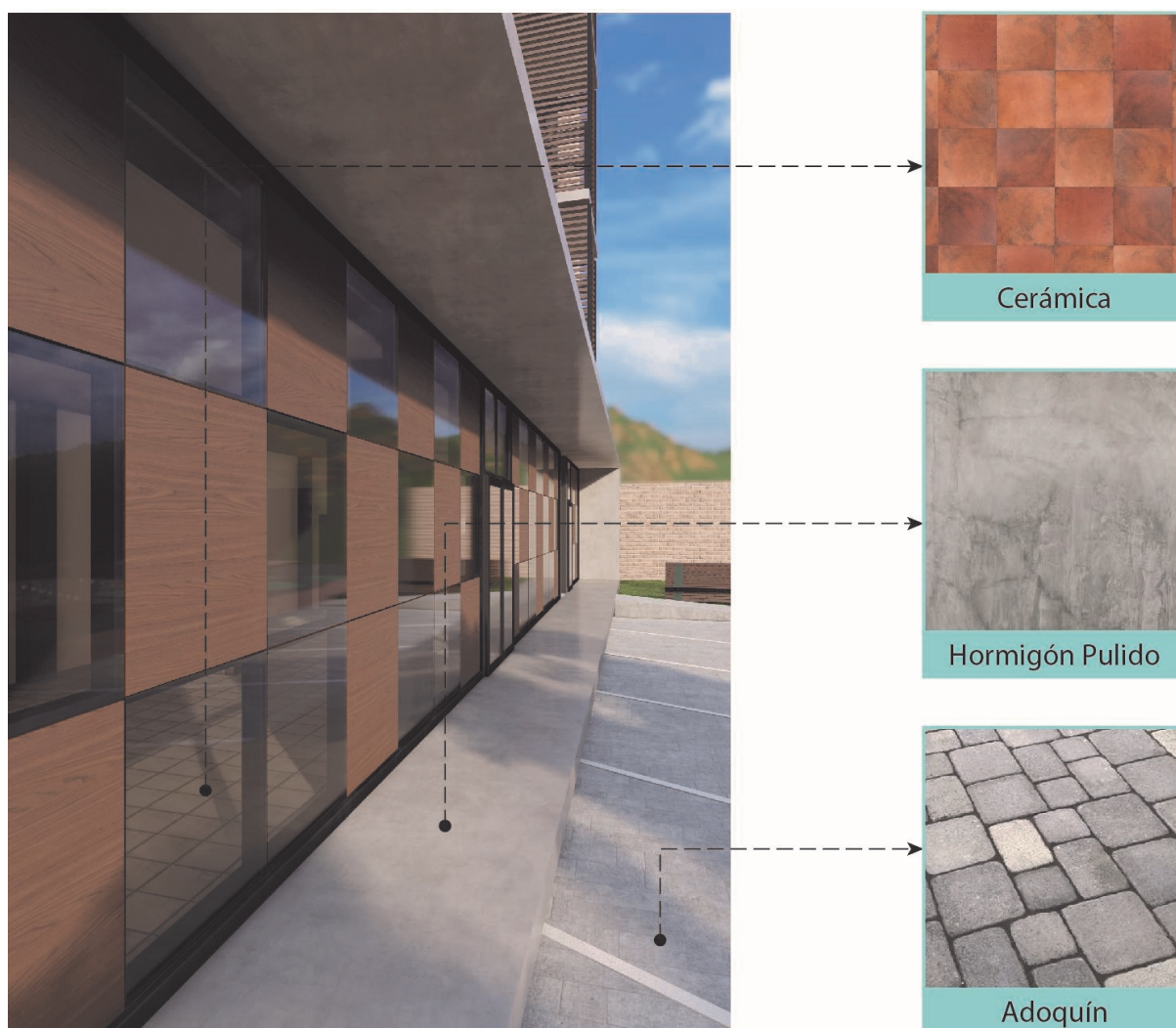


FIGURA 3.36: Acabado de pisos en edificación
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.4. Diseño de espacio público

3.4.1. Implantación de espacios

Los 4 espacios que consolidan la propuesta de espacio público, son zonas que se identificaron dentro del análisis del referente en el capítulo 1; Parque Lineal “Piedras del Yanuncay”. El eje principal en este diseño, es la “mixticidad de instalaciones”, en donde se toma como puntos clave los mobiliarios de: descanso, consumo, lúdico y de deporte. Además de que se complementa con espacios como parqueadero y baterías sanitarias. En la figura 3.37 se observa los núcleos que se implantaron en base a la tipología de mobiliario mencionada anteriormente.

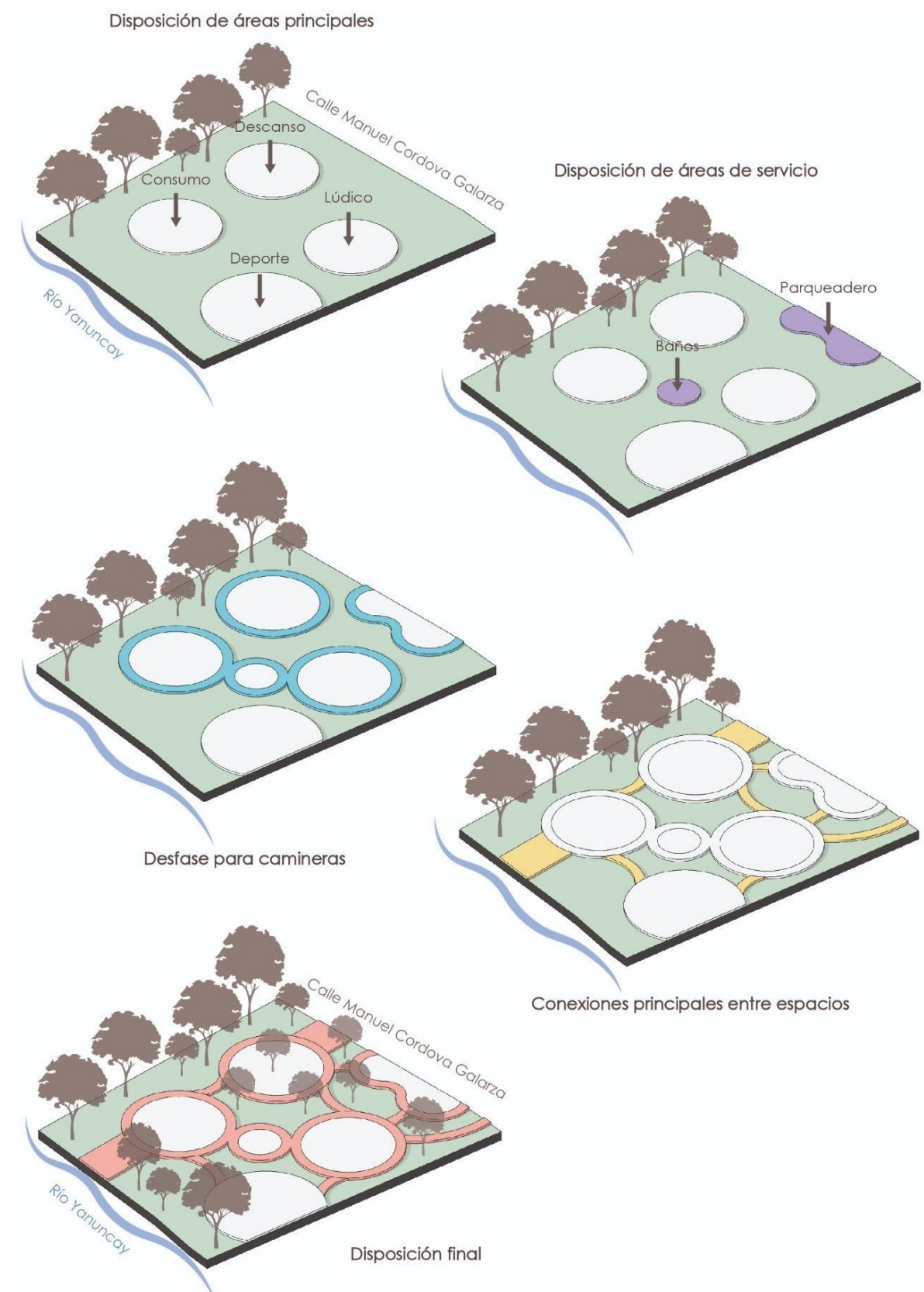


FIGURA 3.37: Implantación del espacio público
 Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Al final el espacio público queda conformado por cuatro núcleos importantes: zona lúdica, de deportes, de consumo y de descanso además se complementa de un área de parqueadero y baterías sanitarias. Cada una de estas zonas están unidas por camineras que tienen 3m de ancho, como se mira en la figura 3.38 y que conectan todos los espacios del parque, brindando al usuario un recorrido en el que se permite disfrutar de distintas sensaciones en cada una de estas zonas.



FIGURA 3.38: Camineras del parque
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Esta caminera como elemento de conexión, adquiere el material de acabado, que se observa en la figura 3.39, debido a la preexistencia de materialidad del “Parque Lineal Piedras del Yanuncay” (Datalights, 2022), que queda inmediato al predio de intervención. Se toma esta decisión de continuidad debido a que se proyecta que dicho parque lineal, pueda en algún momento llegar a ocupar estos espacios.

Este Parque Lineal al ser una preexistencia importante en la proyección del desarrollo del parque propuesto, fue tomado como referencia tanto para la materialidad de camineras, esto para dar continuidad y conexión en el contexto. Entonces se utiliza “adoquín” en la composición formal de las camineras.

