



UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CUENCA

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERIA,  
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**LA VIVIENDA SOCIAL COMO ESTRATEGIA PARA  
MITIGAR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL CENTRO  
HISTÓRICO DE CUENCA**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ARQUITECTO**

**AUTOR: JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR**

**DIRECTOR: ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN**

**CUENCA - ECUADOR**

**2025**

**DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERIA INDUSTRIA  
Y CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**LA VIVIENDA SOCIAL COMO ESTRATEGIA PARA MITIGAR EL  
DÉFICIT HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ARQUITECTO**

**AUTOR: JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR**

**DIRECTOR: ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN**

**Cuenca- Ecuador**

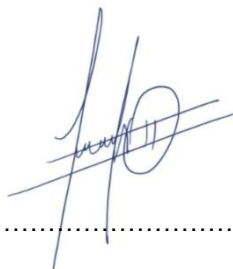
**2025**

**DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO**

## DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Juan Fernando Quizhpi Alcivar portador de la cédula de ciudadanía N.º 0107178022. Declaro ser el autor de la obra: “La vivienda social como estrategia para mitigar el déficit habitacional en el Centro Histórico de Cuenca”, sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi 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 me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 15 de abril de 2025



F: .....

Juan Fernando Quizhpi Alcivar

0107178022

## **CERTIFICACIÓN**

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Juan Fernando Quizhpi Alcivar, bajo mi supervisión.



Firmado electrónicamente por:  
MARÍA GABRIELA  
CALLE GAON

---

**María Gabriela Calle Gaón**

**DIRECTOR**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a aquellas personas que han sido mi mayor inspiración y fortaleza en este camino. A mi madre, por su amor incondicional, su sacrificio y por enseñarme que con esfuerzo y dedicación todo es posible. Sus palabras de aliento y su confianza en mí han sido el motor que me ha impulsado a seguir adelante. A mi abuelita, por ser un ejemplo de amor, sabiduría y resiliencia. Sus consejos y su apoyo inquebrantable han sido un refugio en los momentos más difíciles. A mi tía María Eugenia, por su cariño, su guía y por estar siempre presente en cada etapa de mi vida. Su apoyo ha sido fundamental para alcanzar este logro. A mi pareja Anahí, por ser mi compañera de vida, por su paciencia y por estar a mi lado en cada paso de este proceso. Su amor y su confianza me han dado la fuerza para nunca rendirme. A Juan Carlos, por ser un pilar en mi vida, por su apoyo incondicional y por demostrarme siempre que la amistad verdadera es un lazo irrompible.

A todos ustedes, con amor y gratitud, dedico este logro que también es suyo.

## **AGRADECIMIENTOS**

Este trabajo es el resultado de un esfuerzo constante, de largas horas de dedicación y del apoyo incondicional de personas que han sido fundamentales en mi vida. A cada uno de ustedes, les expreso mi más profundo agradecimiento. A mi madre, por ser mi guía y mi fortaleza, por enseñarme el valor del esfuerzo y la perseverancia, y por brindarme siempre su amor incondicional. Sin su apoyo y sus palabras de aliento, este logro no habría sido posible. A mi abuelita, por haber sido un pilar para el inicio de mis estudios, por sus enseñanzas llenas de sabiduría y por su amor infinito. A mi tía María Eugenia, por su cariño, por sus consejos y por estar siempre a mi lado en los momentos más importantes. Su apoyo ha sido fundamental en este camino. A mi pareja, Anahí, por ser mi compañera incondicional, por su paciencia y por creer en mí en cada paso de este proceso. Su amor y su confianza han sido mi mayor motivación para superar cada desafío. A Juan Carlos, por ser un pilar en mi vida, por su amistad, su guía y por siempre estar presente en los momentos más cruciales. Su apoyo ha sido invaluable en este camino.

A todos ustedes, mi más sincero agradecimiento. Este logro también es suyo

## RESUMEN

El presente estudio titulado “La vivienda social como estrategia para mitigar el déficit habitacional en el Centro Histórico de Cuenca” se centra en analizar y ofrecer soluciones a los problemas de déficit habitacional y segregación espacial en esta zona patrimonial. La investigación aborda aspectos críticos como la falta de acceso a servicios básicos y las condiciones deficientes en las viviendas actuales. A través de un enfoque integral, la propuesta arquitectónica busca densificar el Centro Histórico, aprovechando los vacíos existentes sin comprometer el patrimonio histórico. La metodología empleada combina un análisis normativo, diagnóstico urbano y técnicas cualitativas como encuestas, utilizando un diseño de investigación mixto. Los resultados evidencian la necesidad de implementar soluciones habitacionales que promuevan la cohesión social, el acceso equitativo a servicios y la creación de áreas comunitarias funcionales. La propuesta arquitectónica incluye viviendas flexibles, áreas comunes y diseños respetuosos con la identidad patrimonial, contribuyendo a revitalizar zonas degradadas y proyectando una mejora de la calidad de vida de los residentes. Este proyecto se plantea como modelo replicable para abordar problemáticas similares en ciudades patrimoniales.

*Palabras clave:* vivienda social, déficit habitacional, segregación, Centro Histórico, Cuenca.

## **ABSTRACT**

This study entitled “Social Housing as a Strategy to Mitigate the Housing Shortage in the Historic Center of Cuenca” analyzes and offers solutions to the housing deficit and spatial segregation issues in this heritage area. The research addresses critical aspects such as the lack of access to basic services and the poor conditions of existing housing. The architectural proposal aims to densify the Historic Center through a comprehensive approach, taking advantage of existing vacant spaces without compromising its historical heritage. The methodology combines normative analysis, urban diagnosis, and qualitative techniques, such as surveys, using a mixed research design. The results show the need to implement housing solutions that promote social cohesion, equitable access to services, and the creation of functional community areas. The architectural proposal includes flexible housing, common areas, and designs that respect the heritage identity, contributing to the revitalization of degraded areas and improving the residents’ quality of life. This project is proposed as a replicable model to address similar issues in other heritage cities.

*Keywords:* social housing, housing shortage, segregation, Historic Center, Cuenca

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN .....	4
DEDICATORIA.....	5
AGRADECIMIENTOS .....	6
RESUMEN.....	7
ABSTRACT.....	8
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	9
LISTA DE FIGURAS .....	15
LISTA DE TABLAS.....	19
LISTA DE ANEXOS .....	20
CAPÍTULO I.....	- 22 -
1. Introducción.....	- 22 -
2. Antecedentes .....	- 23 -
3. Formulación del problema y justificación.....	- 23 -
4. Objetivos.....	- 24 -
4.1 General.....	- 24 -
4.2 Específicos .....	- 24 -
5. Metodología .....	- 25 -
5.1 Fase 1: Revisión de políticas y normativas.....	- 25 -
5.2 Fase 2: Evaluación del sector de estudio .....	- 26 -
5.3 Fase 3: Diseño y elaboración del anteproyecto.....	- 26 -
CAPÍTULO II.....	- 29 -
6. MARCO TEÓRICO.....	- 29 -
6.1 Introducción .....	- 29 -
6.2 Antecedentes.....	- 29 -
6.3 Conceptos fundamentales.....	- 31 -
6.3.1 Déficit habitacional .....	- 31 -
6.3.2 Contexto socioeconómico en Ecuador y Cuenca.....	- 32 -
6.3.3 Crecimiento urbano y su impacto en el desarrollo de Cuenca .....	- 33 -
6.3.4 Expansión urbana .....	- 33 -
6.3.5 Transformación del Centro Histórico.....	- 34 -
6.3.6 Desafíos del crecimiento urbano.....	- 34 -
6.3.7 Migración interna y externa .....	- 34 -
6.3.8 Migración interna.....	- 34 -
6.3.9 Retorno de migrantes internacionales.....	- 35 -
6.3.10 Impacto en el mercado laboral y habitacional .....	- 35 -
6.3.11 Distribución de la pobreza en Cuenca.....	- 35 -
6.3.12 Brechas socioeconómicas.....	- 36 -

6.4 Déficit habitacional.....	- 36 -
6.4.1 Déficit habitacional en América Latina .....	- 36 -
6.4.2 Déficit habitacional en Cuenca.....	- 37 -
6.4.3 Densidad urbana.....	- 38 -
6.4.4 Factores que influyen en la densidad urbana en Cuenca .....	- 39 -
6.4.5 Desafíos para una vivienda digna .....	- 39 -
6.4.6 Retos y oportunidades en la densidad urbana .....	- 40 -
6.5 Segregación .....	- 41 -
6.5.1 Contexto de la segregación en Cuenca .....	- 41 -
6.5.2 La segregación espacial y el Centro Histórico de Cuenca .....	- 41 -
6.5.3 Fenómeno de la gentrificación en América latina, Ecuador y Cuenca .....	- 42 -
6.5.4 Impacto en el tejido social.....	- 44 -
6.5.5 Desarrollo económico y desigualdad en el Centro Histórico .....	- 44 -
6.5.6 Rehabilitación urbana y su papel en la segregación .....	- 45 -
6.6 Vivienda social.....	- 45 -
6.6.1 Transformación de la vivienda social en América Latina.....	- 46 -
6.6.2 La vivienda social en Cuenca, Ecuador .....	- 47 -
6.6.3 Proyectos contemporáneos de vivienda social en Cuenca .....	- 47 -
6.6.4 Integración con el Centro Histórico y la revitalización urbana .....	- 49 -
6.6.5 Estrategias arquitectónicas para la vivienda social en Cuenca .....	- 51 -
6.6.6 Modelos de vivienda social de alta densidad .....	- 52 -
6.6.7 Variables socioeconómicas.....	- 54 -
6.6.8 5. Modos de vida en viviendas sociales para poblaciones vulnerables.....	- 55 -
6.7 Rehabilitación de espacios.....	- 56 -
6.7.1 Definición y objetivos de la rehabilitación arquitectónica.....	- 56 -
6.7.2 Tipos de rehabilitación arquitectónica .....	- 56 -
6.7.3 La rehabilitación arquitectónica en Latinoamérica .....	- 57 -
6.7.4 Rehabilitación arquitectónica en Cuenca, Ecuador.....	- 58 -
6.7.5 La rehabilitación arquitectónica en Cuenca: desafíos y necesidades .....	- 59 -
6.7.6 Estrategias y enfoques para la rehabilitación en Cuenca.....	- 60 -
6.7.7 La importancia del contexto social en la rehabilitación .....	- 61 -
6.8 Políticas y normativas locales.....	- 62 -
6.8.1 Objetivos y enfoque de las ordenanzas .....	- 62 -
6.8.2 Normativas sobre rehabilitación .....	- 62 -
6.8.3 Normativas sobre nuevas viviendas.....	- 62 -
6.8.4 Espacios públicos y áreas verdes.....	- 63 -
6.8.5 Impacto en la vivienda.....	- 63 -
6.9 Conventillos .....	- 64 -
6.9.1 Contexto Histórico y Situación Actual.....	- 64 -
6.9.2 Impacto Social y Cultural.....	- 65 -
6.9.3 Rehabilitación Integral como Estrategia Urbana .....	- 65 -
6.9.4 Los Conventillos en Latinoamérica.....	- 66 -
6.9.5 Los Conventillos en Cuenca, Ecuador .....	- 67 -
6.9.6 Conventillos y la Migración Interna.....	- 68 -
6.9.7 Persistencia del Legado Urbano .....	- 68 -
6.9.8 Renovación Urbana y Gentrificación .....	- 68 -
6.10 Respuestas arquitectónicas al déficit habitacional.....	- 69 -
6.10.1 Casas del Ciprés.....	- 69 -

6.10.2 Casa Cevallos .....	- 73 -
6.10.3 Pasajes residenciales, Pasajes Trofeos.....	- 77 -
6.10.4 Datos generales .....	- 77 -
6.10.5 Conclusiones.....	- 80 -
6.10.6 Estrategias tomadas a partir del análisis.....	- 80 -
CAPÍTULO III .....	- 85 -
7. ANÁLISIS DE SITIO.....	- 85 -
7.1 Análisis de la zona de estudio .....	- 85 -
7.1.1 Primera concatenación.....	- 86 -
7.1.2 Segunda concatenación.....	- 87 -
7.1.3 Tercera concatenación.....	- 87 -
7.2 Datos generales del terreno .....	- 89 -
7.3 Localización.....	- 89 -
7.4 Localización específica.....	- 90 -
7.5 Estado actual.....	- 90 -
7.6 Delimitación de Zona de influencia.....	- 95 -
7.7 Visuales y estado del sitio .....	- 95 -
7.8 Topografía .....	- 96 -
7.9 Usos de suelo.....	- 97 -
7.10 Equipamientos.....	- 98 -
7.11 Tipología de edificaciones Análisis de tramos.....	- 98 -
7.12 Mancha urbana.....	- 100 -
7.13 Red de servicios básicos.....	- 101 -
7.14 Accesibilidad y vialidad.....	- 102 -
7.15 Red vial.....	- 102 -
7.16 Transporte publico.....	- 103 -
7.17 Áreas verdes.....	- 104 -
7.18 Vegetación existente .....	- 105 -
7.19 Densidad habitacional.....	- 107 -
7.19.1 1. Cálculo del área máxima de construcción.....	- 107 -
7.19.2 2. Cálculo del área máxima en planta baja .....	- 107 -
7.19.3 3. Determinación del número de pisos permitidos .....	- 108 -
7.19.4 4. Cálculo de la densidad habitacional.....	- 108 -
7.19.5 Conclusión .....	- 108 -
7.20 Análisis climático .....	- 108 -
7.20.1 Soleamiento .....	- 108 -
7.20.2 Temperatura.....	- 109 -

7.20.3 Vientos .....	- 110 -
7.21 Normativa y valores arquitectónicos.....	- 111 -
7.21.1 Regulaciones Generales .....	- 111 -
7.21.2 Parámetros de Ocupación del Suelo.....	- 111 -
7.21.3 Restricciones de Altura y Diseño.....	- 111 -
7.21.4 Requisitos de Construcción.....	- 112 -
7.21.5 Usos Permitidos .....	- 112 -
7.22 Quinta fachada .....	- 112 -
7.22.1 Estado precedente a nivel de manzana .....	- 112 -
7.22.2 Estado precedente a nivel de predio .....	- 113 -
7.22.3 Quinta fachada estado inicial .....	- 116 -
7.22.4 Quinta fachada a nivel de vectorización.....	- 117 -
7.22.5 Morfología predominante .....	- 118 -
7.22.6 Materialidad general.....	- 118 -
7.22.7 Estado de conservación .....	- 119 -
7.22.8 Análisis comparativo histórico de la quinta fachada.....	- 120 -
7.22.9 Valoración quinta fachada.....	- 121 -
7.22.10 Conclusiones de quinta fachada .....	- 122 -
7.23 Encuestas.....	- 122 -
7.23.1 Datos generales .....	- 123 -
7.23.2 Características del hogar .....	- 124 -
7.23.3 Condiciones de vivienda y necesidades.....	- 125 -
7.23.4 Servicios y habitabilidad.....	- 126 -
7.23.5 Entorno y comunidad .....	- 127 -
7.23.6 Expectativas sobre vivienda social.....	- 128 -
7.24 Conclusiones.....	- 129 -
CAPÍTULO IV.....	- 132 -
8. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA .....	- 132 -
8.1 Estrategias de diseño .....	- 132 -
8.2 Influencias conceptuales y referentes arquitectónicos.....	- 133 -
8.2.1 Casas del ciprés.....	- 133 -
8.2.2 Pasajes Trofeos .....	- 135 -
8.3 Concepto y fundamento del diseño bien patrimonial .....	- 136 -
8.4 Concepto y Fundamentación del Diseño .....	- 139 -
8.5 Rehabilitación y conexión con bien patrimonial.....	- 140 -
8.6 Delimitación, áreas de construcción .....	- 140 -
8.7 Estrategia de implantación .....	- 141 -
8.8 Forma .....	- 142 -
8.9 Proceso de diseño.....	- 142 -
8.10 Usuarios y necesidades.....	- 143 -
8.11 Programa arquitectónico general.....	- 144 -

8.12 Zonificación general.....	- 148 -
8.13 Zonificación por tipología de departamentos .....	- 149 -
8.13.1 Departamento tipo A .....	- 150 -
8.13.2 Departamento Tipo B .....	- 150 -
8.13.3 Departamento Tipo C .....	- 151 -
8.13.4 Departamento Tipo D .....	- 151 -
8.13.5 Conjunto de tipologías.....	- 152 -
8.14 Organigrama.....	- 152 -
8.15 Presupuesto referencial.....	- 153 -
8.16 Visuales .....	- 157 -
8.17 Circulación.....	- 157 -
8.18 Áreas verdes.....	- 158 -
8.19 Ventilación y soleamiento .....	- 159 -
8.20 Materialidad y texturas.....	- 160 -
8.20.1 Estrategias de protección para los materiales expuestos .....	- 160 -
8.20.2 Hormigón Expuesto.....	- 161 -
8.20.3 Madera Natural .....	- 161 -
8.21 Espacios comunitarios.....	- 162 -
8.22 Fachada.....	- 164 -
8.23 Quinta fachada .....	- 165 -
8.24 Documentación arquitectónica.....	- 166 -
8.24.1 Emplazamiento .....	- 166 -
8.24.2 Planta Baja.....	- 167 -
8.24.3 Primera planta alta .....	- 168 -
8.24.4 Segunda planta alta .....	- 169 -
8.24.5 Planta de cubiertas.....	- 170 -
8.24.6 Elevaciones.....	- 171 -
8.24.7 Secciones.....	- 172 -
8.25 Detalles constructivos.....	- 172 -
8.26 Perspectivas .....	- 175 -
CAPÍTULO V .....	- 183 -
9. RESULTADOS.....	- 183 -
9.1 Diagnóstico de las condiciones habitacionales en el Centro Histórico de Cuenca .....	- 183 -
9.2 Diseño de la propuesta arquitectónica.....	- 184 -
9.3 Impacto esperado del proyecto.....	- 184 -
10. CONCLUSIONES.....	- 185 -
11. Recomendaciones.....	- 186 -

11.1 Fomentar políticas públicas de densificación del Centro Histórico .....	- 186 -
11.2 Implementar programas de vivienda social adaptados al entorno patrimonial .....	- 186 -
11.3 Promover la mixtura social y funcional del Centro Histórico .....	- 186 -
11.4 Revalorizar los espacios públicos y áreas verdes existentes .....	- 186 -
11.5 Incentivar procesos participativos en el diseño de proyectos habitacionales .....	- 186 -
11.6 Crear mecanismos de financiamiento accesibles para vivienda social en zonas patrimoniales .....	- 187 -
11.7 Fortalecer la normativa para intervenir en bienes patrimoniales sin obstaculizar el desarrollo habitacional.....	- 187 -
11.8 Monitorear el impacto social y urbano de los proyectos implementados .....	- 187 -
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	- 188 -
ANEXOS.....	- 190 -

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1.	Pasos para realizar la metodología.....	- 27 -
Figura 2.	Cobertura de servicios básicos en Cuenca.....	- 33 -
Figura 3.	Porcentaje de hogares sin acceso en zonas de expansión .....	- 34 -
Figura 4.	Modelo de alta densidad Correa Castro .....	- 49 -
Figura 5.	Esquema Casa Cordero .....	- 50 -
Figura 6.	Proyecto Los Capulíes en su fase VII.....	- 51 -
Figura 7.	Áreas verdes comunitarias .....	- 52 -
Figura 8.	Proyecto Minha Casa, Minha vida .....	- 53 -
Figura 9.	Conventillo medio mundo .....	- 67 -
Figura 10.	Fachada Casa Armijos.....	- 67 -
Figura 11.	Casa San Sebastián .....	- 69 -
Figura 12.	Fachada Casas del Ciprés.....	- 69 -
Figura 13.	Distribución de bloques.....	- 70 -
Figura 14.	Elementos de fachada .....	- 71 -
Figura 15.	Preexistencia y nuevos bloques.....	- 71 -
Figura 16.	Configuración de patios .....	- 72 -
Figura 17.	Tipologías habitacionales .....	- 72 -
Figura 18.	Fachada Casa Cevallos.....	- 73 -
Figura 19.	Espacios dentro del proyecto.....	- 74 -
Figura 20.	Tipologías de departamentos .....	- 75 -
Figura 21.	Materiales usados en fachada .....	- 76 -
Figura 22.	Extensión del espacio público.....	- 76 -
Figura 23.	Pasajes Trofeos.....	- 77 -
Figura 24.	Configuración de espacios.....	- 78 -
Figura 25.	Configuración de bloques .....	- 78 -
Figura 26.	Configuración de patios .....	- 79 -
Figura 27.	Patios interiores .....	- 80 -
Figura 28.	Parroquia San Blas.....	- 86 -
Figura 29.	Parqueaderos, conventillos en mal estado o deteriorados .....	- 86 -
Figura 30.	Lotes con conexión o transición en puntos estratégicos.....	- 87 -
Figura 31.	Resultado de variables .....	- 88 -
Figura 32.	Lote a intervenir.....	- 88 -
Figura 33.	Macro, Meso y Micro localización. ....	- 90 -
Figura 34.	Localización del sitio a intervenir .....	- 90 -
Figura 35.	Gráficos de estado actual del sitio a intervenir .....	- 91 -

Figura 36.	Gráficos de estado actual del sitio a intervenir .....	- 92 -
Figura 37.	Problemas estructurales del sitio a intervenir .....	- 94 -
Figura 38.	Delimitación de zona de influencia.....	- 95 -
Figura 39.	Vistas y estado del sitio .....	- 96 -
Figura 40.	Planta y sección topográfica del sitio .....	- 96 -
Figura 41.	Usos de suelo en la zona de estudio .....	- 97 -
Figura 42.	Equipamientos del sitio .....	- 98 -
Figura 43.	Sección de tramo.....	- 99 -
Figura 44.	Sección de tramo.....	- 100 -
Figura 45.	Vacios en zona de influencia .....	- 101 -
Figura 46.	Red de servicios. ....	- 101 -
Figura 47.	Jerarquía vial y puntos conflictivos. ....	- 102 -
Figura 48.	Red vial del predio .....	- 103 -
Figura 49.	Ruta de buses y paradas de bus .....	- 104 -
Figura 50.	Áreas verdes.....	- 105 -
Figura 51.	Emplazamiento de especies vegetales.....	- 106 -
Figura 52.	Solsticio de verano 20 de marzo e invierno 21 de diciembre.....	- 109 -
Figura 53.	Gráfico de temperaturas anuales en Cuenca. ....	- 109 -
Figura 54.	Gráfico de precipitaciones anuales en Cuenca.....	- 110 -
Figura 55.	Rosa de vientos anuales en Cuenca. ....	- 110 -
Figura 56.	Gráfico de velocidad del viento anual en Cuenca.....	- 111 -
Figura 57.	Manzana con sus predios.....	- 113 -
Figura 58.	Manzana con sus predios.....	- 116 -
Figura 59.	Manzana con sus predios.....	- 117 -
Figura 60.	Manzana con la quinta fachada vectorizada.....	- 117 -
Figura 61.	Morfología de manzana. ....	- 118 -
Figura 62.	Materialidad de la manzana.....	- 119 -
Figura 63.	Estado de la manzana. ....	- 120 -
Figura 64.	Comparación de ortofotos.....	- 120 -
Figura 65.	Valoración de manzana .....	- 121 -
Figura 66.	Fórmula para el tamaño de la muestra (n).....	- 122 -
Figura 67.	Datos generales de los encuestados.....	- 124 -
Figura 68.	Características del hogar.....	- 125 -
Figura 69.	Respuesta a condiciones de vivienda y necesidades.....	- 126 -
Figura 70.	Respuesta a servicios y habitabilidad.....	- 127 -
Figura 71.	Respuesta a entorno y comunidad .....	- 128 -

Figura 72.	<i>Respuestas a expectativas sobre vivienda social</i> .....	- 129 -
Figura 73.	<i>Conceptos tomados de las Casas del Ciprés.</i> .....	- 134 -
Figura 74.	<i>Conceptos tomados de las Casas del Ciprés.</i> .....	- 134 -
Figura 75.	<i>Materialidad de las Casas del Ciprés.</i> .....	- 135 -
Figura 76.	<i>Materialidad de las Casas del Ciprés.</i> .....	- 136 -
Figura 77.	<i>Problemas de planta baja.</i> .....	- 136 -
Figura 78.	<i>Problemas de circulación.</i> .....	- 137 -
Figura 79.	<i>Zonificación actual</i> .....	- 137 -
Figura 80.	<i>Zonificación propuesta</i> .....	- 138 -
Figura 81.	<i>Biblioteca comunal</i> .....	- 138 -
Figura 82.	<i>Escalera rehabilitada</i> .....	- 139 -
Figura 83.	<i>Concepto idea generadora</i> .....	- 140 -
Figura 84.	<i>Retiros del predio</i> .....	- 141 -
Figura 85.	<i>Implantación</i> .....	- 141 -
Figura 86.	<i>Forma</i> .....	- 142 -
Figura 87.	<i>Proceso de diseño</i> .....	- 143 -
Figura 88.	<i>Áreas de tipología A</i> .....	- 146 -
Figura 89.	<i>Áreas de tipología B</i> .....	- 146 -
Figura 90.	<i>Áreas de tipología C</i> .....	- 147 -
Figura 91.	<i>Áreas de tipología D</i> .....	- 147 -
Figura 92.	<i>Zonificación general</i> .....	- 149 -
Figura 93.	<i>Zonificación por bloques</i> .....	- 149 -
Figura 94.	<i>Zonificación Tipo A</i> .....	- 150 -
Figura 95.	<i>Zonificación Tipo B</i> .....	- 150 -
Figura 96.	<i>Zonificación Tipo C</i> .....	- 151 -
Figura 97.	<i>Zonificación Tipo D</i> .....	- 151 -
Figura 98.	<i>Tipologías por nivel</i> .....	- 152 -
Figura 99.	<i>Organigrama de funcionamiento</i> .....	- 153 -
Figura 100.	<i>Visuales del proyecto</i> .....	- 157 -
Figura 101.	<i>Circulación del proyecto</i> .....	- 158 -
Figura 102.	<i>Áreas verdes del proyecto</i> .....	- 159 -
Figura 103.	<i>Soleamiento y vientos</i> .....	- 160 -
Figura 104.	<i>Muro de ladrillo</i> .....	- 161 -
Figura 105.	<i>Textura de hormigón</i> .....	- 161 -
Figura 106.	<i>Textura de madera</i> .....	- 162 -
Figura 107.	<i>Plaza de acceso</i> .....	- 162 -

Figura 108.	<i>Espacio transitorio.</i>	- 163 -
Figura 109.	<i>Espacio transitorio.</i>	- 163 -
Figura 110.	<i>Zona de usos comunal.</i>	- 164 -
Figura 111.	<i>Fachada principal.</i>	- 165 -
Figura 112.	<i>Vista de quinta fachada del proyecto.</i>	- 166 -
Figura 113.	<i>Emplazamiento del proyecto.</i>	- 167 -
Figura 114.	<i>Planta baja del proyecto.</i>	- 168 -
Figura 115.	<i>Primera planta alta del proyecto.</i>	- 169 -
Figura 116.	<i>Segunda planta alta del proyecto.</i>	- 170 -
Figura 117.	<i>Planta de cubiertas.</i>	- 171 -
Figura 118.	<i>Elevaciones del proyecto.</i>	- 172 -
Figura 119.	<i>Secciones del proyecto.</i>	- 172 -
Figura 120.	<i>Detalles de entrepiso y escalera.</i>	- 173 -
Figura 121.	<i>Sección constructiva general.</i>	- 174 -
Figura 122.	<i>Acceso por bien patrimonial.</i>	- 175 -
Figura 123.	<i>Vista de circulación lineal.</i>	- 175 -
Figura 124.	<i>Espacio de transición.</i>	- 176 -
Figura 125.	<i>Pasillos de conexión.</i>	- 176 -
Figura 126.	<i>Espacio de transición.</i>	- 177 -
Figura 127.	<i>Cocina tipología tipo A.</i>	- 177 -
Figura 128.	<i>Sala tipología A.</i>	- 178 -
Figura 129.	<i>Comedor – Cocina tipología C.</i>	- 178 -
Figura 130.	<i>Ambiente tipología C.</i>	- 179 -
Figura 131.	<i>Ambiente tipología A.</i>	- 179 -
Figura 132.	<i>Acceso a nueva edificación.</i>	- 180 -
Figura 133.	<i>Plaza de acceso.</i>	- 180 -
Figura 134.	<i>Balcones similares al bien patrimonial.</i>	- 181 -
Figura 135.	<i>Dormitorio con vista al pasillo de servicio.</i>	- 181 -
Figura 136.	<i>Terraza de proyecto.</i>	- 182 -
Figura 137.	<i>Área comunitaria.</i>	- 182 -

## LISTA DE TABLAS

<i>Tabla 1. Estándares de habitabilidad</i> .....	- 30 -
<i>Tabla 2. Pobreza en el Ecuador</i> .....	- 36 -
<i>Tabla 3. Déficit habitacional en países de américa latina (2022)</i> .....	- 36 -
<i>Tabla 4. Déficit habitacional en Cuenca</i> .....	- 37 -
<i>Tabla 5. Población de Cuenca a lo largo de las décadas</i> .....	- 38 -
<i>Tabla 6. Indicadores de densidad urbana en Cuenca</i> .....	- 40 -
<i>Tabla 7. Evolución de políticas de vivienda social en América Latina</i> .....	- 46 -
<i>Tabla 8. Ingresos y accesos a servicios de viviendas</i> .....	- 54 -
<i>Tabla 9. Tipos de intervenciones permitidas</i> .....	- 63 -
<i>Tabla 10. Parámetros para nuevas edificaciones</i> .....	- 64 -
<i>Tabla 11. Tabla de conclusiones capítulo 2</i> .....	- 80 -
<i>Tabla 12. Vegetación en la zona de influencia</i> .....	- 106 -
<i>Tabla 13. COS y CUS</i> .....	- 111 -
<i>Tabla 14. Conclusiones, quinta fachada</i> .....	- 122 -
<i>Tabla 15. Conclusiones capítulo 3</i> .....	- 129 -
<i>Tabla 16. Estrategias de diseño del capítulo 2</i> .....	- 132 -
<i>Tabla 17. Usuarios, características y sus necesidades</i> .....	- 143 -
<i>Tabla 18. Dimensiones mínimas sugeridas por espacios</i> .....	- 144 -
<i>Tabla 19. Dimensiones mínimas por espacio</i> .....	- 145 -
<i>Tabla 20. Programa arquitectónico general</i> .....	- 147 -
<i>Tabla 21. Presupuesto referencial</i> .....	- 153 -

## LISTA DE ANEXOS

<i>Anexo 1. Presupuesto Referencial</i> .....	- 191 -
<i>Anexo 2. Formato encuesta</i> .....	- 192 -
<i>Anexo 3. Planimetrías</i> .....	- 193 -
<i>Anexo 4. Formato análisis bien patrimonial</i> .....	- 194 -
<i>Anexo 5. Estrategias de diseño</i> .....	- 195 -

CAPITULO

01

# CAPÍTULO I

## 1. Introducción

El presente capítulo expone los fundamentos teóricos y el contexto del problema habitacional en esta zona. La segregación urbana, como fenómeno estructural dentro del Centro Histórico, ha sido impulsada principalmente por la escasez de viviendas accesibles y adecuadas, lo que ha provocado el desplazamiento progresivo de la población hacia las periferias en busca de mejores condiciones de vida. Este fenómeno ha generado una disminución significativa de la densidad poblacional en el centro, resultando en una pérdida gradual de la vitalidad urbana característica de los espacios históricos consolidados (Carrión, 2018).

La ausencia de políticas efectivas para preservar y garantizar un uso adecuado de las edificaciones patrimoniales ha contribuido al deterioro físico y social de estas áreas. Hermida et al. (2016), señala que una proporción considerable de las viviendas en el Centro Histórico presenta deficiencias en términos de sostenibilidad y habitabilidad, lo que subraya la urgencia de implementar estrategias de intervención que mejoren las condiciones de vida de los residentes. En este sentido, el diseño de proyectos de vivienda social no solo pretende abordar el déficit habitacional, sino también revertir los efectos de la segregación mediante estrategias que integren la rehabilitación arquitectónica con enfoques sostenibles y participativos.

Este capítulo resalta la importancia de la vivienda social como un mecanismo clave para revitalizar el Centro Histórico, al mejorar las condiciones de habitabilidad y contrarrestar la segregación urbana. Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Cuenca ha experimentado un crecimiento demográfico constante con una tasa anual del 2%, lo que ha incrementado la presión sobre la oferta de vivienda y agravado el déficit habitacional, tanto en términos cuantitativos como cualitativos (INEC, 2023; MIDUVI, 2023). Este déficit, caracterizado por la insuficiencia de viviendas disponibles y las condiciones precarias de muchas de ellas, afecta principalmente a los sectores más vulnerables de la población (Murillo, 2021).

A través de un análisis cualitativo y cuantitativo, este estudio busca desarrollar una propuesta arquitectónica que no solo responda a la demanda habitacional del sector, sino que también contribuya a la conservación del patrimonio Histórico y cultural de Cuenca. La rehabilitación de edificaciones patrimoniales es una estrategia fundamental en este proceso, ya que permite optimizar los recursos existentes, mantener la identidad cultural del centro y fomentar una densificación sostenible del área urbana (Torres & Hidalgo, 2020). De este modo, el proyecto se presenta como una solución integral para revitalizar el Centro Histórico, incorporando dimensiones sociales, económicas y culturales que fortalezcan la cohesión urbana y mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

## **2. Antecedentes**

A lo largo del tiempo, el Centro Histórico de Cuenca ha experimentado un proceso de despoblamiento y degradación, impulsado por la migración de sus residentes hacia las periferias en busca de viviendas más asequibles y con mejores condiciones de habitabilidad. Como consecuencia, numerosas edificaciones patrimoniales han quedado en estado de abandono o con un alto grado de desgaste, lo que ha acentuado la segregación urbana y socioeconómica. Investigaciones como las de Hermida et al. (2016) y Cabrera-Jara (2019) destacan que la falta de políticas eficaces para la conservación y reutilización de estos inmuebles ha agravado la exclusión de los sectores más vulnerables. Frente a este escenario, el desarrollo de proyectos de vivienda social en el área central de Cuenca se plantea como una estrategia clave para frenar el deterioro, fomentar la densificación urbana y garantizar el acceso a viviendas dignas para la población en situación de marginación.

## **3. Formulación del problema y justificación**

En las últimas décadas, Cuenca, Ecuador, ha experimentado un crecimiento poblacional significativo, con una tasa anual del 2%, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Este aumento demográfico ha generado una creciente demanda de vivienda, agravando diversos problemas relacionados con el acceso a una vivienda digna. Uno de los puntos más críticos es el déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, donde, según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), existen aproximadamente 4,7 millones de viviendas y más del 50% presentan un déficit habitacional (MIDUVI, 2023). Cabe aclarar que el déficit cuantitativo se refiere a la insuficiencia en el número de viviendas disponibles para la población en crecimiento, mientras que el déficit cualitativo se relaciona con las condiciones deficientes de las viviendas existentes en términos de materialidad, espacialidad y acceso a servicios básicos (Murillo, 2021).

Además, dentro de la ciudad de Cuenca, la segregación espacial es otro problema importante que afecta a la ciudad, generando que los proyectos de vivienda de interés social se ubiquen en las periferias, una práctica orientada a reducir costos de suelo que ha contribuido a la creación de zonas marginadas. Esta segregación urbana no solo aísla a los residentes de las oportunidades y servicios urbanos, sino que también amplifica las desigualdades socioeconómicas, dificultando el acceso a empleo, educación y servicios básicos para los residentes de estas áreas marginales (Hermida et al., 2015).

Tal es el caso del Centro Histórico de Cuenca, un área urbanamente consolidada que ha experimentado un proceso de segregación, es decir, una disminución en la densidad de población y actividades. Este fenómeno se debe a la migración de personas hacia las periferias debido a la falta de viviendas adecuadas y accesibles en el centro. Además, muchas viviendas en el Centro Histórico están en malas condiciones y requieren restauración o reconstrucción (Hermida et al.,

2016). También señala que un alto porcentaje de las viviendas públicas presentan deficiencias en sostenibilidad y habitabilidad. Estas condiciones inadecuadas afectan la calidad de vida de los residentes y requieren intervenciones urgentes.

Para abordar los problemas mencionados, es esencial desarrollar un programa de vivienda social que integre la restauración de edificaciones históricas, como los conventillos, con la construcción de nuevas viviendas sostenibles y accesibles. La rehabilitación de conventillos ofrece una solución práctica y culturalmente apropiada, adaptando estos espacios a las necesidades habitacionales contemporáneas y mejorando la calidad de vida de sus residentes. Según Pacheco Avilés y Sarmiento Sánchez (2015), los conventillos en Cuenca se caracterizan por albergar a múltiples familias en habitaciones de alquiler de tamaño reducido, organizadas en torno a pasillos y un patio central como espacio común, donde se comparten servicios como baños y áreas de lavado, fomentando relaciones comunitarias tanto formales como informales. Este enfoque no solo contribuiría a la conservación del patrimonio cultural y arquitectónico de Cuenca, sino que también ayudaría a revertir el proceso de segregación en el Centro Histórico.

## **4. Objetivos**

### **4.1 General**

Diseñar a nivel de anteproyecto arquitectónico un conjunto de vivienda social para contribuir a la mitigación del déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, para mejorar las condiciones de habitabilidad en el Centro Histórico de Cuenca.

### **4.2 Específicos**

1. Realizar una recopilación bibliográfica del déficit habitacional en Centros Históricos, con un enfoque en casos similares y soluciones implementadas en contextos urbanos comparables, para establecer un marco teórico y referencial que permita identificar estrategias aplicables al contexto de estudio.
2. Analizar las características físicas, sociales y económicas del sector de estudio, identificando áreas críticas y oportunidades a intervenir, con el fin de entender las dinámicas actuales del espacio y proponer soluciones adaptadas a las necesidades específicas del territorio.
3. Determinar los requerimientos espaciales y habitacionales, tanto cuantitativos como cualitativos del objeto de estudio, para garantizar que las intervenciones propuestas respondan de manera efectiva a las demandas de la población y contribuyan a una mejora en la calidad de vida y el desarrollo del entorno.

## 5. Metodología

La presente investigación emplea una metodología mixta, combinando enfoques cualitativos y cuantitativos para evaluar la habitabilidad en el área de estudio dentro del Centro Histórico de Cuenca. La integración de estos métodos permitirá comprender tanto los aspectos normativos y urbanos como las percepciones y necesidades de los residentes. El diseño de la investigación será secuencial explicativo, donde primero se realizará un análisis normativo y diagnóstico cuantitativo del área, seguido por una evaluación cualitativa basada en entrevistas y estudios de caso.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), *“la investigación cuantitativa se basa en la recolección y análisis de datos para contestar preguntas de investigación y probar hipótesis previamente establecidas, utilizando herramientas estadísticas”* (p. 4). En cambio, *“la investigación cualitativa se orienta a comprender fenómenos sociales desde la perspectiva de los participantes, en su contexto natural y con base en significados más que en datos numéricos”* (Hernández et al., 2014, p. 6).

La investigación se divide en dos tipos descriptivo y explicativo:

En su fase descriptiva, se analiza bibliografía que abarca aspectos socioeconómicos, arquitectónicos, históricos, políticas públicas, normativas y datos urbanos identificando restricciones y oportunidades en la planificación de vivienda social.

En su fase explicativa, se examina las condiciones del entorno urbano y la percepción de los habitantes sobre la habitabilidad.

La metodología se estructura en tres fases principales:

### 5.1 Fase 1: Revisión de políticas y normativas

Esta fase se enfoca en el análisis documental de regulaciones urbanas y estrategias de vivienda social a nivel local, nacional e internacional.

1. En esta etapa, se revisan documentos clave como la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca y el Plan de Usos y Gestión del Suelo. Este análisis permite comprender las directrices y restricciones que regulan el diseño y desarrollo de viviendas dentro del área de estudio. A nivel nacional, se examinan normativas como el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y las políticas del MIDUVI, con énfasis en su influencia sobre la planificación urbana y la vivienda social. En el ámbito internacional, se estudian estrategias impulsadas por organismos como ONU-Hábitat, así como experiencias de rehabilitación en contextos urbanos comparables, con el objetivo de identificar enfoques replicables que favorezcan la sostenibilidad y la cohesión social. Este análisis busca

establecer un marco normativo sólido que oriente las propuestas de diseño arquitectónico.

2. Se analizan estudios de casos en Centros Históricos de ciudades con características urbanas similares, con el propósito de identificar soluciones efectivas que puedan ser adaptadas al caso de estudio.

## **5.2 Fase 2: Evaluación del sector de estudio**

La evaluación del sector se centra en un análisis integral del área de estudio para identificar los principales problemas y oportunidades. Esto incluye:

1. Análisis geográfico y socioeconómico: Se estudia la ubicación geográfica, las características del terreno, la accesibilidad y la disponibilidad de servicios básicos en la zona. Asimismo, se analizan las condiciones sociales y económicas, identificando problemáticas clave como el deterioro de edificaciones y el déficit de infraestructura.
2. Observación directa y herramientas GIS: Se realizan observaciones in situ para evaluar el estado actual de las edificaciones, la infraestructura y las áreas críticas. Además, se utilizan herramientas como los Sistemas de Información Geográfica (GIS) para mapear datos relacionados con el uso del suelo, redes de servicios y zonas vulnerables.
3. Entrevistas y encuestas: Se recogen datos cualitativos y cuantitativos mediante entrevistas y encuestas dirigidas a la población vulnerable en la ciudad de Cuenca que afecta al 4,67% de su población, con el fin de identificar sus necesidades habitacionales y percepciones del entorno. Este análisis permite definir requisitos específicos para el diseño de viviendas sociales adaptadas a las condiciones y demandas del área.

## **5.3 Fase 3: Diseño y elaboración del anteproyecto**

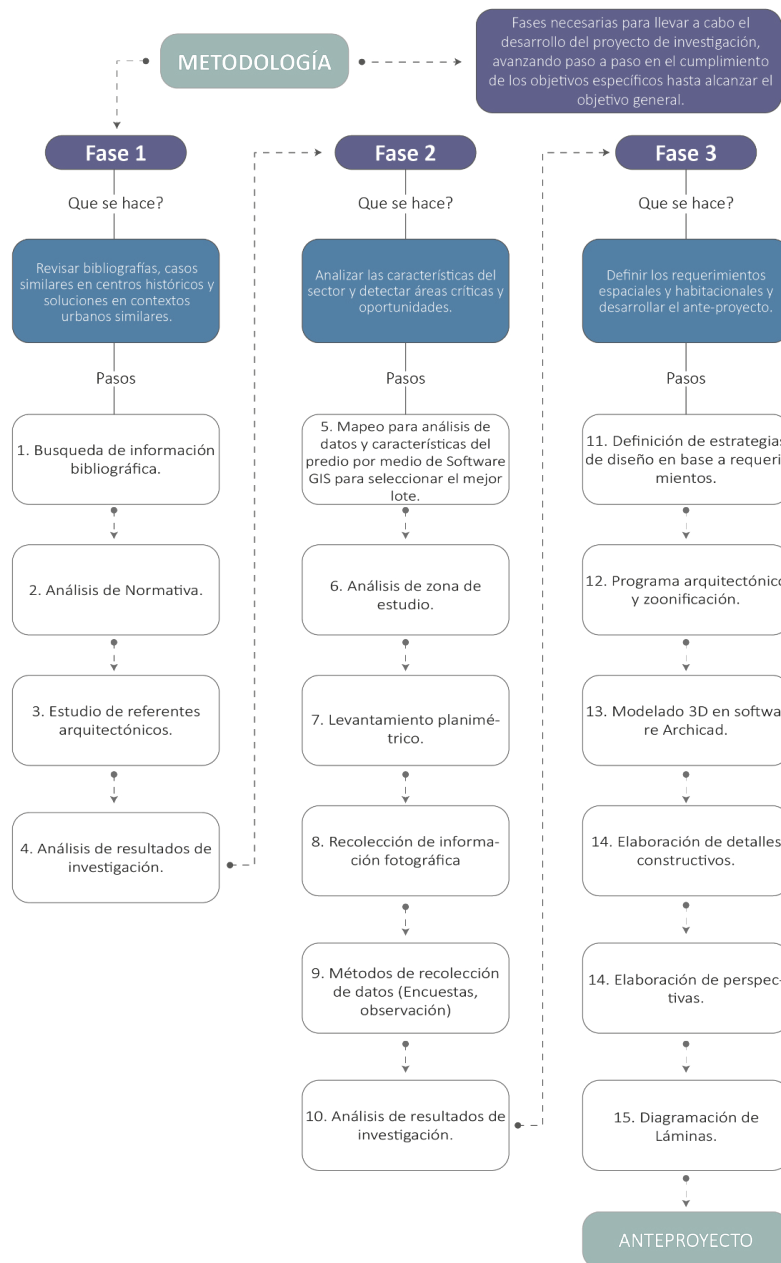
Con la información recopilada, se procede al diseño de propuestas habitacionales. Esta fase incluye:

1. Análisis de datos y diseño conceptual: Los datos recopilados permiten identificar las necesidades prioritarias de los futuros residentes. Con base en esta información, se elabora una propuesta arquitectónica que integra principios de sostenibilidad, accesibilidad y densificación urbana, respondiendo al contexto específico del área de intervención.
2. Elaboración del anteproyecto: Se desarrollan esquemas preliminares del diseño, incorporando espacios habitacionales funcionales, áreas comunes y zonas verdes. Posteriormente, se ajustan las propuestas en función de los resultados del análisis previo y las observaciones recolectadas, asegurando que las soluciones arquitectónicas planteadas

sean pertinentes, viables y coherentes con las particularidades del Centro Histórico de Cuenca.

Este enfoque metodológico no solo busca abordar el déficit habitacional en el área de estudio, sino también generar un modelo replicable que contribuya a la revitalización.

La Figura 1 muestra el diagrama de flujo correspondiente al procedimiento metodológico aplicado en el desarrollo del presente proyecto.



**Figura 1. Pasos para realizar la metodología**

CAPITULO

02

## **CAPÍTULO II**

### **6. MARCO TEÓRICO**

#### **6.1 Introducción**

El desarrollo urbano de las ciudades ha generado importantes desafíos en la gestión del suelo, especialmente en los Centros Históricos, donde la expansión hacia la periferia ha provocado la pérdida de densificación y el deterioro de las edificaciones patrimoniales (Cabrera-Jara, 2019). En el caso de Cuenca, este fenómeno ha sido resultado de diversos factores, incluyendo el aumento del costo del suelo, las limitaciones estructurales de las edificaciones antiguas y la búsqueda de viviendas con mejores condiciones habitacionales en sectores periféricos (Pauta, 2019). Esta migración ha generado un marcado contraste entre el Centro Histórico, caracterizado por edificaciones subutilizadas o en estado de abandono, y las áreas en crecimiento, donde la urbanización avanza de manera acelerada.

El abandono progresivo del Centro Histórico no solo ha debilitado su estructura urbana, sino que también ha repercutido en la cohesión social y la accesibilidad a la vivienda en la ciudad. Según Cedillo-Mendoza et al. (2021), la despoblación de estos espacios afecta la dinámica de los espacios públicos y reduce el sentido de pertenencia de la comunidad, contribuyendo a la segregación socioespacial. Además, la falta de estrategias integrales de rehabilitación ha impedido revertir esta tendencia, lo que ha llevado a que muchas edificaciones patrimoniales sean destinadas a usos comerciales en lugar de habitacionales (Cabrera-Jara, 2019).

En este contexto, el presente capítulo analiza los principales conceptos relacionados con la vivienda, la segregación urbana y la densidad poblacional, con énfasis en el caso de Cuenca. Se abordan aspectos fundamentales como el déficit habitacional, el crecimiento urbano y la transformación del Centro Histórico, así como las estrategias de rehabilitación arquitectónica que podrían contribuir a la revitalización del patrimonio edificado. A través de este análisis, se busca evidenciar la necesidad de políticas de regeneración urbana que fomenten el uso sostenible del suelo y garanticen el acceso a viviendas adecuadas dentro del Centro Histórico, promoviendo así una ciudad más inclusiva y equitativa.

#### **6.2 Antecedentes**

Históricamente, los centros Históricos, como el de Cuenca, han atravesado significativos procesos de pérdida de densificación y deterioro, debido a múltiples factores, entre los cuales se destaca la migración de la población hacia las periferias en busca de viviendas que resulten más

accesibles y adecuadas a sus necesidades actuales (Cabrera-Jara, 2019). Este fenómeno ha impactado gravemente en la estructura urbana de la ciudad, generando una dicotomía entre el centro, con un número creciente de edificaciones en condiciones precarias, subutilizadas o completamente abandonadas, y las periferias, que experimentan un crecimiento acelerado. Esta migración ha sido impulsada tanto por el aumento de costos en los Centros Históricos, que los vuelve económicamente inviables para muchos residentes, como por las limitaciones estructurales de las edificaciones antiguas, que no siempre cumplen con los estándares modernos de habitabilidad (Pauta, 2019). (Ver Tabla 1).

**Tabla 1. Estándares de habitabilidad**

<b>Estándar de Habitabilidad</b>	<b>Descripción</b>
<b>Tamaño mínimo adecuado</b>	Espacio mínimo de 9-12 m <sup>2</sup> por persona, considerando privacidad y comodidad, (OMS, 2018).
<b>Distribución eficiente</b>	Espacios funcionales y adaptables que incluyen áreas separadas para dormir, cocinar y socializar, (ONU-Hábitat,2020).
<b>Materiales sostenibles</b>	Uso de materiales de bajo impacto ambiental y eficiencia energética World Green Building Council, 2021).
<b>Uso de energía renovable</b>	Implementación de paneles solares y sistemas de climatización pasiva, (ONU-Hábitat,2020).
<b>Acceso a agua potable y saneamiento</b>	Garantía de servicios básicos esenciales para la salud, (OMS, 2020).
<b>Resistencia a desastres naturales</b>	Construcciones adaptadas a resistir terremotos, inundaciones y otros fenómenos, (ONU-Hábitat,2020).
<b>Espacios seguros</b>	Condiciones que protejan contra riesgos internos (incendios, accidentes) y externos (delincuencia, contaminación).
<b>Acceso a espacios verdes</b>	Proximidad a áreas verdes o abiertas para el bienestar físico y mental.
<b>Condiciones saludables</b>	Viviendas con ventilación, iluminación natural y control térmico para prevenir enfermedades.

En consecuencia, la pérdida de densificación en el centro Histórico de Cuenca ha debilitado el tejido social de estas áreas y ha incrementado la segregación urbana y socioeconómica. Según Cedillo-Mendoza et al. (2021), la disminución de la población residente en los Centros Históricos afecta la dinámica de los espacios públicos y, a su vez, limita el sentido de pertenencia y apropiación de la ciudadanía hacia estos lugares. Cuando las personas abandonan el Centro Histórico, se produce una desconexión con el valor cultural y patrimonial de la ciudad, ya que la función social de estos espacios se ve afectada, generando una brecha entre la identidad colectiva de la comunidad y los lugares donde dicha identidad se manifiesta físicamente. Esta separación entre la ciudadanía y el espacio histórico se debe, en parte, a que los Centros Históricos se vuelven cada vez menos accesibles y a que sus edificaciones quedan destinadas a actividades comerciales, en lugar de

habitacionales, lo cual genera una merma en la vida cotidiana de estas zonas (Cedillo-Mendoza et al., 2021).

Asimismo, la ausencia de políticas de conservación y reutilización efectivas ha exacerbado el proceso de despoblación en el Centro Histórico de Cuenca, propiciando la marginación de estas áreas en comparación con las zonas de expansión reciente (Pauta, 2019). En muchos casos, los esfuerzos gubernamentales se han centrado en la conservación de monumentos o edificaciones específicas, mientras que el tejido urbano en su totalidad no ha sido tratado de manera integral. Esto ha derivado en políticas fragmentadas que no logran abordar el deterioro generalizado y su impacto en el ámbito socioeconómico (Cabrera-Jara, 2019). Además, la falta de un enfoque holístico en la planificación urbana ha perpetuado un ciclo de deterioro y subutilización de los espacios históricos, afectando la cohesión social y la sostenibilidad del crecimiento urbano (Pauta, 2019).

Los estudios recientes indican que es crucial implementar estrategias de regeneración urbana que fomenten el sentido de pertenencia y la apropiación de los espacios patrimoniales por parte de la comunidad (Cedillo-Mendoza et al., 2021). Esto implica no solo la restauración física de los edificios históricos, sino también la creación de proyectos que incentiven la participación ciudadana en actividades culturales, recreativas y educativas en el Centro Histórico, (Cedillo-Mendoza et al., 2021).

Además, es importante considerar el papel de las áreas públicas y su adaptación a las necesidades contemporáneas de los residentes, sin perder de vista el valor patrimonial. La regeneración urbana de espacios públicos en el Centro Histórico puede contribuir a que estos sitios se conviertan en puntos de encuentro para la comunidad, fortaleciendo el sentido de pertenencia y promoviendo el uso social y cultural del espacio. Cedillo-Mendoza et al. (2021) sugieren que el diseño y la arquitectura de estos espacios deben incorporar elementos que reflejen la identidad local y la historia del lugar, al tiempo que se adaptan para ser funcionales y accesibles para la ciudadanía actual. Esta integración es esencial para que los habitantes se identifiquen con el entorno y se sientan motivados a participar activamente en su conservación y uso.

### **6.3 Conceptos fundamentales**

Para entender la problemática habitacional, es importante conocer la base conceptual. Entre estos conceptos, están: la vivienda, la vivienda social, el déficit habitacional, la segregación urbana y densidad urbana, con el fin de proporcionar una perspectiva integral sobre la vivienda.

#### **6.3.1 Déficit habitacional**

Para abordar el concepto de déficit habitacional y su impacto en Ecuador y la ciudad de Cuenca, es importante establecer una definición. Según la Real Academia Española (RAE), el término “déficit” se define como la “cantidad que falta o que se necesita para completar una cantidad determinada o necesaria.” Aplicado al ámbito habitacional, el déficit habitacional representa la

escasez de viviendas adecuadas para cubrir las necesidades de la población, lo cual incluye tanto la falta de acceso a viviendas como las condiciones inadecuadas de las que ya existen.

### **6.3.2 Contexto socioeconómico en Ecuador y Cuenca**

El análisis del contexto socioeconómico en Ecuador y Cuenca permite comprender las dinámicas relacionadas con el déficit habitacional, la pobreza, la desigualdad y las brechas de desarrollo urbano y rural. Estas condiciones han influido significativamente en las políticas de vivienda, la planificación territorial y las necesidades habitacionales de sus habitantes. A continuación, se desarrolla este contexto desde una perspectiva nacional y local, con énfasis en la ciudad de Cuenca.

#### **a. Panorama general de la economía y la pobreza en Ecuador**

Ecuador es un país caracterizado por profundas desigualdades económicas y sociales, que afectan directamente las condiciones de vida de su población. Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), en junio de 2021, la pobreza nacional alcanzó el 32,2%, mientras que la pobreza extrema fue del 14,7%. Esto significa que casi un tercio de la población vive con ingresos insuficientes para cubrir sus necesidades básicas, y más del 14% carece de los recursos mínimos para subsistir (INEC, 2021).

#### **b. Factores que agravan la pobreza en Ecuador:**

**Dependencia del petróleo:** La economía ecuatoriana está estrechamente vinculada al precio del petróleo, lo que la hace vulnerable a las fluctuaciones del mercado internacional.

**Desempleo y subempleo:** En junio de 2021, solo el 31,5% de la población económicamente activa tenía un empleo adecuado, mientras que el subempleo alcanzó el 23,4% (INEC, 2021).

**Brechas regionales:** Existe una marcada disparidad entre las áreas urbanas y rurales. En las zonas rurales, la pobreza afecta al 47,9% de la población, en contraste con el 24,3% en las áreas urbanas (INEC, 2021).

Esta desigualdad se refleja también en el acceso a servicios básicos, educación, salud y vivienda, especialmente en las regiones rurales de la Sierra y Amazonía, donde las condiciones habitacionales son precarias y la pobreza es persistente (Arriagada Luco, 2003; Alova & Burgess, 2017).

#### **c. Contexto socioeconómico en Cuenca**

Cuenca, considerada una de las principales ciudades de Ecuador, se ha posicionado como un núcleo destacado en aspectos económicos, culturales y sociales. Su ubicación estratégica en la región austral del país, su herencia cultural y su dinamismo económico le han permitido consolidarse como un centro importante en términos de desarrollo humano y actividad comercial. Sin embargo, a pesar de ser un referente de progreso, Cuenca enfrenta importantes desafíos en términos de

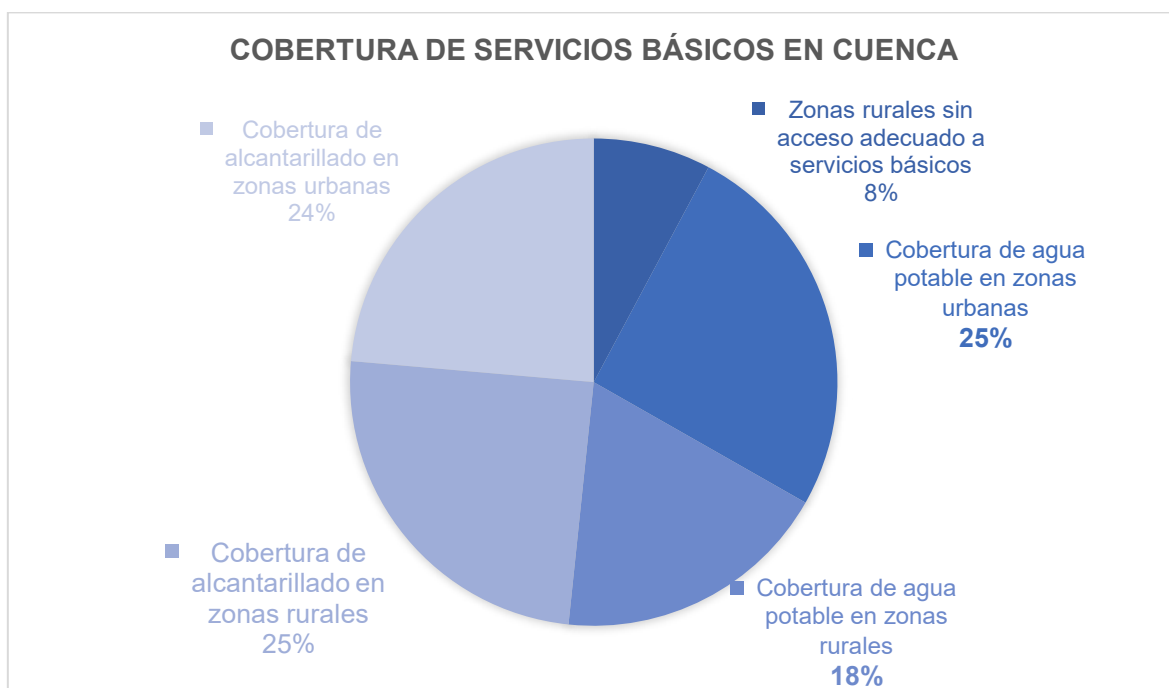
pobreza, desigualdad, déficit habitacional y acceso a servicios básicos, los cuales afectan principalmente a los sectores periféricos y rurales.

### 6.3.3 Crecimiento urbano y su impacto en el desarrollo de Cuenca

Cuenca ha experimentado un crecimiento urbano acelerado en las últimas décadas. Este proceso ha transformado tanto el Centro Histórico como las zonas periféricas, impulsando la urbanización, pero también generando desafíos en términos de planificación territorial, acceso a vivienda y distribución de recursos.

### 6.3.4 Expansión urbana

El crecimiento urbano en Cuenca se ha caracterizado por un incremento significativo de la población, tanto por el crecimiento natural como por la migración interna. Según Hermida et al. (2016), la ciudad ha tenido que adaptarse a una demanda creciente de vivienda, servicios básicos e infraestructura, especialmente en sus barrios periféricos, donde se han desarrollado asentamientos informales. En este contexto, la expansión urbana no siempre ha seguido un modelo planificado. Como se observa en la figura 2 muchas áreas periféricas carecen de servicios básicos adecuados, como agua potable, alcantarillado y transporte público eficiente. Esto ha generado desigualdades significativas entre las zonas centrales y periféricas de la ciudad, creando un contraste evidente en términos de calidad de vida y oportunidades de desarrollo.



**Figura 2. Cobertura de servicios básicos en Cuenca.**

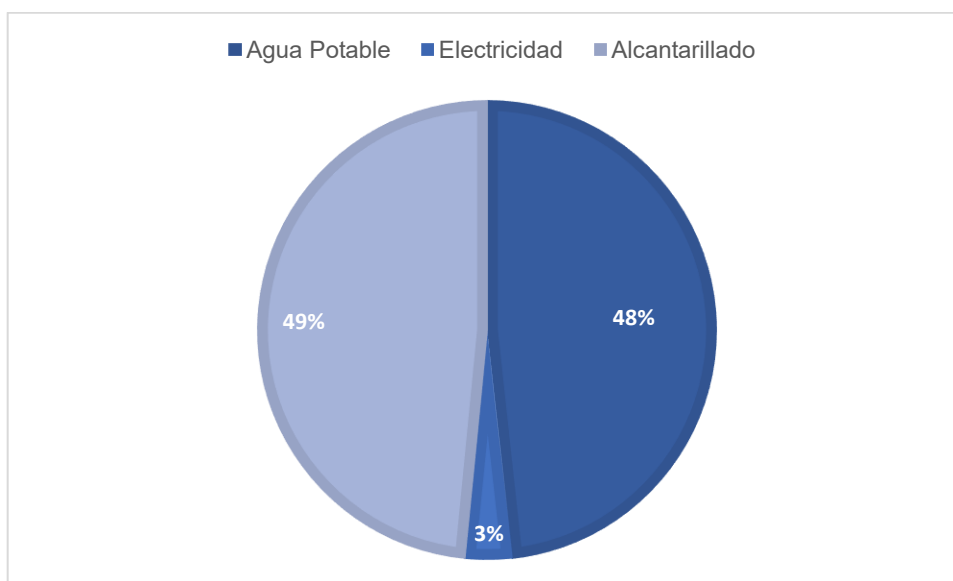
Fuente: INEC, 2022.

### 6.3.5 Transformación del Centro Histórico

El Centro Histórico de Cuenca, reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, ha sido un motor clave del desarrollo turístico y cultural de la ciudad. Sin embargo, su crecimiento también ha generado problemas como la sobrepoblación, la gentrificación y el deterioro de algunas edificaciones patrimoniales. Además, muchas viviendas en el Centro Histórico se encuentran subutilizadas o en mal estado, lo que contribuye al déficit habitacional cualitativo en la ciudad (Cabrera-Jara, 2019).

