

# El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca

Propuesta de intervención Casa Armijos





# El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca

Propuesta de intervención Casa Armijos

UNIVERSIDAD DE CUENCA  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

TESIS PREVIA A LA OBTENCION DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

AUTORES

Damiana Isabel Pacheco Avilés  
Ximena Anabel Sarmiento Sánchez

DIRECTORA

Arq. MSc. Natasha Eulalia Cabrera Jara

JULIO 2015





## RESUMEN

En las últimas décadas, los centros históricos de América Latina han sido motivo de intervención pública en diversas problemáticas urbanas, entre ellas la vivienda tugarizada, objeto de nuestro estudio.

Con este trabajo de grado, se busca analizar al conventillo como tipología de vivienda y modo de habitar colectivo en el Centro Histórico de Cuenca, y elaborar un anteproyecto arquitectónico en una edificación que responda a esta tipología, pero conservando a sus usuarios.

El conventillo para la realidad de Cuenca, se puede definir como la edificación en la que habitan varios grupos familiares en cuartos de alquiler de área reducida, organizados generalmente a través de pasillos y un patio central como espacio común, en donde se utilizan de manera colectiva los servicios de baños, área de lavado y secado y se producen una serie de relaciones humanas comunitarias formales e informales.

Para comprobar la realidad actual de los conventillos en Cuenca, se realiza la verificación e identificación de los conventillos existentes en las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario del Centro Histórico, confirmado la existencia de 25 inmuebles bajo esta tipología de vivienda.

Con el estudio de la forma de habitar en la Casa Armijos, inmueble seleccionado para la propuesta de intervención, nos aproximamos a una realidad donde la gente encuentra en estos cuartos de alquiler una solución de vivienda, a pesar de las dimensiones reducidas y los problemas de habitabilidad existente. Los conventillos se caracterizan por: el desarrollo de vínculos comunitarios, el uso compartido de espacios y recursos, la distribución a través de espacios centrales y la optimización de espacios y circulaciones; estos principios de co-alojamiento, se podrían replicar para mejorar y promover una vivienda colectiva de alquiler en el Centro Histórico de Cuenca dirigida a la población vulnerable.

Palabras claves: conventillo, gentrificación, vivienda colectiva, centro histórico

## ABSTRACT

In last decades, Latin-Americans' historic centers have been the center of public interventions in several urban problems, such as inner city slums, our study's axis.

With this degree project, we aspire to study the tenement house as housing typology and collective living at Cuenca's Historic Center, and develop an architectonic intervention draft in one of these houses, where all the actual tenants will be consider in the design, as our aim is to avoid gentrification.

For Cuenca's reality, we define the tenement house, as the edification where many families live in small rental rooms organized through hallways and central courtyards, here the bathrooms and washing areas, are commonly used; furthermore several formal and informal community relationships are developed.

In order to check up this reality in Cuenca, a tenement-house's identification and verification was made, with this, we confirmed that there are 25 tenement houses in Gil Ramírez Dávalos and El Sagrario, Cuenca's historic center parishes.

The study of Armijos House, our analysis tenement house, approached us to a reality where, many people find in these small rental rooms their answer for dwelling, in spite of the small rooms' dimensions and the lack of wet areas. The tenement houses have some features such as community bonds, sharing spaces and resources, spatial distribution through central cores and optimization of spaces and circulations; these co-housing principles could be replicated to improve and promote collective dwelling for Cuenca's Historic Center addressed to the vulnerable population.

Keywords: tenement house, gentrification, collective dwelling, historic center



# ÍNDICE

## INTRODUCCIÓN

CAPITULO 1	CONCEPTOS Y ANTECEDENTES	017
1.1	El conventillo en América Latina	019
	Concepto de conventillo	019
	Aproximación al origen e historia del conventillo en los centros históricos de América Latina	020
	El conventillo: Tipología habitacional en centros históricos de América Latina	021
	El conventillo en Ecuador	025
1.2	Gentrificación, efecto de la rehabilitación en centros históricos de América Latina	029
	Rehabilitación en centros históricos y su relación con la vivienda	029
	Concepto de gentrificación	030
	Gentrificación: realidad en América Latina	031
	Políticas habitacionales anti - gentrificación en América Latina	034
1.3	Conceptos claves	036
CAPITULO 2	PROYECTOS DE REHABILITACIÓN EN CONVENTILLOS	039
2.1	Revisión de proyectos de rehabilitación de conventillos en centros históricos de América Latina	041
2.2	Análisis Proyecto Población Obrera de la Unión	074
2.3	Puesta en valor del proyecto analizado	097
2.4	Marco base de actuación para proyectos de rehabilitación en conventillos	098

CAPITULO 3	EL CONVENTILLO EN CUENCA	101
3.1	Cuenca Caso de Estudio	103
	Antecedentes históricos	103
	Cuenca a partir de 1970	104
	Situación de los conventillos en 1970	106
3.2	Situación actual de los conventillos en el Centro Histórico de Cuenca	110
	Identificación de conventillos	112
3.3	Síntesis	123
CAPITULO 4	PROPIUESTA DE INTERVENCIÓN - ANTEPROYECTO	125
4.1	Antecedentes históricos "Casa Armijos"	127
	Línea de tiempo	128
4.2	Datos del Inmueble	129
4.3	Ánálsis Estado Actual "Casa Armijos"	130
4.4	Anteproyecto arquitectónico	166
4.5	Observaciones	198

CONCLUSIONES

LISTA DE REFERENCIAS

CRÉDITOS

APÉNDICES

ANEXOS

201





Universidad de Cuenca  
Clausula de propiedad intelectual

---

Yo, Damiana Isabel Pacheco Avilés, autora de la tesis "El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Propuesta de intervención Casa Armijos", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 2 de julio de 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Isabel Pacheco Avilés".