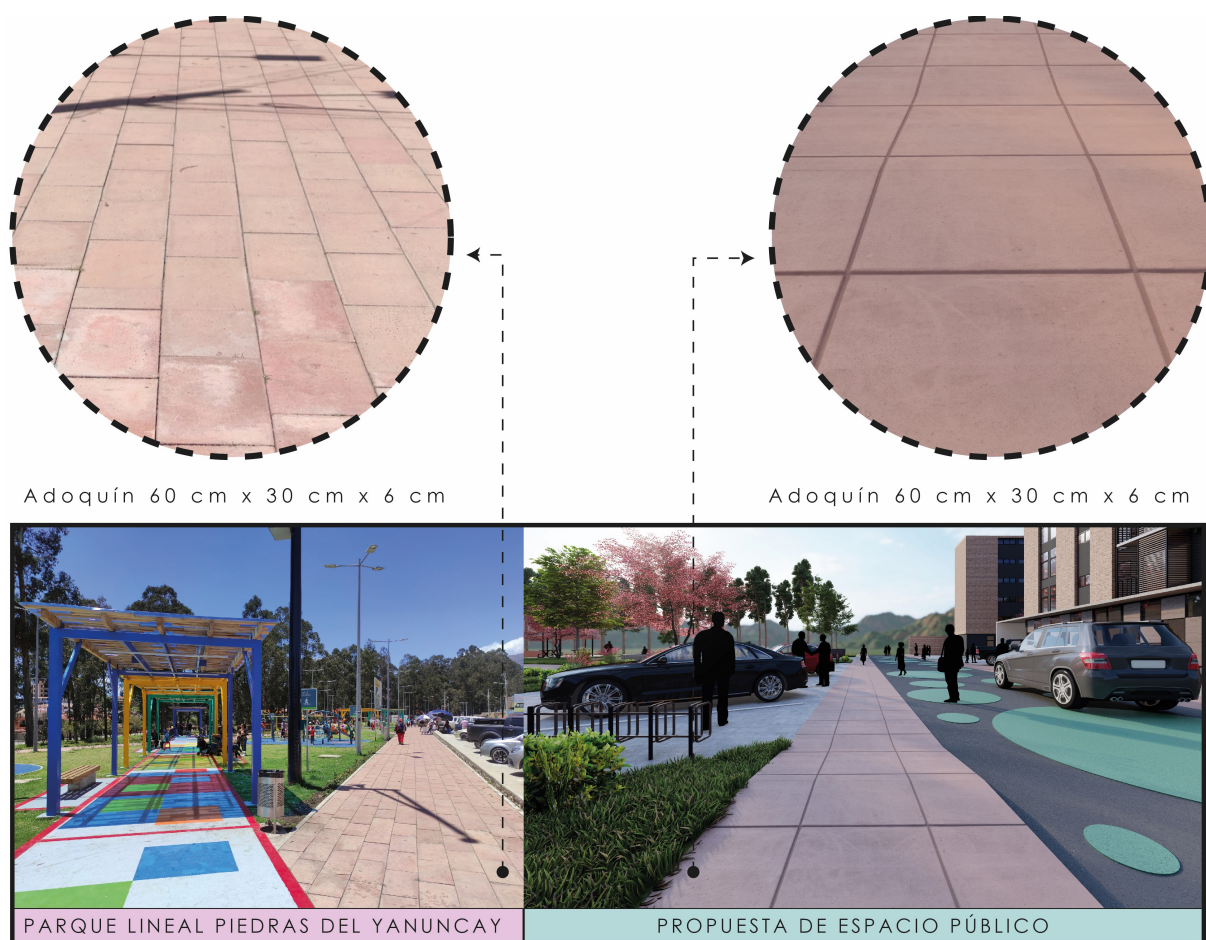


FIGURA 3.39: Camineras del parque
 Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.4.2. Zona lúdica

La zona lúdica alberga juegos infantiles, por ende se necesita un material que guarde la seguridad para los niños, se propone un piso de caucho así como se visualiza en la figura 3.40, el mismo que resguarda a los infantes de fuertes lesiones por caídas.

Mobiliario de la zona



FIGURA 3.40: Zona lúdica

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Materiales

Para la correcta funcionalidad del área se usa un caucho reciclado como acabado del piso, el mismo tiene varios beneficios como: “reducción de golpes fuertes en comparación con superficies duras como cemento o baldosa, obtiene una superficie que no forma lodo ni charcos que puedan producir accidentes, variedad de colores para armar diseños atractivos para los niños” (Biocaucho, 2020).

Detalle

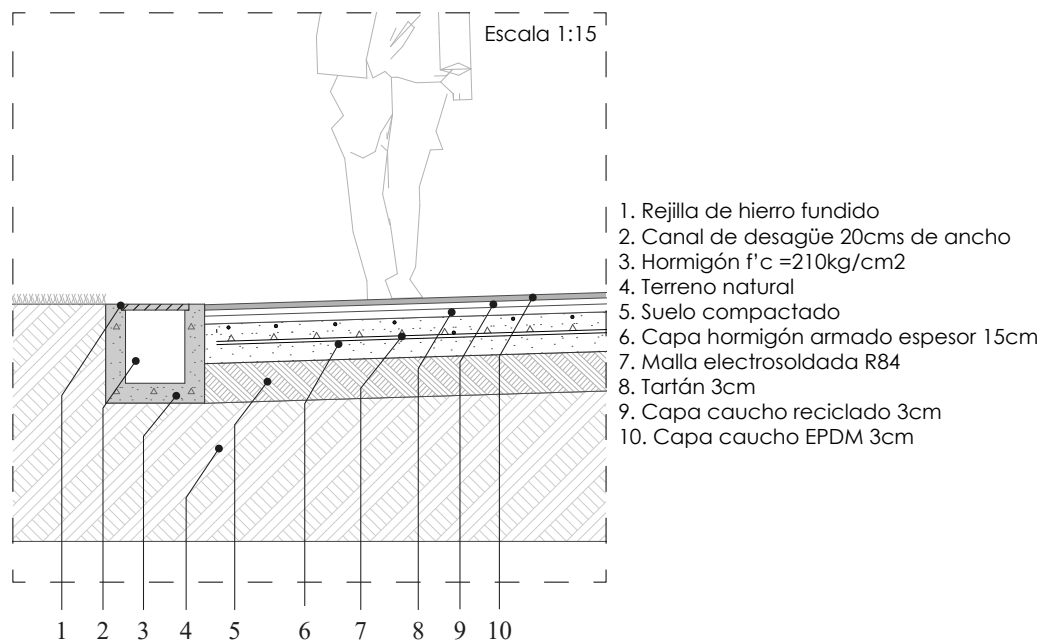


FIGURA 3.41: Detalle de piso de zona lúdica
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.4.3. Zona deportes

Esta área contiene una cancha para deportes como basketball e indor así como se visualiza en la figura 3.42, este espacio fue requerido en su mayoría por los hijos de los hogares entrevistados. Ayuda plenamente al desarrollo integral de los niños y jóvenes; utilizan su tiempo en actividades sanas además de que crean lazos sociales con más personas de su propio edificio e incluso del contexto.



FIGURA 3.42: Zona de deportes
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.4.4. Zona consumo

El área está conformada por mobiliario de consumo, además de mobiliario complementario como lavadero y zona de asado. Es importante recalcar que esta zona está completamente cubierta tal y como se observa en la figura 3.43.

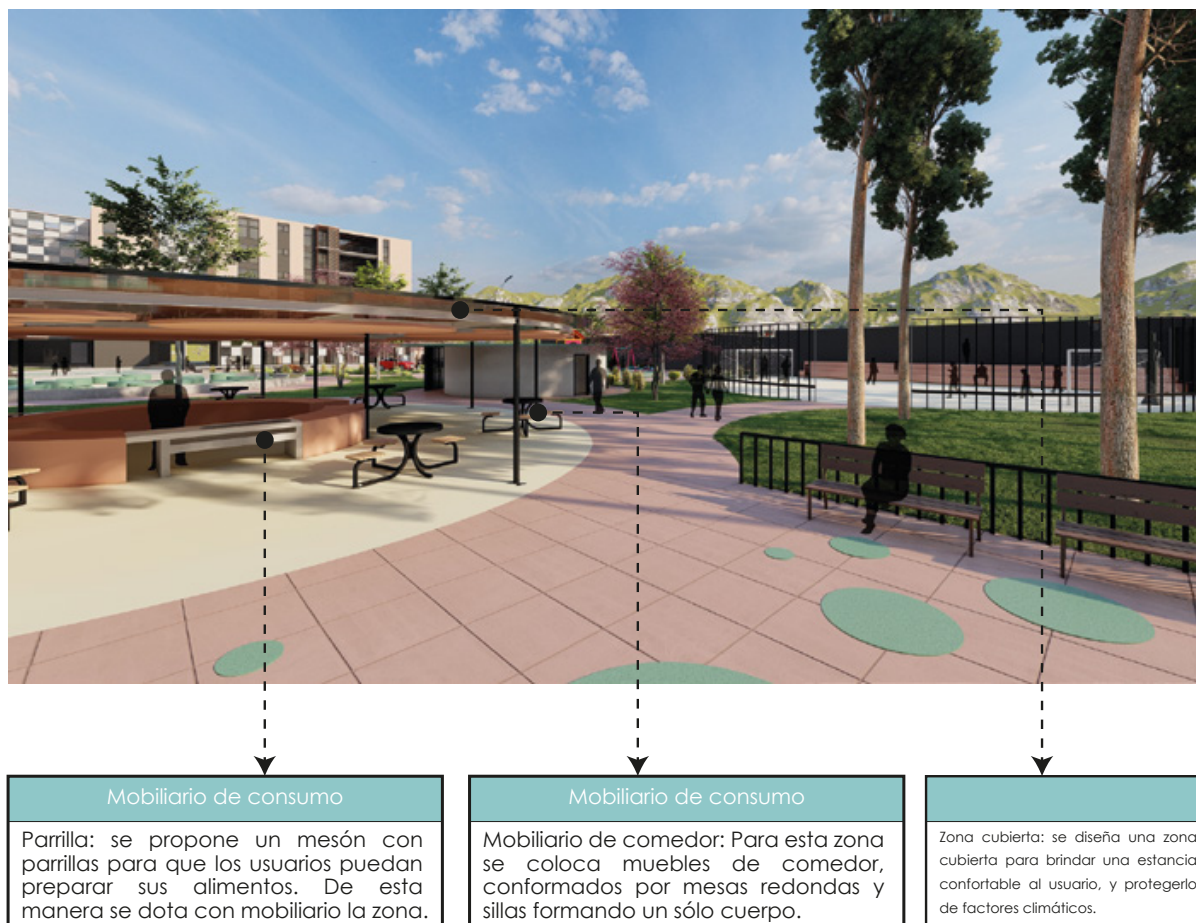


FIGURA 3.43: Zona de consumo

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.4.5. Zona descanso



FIGURA 3.44: Zona de descanso

Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

En la figura 3.44 se observa la zona de descanso del espacio público contiene mobiliario como bancas y zonas verdes, adicionalmente, se genera un área para un espejo de agua, de tal manera que se pueda crear microclimas en el ambiente para generar un confort térmico.