### 6.3.6 Desafíos del crecimiento urbano

El rápido crecimiento ha generado tensiones en la provisión de servicios básicos y vivienda. Según Hermida et al. (2016), el 30-35% de las viviendas en Cuenca no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad. Esto incluye problemas de acceso a agua potable, sistemas de saneamiento y electricidad (Ver figura 3), lo que afecta principalmente a los sectores de menores ingresos.



**Figura 3. Porcentaje de hogares sin acceso en zonas de expansión**

Fuente: INEC, 2022.

### 6.3.7 Migración interna y externa

La migración es uno de los factores que más han influido en la dinámica socioeconómica de Cuenca. La ciudad ha sido históricamente un destino atractivo tanto para migrantes internos como internacionales, lo que ha tenido impactos positivos y negativos en su desarrollo.

### 6.3.8 Migración interna

Cuenca ha recibido un importante flujo de población proveniente de áreas rurales de la Sierra y Amazonía. Estas personas buscan mejores oportunidades de empleo, educación y acceso

a servicios básicos. Sin embargo, su llegada ha incrementado la presión sobre los recursos urbanos, especialmente en términos de vivienda y empleo. Muchas de estas personas se asientan en barrios periféricos, donde las condiciones de vida son precarias y los servicios básicos son limitados (INEC, 2021).

### **6.3.9 Retorno de migrantes internacionales**

La migración internacional ha sido un fenómeno recurrente en Cuenca, especialmente hacia Estados Unidos y España. En las últimas décadas, muchos migrantes han retornado a la ciudad, trayendo consigo recursos económicos y nuevas expectativas de vida. Sin embargo, este retorno también ha incrementado la demanda de vivienda, especialmente en sectores de clase media y alta, lo que ha contribuido al aumento de los precios del suelo y a la segregación espacial (Bernal Cabrera & Martínez Palacios, 2022).

### **6.3.10 Impacto en el mercado laboral y habitacional**

La migración interna y externa ha transformado el mercado laboral y habitacional de Cuenca. Por un lado, ha impulsado sectores como la construcción y los servicios, pero, por otro lado, ha generado problemas como el subempleo y la informalidad. En términos de vivienda, la presión migratoria ha incrementado el déficit habitacional y ha exacerbado las desigualdades en el acceso a vivienda digna.

### **6.3.11 Distribución de la pobreza en Cuenca**

Aunque Cuenca tiene niveles de pobreza más bajos en comparación con otras ciudades ecuatorianas, existen marcadas diferencias entre las zonas urbanas, periféricas y rurales. Según el INEC (2021), la pobreza afecta principalmente a los sectores rurales y a los barrios periféricos, donde las condiciones de vida son más precarias.

#### ***a. Pobreza urbana***

En las zonas urbanas de Cuenca, la pobreza afecta aproximadamente al 20% de la población, concentrándose principalmente en los barrios periféricos. Estas áreas presentan altos índices de hacinamiento, carencia de servicios básicos y condiciones laborales precarias. La falta de empleo adecuado es uno de los principales factores que contribuyen a la pobreza en estas zonas, donde muchas personas dependen del trabajo informal o subempleo (INEC, 2021).

#### ***b. Pobreza rural***

En las zonas rurales de Cuenca, la pobreza alcanza niveles similares a los promedios nacionales, afectando a más del 47% de la población (INEC, 2021). Las comunidades indígenas y campesinas son las más afectadas, enfrentando limitaciones en el acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y educación. Además, la lejanía de estas comunidades respecto a los centros urbanos dificulta su integración económica y social.

**Tabla 2. Pobreza en el Ecuador**

Indicador	Ecuador (Promedio Nacional)	Cuenca
Pobreza (%)	32.2	Menor al 20% (urbano)
Pobreza extrema (%)	14.7	Alrededor del 10% (rural)
Empleo adecuado (%)	31.5	Superior al promedio
Déficit habitacional cuantitativo (%)	12.0	15-20
Déficit habitacional cualitativo (%)	25.0	30-35

Fuente: INEC, 2021

### 6.3.12 Brechas socioeconómicas

La desigualdad en Cuenca se refleja en la distribución de recursos y oportunidades. Según Hermida et al. (2016), existe una clara brecha entre las zonas céntricas, donde se concentran los servicios y la actividad económica, y las zonas periféricas y rurales, donde las condiciones de vida son más precarias. Esta desigualdad limita las oportunidades de desarrollo para las poblaciones más vulnerables y perpetúa el ciclo de pobreza.

## 6.4 Déficit habitacional

### 6.4.1 Déficit habitacional en América Latina

El déficit habitacional en América Latina como se observa en la tabla 3, ha sido una constante en las últimas décadas, en gran medida debido a los rápidos procesos de urbanización y el crecimiento desigual en las ciudades de la región. Según Arriagada Luco (2003).

- Déficit cuantitativo:** Este se refiere a la falta de viviendas adecuadas para cubrir la demanda, lo que implica una cantidad insuficiente de unidades habitacionales en relación con el crecimiento poblacional. En muchas ciudades latinoamericanas, el crecimiento urbano ha superado la capacidad de los gobiernos para construir viviendas, lo que ha derivado en la proliferación de asentamientos informales, como barrios marginales y viviendas improvisadas (Arriagada Luco, 2003).
- Déficit cualitativo:** Se refiere a las condiciones deficientes en las viviendas existentes. Muchas de estas viviendas carecen de acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento. Además, presentan problemas estructurales debido a la falta de mantenimiento o a una construcción inadecuada (Alova & Burgess, 2017).

**Tabla 3. Déficit habitacional en países de América Latina (2022)**

País	Déficit Cuantitativo (%)	Déficit Cualitativo (%)	Total, Hogares Afectados (millones)
------	--------------------------	-------------------------	-------------------------------------

<b>Brasil</b>	10.5	19.6	5.8
<b>México</b>	9.2	17.3	3.4
<b>Colombia</b>	11	15.2	2.7
<b>Argentina</b>	7.9	12.4	1.6
<b>Chile</b>	8.3	13.7	1.3

**Fuente:** Arriagada Luco (2003).

La creciente urbanización en América Latina ha exacerbado el déficit habitacional, especialmente en áreas urbanas de rápido crecimiento, donde el mercado formal de viviendas no puede satisfacer la demanda. Según Hermida et al. (2016), la falta de políticas de vivienda efectivas y el alto costo de la tierra han sido factores que contribuyen a esta problemática.

#### **6.4.2 Déficit habitacional en Cuenca**

Cuenca es una ciudad ecuatoriana con una problemática habitacional singular, como se observa en la tabla 4, caracterizada por el abandono de viviendas en el Centro Histórico y el crecimiento de asentamientos periféricos. Hermida et al. (2016) describen cómo el valor patrimonial de la ciudad ha llevado a un despoblamiento en el centro, mientras que las áreas periféricas han crecido rápidamente, provocando un déficit habitacional tanto en calidad como en cantidad.

- 1. Déficit cualitativo en Cuenca:** En el Centro Histórico de Cuenca, muchas viviendas están en condiciones deterioradas y han sido abandonadas debido a la migración de la población hacia zonas periféricas en busca de viviendas más accesibles. Esto genera un problema de sostenibilidad y conservación del patrimonio arquitectónico (Hermida et al., 2016).
- 2. Déficit cuantitativo en Cuenca:** La expansión de la periferia también ha incrementado el déficit cuantitativo, ya que se necesitan más viviendas para acomodar a la creciente población de la ciudad. Según Bernal Cabrera y Martínez Palacios (2022), el crecimiento de asentamientos informales en estas áreas es una señal de la falta de alternativas de vivienda accesible.

**Tabla 4. Déficit habitacional en Cuenca**

<b>Aspecto</b>	<b>Detalles</b>	<b>Porcentaje del Déficit</b>
<b>Viviendas abandonadas</b>	Alto índice de abandono en el Centro Histórico	15%
<b>Déficit cualitativo</b>	Viviendas con problemas estructurales y falta de mantenimiento	40%
<b>Zonas afectadas</b>	Centro Histórico y barrios periféricos	35%

**Fuente:** Hermida et al. (2016).

### 6.4.3 Densidad urbana

La densidad urbana se refiere al número de habitantes que residen en una unidad de superficie, generalmente expresada en habitantes por kilómetro cuadrado. Este concepto es fundamental para la planificación urbana, ya que influye en la organización del espacio, la provisión de servicios, y la calidad de vida de los ciudadanos. Según la Real Academia Española (RAE), la densidad es "el número de personas que viven en una determinada área" (RAE, n.d.). Este concepto se traduce en diferentes formas de ocupación del territorio, que pueden variar según factores sociales, económicos, y culturales.

La densidad urbana es un indicador crucial en el desarrollo y gestión de las ciudades. Un nivel adecuado de densidad puede facilitar la eficiencia en el uso de servicios y recursos, fomentar el transporte público, y contribuir a la sostenibilidad ambiental. Sin embargo, una densidad demasiado alta puede provocar problemas como la congestión, la falta de espacios verdes, y el deterioro de la calidad de vida (Cabrera-Jara et al., 2015).

En el caso de Cuenca, la densidad urbana presenta un conjunto de oportunidades y desafíos. La planificación y gestión de la densidad son fundamentales para garantizar un desarrollo urbano equilibrado, que promueva la inclusión social y el acceso equitativo a servicios básicos. Cuenca, declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, como se observa en la tabla 5, ha experimentado transformaciones significativas en su estructura urbana a lo largo de los años. La ciudad ha pasado de ser un Centro Histórico patrimonial con una población relativamente baja a convertirse en un importante núcleo urbano en Ecuador.

**Tabla 5. Población de Cuenca a lo largo de las décadas**

<b>Año</b>	<b>Población Estimada</b>	<b>Área (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Densidad (hab/km<sup>2</sup>)</b>
<b>1950</b>	70,000	1,400	50
<b>1980</b>	150,000	1,400	107
<b>2001</b>	300,000	1,400	214
<b>2010</b>	350,000	1,400	250
<b>2020</b>	400,000	1,400	285

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de Ecuador.

Desde la década de 1950, Cuenca ha percibido un crecimiento poblacional notable, con una densificación progresiva que ha modificado su paisaje urbano. Este crecimiento se ha visto impulsado por factores como la migración interna, el desarrollo económico y la expansión de servicios.

#### 6.4.4 Factores que influyen en la densidad urbana en Cuenca

Diversos factores han influido en la densidad urbana en Cuenca, algunos de los cuales se describen a continuación:

1. **Migración interna y externa:** La migración interna desde áreas rurales hacia la ciudad, impulsada por la búsqueda de empleo y mejores servicios, ha incrementado la densidad urbana (Sánchez, 2005). Además, Cuenca es receptora de migración externa, especialmente de jubilados extranjeros, lo que también influye en la demanda de vivienda.
2. **Planeamiento urbano y vivienda:** Las políticas de urbanismo y los programas de vivienda colectiva han promovido áreas con mayor densidad, mientras que la expansión urbana no planificada ha generado baja densidad en las periferias (Sánchez, 2005).
3. **Acceso a infraestructura y servicios básicos:** La provisión de servicios como agua, saneamiento y transporte público en sectores urbanos determina patrones de densidad. Zonas con buena infraestructura tienden a concentrar mayor población (INEC, 2020).
4. **Estructura económica y turismo:** La economía de Cuenca, basada en actividades como la artesanía, comercio y turismo, genera polos de atracción poblacional, aumentando la densidad en áreas céntricas (Sánchez, 2005).
5. **Aspectos culturales y preferencias habitacionales:** La preferencia por viviendas unifamiliares en sectores específicos limita la densidad urbana, mientras que los desarrollos verticales en otras áreas incrementan la concentración poblacional (Sánchez, 2005).

#### 6.4.5 Desafíos para una vivienda digna

La densidad urbana en Cuenca presenta tanto oportunidades como desafíos para la planificación urbana. Algunos de los aspectos más destacados incluyen:

1. **Acceso a servicios básicos:** El aumento de la densidad genera presión sobre la infraestructura, requiriendo inversiones para expandir y mejorar los servicios públicos, especialmente agua potable y alcantarillado (Flores-Juca et al., 2023).
2. **Espacios públicos y áreas verdes:** La densificación reduce el espacio disponible para parques y zonas recreativas. Es esencial priorizar su creación para equilibrar calidad de vida y desarrollo urbano (INEC, 2020).
3. **Movilidad urbana:** Una densidad elevada puede fomentar el uso del transporte público, pero sin una planificación adecuada, aumenta la congestión vehicular (Flores-Juca et al., 2023).

4. **Sostenibilidad ambiental:** La promoción de viviendas compactas y eficientes permite reducir la huella ecológica, pero requiere un enfoque integral que priorice prácticas sostenibles (Flores-Juca et al., 2023).

5. **Inclusión ciudadana:** Incorporar a la comunidad en las decisiones sobre densificación mejora la equidad y asegura que las necesidades locales sean atendidas (Flores-Juca et al., 2023).

En la tabla 6 se pueden observar indicadores que influyen en la densidad urbana en la ciudad de Cuenca.

**Tabla 6. Indicadores de densidad urbana en Cuenca**

Indicador	Indicador	Valor
Acceso a agua potable (%)	(%)	95
Cobertura de electricidad (%)	(%)	98
Índice de transporte público	Promedio	4.5/10
Espacios verdes (m <sup>2</sup> por habitante)	(m <sup>2</sup> por habitante)	8
Proporción de viviendas colectivas	(%)	20%

Fuente: INEC, 2021

#### 6.4.6 Retos y oportunidades en la densidad urbana

A medida que Cuenca continúa creciendo, se presentan varios retos y oportunidades relacionados con la densidad urbana:

##### a) **Retos:**

1. **Congestión del tráfico:** Un aumento en la densidad puede llevar a un incremento en la congestión del tráfico, lo que afecta la movilidad.
2. **Presión sobre los servicios:** La infraestructura existente puede verse desbordada por un crecimiento poblacional rápido, requiriendo inversiones significativas.
3. **Desigualdad social:** La densificación puede exacerbar las diferencias socioeconómicas, si no se gestiona de manera inclusiva.

##### b) **Oportunidades:**

1. **Desarrollo sostenible:** La densificación bien planificada puede contribuir a un uso más eficiente de los recursos y a un desarrollo más sostenible.
2. **Fortalecimiento de la economía local:** Un crecimiento ordenado puede estimular la economía local y generar empleo.

- 3. Mejora en la calidad de vida:** Al facilitar el acceso a servicios y espacios públicos, una mayor densidad puede mejorar la calidad de vida de los habitantes.

## **6.5 Segregación**

La Real Academia Española (RAE) define "segregación" como la "acción y efecto de segregar" y, en un sentido social, se refiere a la separación de una persona o grupo de personas de otros con los que convive. Este fenómeno en el ámbito urbano implica la disposición espacial diferenciada de grupos socioeconómicos, culturales y étnicos, lo que da lugar a patrones de exclusión y desigualdad dentro de las ciudades (Real Academia Española, 2023). La segregación espacial puede obedecer a factores socioeconómicos, culturales y políticos, que se reflejan en la organización y ocupación desigual del espacio urbano (Orellana & Osorio, 2014).

### **6.5.1 Contexto de la segregación en Cuenca**

En el Ecuador, la desigualdad de ingresos y pobreza influye en la estructura de las ciudades, generando patrones de segregación económica y social. Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la pobreza en el Ecuador ha fluctuado considerablemente, afectando principalmente a las zonas urbanas de menor desarrollo económico, entre ellas las áreas periféricas de Cuenca. La Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) muestra que, durante la pandemia de COVID-19, el índice de pobreza por ingresos en Ecuador aumentó, impactando a familias con menos oportunidades de acceder a vivienda adecuada en áreas centrales (INEC, 2022).

En Cuenca, el crecimiento urbano y la migración interna han contribuido a la formación de zonas con menor acceso a servicios básicos y oportunidades de empleo, factores que perpetúan la segregación económica. Esta segregación se refleja en la diferencia de ingresos de sus habitantes, y en cómo estos determinan el acceso a áreas con mayores recursos y equipamientos urbanos (Ayala, Marquinez & Vásquez, 2021).

La segregación económica se refleja en la desigual distribución de servicios básicos entre áreas urbanas y rurales. Según el Municipio de Cuenca (2023), el 79,02% de los hogares en el área urbana del cantón cuenta con acceso a internet, mientras que esta cifra desciende al 47,74% en la zona rural. Además, menos del 30% de los hogares rurales tienen acceso a computadoras o tabletas. Estas cifras evidencian la brecha digital y de acceso a servicios esenciales entre los diferentes sectores de la ciudad.

### **6.5.2 La segregación espacial y el Centro Histórico de Cuenca**

El Centro Histórico de Cuenca es un núcleo de gran valor cultural, arquitectónico y económico, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999. Este reconocimiento y la importancia histórica de la zona han incrementado el valor de sus bienes

inmuebles, atrayendo principalmente a turistas y a residentes de ingresos medios y altos. Esta situación ha provocado que el Centro Histórico funcione como un espacio selectivo que, a su vez, contribuye a la segregación espacial de ciertos grupos socioeconómicos y culturales dentro de la ciudad (Pauta, 2019).

La transformación del Centro Histórico de Cuenca ha resultado en una revalorización del suelo, que impulsa la renovación y el encarecimiento de las propiedades. Esta valorización trae consigo una presión económica que ha llevado a la expulsión gradual de familias de menores ingresos, quienes no pueden sostener los costos de vida elevados que implica residir en esta área. Una de las razones principales de este fenómeno es el aumento en los impuestos prediales, así como los costos de mantenimiento que las normativas patrimoniales exigen para conservar las características arquitectónicas históricas de las propiedades. Por ejemplo, las viviendas deben ser restauradas o mantenidas siguiendo lineamientos específicos que suelen ser costosos. Además, el incremento del turismo en el Centro Histórico ha generado un auge en la construcción de negocios y alojamientos turísticos, lo que desplaza usos residenciales y eleva los precios del suelo (Pauta, 2019; Briones Orellana, Heras Olalla & Heras Barros, 2021).

Muchos residentes originales, especialmente aquellos en situación de vulnerabilidad económica, se han visto obligados a mudarse a la periferia de Cuenca, perpetuando la segregación espacial y social. En estas áreas periféricas, los residentes enfrentan un menor acceso a servicios básicos, transporte público y oportunidades laborales, aumentando así las desigualdades socioespaciales. La dinámica entre la revalorización del Centro Histórico y la expulsión de las poblaciones de menores ingresos no solo afecta el tejido social de la ciudad, sino que también pone en riesgo la conservación integral del patrimonio, ya que pierde la diversidad cultural que lo caracteriza (Pauta, 2019).

### **6.5.3 Fenómeno de la gentrificación en América latina, Ecuador y Cuenca**

La gentrificación es un proceso urbano que implica la transformación de un espacio previamente ocupado por grupos sociales de bajos ingresos debido a la llegada de residentes de mayor capacidad adquisitiva, lo que provoca un aumento en el costo de vida y el desplazamiento de la población original (Janoschka & Sequera, 2018). Este fenómeno no solo impacta a los habitantes, sino que también altera la estructura económica y cultural de los barrios afectados, generando debates sobre sus consecuencias sociales y urbanísticas.

En América Latina, la gentrificación ha estado vinculada a políticas de renovación urbana que buscan embellecer centros históricos y atraer inversiones turísticas y comerciales. Según Janoschka y Sequera (2018), este proceso se ha intensificado en ciudades como Buenos Aires, Ciudad de México y São Paulo, donde proyectos de revitalización han desplazado a comunidades de bajos recursos. Además, la "gentrificación turística" ha cobrado relevancia en regiones con alta demanda

de turismo internacional, favoreciendo la proliferación de alquileres de corto plazo y afectando el acceso a la vivienda para la población local (Cocola-Gant, 2020).

En Ecuador, la gentrificación se ha manifestado principalmente en los Centros Históricos de ciudades como Quito y Cuenca, donde los procesos de rehabilitación han elevado los precios de la vivienda y los servicios, limitando la permanencia de los habitantes tradicionales. La protección del patrimonio urbano ha servido como argumento para la modernización de espacios, pero a menudo sin garantizar la inclusión de sectores populares en estos planes de desarrollo (Salazar Vintimilla, 2020).

En el caso de Cuenca, al ser una ciudad con un Centro Histórico declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, ha experimentado un notable proceso de gentrificación. Cabrera-Jara (2019) destaca que la llegada de inversionistas extranjeros y nacionales ha generado un incremento en el valor del suelo y de la vivienda, forzando a muchas familias a trasladarse a zonas periféricas. En particular, barrios tradicionales como San Sebastián han sido objeto de estrategias de embellecimiento que han desplazado a residentes de bajos ingresos (Neira Carvallo & Ortega Martínez, 2024).

La gentrificación en Cuenca no solo afecta la vivienda, sino también la estructura económica y social de la ciudad. Se han identificado varios factores que impulsan este fenómeno, entre ellos:

- **Aumento de la inversión inmobiliaria:** Con la creciente demanda de viviendas remodeladas en el Centro Histórico, los precios de alquiler y venta han subido considerablemente, limitando el acceso a la población de ingresos bajos y medios. Muchos edificios patrimoniales han sido adquiridos por inversionistas para convertirlos en hoteles boutique, restaurantes o apartamentos de lujo.
- **Turistificación y transformación comercial:** El auge del turismo ha llevado a que muchas viviendas tradicionales sean transformadas en negocios orientados al visitante extranjero, reduciendo el espacio disponible para residentes locales. Según estudios recientes, el incremento de plataformas de alquiler temporal ha desplazado a inquilinos de larga duración y ha cambiado la dinámica social de barrios enteros (Cocola-Gant, 2020).
- **Desplazamiento de la población original:** La población que históricamente habitaba el centro de Cuenca ha tenido que mudarse a zonas periféricas debido al encarecimiento de la vida. Esto ha generado un fenómeno de segregación espacial, donde sectores populares son relegados a áreas menos desarrolladas y con menores oportunidades económicas.
- **Políticas de rehabilitación y patrimonio:** Aunque la rehabilitación del Centro Histórico es clave para la conservación patrimonial, las políticas actuales no siempre priorizan la inclusión social. Muchas de estas iniciativas han resultado en la elitización del espacio urbano, sin garantizar la permanencia de los residentes tradicionales (Neira Carvallo & Ortega Martínez, 2024).

#### **6.5.4 Impacto en el tejido social**

La segregación espacial que se origina en el Centro Histórico de Cuenca ha modificado profundamente el tejido social de esta área. Al convertirse en un destino turístico y en un sector con alto valor comercial, el Centro Histórico ha perdido en gran medida su carácter residencial tradicional. Las familias originales, que históricamente incluían personas de diversos niveles socioeconómicos y con profundas raíces culturales, han sido desplazadas, dando paso a un entorno donde predominan negocios orientados al turismo, como restaurantes, tiendas de artesanías y hoteles boutique, así como viviendas de alquiler de corto plazo destinadas a visitantes extranjeros o nacionales. Este fenómeno de gentrificación, que transforma áreas urbanas tradicionales en espacios exclusivos para actividades económicas y turísticas, ha reducido significativamente la proporción de residentes permanentes, generando vacíos en el tejido comunitario y la desaparición de tradiciones locales vinculadas a la vida diaria del Centro Histórico (Briones Orellana, Heras Olalla & Heras Barros, 2021).

El reemplazo de las actividades cotidianas por usos turísticos ha alterado las relaciones comunitarias, disminuyendo la interacción entre vecinos y debilitando las redes de apoyo social que caracterizaban la vida en el Centro Histórico. Por ejemplo, las tiendas de barrio y los mercados locales han sido reemplazados por establecimientos diseñados para un público temporal, lo que afecta tanto la dinámica social como la accesibilidad económica para los pocos residentes que permanecen en la zona. Este cambio también ha reducido la diversidad social, intensificando la separación entre los habitantes del centro y los residentes de la periferia, quienes a menudo carecen de acceso directo a los servicios, recursos y oportunidades económicas que el centro concentra (Pauta, 2019).

#### **6.5.5 Desarrollo económico y desigualdad en el Centro Histórico**

La segregación espacial en el Centro Histórico de Cuenca también se manifiesta en términos económicos, destacándose como un área donde confluyen actividades comerciales, servicios financieros y servicios turísticos de alta calidad. Este sector concentra una cantidad significativa de comercios exclusivos, oficinas, restaurantes y alojamientos, que generan un entorno económico dinámico, pero de acceso limitado. Estos servicios y oportunidades están principalmente orientados a sectores sociales de ingresos medios y altos, quienes pueden solventar el elevado costo de vida en la zona, tanto en términos de productos como de servicios básicos (Orellana & Osorio, 2014).

Para los grupos de menores ingresos, acceder a estos servicios resulta desafiante debido al encarecimiento de los bienes y servicios en el Centro Histórico. Por ejemplo, el alquiler de locales comerciales y viviendas en esta área tiene un costo considerablemente superior al promedio urbano, lo que limita la participación de pequeños emprendedores o residentes con menores recursos económicos. Este fenómeno no solo incrementa la desigualdad económica, sino que también

refuerza la segregación espacial, ya que gran parte de la población de bajos ingresos reside en la periferia, donde los servicios son más limitados y de menor calidad.

Además, la proliferación de negocios orientados al turismo, como cafeterías y boutiques, ha desplazado a comercios tradicionales que solían atender a una clientela local. Este cambio ha reducido las opciones accesibles para los residentes de menores ingresos, quienes deben buscar alternativas en otras zonas de la ciudad. La brecha en la accesibilidad a oportunidades económicas y servicios básicos perpetúa la desigualdad en Cuenca, dificultando la integración social y económica de los diferentes grupos socioeconómicos (Pauta, 2019).

#### **6.5.6 Rehabilitación urbana y su papel en la segregación**

La rehabilitación urbana del Centro Histórico ha sido impulsada por políticas de conservación patrimonial y de renovación, que, aunque necesarias para preservar el valor cultural de la zona, también han intensificado los efectos de segregación espacial. Estas políticas han promovido proyectos de mejora que, al incrementar el valor de las propiedades, fomentan la llegada de residentes y negocios de mayores ingresos en detrimento de los residentes tradicionales (Flores-Juca & Carrera, 2022).

El desplazamiento de grupos vulnerables hacia la periferia genera una ciudad dividida en términos espaciales y socioeconómicos, con el Centro Histórico como un lugar de privilegio y exclusividad, accesible solo para quienes pueden afrontar los altos costos de vida. Además, este proceso limita el acceso a espacios públicos de calidad y a la historia cultural de la ciudad para los sectores menos favorecidos, quienes no encuentran espacios accesibles en esta zona emblemática de Cuenca (Cabrera-Jara et al., 2015).

La segregación urbana es la separación de diferentes grupos socioeconómicos en distintos sectores de una ciudad, lo que puede generar desigualdades significativas en el acceso a servicios, empleo y oportunidades educativas. Flores-Juca et al. (2022) describen cómo la segregación espacial en Cuenca ha llevado a la creación de zonas marginalizadas en las periferias, donde las condiciones de vida son considerablemente peores que en el centro urbano.

En Cuenca es un resultado de varias políticas de planificación urbana que han incentivado la expansión hacia las periferias en lugar de densificar el centro. Según Cabrera-Jara (2019), esto ha contribuido a una distribución desigual de recursos y oportunidades, perpetuando las desigualdades socioeconómicas.

#### **6.6 Vivienda social**

Para definir la "vivienda social", podemos usar tanto referencias internacionales como locales:

RAE y ONU: La RAE define la vivienda social como aquella destinada a sectores de menores ingresos, con apoyo o subsidio del Estado. La ONU, en su declaración sobre derechos humanos, vincula la vivienda adecuada con un derecho fundamental, destacando que debe ser asequible, accesible y apropiada para las necesidades de quienes la habitan (ONU-Hábitat, 2021).

### 6.6.1 Transformación de la vivienda social en América Latina

La vivienda social en América Latina ha experimentado transformaciones significativas desde mediados del siglo XX. Según Salingaros et al. (2006), como se puede observar en la tabla 7, los primeros programas de vivienda, implementados en países como Brasil, Argentina y Ecuador, fueron impulsados por una demanda creciente debido al proceso de urbanización acelerada que vivían estos países. Estos programas estuvieron dirigidos principalmente por el Estado, que asumió la responsabilidad de garantizar el acceso a la vivienda a sectores populares y de bajos recursos. Sin embargo, a medida que la urbanización continuó, el modelo estatal de construcción de viviendas fue reemplazado, en muchos casos, por políticas basadas en el mercado. Esto dio lugar a la aparición de cuasi-mercados de vivienda, especialmente en Ecuador, donde las políticas neoliberales de las últimas décadas permitieron que el sector privado jugara un papel fundamental en la provisión de viviendas para sectores de bajos ingresos, aunque con limitadas garantías en cuanto a la calidad y la accesibilidad (Córdova, 2015).

En la actualidad, la vivienda social enfrenta varios desafíos, entre los cuales se destacan el diseño de las viviendas, la ubicación de los proyectos y la sostenibilidad de los mismos. A menudo, las viviendas son construidas en la periferia de las ciudades, lo que aumenta la segregación espacial y limita el acceso a servicios básicos, transporte público y empleo. Además, el diseño de muchas viviendas sociales tiende a ser homogéneo y estandarizado, sin tomar en cuenta las características y necesidades específicas de las comunidades que las habitan. Esto ha generado críticas en cuanto a la calidad de vida y la falta de integración social en estos espacios (Durán et al., 2020).

Uno de los mayores problemas derivados de la producción en masa de viviendas ha sido la periferización y la segregación espacial. Muchas de estas viviendas se han emplazado en áreas alejadas de los centros urbanos, lo que crea zonas de alta vulnerabilidad social. La falta de infraestructura adecuada, como redes de transporte, servicios de salud y educación, perpetúa las desigualdades sociales. Estos problemas son particularmente evidentes en las zonas más empobrecidas, donde los residentes enfrentan grandes desafíos para acceder a la ciudad y sus oportunidades económicas (Durán et al., 2020).

**Tabla 7. Evolución de políticas de vivienda social en América Latina**

<b>Década</b>	<b>Características principales</b>	<b>Países destacados</b>
<b>1950-1970</b>	Enfoque estatal, subsidios, construcción en masa	Brasil, Argentina, México

<b>1980-1990</b>	Privatización, incentivos de mercado, apoyo estatal limitado	Ecuador, Chile, Colombia
<b>2000-presente</b>	Innovación en diseño, sostenibilidad, inclusión social	Ecuador, Uruguay, Colombia

**Fuente:** Salingaros, 2006

### **6.6.2 La vivienda social en Cuenca, Ecuador**

La historia de la vivienda social en Cuenca se remonta a la segunda mitad del siglo XX, cuando los primeros programas estatales fueron implementados como respuesta a la creciente demanda de viviendas asequibles para sectores de bajos ingresos. Este proceso fue impulsado principalmente por la migración rural-urbana, lo que trajo consigo un aumento de población en las ciudades y generó un déficit habitacional. Durante la década de 1980, el enfoque de las políticas públicas estaba orientado a cubrir esta demanda mediante la construcción de viviendas en áreas periféricas de la ciudad, las cuales carecían de servicios básicos e infraestructura adecuada (Naula Maliza, 2018).

Los proyectos de vivienda social de la segunda mitad del siglo XX en Cuenca buscaban cubrir necesidades urgentes, pero enfrentaron múltiples desafíos. La falta de planificación urbana y la escasez de fondos públicos destinados a la infraestructura limitaban la efectividad de estos programas. En ese contexto, las viviendas fueron construidas en terrenos alejados del centro urbano, generando un tipo de segregación espacial que dificultaba el acceso a servicios y oportunidades laborales (Domínguez-Valverde, Morejón-Ulloa & Rodas-Beltrán, 2019).

Con el paso de los años, la política pública comenzó a priorizar no solo la cantidad, sino también la calidad de las viviendas. En la década de 1990, se plantearon algunos cambios en las políticas que incluían una mayor inversión en la infraestructura básica, como servicios de agua potable, electricidad y saneamiento en áreas de vivienda social, así como la integración de elementos de planificación territorial para reducir la segregación espacial (Córdova, 2015). Sin embargo, estos avances fueron insuficientes para abordar las desigualdades y demandas crecientes de la población vulnerable.

### **6.6.3 Proyectos contemporáneos de vivienda social en Cuenca**

Desde principios del siglo XXI, Cuenca ha implementado políticas de vivienda social orientadas hacia una mayor integración urbana y sostenibilidad. En 2001, se creó la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca (EMUVI EP) con el objetivo de ejecutar proyectos de vivienda social que promuevan una integración más equitativa en áreas urbanas consolidadas. Los primeros proyectos, como Los Nogales, Los Alisos y Los Cerezos, sumaron un total de 400 unidades habitacionales.

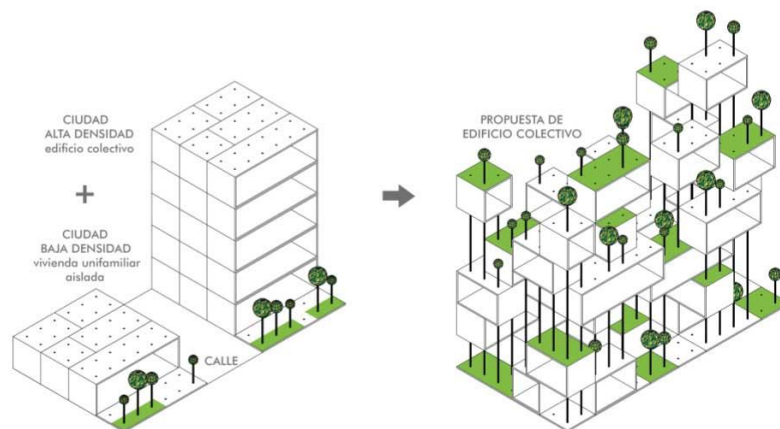
Además, entre 2013 y 2017, el programa "Barrio para Mejor Vivir" (BMV) se enfocó en mejorar la infraestructura y los servicios públicos en barrios urbanos de bajos ingresos, beneficiando a aproximadamente 28,000 predios en parroquias como Yanuncay, El Batán, Cañaribamba y otras. Las intervenciones incluyeron la construcción de aceras, pavimentación de calles y mejoramiento de espacios verdes, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida de los habitantes y promoviendo la inclusión social (Mendoza et al., 2023).

Estas iniciativas reflejan un cambio en el paradigma tradicional de desarrollo hacia la periferia, buscando integrar proyectos de vivienda social dentro del tejido urbano existente y garantizar el acceso a servicios básicos y oportunidades laborales para todos los ciudadanos.

En este contexto, Toledo et al. (2021) proponen un análisis cuantitativo de patrones sociales, económicos y constructivos para optimizar el diseño de viviendas sociales. Este enfoque considera variables específicas de la ciudad de Cuenca, tales como el acceso a servicios básicos (agua potable, electricidad, transporte público) y la distribución poblacional, que permiten entender de manera más precisa las necesidades de las comunidades y garantizar que los proyectos sean adecuados y sostenibles a largo plazo. La investigación resalta que la planificación urbana debe tener en cuenta la diversificación de la población, los distintos niveles socioeconómicos y la proximidad a servicios esenciales, con el fin de lograr una distribución más equitativa de los recursos y evitar la perpetuación de la segregación espacial.

Los proyectos recientes también han integrado conceptos de sostenibilidad, promoviendo el uso de materiales ecológicos y técnicas de construcción que minimicen el impacto ambiental, así como el diseño de espacios públicos que fomenten la interacción comunitaria. Además, se ha puesto énfasis en la creación de viviendas que no solo sean funcionales, sino que también generen un sentido de pertenencia entre los residentes, promoviendo una mayor cohesión social (Toledo et al., 2021).

Un ejemplo es la obra de Correa Castro (2022) aporta un modelo de vivienda social de alta densidad para Cuenca, orientado a maximizar el uso del suelo y reducir la expansión urbana descontrolada. Este modelo de alta densidad no solo busca satisfacer la demanda de viviendas, sino también promover un uso eficiente de los recursos y una distribución más equitativa de la infraestructura urbana. La integración de estos proyectos en zonas urbanas, y no únicamente en la periferia, representa un cambio en la mentalidad de las políticas públicas hacia una planificación que favorezca la cohesión social. (Ver figura 4).



**Figura 4. Modelo de alta densidad Correa Castro**

**Fuente:** Correa Castro, 2022

#### **6.6.4 Integración con el Centro Histórico y la revitalización urbana**

Cuenca, al contar con un centro histórico reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, enfrenta el reto de equilibrar la conservación de su riqueza patrimonial con la implementación de proyectos de vivienda social. Este desafío implica diseñar estrategias que no solo respeten los valores históricos y culturales, sino que también fomenten la inclusión social y la equidad económica en una de las áreas más representativas de la ciudad.

Los proyectos de vivienda social en las cercanías del Centro Histórico se centran en la revitalización de áreas urbanas deterioradas, promoviendo la reutilización y rehabilitación de edificios patrimoniales. Estas iniciativas no solo preservan el carácter arquitectónico de la zona, sino que también contribuyen a crear una ciudad más integrada y funcional. Según Correa Castro (2022), la adaptación de edificios antiguos para fines residenciales ha permitido la recuperación de espacios históricos en declive, brindándoles un nuevo propósito que beneficia tanto a los residentes como a la comunidad en general.

Un ejemplo de rehabilitación de edificios patrimoniales para vivienda social es el proyecto Casa Cordero realizado por el EMUVI en 2021, la cual es parte del plan de regresar la habitabilidad en el Centro Histórico de Cuenca.

La Casa Cordero (Ver figura 5), es un inmueble patrimonial ubicado en el Centro Histórico de Cuenca, en la calle Padre Aguirre, entre Vega Muñoz y Pío Bravo. Construida en 1954, esta edificación fue rehabilitada casi en su totalidad, preservando su valor histórico y arquitectónico. La intervención incluyó la restauración del edificio original y la incorporación de estructuras modernas conectadas por puentes, resultando en un complejo habitacional de 32 viviendas, que incluyen suites, departamentos y dúplex de uno, dos y tres dormitorios. Es importante destacar que la "Casa

Cordero" es un proyecto de interés público, lo que significa que cualquier persona puede adquirir las viviendas a través de un crédito hipotecario.



**Figura 5. Esquema Casa Cordero**

**Fuente:** EMUVI

La proximidad de las viviendas sociales al Centro Histórico presenta múltiples ventajas. Los residentes pueden acceder fácilmente a una variedad de servicios básicos, como educación, salud y transporte público, así como a empleos y espacios de recreación. Esto mejora significativamente la calidad de vida de las familias beneficiarias, reduce la dependencia del transporte privado y disminuye las emisiones de carbono, contribuyendo a la sostenibilidad urbana (Maldonado et al., 2021). Además, este enfoque evita la expansión urbana desordenada, que ha sido un problema recurrente en Cuenca, y promueve un desarrollo urbano más compacto y eficiente.

La integración de vivienda social en áreas céntricas también fomenta la cohesión social al mezclar diversos grupos socioeconómicos en un mismo entorno, ayudando a contrarrestar la segregación espacial que históricamente ha afectado a la ciudad. Según datos del INEC (2022), el 18 % de los nuevos proyectos de vivienda social en Cuenca están localizados en zonas cercanas al Centro Histórico, evidenciando un cambio en las políticas de planificación urbana hacia modelos más inclusivos.

No obstante, este tipo de intervenciones enfrenta desafíos, como el alto costo de rehabilitación de edificaciones patrimoniales y la necesidad de garantizar que los proyectos sean financieramente sostenibles sin desplazar a los residentes de menores ingresos. Por lo tanto, es crucial que las políticas públicas continúen apoyando estos proyectos mediante incentivos fiscales, financiamiento asequible y la colaboración con el sector privado.

### 6.6.5 Estrategias arquitectónicas para la vivienda social en Cuenca

Las respuestas arquitectónicas contemporáneas en Cuenca han comenzado a enfocarse en garantizar una vivienda social que no solo cubra necesidades básicas, sino que también mejore la calidad de vida de sus habitantes a largo plazo. Este enfoque reconoce la importancia de ofrecer soluciones habitacionales que se adapten a las particularidades culturales, sociales y climáticas de la región (Arévalo Abril & Elizalde Ramírez, 2022).

Toledo et al. (2021) destacan que una de las principales estrategias es la adaptabilidad de los espacios interiores, permitiendo que las viviendas se transformen según las necesidades cambiantes de las familias. Este enfoque flexible busca superar los diseños rígidos tradicionales, promoviendo viviendas que evolucionen junto con sus usuarios. Por ejemplo, el proyecto Los Capulíes en su fase VII (Ver Figura 6), ubicado en la parroquia Ochoa León. Este conjunto habitacional, impulsado por la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda (EMUVI EP), comprende 36 viviendas y 2 locales comerciales. Las viviendas están diseñadas para adaptarse a las necesidades cambiantes de las familias, permitiendo futuras ampliaciones o modificaciones según los requerimientos de los habitantes.



**Figura 6. Proyecto Los Capulíes en su fase VII**

**Fuente:** EMUVI

Otro aspecto fundamental es la durabilidad de los materiales empleados. El uso de materiales locales, como la tierra estabilizada, la madera y el ladrillo producido en la región, no solo reduce costos de transporte, sino que también fomenta una conexión cultural con las técnicas constructivas tradicionales (González & Martínez, 2020). Además, esta estrategia tiene el beneficio añadido de generar empleo local en la producción y el suministro de estos materiales.

La eficiencia energética también ha ganado relevancia en el diseño de viviendas sociales en Cuenca. La incorporación de sistemas pasivos de ventilación e iluminación, junto con el uso de energías renovables como paneles solares, ha permitido reducir significativamente el consumo energético de las viviendas (Maldonado et al., 2021). Estos elementos no solo benefician al medio ambiente, sino que también reducen los costos operativos para los residentes, haciéndolos más accesibles y sostenibles a largo plazo.

Además, los proyectos como Miraflores y El Condominio Bicentenario (Ver Figura 7), han comenzado a integrar áreas verdes y espacios comunitarios como parte esencial del diseño. Estas zonas no solo promueven la interacción social, sino que también mejoran el bienestar psicológico de los habitantes. La planificación de estos espacios responde a la necesidad de equilibrar la densidad poblacional con la provisión de entornos abiertos que fomenten la convivencia y el descanso.



**Figura 7. Áreas verdes comunitarias**

**Fuente:** EMUVI

Sin embargo, implementar estas estrategias enfrenta desafíos como el costo inicial más elevado de algunos sistemas y la necesidad de capacitación para los profesionales involucrados en el diseño y la construcción. A pesar de ello, las políticas públicas y la colaboración con organismos internacionales han ayudado a superar algunas de estas barreras, facilitando la adopción de estas prácticas en la ciudad.

#### **6.6.6 Modelos de vivienda social de alta densidad**

La vivienda social de alta densidad es una respuesta a la creciente demanda de alojamiento en zonas urbanas de alta concentración demográfica. Este modelo de vivienda se caracteriza por la construcción de unidades residenciales en espacios reducidos, aprovechando el máximo posible del terreno disponible. La alta densidad permite albergar a un número considerable de personas o

familias en un área limitada, lo que hace posible la inclusión de más individuos en ciudades con altos índices de pobreza y déficit habitacional. El diseño de estos proyectos busca optimizar el uso del suelo y la infraestructura urbana, creando espacios habitacionales funcionales sin sacrificar el acceso a los servicios básicos, como el transporte, el agua potable y la electricidad (Fernández, 2020).

El principal objetivo de la vivienda social de alta densidad es maximizar el uso del espacio disponible. En muchas ciudades, el terreno es limitado, lo que obliga a las autoridades a desarrollar proyectos verticales que permitan aumentar la capacidad de alojamiento. Este tipo de vivienda suele encontrarse en edificios de varios pisos, lo que permite un uso más eficiente del suelo. Además, la planificación y el diseño de estas viviendas se enfocan en la creación de espacios comunes, tales como parques, áreas recreativas y zonas de esparcimiento, con el fin de mejorar la calidad de vida de los residentes (García, 2018). Sin embargo, también se enfrenta a desafíos importantes, como la presión sobre los servicios públicos y la necesidad de gestionar el espacio de manera eficiente para evitar la congestión.

En Brasil, el programa "Minha Casa, Minha Vida" (Ver Figura 8), ha sido fundamental en la creación de viviendas de alta densidad para sectores de bajos recursos. En ciudades como São Paulo y Río de Janeiro, este programa ha permitido la construcción de complejos habitacionales de varios pisos, que no solo ofrecen alojamiento, sino que también incluyen instalaciones comunes y servicios básicos, contribuyendo a la integración social de los residentes. Estos proyectos buscan optimizar el uso del suelo urbano sin comprometer la calidad de vida de los habitantes (Souza, 2019).



**Figura 8. Proyecto Minha Casa, Minha vida**

**Fuente:** Agencia EBC

A pesar de los beneficios de este modelo, también existen retos importantes. Uno de los principales problemas que enfrentan los proyectos de vivienda social de alta densidad es la sobrecarga de servicios públicos. La alta concentración de personas en un área pequeña genera una presión significativa sobre los servicios como el agua, la electricidad y el saneamiento, lo que puede afectar la calidad de vida de los residentes. Además, la falta de espacio puede llevar a que

las viviendas sean muy pequeñas, lo que puede generar incomodidad para las familias que habitan en ellas (Torres, 2020). Estos retos requieren una planificación cuidadosa y una inversión en infraestructura para garantizar que la alta densidad no afecte negativamente el bienestar de los habitantes.

### 6.6.7 Variables socioeconómicas

Las variables socioeconómicas son esenciales para comprender la vivienda social, (Ver Tabla 8). Estas incluyen ingreso familiar, acceso a servicios básicos, empleo y educación, factores que influyen en la localización y calidad de estas viviendas (INEC, 2010). En Cuenca, el análisis de estos indicadores muestra que un gran porcentaje de la población vulnerable enfrenta problemas para acceder a vivienda adecuada.

**Tabla 8. Ingresos y accesos a servicios de viviendas**

<b>Indicador</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Total, de viviendas particulares ocupadas</b>	99,949	100%
<b>Tipo de vivienda</b>		
<b>Casa o villa</b>	74,105	74.1%
<b>Departamento</b>	9,635	9.6%
<b>Cuartos en inquilinato</b>	8,371	8.4%
<b>Rancho o choza</b>	731	0.7%
<b>Covacha</b>	68	0.1%
<b>Otro</b>	374	0.1%
<b>Abastecimiento de agua</b>		
<b>Red publica</b>	85,190	85.2%
<b>Pozo</b>	3,834	3.8%
<b>Rio o vertiente</b>	9,057	9.1%
<b>Carro repartidor</b>	336	0.3%
<b>Otro</b>	1,532	1.5%
<b>Eliminación de aguas servidas</b>		
<b>Red pública de alcantarillado</b>	70,649	1.5%
<b>Pozo ciego</b>	4,939	4.9%
<b>Pozo séptico</b>	11,710	11.7%
<b>Otra forma</b>	12,651	12.7%
<b>Combustible para cocinar</b>		
<b>Gas</b>	91,882	91.9%
<b>Leña o carbón</b>	7	6.7%
<b>Otro</b>	28	0.0%

<b>No cocina</b>	738	0.7%
<b>Servicio eléctrico</b>		
<b>Si dispone</b>	96,003	96.1%
<b>No dispone</b>	3,946	3.9%
<b>Servicio telefónico</b>		
<b>Si dispone</b>	51,225	51.3%
<b>No dispone</b>	48,724	48.7%
<b>Tenencia de vivienda</b>		
<b>Propia</b>	60,103	60.1%
<b>Arrendada</b>	30,944	31.0%
<b>Gratuita</b>	6,149	6.2%
<b>Por servicios</b>	1,867	1.9%
<b>En anticresis</b>	390	0.4%
<b>Otra forma</b>	496	0.5%

**Fuente:** INEC 2018

#### **6.6.8 5. Modos de vida en viviendas sociales para poblaciones vulnerables**

La vivienda social debe considerar los modos de vida y necesidades de sus habitantes. Beltrán (2013) señala que la habitabilidad de estas viviendas está condicionada no solo por el espacio, sino por la adecuación al contexto cultural y social. En Cuenca, las viviendas deben integrar espacios comunes y facilitar la interacción social, además de contar con características que apoyen la vida de familias de bajos ingresos.

La ubicación de la vivienda social ha contribuido a la segregación espacial en varias ciudades de América Latina. En Cuenca, la mayoría de estos proyectos están situados en zonas periféricas, lo cual limita el acceso a servicios y oportunidades de empleo (Lorenzo, 2009). La segregación espacial influye en la movilidad y calidad de vida de los habitantes, quienes enfrentan mayores tiempos de traslado y menor acceso a infraestructura básica.

En Cuenca, existen propuestas para la integración de la vivienda social en áreas cercanas al Centro Histórico, con el fin de mejorar la inclusión social y disminuir la periferización. Esta estrategia busca no solo dar acceso a una mejor infraestructura urbana, sino también revitalizar sectores antiguos y promover la cohesión social (Durán et al., 2020).

Las soluciones arquitectónicas para vivienda social en Cuenca se centran en mejorar la calidad del espacio y adaptar los proyectos a las necesidades locales. Según Naula Maliza (2018), estos proyectos deben priorizar la funcionalidad, la adaptabilidad y el uso de materiales locales. En

los últimos años, se ha promovido la autoconstrucción asistida como una manera de involucrar a los habitantes en el proceso, mejorando la relación entre vivienda y habitantes (Salingaros et al., 2006).

## **6.7 Rehabilitación de espacios**

La Real Academia Española (RAE) define "rehabilitación" como el "restablecimiento o mejora de algo que ha decaído o perdido su antigua condición" (RAE, 2024). En el contexto arquitectónico, este término adquiere un significado más amplio, relacionado con la recuperación, revalorización y re-funcionalización de espacios construidos que, por su historia, uso o deterioro, demandan intervención para su preservación y adaptación a las necesidades actuales.

La rehabilitación arquitectónica no solo es un ejercicio técnico, sino también un acto cultural, económico y social, esencial en la búsqueda de ciudades sostenibles y resilientes.

### **6.7.1 Definición y objetivos de la rehabilitación arquitectónica**

La rehabilitación arquitectónica tiene como objetivo preservar el valor histórico y funcional de edificaciones y espacios urbanos. Según Torres (2014), este proceso implica no solo la restauración física, sino también la incorporación de nuevas funcionalidades que permitan prolongar la vida útil del espacio intervenido.

Entre los principales objetivos destacan:

1. Conservación del patrimonio arquitectónico: Mantener la integridad histórica y cultural de los edificios.
2. Adaptación de edificios a normativas y necesidades contemporáneas: Esto incluye la eficiencia energética, accesibilidad, seguridad y comodidad.
3. Regeneración de áreas urbanas deterioradas: Fomentar la revitalización de zonas que han experimentado declive social y económico.

### **6.7.2 Tipos de rehabilitación arquitectónica**

Fariña Tojo (2013) clasifica las intervenciones en varios tipos:

1. Rehabilitación estructural: Enfocada en la consolidación o mejora de elementos estructurales para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio.
2. Rehabilitación funcional: Actualización de espacios para nuevos usos o modernización de instalaciones, como sistemas eléctricos y de plomería.
3. Rehabilitación energética: Incorporación de tecnologías que mejoren la eficiencia energética, reduciendo el consumo y las emisiones de carbono.

4. Rehabilitación patrimonial: Preservación de elementos históricos y culturales, respetando los valores originales del edificio.
5. **Rehabilitación integral:** Combinación de las anteriores, abordando todos los aspectos del edificio para una renovación completa.

### **6.7.3 La rehabilitación arquitectónica en Latinoamérica**

La rehabilitación arquitectónica en Latinoamérica se ha desarrollado como un reflejo de las transformaciones sociales, políticas y culturales de la región, lo que ha permitido consolidar un enfoque que abarca no solo la preservación del patrimonio histórico, sino también la regeneración urbana y la sostenibilidad. Desde sus raíces en la época colonial hasta los proyectos contemporáneos, este campo ha evolucionado para responder a los desafíos específicos de las ciudades latinoamericanas, que combinan legados indígenas, coloniales y modernos.

Uno de los elementos clave que han moldeado la rehabilitación en la región es la adopción de enfoques integrales que van más allá de la restauración física de los edificios. Según Martínez y Pérez (2018), la rehabilitación arquitectónica en ciudades como Bogotá y Quito ha comenzado a incorporar principios de urbanismo social, integrando a las comunidades locales en los procesos de planificación y ejecución de proyectos. Esto ha permitido que las intervenciones no solo preserven el patrimonio material, sino que también fomenten la cohesión social y fortalezcan la identidad cultural.

Otro aspecto relevante en la evolución de la rehabilitación es la relación entre las políticas públicas y el financiamiento internacional. La inclusión de Centros Históricos en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO ha sido fundamental para atraer recursos y apoyo técnico. Sin embargo, también ha generado tensiones debido a la presión por cumplir estándares internacionales que, en ocasiones, no se adaptan completamente a las realidades locales. En este sentido, autores como Fariña Tojo (2013) señalan la necesidad de desarrollar normativas nacionales que equilibren los intereses de conservación con las necesidades sociales y económicas de las comunidades.

En el contexto actual, los proyectos de rehabilitación en ciudades latinoamericanas buscan abordar de manera simultánea varios problemas urbanos. Por ejemplo, en São Paulo (Brasil), la revitalización de áreas como el Centro Histórico ha estado acompañada por la creación de viviendas sociales y la promoción de actividades culturales que fomenten la inclusión social. De manera similar, en Cuenca (Ecuador), las estrategias de rehabilitación arquitectónica han comenzado a centrarse en la integración de la vivienda social en áreas cercanas al Centro Histórico, lo que contribuye a evitar la segregación espacial y a promover una ciudad más compacta y sostenible (Correa Castro, 2022).

A pesar de estos avances, la rehabilitación arquitectónica en Latinoamérica enfrenta desafíos persistentes. La gentrificación sigue siendo un problema crítico, especialmente en ciudades donde los proyectos de renovación han desplazado a las comunidades locales. Además, la falta de financiamiento sostenible y de mecanismos efectivos de gestión patrimonial limita el alcance de muchas iniciativas. Según Torquemada (2007), es necesario desarrollar estrategias innovadoras que combinen recursos públicos y privados, así como fomentar una mayor participación de las comunidades en los procesos de decisión.

En el siglo XXI, la rehabilitación arquitectónica en Latinoamérica no solo busca preservar el pasado, sino también construir un futuro más inclusivo y sostenible. La combinación de enfoques multidisciplinarios, políticas públicas efectivas y participación ciudadana será esencial para superar los desafíos actuales y garantizar que los proyectos de rehabilitación beneficien a todas las comunidades, sin importar su ubicación o nivel socioeconómico.

#### **6.7.4 Rehabilitación arquitectónica en Cuenca, Ecuador**

Cuenca, cuenta con un Centro Histórico que alberga edificaciones coloniales y republicanas de alto valor arquitectónico y cultural. Sin embargo, el crecimiento urbano, la migración hacia la periferia y el abandono de inmuebles históricos han generado desafíos significativos en su conservación (Aguirre Armijos & Balarezo Cordero, 2023).

La rehabilitación arquitectónica en Cuenca, Ecuador, ha sido un proceso clave para la preservación de su valioso patrimonio histórico, especialmente en su Centro Histórico, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1999. Este reconocimiento ha puesto a la ciudad en un mapa global, promoviendo esfuerzos de conservación, revitalización y rehabilitación de sus edificios emblemáticos, pero también ha planteado desafíos derivados del crecimiento urbano, la migración hacia la periferia, y el abandono de inmuebles históricos.

Cuenca es una de las ciudades más representativas de Ecuador en términos de su herencia arquitectónica colonial y republicana. Fundada en 1557 sobre las ruinas de la ciudad incaica de Tomebamba, Cuenca conserva un tejido urbano que refleja una amalgama de tradiciones precolombinas y coloniales, caracterizada por su trazado ordenado, plazas centrales, calles empedradas y una notable cantidad de edificios de arquitectura colonial. Desde sus orígenes, la ciudad estuvo influenciada por los modelos urbanos europeos, con un claro énfasis en la organización alrededor de la plaza principal, donde se disponían los edificios más importantes como la catedral, la iglesia, y los edificios administrativos (Arcos Jara & Ortiz Montenegro, 2023).

A lo largo del tiempo, Cuenca ha experimentado un crecimiento urbano moderado que ha preservado en gran medida su carácter histórico, pero también ha generado tensiones entre la expansión moderna y la conservación de su patrimonio arquitectónico. En el siglo XIX, las primeras intervenciones de restauración comenzaron a surgir como respuesta a la necesidad de conservar los edificios coloniales que ya presentaban signos de deterioro debido a la falta de mantenimiento.

Sin embargo, estos esfuerzos eran aún incipientes y limitados por la falta de recursos y una visión integral de la rehabilitación (López, 2018).

### **6.7.5 La rehabilitación arquitectónica en Cuenca: desafíos y necesidades**

La rehabilitación arquitectónica en Cuenca, como en otras ciudades patrimoniales de América Latina, enfrenta un contexto complejo que combina factores físicos, sociales, económicos y culturales. El fenómeno de la migración hacia las periferias urbanas ha dejado un impacto significativo en el Centro Histórico, donde los vacíos urbanos han generado un entorno de deterioro que amenaza la integridad del patrimonio cultural. Este abandono, según Arévalo del Pozo (2017), está vinculado no solo al éxodo residencial hacia zonas periféricas más accesibles económicamente, sino también a una falta de incentivos para mantener y utilizar estos edificios de manera efectiva.

El desafío de la integración social en el Centro Histórico es uno de los puntos críticos en el proceso de rehabilitación. Aunque la ciudad ha implementado proyectos de restauración, muchos de ellos no han logrado incorporar plenamente a los residentes locales, quienes enfrentan limitaciones en términos de acceso a servicios básicos y oportunidades económicas. Aguirre Armijos y Balarezo Cordero (2023) destacan que la rehabilitación no puede reducirse únicamente a la restauración física de los inmuebles, sino que debe enfocarse en revitalizar el tejido urbano mediante la generación de espacios habitables y funcionales que respondan a las necesidades actuales de la población.

El crecimiento urbano y la presión inmobiliaria también han modificado la función de muchos edificios históricos, convirtiéndolos en espacios comerciales o turísticos que, si bien generan ingresos, a menudo excluyen a la población local debido al aumento del costo de vida y la gentrificación. En este sentido, es necesario un equilibrio entre la preservación del patrimonio arquitectónico y la promoción de actividades económicas sostenibles que incluyan a las comunidades tradicionales.

La falta de financiamiento adecuado es otra barrera importante. Los recursos públicos destinados a la rehabilitación suelen ser limitados, y los proyectos dependen en gran medida de asociaciones público-privadas o de iniciativas aisladas. Esto ha resultado en una falta de continuidad en las intervenciones, lo que disminuye su impacto a largo plazo. Una estrategia integral de financiamiento, que combine fondos públicos, privados e internacionales, podría contribuir a garantizar la sostenibilidad de los proyectos de rehabilitación en Cuenca.

Además, la presión turística sobre el Centro Histórico añade una capa de complejidad al problema. Si bien el turismo puede ser un motor económico importante, también puede generar impactos negativos, como el desplazamiento de los residentes locales y la sobreexplotación de los recursos patrimoniales. Según Moreno Pérez (2020), es crucial implementar políticas que regulen el turismo en áreas patrimoniales, asegurando que su desarrollo sea compatible con los objetivos de conservación y rehabilitación.

En el futuro, la rehabilitación arquitectónica en Cuenca debe considerar un enfoque multidisciplinario que integre aspectos arquitectónicos, urbanos, sociales y económicos. Esto incluye no solo la restauración de edificios históricos, sino también la creación de políticas inclusivas que fomenten la participación activa de la comunidad, la mejora de la infraestructura urbana y la implementación de modelos de desarrollo sostenible.

#### **6.7.6 Estrategias y enfoques para la rehabilitación en Cuenca**

En respuesta a los desafíos planteados por el abandono y la degradación del Centro Histórico de Cuenca, la implementación de estrategias innovadoras y sostenibles ha permitido avances significativos en la conservación del patrimonio arquitectónico. Uno de los principales logros en este ámbito es el Plan de Manejo del Centro Histórico, un marco normativo y de gestión que define acciones prioritarias para la restauración de inmuebles, el mantenimiento de espacios públicos y la regulación de intervenciones urbanísticas. Este plan no solo protege los valores patrimoniales de la ciudad, sino que también considera las dinámicas socioeconómicas actuales, permitiendo una planificación integral y participativa del desarrollo urbano (Arcos Jara & Ortiz Montenegro, 2023).

La re-funcionalización de espacios abandonados ha sido otro eje fundamental en los proyectos de rehabilitación de Cuenca. Este enfoque, orientado hacia la "rehabilitación integral", garantiza la preservación de los elementos arquitectónicos más significativos, al tiempo que transforma los espacios para usos adaptados a las necesidades contemporáneas. Por ejemplo, la reutilización de antiguos edificios para la creación de viviendas sociales en el Centro Histórico puede ser una solución eficaz para reducir los vacíos urbanos y enfrentar el déficit habitacional, mejorando simultáneamente la calidad de vida de los residentes. Este modelo de intervención combina aspectos arquitectónicos, sociales y culturales, promoviendo la cohesión social y fortaleciendo la identidad histórica de la ciudad.

Además, los proyectos de rehabilitación han comenzado a incorporar principios de sostenibilidad, priorizando el uso de materiales locales y tecnologías ecoeficientes para reducir el impacto ambiental de las intervenciones. Esto incluye la instalación de sistemas de captación de agua de lluvia, la mejora del aislamiento térmico en edificios antiguos y la integración de espacios verdes en las zonas intervenidas. La sostenibilidad no solo beneficia al entorno natural, sino que también refuerza el valor económico y social de las áreas rehabilitadas, atrayendo inversiones y fomentando la participación activa de la ciudadanía.

Otro factor crucial ha sido la inclusión de la participación comunitaria en los procesos de rehabilitación. Talleres participativos y consultas ciudadanas han permitido que los residentes expresen sus necesidades y expectativas, asegurando que las intervenciones sean verdaderamente inclusivas y respondan a las prioridades locales. Este enfoque colaborativo ha fomentado un sentido de pertenencia y corresponsabilidad en la conservación del patrimonio de Cuenca, fortaleciendo el tejido social y promoviendo una visión compartida para el futuro del Centro Histórico (Andrade Solano, 2017, p. 74).