3.4.6. Mobiliario de la zona

Se diseñan dos tipos de mobiliario de descanso, así como se observa en la figura 3.45

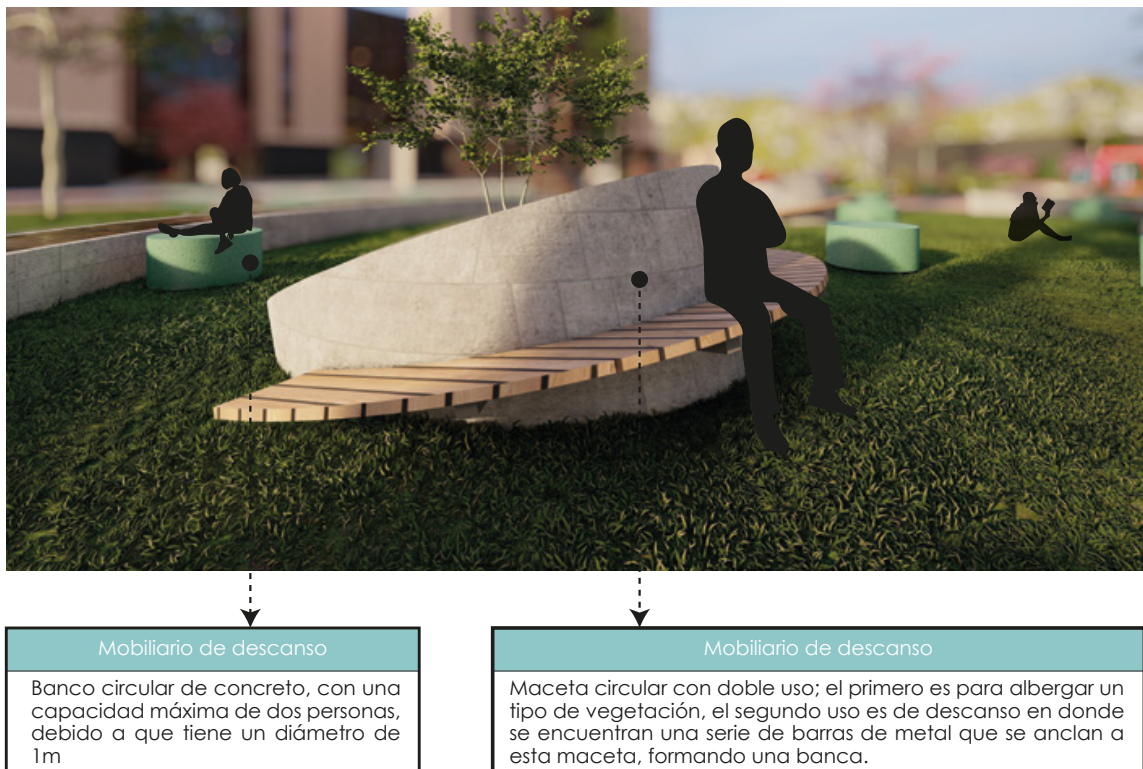


FIGURA 3.45: Mobiliario de la zona de descanso
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

3.4.7. Detalle

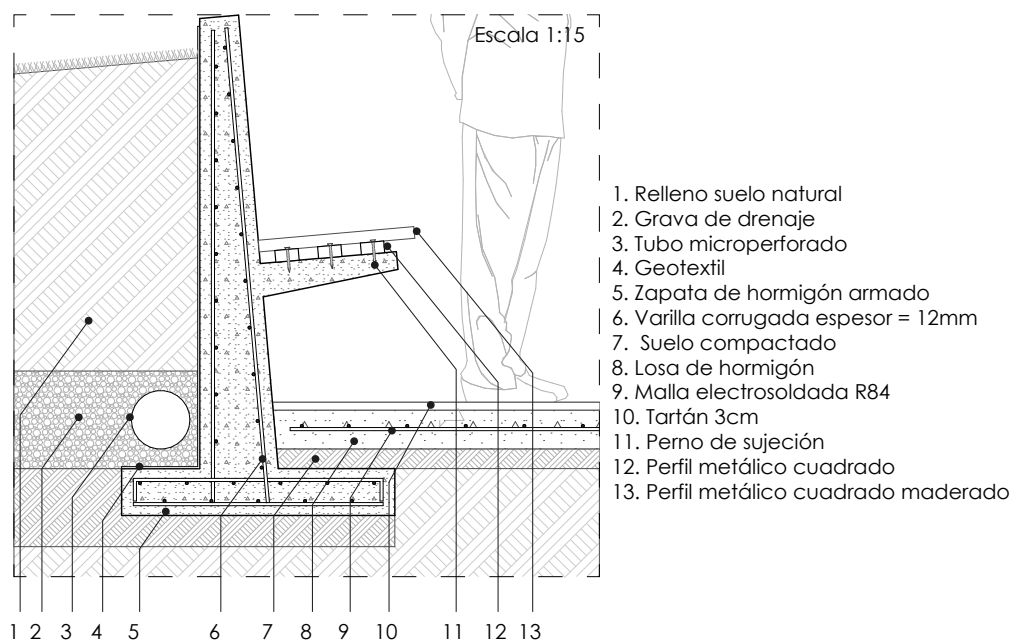


FIGURA 3.46: Detalle de mobiliario de la zona de descanso
Fuente: Equipo de trabajo. Elaboración: Equipo de trabajo

Conclusiones

- Tanto proyectos internacionales como locales conservan cierta similitud en estilos arquitectónicos, así como en tendencias urbanísticas. Por lo tanto, un proyecto general de vivienda social tiende a estar dispuesto en zonas periféricas de una ciudad.
- Existen edificaciones que no han cumplido con objetivos de uso como es el caso del proyecto de Multifamiliares del IESS en Cuenca siendo utilizados por una clase social distinta a la planeada. De igual manera, existen otros que han cumplido con lo propuesto e incluso han impuesto nuevos sistemas como el emplazamiento de la Neo Cité dentro del centro histórico de Santiago dando así una ventaja a las personas de bajos recursos para poder aprovechar el espacio en el que se encuentra.
- En Cuenca, existen diversos programas de vivienda de carácter social, y las edificaciones en altura caen en la repetición de ser viviendas aisladas que no comparten o se vinculan correctamente con su contexto, encerrando un solo uso en una edificación delimitada por un cerramiento privado.
- Gestionar y optimizar la infraestructura de una vivienda de alta densidad, es parte de los principales objetivos de este tipo de unidades habitacionales. El proyecto realizado propone estrategias de administración y control para sus ocupantes así como criterios para la elegibilidad de los mismos.
- Los espacios comunitarios de una vivienda de interés social permiten que se lleve a cabo la convivencia social, es muy importante que desde el inicio se sepa controlar estos espacios para que la convivencia fluya por sí sola con el pasar del tiempo.
- La vivienda de alquiler social, no es únicamente un proceso de asignación de viviendas, sino que se trata también de realizar un acompañamiento posterior a la adscripción, es decir, ejecutar evaluaciones periódicas para el correcto funcionamiento de las unidades de vivienda.
- Al crear esta unidad de departamentos de vivienda de alquiler social, no únicamente se solventan las necesidades espaciales, sino que se crea comunidad en la ciudad, además de que se fomenta la cohesión social.
- Al ser una propuesta de vivienda de interés social, no implica que la misma será de mala calidad en cuanto a sus materiales o a su tipología, más bien, esta vivienda responde a las mismas necesidades que cualquier otra. La aplicación de los materiales tiene que ser tan efectiva como la respuesta tipológica arquitectónica, urbana, además de la excepcional dotación de servicios. Con esto se logra dar respuesta a la parte social, económica y de ciudad.

- A partir del análisis de sitio, se pudo identificar varios factores del contexto urbano que fueron esencialmente importantes dentro del planteamiento del anteproyecto. por ejemplo, se identifica un camino vecinal al norte del predio de intervención, además del flujo vehicular del radio de estudio, por otra parte, también se determina la presencia del “Parque Lineal Piedras del Yanuncay”, así como también se analiza la incidencia de sombras dentro del predio y finalmente se detalla la altura y materialidad de las edificaciones de los tramos cercanos.
- Con el desarrollo in situ de la entrevista se obtienen datos importantes como necesidades habitacionales y servicios complementarios de la vivienda como psicología, servicios médicos, apoyo estudiantil, guardería, espacios deportivos, espacios comunales, seguridad, conectividad además de peticiones de huertos urbanos.
- Las familias entrevistadas son monoparentales, nucleares y sin hijos de esta manera se define que el 36.5 % son monoparentales, 36.5 % son nucleares y el 27 % son familias sin hijos, por lo que se procede a plantear diferentes tipologías de departamentos.
- El proceso de administración de la vivienda de arriendo social, sigue estos pasos: recepción de selección de solicitantes, luego supervisan y realizan el mantenimiento de cada uno de los departamentos, se acuerda contratos y pagos, adicionalmente se brinda servicios y asistencia a los inquilinos y finalmente se ejecuta un proceso de rendición de cuentas.
- Se precisan criterios de elegibilidad como nivel de ingresos, ciudadanía, situación de vulnerabilidad, además del tamaño de hogar, historial de alquiler y por último la necesidad que tienen de una vivienda asequible.
- Para un mayor control de la vivienda, se involucran entidades públicas como el EMUVI y Universidades de la ciudad de Cuenca, inclusive para ofrecer mayor credibilidad a los interesados en este proyecto de vivienda.
- Se logra integrar el edificio a la comunidad, mediante la conexión del camino vecinal con el bloque sur del predio, permitiendo que tanto los usuarios de la vivienda como personas del contexto puedan circular libremente por la planta baja de la edificación, además de que puedan hacer uso de las zonas comerciales o gimnasios.
- El edificio alberga unidades habitacionales de distinta capacidad de ocupación, puede ser para familias de dos hasta seis personas. Por otra parte, los departamentos se complementan con áreas comunales como salas de estar en cada planta y una zona de lavandería en planta baja.
- Cada uno de los requerimientos recopilados en la ejecución de las entrevistas, fueron tomados en cuenta en el proceso de diseño, por lo que se cuenta con áreas en planta baja para: atención psicológica, médica, apoyo estudiantil, guardería y huertos urbanos. Además de planificar espacios para la administración de la vivienda y reuniones con los usuarios. En el área de administración se desarrollan actividades como recepción y selección de solicitantes, proceso de contratos y pagos.

- A la planta baja del edificio se adicionan espacios de comercio y farmacia, los mismos que ayudan a dinamizar la economía del sector además de incrementar el flujo de personas que circulan por la edificación.
- En cuanto a la implantación del proyecto; se plantea la orientación de la edificación y su forma en barras, para poder iluminar y ventilar naturalmente cada uno de los departamentos.
- En cada planta de los departamentos, se plantean zonas comunales que tengan vista hacia el Río Yanuncay, de esta manera todos los usuarios pueden tener acceso a estas visuales privilegiadas.
- Se plantean dos bloques de circulación verticales, de tal manera que el usuario del departamento más alejado a este elemento, no tenga que recorrer más de 30m para subir o bajar por el edificio.
- En el parque se plantean 4 núcleos sumamente importantes; de descanso, de consumo, de deportes y lúdico. Donde los usuarios tienen distintas opciones de actividades al aire libre.

Recomendaciones

- Se recomienda que los espacios sean diseñados en base a las necesidades del usuario, se debe tomar en cuenta cada uno de los requerimientos y analizar su posibilidad de proyección en el diseño.
- Un proyecto de vivienda social debe cambiar el pensamiento arraigado de verse como una construcción de bajo costo o que no sea tan confortable como una vivienda promedio. Referentes internacionales evidencian la calidad de sus construcciones para vivienda social y la importancia que se le da a la calidad de vida de sus usuarios.
- Es recomendable dar prioridad en la construcción a los materiales de la zona ya que pueden ser de provecho para mejorar los detalles arquitectónicos del proyecto reflejando un gasto menor que con materiales importados.
- Se recomienda buscar todas las normativas necesarias para el diseño de un anteproyecto de vivienda social además de un espacio público como parque, especialmente en márgenes del río, esto en la ciudad de Cuenca.
- Se recomienda tener una base de datos confiable, se puede aliar con alguna entidad en donde se verifique la necesidad del acceso a vivienda de los diferentes grupos familiares, para proceder con la ejecución de las entrevistas.

Referencias

- Amezcuá, M. (2017). Housing density: Differences between urban and rural areas. *City and Community*, 16(2), 228–242.
- Ballén, S. (2014). Vivienda social en altura. antecedentes y características de producción en Bogotá. *INVI*, 95–124.
- BDE (2020). Banco de desarrollo del Ecuador. vivienda de interés social y público. *Recuperado de: <https://acortar.link/gODDuq>*.
- BID (2022). Idb projects. *<https://www.iadb.org/en/projects>*.
- Biocaucho (2020). Piso continuo de caucho para zonas infantiles. *Recuperado de <https://acortar.link/E7qm0F>*.
- Blakely, E. J. & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: gated communities in the United States*.
- Calthorpe, P. (1993). The next American metropolis: Ecology, community, and the American dream. *Princeton architectural press*.
- Carmona, M., Heath, T., & Oc, T. (2010). Public places urban spaces: The dimensions of urban design. *Routledge*.
- Cayambe, J., Riofrio, J., & Dávila, J. (2022). Análisis de los determinantes socioeconómicos y su incidencia en la tenencia de viviendas propias en la ciudad de Machala, Ecuador. *Religación: Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 7(31), 5.
- Cepal, N. (2019). *Panorama social de América Latina: 2019*.
- Cervero, R. & Kockelman, K. (1997). Travel demand and the 3Ds: Density, diversity, and design. *Transportation research part D: Transport and environment*, 2(3), 199–219.
- Cheng, T. (2017). Inclusionary housing and social mix: Learning from the Vancouver experience. *Cities*, (87), 9–16.
- Cobos, F., Aguirre, F. and Molina, L., & Hermida, J. (2021). Casas y conjuntos. *Diseño y Diagramación*.
- Correa, C. J. G. (2014). Modelo de vivienda social de alta densidad en la ciudad de Cuenca.
- Datalights (2022). Iluminamos el parque lineal Piedras de Yanuncay en Cuenca. *Recuperado de <https://acortar.link/ORGAQM>*.

- Duany, A., Plater-Zyberk, E., & Speck, J. (2001). *Suburban nation: The rise of sprawl and the decline of the American dream*. Macmillan.
- Dziekonsky, M., Rodríguez, M. J., Muñoz, C., Henríquez, K., Pavéz, A., & Muñoz, A. (2015). Espacios públicos y calidad de vida: Consideraciones interdisciplinarias. *Revista Austral de Ciencias Sociales*, (28), 29–46.
- Fainstein, S. S. (2010). The just city. *International journal of urban Sciences*, 18(1), 1–18.
- Flyvbjerg, B. (1998). Rationality and power: Democracy in practice. *University of Chicago Press*.
- Galvez, M. M. et al. (2010). *What do we know about housing choice voucher program location outcomes?* What Works Collaborative.
- Gehl, J. (2004). La humanización del espacio urbano. *Editorial Reverté*.
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*.
- Gordon, P. & Richardson, H. W. (1997). Are compact cities a desirable planning goal? *Journal of the American planning association*, 66(3), 279–295.
- Guadarrama (2021). L. b. maestría en gestión pública para la buena administración.
- Healey, P. (1997). Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies (by ubc press in 2006). *Hampshire: Palgrave*.
- Hermida, J., Cobos, F., Aguirre, F., & Molina, L. (2021). Casas y conjuntos. *Diseño y Diagramación*.
- Hochstenbach, C. & Boterman, W. (2017). Affordable housing policies in the united kingdom and the netherlands: A tale of divergence and unintended consequences. *Housing Studies*, 32(5), 583–600.
- INEC (2021). Programa nacional de estadísticas 2017. *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos*.
- Jubedi (2023). Pvc (cloruro de polivinilo). *Recuperado de <https://acortar.link/5OXyWA>*.
- Larrea, C. (1990). Pobreza, necesidades básicas y desempleo: área urbana del ecuador. *Instituto Nacional de Empleo*.
- Levy, J. M. (2010). Contemporary urban planning. *Pearson Prentice Hall*.
- Moudon, A. V. (1997). Urban morphology as an emerging interdisciplinary field. *Urban morphology*, 1(1), 3–10.
- Municipalidad-Cuenca (2015). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón cuenca. *Cuenca: Municipalidad de Cuenca*.

- Newman, P. & Thornley, A. (2011). Urban planning in europe: International competition, national systems and planning projects. *Routledge*.
- Novoa, A. M., Bosch, J., Díaz, F., Malmusi, D., Darnell, M., & Trilla, C. (2014). El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda. *Gaceta Sanitaria*, 28, 44–50.
- Núñez, D. C. & Ball, D. M. (2011). Nuevos actores en la gestión de estrategias inclusivas para vivienda de alta densidad: el caso de san josé de costa rica. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 4(7), 12–25.
- OCDE (2022). Organización para la cooperación y el desarrollo económico. *Recuperado de: <https://acortar.link/ouh3tJ>*.
- Orellana, D. C. A. (2018). Vivienda social en altura: análisis comparativo. *Universidad Católica de Cuenca. Carrera de Arquitectura*.
- Phuong, L. T. (2019). High-density housing development in ho chi minh city: The case of tan hoang minh’s luxury apartments. *Urban Science*, 3(1), 21.
- Rodríguez, C. P. (2020). La accesibilidad en debate:¿ localizar vivienda social en áreas centrales de bogotá? *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 13, 1–18.
- Social, M. D. (2013). Ministerio de inclusión económica y social.
- Velasco, V. A. R. (2018). Evaluación del programa de vivienda de interés social. “misión casa para todos”. Master’s thesis, PUCE.
- Vergara, d. L. M. (2014). Los desafíos de la vivienda en alta densidad: límites y oportunidades del mercado inmobiliario para el borde costero de coquimbo, chile. In *I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible, Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014*, (pp. 202–207). Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.
- Vida, S. (2018). Secretaría técnica plan toda una vida. casa pata todos. *Recuperado de www.todaunavida.goc.ec*.
- Yuen, B. (2014). High-density living in singapore: The paradoxical relationship between space and quality of life. *International Journal of Housing Policy*, 14(4), 371–393.