### **6.7.7 La importancia del contexto social en la rehabilitación**

La rehabilitación arquitectónica con enfoque social en Cuenca representa una oportunidad para equilibrar la conservación patrimonial con el bienestar de las comunidades locales. Este enfoque destaca la importancia de la integración activa de los residentes, comerciantes y grupos sociales en el diseño e implementación de proyectos, asegurando que las intervenciones arquitectónicas respeten y reflejen las particularidades culturales de la ciudad. Según Arévalo del Pozo (2017), un enfoque participativo fortalece no solo la conexión emocional de las personas con su entorno, sino también la sostenibilidad a largo plazo de las intervenciones, al fomentar un sentido de corresponsabilidad entre los actores involucrados.

Una dimensión clave del contexto social es la relación entre las necesidades de las comunidades locales y los objetivos de conservación. La planificación debe priorizar proyectos que generen beneficios tangibles para los residentes, como la creación de viviendas sociales, espacios públicos accesibles y zonas comerciales que impulsen el comercio local. Además, la rehabilitación puede servir como una herramienta para revitalizar barrios deteriorados, mejorando las condiciones de vida de sus habitantes y revalorizando el patrimonio cultural como un activo vivo y funcional.

En términos económicos, la rehabilitación puede convertirse en un motor de desarrollo local. Los proyectos que promueven el empleo en sectores como la construcción, el turismo sostenible y el comercio artesanal no solo dinamizan la economía local, sino que también ayudan a combatir la exclusión social en áreas vulnerables. Por ejemplo, programas que capaciten a los residentes en técnicas tradicionales de construcción y restauración pueden generar empleo mientras fortalecen la preservación de técnicas culturales únicas, asegurando la continuidad de los saberes locales.

Sin embargo, uno de los principales riesgos asociados con la rehabilitación en contextos urbanos históricos es la gentrificación, que puede desplazar a los residentes originales debido al aumento de los costos de vida y la especulación inmobiliaria. Según Félix Rosas (2019), para mitigar este problema es necesario adoptar políticas públicas que regulen los precios del suelo y garanticen el acceso a servicios básicos, así como programas de subsidios destinados a los habitantes locales para que puedan seguir residiendo en las áreas intervenidas. Esto incluye la implementación de medidas que aseguren una distribución equitativa de los beneficios derivados de los proyectos de rehabilitación.

El fortalecimiento de la identidad cultural es otro de los beneficios del enfoque social en la rehabilitación arquitectónica. Al respetar los valores y tradiciones de los barrios históricos, los proyectos pueden promover un sentido de orgullo y pertenencia entre los habitantes. La revitalización de plazas, mercados y otros espacios de reunión comunitaria puede convertirse en una herramienta para mantener vivas las costumbres locales y fortalecer los lazos sociales, ayudando a preservar el carácter único de la ciudad.

Finalmente, la educación y sensibilización comunitaria son elementos cruciales para garantizar el éxito de los proyectos de rehabilitación. Involucrar a las comunidades a través de

talleres, consultas y actividades educativas no solo fomenta su participación activa, sino que también promueve una mayor apreciación del valor del patrimonio arquitectónico. Esto crea un entorno propicio para la sostenibilidad de las intervenciones, ya que las comunidades informadas y comprometidas son más propensas a cuidar y proteger los espacios rehabilitados.

## **6.8 Políticas y normativas locales**

La Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Y Patrimoniales del Cantón Cuenca de 2021, incluye estrategias específicas para la conservación y rehabilitación del Centro Histórico. Estas iniciativas buscan:

- Promover la habitabilidad y uso mixto en áreas patrimoniales.
- Fomentar la inversión privada en proyectos de rehabilitación, aunque esta iniciativa genera que los proyectos sean orientados para personas con alto nivel adquisitivo dejando a un lado a usuarios con bajo nivel económico.
- Implementar estrategias de eficiencia energética en edificios antiguos.

### **6.8.1 Objetivos y enfoque de las ordenanzas**

- Preservar la integridad histórica, arquitectónica y cultural del Centro Histórico.
- Fomentar intervenciones controladas que permitan la densificación poblacional sin comprometer los valores patrimoniales.
- Regular el uso del suelo para mantener un balance entre habitabilidad y actividades comerciales.

### **6.8.2 Normativas sobre rehabilitación**

La Ordenanza de 2021, establece varios tipos de intervención permitida en el Centro Histórico, tales como:

- **Preservación:** Mantener los bienes protegidos en su estado original, asegurando su integridad frente a posibles amenazas (Ordenanza 42, Art. 9a).
- **Conservación:** Garantizar el mantenimiento periódico de las edificaciones patrimoniales (Ordenanza 42, Art. 9b).
- **Restauración:** Recuperar características originales respetando el diseño histórico (Ordenanza de 2021, Art. 14m).
- **Rehabilitación:** Permitir el uso funcional de edificios históricos respetando sus características morfológicas y arquitectónicas (Ordenanza de 2021, Art. 14j).

### **6.8.3 Normativas sobre nuevas viviendas**

Se autorizan nuevas edificaciones bajo las siguientes condiciones:

- **Compatibilidad tipológica:** Las nuevas edificaciones deben ajustarse a las alturas, materiales y proporciones de las edificaciones patrimoniales adyacentes (Ordenanza de 2021, Art. 32).
- **Alturas máximas:** Tres plantas como límite, respetando la altura dominante del tramo y edificios colindantes.
- **Uso mixto:** Promoción de usos mixtos (residencial y comercial) para densificar la población y revitalizar la actividad económica en el Centro Histórico.

#### 6.8.4 Espacios públicos y áreas verdes

Las áreas libres de los predios deben destinarse obligatoriamente a espacios verdes o patios comunes (Ordenanza de 2021, Art. 36). Estas disposiciones buscan mejorar la calidad de vida de los habitantes y contribuir al equilibrio ambiental dentro del Centro Histórico.

#### 6.8.5 Impacto en la vivienda

Las normativas permiten densificar el Centro Histórico mediante:

1. Restauración de edificaciones deterioradas para su uso residencial.
2. Incorporación de nuevas viviendas en solares vacíos, respetando la normativa urbanística.
3. Uso de incentivos para propietarios que restauren inmuebles, como exoneraciones tributarias (Ordenanza 2021, 42, Art. 38).

En la tabla 9 se explican los tipos de intervenciones según la ordenanza de 2021.

**Tabla 9. Tipos de intervenciones permitidas**

<b>Intervención</b>	<b>Descripción</b>	<b>Normativa</b>
<b>Preservación</b>	Resguardo de bienes frente a posibles daños o destrucción.	Ordenanza 42, Art. 9a
<b>Conservación</b>	Mantenimiento y cuidado permanente de bienes patrimoniales.	Ordenanza 42, Art. 9b
<b>Restauración</b>	Recuperación de características originales, respetando el diseño histórico.	Ordenanza 42, Art. 9e
<b>Rehabilitación</b>	Recuperación funcional de inmuebles respetando su valor patrimonial.	Ordenanza 2021, Art. 14j
<b>Nueva edificación</b>	Construcción en solares vacíos, ajustándose a normas tipológicas y urbanísticas del sector.	Ordenanza 42, Art. 9i

**Fuente:** Ordenanza 2021

En la tabla 10 se explican los parámetros para nuevas edificaciones en el Centro Histórico basados en la ordenanza de 2021.

**Tabla 10. Parámetros para nuevas edificaciones**

Número de plantas	Cos	Cus	Altura máxima al alero (m)	Altura máxima total (m)	Relación lleno-vacío	Materiales requeridos
Una planta	80%	80%	3	6	1/3 – 1/5	Materiales locales
Dos plantas	70%	140%	6	9	1/3 – 1/5	Materiales locales
Tres plantas	70%	210%	9	12	1/3 – 1/5	Materiales locales

Fuente: Ordenanza 2021

## 6.9 Conventillos

Según la Real Academia Española (RAE), el término conventillo se define como "vivienda de mala calidad y gran hacinamiento en la que varias familias viven en un mismo inmueble" (RAE, 2024). Esta definición refleja la esencia de los conventillos como un fenómeno urbano ligado a la marginalidad y a la escasez de vivienda adecuada en las ciudades latinoamericanas, especialmente en áreas de crecimiento rápido y sectores populares.

La transformación de los conventillos en viviendas colectivas modernas representa una oportunidad única para abordar problemas sociales y urbanos, como el déficit habitacional y la revitalización de los Centros Históricos en ciudades como Cuenca. Según Carrasco Carvallo y Sempértegui Estrella (2023), estos espacios ofrecen una base ideal para implementar soluciones de densificación urbana al mismo tiempo que se respetan los valores patrimoniales y culturales de las edificaciones.

### 6.9.1 Contexto Histórico y Situación Actual

Los conventillos, edificaciones tradicionales de múltiples viviendas compartidas, han sido una solución habitacional para sectores de bajos ingresos en diversas ciudades latinoamericanas desde el siglo XIX. En Cuenca, estas estructuras forman parte del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico, caracterizadas por sus patios centrales y fachadas coloniales. Sin embargo, la mayoría de estos inmuebles hoy enfrentan serios problemas de deterioro, hacinamiento y falta de servicios básicos, convirtiéndose en espacios que no cumplen con estándares mínimos de habitabilidad (Cabrera-Jara, 2019). Esta situación plantea el reto de su rehabilitación, con el objetivo

de conservar su valor histórico y, al mismo tiempo, garantizar una mejora en la calidad de vida de los residentes.

La rehabilitación de los conventillos mediante un enfoque de vivienda colectiva moderna no solo ofrece soluciones habitacionales, sino que también responde a objetivos urbanos más amplios, como la densificación sostenible. Este enfoque busca optimizar el uso del suelo en áreas centrales, evitando la expansión descontrolada hacia la periferia. Al rehabilitar los conventillos, se puede proporcionar viviendas adecuadas para múltiples familias, integrándolas al tejido social y económico del centro urbano.

Este proceso de transformación implica adaptar los espacios existentes para cumplir con las necesidades contemporáneas de vivienda, incluyendo mejoras en ventilación, iluminación, servicios sanitarios y accesibilidad. Además, puede incorporar elementos de sostenibilidad, como sistemas de recolección de agua de lluvia o paneles solares, que no solo mejoran la calidad de vida de los residentes, sino que también reducen el impacto ambiental.

### **6.9.2 Impacto Social y Cultural**

Transformar los conventillos en viviendas colectivas modernas tiene un impacto significativo en términos sociales y culturales. Por un lado, mejora las condiciones de vida de los residentes, proporcionándoles espacios más seguros, funcionales y dignos. Por otro lado, preserva un tipo de edificación que forma parte del patrimonio cultural e identidad de Cuenca. Según Cabrera-Jara (2019), este proceso también puede fortalecer el sentido de pertenencia entre los habitantes y contribuir a evitar el desplazamiento social, un riesgo común en los procesos de renovación urbana.

Para garantizar que estas intervenciones sean inclusivas y beneficien a las comunidades locales, es esencial implementar políticas que eviten la gentrificación, como subsidios para los residentes originales o programas de alquiler social. Esto asegura que las familias de bajos ingresos puedan permanecer en los barrios rehabilitados y disfrutar de los beneficios de la revitalización urbana.

### **6.9.3 Rehabilitación Integral como Estrategia Urbana**

La rehabilitación integral de los conventillos debe enmarcarse en un plan urbano más amplio que aborde las necesidades de infraestructura, servicios públicos y espacios comunes en el Centro Histórico. Según Carrasco Carvallo y Sempértegui Estrella (2023), la conversión de los conventillos en viviendas colectivas puede combinarse con iniciativas de regeneración de espacios públicos, promoción de actividades culturales y mejora de las condiciones de movilidad en la zona. Esto crea un entorno más cohesivo, funcional y atractivo tanto para los residentes como para los visitantes.

#### **6.9.4 Los Conventillos en Latinoamérica**

La historia de los conventillos en América Latina está estrechamente vinculada con el rápido crecimiento urbano de finales del siglo XIX y principios del siglo XX. Durante este periodo, muchas ciudades latinoamericanas experimentaron un auge migratorio rural-urbano, lo que llevó a un aumento de la población en zonas urbanas, especialmente en las capitales. Esto provocó la aparición de asentamientos informales y viviendas precarias, entre las cuales destacaron los conventillos, estructuras habitacionales que agrupaban a un gran número de personas en condiciones insalubres y de hacinamiento.

Los conventillos (Ver Figura 9) se originaron en ciudades como Buenos Aires, Santiago de Chile, Lima y Río de Janeiro, donde la rápida industrialización y la falta de políticas habitacionales llevaron a la proliferación de este tipo de construcciones. La estructura típica de un conventillo consistía en un conjunto de pequeñas habitaciones o cuartos en un solo edificio, a menudo compartiendo espacios comunes como patios, baños y cocinas. Estas viviendas estaban destinadas principalmente a la clase obrera, inmigrantes y sectores sociales más desfavorecidos, quienes no podían acceder a la vivienda formal debido a su bajo poder adquisitivo.

En el contexto de la expansión urbana de las grandes ciudades latinoamericanas durante el siglo XIX, los conventillos comenzaron a proliferar como una respuesta a la demanda de vivienda por parte de la población migrante. Según Bonomo y Mondragón (2013), este fenómeno se desarrolló en Chile a partir de 1890, en un contexto de industrialización y urbanización que forzó a muchos trabajadores a habitar en condiciones precarias. En Buenos Aires, como se menciona en la investigación de Raffa y Manzini (2014), los conventillos se convirtieron en una de las principales formas de vivienda para la población inmigrante que llegaba desde Europa, en su mayoría italianos y españoles. Este fenómeno se replicó en otras ciudades latinoamericanas, donde los conventillos se asociaron con la marginación social y el hacinamiento.

El proceso de urbanización en América Latina, especialmente entre 1900 y 1950, fue clave para la expansión de estos asentamientos informales, donde las políticas públicas eran inadecuadas para enfrentar el rápido crecimiento poblacional. En este periodo, los conventillos empezaron a ser objeto de una serie de reformas, algunas de ellas impulsadas por el Estado, buscando mejorar las condiciones de habitabilidad a través de la creación de viviendas más higiénicas y la implementación de políticas de renovación urbana, como el proceso de "deconventillización" que se dio en algunas ciudades de Argentina y Chile (Raffa & Manzini, 2014).



**Figura 9. Conventillo medio mundo**

**Fuente:** Montevideo Antiguo

### **6.9.5 Los Conventillos en Cuenca, Ecuador**

En el caso de Cuenca, Ecuador, los conventillos no alcanzaron la magnitud ni la proliferación que se observó en otras ciudades latinoamericanas como Buenos Aires o Santiago de Chile. Sin embargo, estos espacios de vivienda colectiva dejaron una marca significativa en el desarrollo urbano del Centro Histórico, especialmente durante las décadas de auge industrial y migración interna. Según Carrasco Carvallo y Sempértegui Estrella (2023), estos conventillos emergieron como una solución habitacional para los trabajadores de la industria textil, que buscaban mejores oportunidades económicas en la ciudad.

Un ejemplo de conventillo en Cuenca es la Casa Armijos (Ver Figura 10), ubicada en el sector de El Vado en Cuenca, Ecuador, es una construcción histórica que refleja la riqueza arquitectónica y social de la ciudad. Este edificio, que originalmente fue concebido como una residencia privada, ha adquirido una nueva función con el paso del tiempo: la de un conventillo. El conventillo es un tipo de vivienda colectiva que alberga a varias familias en un espacio reducido, promoviendo una alta densidad poblacional y un uso compartido de recursos y servicios. Este tipo de vivienda ha sido una característica importante en las ciudades latinoamericanas, incluyendo Cuenca, como respuesta a la urbanización y al crecimiento poblacional.



**Figura 10. Fachada Casa Armijos**

### **6.9.6 Conventillos y la Migración Interna**

El crecimiento demográfico de Cuenca durante el siglo XX estuvo estrechamente ligado al auge de la industria textil y la migración de poblaciones rurales hacia la ciudad. Este fenómeno aumentó la demanda de vivienda, pero la falta de una planificación urbana adecuada condujo al surgimiento de estructuras como los conventillos, que ofrecían una solución temporal y precaria a la necesidad de alojamiento. Estas edificaciones, ubicadas principalmente en el Centro Histórico y sus alrededores, se caracterizaban por su diseño compacto, con múltiples familias compartiendo un mismo inmueble.

En la mayoría de los casos, las condiciones de habitabilidad eran extremadamente deficientes, con habitaciones pequeñas, ventilación inadecuada, falta de iluminación natural y servicios básicos insuficientes. Según Cabrera-Jara (2019), estas viviendas no solo reflejaban las desigualdades sociales de la época, sino que también contribuían a la marginalización de los sectores más vulnerables de la población.

### **6.9.7 Persistencia del Legado Urbano**

Aunque los conventillos como forma habitacional han desaparecido o han sido transformados en otro tipo de vivienda, su legado sigue siendo visible en la trama urbana de Cuenca. Las parcelas divididas y las edificaciones adaptadas a usos múltiples en el Centro Histórico son un recordatorio de estas viviendas colectivas. Además, muchos de los problemas asociados con los conventillos como: el hacinamiento, la falta de infraestructura y la precariedad se replican hoy en día en sectores urbanos informales o en áreas periféricas que enfrentan presiones similares debido al crecimiento poblacional.

### **6.9.8 Renovación Urbana y Gentrificación**

En el contexto actual, el Centro Histórico de Cuenca está atravesando un proceso de renovación urbana, en el que se busca rehabilitar edificaciones patrimoniales para adaptarlas a nuevos usos. Sin embargo, este proceso no está exento de desafíos. La gentrificación, entendida como el desplazamiento de residentes originales debido al aumento de costos y la llegada de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, es uno de los riesgos más significativos. Según Carrasco Carvallo y Sempértegui Estrella (2023), es crucial que los proyectos de rehabilitación en el Centro Histórico consideren no solo la conservación arquitectónica, sino también la inclusión social, para evitar que los mismos patrones de exclusión que afectaron a los conventillos se repitan en el presente.

Los conventillos en Cuenca ofrecen valiosas lecciones sobre la importancia de una planificación urbana inclusiva y sostenible. La integración de estos espacios históricos al tejido urbano moderno debe ir acompañada de políticas que promuevan la equidad, la accesibilidad y la participación comunitaria. En este sentido, la rehabilitación de los vestigios de conventillos (Ver Figura 11) podría transformarse en un modelo de vivienda colectiva moderna que conserve su valor patrimonial mientras responde a las necesidades actuales de vivienda digna.



**Figura 11. Casa San Sebastián**

**Fuente:** Properties 2017

## **6.10 Respuestas arquitectónicas al déficit habitacional**

### **6.10.1 Casas del Ciprés**

Casas del Ciprés (Figura 12), Cuenca, Ecuador. Obra de Carlos Epinoza con Suerreal Estudio, son un conjunto arquitectónico que rehabilita y densifica una parcela con vestigios de arquitectura colonial, características propias del casco histórico donde se ubica.



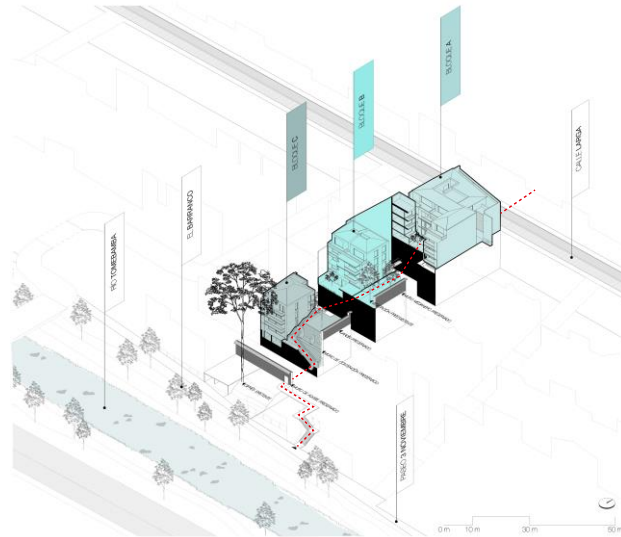
**Figura 12. Fachada Casas del Ciprés**

**Fuente:** Archivo BAQ

#### **Datos generales**

- Ubicación: Cuenca-Ecuador-Calle larga
- Año de construcción: Construcción concluida en 2017
- Uso residencial: 26 Departamentos distribuidos en 3 bloques
- Uso Comercial: El proyecto incluye 2 locales comerciales en la Calle Larga, una zona de alta actividad turística, fomentando una dinámica mixta que activa la economía local.

El edificio comienza con un primer volumen alineado a la calle, cuya fachada principal, situada entre construcciones vecinas, conserva la composición tradicional del diseño original. A este cuerpo inicial le siguen dos bloques adicionales que descienden por la pendiente del terreno hasta encontrarse con el río Tomebamba, conectando de manera perpendicular la calle con el río. Esta ubicación particular, propia de ciudades históricas, genera una relación compleja con su entorno inmediato, caracterizado por una fusión de elementos y edificaciones que se extienden a lo largo de la calle y el río, creando un paisaje rico y dinámico.

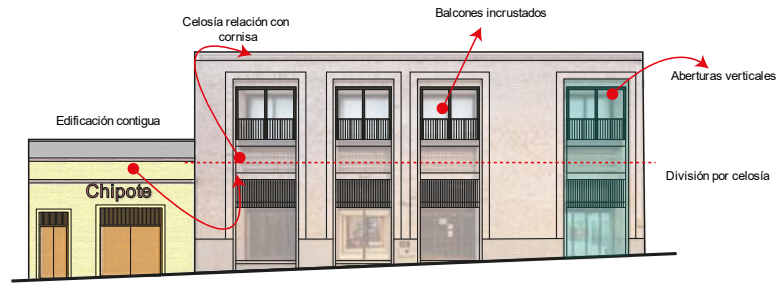


**Figura 13. Distribución de bloques**

**Fuente:** Archivo BAQ

De los tres bloques que conforman la Casa del Ciprés, el primer Bloque A, que da a la Calle Larga (Ver Figura 13), se encuentra encajado entre las construcciones vecinas, haciendo que su fachada se integre de forma natural al tejido urbano de la calle Larga. Por ello, su diseño exterior es discreto y no busca destacar. No tiene balcones sobresalientes ni terrazas que alteren la uniformidad de la fachada, y su planta baja no presenta aperturas visibles. En su diseño, se distinguen cuatro aberturas verticales de doble altura, que generan un ritmo visual en la fachada y dialogan con la verticalidad del edificio vecino, de tres pisos (Ver Figura 14).

Estas cuatro aberturas están divididas horizontalmente por celosías que se alinean con la cornisa de la edificación contigua, de un solo piso, logrando un equilibrio visual en la composición. De esta manera, el edificio renuncia a destacar como un elemento aislado y, en cambio, se integra armoniosamente a la textura urbana, contribuyendo al carácter continuo de la calle.



**Figura 14. Elementos de fachada**

Los dos bloques interiores del lote buscan integrarse de manera respetuosa con el entorno urbano. Para lograrlo, los bloques se adosan a una de las medianeras (Ver Figura 15), evitando intervenir un jardín preexistente. Este enfoque de anexar nuevas estructuras recuerda el análisis de Camilo Sitte en 1926 sobre la construcción de ciudades, donde los edificios se apoyaban en las construcciones existentes para dar lugar a espacios como plazas.

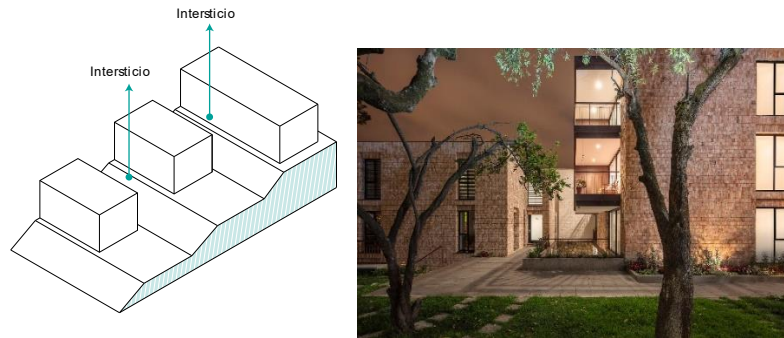
En la Casa del Ciprés, esta estrategia permite que los bloques se adapten al espacio disponible, aunque este sea irregular. Son estructuras añadidas con cuidado, dejando vacíos que garantizan la iluminación natural, la circulación exterior y áreas de estancia. Este enfoque sigue la lógica de las construcciones en tejidos históricos, donde los nuevos elementos se han sumado de forma orgánica a lo largo del tiempo, manteniendo siempre una relación abierta y flexible con su entorno.



**Figura 15. Preexistencia y nuevos bloques**

La Casa del Ciprés forma parte de una “estructura colectiva”. Vista desde el aire, su implantación muestra cómo el proyecto se suma a un conjunto de formas ya existentes. Los bloques rellenan los espacios del lote, siempre condicionados por las construcciones preexistentes y la topografía del terreno (Ver Figura 16). Esta disposición refleja un proceso similar al de las edificaciones vecinas, que con el tiempo se han agrupado, creando un conjunto que, aunque abierto,

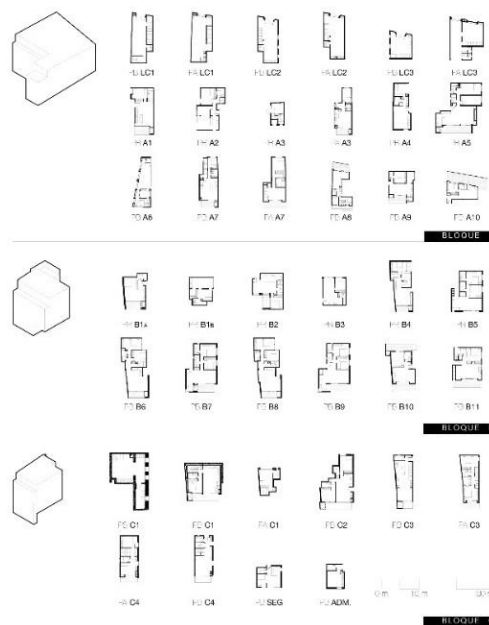
mantiene una unidad visual y espacial. Cada elemento que se añade parece responder a un orden o estructura subyacente, lo que permite que el conjunto sea legible como una agrupación coherente.



**Figura 16. Configuración de patios**

Fuente: Archdialy

En el interior de los bloques, sin embargo, se percibe una complejidad en su distribución. Ninguno de ellos ni sus plantas arquitectónicas son idénticos, aunque comparten un patrón que se repite, no para definir una forma fija, sino para mantener áreas similares. La arquitectura de los bloques, concebidos como prismas regulares, parece contener una tensión: mientras la forma exterior mantiene cierta regularidad, la distribución interna revela una vibración más libre que se expresa en las terrazas. Estas terrazas rompen los límites rígidos de los bloques, proyectándose hacia el exterior y funcionando como espacios intermedios o de transición. A su vez, configuran pequeños intersticios que enriquecen la propuesta arquitectónica y refuerzan su diálogo con el entorno.



**Figura 17. Tipologías habitacionales**

Fuente: Archivo Baq

Los proyectos habitacionales en el Centro Histórico de Cuenca están orientados principalmente a la creación de departamentos de altos precios, dirigidos a un público de turistas y personas con un poder adquisitivo elevado. Esta tendencia responde al proceso de gentrificación, que está generando un desplazamiento de la población original, compuesta principalmente por personas de clases populares y trabajadores locales, que no pueden permitirse vivir en estas nuevas zonas de lujo. Los desarrollos habitacionales en este contexto no buscan responder a las necesidades de la comunidad local, sino que priorizan la rentabilidad económica mediante la atracción de una clase alta que busca aprovechar la ubicación estratégica y el valor histórico del área. Esto está provocando que muchas familias y residentes tradicionales del Centro Histórico se vean obligados a abandonar sus hogares debido al aumento de los costos de vida y alquileres, lo que altera significativamente el carácter social y cultural del barrio (Vásquez, 2021).

### 6.10.2 Casa Cevallos

La Casa Cevallos en Ambato, Ecuador (Ver Figura 18), es un proyecto destacado de reciclaje arquitectónico que transforma un edificio público en desuso en un conjunto de viviendas sociales. Este proyecto, diseñado por RAMA Estudio, fue el ganador del Concurso Nacional de Anteproyectos organizado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).



**Figura 18. Fachada Casa Cevallos**

**Fuente:** Rama estudio

La Casa Cevallos se sitúa en el centro urbano de Ambato, frente al parque Cevallos. Esta ubicación estratégica permite una integración directa con el espacio público, fomentando la interacción social y la revitalización del área.

El proyecto se centra en la recuperación y reutilización de la infraestructura existente, alineándose con estrategias de sostenibilidad urbana. Busca optimizar recursos y promover una arquitectura que respete la esencia comercial y cultural del centro de Ambato. La propuesta incluye la creación de espacios habitables diversos, manteniendo la identidad histórica del entorno.

Como se observa en la figura 19 el diseño contempla tres bloques de vivienda interconectados por tres patios jardín, cada uno con funciones específicas:

1. Primer patio jardín: Espacio de bienvenida que se une al espacio público denominado, placita de emprendimientos, promoviendo la microeconomía familiar.
2. Segundo patio jardín: Área más íntima destinada a juegos infantiles, conectada con espacios para administración y parqueo de bicicletas.
3. Tercer patio jardín: Zona "pet friendly" para las mascotas de los residentes.

Además, se proyectan tres terrazas activas con funciones como huerta comunitaria, sala comunal, cafetería, áreas de juegos infantiles y zonas de secado común.



**Figura 19. Espacios dentro del proyecto**

**Fuente:** Archdialy

En el proyecto se desarrollan 16 departamentos con 7 tipologías adaptables, diseñadas para satisfacer las necesidades de grupos vulnerables, incluyendo:

- Mujeres jefas de hogar
- Personas adultas mayores
- Niñas, niños y adolescentes
- Mujeres embarazadas

- Personas con discapacidad
- Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad
- Víctimas de violencia sexual o doméstica

Cada unidad de vivienda ha sido estudiada para adaptarse a las condiciones de los diferentes usuarios mediante piezas modulares y mobiliario que proporcionan los espacios y usos necesarios. (Ver figura 20)



**Figura 20. Tipologías de departamentos**

**Fuente:** Rama estudio

El proyecto enfatiza el uso de materiales renovables y mantiene gran parte de la infraestructura existente, como ductos de instalaciones, circulaciones verticales y mamposterías. La fachada habitable tipo galería está compuesta por madera, metal y vidrio con celosías que permiten mantener la privacidad y uniformidad de los espacios interiores hacia el espacio público. Además, se incorporan paneles solares en las pérgolas de las terrazas para proporcionar energía a los espacios comunales.

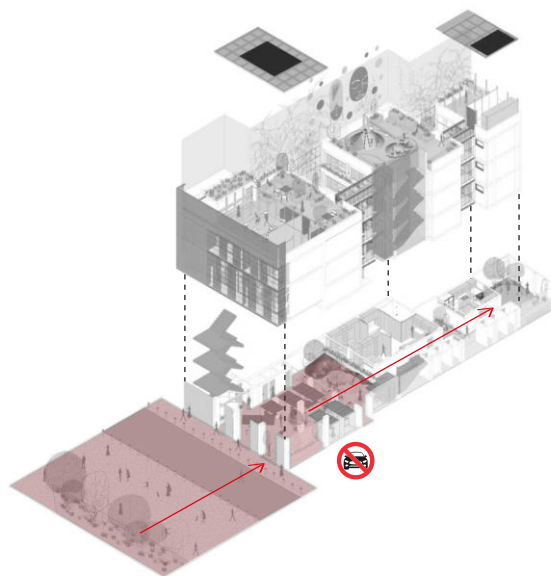


**Figura 21. Materiales usados en fachada**

**Fuente:** Rama estudio

La planta baja del edificio se concibe como una extensión del espacio público como se observa en la figura 22, denominada, placita de emprendimiento, que busca promover emprendimientos de los habitantes y generar un acceso peatonal al edificio. Esta integración refuerza la conexión entre la comunidad y el entorno urbano.

Considerando la normativa local y la disponibilidad de estacionamientos públicos y privados en las cercanías, el proyecto no incluye estacionamientos propios. Se priorizan espacios verdes y áreas de encuentro, fomentando el uso de transporte alternativo como bicicletas.



**Figura 22. Extensión del espacio público**

**Fuente:** Rama estudio

La Casa Cevallos ejemplifica cómo la arquitectura puede contribuir a la sostenibilidad urbana mediante la reutilización adaptativa de edificaciones existentes. El proyecto no solo proporciona

viviendas dignas para grupos vulnerables, sino que también revitaliza el entorno urbano, promoviendo la interacción social y la economía local.

### 6.10.3 Pasajes residenciales, Pasajes Trofeos

El proyecto arquitectónico Pasajes Trofeos (Ver Figura 23), se emplaza el Centro Histórico de la ciudad de Bogotá, Colombia en el barrio las Cruces, este sector se caracteriza por tener viviendas de estilo vernáculo y maneja el concepto de casa patio. El objetivo de implantación es conectar dos barrios históricos. Además, busca adaptarse al contexto y recuperar la tipología de pasaje, elemento arquitectónico tradicional de los barrios de Bogotá que han perdido valor a lo largo del tiempo. A través de este estudio de referente, se busca destacar los patios que presenta esta edificación.



**Figura 23. Pasajes Trofeos**

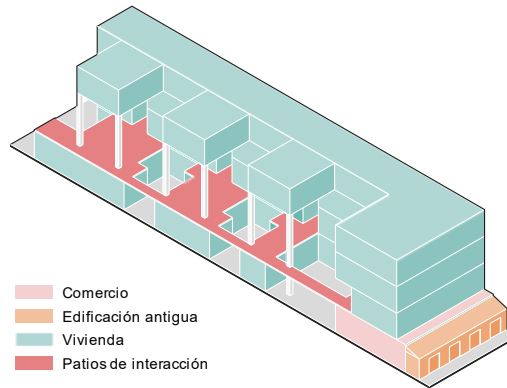
**Fuente:** Archdaily

### 6.10.4 Datos generales

- **Ubicación:** Colombia - Bogotá - Barrio las Cruces (barrio histórico)
- **Año de construcción:** Construcción concluida en 2017
- **Uso residencial:** 30 Departamentos
- **Uso Comercial:** 2 Locales Comerciales Superficie construida: 1300 m<sup>2</sup>

En Bogotá, se utiliza un sistema de clasificación socio económica llamado estratos para categorizar las viviendas. Los estratos van desde 1 hasta 6, donde el estrato 1 corresponde a las áreas de menor ingreso, mientras que el estrato 6 representa las áreas de mayor poder adquisitivo. Esta clasificación puede influir en los precios de las viviendas y en la disponibilidad de servicios en cada área. Estas casas multifamiliares, se desarrollan alrededor de un Patio de Uso Múltiple (PUM), este espacio sirve para distintas actividades, tales como: lavandería y secado, ocio e incluso recibimiento a los familiares, celebraciones entre los residentes, entre otras actividades.

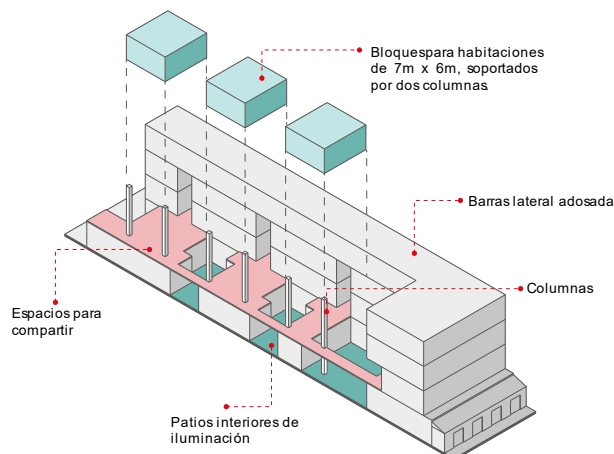
La edificación es un conjunto residencial, que usa la planta baja con salida a la calle para dos comercios, esta estrategia es muy común en conjuntos residenciales, con el fin de dar un sentido de privacidad a la vivienda. Además, La edificación se adapta a la geometría del terreno, se adosa a una de las edificaciones colindantes para generar una especie de retiro lateral (Ver Figura 24). El terreno al ser un rectángulo con un fondo de 62m obliga al proyecto a que los bloques residenciales tomen la misma forma.



**Figura 24. Configuración de espacios**

En la configuración de los patios favorece la circulación y la cohesión social. Se menciona un "patio de cohesión social" que actúa como un espacio interpretativo del patio tradicional. La edificación consta de tres bloques perpendiculares a la barra adosada con dimensiones de 6 por 7 metros las cuales están soportados en columnas como se observa en la figura 25.

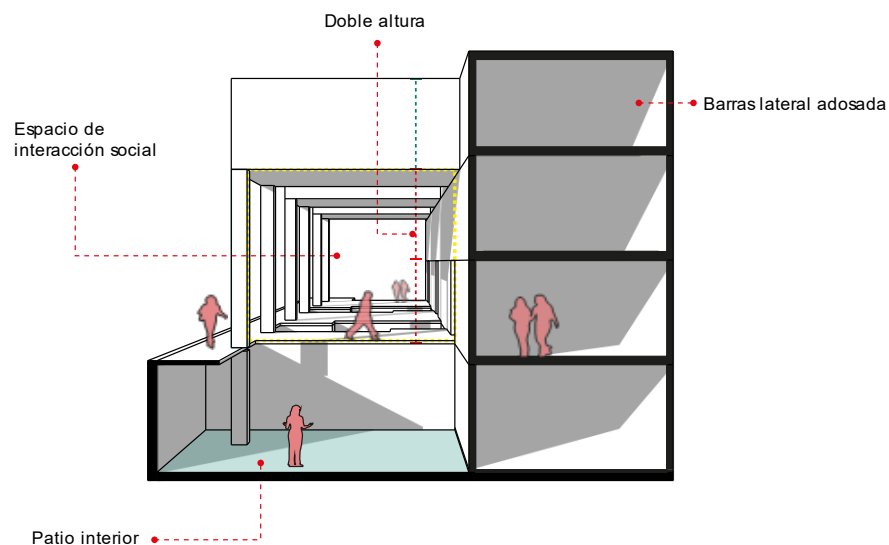
La disposición de los bloques de la edificación permite iluminación y ventilación natural desde ambas fachadas que dan hacia los patios. Sin embargo, esto también crea espacios de sombra en los patios de convivencia. En base a la idea rectora, de crear patios, el autor propone espacios a doble altura, que son destinado para espacios comunes, con el fin de fomentar el valor social dentro del proyecto.



**Figura 25. Configuración de bloques**

Tradicionalmente, en las casas multifamiliares, los patios eran espacios de uso común, como zonas de lavado y servicio (baños). En este proyecto, se reinterpreta el concepto de patio, no como un espacio de servicio, sino como un espacio de convivencia y área verde. Esto implica un cambio en la función y percepción de estos espacios, que anteriormente eran organizadores y ahora se convierten en elementos de cohesión.

Además, la configuración espacial de los patios permite diferentes zonas de estancia en base a las escalas de los mismos. Una de las escalas expuestas es en los patios de la primera planta con una relación de  $\frac{1}{4}$  en base a la edificación planteada, donde no existe un límite, es decir no está cubierto, por lo que la permanencia del usuario es irrelevante. Sin embargo, en los patios creados en la segunda planta presenta una escala de  $\frac{1}{2}$  en relación a la construcción como se puede ver en la Figura 26. La misma que se encuentra cubierta en base a los módulos de los bloques de habitaciones de 7m x 6m que están sobre pilotes creando una sensación de cobijo, lo cual la permanencia del usuario es mayor en estos patios.



**Figura 26. Configuración de patios**

**Fuente:** Archdialy.

Inclusive, los patios en este proyecto son reinterpretados para servir no solo como áreas funcionales sino también como espacios para la interacción social en la segunda planta. La iluminación y la ventilación, juega un papel vital en la dinámica y estética general de la edificación. Además, los patios de la primera planta buscan incorporar espacios verdes donde los residentes puedan hacer uso de ello (Ver Figura 27). Cabe mencionar que las visuales y la ventilación al interior de la edificación giran en base a los patios de la primera planta, lo cual el proyecto se beneficia del mismo.



**Figura 27. Patios interiores**

**Fuente:** Archdialy

Finalmente, el proyecto plantea 4 patios centrales, los mismos que generan una circulación lateral, con el fin de lograr un pasaje y crear intercambios sociales entre los usuarios por medio de este espacio de transición.

### **6.10.5 Conclusiones**

A partir de la revisión del marco teórico y el referente denominado "Pasaje Trofeos", y "Casa del Ciprés" ambos análisis se enfocan en la revitalización urbana y la mejora de la calidad de vida de los habitantes mediante la reconfiguración de espacios públicos. Es pertinente resaltar que la readaptación de áreas tradicionales, como los patios, desempeña un papel fundamental en entornos multifuncionales, al promover la interacción entre vecinos y potenciar el bienestar urbano. Sin embargo, es importante reconocer que la realización y el impacto de tales proyectos dependerán de las preferencias y necesidades específicas de los residentes, así como de las características del entorno en el que se ubiquen.

### **6.10.6 Estrategias tomadas a partir del análisis**

En la tabla 11 se presentan las estrategias clave derivadas del Capítulo 2, las cuales servirán como fundamento para el desarrollo de la propuesta. Estas estrategias han sido seleccionadas cuidadosamente en función de su relevancia y aplicabilidad al contexto del proyecto, y constituirán el eje principal sobre el cual se estructurará la propuesta arquitectónica.

**Tabla 11. Tabla de conclusiones capítulo 2**

<b>Tema</b>	<b>Subtema</b>	<b>Concepto</b>	<b>Estrategias</b>
<b>Antecedentes históricos</b>	<b>Migración y periferización</b>	Se analiza cómo el abandono del Centro Histórico y la migración hacia las periferias han generado deterioro urbano,	Promover usos mixtos (habitacional y comercial). Estándares de

		pérdida de densidad y segregación socioeconómica.	habitabilidad, Identifica criterios esenciales para una vivienda adecuada: tamaño mínimo de 9-12 m <sup>2</sup> por persona, ventilación e iluminación, uso de materiales sostenibles, energía renovable, acceso a agua potable y saneamiento, y proximidad a espacios verdes. Diseñar viviendas adaptables y sostenibles
	<b>Efectos en el tejido social</b>	El abandono de áreas centrales ha debilitado la cohesión comunitaria, disminuido la apropiación cultural de los espacios y aumentado la desigualdad urbana.	
<b>Conceptos Fundamentales</b>	<b>Déficit habitacional</b>	División entre déficit cuantitativo (falta de unidades habitacionales) y cualitativo (condiciones deficientes de viviendas existentes). En Cuenca, el 30-35% de las viviendas no cumple con estándares de habitabilidad.	Construcción de vivienda accesible en áreas urbanas consolidadas para reducir el déficit cualitativo y cuantitativo.
	<b>Contexto socioeconómico</b>	Desigualdades económicas en Ecuador y Cuenca que afectan el acceso a la vivienda, especialmente en áreas rurales y periféricas.	Promoción de financiamiento público y privado para acceso a vivienda social. Integración de vivienda social en zonas centrales para evitar la marginación en la periferia.
	<b>Densidad urbana</b>	Análisis del crecimiento y densificación en Cuenca, destacando los retos de planificación, movilidad, servicios básicos y sostenibilidad.	Uso mixto de suelos combinando vivienda y comercio para fortalecer la cohesión social.
	<b>Segregación urbana</b>	Desigualdad espacial en Cuenca, especialmente entre el Centro Histórico y las periferias, con impacto en el acceso a servicios y oportunidades económicas.	
	<b>Definición y evolución</b>	La vivienda social es entendida como un derecho humano, con cambios en sus políticas desde enfoques estatales (1950-1970) a enfoques más sostenibles e inclusivos (2000 en adelante).	Creación de viviendas cerca de centros de empleo y servicios básicos.
<b>Vivienda Social</b>	<b>Vivienda social en Cuenca</b>	Historia desde su implementación en el siglo XX hasta los proyectos contemporáneos que buscan integración urbana, sostenibilidad y equidad social.	Aplicación de estrategias de inclusión social en el diseño urbano. Garantizar acceso equitativo a servicios básicos y transporte en proyectos de vivienda social. Localizar vivienda social en áreas urbanas con servicios básicos.
	<b>Desafíos actuales</b>	Problemas de periferización, segregación espacial y falta de infraestructura adecuada en proyectos de vivienda social.	
	<b>Estrategias arquitectónicas</b>	Ejemplos de proyectos innovadores que incluyen adaptabilidad, sostenibilidad y uso de materiales locales.	
<b>Rehabilitación de Espacios</b>	<b>Definiciones y objetivos</b>	Restauración de edificios históricos y áreas urbanas deterioradas, con enfoque	Recuperación de edificios abandonados en el Centro

		en sostenibilidad y preservación patrimonial.	Histórico para vivienda social. Implementación de proyectos de regeneración urbana para evitar la degradación del entorno.
	<b>Rehabilitación en América Latina</b>	Ejemplos de ciudades como Cuenca, Quito y Bogotá que promueven la integración social y la conservación patrimonial en proyectos de rehabilitación.	
	<b>Rehabilitación en Cuenca</b>	Enfoque en el Centro Histórico, con proyectos que incluyen vivienda social y usos mixtos. Los retos incluyen la gentrificación y la falta de financiamiento.	
<b>Políticas y normativas locales</b>	<b>Ordenanzas urbanísticas</b>	Regulaciones para la conservación y construcción en el Centro Histórico, promoviendo usos mixtos, densificación controlada y sostenibilidad.	Usar estrategias de densificación en áreas históricas. Las ordenanzas en Cuenca protegen el patrimonio y fomentan la rehabilitación mediante usos mixtos, alturas limitadas y espacios verdes obligatorios. Estas normativas buscan equilibrar conservación y habitabilidad. Diseñar proyectos en armonía con la normativa local.
	<b>Incentivos fiscales</b>	Exoneraciones tributarias para propietarios que restauren inmuebles en el Centro Histórico.	
	<b>Parámetros para nuevas edificaciones</b>	Alturas máximas, compatibilidad con el entorno patrimonial, y obligatoriedad de espacios verdes.	
<b>Conventillos</b>	<b>Conventillos en Cuenca</b>	Viviendas compartidas históricas en el Centro Histórico que representan problemas de hacinamiento y falta de servicios básicos, pero también una oportunidad para densificar y revitalizar el área con viviendas colectivas modernas.	Fomentar la participación ciudadana en los proyectos de rehabilitación. Los conventillos, caracterizados por hacinamiento y deterioro, representan una oportunidad para la transformación en viviendas colectivas modernas. Esto permite densificar áreas urbanas centrales y preservar el patrimonio arquitectónico.
	<b>Transformación en vivienda colectiva moderna</b>	Rehabilitación para mejorar habitabilidad, respetar valores patrimoniales y evitar la gentrificación.	
<b>Respuestas arquitectónicas</b>	<b>Casa del Ciprés</b>	Proyecto en Cuenca que combina rehabilitación patrimonial y densificación, integrando 26 departamentos y 2 locales comerciales. Se prioriza la integración urbana, el uso de materiales locales y la sostenibilidad.	Uso de materiales locales y sostenibles para reducir costos y mejorar eficiencia energética. Incorporación de espacios comunitarios para fortalecer la cohesión social. Diseño modular y adaptable para facilitar la ampliación y adaptación de las viviendas a necesidades futuras. Integración de vivienda social en entornos urbanos para evitar segregación y mejorar la accesibilidad a servicios.

<b>Pasajes Trofeos</b>	Proyecto en Bogotá que revitaliza un barrio histórico mediante el diseño de espacios multifuncionales y patios como elementos de cohesión social.	Rehabilitación de edificaciones existentes para evitar la expansión descontrolada. Uso mixto de espacios (vivienda y comercio) para dinamizar la economía local. Optimización del espacio público con áreas peatonales y de recreación.
<b>Innovaciones arquitectónicas</b>	Uso de espacios multifuncionales, patios verdes, eficiencia energética y diseños adaptativos para mejorar la calidad de vida de los residentes.	Diseño compacto y eficiente, promoviendo la densificación en áreas urbanas consolidadas.
<b>Casa Cevallos</b>	Reciclaje de un edificio público en desuso para convertirlo en un conjunto de vivienda social inclusiva, sostenible y adaptada a grupos vulnerables, integrando el proyecto con el espacio público y el tejido urbano del centro de Ambato.	Reutilización estructural y uso de materiales sostenibles Diseño modular y flexible con 7 tipologías adaptadas a necesidades específicas. Integración de patios jardín con funciones sociales y comunitarias. Terrazas activas con huertos, cafetería y zonas comunes para fomentar convivencia. Conexión directa con el espacio público mediante una "placita de emprendimientos".

CAPITULO

03

## **CAPÍTULO III**

### **7. ANÁLISIS DE SITIO**

Este capítulo se enfoca en el análisis del sitio del proyecto, un paso fundamental para comprender a fondo el terreno y su entorno. Conocer sus características no solo resulta esencial para el desarrollo del diseño, sino también para asegurar que el proyecto mantenga un vínculo real con su contexto y con las personas que lo habitan.

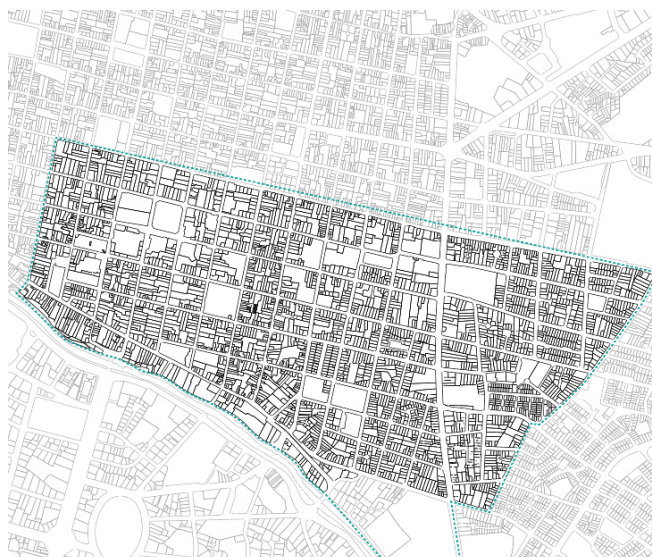
En primer lugar, se revisan los datos generales del lugar: su ubicación céntrica, la facilidad de acceso, la diversidad de su población y la cercanía a servicios esenciales. Se ofrece una descripción tanto general como específica del área, delimitando su zona de influencia para entender con mayor claridad cómo el terreno se relaciona con el entorno urbano. Este análisis inicial permite identificar tanto las oportunidades como los desafíos que presenta el sitio.

Posteriormente, se profundiza en aspectos como la topografía, el clima, las vistas y el estado actual del terreno. También se examinan la accesibilidad vial, la morfología del lugar, la vegetación existente y las normativas legales que puedan incidir en el desarrollo del proyecto. Todo este estudio proporciona una visión integral del espacio e identifica su verdadero potencial.

No obstante, el análisis no se limita a lo técnico. También se incorpora la participación de la comunidad a través de encuestas, con el objetivo de conocer sus necesidades, deseos y expectativas. Esto permite diseñar un proyecto que responda auténticamente a lo que las personas realmente requieren.

#### **7.1 Análisis de la zona de estudio**

Se establece un área estratégica de intervención eligiendo la parroquia San Blas (Ver figura 28), ubicada en el Centro Histórico de Cuenca. Mediante el uso de herramientas de geoprocésamiento (ArcGIS), se llevó a cabo un análisis para localizar lotes con potencial de intervención donde se prioriza parqueaderos y conventillos en mal estado. Este estudio ayudó a identificar espacios con oportunidades de revitalización, considerando tanto su entorno urbano como sus características geográficas. La elección de la parroquia San Sebastián responde no solo a su valor histórico, sino también a su capacidad para convertirse en un eje clave de renovación y desarrollo sostenible.



**Figura 28. Parroquia San Blas**

### 7.1.1 Primera concatenación

La primera fase del proceso se enfoca en identificar terrenos ocupados por parqueaderos o conventillos en mal estado o deteriorados. Esta evaluación considera aspectos clave como el difícil acceso, la falta de iluminación pública y la presencia de infraestructura en mal estado. Identificar estos terrenos es un paso crucial para proponer intervenciones que mejoren las condiciones del lugar, priorizando la seguridad y el bienestar de la comunidad. Al prestar especial atención a la iluminación y la imagen urbana, se busca transformar estos espacios en entornos más seguros, agradables y visualmente integrados con su entorno. (Figura 29).



**Figura 29. Parqueaderos, conventillos en mal estado o deteriorados**

### 7.1.2 Segunda concatenación

La segunda fase del proceso de concatenación se enfoca en la identificación de lotes urbanos que presentan una conexión o transición entre puntos estratégicos y ubicados cerca de equipamientos y viviendas. Esta fase implica un diagnóstico de los lotes que presentan deficiencias en la ubicación de su tipología de uso, una condición que puede incrementar la percepción de apropiamiento del uso y peligro durante las horas nocturnas. Además, lotes o edificaciones que están marcados con grafitis, lo cual puede ser indicativo de descuido o de actividades vandálicas. Por último, se considera la situación de aquellos terrenos que se encuentran en un evidente estado de deterioro de su infraestructura, situación que frecuentemente conduce a la inseguridad y falta de actividades en estos espacios (Ver figura 30).



**Figura 30. Lotes con conexión o transición en puntos estratégicos**

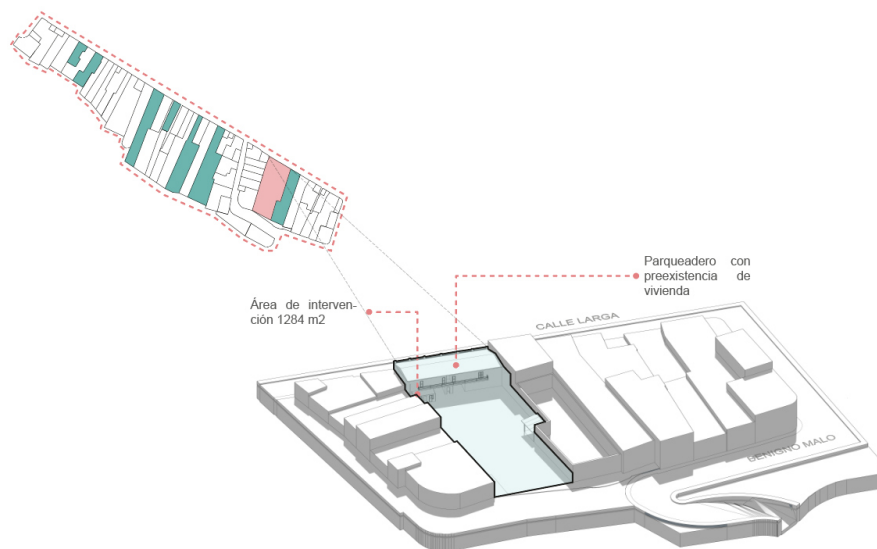
### 7.1.3 Tercera concatenación

A partir de la subcategorización de las variables, se integra ambas para lograr una identificación más precisa de los terrenos susceptibles de intervención. Este proceso facilita la consolidación de la información recopilada en las dos fases del análisis, lo que permite optimizar los resultados y obtener una perspectiva más completa de los posibles sitios de actuación. Al combinar las variables, se fortaleció la capacidad para identificar terrenos con potencial de mejora o desarrollo, estableciendo una base sólida para decisiones fundamentadas.

Como resultado del análisis, como se observa en la figura 31, se identifica un lote como el más adecuado para la intervención planificada. El área seleccionada para la intervención está conformada por un lote con uso de parqueadero con una edificación que funciona como vivienda bajo arriendo. La superficie total del terreno es de 1284 m<sup>2</sup> con 197,6 m<sup>2</sup> de construcción (Ver figura 32), lo que representa un espacio amplio a intervenir. Esta área ofrece una oportunidad para llevar a cabo un proyecto integral que responda a las necesidades económicas-sociales de los habitantes, promoviendo un desarrollo equilibrado y coherente en el predio.



**Figura 31. Resultado de variables**



**Figura 32. Lote a intervenir**

El lote se distingue por ser actualmente un amplio parqueadero. Como preexistencia, se mantiene una edificación de 8 m x 24,7 m ubicada en la parte frontal del terreno, destinada a uso habitacional. Esta construcción alberga cuatro pequeños departamentos que el propietario mantiene en alquiler. Alrededor de su perímetro se observan indicios de una antigua construcción demolida, lo que sugiere la existencia de una edificación relacionada con la vivienda hace varios años. En cuanto a su estado estructural, la edificación presenta condiciones bastante deterioradas. La mampostería muestra daños evidentes, con ausencia de pintura y signos claros de humedad. Además, el entrepiso, construido con vigas de madera, ha sufrido un deterioro significativo debido a la exposición constante a factores climáticos, lo que ha acelerado su degradación general.

Estos problemas estructurales, sumados al uso predominante del terreno como parqueadero, reflejan lo mencionado en el capítulo 2 sobre las dificultades sociales y espaciales del Centro Histórico. En este contexto, muchas edificaciones se encuentran en malas condiciones, lo que se traduce en viviendas precarias que permiten mantener precios de arriendo más bajos, ajustados a los ingresos limitados de sus habitantes.

Este escenario pone de manifiesto la necesidad de una intervención integral en el lote, orientada a fomentar la densificación habitacional y a priorizar a las personas como el eje central de la transformación del espacio. Más allá del uso funcional del suelo, se busca garantizar condiciones de vida dignas, superando las barreras socioeconómicas y asegurando que cada intervención promueva una vivienda adecuada y accesible para todos.

## **7.2 Datos generales del terreno**

El predio se encuentra en la parroquia San Blas en la ciudad de Cuenca, Ecuador, ubicado en las calles Benigno Malo, Calle Larga y Bajada del Padrón, siendo el cuarto predio de la manzana. El terreno tiene un uso actual mixto comprendiendo tipología de vivienda y parqueadero de autos. Comprendiendo un área de 1289.7m<sup>2</sup> con 197.6m<sup>2</sup> de construcción.

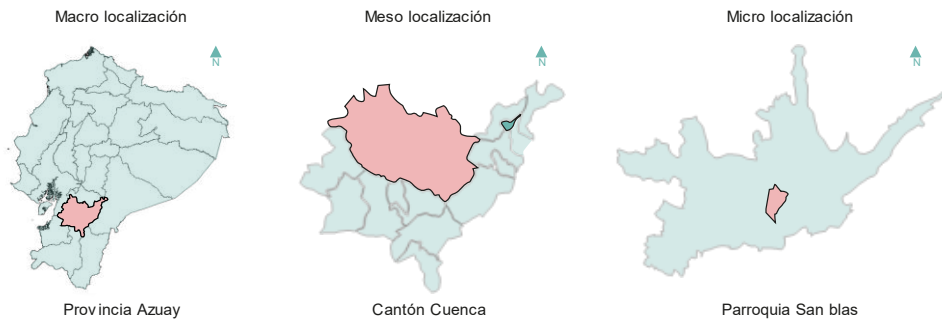
## **7.3 Localización**

El terreno está situado en el cantón Cuenca (Ver figura 33) en los límites de la parroquia San Blas, uno de los barrios más antiguos de Cuenca conocido por su riqueza en patrimonio y dinámica económica- social debido a su proximidad a importantes hitos y diferentes tipos de equipamientos que juegan un papel fundamental dentro del funcionamiento del Centro Histórico.

El área total del terreno es de 1289.7m<sup>2</sup>, con una topografía en su mayoría regular lo que facilita la construcción y la integración hacia los diferentes niveles de su entorno inmediato.

El entorno inmediato al sitio tiene una mezcla de diferentes tipos de usos, tales como residenciales, comerciales, religiosos, educativos, de ocio y una cuenca hídrica, lo que hace del sitio un lugar con fácil acceso a servicios además de una buena conexión con la ciudad. La localización es ideal para una vivienda social ya que mantiene próximo áreas verdes, parques, mercados,

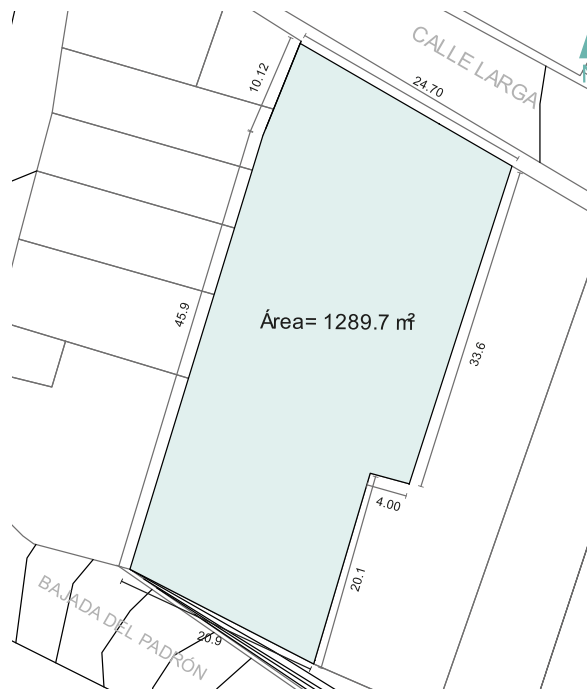
edificios con función pública y transporte público siendo así accesible para un amplio grupo de estratos sociales y población.



**Figura 33. Macro, Meso y Micro localización.**

#### 7.4 Localización específica

Situado en la parroquia San Blas en el sector de la bajada al Puente Centenario, ubicado entre las calles Benigno Malo, Calle larga y Bajada del Padrón con un área de 1289.7 m<sup>2</sup>, con una elevación de 2541 m.s.n.m. (Ver Figura 34).

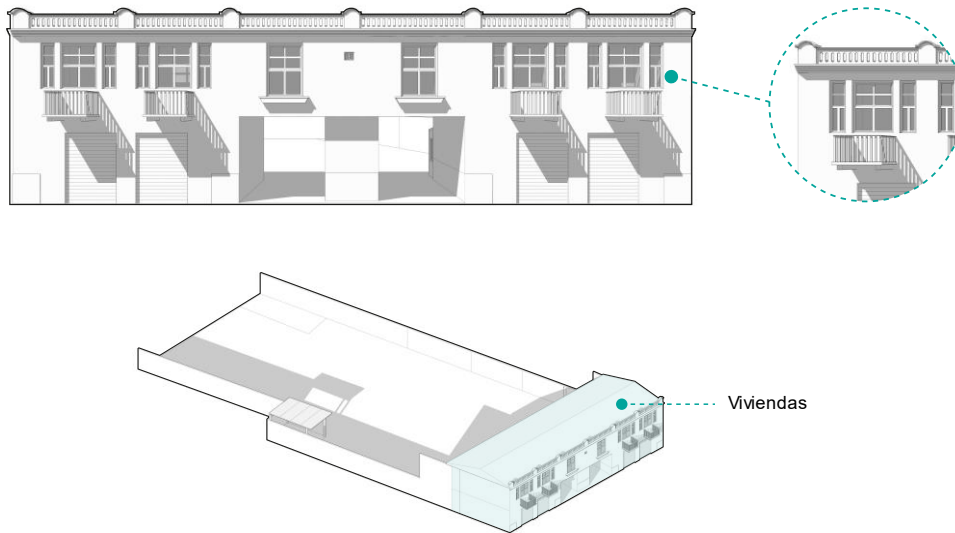


**Figura 34. Localización del sitio a intervenir**

#### 7.5 Estado actual

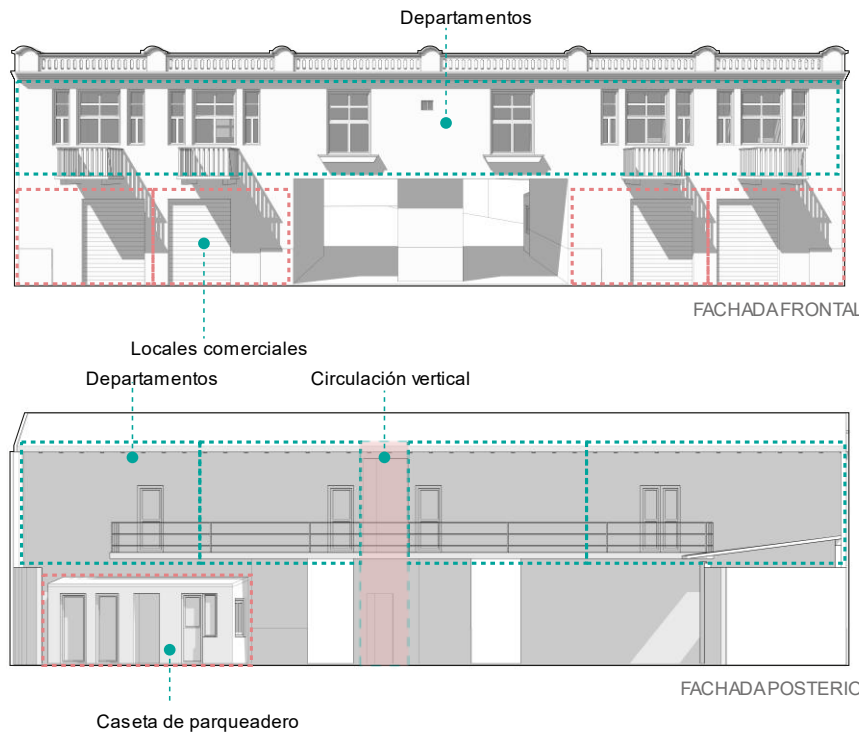
El predio tiene un uso de parqueadero con una edificación destinada a uso residencial con 4 departamentos en su segundo nivel. La construcción tiene 197.4 m<sup>2</sup> de área edificada, mantiene

una fachada con rasgos de estilo colonial con sus balcones y ventanas en madera como se puede observar en la figura 35.



**Figura 35. Gráficos de estado actual del sitio a intervenir**

La edificación está compuesta en su primer nivel por cuatro locales comerciales con vista hacia la Calle Larga (Ver figura 36). En el segundo nivel, se destacan los elementos arquitectónicos característicos de la fachada, como ventanas, puertas y balcones, conformando la imagen frontal del edificio. En contraste, la fachada posterior presenta un uso predominantemente destinado a parqueadero, al cual se ha incorporado una pequeña construcción que sirve como caseta para la persona encargada de su administración. Asimismo, en el segundo nivel se encuentran los accesos a los departamentos, los cuales se realizan a través de una circulación vertical ubicada en el centro de la edificación, que conduce a un pasillo volado con barandas tubulares de acero.



**Figura 36. Gráficos de estado actual del sitio a intervenir**

La materialidad de la edificación evidencia un deterioro significativo (Ver figura 37) debido a la falta de mantenimiento, lo que a su vez genera problemas tanto estructurales como ornamentales en el conjunto. Esta situación también contribuye al deterioro de las condiciones sociales y de habitabilidad de los residentes, quienes, en su recorrido hacia sus viviendas, transitan por pisos sin acabados, paredes afectadas por humedad y moho, superficies sin pintura, barandales oxidados despintados, además de la presencia de acumulación de basura.



Tuberías al aire libre



Pasillos en mal estado



Estructura de madera en mal estado



Espacios con acumulación de basura



Paredes con moho



Estructura con grietas y sin mantenimiento



Acumulación de objetos



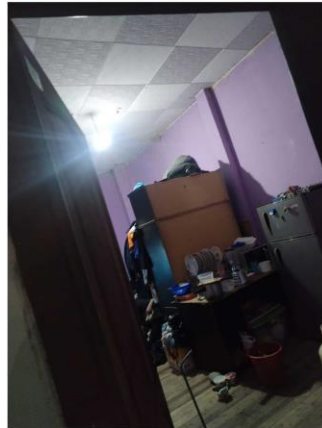
Puertas, ventanas y barandal en mal estado



Madera podrida



Escalera



Habitación arrendada



Habitación sin servicios



Comercio 1. Vidriería



Comercio 1. Vidriería



Altílo Vidriería



Estructura



Cielo raso con moho



Cielo raso despintado



Balcón con humedad



Altílo sastrería



Baño sastrería

Figura 37. Problemas estructurales del sitio a intervenir

## 7.6 Delimitación de Zona de influencia

El área de influencia del terreno se delimita tomando en cuenta diversos tipos de demarcaciones urbanas. Para ello, se estableció la zona considerando límites culturales, físicos o naturales, áreas especiales y criterios de planeación. En relación con el límite cultural, se identificaron las fronteras entre barrios para definir los límites este y oeste. Hacia el sur, la delimitación respondió a características físicas y naturales como la cuenca del río Tomebamba. Finalmente, el límite norte se determinó conforme a límites culturales como lo es el Parque Calderón y la Catedral de la Inmaculada Concepción (Ver figura 38).

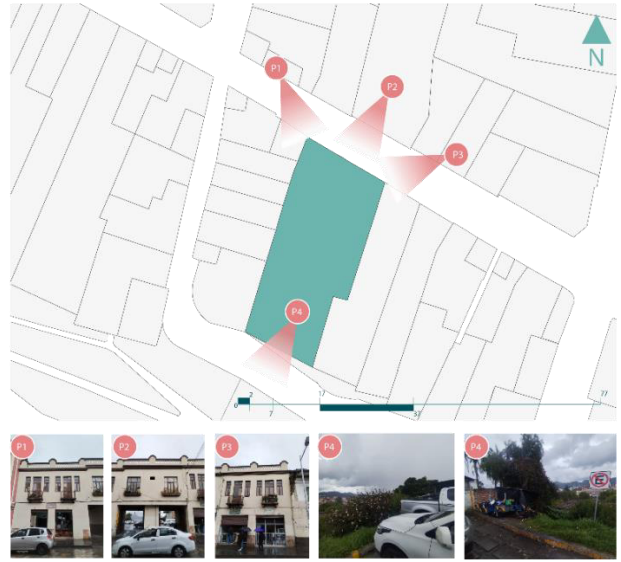


**Figura 38. Delimitación de zona de influencia**

**Fuente:** Google earth.

## 7.7 Visuales y estado del sitio

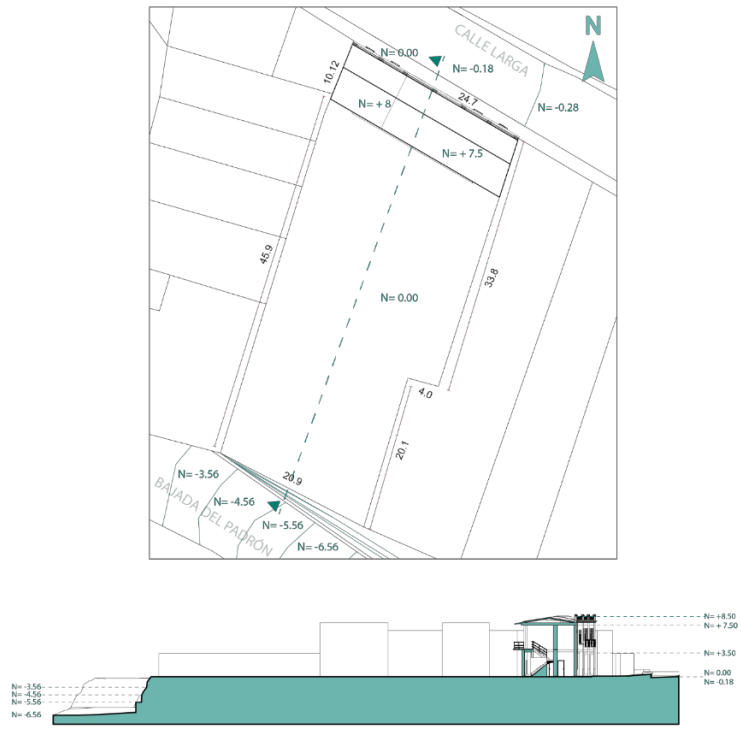
En la figura 39 se muestran fotografías tomadas desde puntos estratégicos para analizar el terreno en relación con las vistas hacia la ciudad, lo que ayudará a definir estrategias durante la fase de diseño de la vivienda social, estas imágenes proporcionan una visión del estado actual del sitio, resaltando los problemas que enfrenta.



**Figura 39. Vistas y estado del sitio**

**7.8 Topografía**

El terreno se encuentra a 2546 metros sobre el nivel del mar. Presenta una inclinación media del 5%, con una diferencia de altura de 1.5 metros en la zona posterior con una dimensión de 3m de pendiente, como se muestra en la sección de la Figura 40. Este factor no representa un gran desafío para la construcción, dado que la zona apta para edificar se encuentra con un nivel plano regular.



**Figura 40. Planta y sección topográfica del sitio**

## 7.9 Usos de suelo

El análisis del uso del suelo permite evaluar la seguridad y la accesibilidad para las personas que habitaran la vivienda social, así como la disponibilidad de los servicios necesarios para su funcionamiento. Para realizar el análisis de usos de suelo se tomó como consideración la zona de influencia del terreno, respecto al análisis se pudo identificar unidades educativas, servicios públicos, servicios de salud, espacios verdes o parques e iglesias, mostrando que en mayor proporción se encuentran área residencial mixta con comercio, como se presenta en la Figura 41. Esto indica que se prioriza la presencia de zonas residenciales lo que da a entender que a pesar de que los usos de comercio sean los que generan más impacto dentro de la zona la vivienda sigue siendo parte fundamental del funcionamiento de la zona del sitio.

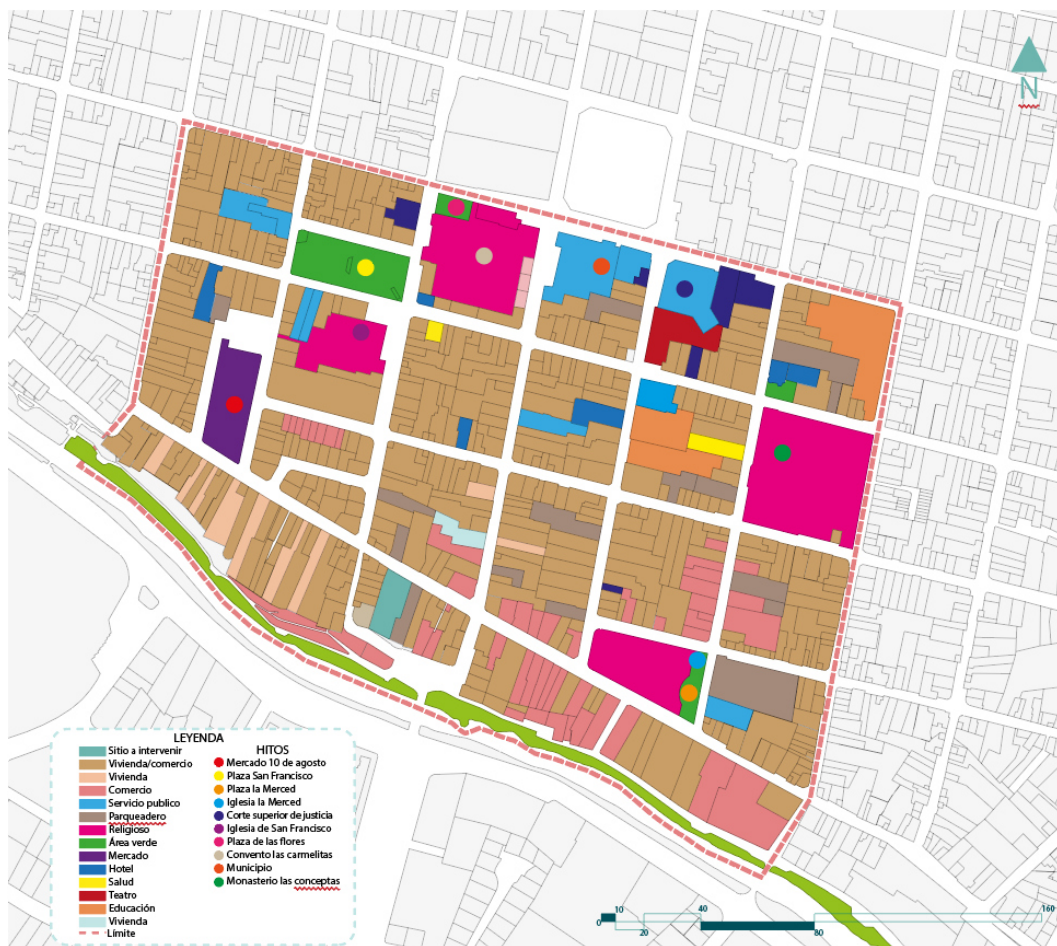


Figura 41. Usos de suelo en la zona de estudio

Fuente: Google earth.

## 7.10 Equipamientos

La zona se caracteriza por una amplia variedad de equipamientos, entre los que destacan principalmente las escuelas, los servicios médicos (incluyendo la cruz roja, consultorios odontológicos y el centro del IESS), y los espacios de recreación como plazas, orillas del río. También la presencia significativa de escuelas y colegios hace que las familias tengan cercanía con estos centros educativos y no tengan que desplazarse una gran distancia para tener estos servicios.

Los servicios médicos proporcionan una infraestructura sólida para la derivación de pacientes y la atención integral, lo cual es crucial para que los habitantes de la vivienda puedan tener una atención inmediata según su necesidad. Estos equipamientos influyen positivamente en el diseño de la vivienda social, ya que ofrecen un entorno accesible y bien equipado. (Ver Figura 42).

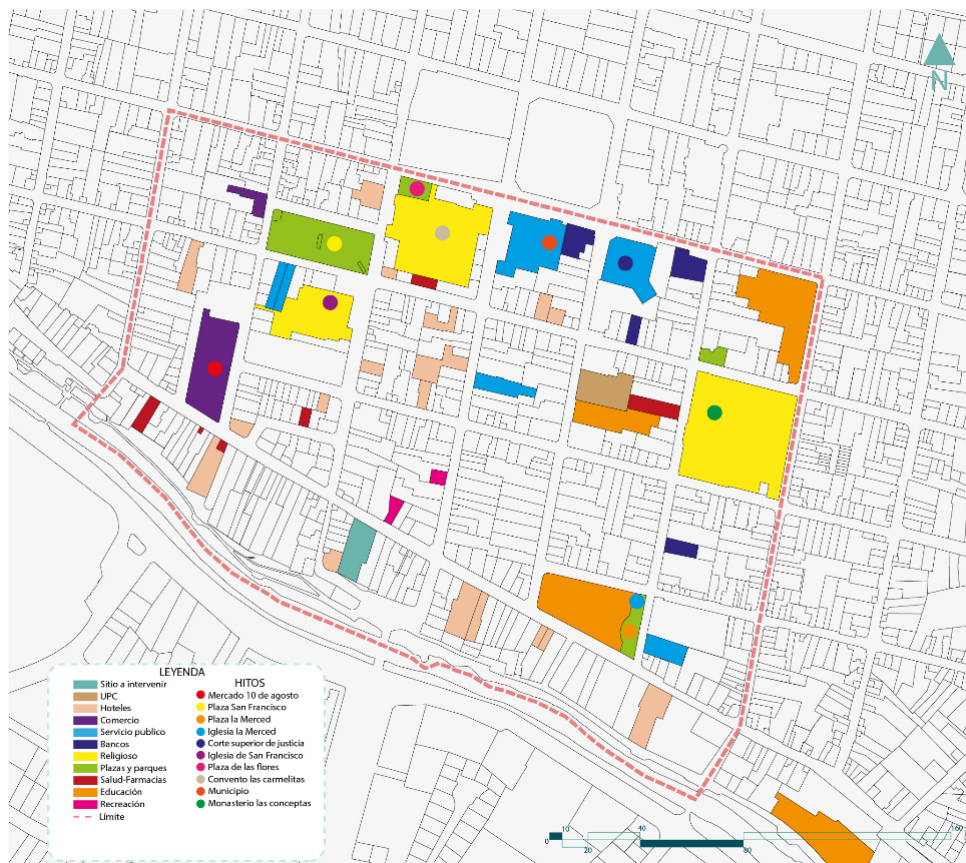


Figura 42. Equipamientos del sitio

Fuente: Google earth

## 7.11 Tipología de edificaciones Análisis de tramos

Para este análisis se tomó el tramo de la manzana del sitio de la intervención, donde se analizó diferentes variables como; ubicación del tramo, materialidad, estilo predominante con sus elementos característicos, altura de edificaciones, implantación, colorimetría, porcentaje de lleno-vacío, ritmo y simetría, con el fin de entender el tramo y obtener resultado que según la normativa abarcada en el

capítulo 2, se menciona realizar un estudio de tramo para nuevas edificaciones en el Centro Histórico.

En el tramo se repite el uso de la misma forma en elementos de ventanas y puertas desde la materialidad y la forma de los marcos y detalles en estos elementos dando a entender que las edificaciones también tienen un estudio de tramo para relacionarse con sus edificaciones aledañas. También se nota el uso de balconería en el 70% del tramo con materialidad similar como se puede observar en la figura 43.

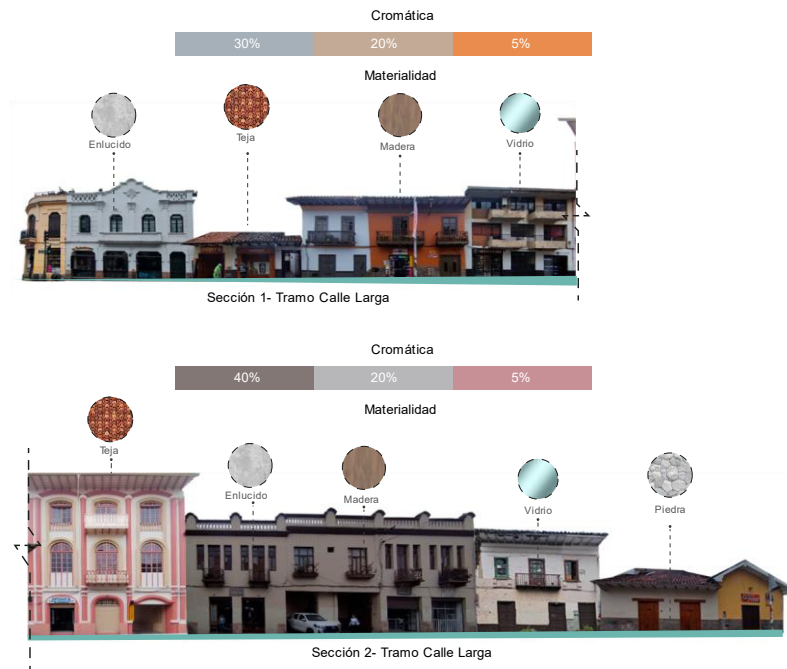
Las alturas son variadas con un 50% de edificaciones mantienen dos niveles de altura variando en dimensiones debido a los detalles, altura piso techo y tipo de cubierta.



**Figura 43. Sección de tramo**

Respecto al análisis cromático el tramo presenta una variación grande de colorimetría y no se evidencia un color primario, en la sección uno se demuestra una predominancia de un blanco hueso en 30% en 4 de sus seis edificaciones y con un color secundario beige en un 20% presentado en 3 de sus seis edificaciones y por último un color naranja de acentuación en el tramo con un 5%.

En la sección 2 existe un color primario gris con una presencia en tres de sus cinco edificaciones con un 40% de predominancia, un color blanco hueso con un 20% en sus 3 de 4 edificaciones, pero en menor porcentaje y con un color rosa de acentuación con un 5% en las edificaciones. (Ver figura 44).



**Figura 44. Sección de tramo**

**Fuente:** Elaboración propia.

En materialidad el tramo presenta una variación entre teja artesanal, madera, vidrio, enlucido de mortero con diferentes pinturas en cada edificación y también se evidencia detalles en piedra en un 20% de las edificaciones del tramo.

### 7.12 Mancha urbana

El área de estudio está altamente urbanizada, lo que implica que la mayor parte del área está ocupada por construcciones, dejando pocos terrenos vacíos o con áreas verdes. Dada la escasez de espacios disponibles, es esencial que la vivienda social siga el eje de densificar el Centro Histórico e integrar espacios comunitarios con inclusión de vegetación, ya que la mayoría de los espacios urbanos libres son ocupados por parqueaderos de autos como se observa en la figura 45.

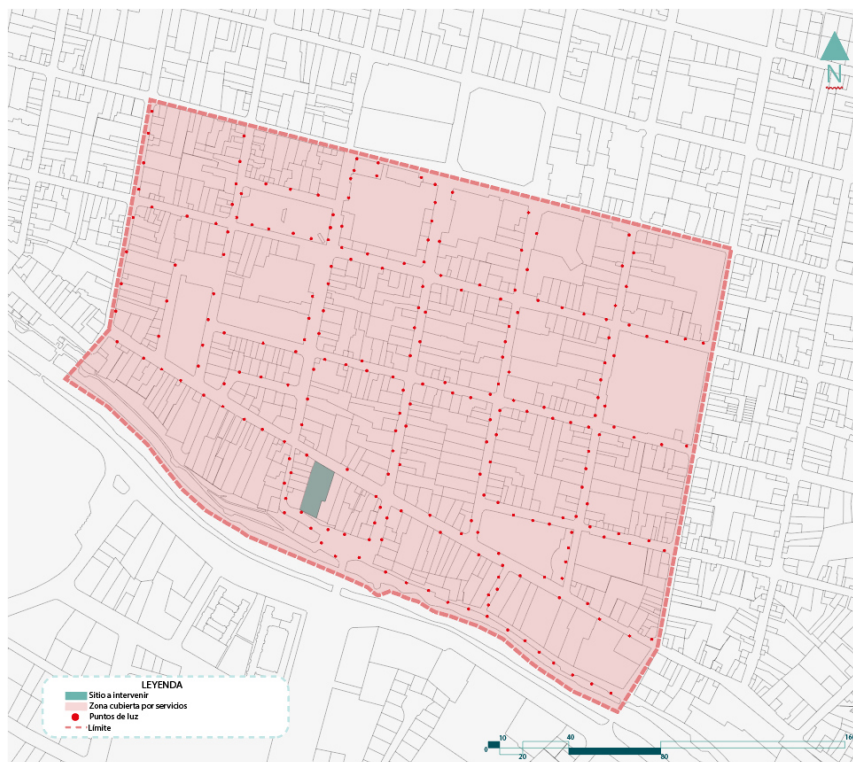


**Figura 45. Vacíos en zona de influencia**

Fuente: Google Earth

### 7.13 Red de servicios básicos

La zona se encuentra cubierta por los servicios de agua y luz tanto para las edificaciones como para la iluminación pública (postes de luz) cubriendo todos los espacios y lugares del sector. (Ver figura 46)



**Figura 46. Red de servicios.**

Fuente: Centrosur.

### 7.14 Accesibilidad y vialidad

El terreno está rodeado por dos (Calle Larga y Benigno Malo) y una peatonal (Baja del Padrón), siendo el acceso principal por la Calle Larga, que limita con el predio. Ambas calles permiten la circulación de vehículos medianos y grandes, y están pavimentadas con adoquín, lo que asegura un buen acceso al lugar (Ver Figura 47).

En el contexto de la vivienda de interés social, es importante considerar que el flujo vehicular y peatonal podría aumentar debido al movimiento constante de los residentes. La Calle Larga, al ser una vía de alto tránsito, presenta problemas de movilidad, especialmente en el cruce con la calle Benigno Malo. Este conflicto en la circulación resalta la necesidad de implementar soluciones que mejoren la movilidad dentro del área, especialmente para los residentes y sus visitantes.



Figura 47. Jerarquía vial y puntos conflictivos.

Fuente: Google Earth.

### 7.15 Red vial

El terreno está rodeado por dos calles al norte con la Calle Larga al este con la calle Benigno Malo, al este y sur una calle peatonal sin nombre, siendo el acceso principal por la Calle Larga, que limita con el predio. Ambas calles permiten la circulación de vehículos medianos y grandes, y están pavimentadas con asfalto, lo que asegura un buen acceso al lugar (Ver Figura 48).

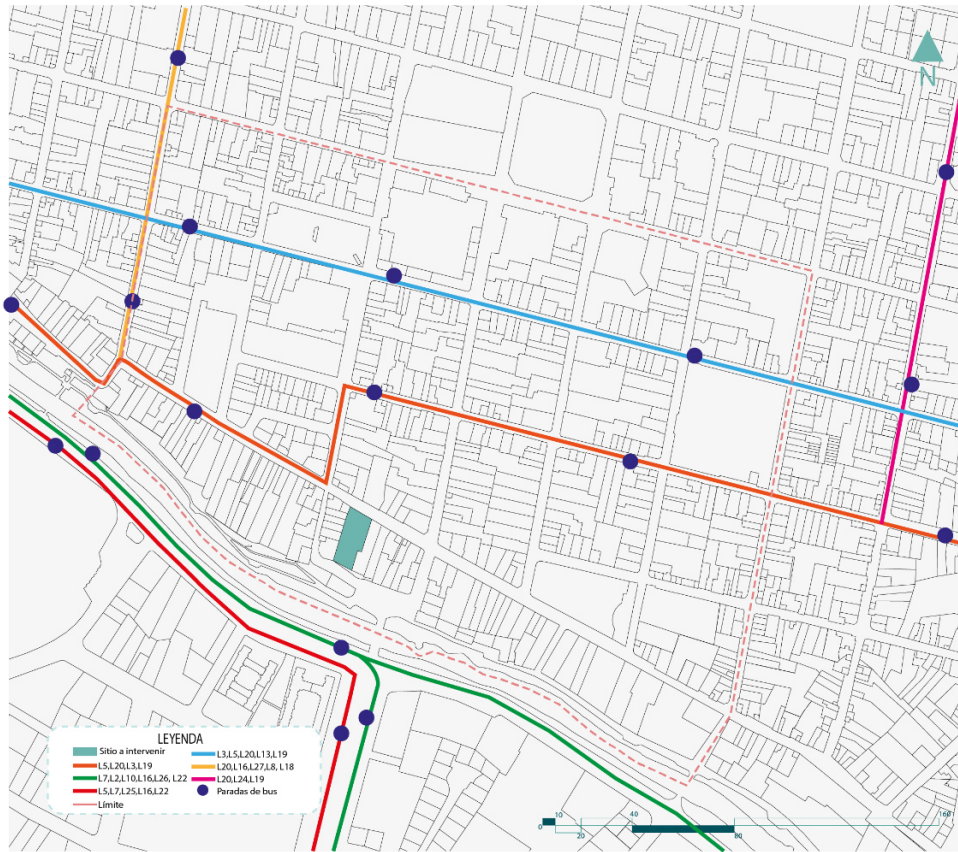


**Figura 48. Red vial del predio**

Fuente: Google Earth.

### 7.16 Transporte publico

La zona cuenta con acceso al transporte público (L3, L5, L20, L19, L22, L24, L26, L27, L8, L18, L16), con paradas de autobús cercanas y una estación de tranvía a aproximadamente seis cuadras, lo que facilita la movilidad hacia el resto de la ciudad. Además, dispone de opciones para el uso de vehículos particulares, así como alternativas de transporte sostenible, como motocicletas, motonetas y bicicletas. Esta accesibilidad reduce la dependencia del automóvil privado para los residentes de la vivienda de interés social, mejorando su conectividad y promoviendo una movilidad más eficiente en la zona, como se muestra en la Figura 49.



**Figura 49. Ruta de buses y paradas de bus**

Fuente: Aplicación Moovit.

### 7.17 Áreas verdes

El terreno se ubica en proximidad a la cuenca hídrica del río Tomebamba, lo que, junto con el Paseo 3 de noviembre, conforma una extensa área verde con una gran diversidad de especies vegetales como se observa en la figura 50. Esta cercanía permite que los residentes de la vivienda de interés social tengan acceso directo a espacios naturales ideales para la recreación y el descanso. Además, la presencia equilibrada de áreas verdes contribuye a mitigar la contaminación acústica y favorece la creación de un entorno más tranquilo y armonioso.



**Figura 50. Áreas verdes**

Fuente: Google Earth.

### 7.18 Vegetación existente

La integración de vegetación en el diseño de una vivienda de interés social es clave, ya que no solo mejora la estética del entorno, sino que también contribuye al bienestar de sus habitantes. Incorporar especies nativas en los espacios exteriores fortalece la conexión con la naturaleza y fomenta un sentido de pertenencia dentro de la comunidad.

Como se observa en la tabla 12 el terreno donde se desarrollará la vivienda cuenta con diversas especies vegetales autóctonas que pueden mejorar las condiciones ambientales del lugar. Por ejemplo, el eucalipto, a pesar de su impacto en la humedad del suelo, ofrece sombra y funciona como una barrera contra el viento. Sin embargo, algunas de estas plantas presentan una estética limitada, con tonos pálidos y ausencia de flores llamativas, por lo que podrían complementarse con especies más coloridas para embellecer el entorno. En conjunto, la vegetación identificada aporta a la creación de un espacio más confortable y saludable, brindando sombra, resguardo contra el viento y un ambiente natural que favorece la calidad de vida de los residentes. (Ver figura 51).










**Figura 51. Emplazamiento de especies vegetales**

Fuente: Google Earth

En la tabla 12 se observan las especies de vegetación en la zona de influencia.

**Tabla 12. Vegetación en la zona de influencia**

Tipo	Descripción	Altura	Percepción	Fotografía
<b>Chilca (Baccharis latifolia):</b>	Arbusto nativo de los Andes. Sus hojas son resinosas y aromáticas, tradicionalmente utilizadas en medicina natural para tratar inflamaciones y dolores reumáticos.	2 a 3 m	Textura-visual	
<b>Kikuyo (Pennisetum clandestinum)</b>	Originaria de África que se ha naturalizado en los Andes. Forma un césped denso y resistente, útil para prevenir la erosión del suelo.	0.3 a 0.6 m	Textura-visual	
<b>Guaylug (Delostoma integrifolium)</b>	Es una especie de planta con flores de la familia Bignoniaceae, nativa de Colombia, Ecuador, Perú y Venezuela. Se utiliza como árbol de las calles de varias ciudades de América del Sur.	2 a 4 m	Textura-visual-olfato	
<b>Sauco blanco (Sambucus nigra)</b>	Árbol pequeño o arbusto grande que puede alcanzar los 6 metros. Sus flores blancas y frutos negros son comestibles y medicinales.	6 a 10m	Textura-visual	

<b>Capulí (Prunus serotina)</b>	Árbol frutal nativo, sus frutos negros son muy apreciados en la culinaria andina. Este árbol tiene relevancia cultural en festividades tradicionales y su madera se utiliza en carpintería.	hasta 15m	Textura-visual	
<b>Nogal o tocte (Juglans neotropica)</b>	Un árbol imponente que alcanza hasta 30 metros de altura. Su madera es altamente valorada en la ebanistería.	hasta 30m	Textura-visual	
<b>Eucalipto (Eucalyptus globulus)</b>	Aunque no es originario de la zona, el eucalipto se ha integrado al paisaje andino. Este árbol de gran altura es utilizado para obtener madera, leña y aceites esenciales.	30 a 55m	Textura-visual	

## 7.19 Densidad habitacional

### Datos

Según la Ordenanza Para La Gestión Y Conservación De Las Áreas Históricas Y Patrimoniales Del Cantón Cuenca, el estado actual y el estudio de tramos se toma en consideración que la vivienda social mantenga una altura de 3 niveles, lo que la normativa requiere es un Coeficiente de ocupación del suelo del 70% y un Coeficiente de utilización del suelo de 210% por ende el cálculo de densidad habitacional tenemos:

- Superficie del terreno (S): 1,289 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 70% (0.70)
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 210% (2.10)

### 7.19.1 1. Cálculo del área máxima de construcción

El CUS indica cuántos metros cuadrados de construcción se pueden edificar en relación con el terreno:

$$\text{Área máxima de construcción} = \text{Superficie} - \text{superficie construida} \times \text{CUS}$$

$$\text{Área máxima de construcción} = (1289.7 - 197.4) \times 2.1 = 2293.83 \text{ m}^2$$

### 7.19.2 2. Cálculo del área máxima en planta baja

El COS define cuánto del terreno se puede ocupar en planta baja:

$$\text{Área en planta baja} = \text{Superficie} - \text{superficie construida} \times \text{CUS}$$

$$\text{Área en planta baja} = (1289.7 - 197.4) \times 0.7 = 764.61 \text{ m}^2$$

### 7.19.3 3. Determinación del número de pisos permitidos

Para conocer el número de pisos, se divide el área total de construcción por la ocupación en planta baja:

$$\text{Número máximo de pisos} = \frac{\text{Área máxima de construcción}}{\text{Área en planta baja}}$$

$$\text{Número máximo de pisos} = \frac{2293.83 \text{ m}^2}{764.61 \text{ m}^2} = 3 \text{ niveles}$$

### 7.19.4 4. Cálculo de la densidad habitacional

Según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se establece un área mínima de tipología de 41m<sup>2</sup> a 46m<sup>2</sup>. Si se quiere estimar el número de viviendas, se asume un promedio de 43.5 m<sup>2</sup> por vivienda en base a las áreas mínimas de habitabilidad. Se dispone de un área para área mínima opcional de plaza de encuentro de 150 m<sup>2</sup>, zonas de actividad de 40m<sup>2</sup> con un mínimo de 2 espacios por tipología A, un espacio para juegos infantiles de 40m<sup>2</sup> y un huerto comunitario de 36m<sup>2</sup>

$$\text{Número de viviendas} = \frac{\text{Área máxima de construcción} - \text{Área de plaza de encuentro} - \text{Zonas de actividad(2)} - \text{Juegos infantiles} - \text{Huerto comunitario}}{\text{Área en promedio por vivienda}}$$

$$\text{Número de viviendas} = \frac{2293.83 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 - 80 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2 - 36 \text{ m}^2}{43.5} = 45 \text{ viviendas}$$

### 7.19.5 Conclusión

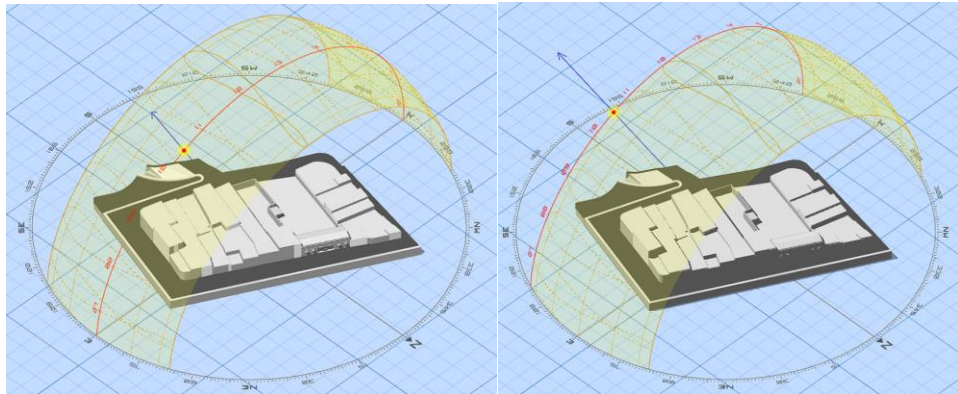
- La edificación podría tener hasta 3 pisos.
- Se pueden construir 2,293.83 m<sup>2</sup> en total.
- Se podrían generar 45 viviendas. Cabe recalcar que teniendo en cuenta el diseño arquitectónico y la inclusión de áreas verdes y espacios comunitarios, la cantidad de viviendas podrá variar, ya que este cálculo está basado en las áreas mínimas requeridas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, sin considerar las zonas comunitarias y áreas verdes.

## 7.20 Análisis climático

### 7.20.1 Soleamiento

Según la gráfica presentada en la Figura 52, se determina que entre abril y agosto la radiación solar incide principalmente en la fachada frontal y parcialmente en la fachada lateral izquierda del terreno. En cambio, a mediados de febrero y octubre, la luz solar impacta la fachada posterior, así como

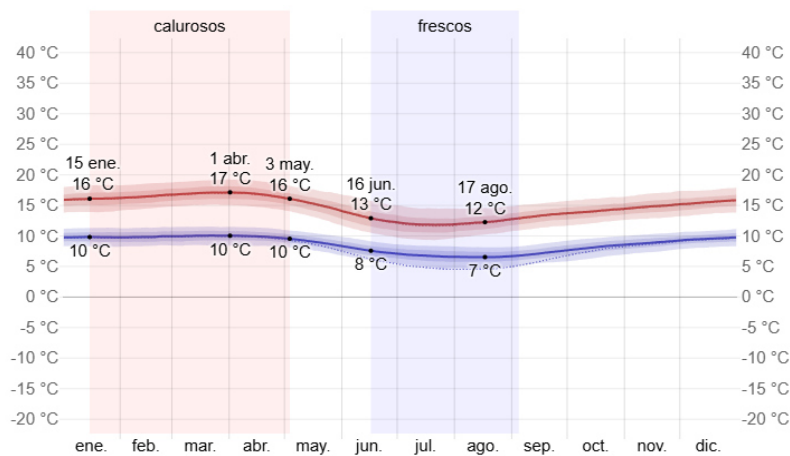
parte de las fachadas laterales izquierda y derecha. La orientación del terreno permite que todas sus caras reciban luz solar, lo que representa una oportunidad para realizar el diseño y la ubicación del proyecto para optimizar recursos y aprovechar la iluminación natural.



**Figura 52. Solsticio de verano 20 de marzo e invierno 21 de diciembre.**

### 7.20.2 Temperatura

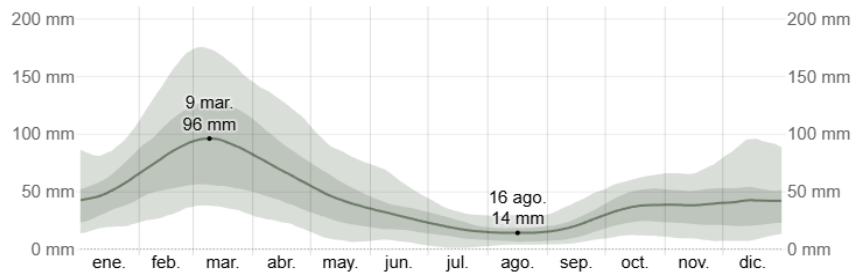
La ciudad de Cuenca mantiene un clima templado a lo largo del año, con una temperatura promedio anual de aproximadamente 14 a 15 °C. Las temperaturas máximas suelen situarse entre los 19 °C y 25 °C, mientras que las mínimas pueden bajar hasta los 7 °C o menos, especialmente en las noches y primeras horas de la mañana (Ver Figura 53).



**Figura 53. Gráfico de temperaturas anuales en Cuenca.**

Fuente: Climate data.

Las precipitaciones ocurren durante todo el año en la ciudad. El mes más lluvioso es marzo, con un promedio de 94 milímetros de precipitación, mientras que el mes más seco es agosto, con un promedio de 14 milímetros de lluvia como se muestra en la figura 54.

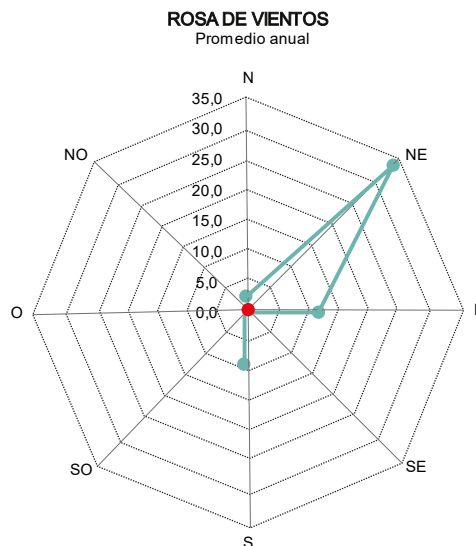


**Figura 54. Gráfico de precipitaciones anuales en Cuenca.**

Fuente: Climate data.

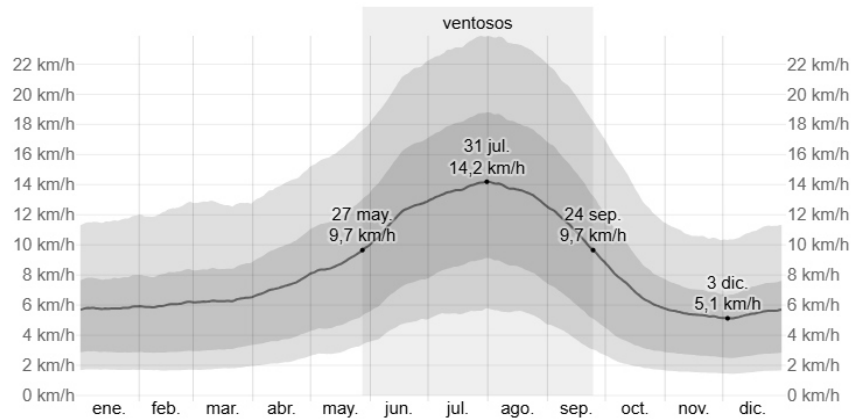
### 7.20.3 Vientos

Como se muestra en la Figura 55, los vientos en la ciudad de Cuenca alcanzan mayor intensidad durante la mañana y la noche. La dirección predominante del viento es hacia el noreste, lo que significa que los terrenos circundantes, en su mayoría baldíos tanto al norte como al sur, facilitan su desplazamiento con fuerza. Esta condición dificulta la implementación de estrategias de diseño que reduzcan el impacto del viento en el desarrollo del centro, como la incorporación de barreras naturales o la distribución adecuada de los edificios para generar áreas más resguardadas.



**Figura 55. Rosa de vientos anuales en Cuenca.**

Como se observa en la figura 56 el promedio de la velocidad media del viento por hora (línea gris oscuro), con las bandas de percentil 25° a 75° y 10° a 90°.



**Figura 56. Gráfico de velocidad del viento anual en Cuenca.**

Fuente: Climate data.

## 7.21 Normativa y valores arquitectónicos

### 7.21.1 Regulaciones Generales

- Toda construcción nueva o intervención en edificaciones existentes requiere autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) de Cuenca a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.
- Se debe respetar la normativa nacional vigente sobre patrimonio y las directrices establecidas por organismos internacionales como la UNESCO e ICOMOS.

### 7.21.2 Parámetros de Ocupación del Suelo

La normativa establece restricciones específicas en términos de ocupación del suelo, coeficientes de construcción y alturas máximas. (Ver tabla 13)

**Tabla 13. COS y CUS**

Nº de Plantas	COS (%)	CUS (%)	Altura alero (m)	Altura cumbbrero (m)
1 planta	80	80	3	6
2 plantas	70	140	6	9
3 plantas	70	210	9	12
4 plantas	70	280	12	15

Fuente: Ordenanza y regulación para el Centro Histórico de Cuenca 2021.

### 7.21.3 Restricciones de Altura y Diseño

- La altura máxima permitida en el Centro Histórico es de 4 plantas, dependiendo de la altura dominante en el tramo y la altura de edificaciones colindantes.

- La nueva edificación debe integrarse visualmente con las edificaciones patrimoniales colindantes.
- Para predios con bienes patrimoniales, se permite la construcción de nuevas edificaciones con un retiro mínimo del 50% de la altura del bien patrimonial.
- Los materiales de fachada deben ser tradicionales, como piedra, mármol, madera, barro, o materiales contemporáneos que aporten al paisaje urbano.

#### **7.21.4 Requisitos de Construcción**

##### a. Permisos y Evaluaciones

- Se requiere un certificado de afectación y licencia urbanística antes de construir.
- Se debe presentar un anteproyecto arquitectónico que demuestre integración urbana y patrimonial.
- En áreas con valor arqueológico, es obligatorio un estudio arqueológico avalado por el INPC

##### b. Cubiertas y espacios públicos

- Se permite la incorporación de buhardillas en techos inclinados, pero no deben superar el 50% del área de la planta anterior.
- Se fomenta el uso de cubiertas sostenibles, como techos verdes y paneles solares

#### **7.21.5 Usos Permitidos**

- Los usos permitidos se determinan en función de la normativa vigente del GAD Cuenca y deben ser aprobados mediante un Registro Municipal Obligatorio (RMO).
- Se promueve la vivienda mixta con comercio en ciertas zonas del Centro Histórico.
- Se prioriza la rehabilitación de inmuebles de valor patrimonial antes que su demolición

### **7.22 Quinta fachada**

Se llevó a cabo un análisis basado en la línea base para identificar la tipología, morfología y materialidad de la cubierta predominante en la zona de estudio. A partir de estos hallazgos, se exploraron estrategias que permitan desarrollar un diseño coherente con la quinta fachada de la manzana, garantizando una adecuada integración estética y funcional en etapas posteriores del proyecto.

#### **7.22.1 Estado precedente a nivel de manzana**

La manzana 010257 limitada al norte con la Calle larga, al sur y este con la baja del Padrón y al este con la calle Benigno Malo, cuenta con 23 predios con varios usos variados lo cual genera un juego geométrico entre las cubiertas y patios de las edificaciones. La manzana cuenta con vacíos

generados por parqueaderos que ocupan alrededor del 35% del espacio de la manzana, también un remanente que tiene vegetación hacia la calle El Padrón. (Ver figura 57).












**Figura 57. Manzana con sus predios.**

**Fuente:** Google Earth

### 7.22.2 Estado precedente a nivel de predio

Se presenta un análisis gráfico de la quinta fachada de manera individual de cada predio de la manzana con el fin de apreciar de mejor manera la morfología y materialidad de cada elemento que compone esta fachada. (Ver figura 58).

PREDIOS		
		
Predio 001 Cubierta teja artesanal	Predio 002 Cubierta teja industrial	Predio 003 Cubierta teja artesanal
		
Predio 004 Cubierta eternit y teja artesanal	Predio 005 Cubierta eternit	Predio 006 Cubierta teja artesanal y eternit
		
Predio 007 Cubierta teja artesanal	Predio 008 Cubierta teja artesanal	Predio 009 Cubierta teja artesanal y eternit

		
Predio 010 Cubierta teja artesanal	Predio 011 Cubierta teja artesanal	Predio 012 Cubierta teja artesanal
		
Predio 013 Cubierta teja artesanal	Predio 014 Cubierta teja artesanal	Predio 015 Cubierta teja artesanal y hormigón
		
Predio 016 Cubierta eternit	Predio 018 Cubierta teja artesanal y latón	Predio 019 Cubierta teja artesanal y vidrio

		
Predio 020	Predio 021	Predio 022
Cubierta teja artesanal e industrial	Cubierta teja industrial	Cubierta teja artesanal
		
Predio 023	Predio 024	
Cubierta teja artesanal	Vegetal	

**Figura 58. Manzana con sus predios.**

**Fuente:** Visor Gad Municipal de Cuenca

### 7.22.3 Quinta fachada estado inicial

El análisis comprende la ortofoto de las manzanas obtenida en Google earth, así como aquellas que puedan incorporarse posteriormente. Además, se utiliza la cartografía base para identificar patrones de cubiertas preexistentes, lo que permite reflexionar sobre la cubierta a implementar. (Ver figura 59).



**Figura 59. Manzana con sus predios.**

Fuente: Google Earth

#### 7.22.4 Quinta fachada a nivel de vectorización

Se obtiene como resultante una predominancia de predios con valor ambiental con un total de 9 de los 23 predios de la manzana. Estos datos resultan fundamentales para orientar la toma de decisiones en la intervención, garantizando una adecuada integración del diseño con su entorno. (Ver figura 60).



**Figura 60. Manzana con la quinta fachada vectorizada.**

Fuente: Google Earth

### 7.22.5 Morfología predominante

Se realiza un análisis para determinar el predominio de la morfología de las cubiertas (Ver figura 61), en función de los siguientes parámetros:

- **Planas:** Se identifica su presencia en edificaciones de carácter moderno, favoreciendo el aprovechamiento de techos de vidrio y cubiertas accesibles.
- **Inclinadas:** Predominan en edificaciones tradicionales y viviendas multifamiliares, facilitando la evacuación de aguas pluviales y la integración con el paisaje urbano con sus patios internos.
- **Cóncavas:** Su presencia se observa en estructuras específicas con requerimientos particulares de drenaje o diseño arquitectónico singular.
- **Convexas:** No se identificaron fachadas convexas.

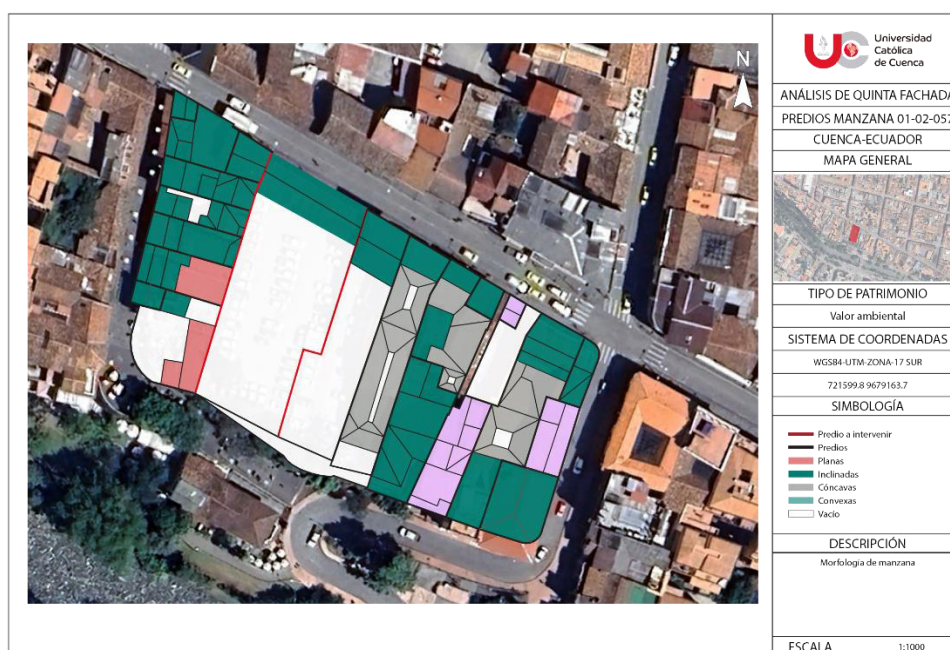


Figura 61. Morfología de manzana.

Fuente: Google Earth

### 7.22.6 Materialidad general

El análisis detallado de los materiales predominantes en las cubiertas permitió clasificarlos en tres categorías:

- **Artisanal (50%):** Constituye la tipología predominante, caracterizada por materiales tradicionales y técnicas constructivas locales, como la teja de barro elaborada manualmente.

- **Industrial (45%):** Presenta una variabilidad en su composición, incluyendo teja industrial, láminas de eternit, láminas de latón y vidrio, lo que refleja una combinación de soluciones modernas y convencionales en la edificación.
- **Natural (5%):** Se identifica un predio remanente con vegetación

Este estudio permite establecer un marco de referencia para futuras intervenciones, asegurando una adecuada integración de los materiales en función de las características predominantes en la zona. (Ver figura 62).



**Figura 62. Materialidad de la manzana**

Fuente: Google Earth

### 7.22.7 Estado de conservación

El análisis del estado de conservación de las cubiertas (Ver figura 63), se realizó en un nivel clasificándose en:

- **Bueno (55%):** La mayoría de las cubiertas se encuentran en condiciones óptimas, con materiales en buen estado y sin daños significativos.
- **Malo (35%):** Presentan deterioro visible, filtraciones, desgaste de materiales o afectaciones estructurales que requieren mantenimiento o intervención.
- **Ruina (15%):** Se identifica cubiertas en estado crítico, con colapsos parciales o totales, representando un riesgo estructural y funcional.



**Figura 63. Estado de la manzana.**

Fuente: Google Earth

### 7.22.8 Análisis comparativo histórico de la quinta fachada.

El análisis incluirá una comparación entre las ortofotografías de los años 2008 y 2024 con el objetivo de identificar cambios en la quinta fachada y evaluar su evolución. (Ver figura 64).

Este estudio permitirá comprender la dinámica del entorno construido y servirá de base para estrategias de conservación o intervención en función de los valores patrimoniales y funcionales de la quinta fachada.



**Figura 64. Comparación de ortofotos.**

### 7.22.9 Valoración quinta fachada

El análisis realizado permite una valoración integral de la quinta fachada, identificando su estado actual, morfología, materialidad y transformaciones a lo largo del tiempo. Esta valoración se convierte en un factor clave para el planteamiento de la propuesta, asegurando que las estrategias de intervención consideren la coherencia estética, funcional y patrimonial del entorno construido.

La valoración que obtuvo la quinta fachada según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales en Cuenca, corresponde a la codificación, (QF-VHA-3), debido a que mantiene una morfología tradicional de patio, traspatio y huerto.

El análisis revela que en esta manzana predomina una configuración de edificaciones con cubiertas tradicionales, caracterizadas por una arquitectura que integra patios, traspacios y huertos. Dada la importancia de este patrón funcional, la intervención estará enfocada en la conservación de todas las edificaciones que mantengan estas características.

Desde el punto de vista parcelario, estas cuadras presentan un alto grado de fraccionamiento, lo que influye en la dinámica del uso del suelo y en las estrategias de intervención necesarias para preservar la coherencia arquitectónica y funcional del entorno.



**Figura 65. Valoración de manzana**

**Fuente:** Google Earth

### 7.22.10 Conclusiones de quinta fachada

En la tabla 14 se presentan conclusiones que se obtuvieron del análisis de la quinta fachada en la manzana donde se emplaza el predio a intervenir.

**Tabla 14. Conclusiones, quinta fachada**

<b>Color predominante de cubierta:</b>	Terracota
<b>Área de Construcción:</b>	Aumenta
<b>Material predominante Cubierta:</b>	Teja artesanal
<b>Tipo Cubierta:</b>	Inclinada
<b>Área Verde:</b>	5%
<b>Estado:</b>	Bueno
<b>Material predominante</b>	Teja
<b>% de material predominante</b>	75%

### 7.23 Encuestas

Los criterios de diseño se fundamentan en los aspectos relevantes observados en el caso de estudio y en los problemas revisados en el capítulo 2. Además, para comprender mejor las necesidades de los potenciales usuarios del proyecto, se realizaron encuestas. Se seleccionó una muestra en base al índice de población vulnerable en la ciudad de Cuenca que afecta al 4,67% de su población, teniendo así, 29,143 personas. La población objetivo está compuesta por personas mayores de 18 años que residen en la ciudad de Cuenca, donde para llevar a cabo la selección de los encuestados, se realizará un muestreo aleatorio en áreas clave de Cuenca, priorizando aquellas zonas con altos índices de pobreza o vulnerabilidad.

Por lo tanto, para determinar el tamaño de la muestra, se empleó un nivel de confianza del 90% y un margen de error del 10%. Para este cálculo, se utilizó la fórmula correspondiente, cuya aplicación se muestra en la Figura 66.

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

n= Tamaño de la muestra

N= Tamaño de la Población o Universo

Z= Parámetro de nivel de confianza

e= Error de estimación máximo aceptado

p= Probabilidad de que ocurra el evento

q= (1-p) = Probabilidad de que no ocurra

**Figura 66. Fórmula para el tamaño de la muestra (n).**

Se concluyó que se deberían realizar aproximadamente 67,2 encuestas, redondeando al número entero más cercano, lo que implica que es necesario realizar alrededor de 67 encuestas para obtener resultados representativos con un nivel de confianza del 90% y un margen de error del

10%. Esto asegura que los resultados sean estadísticamente significativos y reflejen fielmente las opiniones de la población objetivo.

La encuesta fue diseñada para entender el estilo de vida y las necesidades de los ocupantes de viviendas en la ciudad. Se estructuró en seis secciones; datos personales del encuestado, características del hogar, condiciones de vivienda, servicios y habitabilidad, entorno y comunidad, por último, expectativas sobre vivienda social.

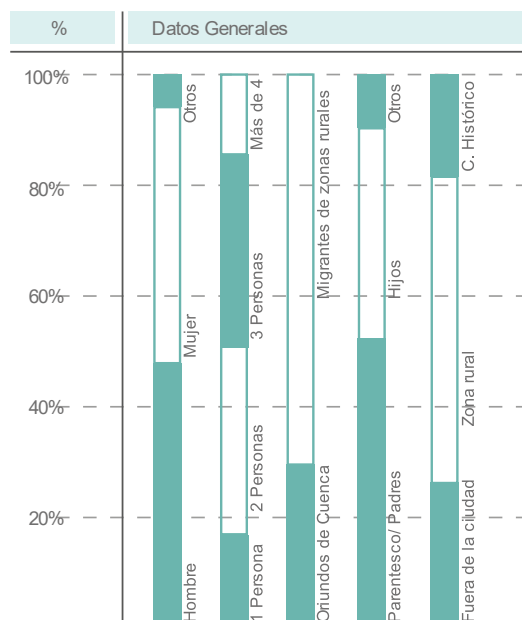
Los resultados de la encuesta se presentan a continuación.

### **7.23.1 Datos generales**

Como se observa en la figura 67, el 51,7 % fueron mujeres y el 46,3 % hombres. Estas cifras reflejan una ligera mayoría femenina, lo que puede implicar la presencia de hogares liderados por mujeres, ya que el 57% de los encuestados son padres en su hogar, un dato relevante para la política de vivienda social. Además, el rango de edades se distribuye mayormente en adultos entre los 25 y 50 años, un grupo demográfico económicamente activo, lo cual condiciona necesidades específicas como cercanía al empleo, movilidad y estabilidad residencial.

En cuanto a la composición del hogar, más del 85 % de los encuestados viven con una o dos personas más, siendo la mayoría las personas que viven entre 2 o 3 personas, un 68 % de las personas vive actualmente fuera del Centro Histórico y lo hacen mayoritariamente porque es más barato que residir en el centro.

Este perfil sugiere la necesidad de proyectar un conjunto habitacional que contemple diversidad de hogares (desde personas solas hasta familias medianas). con espacios flexibles y accesibles. Así, se garantiza la inclusión de personas trabajadoras, adultos jóvenes y personas independientes que buscan habitar en el centro por razones laborales o familiares.

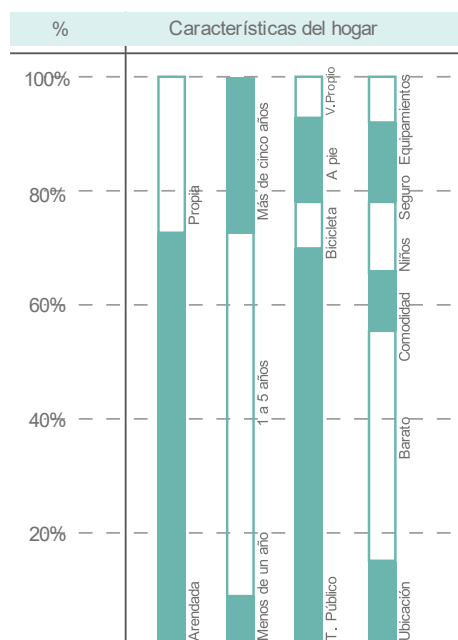


**Figura 67. Datos generales de los encuestados**

### 7.23.2 Características del hogar

La figura 68 sobre la sección de características del hogar revela que un 73 % de los encuestados habita en viviendas arrendadas, mientras que solo el 27 % posee vivienda propia, lo cual evidencia una alta dependencia del mercado de alquiler. Esta condición se complementa con el hecho de que el 62 % lleva viviendo entre 1 y 5 años en su vivienda actual, lo que sugiere una residencia transitoria vinculada a factores económicos. A su vez, el 43 % de los participantes afirma haber escogido su vivienda actual por ser más económica, lo que refuerza la importancia del costo como determinante principal de localización habitacional. En términos de movilidad, el 71 % se desplaza hacia sus actividades laborales mediante transporte público, mientras que solo un 7 % dispone de vehículo propio, lo cual refleja una dependencia significativa del sistema de transporte urbano.

La correlación de estos datos demuestra una necesidad que el proyecto permita a los habitantes reducir los costos de transporte y alquiler, al tiempo que se garantiza una estabilidad residencial más duradera.



**Figura 68. Características del hogar**

**7.23.3 Condiciones de vivienda y necesidades**

Los resultados obtenidos reflejan en la figura 69, que un 63 % de los encuestados considera que el espacio de su vivienda es insuficiente, lo que evidencia una problemática estructural en la distribución y dimensión de los espacios habitacionales. A pesar de esto, el 72 % no realiza actividades comerciales en su hogar, lo cual sugiere que la demanda espacial no está relacionada con usos productivos, sino con funciones básicas residenciales que no están adecuadamente resueltas. Entre los espacios con mayor necesidad de ampliación destacan el dormitorio con 48 % y el patio con 33 %, indicando una necesidad de mejorar la calidad del descanso. En cuanto al almacenamiento, un 38 % lo considera suficiente, mientras que un 32 % lo califica como regular, mostrando una percepción intermedia que podría ser resuelta con diseño eficiente del mobiliario y distribución interior. Los ambientes más habitados son la cocina con un 49 % y el dormitorio con un 32 %, lo que implica que estos espacios deben ser priorizados tanto en área como en confort ambiental. Además, el 85 % lava su ropa en una lavandería interna, lo que subraya la necesidad de integrar este servicio sin comprometer la habitabilidad general. Cabe destacar que un 38 % ha realizado modificaciones en su vivienda, lo que pone en evidencia la falta de adaptabilidad o flexibilidad inicial en el diseño original de estas unidades.