SOLICITUD DE ELEGIBILIDAD PARA USUARIOS DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL EN LA CIUDAD DE CUENCA



1. NOMBRE DEL JEFE DE HOGAR: _____

2. CÉDULA DE IDENTIDAD DE JEFE DE HOGAR (Adjuntar copia de cédula de todos los miembros familiares) _____

3. CIUDADANÍA (En caso de que el inquilino sea inmigrante, adjuntar papeles de ciudadanía) Estatus migratorio legal Estatus migratorio ilegal

4. NIVEL DE INGRESOS (Colocar el monto en números) _____

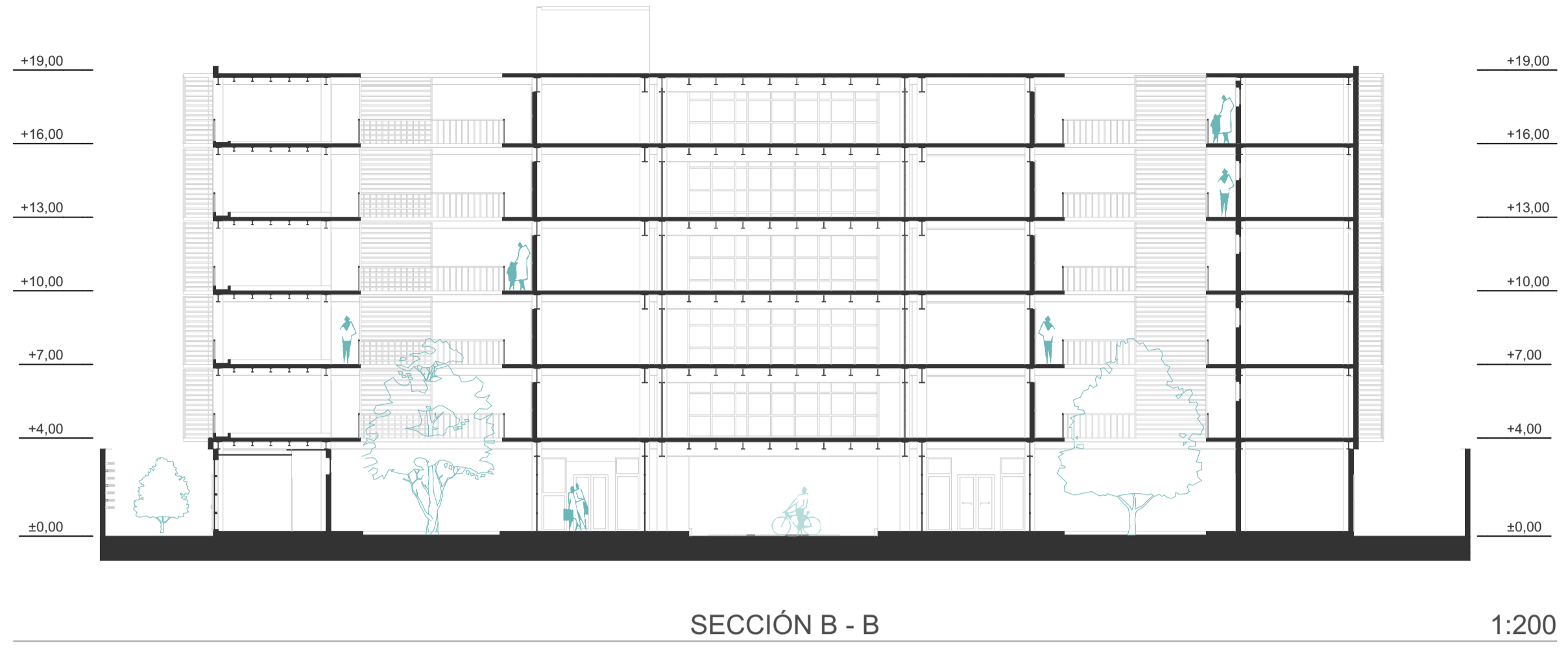
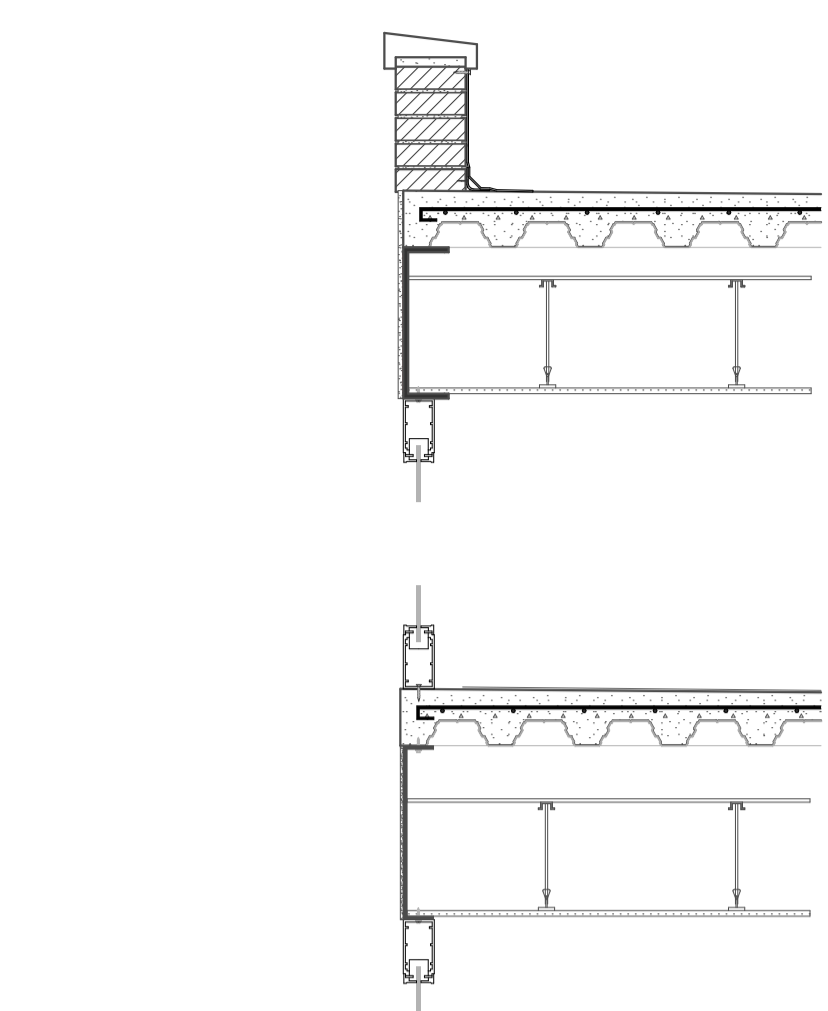
5. SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD (Especificar la situación) Si No

6. TAMAÑO DE HOGAR (Especificar la conformación del grupo) Número de integrantes _____
Madre Padre Hijos
Abuela Abuelo Otros

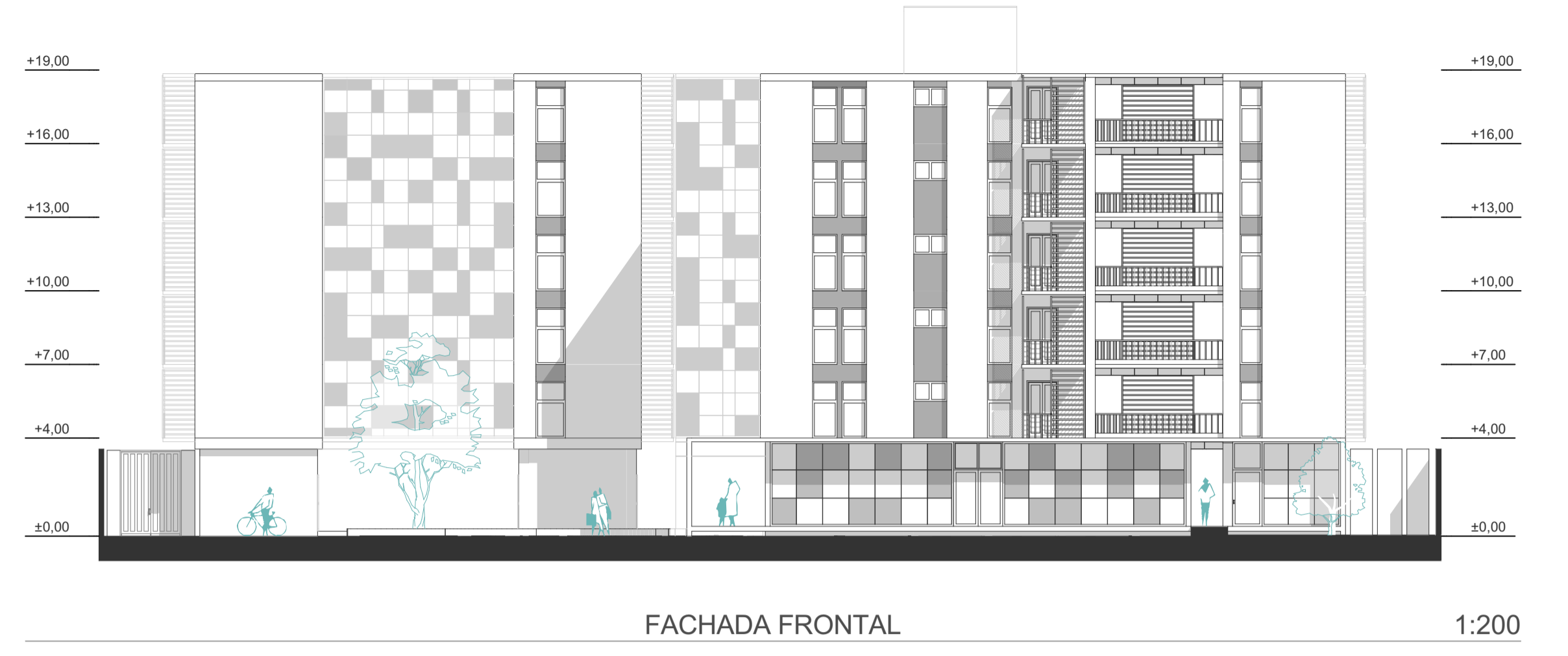
6. HISTORIAL DEL ALQUILER (Adjuntar carta de recomendación) Si No