A partir de los resultados, se hace indispensable que el proyecto contemple tipologías con dormitorios bien dimensionados, cocinas integradas pero cómodas, espacios de lavandería interiores. Incorporar patios compartidos, balcones o terrazas ajardinadas puede responder a la necesidad de áreas abiertas sin sacrificar la densidad urbana. Un diseño con espacios multifuncionales, almacenamiento integrado y circulación eficiente garantizará un estándar mínimo de confort y permitirá que las familias vivan con dignidad, dentro de un entorno histórico sin verse obligadas a modificar precariamente sus viviendas por necesidad.



**Figura 69. Respuesta a condiciones de vivienda y necesidades**

#### 7.23.4 Servicios y habitabilidad

En la figura 70 sobre la sección de servicios y habitabilidad, solo un 31 % de los encuestados considera que la privacidad dentro de su vivienda es suficiente, lo que indica una carencia de divisiones adecuadas y aislamiento acústico entre espacios, especialmente en unidades pequeñas o compartidas. En relación con los servicios básicos, un 29 % no cuenta con acceso a internet, y un 22 % carece de teléfono fijo o móvil, lo que limita la conectividad y acceso a oportunidades educativas y laborales. Asimismo, un 9 % no tiene acceso al sistema de alcantarillado, y un 35 % no dispone de transporte público cercano, lo cual demuestra deficiencias en infraestructura urbana y accesibilidad, especialmente relevantes para poblaciones de bajos ingresos. En cuanto al ambiente interior, un 42 % percibe altos niveles de ruido, y un alarmante 80 % reporta una iluminación natural insuficiente, lo que compromete el confort visual y la eficiencia energética de las viviendas. Aunque un 73 % considera que la temperatura en el interior es habitable, un 27 % la describe como fría, lo cual puede estar asociado a deficiencias en el diseño térmico pasivo de las edificaciones.

Este conjunto de datos subraya la necesidad de priorizar la orientación solar adecuada, ventilación cruzada, iluminación natural eficiente y aislamiento térmico, minimizando el uso de energía artificial. Asimismo, el diseño debe garantizar zonificación interna clara para mejorar la privacidad, junto con materiales y sistemas que mitiguen el ruido exterior. Se recomienda, además, incorporar soluciones descentralizadas para el acceso a servicios digitales, sanitarios y de transporte, fortaleciendo la autonomía barrial y la equidad urbana dentro del Centro Histórico.

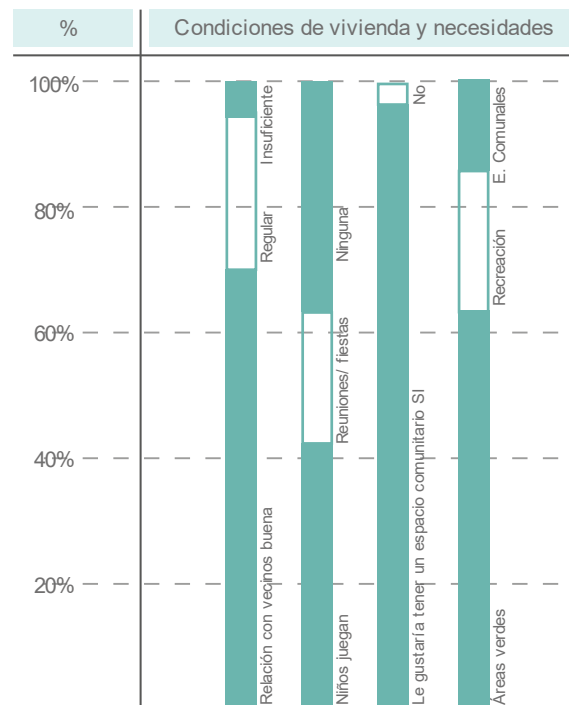


**Figura 70. Respuesta a servicios y habitabilidad**

### 7.23.5 Entorno y comunidad

La figura 71 demuestra una fuerte disposición comunitaria entre los habitantes, ya que un 71 % manifiesta mantener una buena relación con sus vecinos, lo cual representa un capital social valioso para el diseño de espacios compartidos. Sin embargo, las actividades comunales son aún limitadas, solo un 43 % indica que los niños juegan entre vecinos, un 19 % participa en reuniones o fiestas comunitarias, y un 38 % no realiza ningún tipo de actividad con su comunidad, lo cual evidencia la ausencia de infraestructura adecuada para la convivencia vecinal. En este contexto, la demanda por espacios colectivos es alta y clara: un 97 % de los encuestados expresó su interés en contar con un espacio comunitario, lo que muestra una oportunidad significativa para fomentar la cohesión social mediante el diseño. Entre las preferencias, destacan las áreas verdes (64 %), los espacios recreativos (21 %), y los espacios comunitarios multifuncionales (15 %), como salas para reuniones o estudio, por ejemplo, una pequeña biblioteca o aula comunal.

A partir de estos resultados, se plantea como la inclusión de zonas verdes integradas al conjunto habitacional, como patios internos ajardinados o terrazas accesibles, así como la construcción de espacios comunitarios modulares y polivalentes que sirvan para encuentros vecinales, talleres, juegos infantiles o actividades educativas. Esta estrategia no solo responde a las expectativas de los futuros residentes, sino que también refuerza la integración social, promueve la seguridad urbana a través de la apropiación del espacio, y favorece el desarrollo de un modelo de vivienda social que no solo provea techo, sino comunidad y calidad de vida.



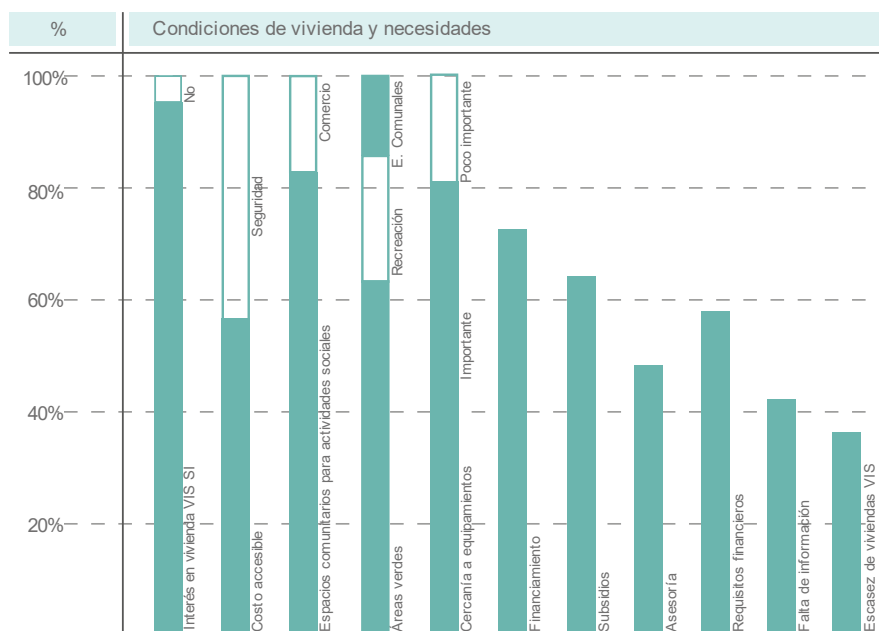
**Figura 71. Respuesta a entorno y comunidad**

### 7.23.6 Expectativas sobre vivienda social

En la figura 72 los resultados de la encuesta muestran un interés alto en acceder a vivienda social con un 95 %, lo que refleja la alta demanda insatisfecha en el contexto urbano del Centro Histórico de Cuenca. Entre las prioridades para la población, el 57 % considera como factor principal un bajo costo, mientras que el 43 % da mayor importancia a la seguridad, evidenciando que el diseño debe equilibrar eficiencia económica con condiciones de habitabilidad y protección. Además, el 83 % prefiere contar con espacios comunitarios dentro del conjunto habitacional, en contraste con un 17 % que prefiere la integración de locales comerciales, lo cual indica una clara inclinación hacia un modelo de vivienda centrado en la vida colectiva más que en el uso productivo directo. La cercanía a servicios y equipamientos urbanos es relevante para el 81 % de los encuestados, lo cual subraya la importancia de localizar la vivienda social en zonas céntricas bien conectadas, como lo es el Centro Histórico. En cuanto al acceso, un 73 % estaría interesado en recibir ayuda financiera, con énfasis en subsidios (62 %) y asesoría profesional y legal (49 %), mientras que los principales obstáculos identificados son los requisitos financieros (58 %), la falta de información (41 %), y la escasez de proyectos de vivienda social disponibles (37 %).

Este panorama evidencia la necesidad de brindar no solo una solución habitacional adecuada, sino que se inserte en una política pública inclusiva, con apoyo técnico, legal y financiero articulado desde instituciones gubernamentales y organizaciones locales. La solución construable debe contemplar un diseño de bajo costo, pero de alta calidad espacial, utilizando tecnologías constructivas accesibles y sostenibles, con espacios comunitarios activos que refuercen el tejido social. De este modo, el proyecto no solo atiende una necesidad habitacional, sino que contribuye

activamente a la regeneración social y urbana del Centro Histórico de Cuenca, con criterios de equidad, funcionalidad y sostenibilidad.



**Figura 72. Respuestas a expectativas sobre vivienda social**

## 7.24 Conclusiones

**Tabla 15. Conclusiones capítulo 3**

<b>Análisis de la zona de estudio</b>	El análisis se centra en la parroquia San Blas en el Centro Histórico de Cuenca. Se identificaron terrenos con potencial de intervención, priorizando parqueaderos y conventillos en mal estado. El enfoque incluyó accesibilidad, iluminación, y deterioro de infraestructura, identificando un lote adecuado con 1284 m <sup>2</sup> para la intervención.
<b>Datos generales del terreno</b>	El terreno está ubicado en las calles Benigno Malo y Calle Larga, con un área total de 1289.7 m <sup>2</sup> y 197.6 m <sup>2</sup> de construcción. Su uso actual es mixto (vivienda y parqueadero).
<b>Localización</b>	El terreno se encuentra en una zona céntrica con proximidad a hitos patrimoniales y equipamientos urbanos. Tiene una topografía regular con una elevación de 2541 m.s.n.m. Su ubicación facilita el acceso a servicios y transporte, siendo ideal para vivienda social.
<b>Estado actual</b>	El predio incluye una edificación colonial deteriorada y un parqueadero. La estructura (mampostería, entrepisos, etc.) muestra daños significativos debido a falta de mantenimiento. Los espacios comunes presentan acumulación de basura, humedad, y condiciones precarias.
<b>Delimitación de zona de influencia</b>	Los límites se definieron considerando criterios culturales, físicos y naturales, como el río Tomebamba, el parque Calderón y la Catedral de la Inmaculada Concepción.

<b>Visuales y estado del sitio</b>	Fotografías muestran vistas estratégicas y problemas del terreno, como deterioro estructural y falta de mantenimiento.
<b>Topografía</b>	El terreno tiene una inclinación media del 6.5%, con una diferencia de altura de 5 metros que no representa un desafío significativo para la construcción.
<b>Usos de suelo</b>	La zona combina áreas residenciales mixtas con comercio, mostrando un equilibrio entre vivienda y comercio. Equipamientos cercanos incluyen escuelas, servicios médicos, espacios verdes, y transporte público.
<b>Equipamientos</b>	Amplia variedad de equipamientos: escuelas, servicios médicos (Cruz Roja, IESS) y áreas recreativas. La proximidad a estos servicios mejora la calidad de vida y la accesibilidad para los futuros residentes.
<b>Tipología de edificaciones</b>	Análisis del tramo de la manzana: alturas variadas (mayoría de dos niveles), elementos arquitectónicos tradicionales (balcones, ventanas de madera) y variación cromática. Materiales predominantes: teja, madera, piedra, enlucido de mortero.
<b>Mancha urbana</b>	La zona está densamente urbanizada, con pocos espacios vacíos, en su mayoría ocupados por parqueaderos. Se prioriza la densificación del Centro Histórico a través de proyectos habitacionales.
<b>Red de servicios básicos</b>	La zona cuenta con agua potable, electricidad e iluminación pública.
<b>Accesibilidad y vialidad</b>	Buen acceso por calles pavimentadas (Calle Larga y Benigno Malo), aunque el alto flujo vehicular en la Calle Larga genera problemas de movilidad.
<b>Transporte público</b>	Acceso a varias líneas de buses y una estación de tranvía cercana. También hay opciones de transporte sostenible (bicicletas, motocicletas).
<b>Áreas verdes</b>	Cercanía al río Tomebamba y al Paseo 3 de noviembre, lo que proporciona acceso a espacios naturales que favorecen la recreación y el descanso.
<b>Vegetación existente</b>	Diversidad de especies vegetales (eucalipto, chilca, capulí, nogal, entre otras) que aportan sombra, protección contra viento y estética al entorno. Se sugiere complementar con plantas más coloridas para embellecer los espacios.
<b>Densidad habitacional</b>	La zona requiere estrategias de densificación habitacional, dada su alta urbanización y escasez de terrenos disponibles.
<b>Análisis climático</b>	Clima templado con temperaturas promedio de 14-15 °C. Radiación solar bien distribuida durante el año. Los vientos predominan hacia el noreste y alcanzan mayor intensidad por la mañana y noche.
<b>Normativa y valores arquitectónicos</b>	Incluye restricciones de altura (máximo 4 plantas), integración visual con edificaciones patrimoniales, uso de materiales tradicionales y cumplimiento de regulaciones locales (GAD Cuenca) e internacionales (UNESCO).

---

**Encuestas**

Los resultados obtenidos reflejan una demanda clara y sostenida por vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca, caracterizada por una población mayoritariamente adulta, económicamente activa y arrendataria, con hogares pequeños y necesidades específicas de estabilidad, accesibilidad y calidad espacial. La mayoría reside actualmente fuera del centro por razones económicas, pero manifiesta un alto interés en retornar, siempre que las condiciones de habitabilidad, costo y servicios lo permitan.

Las viviendas actuales presentan limitaciones importantes en cuanto a privacidad, iluminación, confort térmico, almacenamiento y distribución de espacios, lo que evidencia la urgencia de diseñar unidades habitacionales flexibles, funcionales y adaptables. Se resalta la necesidad de incorporar espacios como lavanderías interiores, cocinas cómodas, dormitorios bien dimensionados y patios o terrazas ajardinadas que garanticen una buena calidad de vida sin comprometer la densidad urbana.

El acceso limitado a servicios básicos y de conectividad, junto con la alta dependencia del transporte público, demanda una planificación que priorice una infraestructura urbana eficiente y la localización céntrica de la vivienda, cerca de equipamientos y fuentes de empleo. Además, se identifican carencias importantes en infraestructura comunitaria, a pesar de una disposición positiva hacia la vida vecinal. La población muestra un fuerte interés en espacios colectivos como áreas verdes, zonas recreativas y salones comunitarios, lo cual abre oportunidades para fomentar la cohesión social y fortalecer el capital comunitario.

Finalmente, se evidencia una importante barrera de acceso a la vivienda social, tanto por falta de información como por requisitos económicos, lo que demanda una intervención integral desde el sector público y privado, con apoyo financiero, legal y técnico. En conjunto, estos hallazgos permiten orientar un modelo de vivienda social centrado en la inclusión, sostenibilidad y regeneración urbana, donde el diseño arquitectónico y urbano responda de forma coherente a las realidades y aspiraciones de los futuros habitantes del Centro Histórico.

---

# CAPÍTULO IV

## 8. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

El diseño de una vivienda de interés social en el Centro Histórico de Cuenca representa una oportunidad crucial para mejorar las condiciones de habitabilidad de sectores vulnerables. Este capítulo se enfoca en la planificación de un espacio residencial que garantice bienestar a sus habitantes, integrando estrategias fundamentadas en principios de la arquitectura sostenible y patrimonial. Dichos principios, desarrollados en capítulos anteriores, brindan un modelo de diseño que puede replicarse en proyectos similares, contribuyendo así a la consolidación de un tejido urbano inclusivo y funcional.

### 8.1 Estrategias de diseño

En la tabla 16 se proponen estrategias que se obtuvieron en el capítulo 2 para el desarrollo del anteproyecto arquitectónico.

**Tabla 16. Estrategias de diseño del capítulo 2**

<b>Categoría</b>	<b>Estrategia</b>
<b>Usos Mixtos y Habitabilidad</b>	Promover usos mixtos (habitacional y comercial).
	Cumplir con estándares de habitabilidad: tamaño mínimo de 9-12 m <sup>2</sup> por persona, ventilación e iluminación, materiales sostenibles, energía renovable, acceso a agua potable y saneamiento, y proximidad a espacios verdes.
	Diseñar viviendas adaptables y sostenibles.
<b>Ubicación y Accesibilidad</b>	Construcción de vivienda accesible en áreas urbanas consolidadas para reducir el déficit cualitativo y cuantitativo.
	Integración de vivienda social en zonas centrales para evitar la marginación en la periferia.
	Uso mixto de suelos combinando vivienda y comercio para fortalecer la cohesión social.
	Creación de viviendas cerca de centros de empleo y servicios básicos.
<b>Inclusión y Equidad Urbana</b>	Aplicación de estrategias de inclusión social en el diseño urbano.
	Garantizar acceso equitativo a servicios básicos y transporte en proyectos de vivienda social.
	Localizar vivienda social en áreas urbanas con servicios básicos.
<b>Rehabilitación y Regeneración Urbana</b>	Recuperación de edificios abandonados en el Centro Histórico para vivienda social.
	Implementación de proyectos de regeneración urbana para evitar la degradación del entorno.
	Fomentar la participación ciudadana en los proyectos de rehabilitación.
<b>Densificación y Normativas</b>	Usar estrategias de densificación en áreas históricas con usos mixtos, alturas limitadas y espacios verdes obligatorios.

	Diseñar proyectos en armonía con la normativa local para equilibrar conservación y habitabilidad.
<b>Sostenibilidad y Materiales</b>	Uso de materiales locales y sostenibles para reducir costos y mejorar eficiencia energética.
	Diseño modular y adaptable para facilitar la ampliación y adaptación de las viviendas a necesidades futuras.
	Incorporación de espacios comunitarios para fortalecer la cohesión social.
	Integración de vivienda social en entornos urbanos para evitar segregación y mejorar la accesibilidad a servicios.
<b>Rehabilitación y Espacios Públicos</b>	Rehabilitación de edificaciones existentes para evitar la expansión descontrolada.
	Uso mixto de espacios (vivienda y comercio) para dinamizar la economía local.
	Optimización del espacio público con áreas peatonales y de recreación.
	Diseño compacto y eficiente, promoviendo la densificación en áreas urbanas consolidadas.

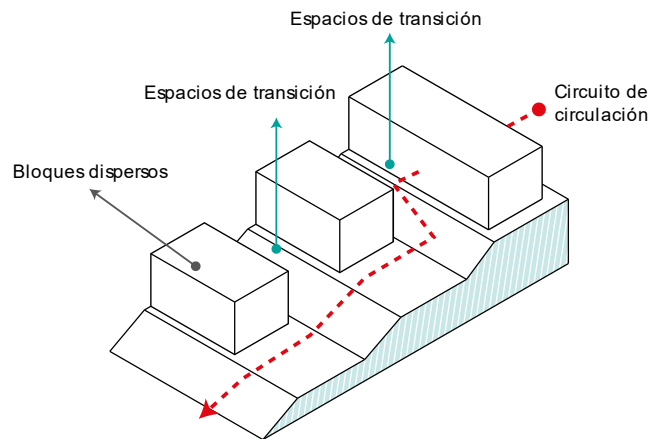
## 8.2 Influencias conceptuales y referentes arquitectónicos

### 8.2.1 Casas del ciprés

Este proyecto se basa en la idea de construir sobre lo existente, respetando y aprovechando los elementos preexistentes de valor. Se conservan el muro de contención que sostiene el jardín, los árboles que se integran al paisaje del río Tomebamba y el muro medianero, testimonio histórico de la parcelación colonial y republicana. Por último, el enfoque de reciclaje urbano y material permite reutilizar ladrillos de estructuras previas bajo un sistema de muros portantes. La pátina de estos materiales facilita su integración cromática en el conjunto arquitectónico, y su aparejo se convierte en un elemento clave del diseño, extendiéndose a cubiertas y pasamanos.

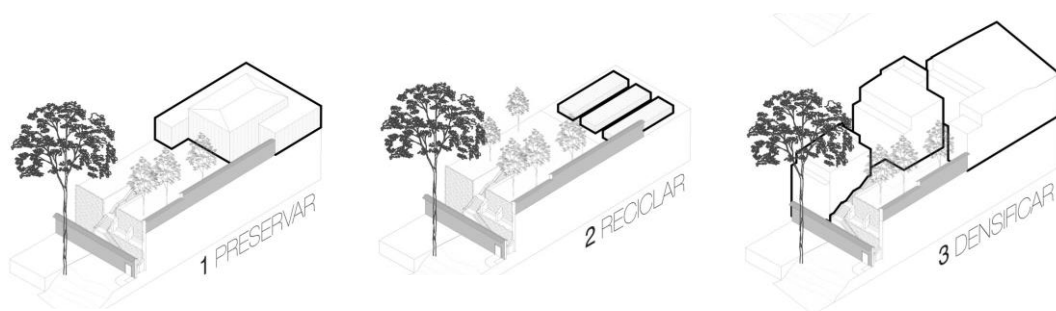
Para la vivienda de interés social se adoptan conceptos de las Casas del Ciprés como:

- **Ubicación de los bloques:** Se han distribuido de manera estratégica a lo largo del terreno para maximizar la iluminación y ventilación natural, con fachadas orientadas en tres direcciones.
- **Espacios de transición:** Los vacíos generados entre los bloques no solo favorecen la entrada de luz y aire, sino que también funcionan como áreas flexibles que pueden adaptarse para uso comunal, zonas verdes o espacios de recreación, enriqueciendo la calidad de la vivienda social.
- **Circulación:** El diseño incorpora un recorrido fluido entre los bloques y los espacios de transición, estableciendo un circuito dinámico que conecta áreas cerradas con espacios abiertos, integrando vegetación y usos específicos para mejorar la habitabilidad. (Ver figura 73)



**Figura 73. Conceptos tomados de las Casas del Ciprés.**

Además, se plantea una estrategia de densificación en el Centro Histórico como alternativa para revitalizar una zona en despoblamiento, asegurando una ocupación que respete la calidad arquitectónica y el paisaje urbano, especialmente en el sector del Barranco. Se apuesta por un modelo de alta densidad y baja altura, partiendo de tres conceptos vitales para el proyecto de vivienda social como se puede ver en la figura 74.



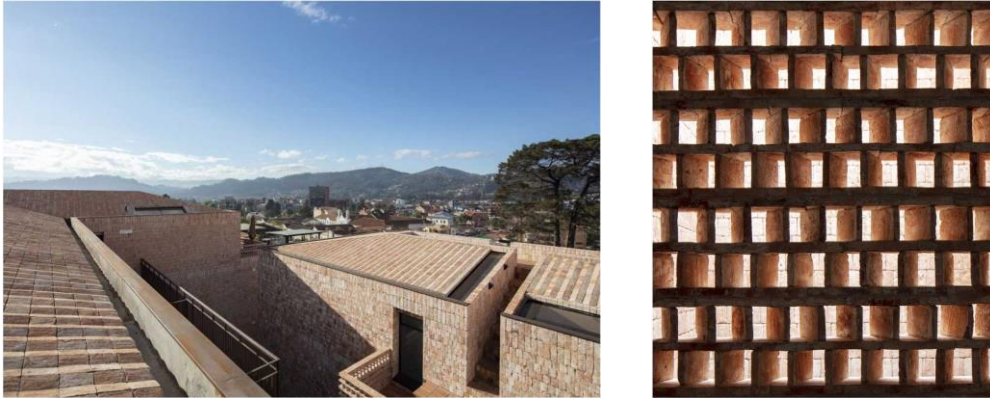
**Figura 74. Conceptos tomados de las Casas del Ciprés.**

**Fuente:** Archivo BAQ.

Otro aspecto destacado de este proyecto es la integración del material preexistente como elemento central del diseño (Ver figura 75). A través del reciclaje de ladrillos artesanales provenientes de la demolición, se logró una propuesta en la que los muros portantes de ladrillo y las celosías no solo cumplen una función estructural, sino que también aportan a la composición estética. Mientras que los muros portantes refuerzan la solidez del conjunto, las celosías introducen una sensación de permeabilidad, equilibrando la relación entre cerramiento y transparencia. Además, se incorpora una cubierta inclinada funcional, utilizada como terraza para los residentes, generando un nuevo espacio de interacción y fortaleciendo el sentido de comunidad dentro del conjunto habitacional.

Para la vivienda social, este enfoque se traduce en la reutilización de materiales existentes, estableciendo un vínculo entre lo construido y lo rehabilitado. Este proceso implica un análisis

detallado de la composición estructural de la edificación original, garantizando una intervención respetuosa y armónica con su contexto.



**Figura 75. Materialidad de las Casas del Ciprés.**

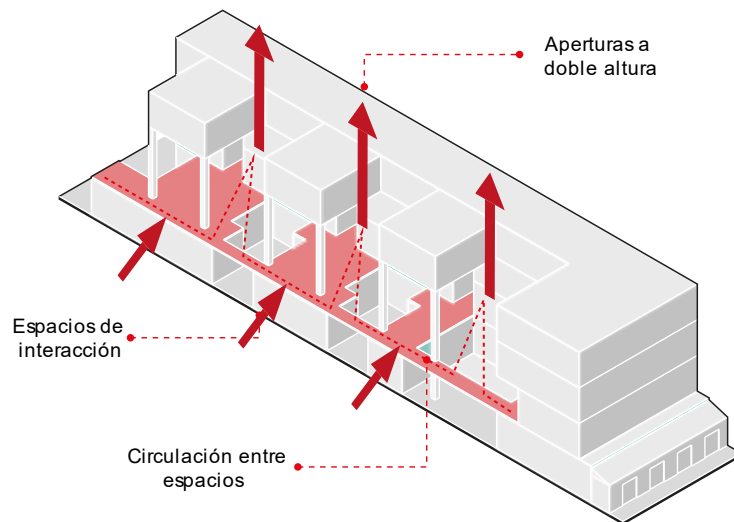
**Fuente:** Archivo BAQ.

### **8.2.2 Pasajes Trofeos**

Para el desarrollo del proyecto, se analiza como referente el proyecto arquitectónico Pasajes Trofeos, ubicado en el Centro Histórico de Bogotá, Colombia, en el barrio Las Cruces. Este sector se caracteriza por su arquitectura vernácula y la aplicación del concepto de casa patio, lo que permite una integración entre los espacios privados y colectivos.

Una de las estrategias clave de este proyecto es la conexión entre barrios históricos, lo que se alinea con la necesidad de integrar el nuevo desarrollo con su contexto urbano inmediato. Además, la recuperación de la tipología del pasaje como elemento arquitectónico tradicional resulta relevante para generar recorridos dinámicos y promover la interacción social dentro del conjunto.

Otro aspecto fundamental es el uso de patios como espacios de articulación, los cuales no solo aportan iluminación y ventilación natural, sino que también generan áreas de encuentro y recreación para los habitantes como se puede observar en la figura 76. También se genera un circuito entre espacios cubiertos y espacios a doble altura. Estas estrategias pueden aplicarse al diseño del proyecto, garantizando una integración armónica con el entorno y mejorando la calidad de vida de los residentes.



**Figura 76. Materialidad de las Casas del Ciprés.**

### 8.3 Concepto y fundamento del diseño bien patrimonial

Para iniciar el diseño del bien patrimonial, se realizó un análisis del estado actual de la edificación en el capítulo 3. En este estudio se determinó que los locales comerciales carecían de servicios adecuados, ya que sus ocupantes debían recurrir a baños públicos al no contar con sanitarios dentro de sus establecimientos. Además, el cielo raso presentaba problemas de salubridad, cubierto de moho, lo que evidenciaba la presencia de humedad como se observa en la figura 77.



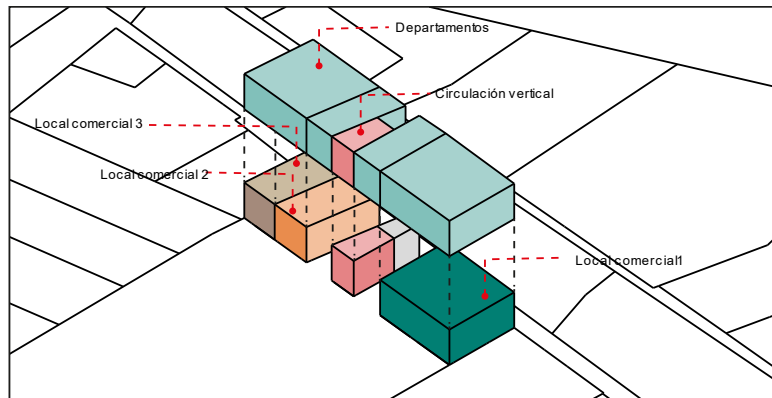
**Figura 77. Problemas de planta baja.**

La circulación vertical como se observa en la figura 78, también mostraba un estado precario y una falta de mantenimiento significativa, representando un riesgo para los usuarios.



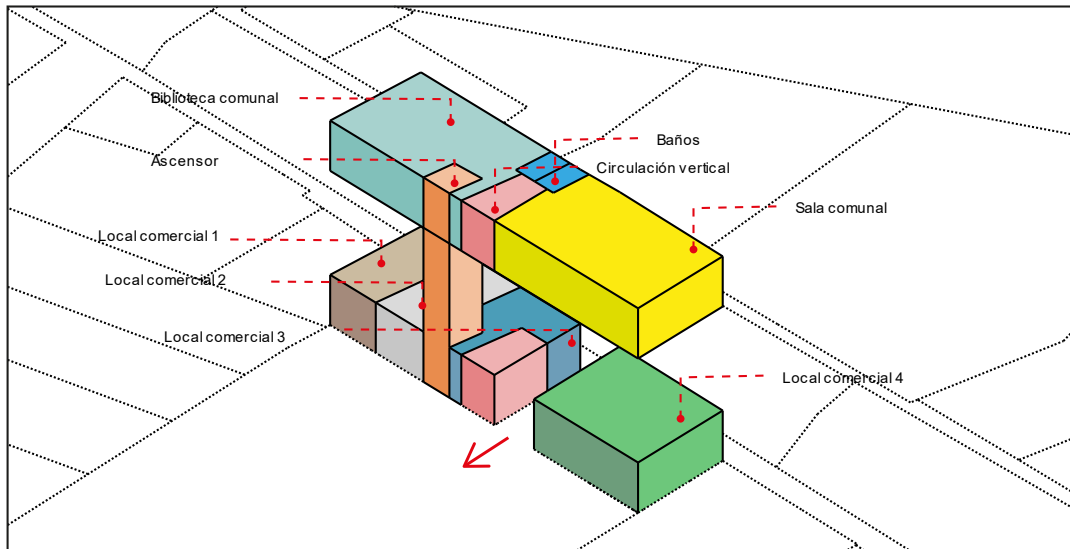
**Figura 78. Problemas de circulación.**

En el segundo nivel, los departamentos no cumplen con las condiciones adecuadas de habitabilidad. Se observa que en un cuarto intermedio solo residía una persona, sin acceso a baño ni divisiones que garantizaran un espacio digno. Por otro lado, los otros tres departamentos eran utilizados como bodegas de almacenaje, lo que generaba un uso inadecuado del espacio. (Ver figura 79)



**Figura 79. Zonificación actual**

Ante esta situación, la propuesta (Ver figura 80) plantea un cambio de uso para el bloque dos, transformándolo en espacios comunales que puedan ser aprovechados por los residentes de la vivienda social, promoviendo así un entorno más funcional y habitable.



**Figura 80. Zonificación propuesta**

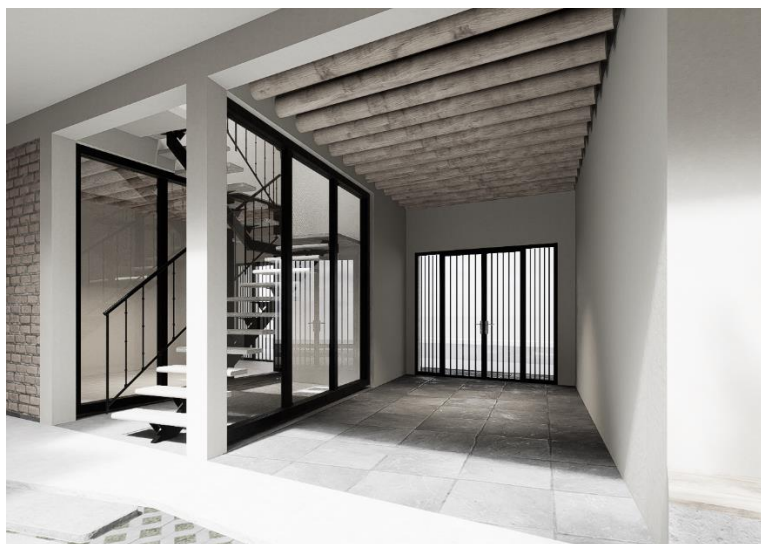
La implementación de una biblioteca comunal y una sala de reuniones comunal como espacios comunes internos dentro del proyecto de vivienda social responde directamente a las necesidades y requerimientos identificados en las encuestas realizadas a los usuarios. Estos espacios fueron seleccionados debido a su impacto positivo en la comunidad, ya que fomentan el acceso a la educación, el fortalecimiento del tejido social y la generación de un entorno de convivencia y aprendizaje.

La biblioteca comunal ofrece un espacio adecuado para el estudio, la lectura y el desarrollo de actividades culturales, promoviendo la inclusión educativa y brindando recursos accesibles para todas las edades. Por otro lado, la sala de reuniones comunal facilita la organización de actividades comunitarias, talleres y encuentros vecinales, promoviendo la participación activa de los residentes en la gestión y fortalecimiento de su entorno. (Ver figura 81).



**Figura 81. Biblioteca comunal**

Para la implementación de estos espacios, se llevó a cabo la rehabilitación del bien patrimonial ubicado en la parte frontal del proyecto, destinando la segunda planta para la adecuación de la biblioteca y la sala de reuniones comunal. En la planta baja, se rehabilita la escalera existente (Ver figura 82), reemplazándola por una con una mejor visual hacia el proyecto, destacando su integración con el entorno. Además, se utiliza materiales que respetan la estética original del edificio, dejando el ladrillo descubierto como elemento característico.

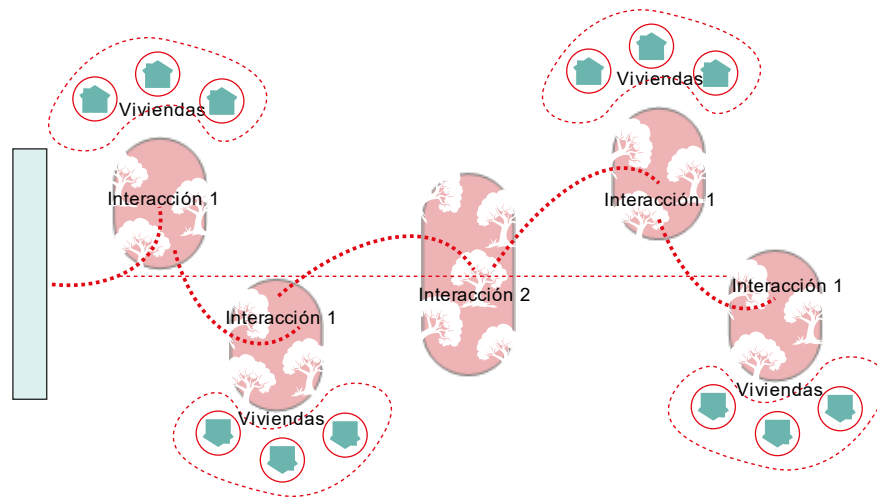


**Figura 82. Escalera rehabilitada**

Asimismo, con el objetivo de garantizar la accesibilidad universal, se incorporó un ascensor que facilita el acceso a las personas con movilidad reducida, permitiendo que todos los residentes puedan disfrutar de estos espacios sin restricciones. De esta manera, la intervención no solo rescata y preserva el valor patrimonial del inmueble, sino que también lo adapta a las necesidades contemporáneas de la comunidad, ofreciendo espacios funcionales y accesibles que contribuyen al bienestar y desarrollo de sus habitantes.

#### **8.4 Concepto y Fundamentación del Diseño**

La vivienda social se concibe como un tejido vivo, donde cada unidad habitacional es un hilo que se entrelaza con la comunidad, formando un entramado sólido y resiliente. Así como un tejido se adapta, se expande y se fortalece con el tiempo, la vivienda social debe ser flexible, sostenible e integrada, permitiendo el crecimiento y la evolución de sus habitantes sin perder su estructura y funcionalidad. (Ver figura 83).



**Figura 83. Concepto idea generadora**

### **8.5 Rehabilitación y conexión con bien patrimonial**

Para la rehabilitación del bien patrimonial, se inició con un análisis detallado en el capítulo 3, en el cual se identificaron los principales problemas estructurales y espaciales que afectaban el inmueble. Estos problemas sirvieron como base para desarrollar propuestas que no solo buscaran mejorar la funcionalidad de los locales comerciales en la planta baja, sino también transformar el segundo nivel, que originalmente estaba destinado a vivienda, en un espacio más adecuado y habitable. Se detectó que el uso de este nivel como vivienda era inviable debido a la falta de servicios sanitarios y a la ausencia de divisiones internas que permitieran una adecuada habitabilidad.

Con base en este diagnóstico, se crearon planimetrías detalladas, respetando el formato de presentación requerido por el GAD Municipal de Cuenca. Las planimetrías incluyen tanto el estado actual del edificio como la propuesta de intervención, mostrando claramente las modificaciones estructurales y espaciales necesarias para mejorar la funcionalidad del inmueble sin comprometer su valor patrimonial. Este enfoque busca no solo la restauración y conservación del bien, sino también la adaptación de los espacios a las necesidades actuales, garantizando su uso sostenible y adecuado a las exigencias contemporáneas. (Ver anexo 4).

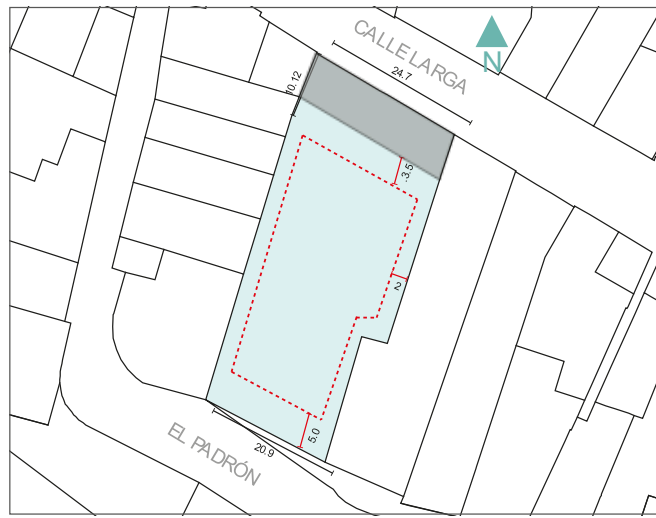
### **8.6 Delimitación, áreas de construcción**

Según el Artículo 32 de las Ordenanzas para la Gestión y Conservación de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca, la ocupación del suelo se define a partir de la altura de la edificación propuesta. En este caso, la nueva construcción se plantea en tres niveles, con un coeficiente de ocupación del suelo del 70% y una altura máxima de 12 metros hasta el cumbrero.

A pesar de que en el análisis del tramo predomina una altura de dos niveles, la propuesta de tres niveles se fundamenta en el Artículo 35 de la misma ordenanza. Este artículo establece que, en predios con edificaciones de valor patrimonial que sean aptos para nuevas construcciones, se

permitirá la implantación de edificaciones adicionales siempre que el retiro respecto a la edificación patrimonial sea igual o mayor a la altura del alero del bien patrimonial, con un mínimo de 3 metros. Además, se permite que la nueva edificación supere en un nivel la altura del bien patrimonial, garantizando así una integración armónica con el entorno histórico.

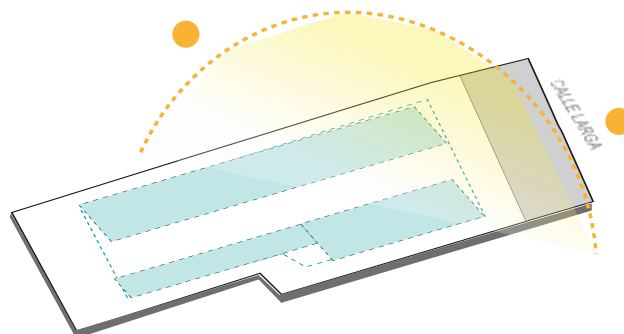
En base a estos lineamientos como se observa en la figura 84 se realiza un retiro frontal de 3.50m del bien patrimonial y dos retiros laterales con el fin de crear pasillos de servicio para mejorar la iluminación y ventilación. También se crea un retiro posterior de 5 metros con el fin de mantener una tipología patrimonial.



**Figura 84. Retiros del predio**

### 8.7 Estrategia de implantación

La estrategia de emplazamiento para la vivienda social se basa en la orientación óptima de la edificación para maximizar la iluminación natural y la ventilación, al mismo tiempo que se respeta la morfología urbana y las características del entorno patrimonial. Se prioriza el acceso principal desde la Calle Larga, garantizando visibilidad y accesibilidad directa hacia la vivienda implantando barras que optimizan la recepción de luz natural en horas de la mañana y tarde. (Ver figura 85).



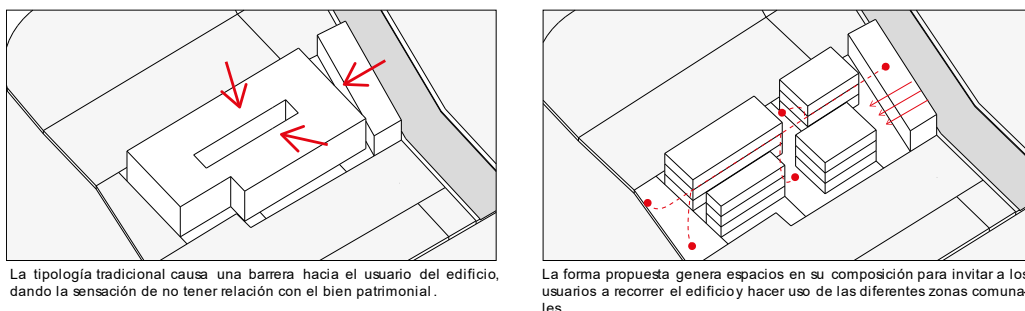
**Figura 85. Implantación**

## 8.8 Forma

Para la vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca, se propone una forma arquitectónica que no solo responda a las necesidades funcionales de habitabilidad, sino que también genere una experiencia sensorial y espacial enriquecedora para sus residentes.

El diseño se fundamenta en un análisis del entorno urbano y patrimonial, considerando tanto las características del tejido construido como la relación con el espacio público. Se plantea un bloque que, sin romper con la morfología tradicional del Centro Histórico, introduce elementos contemporáneos que favorecen la integración del proyecto con su contexto.

A través de la disposición de espacios de transición, patios interiores y fachadas permeables, se busca mejorar la calidad ambiental y social del conjunto, generando un entorno seguro, adecuado y confortable para los habitantes. Como se ilustra en la Figura 86, esta estrategia permite que la vivienda social no solo cumpla su función habitacional, sino que también aporte a la revitalización urbana y promueva una mejor calidad de vida.

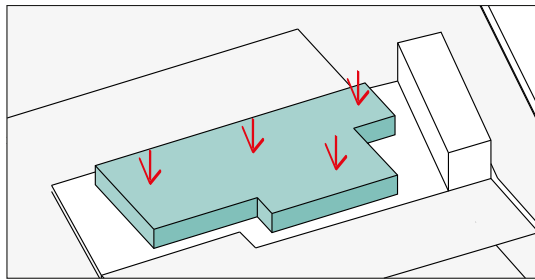


**Figura 86. Forma**

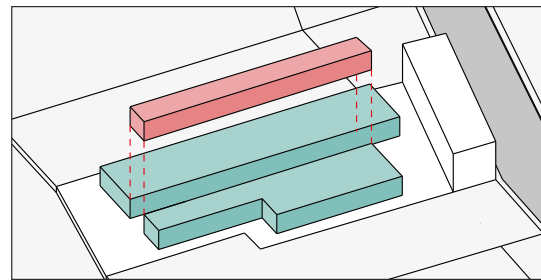
## 8.9 Proceso de diseño

Como se muestra en la figura 87 el proceso de diseño para la forma de la edificación está orientado para mezclar y relacionar a los usuarios con el edificio mediante un circuito por espacios verdes, de ocio y comunales para crear un ambiente donde los habitantes se sientan confortables con todos los programas incluidos en la vivienda social. En primer lugar, se parte de una forma geométrica dada por los retiros propuestos por la ordenanza y sentido de la orientación del sol para colocar espacios que les incidan directamente la luz natural.

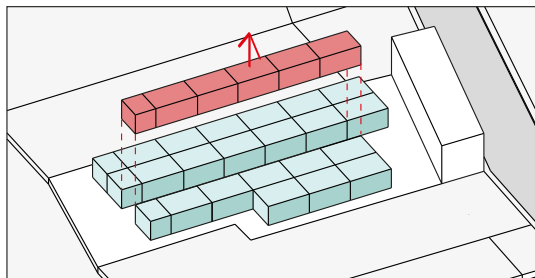
Segundo se modula la barra en bloque de 4 x 6 teniendo en cuenta el espacio mínimo para que una persona pueda habitar cada módulo, por lo cual se generan dos módulos para un departamento para dos personas.



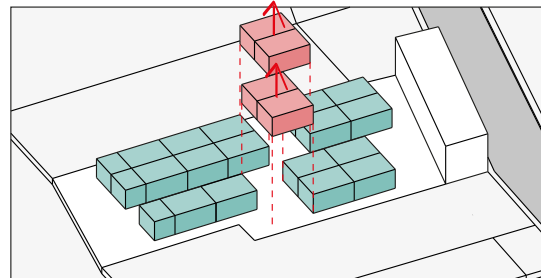
Se parte de una figura dada por los retiros y la geometría del sitio, con los retiros frontal, posterior y laterales para pasillos de servicio.



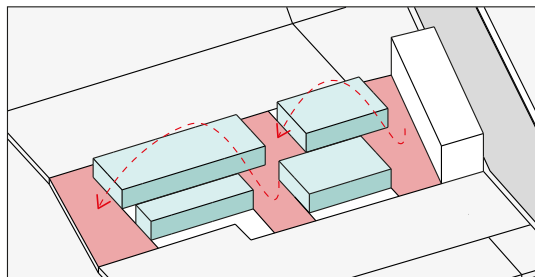
Se suprime un pasillo interior para generar una conexión directa entre los espacios de la edificación y generar dos barras que son óptimas para la iluminación y ventilación.



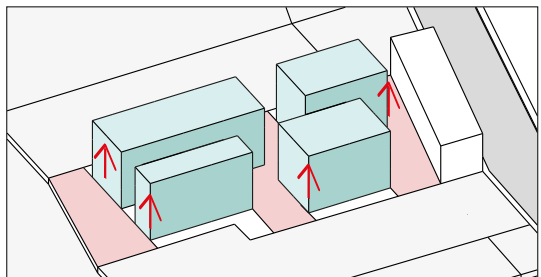
Se crea una modulación dentro de las barras implantadas para subdividir el espacio creado y generar una distribución y flexibilidad en la edificación.



Se suprime algunos bloques teniendo en cuenta un tercio de la modulación de las barras para generar espacios entre el conjunto de bloques.



Se generan tres patios, uno de acceso en el retiro con el bien patrimonial, un patio intermedio y un tras patio, cumpliendo con la morfología de la manzana.



Se eleva tres niveles según la normativa para cumplir con la estrategia de densificar el predio.

**Figura 87. Proceso de diseño**

### 8.10 Usuarios y necesidades

Basándonos en los resultados de la encuesta, se pueden identificar los principales tipos de hogares en la vivienda de interés social y sus necesidades específicas:

**Tabla 17. Usuarios, características y sus necesidades**

Tipo de Hogar	Características	Necesidades Principales
Familias pequeñas (2-3 personas)	Padres con un hijo o padre con dos hijos. Trabajadores o estudiantes.	Vivienda compacta con al menos una habitación. Espacio flexible para usos múltiples.

	Necesidad de estabilidad y funcionalidad.	Áreas comunes para convivencia.
<b>Familias medianas (4 personas)</b>	Padres con dos hijos.	Dos habitaciones independientes.
	Mayor necesidad de espacio.	Espacio para almacenamiento.
	En algunos casos, convivencia con adultos mayores.	Cercanía a escuelas y transporte público.
<b>Parejas</b>	Compañeros de vivienda o parejas jóvenes.	Departamentos pequeños y sala espaciosa.
	Buscan soluciones económicas.	Diseño modular adaptable.
	Enfoque en funcionalidad y conectividad.	Acceso a zonas comerciales y de esparcimiento.
<b>Personas que viven solas</b>	Jóvenes trabajadores o adultos mayores.	Espacios individuales con bajo costo de mantenimiento.
	Necesidad de privacidad y seguridad.	Seguridad y accesibilidad.
	Posible uso de vivienda temporal o de alquiler.	Cercanía a servicios esenciales.

### 8.11 Programa arquitectónico general

El acceso principal a la edificación se da a través de la antigua salida de vehículos del parqueadero, la cual ha sido transformada en una plaza de acceso, ofreciendo un espacio de descanso para los habitantes. Desde allí, se puede ingresar a los bloques mediante una escalera o ascensor ubicado en el Bloque B, que conduce a los departamentos tipo B y C. En el Bloque C, la circulación vertical permite acceder a los departamentos tipo A y D. Entre estos dos bloques, se han dispuesto dos espacios de estudio y relajación, fomentando la convivencia y el bienestar de los residentes. Al final del pasillo, y a un nivel de -1.50 metros, se encuentran áreas complementarias como el huerto urbano, gimnasio y zona infantil, promoviendo la interacción social y la calidad de vida dentro del conjunto de vivienda social.

Para determinar los espacios, se realiza un análisis de los requerimientos mínimos en base al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que en los lineamientos urbanísticos y habitacionales mínimos para el diseño de proyectos de vivienda de interés social de 2024 establece que:

Los proyectos de vivienda de interés social, para su diseño, deberán cumplir con las áreas mínimas sugeridas; que se detallan en la tabla 18.

**Tabla 18. Dimensiones mínimas sugeridas por espacios**

Segmento de vivienda	Número de dormitorios	Área mínima (m <sup>2</sup> ) sugerida
<b>Primer segmento</b>	2	41

	3	46
<b>Segundo segmento</b>	2	41
	3	46
<b>Tercer segmento</b>	2	46
	3	46

**Fuente:** MIDUVI 2024

Los espacios destinados a vivienda deberán cumplir con las dimensiones mínimas internas útiles; que se detallan en la tabla 19.

**Tabla 19. Dimensiones mínimas por espacio**

<b>Espacio</b>	<b>Lado Mínimo</b>
<b>Cocina</b>	1,50 m
<b>Sala-comedor</b>	2,70 m
<b>Dormitorio Principal</b>	2,50 m
<b>Dormitorios Secundarios</b>	2,20 m
<b>Baño completo</b>	1,20 m
<b>Lavado y secado</b>	1,30 m
<b>Medio Baño (opcional)</b>	0,90 m

**Fuente:** MIDUVI 2024

Además, se especifican criterios técnicos para espacios detallados a continuación:

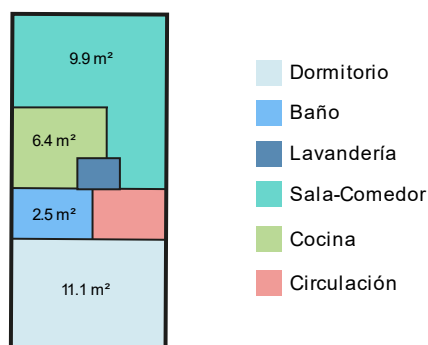
- Las viviendas diseñadas con un solo baño, serán de fácil acceso desde cualquier espacio de la vivienda.
- Ningún espacio de los dormitorios o de los baños serán paso obligatorio a otro espacio dentro de la vivienda.
- El espacio de cocina deberá mantener relación directa con el espacio del comedor; así mismo, se priorizará la ubicación del espacio de sala al ingreso de la vivienda.

Sin embargo, en base a los resultados obtenidos a través de las encuestas, se ha identificado un grupo de personas solas o parejas, especialmente aquellas con limitaciones económicas. Este análisis ha permitido diseñar una tipología de vivienda que responde a estas necesidades, promoviendo la inclusión social sin comprometer las dimensiones mínimas estipuladas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

A partir de ello, y considerando la modulación establecida en la forma, se definió un agrupamiento de bloques según el tipo de departamento y sus diferentes tipologías detalladas a continuación:

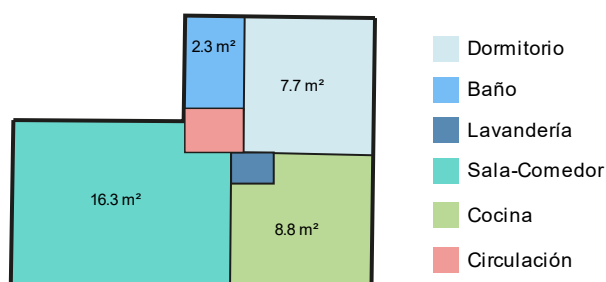
- Departamento tipo A: Como se muestra en la figura 88, se consideran las áreas mínimas establecidas por el MIDUVI para el diseño de la tipología. No obstante, en respuesta a los requerimientos de los usuarios, se opta por ampliar los espacios de la cocina y el comedor,

incorporando además el área de lavado dentro de esta zona. La sala-comedor mantiene una conexión directa con la cocina, lo que cumple con los criterios establecidos por el MIDUVI. Asimismo, se diseñó un dormitorio de dimensiones amplias, ofreciendo un espacio flexible que se adapta a las necesidades del tipo de usuario previsto.



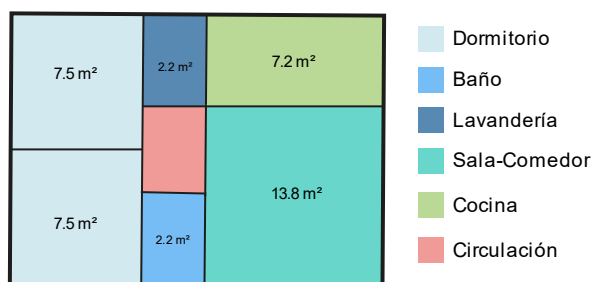
**Figura 88. Áreas de tipología A**

- Departamento tipo B: Tal como se presenta en la figura 89, se toma en cuenta las áreas mínimas estipuladas por el MIDUVI para el diseño de la tipología. Sin embargo, en función de las necesidades de los usuarios, se opta por ampliar los espacios de la cocina y el comedor, integrando también el área de lavado dentro de esta misma zona, con lo cual se crea un único ambiente en estos espacios. La sala-comedor conserva una relación directa con la cocina, cumpliendo con los criterios establecidos. Adicionalmente, se diseñó un dormitorio con dimensiones superiores a las mínimas requeridas.



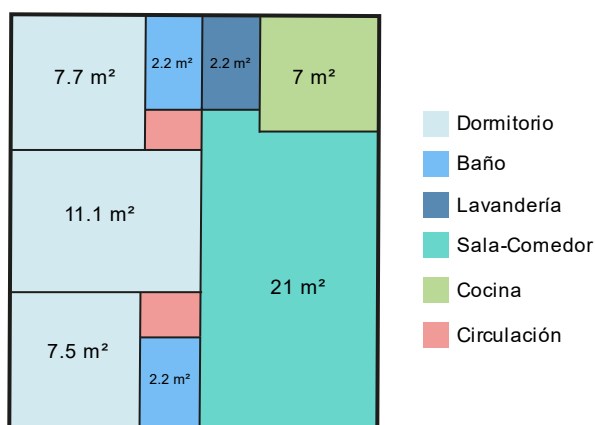
**Figura 89. Áreas de tipología B**

- Departamento tipo C: Como se observa en la figura 90, se considera las áreas mínimas establecidas por el MIDUVI para el diseño de la tipología. No obstante, en respuesta a los requerimientos de los usuarios, se opta por ampliar los espacios de la cocina, comedor y la sala, generando un solo ambiente entre estos espacios. El comedor mantiene una conexión directa con la cocina, lo que cumple con los criterios establecidos. Asimismo, se proyecta dos dormitorios con dimensiones que superan en medida a las mínimas con el fin de ofrecer una mejor habitabilidad en el espacio, ofreciendo espacios flexibles que se adapten a las necesidades del tipo de usuario previsto.



**Figura 90. Áreas de tipología C**

- Departamento tipo D: Como se muestra en la figura 91, se considera las áreas mínimas establecidas por el MIDUVI para el diseño de la tipología. No obstante, en respuesta a los requerimientos de los usuarios, se opta por ampliar los espacios de la cocina, sala-comedor debido a que el número de usuarios previstos aumenta en esta tipología las áreas requeridas deben satisfacer y dotar de un espacio habitable con el fin de evitar el hacinamiento. También, se proyecta 3 dormitorios un dormitorio principal de dimensiones amplias y 2 dormitorios secundarios, ofreciendo un espacio flexible que se adapta a las necesidades del tipo de usuario previsto.



**Figura 91. Áreas de tipología D**

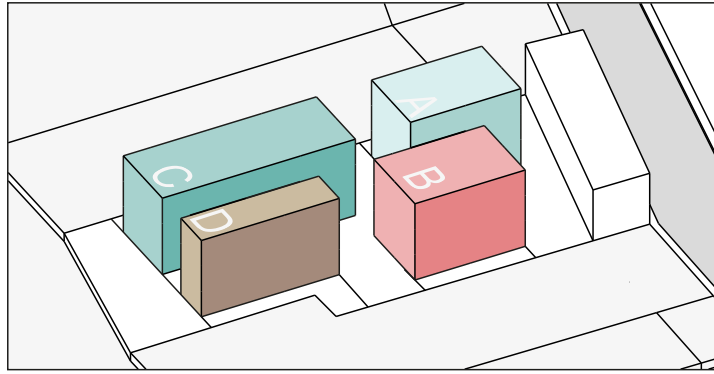
El área destinada a cada espacio varía en función del tipo de usuario contemplado para cada departamento, lo que permite al proyecto promover la inclusión de diversos perfiles de habitantes dentro del conjunto habitacional. Es importante señalar que la cantidad de tipologías se propone en base a los resultados de las encuestas. Finalmente, es importante destacar que a la superficie útil prevista por tipología se suman las áreas correspondientes a la circulación y los muros interiores, obteniéndose así, las áreas totales por tipología como se muestra en la tabla 20.

**Tabla 20. Programa arquitectónico general.**

<b>N.º de Espacios</b>	<b>Áreas</b>	<b>Función</b>	<b>Dimensiones aproximadas</b>	<b>Capacidad de personas</b>	<b>Tipo de Zona</b>
<b>3</b>	Departamento tipo A	Habitar	42 m <sup>2</sup>	1 a 2	Privada
<b>6</b>	Departamento tipo B	Habitar	42 m <sup>2</sup>	1 a 2	Privada
<b>15</b>	Departamento tipo C	Habitar	50 m <sup>2</sup>	2 a 3	Privada
<b>3</b>	Departamento tipo D	Habitar	75 m <sup>2</sup>	3 a 5	Privada
<b>2</b>	Área de descanso exterior	Descansar	40 m <sup>2</sup>	6 a 12	Pública
<b>1</b>	Área de estudio exterior	Estudiar	50 m <sup>2</sup>	4 a 8	Pública
<b>1</b>	Área de juegos para niños	Recrear	80 m <sup>2</sup>	6 a 10	Pública
<b>1</b>	Gimnasio al aire libre	Entrenar	60 m <sup>2</sup>	3 a 5	Pública
<b>1</b>	Huerto comunal	Recrear	70 m <sup>2</sup>	3 a 6	Pública
<b>2</b>	Terraza comunal	Observar	18 m <sup>2</sup>	6 a 12	Pública

### **8.12 Zonificación general**

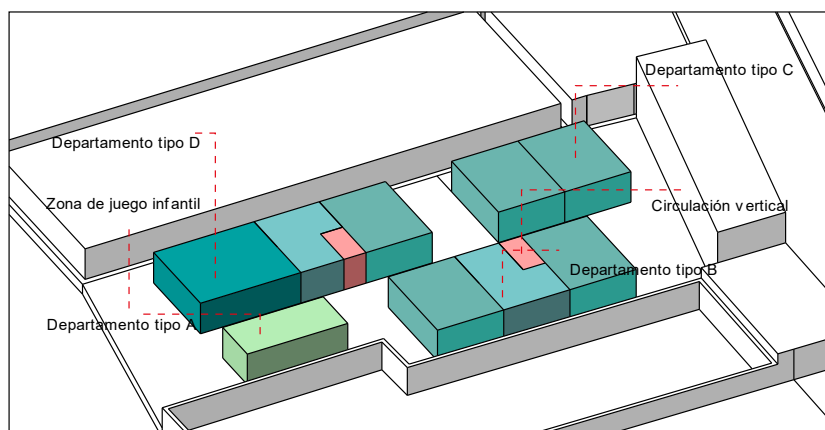
La zonificación de la vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca es clave para garantizar su funcionamiento eficiente y mejorar la calidad de vida de sus residentes. Se organiza en tres bloques principales como se puede apreciar en la figura 92.



**Figura 92. Zonificación general**

- **Bloque A:** Funciona como el acceso principal, integrando la plaza de ingreso, áreas comunes y espacios de descanso para los habitantes.
- **Bloque B:** Alberga los departamentos tipo B y C, con circulación vertical mediante escalera y ascensor, facilitando la movilidad dentro del conjunto.
- **Bloque C:** Contiene los departamentos tipo A y D, junto con espacios de estudio y relajación, promoviendo la interacción social y el uso eficiente del espacio.

Además, en la parte posterior, a un nivel inferior de 1.50 metros, se ubican zonas comunitarias como el huerto urbano, gimnasio y área infantil, proporcionando espacios de esparcimiento y fomentando la vida en comunidad. Esta distribución optimiza la funcionalidad y accesibilidad, asegurando una circulación fluida y promoviendo un entorno habitable y dinámico para sus residentes, como se muestra en la Figura 93.



**Figura 93. Zonificación por bloques**

### 8.13 Zonificación por tipología de departamentos

### 8.13.1 Departamento tipo A

En el departamento tipo A, diseñado para una o dos personas, la distribución de los espacios optimiza la funcionalidad y la privacidad. La habitación se ubica en la parte posterior, separada de la zona semiprivada por un pasillo, lo que garantiza mayor intimidad. El baño y la cocina se agrupan estratégicamente para concentrar las zonas húmedas en un solo sector, minimizando así el recorrido de las instalaciones. La sala, la cocina y el comedor comparten un mismo ambiente, creando un espacio integrado y eficiente, como se muestra en la figura 94.

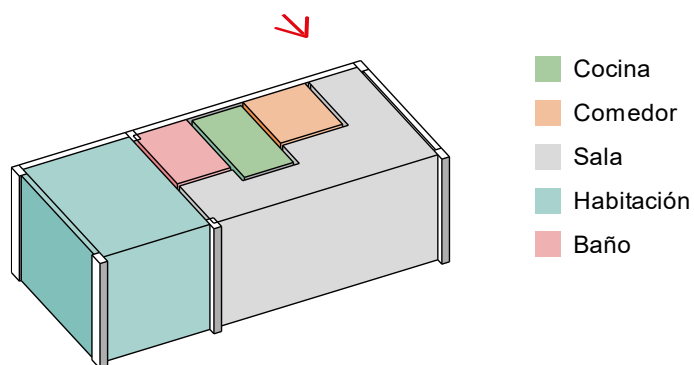


Figura 94. Zonificación Tipo A

### 8.13.2 Departamento Tipo B

En el departamento tipo B, diseñado para una o dos personas, la distribución de los espacios optimiza la funcionalidad y la privacidad. La habitación se ubica en la parte posterior, mejorando la privacidad al no tener contacto directo con las zonas semi privadas. El baño y la cocina se agrupan estratégicamente para concentrar las zonas húmedas en un solo sector, minimizando así el recorrido de las instalaciones. La sala, la cocina y el comedor comparten un mismo ambiente, creando un espacio integrado y eficiente, como se muestra en la figura 95.

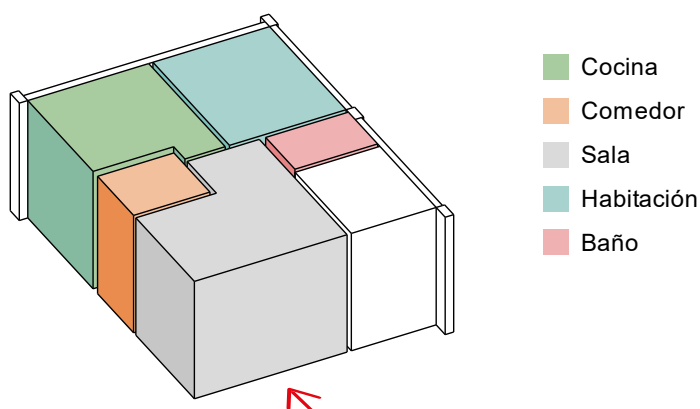


Figura 95. Zonificación Tipo B

### 8.13.3 Departamento Tipo C

En el departamento tipo C, diseñado para dos o tres personas, la distribución de los espacios optimiza la funcionalidad y la privacidad de todas las zonas del departamento. Las habitaciones se ubican en la parte posterior, separados por un pasillo que distribuye a la zona del baño y lavandería, mejorando la privacidad al no tener contacto directo con las zonas semi privadas. El baño y la cocina se agrupan estratégicamente para concentrar las zonas húmedas en un solo sector, minimizando así el recorrido de las instalaciones. La sala, la cocina y el comedor comparten un mismo ambiente, creando un espacio integrado y eficiente, como se muestra en la figura 96.

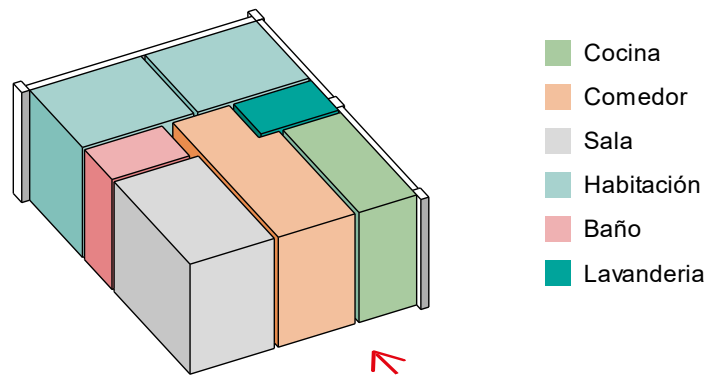


Figura 96. Zonificación Tipo C

### 8.13.4 Departamento Tipo D

En el departamento tipo D, diseñado para tres a cinco personas, la distribución de los espacios mejora la funcionalidad y la comodidad. Las habitaciones están separadas por un pasillo que organiza y distribuye eficientemente las zonas de servicio y las áreas privadas. El baño y la cocina se agrupan estratégicamente para concentrar las zonas húmedas en un solo sector, reduciendo el recorrido de las instalaciones. La sala, la cocina y el comedor se integran en un solo ambiente, favoreciendo la amplitud y la interacción entre los habitantes, como se muestra en la figura 93.

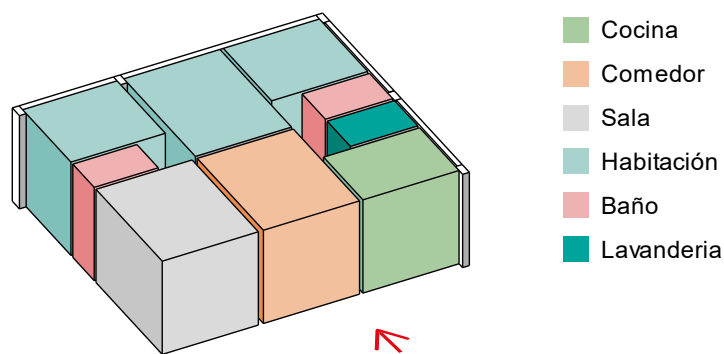
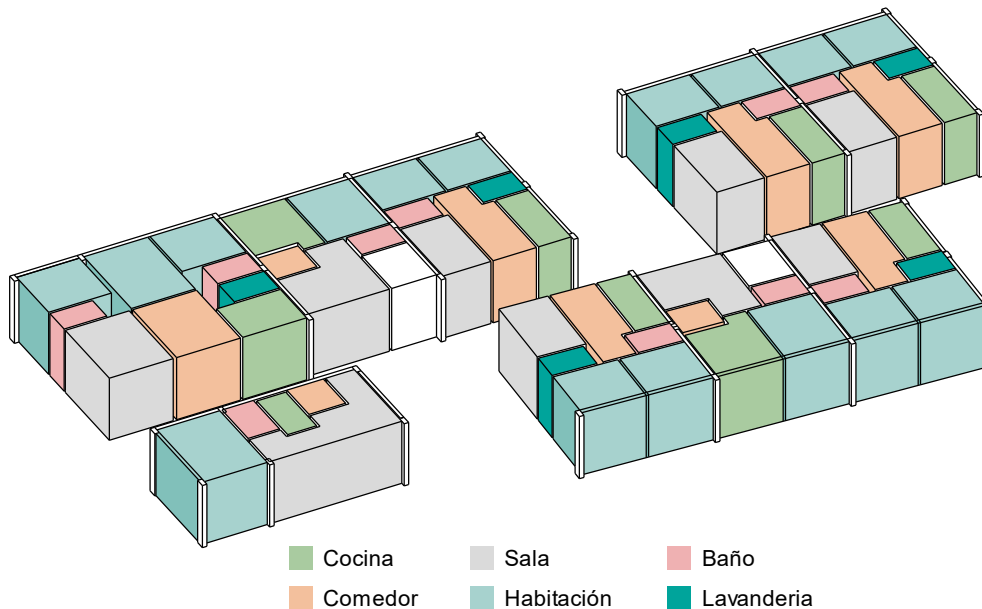


Figura 97. Zonificación Tipo D

### 8.13.5 Conjunto de tipologías

En la figura 94 se observa el conjunto de tipologías por nivel, ya que las tipologías se repiten en los 2 niveles superiores. Los diferentes espacios en los diferentes tipos de tipologías guardan un mismo lenguaje de ubicación y agrupación de zonas húmedas con el fin de optimizar el sistema de instalaciones dentro del proyecto.

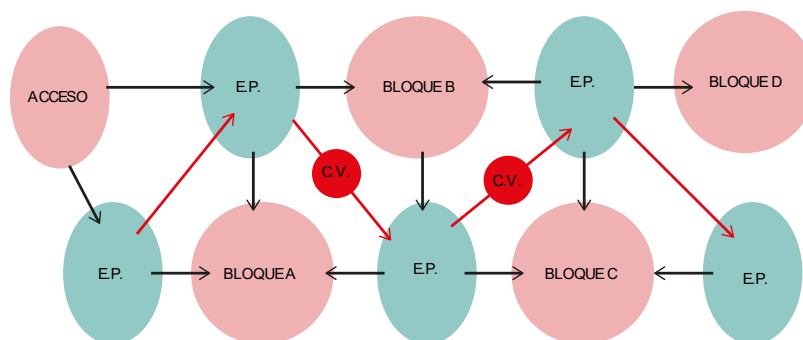


**Figura 98. Tipologías por nivel**

### 8.14 Organigrama

El organigrama espacial de la vivienda social como se observa en la figura 99, está pensado para optimizar la accesibilidad y circulación de los residentes, garantizando un flujo eficiente entre los distintos espacios habitacionales y comunitarios.

El acceso principal se realiza a través de la antigua salida de vehículos del parqueadero, que ha sido transformada en una plaza de acceso, un espacio de descanso y encuentro para los habitantes. Desde allí, se distribuye la circulación hacia los diferentes bloques. En el Bloque B, una escalera y un ascensor permiten el acceso a los departamentos tipo B y C, mientras que, en el Bloque C, la circulación vertical conduce a los departamentos tipo A y D. Entre estos dos bloques, se han dispuesto espacios de estudio y relajación, fomentando la interacción social y el bienestar de los residentes. Al final del pasillo, a un nivel inferior de 1.50 metros, se encuentra la zona de huerto, gimnasio y área infantil, configurando un núcleo de actividades comunitarias que promueve la integración y el uso eficiente del espacio dentro del conjunto habitacional.



**Figura 99. Organigrama de funcionamiento**

### 8.15 Presupuesto referencial

En el marco del desarrollo de un proyecto de vivienda social, resulta crucial considerar de manera exhaustiva los materiales que se utilizan, dada la repercusión que estas decisiones tienen en el entorno urbano y social. En este sentido, se elabora un presupuesto referencial que proporciona un desglose detallado de los costos asociados con la ejecución de las unidades habitacionales propuestas, facilitando la planificación y la gestión eficiente de los recursos disponibles.

El proyecto prioriza el empleo de materiales sustentables que, además de garantizar la durabilidad y funcionalidad de las viviendas, se alinean con los principios de conservación ambiental y respeto por el patrimonio arquitectónico del Centro Histórico. Entre los materiales seleccionados se incluyen el hormigón, el ladrillo artesanal, el aluminio, el acero y el vidrio, los cuales destacan por sus propiedades de resistencia y eficiencia energética, a la vez que permiten una integración armoniosa con el contexto urbano y cultural de la ciudad. Asimismo, se opta por el uso de pisos de adoquín en las áreas exteriores, una elección que favorece la permeabilidad del suelo y contribuye a la gestión eficiente del agua pluvial. En cuanto a las áreas verdes, se considera el uso de kikuyo, una especie de césped adaptada a las condiciones locales, que no solo cumple con requerimientos estéticos y funcionales, sino que también favorece la sostenibilidad y el bienestar de la comunidad.

En este contexto en la tabla 21 se representa el presupuesto referencial del proyecto:

**Tabla 21. Presupuesto referencial**

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario USD	P. Total USD
<b>1. Obras preliminares</b>					
1.1	Limpieza y desalojo del terreno	m <sup>2</sup>	1289.7	20	25794.00
1.2	Replanteo y nivelación del área de construcción	m <sup>2</sup>	661.54	6	3969.24
1.3	Bodega provisional	m <sup>2</sup>	12	110	1320.00
1.4	Guardianía provisional	m <sup>2</sup>	12	90	1080.00
1.5	Instalación eléctrica provisional	u	1	450	450.00
1.6	Instalación baño provisional	u	1	120	120.00

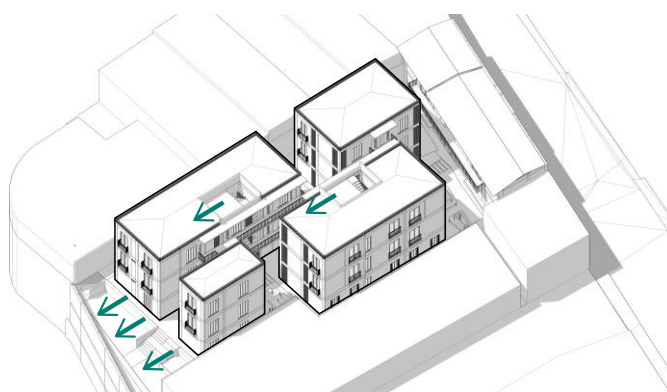
1.7	Cerramiento provisional (malla 2m)	m <sup>2</sup>	40	19.45	778.00
1.8	Rótulo de obra	u	1	15	15.00
				Total	33526.24
<b>2. Cimentación</b>					
2.1	Excavación a máquina para zapatas	m <sup>3</sup>	105	29.34	3080.70
2.2	Hormigón armado f'c = 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	128	440	56320.00
2.3	Acero de refuerzo	kg	6400	1.61	10304.00
2.4	Encofrado de zapatas y vigas de cimentación	m <sup>2</sup>	310	34.92	10825.20
2.5	Plástico impermeabilizante	m <sup>2</sup>	213	3.88	826.44
2.6	Relleno compactado	m <sup>2</sup>	213	2.69	572.97
				Total	80529.90
<b>3. Vigas</b>					
3.1	Viga 0.4 x 0.2 x 2.8 H.A. 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	23.33	440	10265.20
3.2	Viga 0.4 x 0.2 x 2.8 H.A. 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	3.36	440	1478.40
3.3	Viga 0.4 x 0.2 x 2.8 H.A. 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	36.19	440	15923.60
3.4	Acero de refuerzo	kg	8,174.40	1.61	13160.784
3.5	Encofrado de zapatas y vigas de cimentación	m <sup>2</sup>	786	34.92	27447.12
				Total	68275.10
<b>4. Columnas</b>					
4.1	Hormigón armado f'c = 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	35.24	440	15505.60
4.2	Acero de refuerzo	kg	3628.8	1.61	5842.368
4.3	Encofrado	m <sup>2</sup>	453.6	34.92	15839.712
				Total	37187.68
<b>5. Losa aligerada</b>					
5.1	Hormigón aligerado f'c=240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	225	440	99000.00
5.2	Viguetas pretensadas y casetones	m <sup>2</sup>	661.54	38	25138.52
5.3	Acero de refuerzo adicional	kg	4800	1.61	7728.00
5.4	Encofrado de borde y perímetro	m	270	20	5400.00
				Total	137266.52
<b>6. Mampostería</b>					
6.1	Ladrillo artesanal	m <sup>2</sup>	2025	12.5	25312.50
6.2	Bloque de cemento	m <sup>2</sup>	943.2	10.75	10139.40
6.3	Celosía de ladrillo artesanal	m <sup>2</sup>	90	18	1620.00
				Total	37071.90
<b>7. Pisos</b>					
7.1	Piso flotante	m <sup>2</sup>	777	16.50	12820.50
7.2	Piso cerámico 30x30 cm	m <sup>2</sup>	156	17.63	2750.28
7.3	Piso cerámico 25x25 cm	m <sup>2</sup>	135	16.63	2245.05
				Total	17815.83
<b>8. Instalaciones sanitarias</b>					
8.1	Punto de agua PVC-roscable 1/2"	u	84	13.53	1136.52
8.2	Tubería PVC 1/2"	m	190	2.21	419.9
8.3	Llave de paso 1/2"	u	60	16.53	991.8
8.4	Tanque PVC 1200lt	u	1	154.39	154.39
				Total	2702.61

<b>9. Aguas servidas</b>					
9.1	Punto de desagüe PVC 50mm	u	81	2.47	200.07
9.2	Punto de desagüe PVC 100mm	u	54	16.62	897.48
9.3	Tubería PVC 50mm	m	360	6.68	2404.80
9.4	Tubería PVC 110mm	m	150	18.56	2784.00
9.5	Ye de PVC reductora	u	54	1.56	84.24
9.6	Reductor PVC 110x50mm	u	60	11.78	706.80
9.7	Unión PVC 50mm desagüe	u	64	1.37	87.68
9.8	Unión PVC 110mm desagüe	u	98	1.50	147.00
9.9	Tapón hembra PVC roscable d=1/2"	u	30	0.40	12.00
9.10	TAPÓN PVC d=50mm	u	27	1.36	36.72
9.11	TAPÓN PVC d=110mm	u	27	1.11	29.97
9.12	Rejilla de piso 3" aluminio	u	30	3.21	96.30
9.13	Rejilla de piso 2" aluminio	o	30	2.63	78.90
Total					7565.96
<b>10. Bajantes</b>					
10.1	Bajante PVC 110mm con codo	m	36	3.16	113.76
10.2	Rejilla de piso aluminio	u	12	17.18	206.16
Total					319.92
<b>11. Instalaciones eléctricas</b>					
11.1	Punto de iluminación	u	135	19.9	2686.50
11.2	Punto de tomacorriente doble 110V	u	90	106.6	9594.00
11.3	Manguera eléctrica 1/2"	m	150	36.15	5422.50
11.4	Acometida principal eléctrica	m	50	184.56	9228.00
11.5	Tablero de control	u	1	13.84	13.84
11.6	Salida especial 220 V(PTO)	u	27	69.9	1887.30
11.7	Conexión a tierra (varilla cooperwell conductor Cu)		27	44.92	1212.84
Total					30044.98
<b>12. Aparatos sanitarios</b>					
12.1	Inodoro tanque bajo	u	30	109.48	3284.40
12.2	Lavamanos blanco económico	u	30	61.08	1832.40
12.3	Fregadero A.I un pozo INC. accesorios y llave cromada	u	27	82.55	2228.85
12.4	Suministro e instalación de piedra de lavar	u	27	79.29	2140.83
12.5	Sifón PVC 2" Tipo desagüe	u	30	2.89	86.70
12.6	Sifón PVC 3" Tipo desagüe	u	30	8.34	250.20
Total					9823.38
<b>13. Carpintería</b>					
13.1	Puerta madera 0.9 x 2.1 m	u	48	182.82	8775.36
13.2	Puerta madera 0.75 x 2.1 m	u	48	157.05	7538.40
13.3	Puerta metálica con vidrio 0.9 x 2.1 m	u	27	315.58	8520.66
13.4	Ventana deslizable aluminio y vidrio 1.2 x 2.2 m	u	51	460	23460.00
13.5	Ventana abatible aluminio y vidrio 1.5 x 2.2 m	u	30	520	15600.00

<b>13.6</b>	Mobiliario dormitorio madera de pino	unidad	27	650	17550.00	
<b>13.7</b>	Mobiliario cocina madera de pino	unidad	27	700	18900.00	
<b>13.8</b>	Mobiliario almacenamiento	unidad	27	300	8100.00	
					<b>Total</b>	<b>63894.42</b>
<b>14. Cubierta</b>						
<b>14.1</b>	Estructura metálica para cubierta	m <sup>2</sup>	250	28	7000.00	
<b>14.2</b>	Tablero OSB 11mm como base	m <sup>2</sup>	250	12.5	3125.00	
<b>14.3</b>	Teja artesanal colocada con mortero	m <sup>2</sup>	250	55.18	13795.00	
<b>14.4</b>	Plástico impermeabilizante	m <sup>2</sup>	210	3.88	814.80	
					<b>Total</b>	<b>24734.80</b>
<b>15. Contrapiso</b>						
<b>15.1</b>	Hormigón f'c=180 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	14.2	115.36	1638.11	
<b>15.2</b>	Malla electrosoldada R-84	m <sup>2</sup>	464	6.77	3141.28	
<b>15.3</b>	Plástico impermeabilizante	m <sup>2</sup>	464	3.88	1800.32	
<b>15.4</b>	Relleno compactado	m <sup>2</sup>	464	2.69	1248.16	
					<b>Total</b>	<b>7827.87</b>
<b>16. Áreas exteriores</b>						
<b>16.1</b>	Contrapiso exterior	m <sup>2</sup>	185	316.40	58534.00	
<b>16.2</b>	Mobiliario exterior hormigón 2x2x0.9 m	u	2	1200	2400.00	
<b>16.3</b>	Postes con farolas LED solares	u	6	233.45	1400.70	
<b>16.4</b>	Juego de niños escalador madera y malla	u	1	1250	1250.00	
<b>16.5</b>	Juego de niños tipo laberinto	u	1	1520	1520.00	
<b>16.6</b>	Máquinas de correr exteriores	u	3	650	1950.00	
<b>16.7</b>	Máquinas de cintura exteriores	u	2	500	1000.00	
<b>16.8</b>	Huerto comunal 3x2 m	u	1	1353	1353.00	
<b>16.9</b>	Muro de contención posterior 20 m	m	20	211.93	4238.60	
<b>16.1</b>	Cajón de gradas	u	6	1,293.04	7758.24	
<b>16.11</b>	Gradas zona trasera	ml	1.5	850	1275.00	
<b>16.12</b>	Bordillos hormigón exterior	ml	40	22.4	896.00	
<b>16.13</b>	Barandillas de acero	ml	126	45	5670.00	
<b>16.14</b>	Ascensores	u	3	18500	55500.00	
<b>16.15</b>	Basureros exteriores	u	6	18.3	109.80	
<b>16.16</b>	Parqueaderos de bicicleta	u	5	250	1250.00	
<b>16.17</b>	Plantación de árboles	u	4	25	100.00	
<b>16.18</b>	Plantación de arbustos pequeños	u	25	4	100.00	
<b>16.19</b>	Arena	m <sup>2</sup>	60	2.21	132.60	
<b>16.20</b>	Césped (Kikuyo)	m <sup>2</sup>	128	8	1024.00	
					<b>Total</b>	<b>147461.94</b>
					<b>Total, obra</b>	<b>558587.12</b>
					<b>Iva 15%</b>	<b>83788.07</b>
					<b>Total</b>	<b>642375.18</b>

## 8.16 Visuales

Las estrategias visuales en el diseño de la vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca buscan optimizar la relación entre los espacios interiores y el entorno urbano, aprovechando la luz natural y las vistas para mejorar la calidad de vida de los residentes. Se prioriza la continuidad visual, asegurando que las líneas de visión fluyan sin interrupciones entre los espacios habitacionales y las áreas comunes, lo que permite una mayor sensación de apertura y conexión con el entorno patrimonial. Además, el diseño incluye vistas hacia jardines y terrazas accesibles, ofreciendo espacios de esparcimiento que fomentan la interacción social y el bienestar de los habitantes. Desde las terrazas superiores, se han planificado puntos de observación que permiten disfrutar de panoramas del Centro Histórico y el paisaje natural circundante, contribuyendo a una mayor sensación de confort y habitabilidad, como se ilustra en la Figura 100.



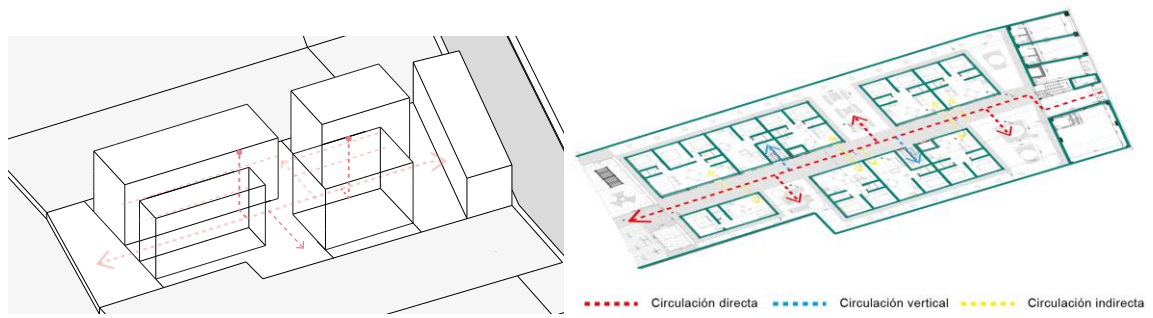
**Figura 100. Visuales del proyecto**

## 8.17 Circulación

La circulación en la vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca ha sido diseñada para garantizar un tránsito fluido y seguro de los residentes, optimizando la movilidad y fomentando la interacción social dentro del conjunto habitacional.

Se ha desarrollado un recorrido central y perimetral que conecta los diferentes bloques, permitiendo el acceso a los departamentos y las áreas comunes con vistas a los patios internos y espacios verdes. Esto establece una relación continua entre el interior y el exterior, aprovechando la iluminación y ventilación natural.

El diseño también contempla accesos claramente definidos que conectan las rutas de circulación interna con los espacios comunitarios, como la plaza de acceso, el huerto urbano, el gimnasio y la zona infantil. Estas rutas están pensadas para mejorar la experiencia residencial, asegurando que cada desplazamiento dentro del conjunto contribuya a la calidad de vida de los habitantes, como se muestra en la Figura 101.



**Figura 101. Circulación del proyecto**

### 8.18 Áreas verdes

El diseño de la vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca incorpora diversas áreas verdes con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes, proporcionando espacios de recreación, descanso y convivencia. La integración de vegetación en distintos niveles del conjunto genera un entorno más habitable, optimizando el confort térmico y la ventilación natural.

El proyecto contempla espacios verdes estratégicos, como una plaza de acceso, que funciona como un punto de encuentro y descanso para los habitantes. Además, se ha incorporado un huerto comunitario, permitiendo la producción de alimentos y promoviendo la interacción social entre los residentes.

Los patios interiores han sido diseñados para proporcionar iluminación natural y ventilación cruzada, además de servir como áreas de convivencia y esparcimiento. De esta manera, la integración de áreas verdes convierte el proyecto en un espacio sostenible y acogedor, promoviendo el equilibrio entre lo construido y lo natural (Ver Figura 102).



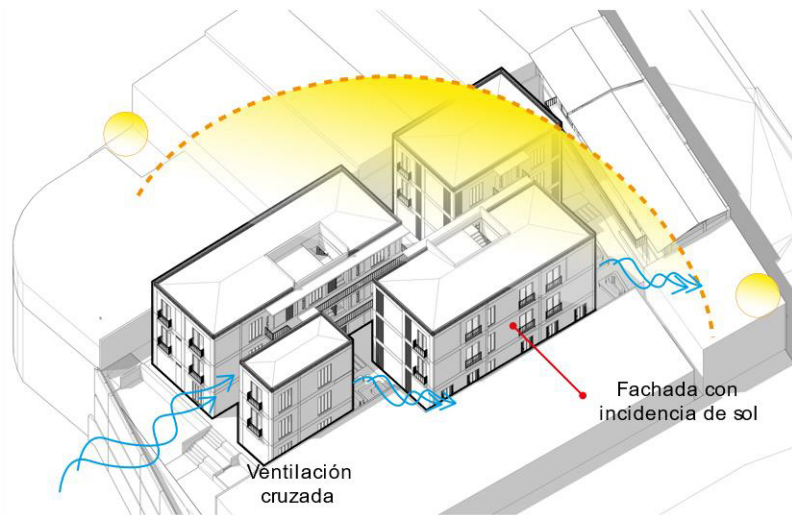
**Figura 102. Áreas verdes del proyecto**

### **8.19 Ventilación y soleamiento**

La vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca incorpora estrategias climáticas esenciales para garantizar el confort térmico y la eficiencia energética. La orientación de los bloques ha sido diseñada para maximizar la iluminación natural en los espacios interiores, reduciendo la necesidad de luz artificial durante el día. Al mismo tiempo, se minimiza la exposición directa al sol en las horas más intensas, contribuyendo a mantener temperaturas agradables dentro de las viviendas.

La ventilación cruzada es un elemento clave en el diseño, permitiendo el flujo natural del aire entre los departamentos y espacios comunes, mejorando la calidad del aire y reduciendo la dependencia de sistemas de climatización artificial. Además, la integración de vegetación en patios y terrazas ayuda a regular la temperatura interior, actuando como una barrera natural contra el calor y proporcionando un ambiente más fresco y saludable.

Estas estrategias no solo optimizan el rendimiento térmico del edificio, sino que también enriquecen la experiencia sensorial de los habitantes, promoviendo un entorno más sostenible y confortable (Ver Figura 103).



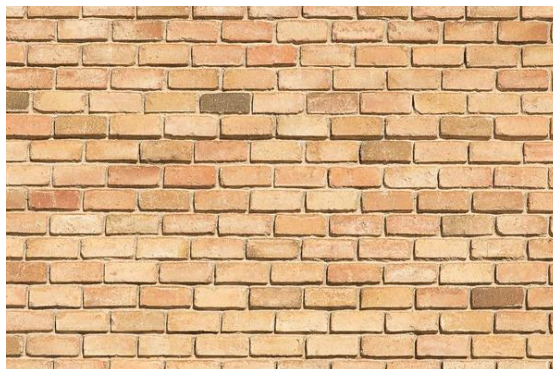
**Figura 103. Soleamiento y vientos**

## 8.20 Materialidad y texturas

El análisis previo del proyecto determinó que el uso de materiales sin acabados es una estrategia viable para reducir costos y optimizar los recursos en la construcción de viviendas sociales dentro del Centro Histórico de Cuenca. Se identificó que el ladrillo visto (Ver figura 104), el hormigón expuesto (Ver figura 105) y la madera natural (Ver figura 106), no solo disminuyen la necesidad de revestimientos adicionales, sino que también se integran adecuadamente con la estética y el entorno patrimonial. Sin embargo, su exposición a las condiciones climáticas, como la humedad, la radiación solar y las variaciones de temperatura, requiere de estrategias específicas para garantizar su durabilidad y mantenimiento mínimo a lo largo del tiempo.

### 8.20.1 Estrategias de protección para los materiales expuestos

- **Ladrillo Visto**
- Aplicación de selladores hidrófugos para reducir la absorción de humedad y prevenir la formación de hongos o eflorescencias.
- Uso de juntas de mortero resistentes a la humedad, evitando filtraciones y garantizando mayor estabilidad estructural.



**Figura 104. Muro de ladrillo**

### **8.20.2 Hormigón Expuesto**

- Tratamiento con impermeabilizantes y endurecedores superficiales que eviten la porosidad y el desgaste por agentes externos.
- Incorporación de aditivos hidrófugos en la mezcla para mejorar su resistencia al agua y reducir la carbonatación.
- Uso de texturizados en el encofrado que mejoren la estética sin necesidad de acabados adicionales, evitando fisuras prematuras.



**Figura 105. Textura de hormigón**

### **8.20.3 Madera Natural**

- Aplicación de barnices, aceites o lasures con protección UV para evitar el agrietamiento y decoloración por el sol.
- Tratamiento con fungicidas e insecticidas naturales que previenen ataques de plagas y deterioro por humedad.
- Uso en zonas protegidas o combinación con elementos estructurales más resistentes para prolongar su vida útil.



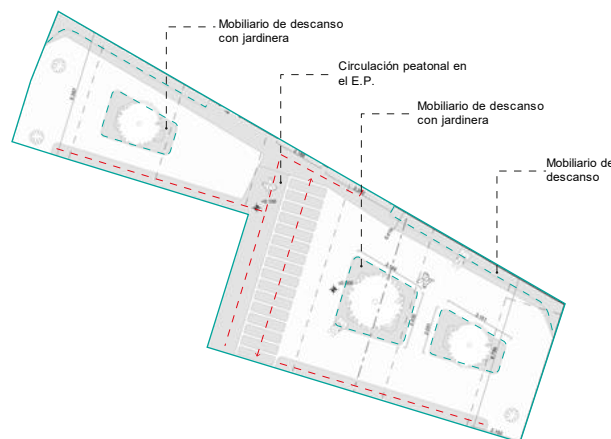
**Figura 106. Textura de madera**

### 8.21 Espacios comunitarios

El diseño de la vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca incorpora estrategias de integración de áreas verdes para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y proporcionar un entorno saludable. Se prioriza la conexión entre los espacios habitables y la naturaleza, creando ambientes que fomenten el bienestar físico y emocional de los residentes.

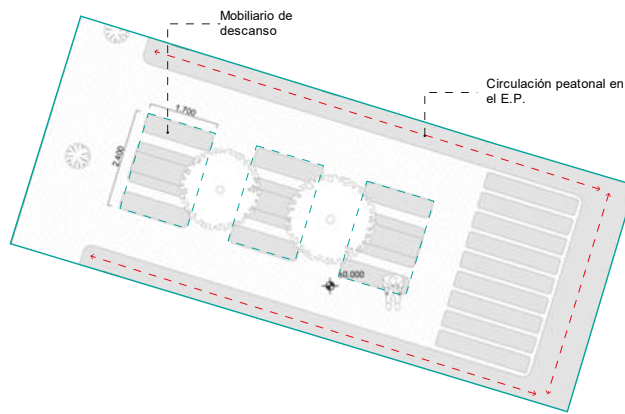
Dentro del proyecto, se incluyen plazas ajardinadas y espacios de descanso que sirven como áreas de esparcimiento y socialización, promoviendo la convivencia entre los habitantes. Además, los patios interiores permiten la entrada de luz natural y ventilación cruzada, optimizando las condiciones ambientales de las viviendas. Se incorpora un huerto comunitario, el cual no solo genera beneficios ecológicos, sino que también fortalece el sentido de comunidad y auto sustentabilidad.

El primer módulo de espacio comunitario como se puede ver en la figura 107, tiene un uso para descanso, ya que, cuenta con módulos para sentarse ubicados en el bien patrimonial y en la plaza. También tiene veredas de hormigón armado para generar la circulación dentro del espacio.



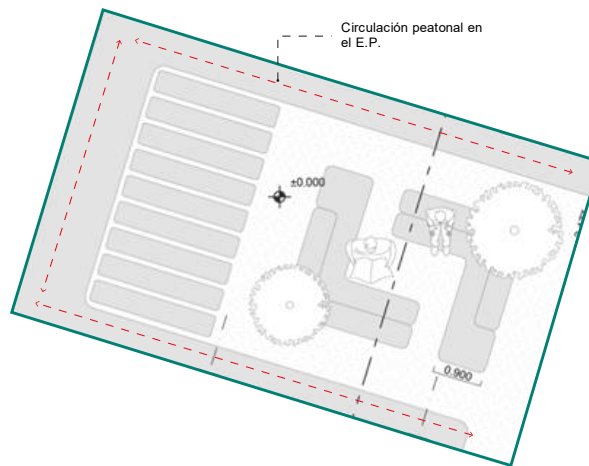
**Figura 107. Plaza de acceso**

El segundo espacio comunitario como se puede ver en la figura 108, es un espacio de transición entre los bloques A y C, sirviendo también de iluminación y ventilación. Tiene un uso de estudio o comida al aire libre.



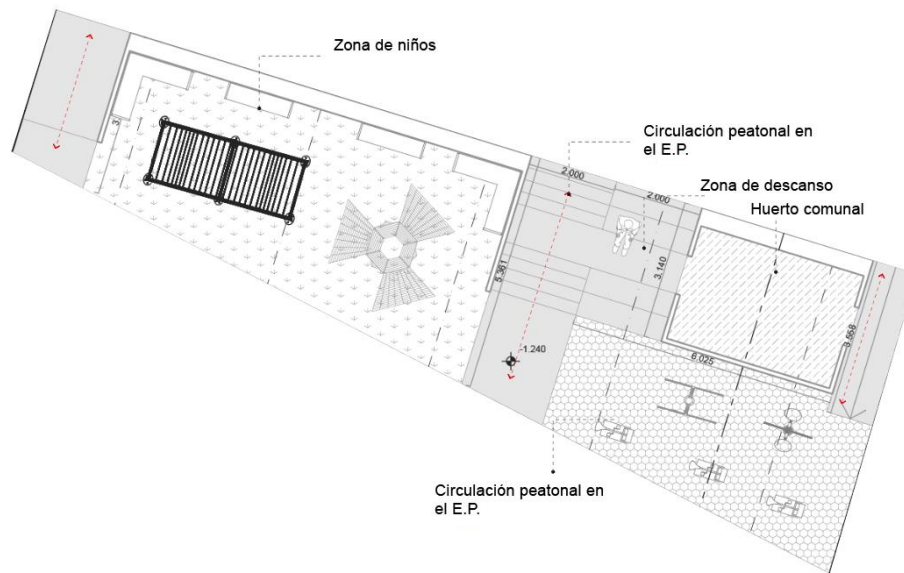
**Figura 108. Espacio transitorio.**

El tercer espacio como se puede apreciar en la figura 109, está destinado al descanso y reunión de las personas que ocupen los diferentes bloques. Con dos módulos de mobiliario en hormigón armado se genera asientos en dos niveles para permitir las visuales en la comunicación.



**Figura 109. Espacio transitorio.**

El cuarto espacio comunitario como se observa en la figura 110, se trata de una zona mixta con juegos para niños, espacios de lectura o descanso, un huerto comunal y una zona de gimnasio al aire libre.

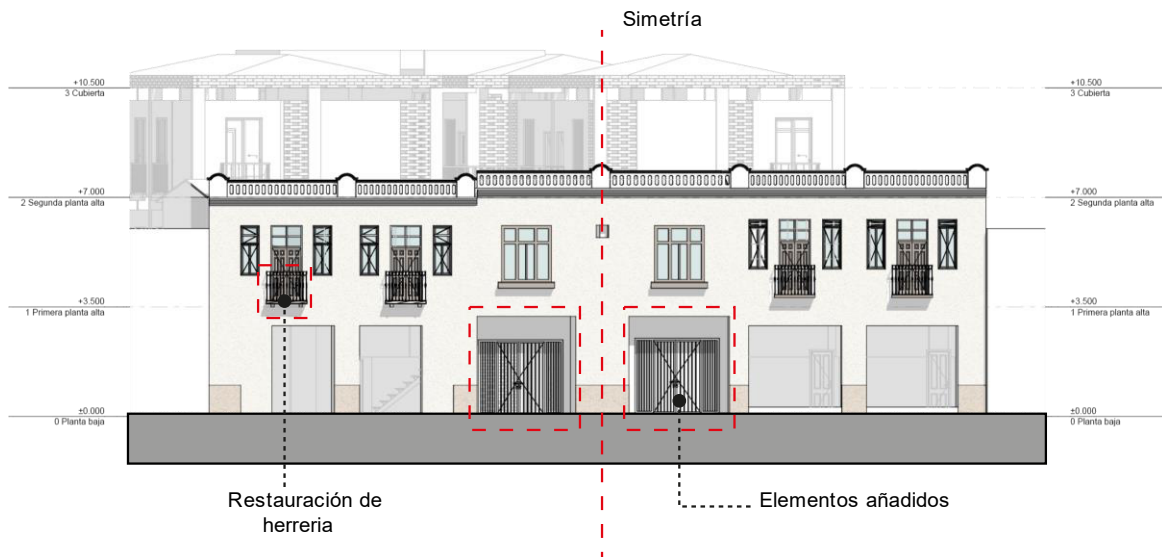


**Figura 110. Zona de usos comunal**

### 8.22 Fachada

La fachada del bien patrimonial conserva su tipología, estilo y elementos originales, ya que no se evidenció un deterioro significativo en su estructura. Por ello, se lleva a cabo un proceso de restauración utilizando materiales locales que se asemejan a los originales, como el mortero de enlucido, los balaustres de herrería y las ventanas y puertas de madera.

Se incorporan dos nuevos elementos en la fachada, los cuales se desplazan hacia el interior para minimizar su impacto visual. Estos elementos corresponden a dos puertas que mantienen la misma tipología, diferenciándose únicamente por su función: una sirve como acceso a la vivienda social y la otra al local comercial. Originalmente, estos espacios eran utilizados como ingreso y salida de vehículos hacia el parqueadero. Para preservar la simetría de la edificación, se propuso esta solución, como se observa en la figura 111.



**Figura 111. Fachada principal**

### 8.23 Quinta fachada

Basado en el análisis de la quinta fachada se obtuvo datos que eran relevantes para el diseño de la edificación nueva, lo cual resulta en el diseño de patio, traspatio y huerto. Los vacíos generados con la tipología de la cubierta resaltan la morfología de la manzana teniendo un conjunto de fachas con un mismo lenguaje. El material escogido fue la teja artesanal la cual fue predominante en la manzana del sitio de estudio. La cubierta es inclinada a cuatro aguas con vanos para terrazas, dando un nuevo sentido a la quinta fachada de la nueva edificación. (Ver figura 112)



**Figura 112. Vista de quinta fachada del proyecto**

**Fuente:** Google Earth

### **8.24 Documentación arquitectónica**

La presente documentación arquitectónica tiene como objetivo presentar de manera detallada la ubicación, las plantas, las elevaciones y las secciones que conforman el anteproyecto de vivienda social en Cuenca, Ecuador. Este diseño busca generar un entorno habitable, accesible y funcional que mejore la calidad de vida de sus residentes. Las plantas reflejarán la distribución eficiente de los espacios, las elevaciones destacarán la armonía y adaptación del proyecto al contexto urbano, y las secciones permitirán comprender la organización vertical de la edificación. Todo esto complementa la información desarrollada en las etapas previas de diseño y proporciona una visión integral sobre la importancia de la planificación arquitectónica en proyectos de interés social. En el anexo 3 se presentan laminas de presentación donde se puede observar a detalle las planimetrías.

#### **8.24.1 Emplazamiento**

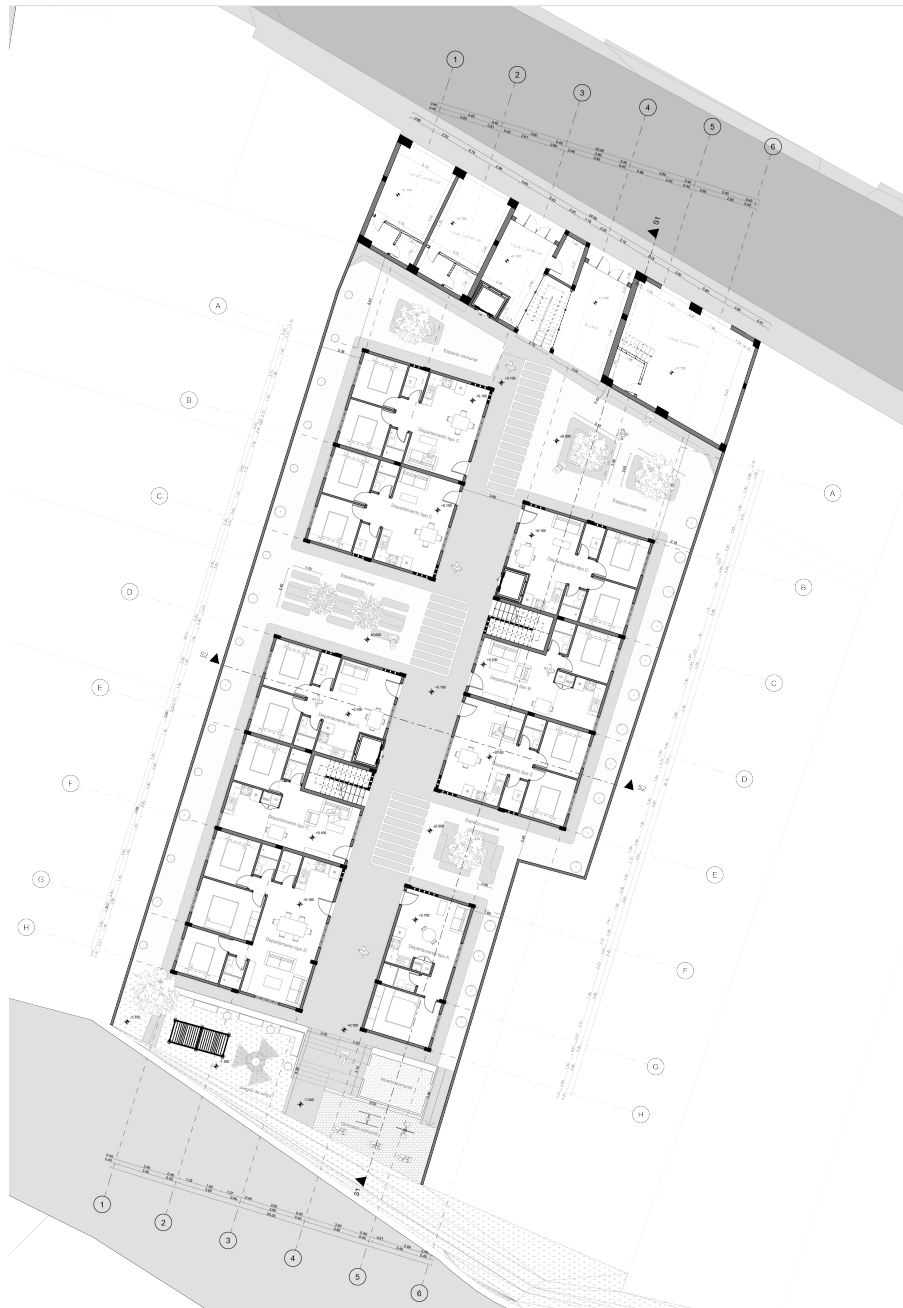
El proyecto de vivienda de interés social en Cuenca se diseña teniendo en cuenta los diferentes factores analizados en los capítulos anteriores, con una planificación estratégica que mejora su accesibilidad y funcionalidad dentro del entorno urbano. Su acceso principal por la Calle Larga garantiza una conexión directa y fluida para los residentes, facilitando su movilidad y uso. Además, la orientación del conjunto optimiza la entrada de luz natural y aprovecha las vistas, contribuyendo a un ambiente más confortable y adecuado para la calidad de vida de sus habitantes (Ver Figura 113).



**Figura 113. Emplazamiento del proyecto**

#### **8.24.2 Planta Baja**

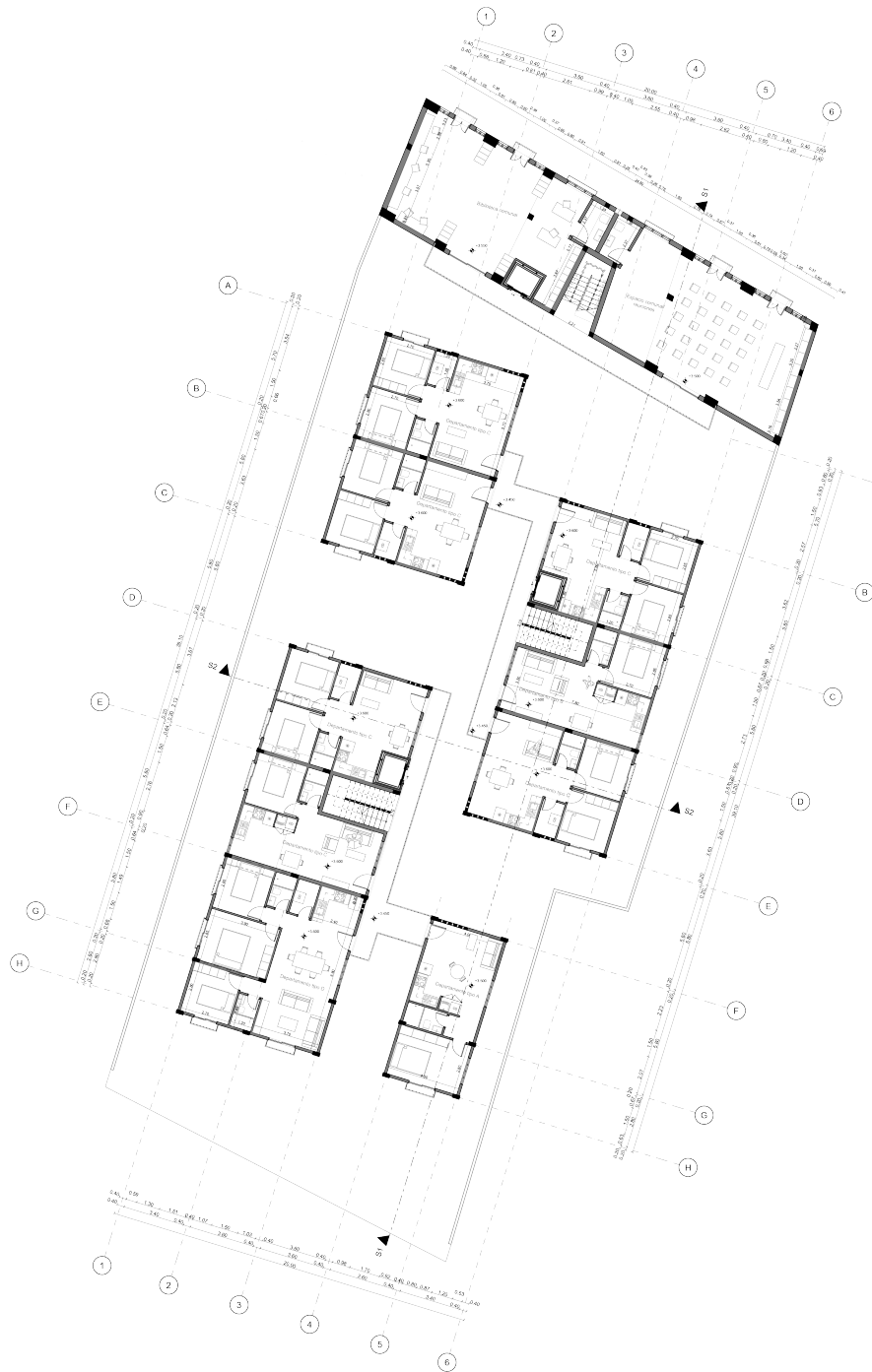
En la figura 114 se presenta la planta baja, donde se puede observar la conexión entre el edificio, el bien patrimonial y el espacio comunitario propuesto. Este diseño permite una integración armónica entre los diferentes elementos, destacando la transición fluida que se genera entre los espacios comunitarios y las áreas residenciales. Los espacios, que cuentan con ventilación natural, facilitan una circulación eficiente y saludable, proporcionando un ambiente agradable tanto en los pasillos de servicio como en las áreas comunes. Además, se establece una relación visual y funcional que favorece el acceso y la interacción entre los residentes, promoviendo la cohesión social dentro del proyecto.



**Figura 114. Planta baja del proyecto**

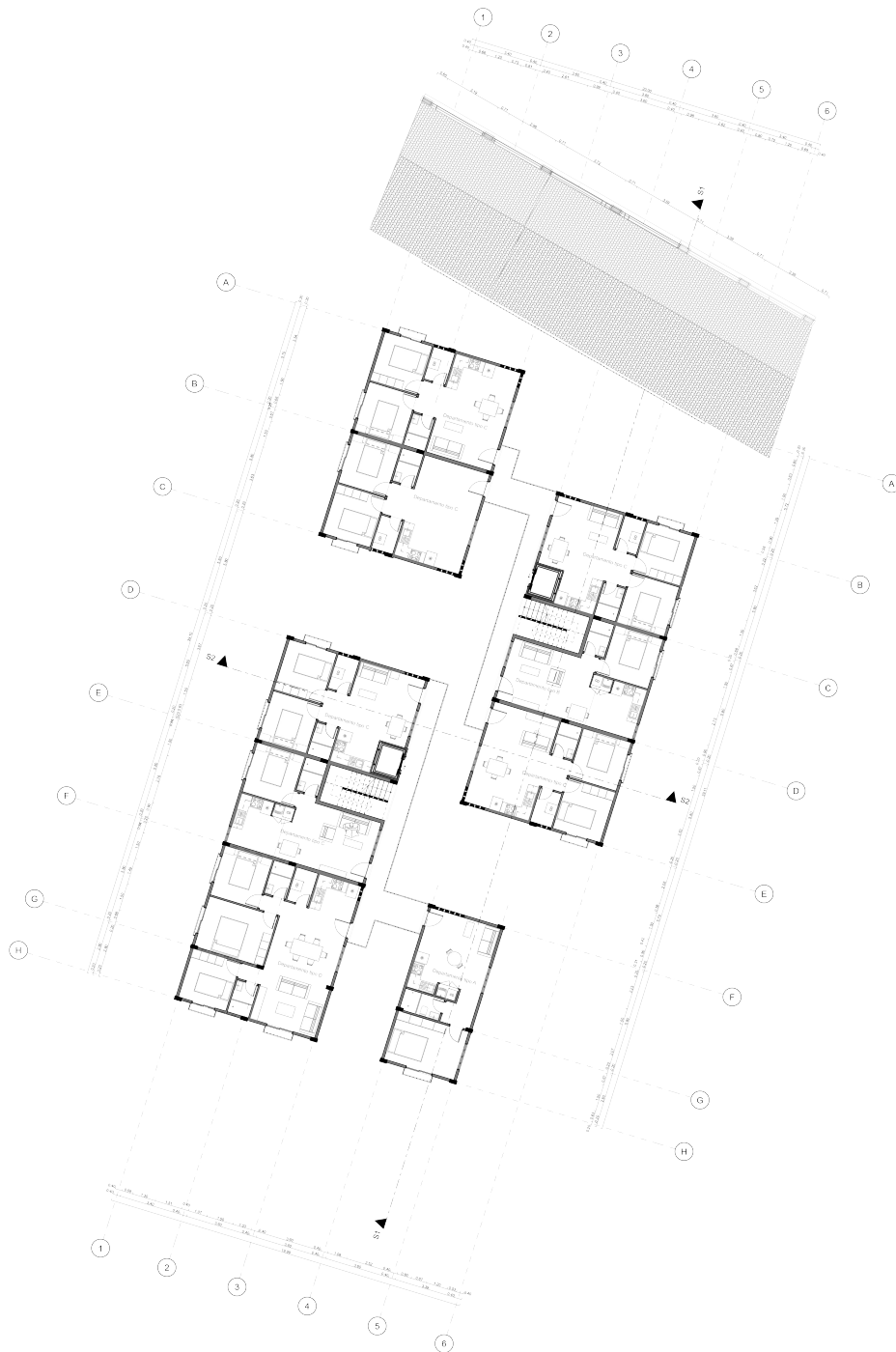
### **8.24.3 Primera planta alta**

En la figura 115 se presenta la primera planta alta del bien patrimonial, donde se puede apreciar tanto la intervención realizada como los espacios comunitarios que se han diseñado para el uso y beneficio de los residentes del proyecto. De igual manera, se muestra la conexión entre la circulación vertical y los pasillos de acceso a los departamentos. En este nivel, se integran elementos del bien patrimonial, como los balcones, preservando así el carácter histórico del edificio y ofreciendo a los habitantes una conexión directa con el entorno. Esta integración refuerza la identidad del proyecto y promueve una convivencia armónica entre lo antiguo y lo nuevo.



**Figura 115. Primera planta alta del proyecto**  
**8.24.4 Segunda planta alta**

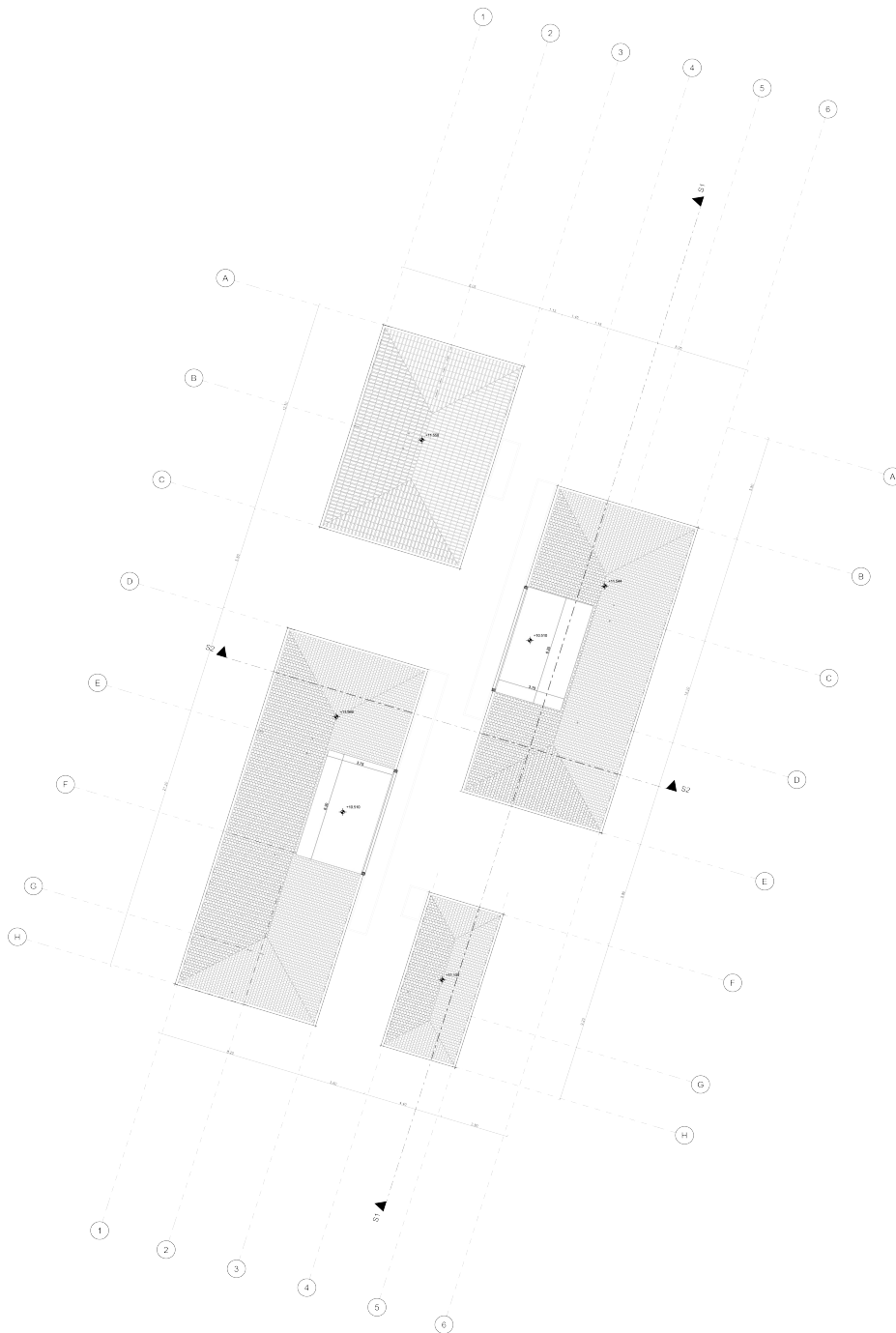
En la figura 116 se presenta la segunda planta alta del proyecto, donde se observa la conexión entre la circulación vertical y los pasillos de acceso a los departamentos, facilitando el desplazamiento eficiente y fluido dentro del edificio. En este nivel, se incorporan elementos como los balcones, que se integran a las habitaciones, ofreciendo a los residentes un acceso directo al exterior. Cabe señalar que la tipología de esta planta se repite en los tres niveles del proyecto, asegurando una distribución coherente y funcional en todas las plantas.



**Figura 116. Segunda planta alta del proyecto.**

#### **8.24.5 Planta de cubiertas**

En la figura 117 se presentan las cubiertas del proyecto, donde se destacan especialmente las terrazas, que no solo sirven como espacios de esparcimiento, sino que también promueven la cohesión social entre los residentes. Estas terrazas ofrecen vistas panorámicas hacia el río Tomebamba y el Centro Histórico de la ciudad, generando una conexión visual con el entorno urbano y natural.



**Figura 117. Planta de cubiertas**

#### **8.24.6 Elevaciones**

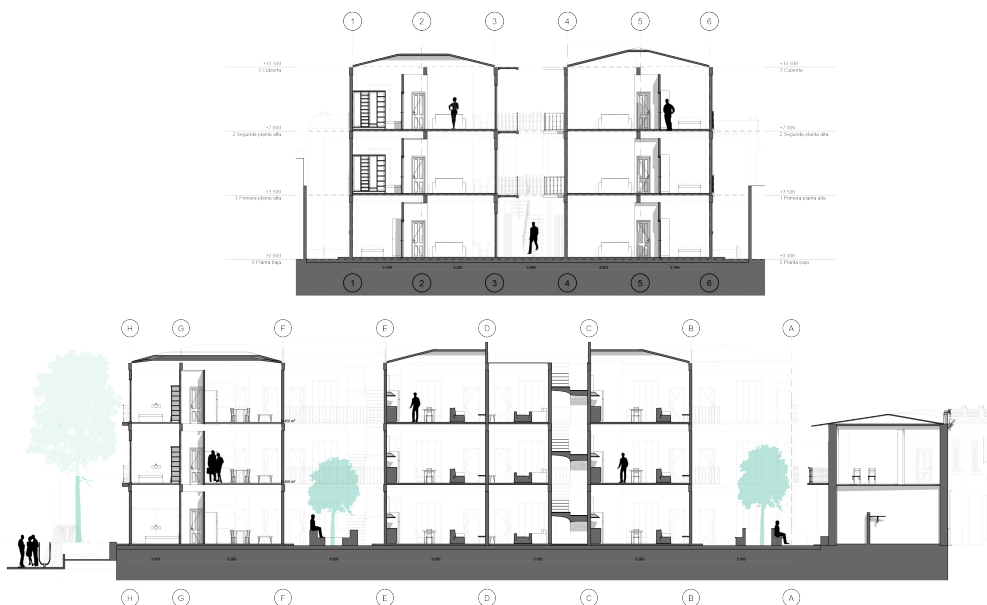
En la figura 118 se presentan las elevaciones del proyecto donde se aprecian los niveles y los vacíos generados por los espacios comunitarios, además de la inclusión de celosías de ladrillo artesanal.



**Figura 118. Elevaciones del proyecto**

### 8.24.7 Secciones

En la figura 119 se presentan las secciones del proyecto, donde se pueden observar los vacíos y la espacialidad de las diferentes tipologías de departamentos. Los vacíos diseñados permiten una circulación fluida de luz y aire, optimizando la ventilación natural y creando ambientes abiertos que favorecen una mayor percepción de amplitud.