7. NECESIDAD DE VIVIENDA ASEQUIBLE (Escribir un breve párrafo de por qué necesita la vivienda) _____

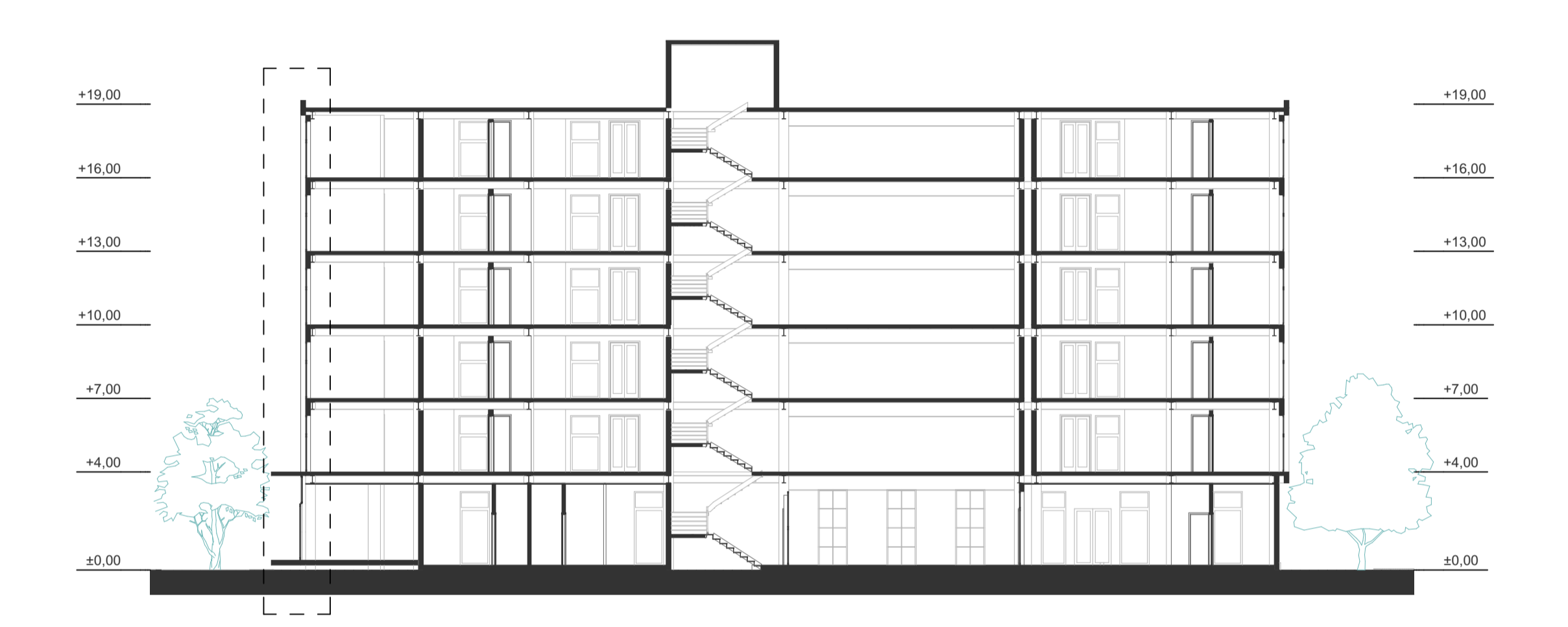
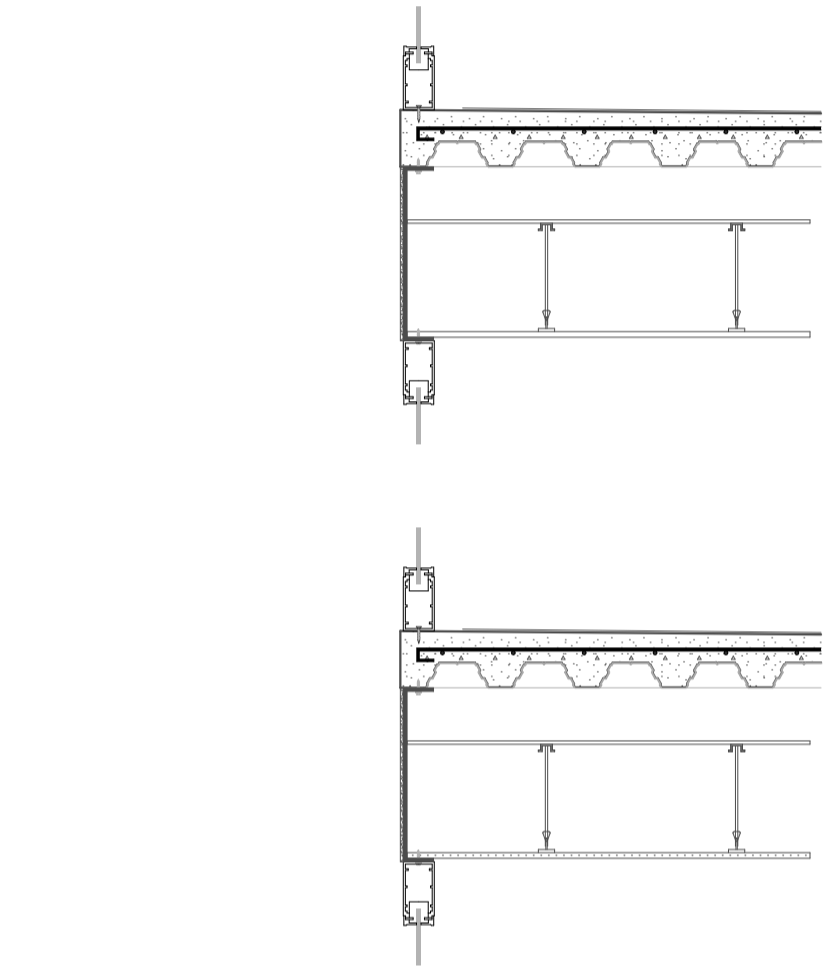
8. ENTREVISTA (Observaciones del entrevistador) _____



SECCIÓN B - B 1:200



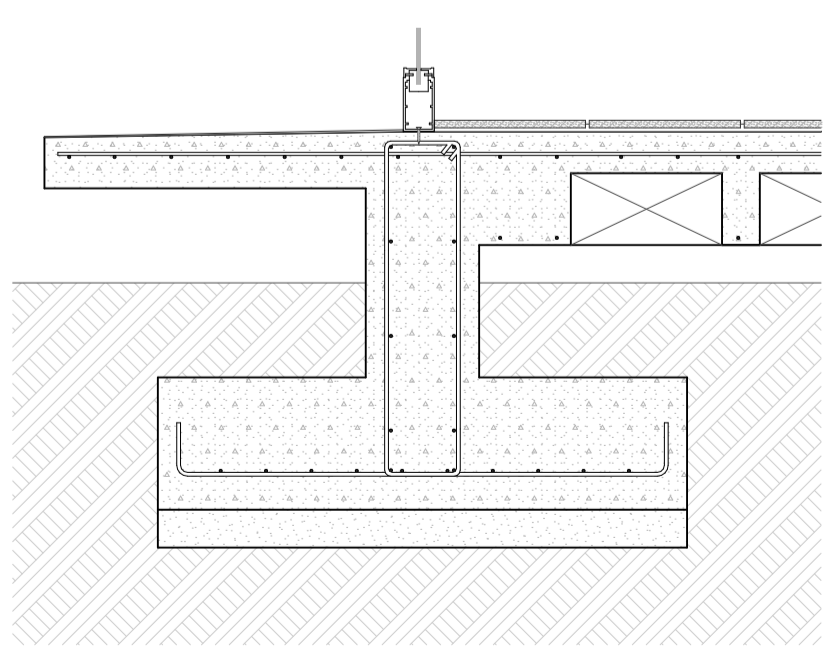
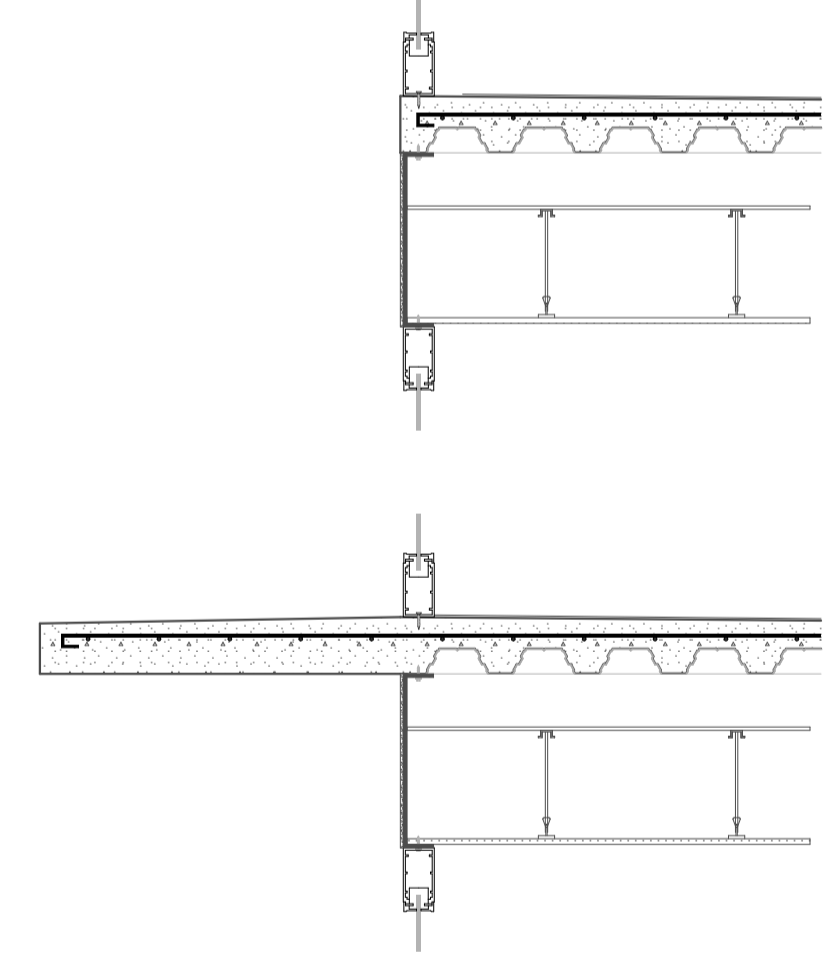
FACHADA FRONTAL 1:200