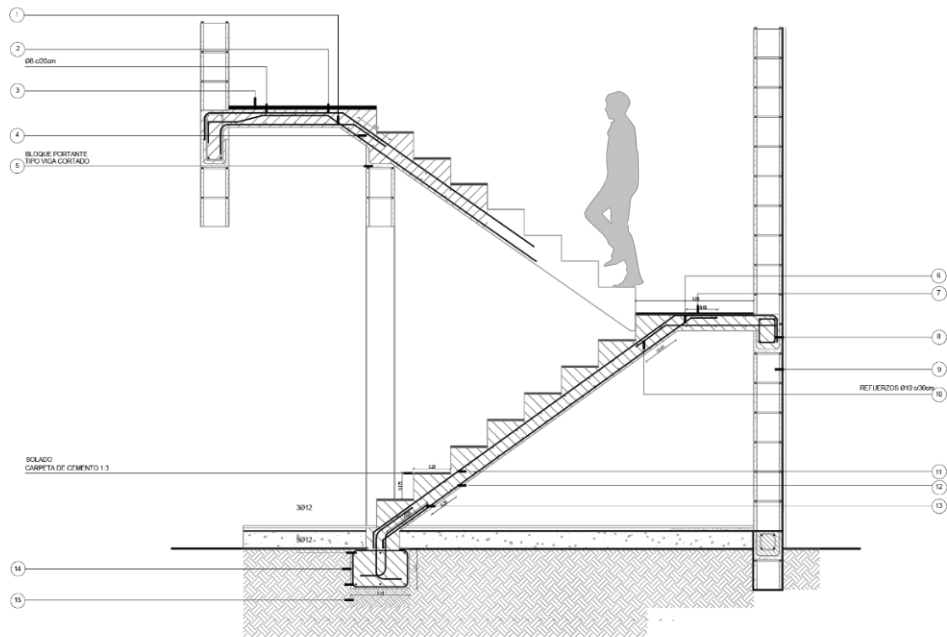


**Figura 119. Secciones del proyecto**

### 8.25 Detalles constructivos

En la figura 120 y 121 se presentan detalles del entrepiso, escalera y de la cubierta, donde se puede observar la estructura y las uniones de la tecnología aplicada en el proyecto. Estos detalles permiten entender cómo se ha resuelto la conexión entre los diferentes niveles, asegurando tanto

la estabilidad como la funcionalidad de la estructura. La tecnología utilizada en la construcción de estos elementos resalta por su eficiencia, optimizando el uso de materiales.

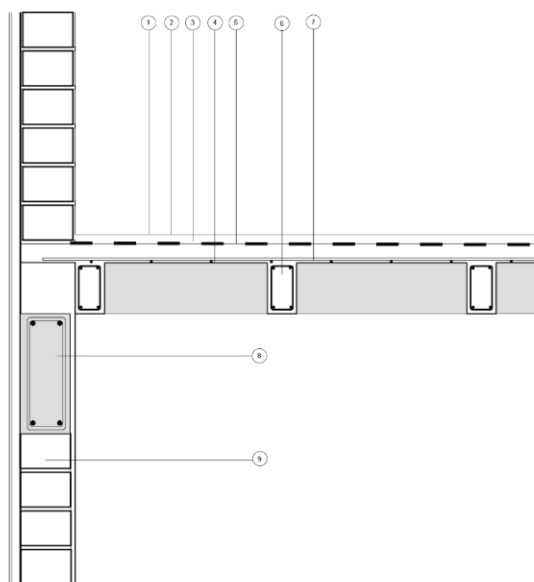


#### SECCIÓN CONSTRUCTIVA DE ESCALERA

Escala 1: 75

1. Armadura inferior Ø12 c/15cm
2. Armadura superior Ø8 c/15cm
3. Carpeta de nivelación y solado.
4. Refuerzos Ø10 c/30cm
5. Bloque portante tipo viga cortado.
6. Armadura inferior Ø12 c/15cm
7. Armadura superior Ø8 c/15cm

8. Viga 22x15 4Ø8 est 6 c/15
9. Muro portante de bloques de hormigon de 20x20x40 cm.
10. Refuerzos Ø10 c/30cm
11. Armadura superior Ø8 c/15cm
12. Armadura inferior Ø12 c/15cm
13. Armadura de reparación cerrada Ø8 c/20cm.
14. Est. Ø8 c/20cm
15. Suelo compactado



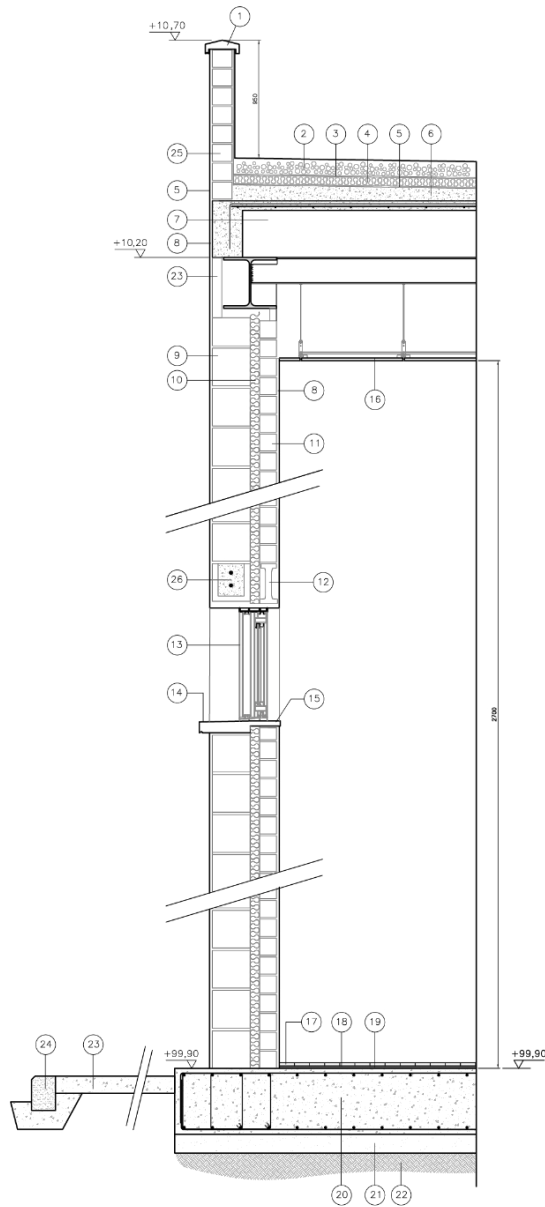
#### SECCIÓN CONSTRUCTIVA DE LOSA DE ENTREPISO

Escala 1: 10

1. Solado según local
2. Carpeta de nivelación
3. Barrera de vapor film de poliestireno de 100 u
4. Puente de adherencia engrose MHR 1:1/2:3 enlucido de yeso
5. Capa de compresión de H17 Esp 4cm con malla de reparación Q188

6. Vigueta pretensada
7. Bloque EPS 13x40x100 cm
8. Viga principal 20x40 cm
9. Ladrillo 12x18x33 cm

Figura 120. Detalles de entpiso y escalera



SECCIÓN CONSTRUCTIVA A-A'

Escala 1: 75

1. Albardilla de piedra artificial
2. Cubierta plana invertida no transitable con protección de grava de canto rodado.
3. Capa separadora antipunzante.
4. Aislamiento térmico.
5. Lamina impermeabilizante.
6. Capa de hormigón por formación de pendiente.
7. Forjado de placas alveolares pretensadas con capa de compresión y canto total de 25 +5 cm.
8. Revestimiento de mortero monocapa continuo e hidrofugo acabado liso.
9. Bloque de hormigón 20x20x40 cm.
10. Panel semirrígido de lana de roca 208 de 50 mm de espesor.
11. Tabique de ladrillo perforado de 7 cm.
12. Cargadero de hormigón pretensado.
13. Carpintería de aluminio adonizado de color plata con vidrio doble de seguridad.

14. Vierendeaguis de granito de 3 cm de espesor.
15. Repisa interior de mármol nacional de cm de espesor.
16. Falso techo de registrable de placa de escayola fisuradas.
17. Solado de baldosas.
18. Mortero de agarre M-4.
19. Cama de arena de 2cm.
20. Losa de hormigón armado de 30 cm de espesor.
21. Hormigón de limpieza hasta el firme.
22. Base de zahorra artificial compacta 98% P.N.
23. Acera de hormigón en masa de 10 cm de espesor.
24. Bordillo de hormigón de 20 x 14 cm.
25. Tabique de 1/2 pie ladrillo perforado.
26. Pieza especial para dintel en U, relleno de hormigón con dos redondos 16.

Figura 121. Sección constructiva general

## 8.26 Perspectivas

En las figuras 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 y 137 se presentan perspectivas que ayudan a entender la concepción del proyecto, observando diferentes espacios interiores y exteriores del proyecto.



Figura 122. Acceso por bien patrimonial

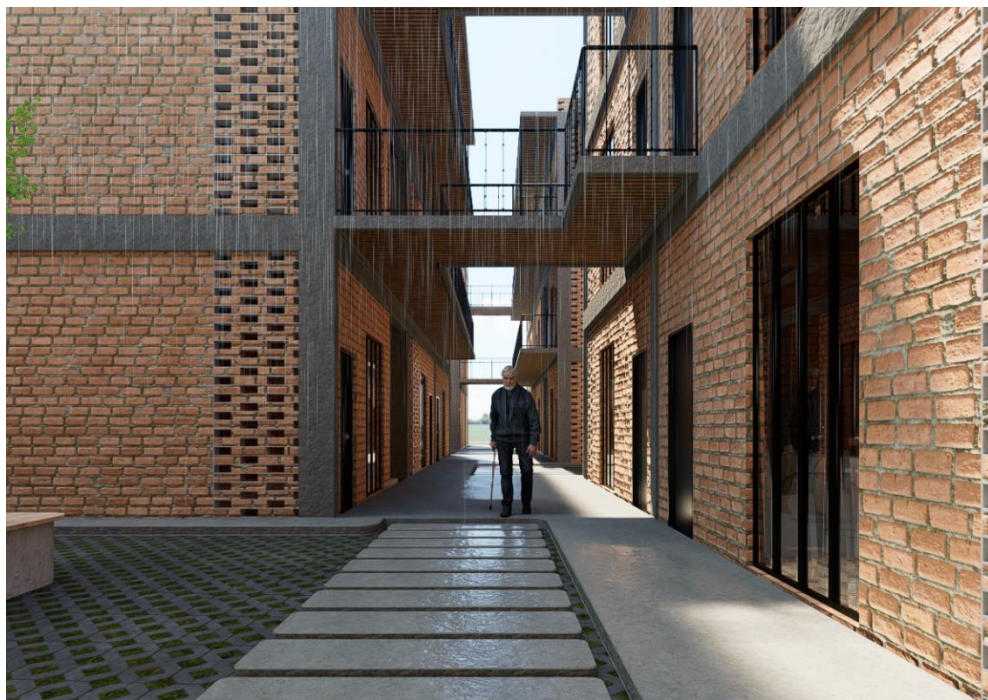
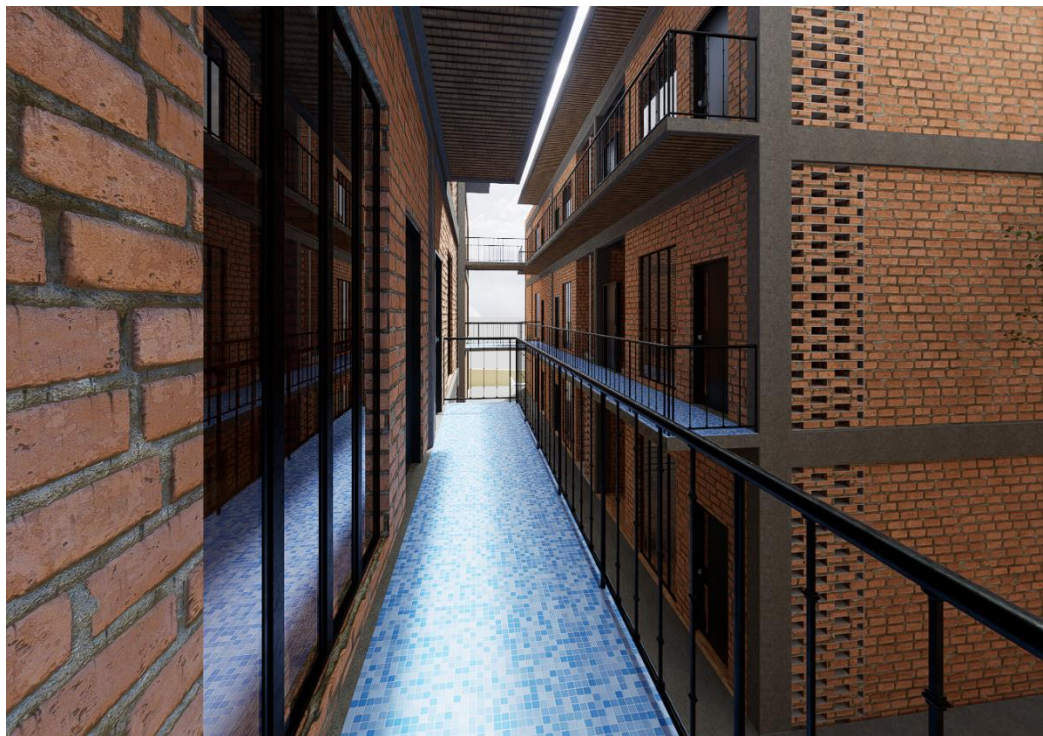


Figura 123. Vista de circulación lineal



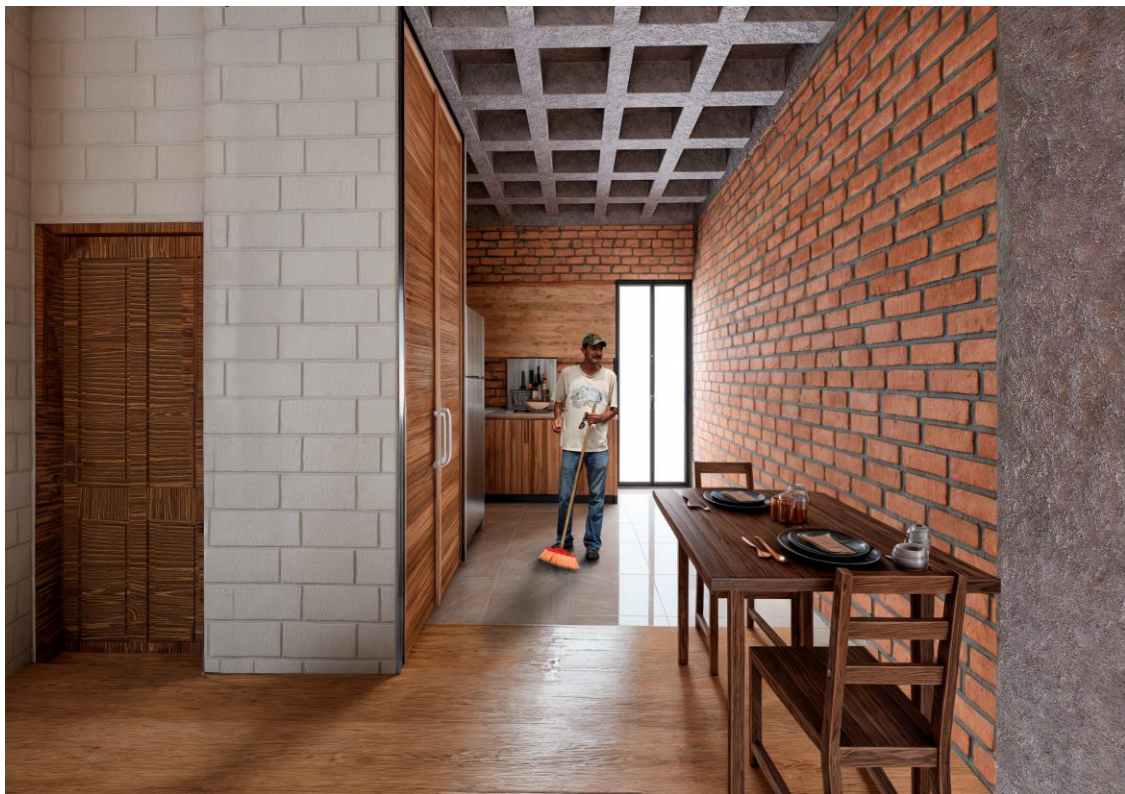
**Figura 124. Espacio de transición**



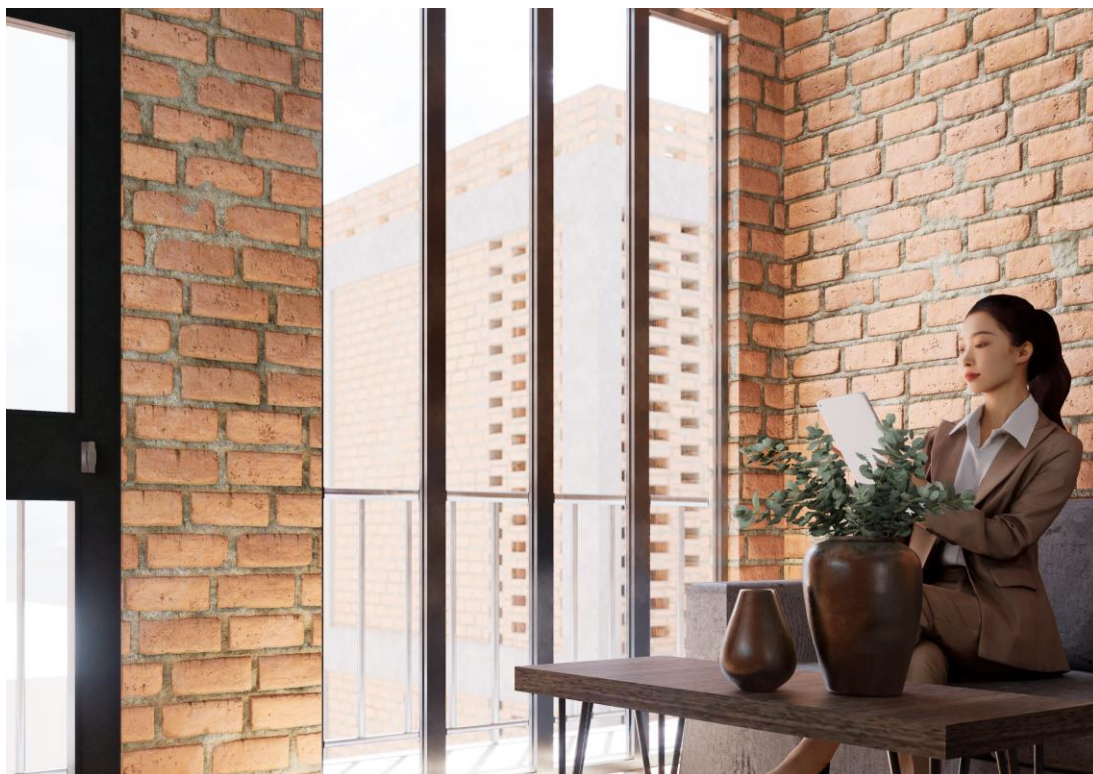
**Figura 125. Pasillos de conexión**



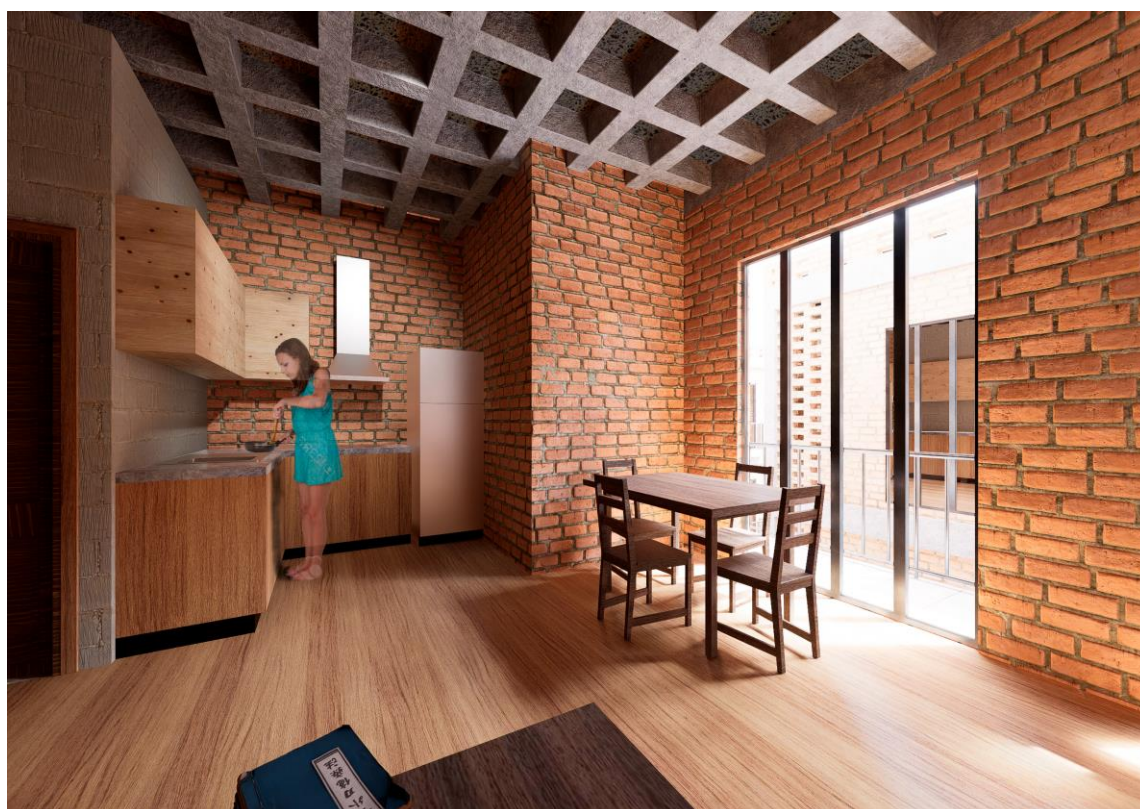
**Figura 126. Espacio de transición**



**Figura 127. Cocina tipología tipo A**



**Figura 128. Sala tipología A**



**Figura 129. Comedor – Cocina tipología C**



**Figura 130. Ambiente tipología C**



**Figura 131. Ambiente tipología A**



**Figura 132. Acceso a nueva edificación**



**Figura 133. Plaza de acceso**



**Figura 134. Balcones similares al bien patrimonial**



**Figura 135. Dormitorio con vista al pasillo de servicio**



**Figura 136. Terraza de proyecto**



**Figura 137. Área comunitaria**

# CAPÍTULO V

## 9. RESULTADOS

La presente investigación ha permitido identificar los principales desafíos relacionados con la habitabilidad y la segregación espacial en el contexto de la vivienda social dentro del Centro Histórico de Cuenca. Como respuesta a estas problemáticas, se desarrolló una propuesta arquitectónica centrada en la densificación controlada y armónica del Centro Histórico, considerando los vacíos urbanos disponibles. Los resultados obtenidos se presentan en función de los objetivos específicos trazados durante el proceso investigativo.

### 9.1 Diagnóstico de las condiciones habitacionales en el Centro Histórico de Cuenca

A partir de los datos recogidos mediante encuestas, se logra identificar sectores con un alto grado de déficit habitacional y evidentes condiciones de precariedad. Un dato relevante es que el 76,1% de los encuestados vive en condición de arriendo, lo cual sugiere una fuerte dependencia de soluciones habitacionales de bajo costo.

En términos de calidad habitacional, el 49,3% de los participantes calificó su vivienda como “mala” y un 34,3% como “regular”, señalando fallas estructurales, deterioro de las edificaciones, y carencia de condiciones mínimas de confort. Esto denota un panorama crítico en cuanto al estado del parque habitacional actual del Centro Histórico.

Respecto a la segregación espacial, se evidenció una clara disparidad entre zonas que cuentan con infraestructura adecuada y aquellas que presentan deficiencias significativas en servicios básicos. Esta situación refuerza procesos de exclusión social y limita las oportunidades de desarrollo para los habitantes en situación de vulnerabilidad.

Otro hallazgo importante es que el 86,6% de los encuestados indicó no tener acceso cercano a espacios verdes o recreativos, lo que impacta negativamente en su bienestar cotidiano. Asimismo, un 58,2% carece de un área funcional para lavandería, y un 41,8% declaró que su cocina no cumple con los requerimientos básicos para su uso eficiente.

En cuanto a las preferencias habitacionales, un 74,6% expresó su deseo de acceder a una vivienda social con condiciones dignas, mientras que el 61,2% mostró inclinación por modelos de departamentos siempre que estos incluyan iluminación natural, ventilación adecuada y espacios compartidos funcionales.

Estos resultados reflejan la urgencia de implementar soluciones habitacionales integrales, que no solo respondan a las necesidades del espacio privado, sino que también promuevan la inclusión, el acceso a servicios y la creación de espacios comunitarios de calidad.

## **9.2 Diseño de la propuesta arquitectónica**

Con base en el diagnóstico previo y en el análisis del entorno urbano del Centro Histórico, se planteó una propuesta arquitectónica que busca densificar inteligentemente el centro de la ciudad, aprovechando los vacíos urbanos existentes sin afectar el patrimonio cultural.

La propuesta se basa en una tipología de vivienda de alta densidad en baja altura, que considera unidades habitacionales flexibles, adaptables a distintos tipos de familia. Además, incorpora áreas comunes como patios internos, terrazas verdes, zonas de lavandería comunal y espacios de encuentro, con el objetivo de fortalecer el sentido de comunidad y mejorar la calidad del entorno inmediato.

Desde una perspectiva urbano-arquitectónica, el diseño se integra respetuosamente al paisaje patrimonial, utilizando elementos arquitectónicos tradicionales y proporciones coherentes con la morfología del Centro Histórico. Se prioriza también la movilidad sostenible, mediante la incorporación de accesos peatonales y ciclovías, así como un sistema de ingreso controlado.

Además, con el objetivo de fomentar la inclusión habitacional y en respuesta a los resultados obtenidos en las encuestas, donde el 18% de los encuestados manifiesta vivir solo o en pareja, se plantea una nueva tipología de departamento que responda a las necesidades específicas de este grupo poblacional. Esta propuesta contempla unidades habitacionales compactas, que integran una habitación, cocina, baño, lavandería y un espacio de sala-comedor, diseñados de manera eficiente y funcional. La configuración busca ajustarse tanto a las condiciones espaciales del entorno como a la situación económica de los futuros usuarios, garantizando así el acceso a una vivienda digna, asequible y adecuada a su estilo de vida.

Los planos y representaciones gráficas del proyecto permiten visualizar con claridad la organización espacial de las viviendas, las conexiones internas y las áreas públicas, evidenciando la viabilidad del proyecto dentro del tejido urbano consolidado.

## **9.3 Impacto esperado del proyecto**

La implementación de esta propuesta arquitectónica se orienta a mejorar significativamente la calidad de vida de quienes habitan actualmente en condiciones precarias dentro del Centro Histórico, ofreciendo viviendas dignas, funcionales y adaptadas al contexto patrimonial.

Asimismo, se espera que la intervención contribuya a la revitalización de sectores degradados, impulsando procesos de cohesión social y equilibrio territorial. Este modelo no solo responde a una necesidad urgente de vivienda, sino que también propone un enfoque sostenible y replicable para otras ciudades patrimoniales.

En este sentido, la propuesta demuestra que es posible compatibilizar las demandas de vivienda social con la conservación del patrimonio y el desarrollo urbano sostenible, utilizando los

vacíos urbanos como oportunidad para regenerar el Centro Histórico de Cuenca sin alterar su valor cultural ni su identidad.

## **10. CONCLUSIONES**

La presente investigación ha proporcionado un análisis detallado sobre las condiciones de habitabilidad y segregación espacial en la vivienda social dentro del Centro Histórico de Cuenca, enmarcado en un contexto urbano-patrimonial que demanda soluciones integrales y sostenibles. A través del estudio, se ha llegado a una serie de conclusiones relevantes que orientan no solo futuras intervenciones arquitectónicas, sino también el desarrollo de estrategias urbanas para una ciudad más equitativa e inclusiva.

El análisis evidenció la existencia de vacíos urbanos producto del abandono progresivo de viviendas, el deterioro de estructuras patrimoniales y procesos de desplazamiento social. Se identificó que estos espacios desocupados o infrautilizados representan una oportunidad clave para la densificación habitacional, permitiendo albergar nuevos proyectos de vivienda social sin necesidad de expansión urbana ni reasentamientos forzados. Esta densificación, correctamente planificada, permitiría revitalizar sectores degradados, optimizar el uso del suelo y mejorar la conectividad y equidad en el acceso a servicios.

El estudio concluye que la mejora de la habitabilidad no solo implica la provisión de vivienda, sino también el diseño de entornos que promuevan la vida comunitaria, la sostenibilidad y el arraigo urbano. La ocupación de vacíos debe realizarse mediante propuestas arquitectónicas que respeten el valor patrimonial del entorno, integrando nuevas edificaciones de forma armónica con los bienes patrimoniales existentes. De esta manera, es posible preservar la identidad histórica del centro de Cuenca mientras se responde a las necesidades actuales de vivienda social.

Asimismo, se demostró que es viable desarrollar tipologías de vivienda social compatibles con el contexto histórico, siempre que se prioricen materiales, formas y escalas que dialoguen con el entorno. La propuesta arquitectónica desarrollada en esta tesis plantea conjuntos habitacionales que se insertan en la trama urbana sin romper su coherencia estética ni su estructura morfológica, aportando a la reconstrucción del tejido urbano.

La propuesta presentada no solo responde a la demanda habitacional, sino que contribuye a un modelo replicable y escalable para otras ciudades con Centros Históricos que enfrentan problemáticas similares. Densificar a través de la recuperación de lotes baldíos, edificaciones abandonadas y espacios en desuso representa una estrategia sostenible que evita la expansión periférica, reduce la presión sobre suelos agrícolas y mejora la eficiencia de los servicios urbanos.

Finalmente, esta investigación ofrece recomendaciones valiosas para la formulación de políticas urbanas que promuevan la inclusión social, el derecho a la ciudad y la sostenibilidad. Se resalta la necesidad de un marco normativo que incentive proyectos de vivienda social en sectores patrimoniales, garantizando que estos se integren de forma digna, equitativa y respetuosa con la

memoria urbana. Así, se reafirma que densificar el Centro Histórico no solo es posible, sino deseable, en tanto se convierta en un motor de renovación urbana, cohesión social y preservación cultural.

## **11. Recomendaciones**

A partir de los resultados obtenidos y las conclusiones formuladas en esta investigación, se plantean las siguientes recomendaciones con el fin de guiar futuras intervenciones urbanas, políticas públicas y proyectos de arquitectura orientados a la mejora de la vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca:

### **11.1 Fomentar políticas públicas de densificación del Centro Histórico**

Es necesario que los entes municipales y nacionales impulsen políticas que promuevan la ocupación de vacíos urbanos mediante proyectos de vivienda social, integrando estrategias de alta densidad en baja altura que se adapten al contexto patrimonial. Estas políticas deben considerar la planificación conjunta con instrumentos de ordenamiento territorial, priorizando la revitalización de sectores degradados y la recuperación del tejido urbano.

### **11.2 Implementar programas de vivienda social adaptados al entorno patrimonial**

Las nuevas soluciones habitacionales deben diseñarse con base en principios de sostenibilidad, accesibilidad y adaptabilidad, procurando que cada unidad se integre armónicamente al entorno urbano protegido, utilizando elementos constructivos y morfológicos tradicionales, y respetando la escala del Centro Histórico.

### **11.3 Promover la mixtura social y funcional del Centro Histórico**

Para combatir la segregación espacial y la exclusión social, se recomienda fomentar la convivencia de diversos grupos sociales en proyectos de vivienda social, así como integrar usos mixtos que incluyan comercio local, equipamientos urbanos y espacios culturales, fortaleciendo la vitalidad del centro y generando oportunidades económicas para los residentes.

### **11.4 Revalorizar los espacios públicos y áreas verdes existentes**

Dado que la mayoría de los residentes encuestados carece de acceso a espacios verdes o recreativos, es fundamental que los nuevos desarrollos incorporen espacios comunitarios accesibles, como patios, jardines internos, terrazas compartidas y plazas, que fomenten la convivencia vecinal y mejoren la calidad ambiental del entorno urbano.

### **11.5 Incentivar procesos participativos en el diseño de proyectos habitacionales**

Se recomienda incluir a los futuros usuarios en las fases de planificación y diseño arquitectónico, mediante consultas ciudadanas, talleres participativos y encuestas comunitarias.

Esto permitirá que las viviendas respondan a sus necesidades reales, fomentando el sentido de pertenencia y el cuidado del entorno.

#### **11.6 Crear mecanismos de financiamiento accesibles para vivienda social en zonas patrimoniales**

Es imprescindible establecer mecanismos económicos que faciliten el acceso a la vivienda para personas de bajos recursos, especialmente en sectores patrimoniales donde el costo del suelo y de intervención puede ser mayor. Esto puede incluir subsidios, créditos blandos, alianzas público-privadas y fondos de regeneración urbana.

#### **11.7 Fortalecer la normativa para intervenir en bienes patrimoniales sin obstaculizar el desarrollo habitacional**

Se recomienda revisar y actualizar la normativa de protección patrimonial para permitir intervenciones que mejoren la habitabilidad sin comprometer los valores históricos y arquitectónicos del Centro Histórico. Tomando en cuenta el área verde, debido a que en la normativa plantean un 80% y 70% de Coeficiente de ocupación del suelo, siendo insuficiente para la inclusión de espacios comunitarios. Esto debe ir acompañado de guías técnicas claras para arquitectos, constructores y autoridades locales.

#### **11.8 Monitorear el impacto social y urbano de los proyectos implementados**

Finalmente, es clave establecer un sistema de seguimiento y evaluación de las intervenciones en vivienda social dentro del Centro Histórico, que permita medir los resultados en términos de inclusión, habitabilidad, cohesión social y preservación patrimonial. Estos indicadores servirán para ajustar estrategias y replicar buenas prácticas en otros sectores.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarez, M., Tucta, F., Quispe, E., & Meza, V. (2018). Incidencia de la inoculación de microorganismos benéficos en el cultivo de fresa (*Fragaria* sp.). *Scientia Agropecuaria*, 9(1), 33–42.
- Chantal, K., Shao, X., Jing, B., Yuan, Y., Hou, M., & Liao, L. (2013). Effects of effective microorganisms (EM) and bio-organic fertilizers on growth parameters and yield quality of flue-cured tobacco (*Nicotiana tabacum*). *Journal of Food, Agriculture and Environment*, 11(2), 1212–1215.
- Imam, M. Z., & Akter, S. (2011). *Musa paradisiaca* L. and *Musa sapientum* L.: A Phytochemical and Pharmacological Review. *Journal of Applied Pharmaceutical Science*, 1(5), 14–20.
- Kumar, G., & Sarma, B. K. (2016). Eco-friendly Management of Soil-borne Plant Pathogens through Plant Growth-Promoting Rhizobacteria. *SATSA Mukhapatra - Annual Technical Issue*, 20, 167–171.
- Mishra, J., Prakash, J., & Kumar Arora, N. (2016). Role of Beneficial Soil Microbes in Sustainable Agriculture and Environmental Management. *Climate Change and Environmental Sustainability*, 4(2), 137–149. <http://doi.org/10.5958/2320-642X.2016.00015.6>
- Nandal, M., & Hooda, R. (2013). Plant Growth Promoting Rhizobacteria: A review article. *International Journal of Current Research*, 5(12), 3863–3871. Retrieved from <http://www.journalcra.com/article/plant-growth-promoting-rhizobacteria-review-article>
- Posada, L. F., Alvarez, J. C., Hu, C.-H., De Bashan, L., & Bashan, Y. (2016). Construction of probe of the plant growth-promoting bacteria *Bacillus subtilis* useful for fluorescence in situ hybridization. *Journal of Microbiological Methods*, 128, 125–129. <http://doi.org/10.1016/j.mimet.2016.05.029>
- Watanabe, M., Veen, S. Van Der, Nakajima, H., & Abee, T. (2012). Effect of respiration and manganese on oxidative stress resistance of *Lactobacillus plantarum*. *Microbiology (2012)*, 158, 293–300. <http://doi.org/10.1099/mic.0.051250-0>
- Córdova, A. (2015). *La vivienda social en Ecuador: De la política estatal a los cuasi-mercados*. Quito: Editorial Universitaria.
- Arévalo Abril, J. M., & Elizalde Ramírez, C. E. (2022). Habitabilidad y dinámicas de uso dentro de la vivienda social en la ciudad de Cuenca- Ecuador. Propuesta prototipo de vivienda [Tesis de licenciatura, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/40371>
- Durán, M., Rodríguez, A., & Pérez, J. (2020). *Desafíos contemporáneos de la vivienda social en América Latina: Diseño, sostenibilidad y segregación urbana*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Salingaros, N. A., & Sennett, R. (2006). *The Urban Question: Modernity and its impact on housing in Latin America*. Buenos Aires: Editorial Losada.

Orellana, L., & Osorio, P. (2014). *Transformaciones urbanas en el Centro Histórico de Cuenca: Implicaciones sociales y económicas*. Cuenca: Universidad de Cuenca.

Pauta, M. (2019). *Procesos de gentrificación en el Centro Histórico de Cuenca: Una lectura desde la segregación urbana*. Cuenca: Universidad de Cuenca.

Municipio de Cuenca. (2023). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*. Recuperado de [https://www.cuenca.gob.ec/system/files/Plan%20Ramon%20Carabajo\\_0.pdf](https://www.cuenca.gob.ec/system/files/Plan%20Ramon%20Carabajo_0.pdf)

Primicias. (2021). *Un tercio de hogares ecuatorianos no tiene acceso a servicios básicos*. Recuperado de <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/servicios-basicos-hogares-ecuador-inec/>

Briones Orellana, L., Heras Olalla, J., & Heras Barros, P. (2021). *Impactos económicos y sociales en el Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Mundial*. Cuenca: Universidad de Cuenca.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2024). *Informe Nacional Ecuador Julio 2024*. Recuperado de [https://www.cepal.org/sites/default/files/static/files/ecuador\\_-\\_informe\\_nacional\\_2.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/static/files/ecuador_-_informe_nacional_2.pdf)

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2018). *Reporte de pobreza y desigualdad – Junio 2018*. Recuperado de [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2018/Junio-2018/Informe\\_pobreza\\_y\\_desigualdad-junio\\_2018.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2018/Junio-2018/Informe_pobreza_y_desigualdad-junio_2018.pdf)

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). *El nuevo rostro de Azuay*. Recuperado de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/el-nuevo-rostro-de-azuay/>

Domínguez-Valverde, K. S., Morejón-Ulloa, J. L., & Rodas-Beltrán, A. P. (2019). Segregación en los conjuntos habitacionales en la periferia de la ciudad de Cuenca, Ecuador. *Diseño Arte y Arquitectura*, 1(7), 99–120. <https://doi.org/10.33324/daya.v1i7.250>

Carrión, F. (2018). Centros históricos: ¿Es posible y necesario el espacio residencial en los centros históricos? *Revista Interuniversitaria de Estudios Urbanos de Ecuador*, (4), 18-23. Recuperado de [https://www.flacso.edu.ec/flax15/\\_upload/civitic/pdfs/REVISTA\\_04.pdf](https://www.flacso.edu.ec/flax15/_upload/civitic/pdfs/REVISTA_04.pdf)

Torres, G., & Pérez, G. (2020). El Ejido de Cuenca: Valoración y gestión en su declaratoria como patrimonio cultural del Ecuador. *Revista de Investigación en Arquitectura*, 5(2), 45-60. Recuperado de [https://www.academia.edu/44668617/EL\\_EJIDO\\_DE\\_CUENCA\\_VALORACION\\_Y\\_GESTION\\_EN\\_SU\\_DECLARATORIA\\_COMO\\_PATRIMONIO\\_CULTURAL\\_DEL\\_ECUADOR](https://www.academia.edu/44668617/EL_EJIDO_DE_CUENCA_VALORACION_Y_GESTION_EN_SU_DECLARATORIA_COMO_PATRIMONIO_CULTURAL_DEL_ECUADOR)

## **ANEXOS**

**Anexo 1. Presupuesto Referencial**

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario USD	P. Total USD
<b>1. Obras preliminares</b>					
1.1	Limpieza y desalojo del terreno	m <sup>2</sup>	1289.7	20	25794.00
1.2	Replanteo y nivelación del área de construcción	m <sup>2</sup>	661.54	6	3969.24
1.3	Bodega provisional	m <sup>2</sup>	12	110	1320.00
1.4	Guardianía provisional	m <sup>2</sup>	12	90	1080.00
1.5	Instalación eléctrica provisional	global	1	450	450.00
1.6	Instalación baño provisional (químico)	u	1	120	120.00
1.7	Cerramiento provisional (malla 2m)	m <sup>2</sup>	40	19.45	778.00
1.8	Rótulo de obra	u	1	15	15.00
				Total	33526.24
<b>2. Cimentación</b>					
2.1	Excavación a maquina para zapatas	m <sup>3</sup>	105	29.34	3080.70
2.2	Hormigón armado f'c = 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	128	440	56320.00
2.3	Acero de refuerzo	kg	6400	1.61	10304.00
2.4	Encofrado de zapatas y vigas de cimentación	m <sup>2</sup>	310	34.92	10825.20
2.5	Plástico impermeabilizante	m <sup>2</sup>	213	3.88	826.44
2.6	Relleno compactado	m <sup>2</sup>	213	2.69	572.97
				Total	80529.90
<b>3. Vigas</b>					
3.1	Viga 0.4 x 0.2 x 2.8 H.A. 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	23.33	440	10265.20
3.2	Viga 0.4 x 0.2 x 2.8 H.A. 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	3.36	440	1478.40
3.3	Viga 0.4 x 0.2 x 2.8 H.A. 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	36.19	440	15923.60
3.4	Acero de refuerzo	kg	8,174.40	1.61	13160.784
3.5	Encofrado de zapatas y vigas de cimentación	m <sup>2</sup>	786	34.92	27447.12
				Total	68275.10
<b>4. Columnas</b>					
4.1	Hormigón armado f'c = 240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	35.24	440	15505.60
4.2	Acero de refuerzo	kg	3628.8	1.61	5842.368
4.3	Encofrado	m <sup>2</sup>	453.6	34.92	15839.712
				Total	37187.68
<b>5. Losa aligerada</b>					
5.1	Hormigón aligerado f'c=240 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	225	440	99000.00
5.2	Viguetas pretensadas y casetones	m <sup>2</sup>	661.54	38	25138.52
5.3	Acero de refuerzo adicional	kg	4800	1.61	7728.00
5.4	Encofrado de borde y perímetro	m	270	20	5400.00
				Total	137266.52
<b>6. Mamposteria</b>					
6.1	Ladrillo artesanal	m <sup>2</sup>	2025	12.5	25312.50
6.2	Bloque de cemento	m <sup>2</sup>	943.2	10.75	10139.40
6.3	Celosía de ladrillo artesanal	m <sup>2</sup>	90	18	1620.00
				Total	37071.90
<b>7. Mamposteria</b>					
7.1	Piso flotante	m <sup>2</sup>	777	16.50	12820.50

7.2	Piso cerámico 30x30 cm	m <sup>2</sup>	156	17.63	2750.28
7.3	Piso cerámico 25x25 cm	m <sup>2</sup>	135	16.63	2245.05
				Total	17815.83
<b>8. Instalaciones sanitarias</b>					
8.1	Punto de agua PVC-roscable 1/2"	u	84	13.53	1136.52
8.2	Tubería PVC 1/2"	m	190	2.21	419.9
8.3	Llave de paso 1/2"	u	60	16.53	991.8
8.4	Tanque PVC 1200lt	u	1	154.39	154.39
				Total	2702.61
<b>9. Aguas servidas</b>					
9.1	Punto de desagüe PVC 50mm	u	81	2.47	200.07
9.2	Punto de desagüe PVC 100mm	u	54	16.62	897.48
9.3	Tubería PVC 50mm	m	360	6.68	2404.80
9.4	Tubería PVC 110mm	m	150	18.56	2784.00
9.5	Ye de PVC reductora	u	54	1.56	84.24
9.6	Reductor PVC 110x50mm	u	60	11.78	706.80
9.7	Unión PVC 50mm desagüe	u	64	1.37	87.68
9.8	Unión PVC 110mm desagüe	u	98	1.50	147.00
9.9	Tapón hembra PVC roscable d=1/2"	u	30	0.40	12.00
9.10	TAPÓN PVC d=50mm	u	27	1.36	36.72
9.11	TAPÓN PVC d=110mm	u	27	1.11	29.97
9.12	Rejilla de piso 3" aluminio	u	30	3.21	96.30
9.13	Rejilla de piso 2" aluminio	o	30	2.63	78.90
				Total	7565.96
<b>10. Bajantes</b>					
10.1	Bajante PVC 110mm con codo	m	36	3.16	113.76
10.2	Rejilla de piso aluminio	u	12	17.18	206.16
				Total	319.92
<b>11. Instalaciones eléctricas</b>					
11.1	Punto de iluminación	u	135	19.9	2686.50
11.2	Punto de tomacorriente doble 110V	u	90	106.6	9594.00
11.3	Manguera eléctrica 1/2"	m	150	36.15	5422.50
11.4	Acometida principal eléctrica	m	50	184.56	9228.00
11.5	Tablero de control	u	1	13.84	13.84
11.6	Salida especial 220 V(PTO)	u	27	69.9	1887.30
11.7	Conexión a tierra (varilla cooperwell conductor Cu)		27	44.92	1212.84
				Total	30044.98
<b>12. Aparatos sanitarios</b>					
12.1	Inodoro tanque bajo	u	30	109.48	3284.40
12.2	Lavamanos blanco económico	u	30	61.08	1832.40
12.3	Fregadero A.I un pozo INC. accesorios y llave cromada	u	27	82.55	2228.85
12.4	Suministro e instalación de piedra de lavar	u	27	79.29	2140.83
12.5	Sifón PVC 2" Tipo desagüe	u	30	2.89	86.70
12.6	Sifón PVC 3" Tipo desagüe	u	30	8.34	250.20

				Total	9823.38
<b>13. Carpinteria</b>					
13.1	Puerta madera 0.9 x 2.1 m	u	48	182.82	8775.36
13.2	Puerta madera 0.75 x 2.1 m	u	48	157.05	7538.40
13.3	Puerta metálica con vidrio 0.9 x 2.1 m	u	27	315.58	8520.66
13.4	Ventana deslizable aluminio y vidrio 1.2 x 2.2 m	u	51	460	23460.00
13.5	Ventana abatible aluminio y vidrio 1.5 x 2.2 m	u	30	520	15600.00
13.6	Mobiliario dormitorio madera de pino	unidad	27	650	17550.00
13.7	Mobiliario cocina madera de pino	unidad	27	700	18900.00
13.8	Mobiliario almacenamiento	unidad	27	300	8100.00
				Total	63894.42
<b>14. Cubierta</b>					
14.1	Estructura metálica para cubierta	m <sup>2</sup>	250	28	7000.00
14.2	Tablero OSB 11mm como base	m <sup>2</sup>	250	12.5	3125.00
14.3	Teja artesanal colocada con mortero	m <sup>2</sup>	250	55.18	13795.00
14.4	Plástico impermeabilizante	m <sup>2</sup>	210	3.88	814.80
				Total	24734.80
<b>15. Contrapiso</b>					
15.1	Hormigón f'c=180 kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	14.2	115.36	1638.11
15.2	Malla electrosoldada R-84	m <sup>2</sup>	464	6.77	3141.28
15.3	Plástico impermeabilizante	m <sup>2</sup>	464	3.88	1800.32
15.4	Relleno compactado	m <sup>2</sup>	464	2.69	1248.16
				Total	7827.87
<b>16. Áreas exteriores</b>					
16.1	Contrapiso exterior	m <sup>2</sup>	185	316.40	58534.00
16.2	Mobiliario exterior hormigón 2x2x0.9 m	u	2	1200	2400.00
16.3	Postes con farolas LED solares	u	6	233.45	1400.70
16.4	Juego de niños escalador madera y malla	u	1	1250	1250.00
16.5	Juego de niños tipo laberinto	u	1	1520	1520.00
16.6	Máquinas de correr exteriores	u	3	650	1950.00
16.7	Máquinas de cintura exteriores	u	2	500	1000.00
16.8	Huerto comunal 3x2 m	u	1	1353	1353.00
16.9	Muro de contención posterior 20 m	m	20	211.93	4238.60
16.1	Cajón de gradas	u	6	1,293.04	7758.24
16.11	Gradas zona trasera	ml	1.5	850	1275.00
16.12	Bordillos hormigón exterior	ml	40	22.4	896.00
16.13	Barandillas de acero	ml	126	45	5670.00
16.14	Ascensores	u	3	18500	55500.00
16.15	Basureros exteriores	u	6	18.3	109.80
16.16	Parqueaderos de bicicleta	u	5	250	1250.00
16.17	Plantación de árboles	u	4	25	100.00
16.18	Plantación de arbustos pequeños	u	25	4	100.00
16.19	Arena	m <sup>2</sup>	60	2.21	132.60
16.20	Césped (Kikuyo)	m <sup>2</sup>	128	8	1024.00
				Total	147461.94

Total obra	558587.12
Iva 15%	83788.07
Total	642375.18

## **Anexo 2. Formato encuesta**

# ENCUESTA: VIVIENDA SOCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

Fecha:

N° de encuesta:

## 1. DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO

**Sexo:**

Masculino  Otro

Femenino

**Edad:** \_\_\_\_\_ Años

**Estado civil:**

Soltero/a  Divorciado/a

Casado/a  Viudo/a

**Lugar de nacimiento**

Oriundo/a de Cuenca

Migrante

**Número de personas que viven en el hogar**

1  4

2  Más de 4

3

**Nivel de instrucción:**

Primaria incompleta

Primaria completa

Secundaria incompleta

Secundaria completa

Universitaria incompleta

Universitaria completa

**Ocupación actual:** \_\_\_\_\_

**Parentesco con los miembros del hogar**

Padres  Otros

Hijos

**Donde vive actualmente?**

Centro histórico

Zona rural

Fuera de la ciudad

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR

**Que tipo de vivienda tiene**

Arrendada

Propia

**Cuanto tiempo vive en su vivienda actual?**

\_\_\_\_\_ Años/meses

**¿Cómo se transporta a su trabajo / lugar de estudio?**

T. Público  Bicicleta

Vehículo propio  A pie

**Cuales son las razones que influenciaron a vivir en su vivienda actual?**

Ubicación

Es barato

Comodidad

Puede estar con niños

Es seguro

Equipamientos

Otro \_\_\_\_\_

### 3. CONDICIONES DE VIVIENDA Y NECESIDADES

¿Cómo calificaría el espacio de su vivienda?

Suficiente

Regular

Insuficiente

¿Realiza actividades productivas en su vivienda?

No

Ventas

Costura

Alimentos

Otro \_\_\_\_\_

¿Qué ambiente aumentaría/ampliaría a su vivienda?

Baño

Cocina

Dormitorio

Sala

El espacio destinado para almacenamiento (ropa / trastes / comida) es:

Más que suficiente

Suficiente

Regular

Insuficiente

No sabe no responde

¿Cuáles son los espacios que más usa en su vivienda? (Puede marcar más de uno)

Dormitorio

Sala

Cocina

Comedor

Baño

Patio/Balcón

Área de trabajo/estudio

Otro \_\_\_\_\_

¿Siente que los espacios disponibles en su vivienda son adecuados para sus actividades diarias?

Si

No

Si no, qué espacios necesita mejorar? \_\_\_\_\_

¿Dónde lava y seca su ropa?

Afuera de la edificación

En el patio

Otro \_\_\_\_\_

---

### 4. SERVICIOS Y HABITABILIDAD

¿Dispone de los siguientes servicios en su hogar?

Agua potable  Internet

Energía eléctrica  Teléfono

Alcantarillado  Transporte público cercano

¿Dispone de los siguientes servicios en su hogar?

Muy segura  Insegura

Segura  Muy insegura

**¿Cómo califica la privacidad en su vivienda?**

- Suficiente
- Regular
- Insuficiente

**¿Cómo califica el ruido que llega a su hogar?**

- Muy alto
- Alto
- Regular
- Bajo

**Durante el día su hogar es**

- Caliente
- Normal
- Frío

**Durante la noche su hogar es**

- Caliente
- Normal
- Frío

**Siente que su hogar tiene suficiente luz durante el día**

- Si
- No

**Siente que su hogar tiene suficiente luz en la noche**

- Si
- No

---

**5. ENTORNO Y COMUNIDAD**

**¿Cómo es la relación con sus vecinos?**

- Excelente
- Bueno
- Regular
- Mala

**¿Qué tipo de actividades conjuntas se realizan con los vecinos en la edificación?**

- Los niños juegan
- Se organizan comidas o fiestas
- Reuniones
- Ninguna
- Otro \_\_\_\_\_

**¿Qué actividades comunitarias le gustaría tener en su entorno?**

- Áreas verdes
- Espacios de recreación
- Seguridad comunitaria
- Actividades culturales
- Otra \_\_\_\_\_

**¿Qué aspectos considera prioritarios para mejorar su entorno?**

- Más áreas verdes
- Mayor seguridad
- Mayor acceso a servicios básicos
- Mejor transporte
- Otro \_\_\_\_\_

**Le gustaría tener en la edificación un espacio comunitario**

Si

No

**¿Qué actividad le gustaría a su familia realizar en éste espacio comunitario?**

\_\_\_\_\_

**Cómo se realiza la recolección de la basura?**

\_\_\_\_\_

## 6. EXPECTATIVAS SOBRE VIVIENDA SOCIAL

**¿Estaría interesado/a en acceder a una vivienda social en el Centro Histórico de Cuenca?**

Si

No

**¿Cuáles de las siguientes características considera esenciales en una vivienda de interés social? (Puede seleccionar más de una opción)**

Espacios amplios

Costo accesible

Seguridad

Cercanía a servicios básicos (educación, salud, transporte, etc.)

Áreas recreativas

**¿Qué tipo de apoyo necesitaría para acceder a una vivienda de interés social? (Puede seleccionar más de una opción)**

Financiamiento

Subsidios gubernamentales

Asesoría legal y administrativa

Otro \_\_\_\_\_

**¿Cuál cree que es la principal barrera para acceder a una vivienda de interés social en el Centro Histórico?**

Falta de información sobre programas de vivienda

Requisitos financieros exigentes

Escasez de viviendas disponibles

Otro \_\_\_\_\_

**En su opinión, ¿qué servicios adicionales deberían incluirse en los proyectos de vivienda social en el Centro Histórico?**

Guarderías o centros infantiles

Espacios comunitarios para actividades sociales y culturales

Acceso a comercio local

**¿Qué tan importante considera la cercanía a equipamientos y servicios del Centro Histórico (centros de salud, escuelas, mercados, transporte público) en una vivienda social?**

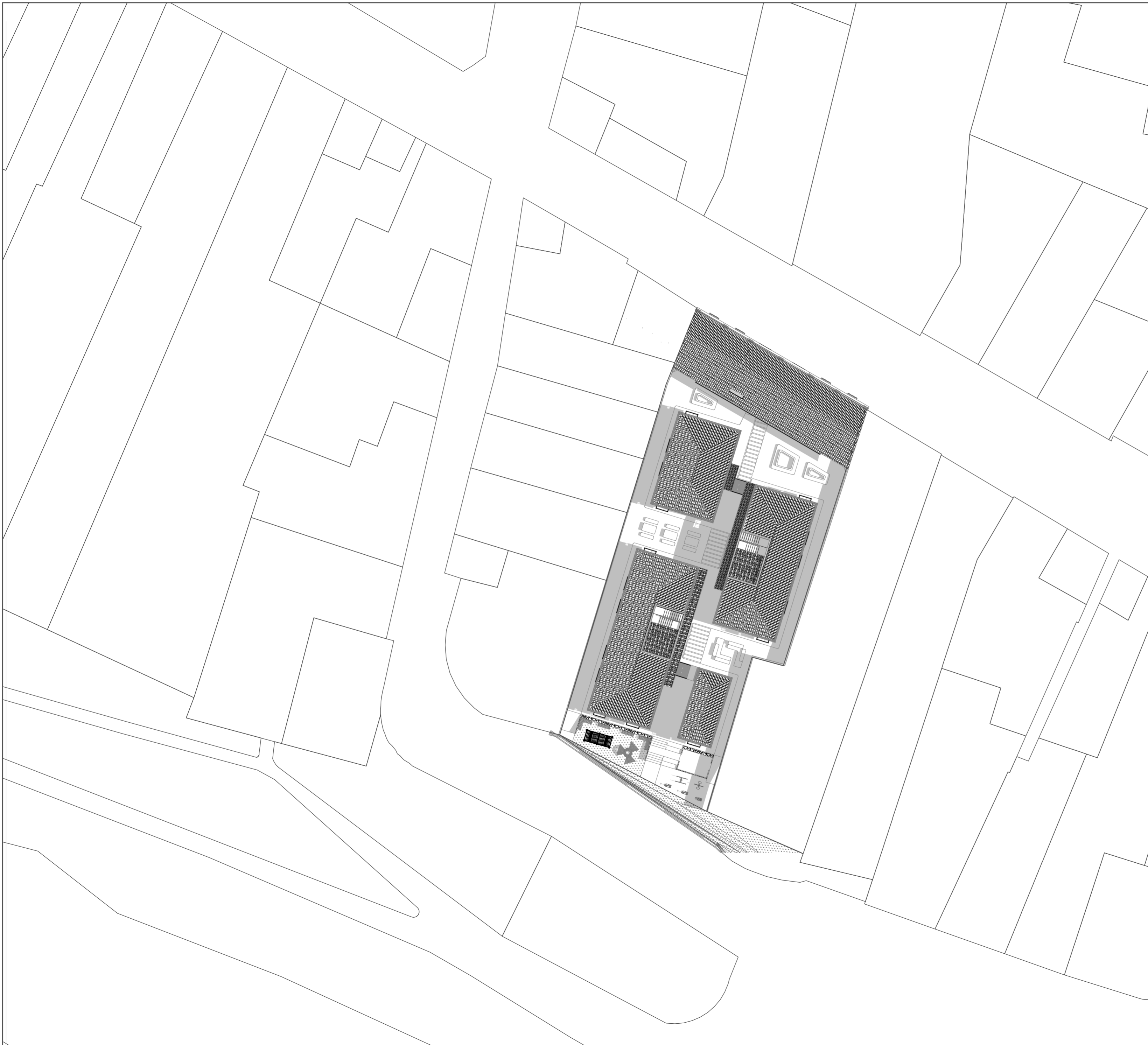
Muy importante

Importante

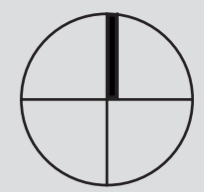
Poco importante

No es relevante

### **Anexo 3. Planimetrías**



NORTE



EMPRESA

INNOVARQ

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Cuenca, Ecuador  
San Blas  
Calle larga y Benigno Malo

PLANTA BAJA

Estado Dibujo

EMPLAZAMIENTO

Modificado por  
JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Revisado por  
JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Escala de dibujo

1:500



NORTE



EMPRESA

INNOVARQ

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Cuenca, Ecuador

San Blas

Calle larga y Benigno Malo

PLANTA BAJA

Estado Dibujo

ACTUAL

Modificado por

JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Revisado por

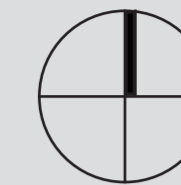
JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Escala de dibujo

1:200



NORTE



EMPRESA

INNOVARQ

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Cuenca, Ecuador  
 San Blas  
 Calle larga y Benigno Malo

PRIMERA PLANTA ALTA

Estado Dibujo

ACTUAL

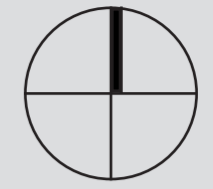
Modificado por  
**JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR**  
 Revisado por  
**JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR**

Escala de dibujo

1:200



NORTE



EMPRESA

INNOVARQ

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Cuenca, Ecuador  
 San Blas  
 Calle larga y Benigno Malo

SEGUNDA PLANTA ALTA

Estado Dibujo

ACTUAL

Modificado por

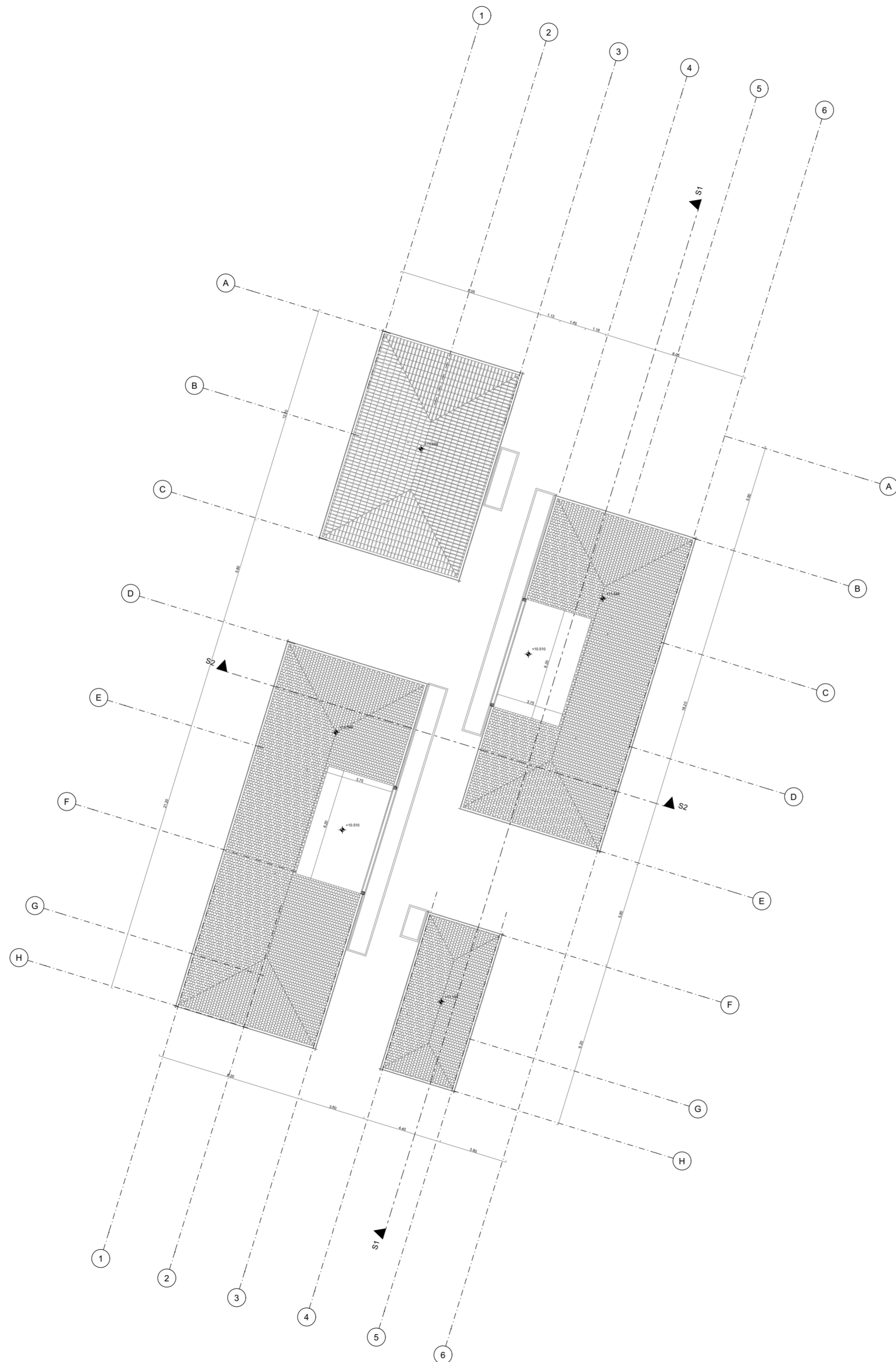
JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Revisado por