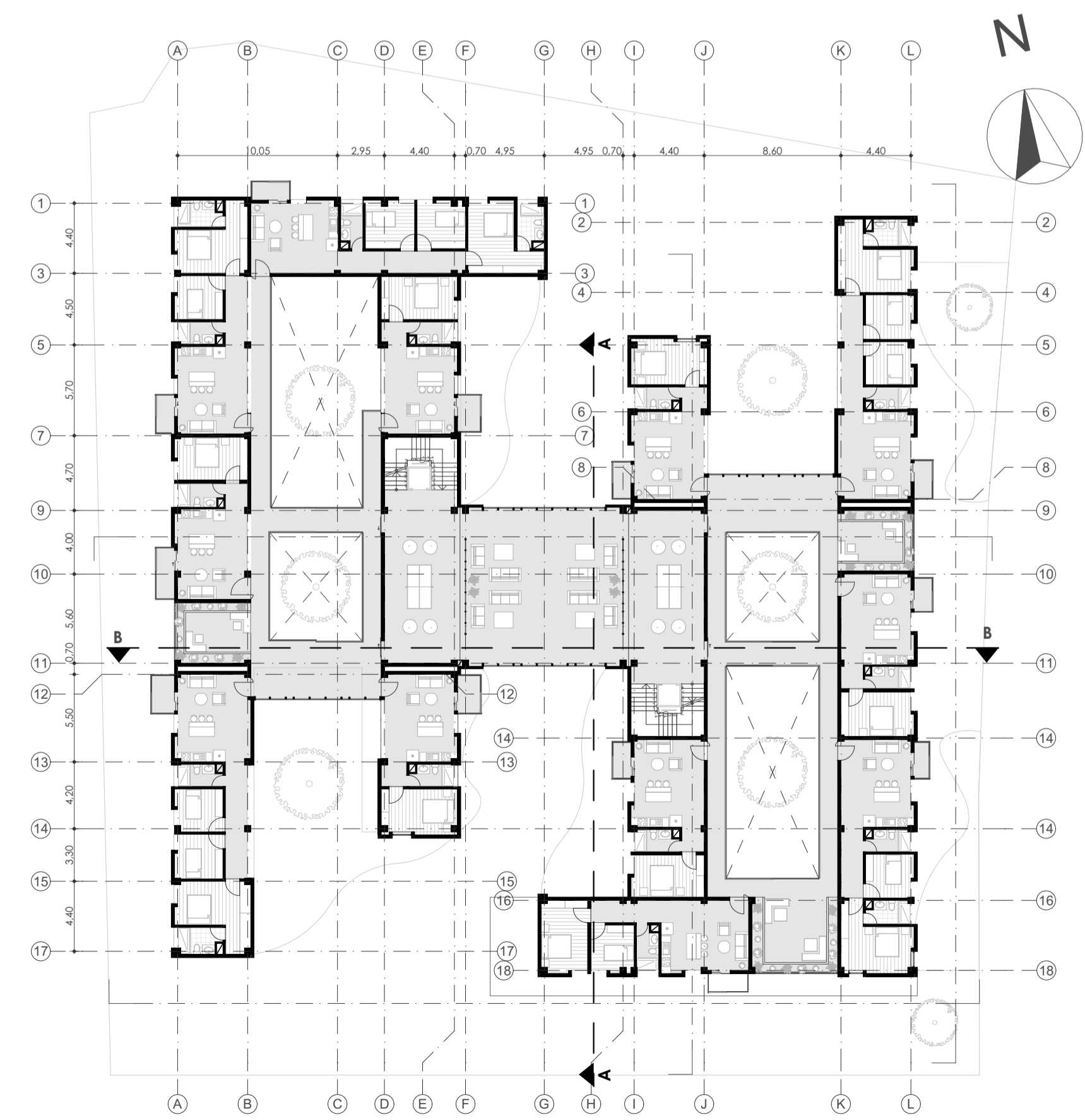
SECCIÓN A - A 1:200



FACHADA LATERAL 1:200



SECCIÓN CONSTRUCTIVA 1:20



PLANTA TIPO UNIDADES DE VIVIENDA 1:300



DPTOS TIPO 1:200

 PROYECTO DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL	
ESCALA:	LAS INDICADAS
OBSERVACIONES:	DISEÑO: VALERIA ARMIJOS - RAÚL VIZÑAY
	DIBUJO: VALERIA ARMIJOS - RAÚL VIZÑAY
	REVISADO: ARQ. CHRISTIAN CONTRERAS
CONTIENE:	FACHADA FRONTAL, SECCIÓN A - A, SECCIÓN B - B, FACHADA LATERAL, DPTOS TIPO, PLANTA TIPO UNIDADES DE VIVIENDA, SECCIÓN CONSTRUCTIVA
	FECHA: SEPTIEMBRE - 2023 LAMINA: 2 DE 2



 <p>Universidad Católica de Cuenca</p> <p>PROYECTO DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL</p>	
ESCALA:	LAS INDICADAS
OBSERVACIONES:	DISEÑO: VALERIA ARMIJOS - RAÚL VIÑAY
	DIBUJO: VALERIA ARMIJOS - RAÚL VIÑAY
	REVISADO: ARQ. CHRISTIAN CONTRERAS
CONTIENE: VISTAS DEL PROYECTO	FECHA: SEPTIEMBRE - 2023
	LAMINA: 3 DE 3

ANEXOS

ENTREVISTA 1.

Calle Johan Stuan y betoven.

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

La verdad no conozco que es la vivienda de alquiler social, no he escuchado sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente vivo con 7 personas en esta vivienda, somos dos familias que arrendamos los cuartos.

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si de seria, ya que, sería bueno y de gran beneficio para mi familia.

4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Yo podría pagar hasta 200\$, para que me pueda alcanzar con los demás gastos.

5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Necesito que tengan cuartos individuales para que cada uno pueda tener su propio espacio adecuado para sus actividades y privacidad.

6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

Quisiera que sea adaptado para personas con discapacidad, ya que, yo tengo a mi mami no puede movilizarse por ser una persona de la tercera edad y necesita como movilizarse con la silla de ruedas, y en muchos lugares no hay este tipo de adaptaciones.

7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Si se necesita mucho de áreas verdes, son muy importantes. Yo soy amante de la naturaleza y sería mejor, ya que necesitamos cultivar nuestros propios alimentos y nos ayudaría en guardar el dinero que se gasta en eso alimentos.

8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

Se necesita locales cerca como cyber para los estudios o tener internet de bajos costos y así mis hijos puedan realizar las actividades del colegio.

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

En la comunidad se necesita de médicos sería bueno tener a alguien que nos podría ayudar cuando nos enfermamos porque los centros de salud están lejos y uno particular es caro y no tenemos los recursos para poder pagar.

10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

Yo me inscribí al bono de apoyo de vivienda social, pero me dijeron que no aplico, y me pareció absurdo porque tenía que mantener a 4 niños menores de edad, además me quitaron el bono y nunca más volví a creer en esas cosas. Además, solo me inscribí en internet y me dijeron mediante un correo que no aplico sin ninguna explicación, también reclame el bono y dijeron que dan prioridad a discapacitados. La verdad no hay interés, solo mandan correos y no puede ser así.

ENTREVISTA 2.

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

No conozco.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente vivo aquí con mis dos hijos, mi esposo y estoy embarazada.

Nosotros arrendamos un cuarto con un precio de 130\$.

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si me gustaría un departamento para tener privacidad para mí, mis hijos, ya que aquí vivimos todos en un mismo cuarto y ellos no se sienten cómodos.

4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Lo máximo que podría pagar sería 130\$ porque salimos con las justas con el trabajo y debemos pagar las cositas de la casa y los estudios.

5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Acá mis hijos no tienen espacios para poder jugar, si quisiera algo así porque a mis hijos les gusta la natación y el futbol. Antes ellos iban al parque a entrenar porque era gratis pero ahora ya no hay y no les puedo mandar porque no hay dinero para poder pagar.

6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Si sería bueno por la seguridad de mis hijos, así también para poder cultivar y no tener mucho gasto en la comida.