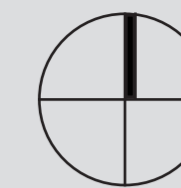
JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Escala de dibujo

1:200



NORTE



EMPRESA

INNOVARQ

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Cuenca, Ecuador

San Blas

Calle larga y Benigno Malo

PLANTA DE CUBIERTAS

Estado Dibujo

ACTUAL

Modificado por

JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Revisado por

JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR

Escala de dibujo

1:200



01 ELEVACIÓN FRONTAL 1:200



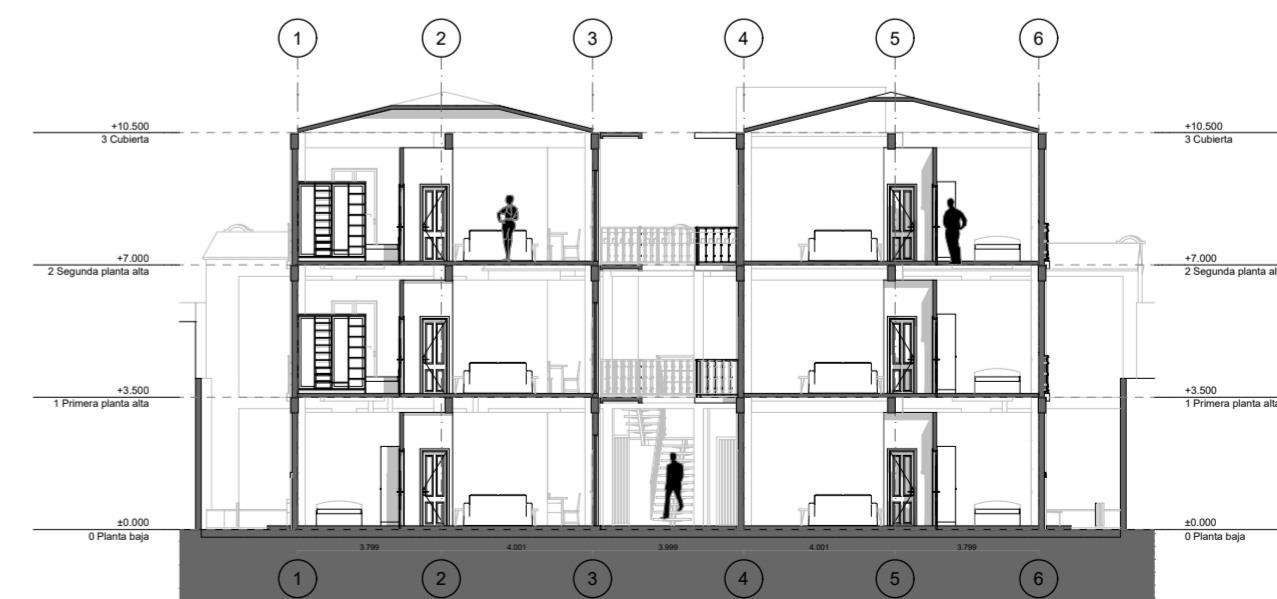
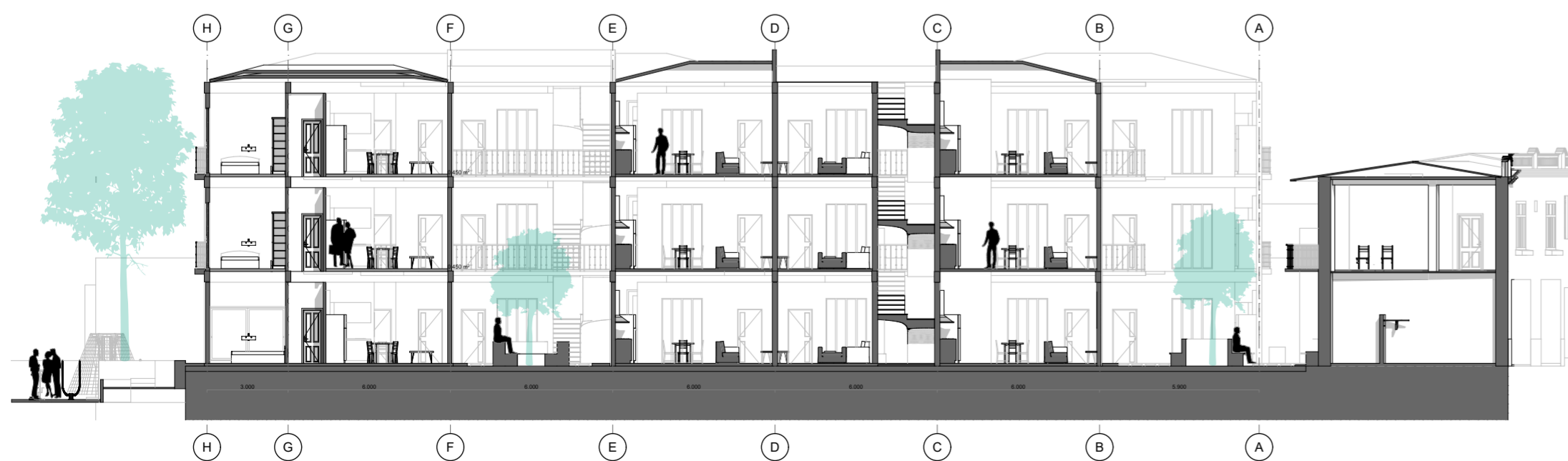
02 ELEVACIÓN LATERAL DERECHA 1:200



03 ELEVACIÓN LATERAL IZQUIERDA 1:200



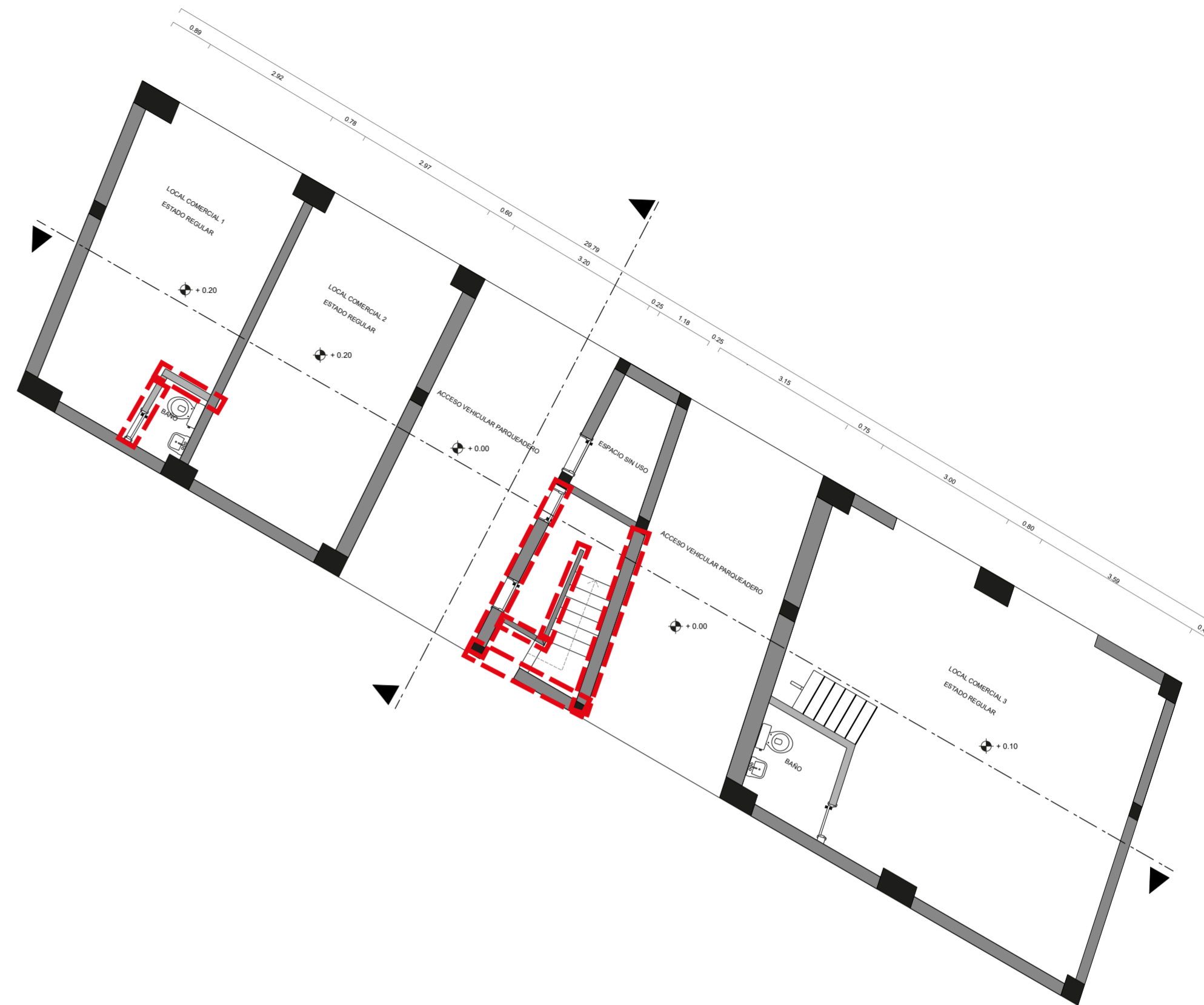
04 ELEVACIÓN POSTERIOR 1:200



**Anexo 4. Formato análisis bien patrimonial**



PLANTA BAJA PROPUESTA  
ESC 1:100



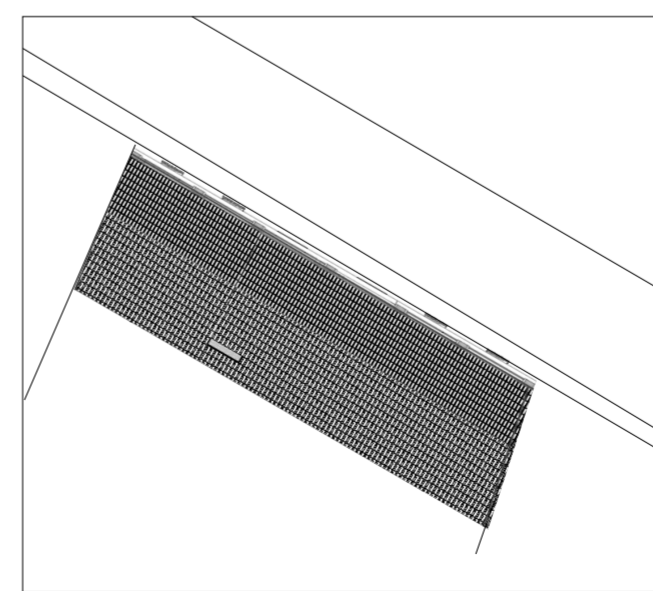
PLANTA BAJA ACTUAL  
ESC 1:100

- - - PAREDES AGREGADAS
- - - PAREDES SUPRIMIDAS

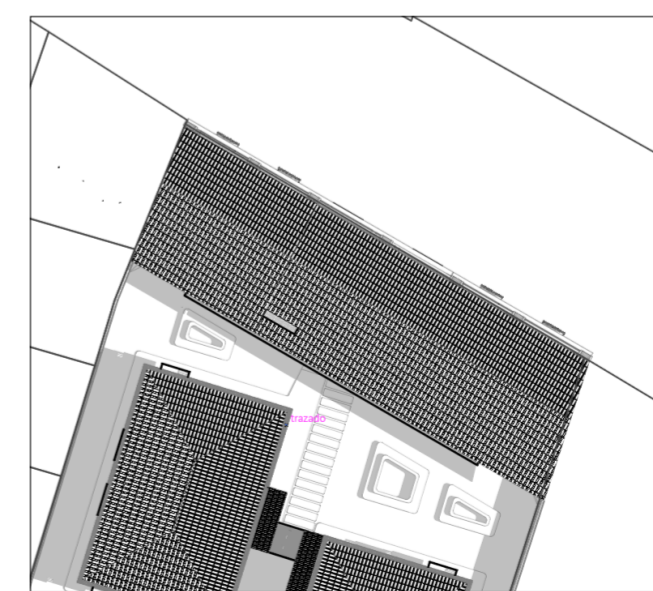
SIMBOLOGÍA DE MATERIALES DE PARED		
IMAGEN	HATCH	DENOMINACION
		LADRILLO
		GYPSUM
		AGLOMERADO OSB

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS EDIFICACIÓN A CONSERVAR	
COLUMNAS	LADRILLO
PISOS	CERÁMICA
PAREDES	LADRILLO
GRADAS	HORMIGÓN
PASAMANOS	METAL
LOSAS	ENTABLADO DE MADERA
CUBIERTA	TEJA ARTESANAL
ENLUCIDOS	MORTERO DE CEMENTO
PINTURAS	CAUCHO
PUERTAS	MADERA
VENTANAS	MADERA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS EDIFICACIÓN A CONSERVAR	
COLUMNAS	LADRILLO
PISOS	CERÁMICA
PAREDES	LADRILLO
GRADAS	ACERO
PASAMANOS	ACERO
LOSAS	ENTABLADO DE MADERA
CUBIERTA	TEJA ARTESANAL
ENLUCIDOS	MORTERO DE CEMENTO
PINTURAS	CAUCHO
PUERTAS	MADERA
VENTANAS	MADERA

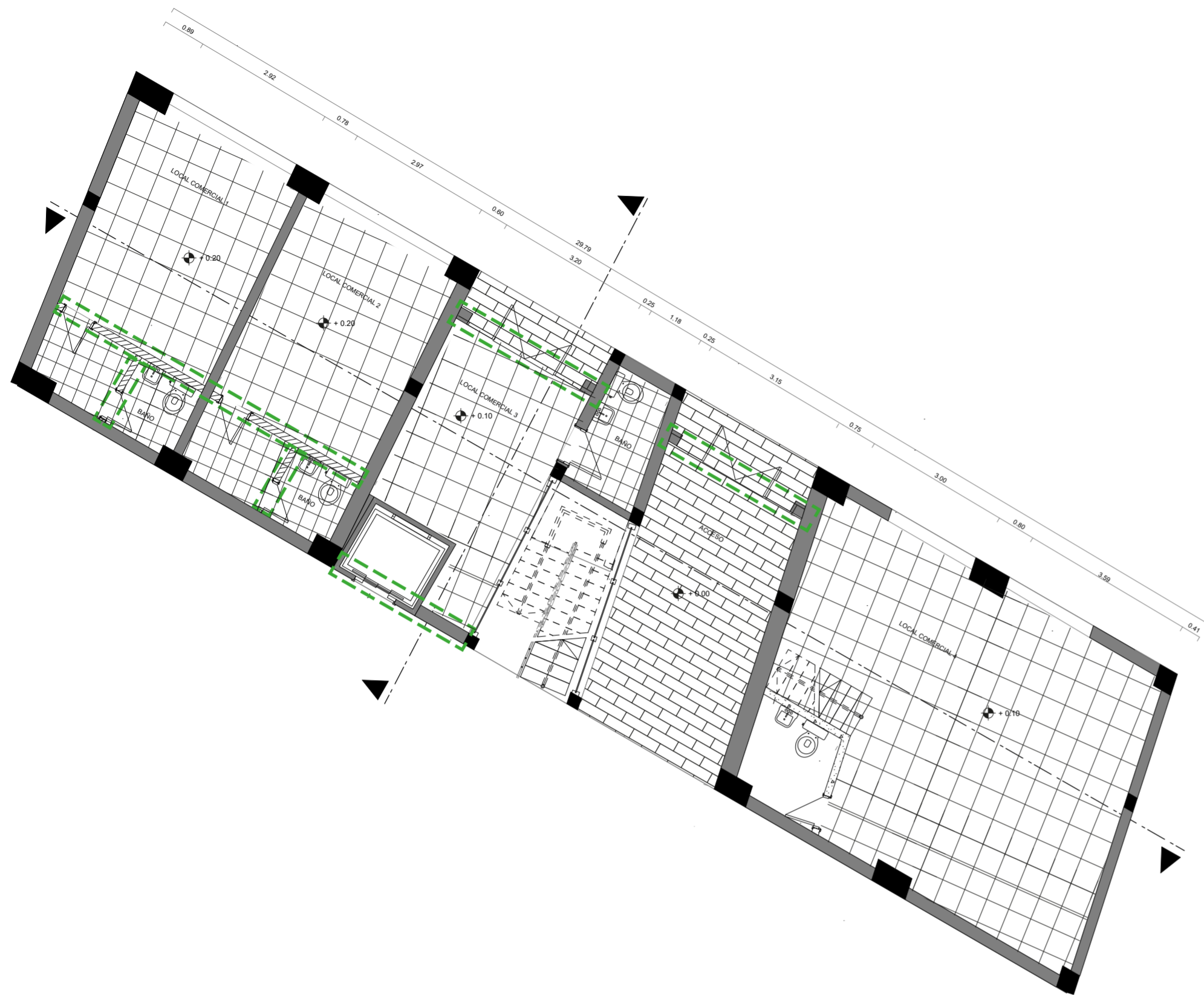


EMPLAZAMIENTO ACTUAL  
ESC 1:500

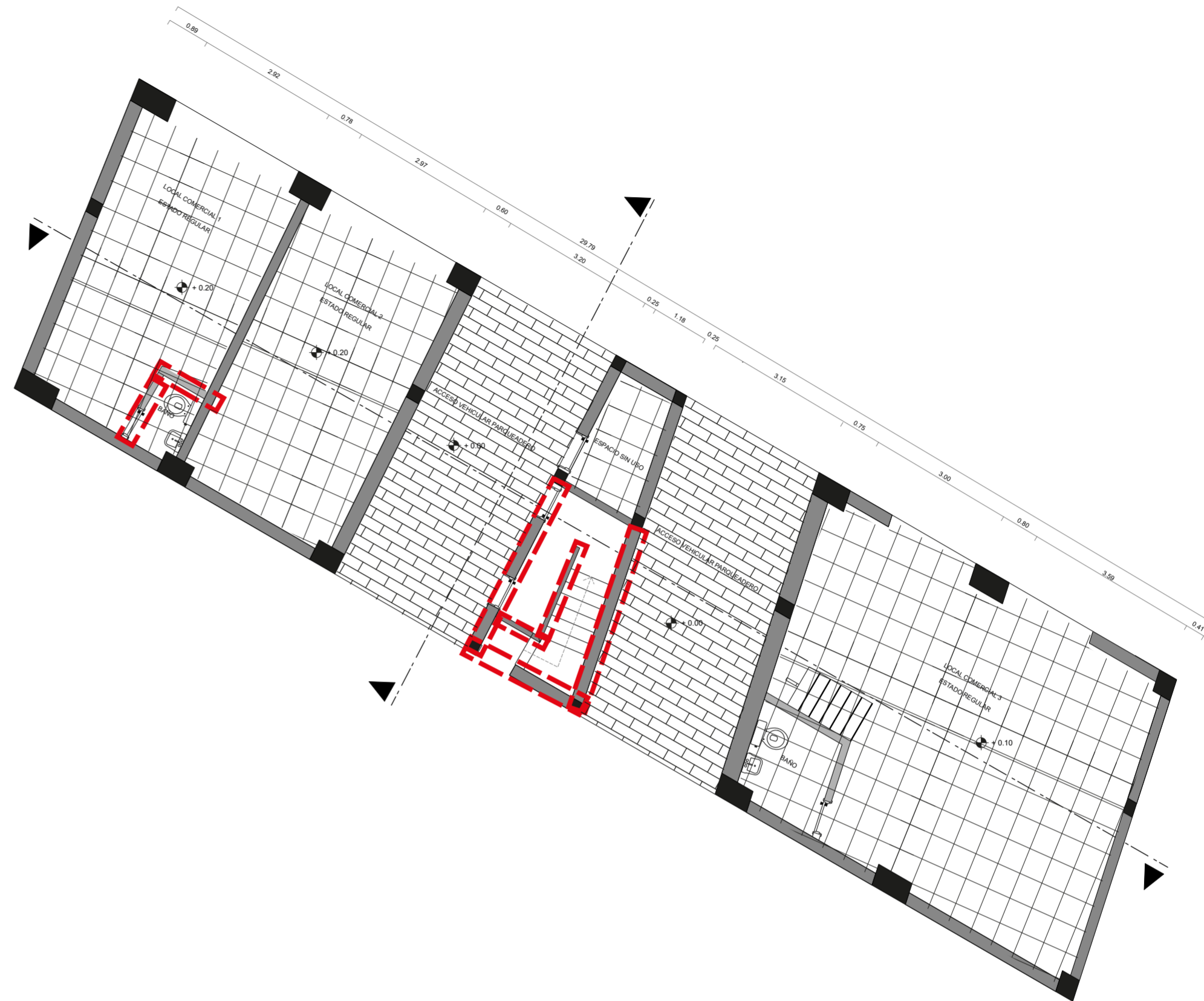


EMPLAZAMIENTO PROPUESTA  
ESC 1:500

<b>PROYECTO</b> REHABILITACIÓN VIVIENDA DEL SR. ARMANDO CRESPO	
Escala : INDICADAS	DIS: Tercer espacio DIB: Tercer espacio REV: Arq. Gabriela Calle
<small>Arq. JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR</small>	
Contenido: Planta baja propuesta - paredes Planta baja actual - paredes Cuadro de materiales	Marzo, 2025  Lámina 1/1



PLANTA BAJA PROPUESTA  
ESC 1:100



PLANTA BAJA ACTUAL  
ESC 1:100

- - - - - PAREDES AGREGADAS
- - - - - PAREDES SUPRIMIDAS

SIMBOLOGÍA DE MATERIALES DE PISO		
IMAGEN	HATCH	DENOMINACIÓN
		CERÁMICA 25 X 25
		ADOQUIN
		CERÁMICA 30 X 30

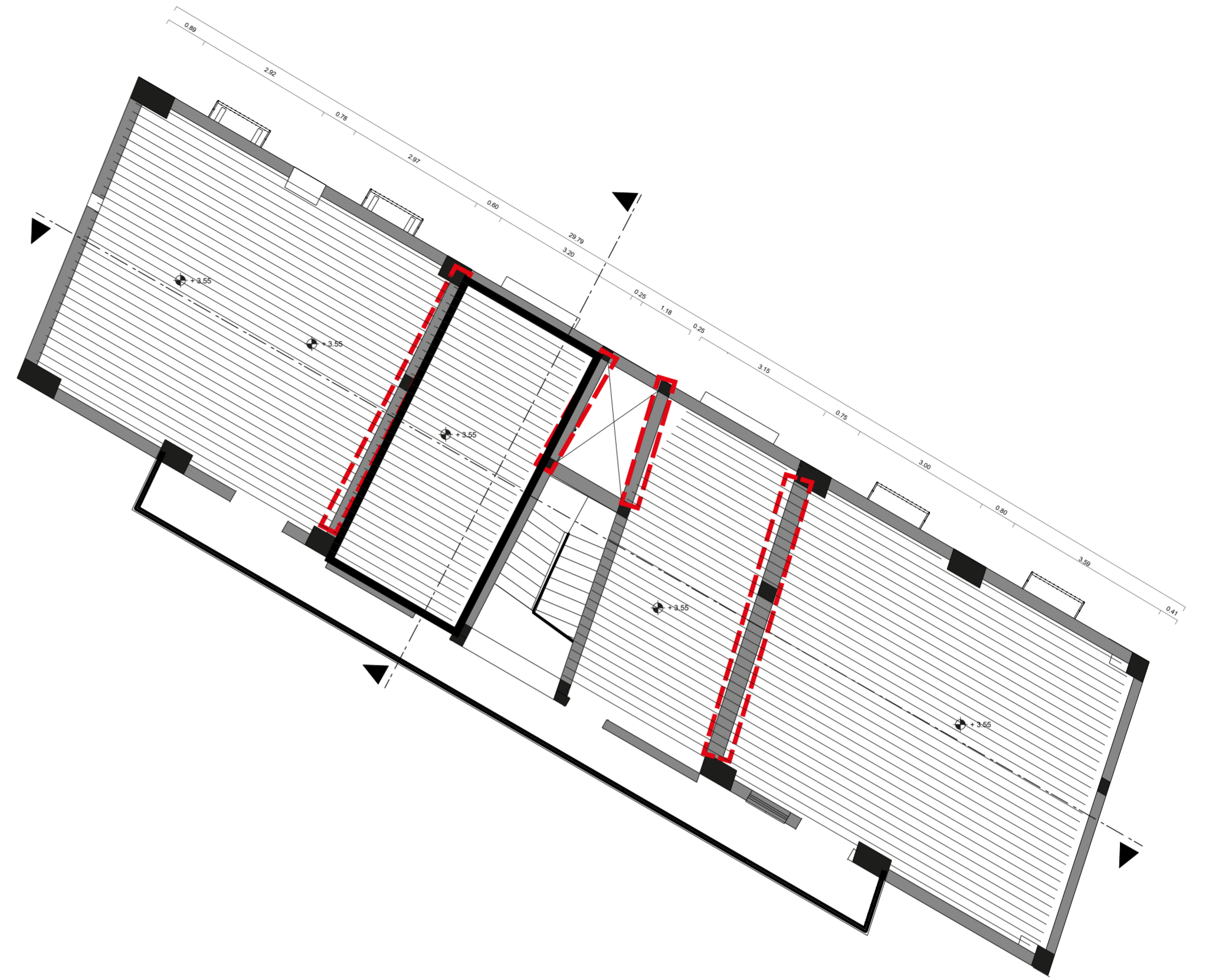
CUADRO DE ÁREAS					
ZONIFICACIÓN	ÁREA DEL TERRENO:	1279 m <sup>2</sup>	CLAVE CATASTRAL		
C.O.S.B.	84,39%	C.O.S.O.P.	139,07%	C.U.S. 223,46%	
			0200300302600		
PISO	ÁREA	AREA NO COMPUTABLE		C.O.S.P.B.	C.O.S.O.P.
P.BAJA	140,04			140,04	
P.ALTA	155,11				93,47%
P.BUHARDILLA	0				45,60%
TOTAL	397,34				
	AREA NO COMPUTABLE			C.U.S.	223,46

SIMBOLOGÍA DE MATERIALES DE PISO		
IMAGEN	HATCH	DENOMINACIÓN
		CERÁMICA 25 X 25
		ADOQUIN

<b>PROYECTO</b> REHABILITACIÓN VIVIENDA DEL SR. ARMANDO CRESPO	
Escala : INDICADAS	
Escala :	DIS: Tercer espacio DIB: Tercer espacio REV: Arq. Gabriela Calle
<small>Arq. JUAN FERNANDO QUIZPÍ ALCIVAR</small>	
Contenido: Planta baja propuesta - paredes Planta baja actual - paredes Cuadro de materiales	Marzo, 2025  Lámina 1/1



PLANTA ALTA PROPUESTA  
ESC 1:100



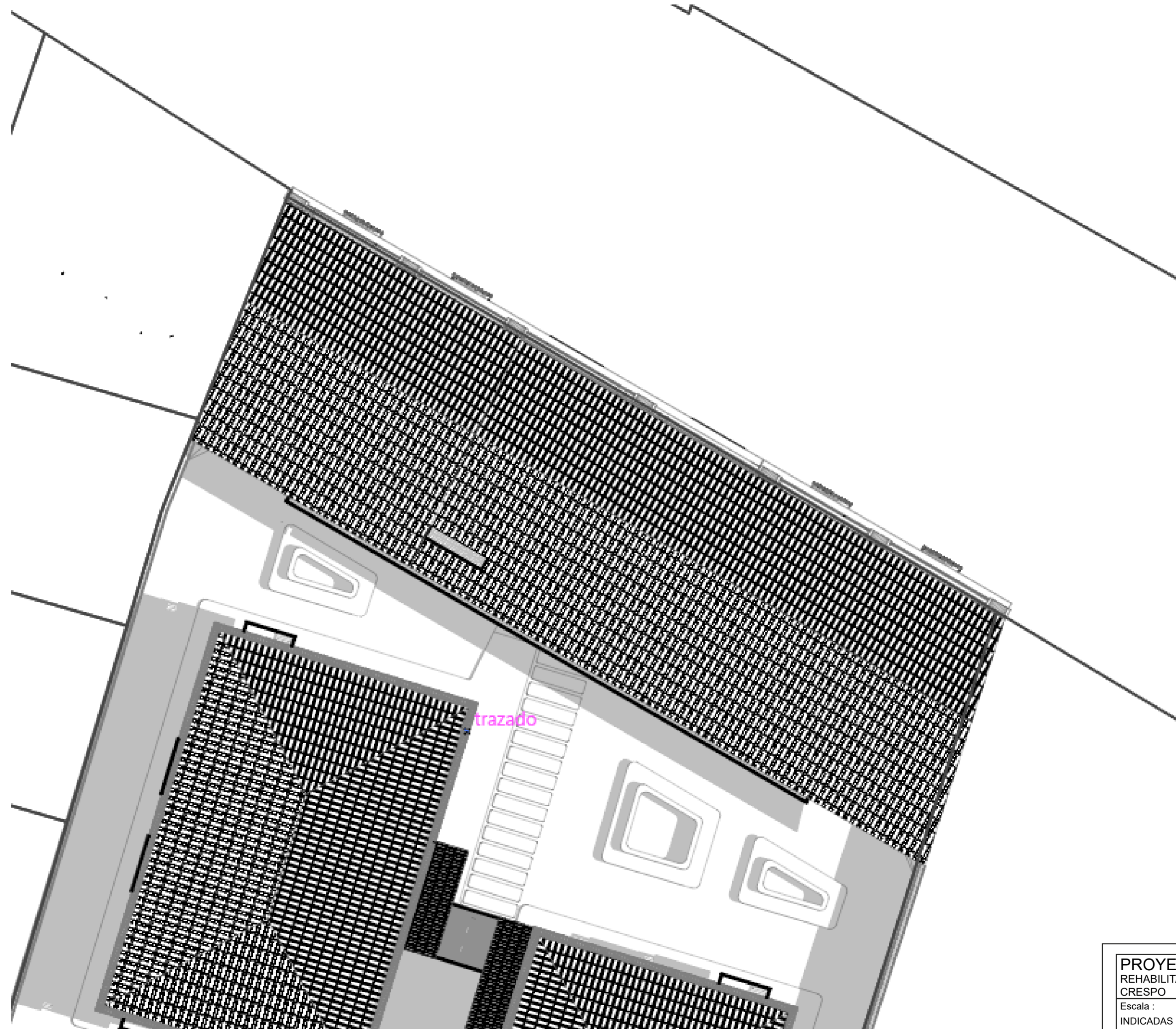
PLANTA ALTA ACTUAL  
ESC 1:100

- - - - - PAREDES AGREGADAS
- - - - - PAREDES SUPRIMIDAS

SIMBOLOGÍA DE MATERIALES DE PARED		
IMAGEN	HATCH	DENOMINACIÓN
		LADRILLO
		MORTERO ENLUCIDO
		PINTURA

SIMBOLOGÍA DE MATERIALES DE PARED		
IMAGEN	HATCH	DENOMINACIÓN
		LADRILLO
		GYPSUM
		AGLOMERADO OSB

<b>PROYECTO</b>	
REHABILITACIÓN VIVIENDA DEL SR. ARMANDO CRESPO	
Escala : INDICADAS	
Escala :	DIS: Tercer espacio DIB: Tercer espacio REV: Arq. Gabriela Calle
Arq. JUAN FERNANDO QUIZPI ALCIVAR	
Contenido: Planta baja propuesta - paredes Planta baja actual - paredes Cuadro de materiales	Marzo, 2025  Lámina 1/1



PLANTA DE CUBIERTAS  
ESC 1:100

<b>PROYECTO</b> REHABILITACIÓN VIVIENDA DEL SR. ARMANDO CRESCO	
Escala : INDICADAS	
Escala :	DIS: Tercer espacio DIB: Tercer espacio REV:Arq. Gabriela Calle
	Arq. JUAN FERNANDO QUIZPI ALCIVAR
Contenido: Planta baja propuesta - paredes Planta baja actual - paredes Cuadro de materiales	Marzo, 2025 Lámina 1/1



FACHADA PROPUESTA  
ESC 1:100

SIMBOLOGÍA DE MATERIAL ELEVACIÓN					
IMAGEN	HATCH	DENOMINACIÓN	IMAGEN	HATCH	
		PUERTA DE MADERA			VENTANA DE MADERA
		CUBIERTA DE TEJA ARTESANAL			PINTURA CAFÉ PARA EXTERIORES
		BALCÓN DE HIERRO			PUERTA DE LOCAL



FACHADA ACTUAL  
ESC 1:100

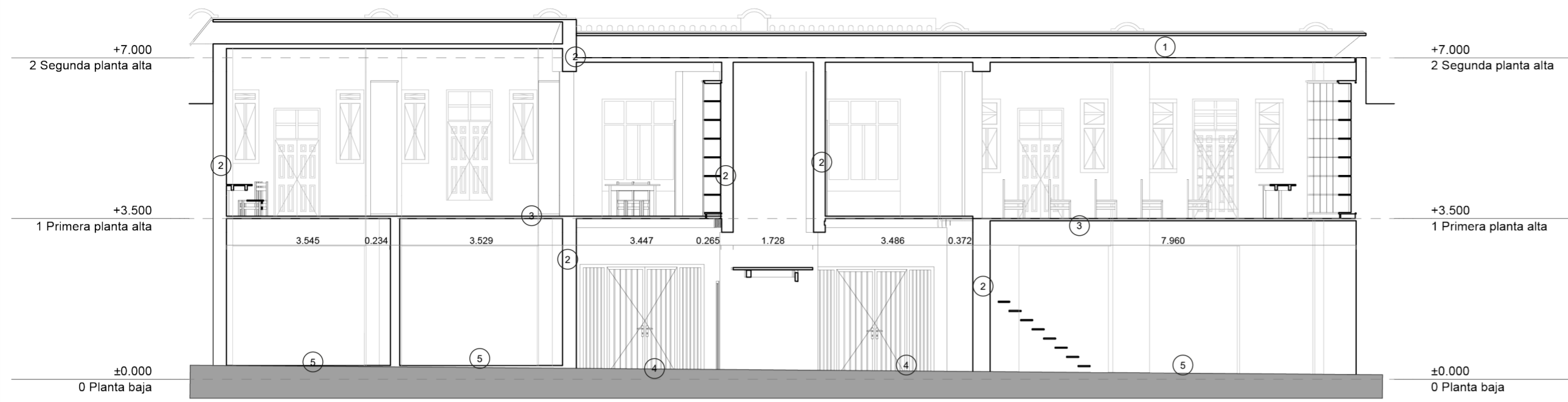
SIMBOLOGÍA DE MATERIAL ELEVACIÓN					
IMAGEN	HATCH	DENOMINACIÓN	IMAGEN	HATCH	
		PUERTA DE MADERA			VENTANA DE MADERA
		CUBIERTA DE TEJA ARTESANAL			PINTURA CAFÉ PARA EXTERIORES
		BALCÓN DE HIERRO			PUERTA DE LOCAL



FACHADA ACTUAL

<b>PROYECTO</b> REHABILITACIÓN VIVIENDA DEL SR. ARMANDO CRESPO	
Escala : INDICADAS	
Escala :	DIS: Tercer espacio DIB: Tercer espacio REV: Arq. Gabriela Calle
Arq. JUAN FERNANDO QUIZHPI ALCIVAR	
Contenido: Planta baja propuesta - paredes Planta baja actual - paredes Cuadro de materiales	Marzo, 2025  Lámina 1/1





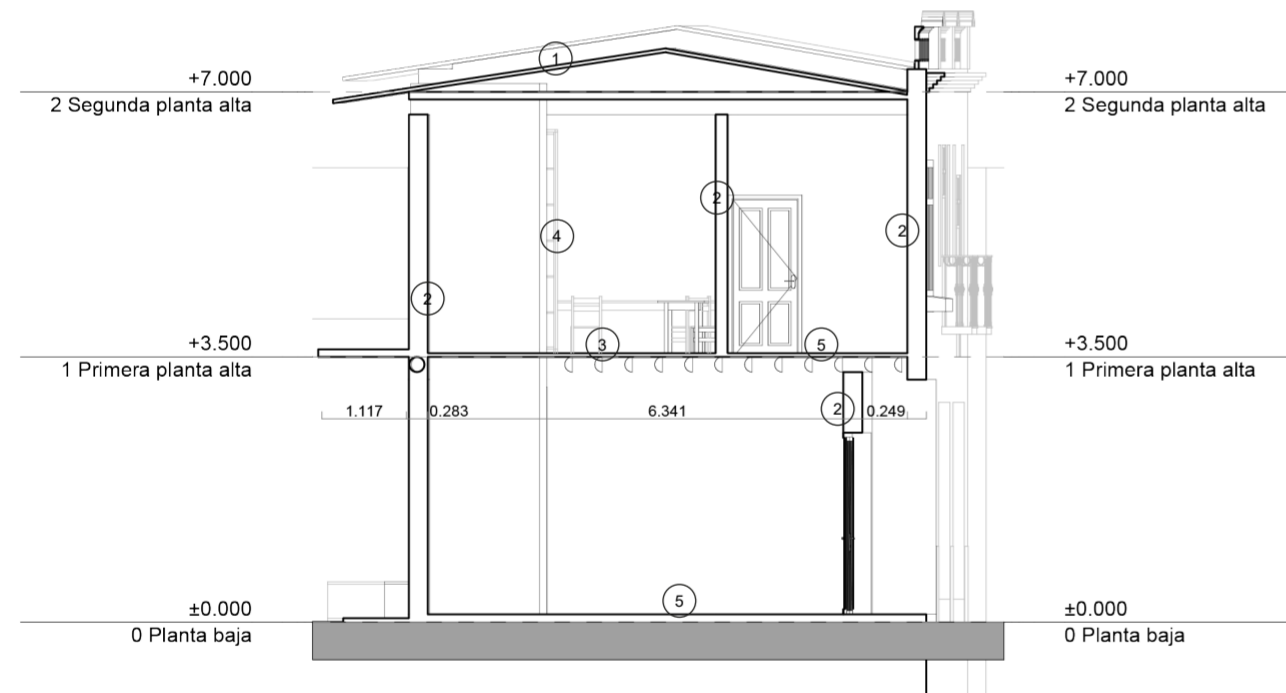
SIMBOLOGÍA DE MATERIALES DE SECCIÓN	
#	DENOMINACIÓN
1	TEJA ARTESANAL
2	MURO DE LADRILLO
3	DUELA DE MADERA
4	PISO DE ADOQUIN
5	PISO DE CERÁMICA

01

SECCIÓN 1

1:100

SECCIÓN TRANSVERSAL  
ESC 1:100



SIMBOLOGÍA DE MATERIALES DE SECCIÓN	
#	DENOMINACIÓN
1	TEJA ARTESANAL
2	MURO DE LADRILLO
3	DUELA DE MADERA
4	MURO DE BLOQUE
5	PISO DE CERÁMICA

02

SECCIÓN 1

1:100

SECCIÓN LONGITUDINAL  
ESC 1:100

<b>PROYECTO</b> REHABILITACIÓN VIVIENDA DEL SR. ARMANDO CRESCO	
Escala : INDICADAS	
Escala :	DIS: Tercer espacio DIB: Tercer espacio REV: Arq. Gabriela Calle
Arq. JUAN FERNANDO QUIZPI ALCIVAR	
Contenido: Planta baja propuesta - paredes Planta baja actual - paredes Cuadro de materiales	Marzo, 2025  Lámina 1/1

TRAMO CON EDIFICACIÓN ACTUAL



TRAMO CON EDIFICACIÓN ACTUAL



REGISTRO FOTOGRÁFICO  
ACTUAL



REGISTRO FOTOGRÁFICO  
PROPUESTA



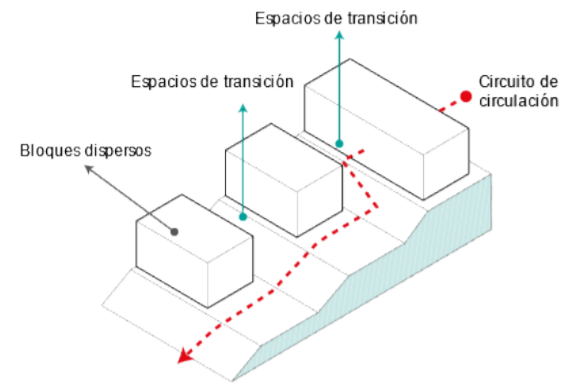
<p><b>PROYECTO</b> REHABILITACIÓN VIVIENDA DEL SR. ARMANDO CRESPO</p>	
<p>Escala : INDICADAS</p>	<p>DIS: Tercer espacio DIB: Tercer espacio REV: Arq. Gabriela Calle</p>
<p>Escala :</p>	<p>Arq. JUAN FERNANDO QUIZPI ALCIVAR</p>
<p>Contenido: Planta baja propuesta - paredes Planta baja actual - paredes Cuadro de materiales</p>	<p>Marzo, 2025 Lámina 1/1</p>

## **Anexo 5. Estrategias de diseño**

# MEMORIA TÉCNICA

## REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

- Ubicación de los bloques que se distribuyen de manera estratégica a lo largo del terreno para maximizar la iluminación y ventilación natural.
- Espacios de transición generados entre los bloques funcionan como áreas flexibles que pueden adaptarse para uso comunal, zonas verdes o espacios de recreación.
- El diseño incorpora un recorrido fluido entre los bloques y los espacios de transición, estableciendo un circuito dinámico que conecta áreas cerradas con espacios abiertos, integrando vegetación y usos específicos para mejorar la habitabilidad.



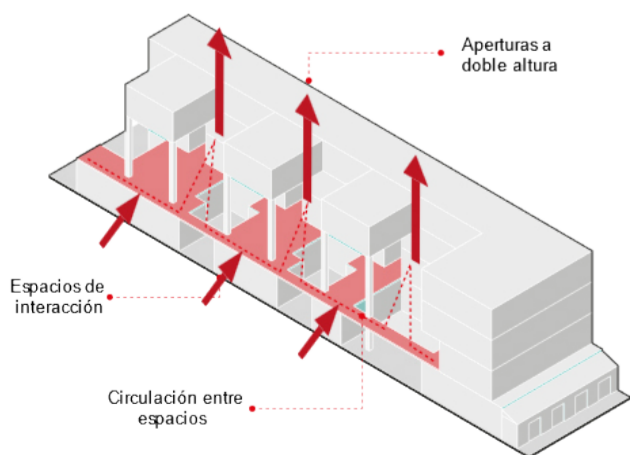
Además, se plantea una estrategia de densificación en el Centro Histórico como alternativa para revitalizar una zona en despoblamiento, asegurando una ocupación que respete la calidad arquitectónica y el paisaje urbano.



Para la vivienda social, este enfoque se traduce en la reutilización de materiales existentes, estableciendo un vínculo entre lo construido y lo rehabilitado.

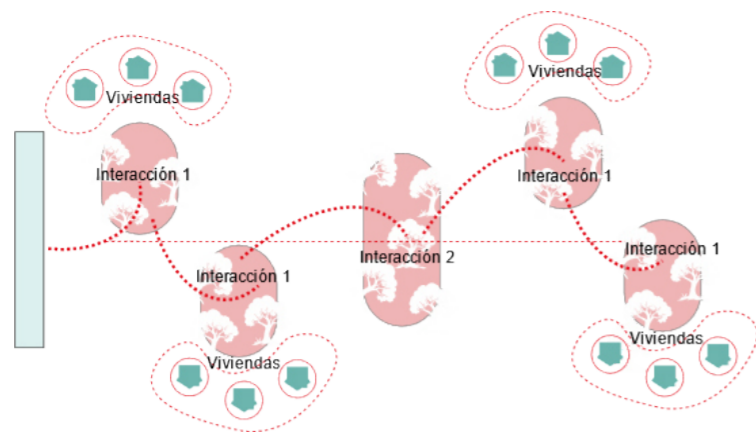


Una de las estrategias clave de este proyecto es la conexión entre barrios históricos, lo que se alinea con la necesidad de integrar el nuevo desarrollo con su contexto urbano inmediato.



Otro aspecto fundamental es el uso de patios como espacios de articulación, los cuales no solo aportan iluminación y ventilación natural, sino que también generan áreas de encuentro y recreación para los habitantes.

## CONCEPTO RECTOR DEL PROYECTO

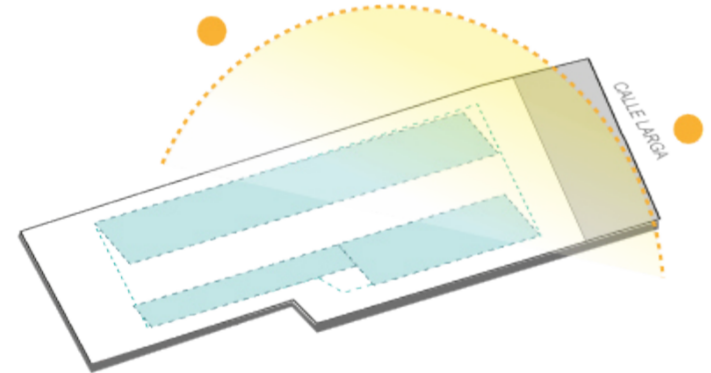


La vivienda social se concibe como un tejido vivo, donde cada unidad habitacional es un hilo que se entrelaza con la comunidad, formando un entramado sólido y resiliente.

## IMPLANTACIÓN

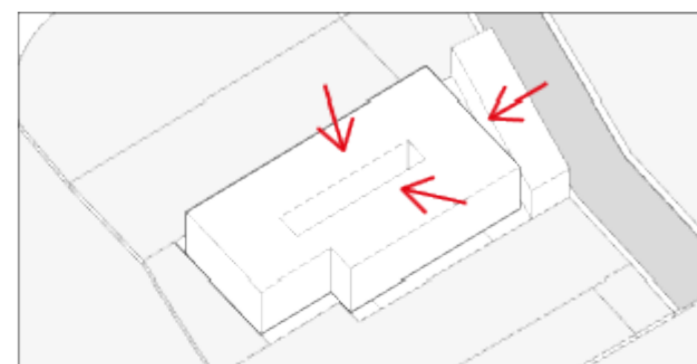


Se crean pasillos de servicio como retiros laterales y por normativa un retiro frontal del bien patrimonial de 3.5m.



La estrategia de emplazamiento para la vivienda social se basa en la orientación óptima de la edificación para maximizar la iluminación natural y la ventilación.

## FORMA

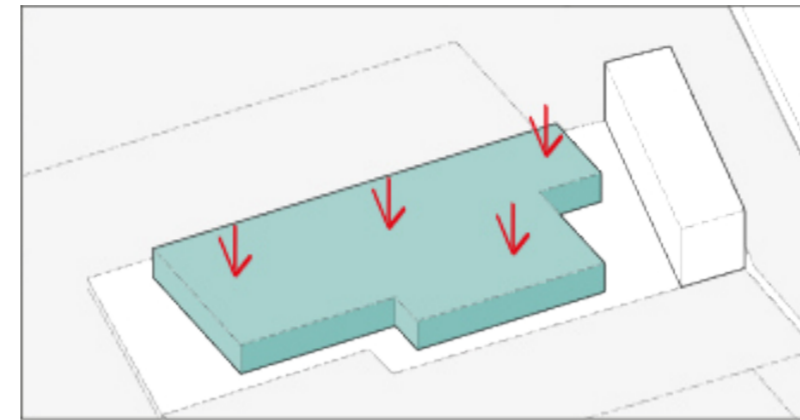


La tipología tradicional causa una barrera hacia el usuario del edificio, dando la sensación de no tener relación con el bien patrimonial.

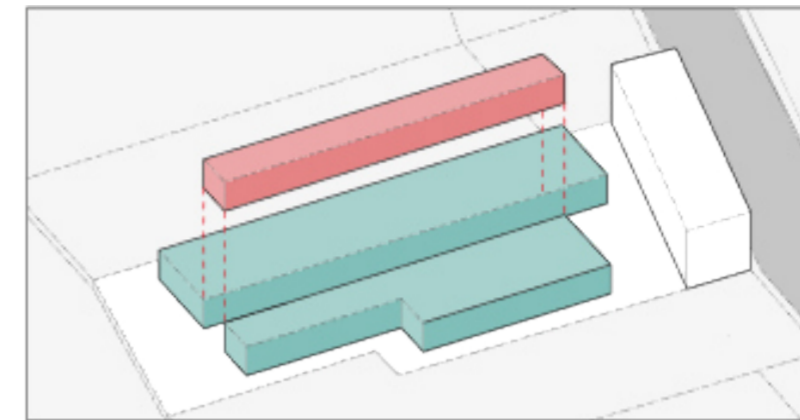


La forma propuesta genera espacios en su composición para invitar a los usuarios a recomer el edificio y hacer uso de las diferentes zonas comunales.

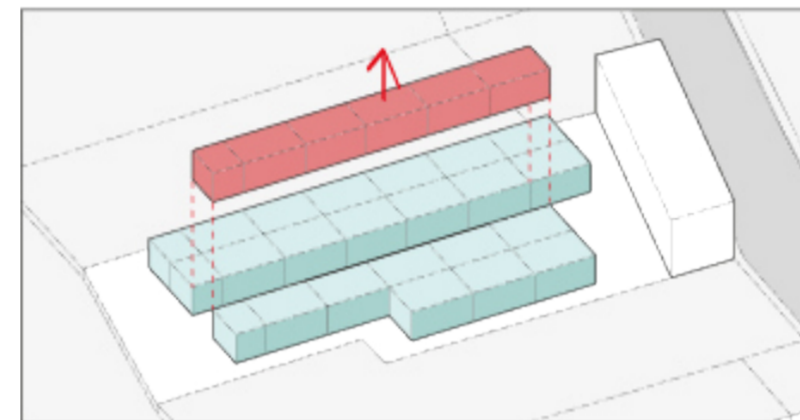
## PROCESO DE DISEÑO



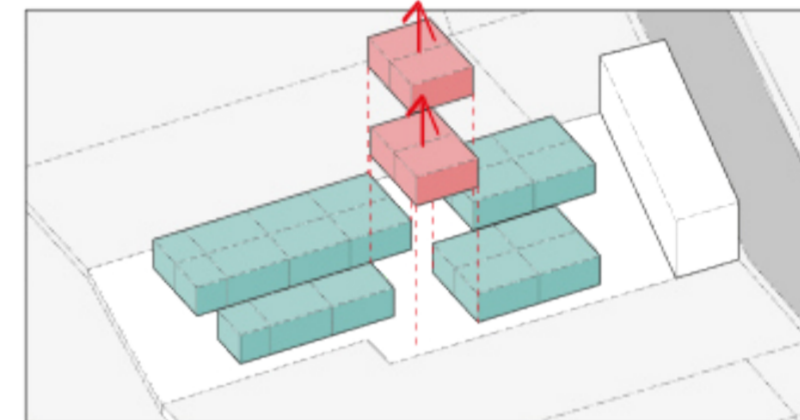
Se parte de una figura dada por los retiros y la geometría del sitio, con los retiros frontal, posterior y laterales para pasillos de servicio.



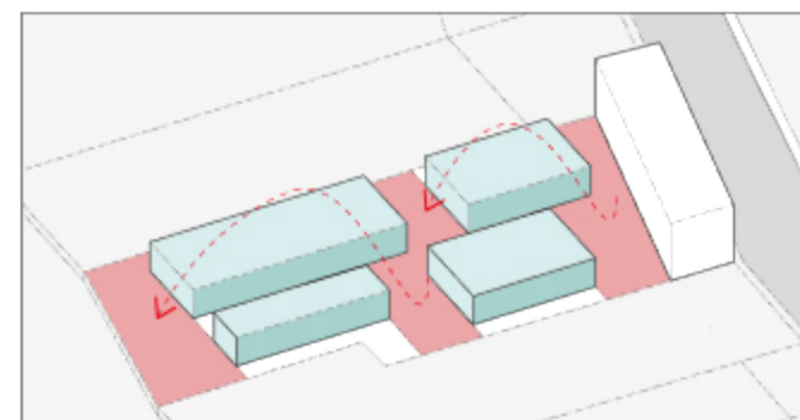
Se suprime un pasillo interior para generar una conexión directa entre los espacios de la edificación y generar dos barras que son óptimas para la iluminación y ventilación.



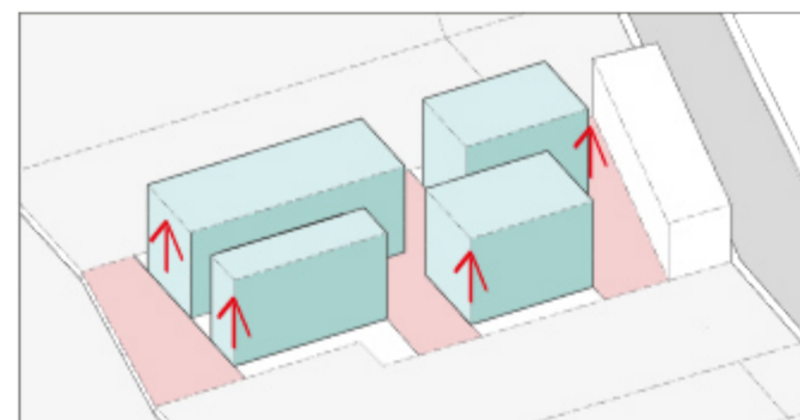
Se crea una modulación dentro de las barras implantadas para subdividir el espacio creado y generar una distribución y flexibilidad en la edificación.



Se suprimen dos bloques tomando en cuenta un tercio de la modulación de las barras para generar espacios entre el conjunto de bloques.



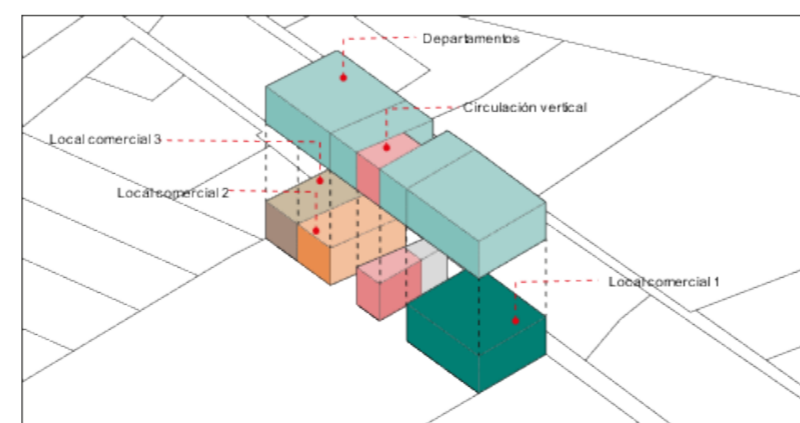
Se generan tres patios, uno de acceso en el retiro con el bien patrimonial, un patio intermedio y un tras patio, cumpliendo con la morfología de la manzana.



Se elevan tres niveles según la normativa para cumplir con la estrategia de densificar el predio.

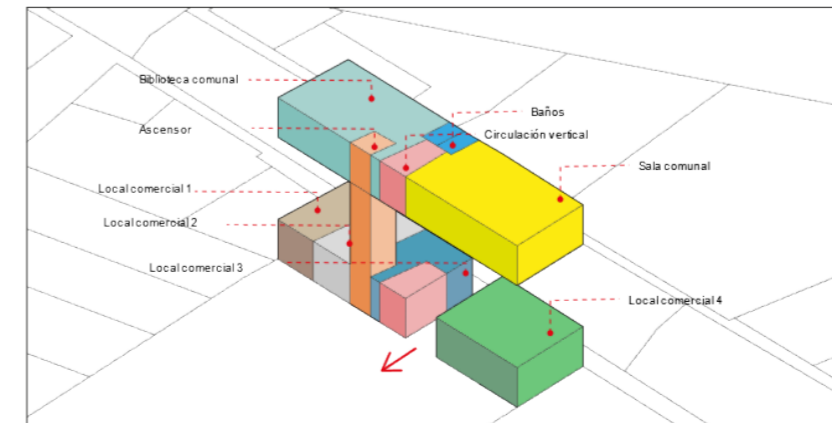
## ZONIFICACIÓN BIEN PATRIMONIAL

### Zonificación actual



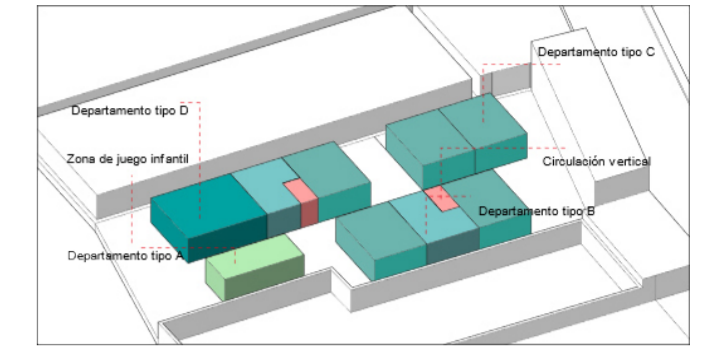
Zonificación actual donde se evidencia los espacios que no cumplen con normativas mínimas y no cumplen con el uso original dentro del bien patrimonial.

### Zonificación propuesta

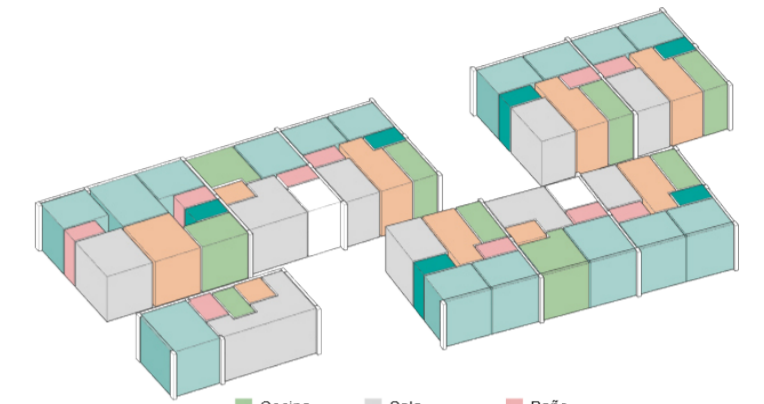


La propuesta plantea un cambio de uso para el bloque dos, transformándolo en espacios comunales que puedan ser aprovechados por los residentes de la vivienda social, promoviendo así un entorno más funcional y habitable.

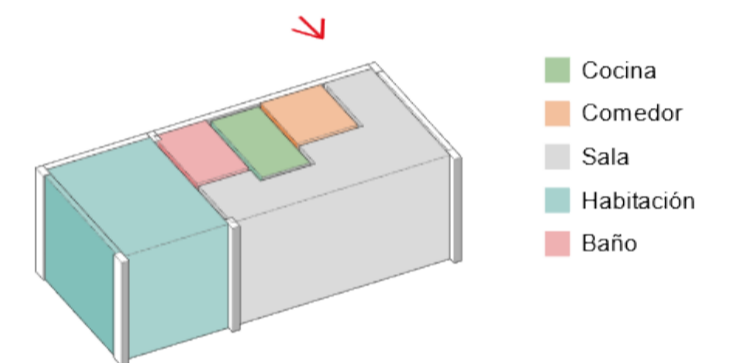
## ZONIFICACIÓN PROPUESTA



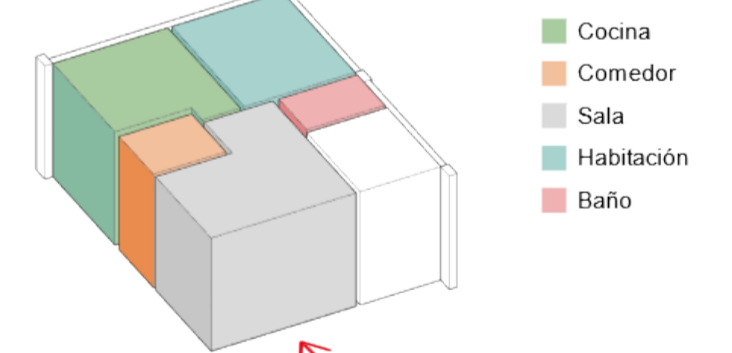
Zonificación por bloques



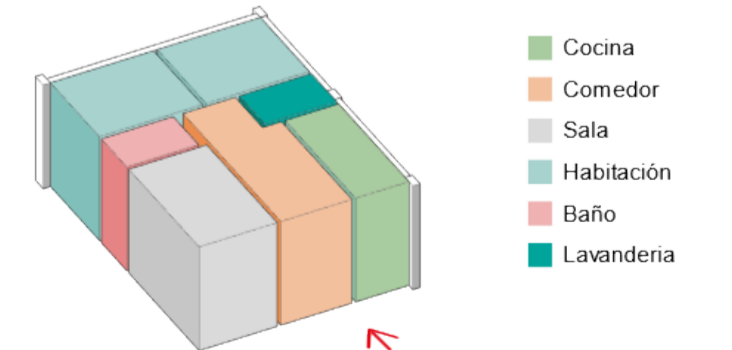
Zonificación general entre tipologías



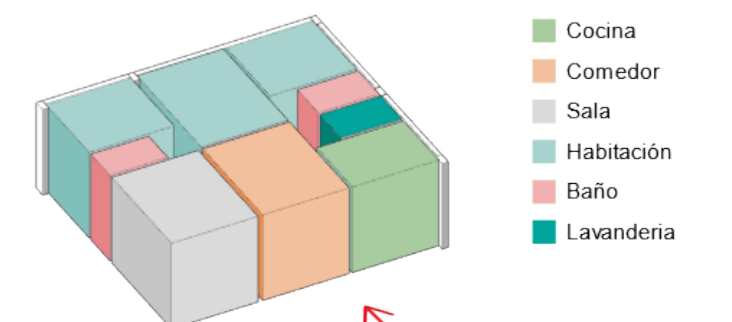
Departamento tipo A



Departamento tipo B



Departamento tipo C



Departamento tipo D

## **AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL**

Yo, Juan Fernando Quizhpi Alcivar portador de la cédula de ciudadanía N.º 0107178022. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación “La vivienda social como estrategia para mitigar el déficit habitacional en Centro Histórico de Cuenca” de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco 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; autorizo 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, 15 de abril de 2025



F: .....

Juan Fernando Quizhpi Alcivar  
0107178022