8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

Lugares para que puedan jugar mis hijos, así también para mi bebé que viene en camino desearía algún lugar seguro para dejarla ya que no se le puede ir llevando por el trabajo.

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

Lo que más se necesita acá es de servicio médicos pero gratis, porque los lugares cercanos de mi vecindad hay solo pagados y no podemos ir por la falta de ingresos económicos.

10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

No he aplicado para miDuvi porque averigüe y piden un terreno, entonces yo no tengo dinero para poder comprarme uno.

ENTREVISTA 3

SAN JOAQUIN

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

No conozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Yo tengo 28 años, vivimos 5 personas y pagamos 220\$ del arriendo, lo cual dividimos para 3 personas.

- 3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?**

Si me gustaría ya que está en el centro y sería de gran ayuda porque mis hijas estudian allá, así también se gastarían menos en pasajes.

- 4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?**

Yo podría pagar 150\$ ya que actualmente también me ayudan con el arriendo mis hermanos.

- 5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?**

- 6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?**

Mis hijas necesitan lugares para hacer deportes, también material para las clases, ya que no tengo las cosas y toca estar pidiendo a las personas.

- 7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?**

Si se sería de ayuda porque se pudiera cultivar y sembrar con nuestros hijos, así también tener los sembríos para ahorrar en la comida.

- 8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?**

Si se necesitaría para personas discapacitadas o personas de la tercera edad, ya que son personas que no pueden movilizarse y necesitan de ayuda.

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

Se necesitaría de servicio médicos porque algunas veces puede existir accidentes dentro y necesitan de atención rápida.

10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

Si he escuchado, pero necesitamos un terreno para recibir la ayuda, además una cantidad de dinero por eso no he aplicado en ese servicio.

ENTREVISTA 4

TURI

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

Desconozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente conformamos 5 personas, pero también vivo con mi mamá ya que es la casa de ella.

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si quisiera, fuera algo lindo. Nosotros si necesitamos nuestro espacio y más para mis hijos.

4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Sería un porcentaje bajo porque yo no tengo un trabajo estable

5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Tener un lugar para que mis hijos hagan deporte, porque a ellos les gusta el futbol.

6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Quisiera tener huertos para poder tener sembríos para la casa y para algún ingreso.

8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

Por acá hace falta todo, por eso me puse una tienda. Pero más doctores porque acá no hay doctores y nos toca ir al centro, lo cual es un gasto por las camionetas y muchas veces no tenemos.

10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

En el miduvi, nos pidieron papeles, certificados, garantías, así también me fui a la casa de la vivienda, pero dijeron que hay que asistir a reuniones y no pude ir porque no tengo tiempo.

ENTREVISTA 5

RICAURTE

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

Desconozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente conformamos 2 personas, mi esposa y mi persona.

¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

No desearía, porque ya no puedo trabajar. Ya mi edad no me permite y vivo con mi jubilación de 200\$.

ENTREVISTA 6

RACAR

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

No conozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente conformamos 4 personas, mis dos hijos y mi esposo.

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si quisiera, fuera una ayuda grande porque en estos tiempos las cosas están caras y no hay trabajo.

4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Sería una cantidad de 200\$ máximo para que puede alcanzar para todos los servicios que necesitamos.

5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Tener un lugar para que mis hijos hagan deporte y se puedan divertir de forma segura.

6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

Necesitaríamos un área de estudio porque ellos están en clases y muchas veces se necesita que alguien les ayude, ya que, yo ya no se varias cosas que enseñan actualmente.

7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Si mejoraría porque se tendría contacto con la naturaleza y se podría disfrutar en familia.

8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

Una biblioteca con internet para que los niños puedan hacer sus tareas sin complicaciones.

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

Si es necesario un establecimiento de ayuda psicológica porque no se tiene los recursos suficientes para poder pagar por el servicio y se necesita por los problemas que se vive hoy en día.

10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

No tengo experiencia con el servicio.

ENTREVISTA 7

TURI

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

Desconozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente vivo solo en un cuartito.

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

No desearía, porque ya soy de la tercera edad y vivo con el bono que me da el gobierno.

ENTREVISTA 8

RACAR

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

Desconozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente vivo con mi familia de 5 personas

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

No desearía, porque vivo en la casa de mi mamá que está en estados unidos y no debo pagar arriendo.

ENTREVISTA 9

SAYAUSÍ

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

No conozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente conformamos 2 personas, mi hija y mi persona, pero estoy embarazada.

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si quisiera, fuera una ayuda grande se encuentra en el centro y podría pagar

4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Sería una cantidad de 180\$ máximo para que puede alcanzar con los gastos de mis hijas.

5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Tener un lugar para que mis hijos se queden seguros y yo poder trabajar.

6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

Necesitaríamos un lugar para que mis hijas hagan los deberes y tengan computadoras con internet, ya que mandar afuera es peligroso y caro.

7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Si mejoraría porque podría disfrutar y salir al patio con ellas.

8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

Que los lugares a donde vayamos estén cerca para que no se gaste mucho en pasajes y de esa manera tener beneficios en la comida.

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

Se necesitaría dispensarios médicos porque las niñas se pueden enfermar y teniendo cerca se puede actuar de forma rápida y segura.

11. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

No tengo experiencia con el servicio.

ENTREVISTA 10

RACAR

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

Desconozco sobre ese servicio.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente conformamos 3 personas, mi hija, mi persona y mi esposa.

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si desearía, ya que el arriendo se puede pagar poco.

4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Sería una cantidad de 200\$ máximo para que puede alcanzar con los gastos de la casa.

5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Sería espacios seguros para que mi familia pueda estar tranquila.

6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

Las áreas que sean cercanas para ahorrar en tiempo y dinero, así estamos más seguros en nuestro lugar de vivienda.

7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Si mejoraría porque podríamos a disfrutar de las áreas en los momentos libres.

8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

La vivienda debe tener buenos accesos porque pueden llegar visitas y en mi caso son mis padres de la tercera edad y no pueden caminar mucho.

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

Una biblioteca para que mis hijas y los vecinos puedan acudir a realizar deberes sin ningún problema

10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

Si la he tenido, pero no me han ayudado porque se necesita de un terreno y no tengo los ingresos suficientes para poder tener uno.

ENTREVISTA 11

TOTORACOCHA

11. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

No conozco sobre ese servicio.

12. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente conformamos 5 personas en mi hogar.

13. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si desearía, ya que el arriendo se puede pagar poco.

14. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Sería una cantidad de 200\$ máximo.

15. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Sería espacios seguros para que mi familia pueda estar tranquila.

16. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

Las áreas que sean cercanas para ahorrar en tiempo y dinero, así estamos más seguros en nuestro lugar de vivienda.

17. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Si mejoraría porque podríamos a disfrutar de las áreas en los momentos libres.

18. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

La vivienda debe tener buenos accesos porque pueden llegar visitas y en mi caso son mis padres de la tercera edad y no pueden caminar mucho.

19. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

Una biblioteca para que mis hijas puedan acudir a realizar deberes sin ningún problema

20. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

Desconozco.

ENTREVISTA 12

TOTORACOCHA

1. ¿Conoce usted acerca del alquiler social?

Desconozco.

2. ¿Cuál es su situación actual de vivienda?

Actualmente vivo con 4 personas en esta vivienda

3. ¿Desearía entrar en este programa de vivienda social? Refiriéndose a que este programa se desarrollaría en un condominio en altura ¿porque si o no?

Si de seria, ya que, sería bueno y de gran beneficio para mi familia y yo podría estudiar la universidad.

4. ¿Qué capacidad tiene para pagar una renta mensual?

Yo podría pagar hasta 200\$, para que me pueda alcanzar con los demás gastos.

5. ¿Cuáles son las necesidades habitacionales de su familia?

Necesito que tengan cuartos individuales para que cada uno pueda tener su propio espacio adecuado para sus actividades y privacidad.

6. Aparte de necesidades habitacionales básicas, ¿cuál sería otro requerimiento que usted pediría en el edificio?

Quisiera que sea adaptado para personas con discapacidad, ya que, yo tengo a mi abuelita no puede movilizarse por ser una persona de la tercera edad y necesita silla de ruedas.

7. ¿Cree que poder tener acceso a áreas verdes privadas en el edificio, mejoraría su estadía en el mismo?

Si se necesita mucho de áreas verdes, son muy importantes. Yo soy amante de la naturaleza y sería mejor.

8. ¿Usted o su familia requieren algún requerimiento especial que deba ser considerado en el diseño de vivienda?

Se necesita locales cerca como cyber para los estudios.

9. ¿Qué tipo de servicios considera usted que son importantes dentro de su comunidad? Por ejemplo, educación, ayuda psicológica, médica, u otros.

En la comunidad se necesita de médicos sería bueno tener a alguien que nos podría ayudar cuando nos enfermamos porque los centros de salud están lejos y uno particular es caro y no tenemos los recursos para poder pagar.

10. ¿Ha tenido alguna experiencia previa con el programa de vivienda social que se maneja en el Ecuador?

Desconozco del servicio.

Fotografía de entrevistas









Autorización de publicación en el Repositorio Institucional

Nosotros, Valeria Alexandra Armijos Mora y Raúl Gabriel Vizñay Játiva portadores de las cédulas de ciudadanía N.º 1104852734 y 0106087901. En calidad de autores y titulares de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación “Una nueva mirada a la concepción de la vivienda: Anteproyecto de vivienda de interés social como servicio” de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconocemos a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizamos a la Universidad para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 11 de octubre de 2023



F: _____
Valeria Alexandra Armijos Mora
1104852734



F: _____
Raúl Gabriel Vizñay Játiva
0106087901