Damiana Isabel Pacheco Avilés

010425318-2



Universidad de Cuenca  
Clausula de propiedad intelectual

---

Yo, Ximena Anabel Sarmiento Sánchez, autora de la tesis “El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Propuesta de intervención Casa Armijos”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 2 de julio de 2015

Ximena Anabel Sarmiento Sánchez

Ximena Anabel Sarmiento Sánchez

010492704-1



Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

---

Yo, Damiana Isabel Pacheco Avilés, autora de la tesis "El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Propuesta de intervención Casa Armijos", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Cuenca, 2 de julio de 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Pacheco Avilés".

---

Damiana Isabel Pacheco Avilés

010425318-2



Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

---

Yo, Ximena Anabel Sarmiento Sánchez, autora de la tesis “El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Propuesta de intervención Casa Armijos”, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Cuenca, 2 de julio de 2015

Ximena Anabel Sarmiento Sánchez

Ximena Anabel Sarmiento Sánchez

010492704-1



## DEDICATORIA

A mis padres, César y María Elena,  
por su amor y apoyo incondicional,  
a mis hermanas, sobrinas, sobrinos  
y cuñados por su cariño y respaldo.

Damiana

A Dios, mis padres, Manuel y Elizabeth,  
por su amor, esfuerzo y apoyo; a mi  
hermano, mi hermana, y a Sebas.

Anabel





## AGRADECIMIENTOS

Arq. MSc. Natasha Cabrera  
Arq. PhD. María Augusta Hermida  
Arq. Esteban Ávila  
Arq. Patricio Encalada  
Arq. MSc. Javier Durán  
Arq. Gustavo Lloret  
Arq. Sebastián Astudillo  
Arq. María José Castillo (Chile)  
Arq. Patricia Fondello (Quito)  
Arq. Pablo Moreira (Quito)  
Arq. Natalia Corral (Quito)  
Sra. Esther Armijos  
Sebastián Guzmán





## INTRODUCCIÓN

Dentro del marco de las líneas de investigación aprobados en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, nos planteamos como tema de trabajo de grado "El conventillo como tipología de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Propuesta de intervención Casa Armijos", con el objetivo general de analizar al conventillo como tipología de vivienda y modo de habitar colectivo en el Centro Histórico de Cuenca, y elaborar un anteproyecto arquitectónico de intervención en una edificación que responda a esta tipología.

A este fin, se suman los objetivos de: profundizar sobre los conceptos de vivienda tugurizada y gentrificación como efecto de la rehabilitación en centros históricos de América Latina, realizar la identificación de conventillos existentes en las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario del Centro Histórico de Cuenca (determinadas como área de estudio) y elaborar un análisis del conventillo como tipología de vivienda, mediante el estudio de la Casa Armijos.

Considerando que en las últimas décadas, los centros históricos en América Latina han sido motivo de intervención pública en diversas problemáticas urbanas, entre ellas la vivienda tugurizada, objeto de nuestro

estudio, se escogió este tema para trabajo de grado, para aproximarnos a esta realidad aún vigente en el núcleo central de nuestra ciudad.

En el caso de Cuenca, según datos obtenidos del estudio "Hacia una propuesta de rehabilitación de edificaciones para vivienda en el Centro Histórico de Cuenca", realizado por la ONG francesa, Pact Arim, en el 2000, existían 44 conventillos en 94 manzanas de las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario.

Por otro lado, entre sus programas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, ha planteado "El Programa de Supresión de Conventillos o Infravivienda", con el objetivo de mejorar las condiciones precarias de alojamiento en infravivienda, mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva construcción y trabajo social, de manera que se mejore las condiciones de habitabilidad de la población residente y se propicie el mantenimiento de las viviendas.

Con estas premisas, nuestro proyecto de grado busca analizar las características del conventillo como tipología de vivienda y modo de habitar colectivo y plantear una propuesta de intervención en una de estas edificaciones, que considere la forma de vida y las necesidades de sus

actuales ocupantes; para este análisis se ha escogido el inmueble denominado por el grupo de tesis, "Casa Armijos", ubicado en el barrio El Vado.

Los criterios desarrollados en esta propuesta se podrían tomar como referencia para posibles intervenciones en viviendas tugurizadas, de manera que se evite la pérdida de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, tal y como ha sido el caso del Pasaje León o Casa Ullauri, los cuales al convertirse en inmuebles de propiedad municipal no solo dejaron de ser vivienda, sino que generaron procesos de gentrificación.

El conventillo para la realidad de Cuenca, se puede definir como la edificación en la que habitan varios grupos familiares en cuartos de alquiler de área reducida, organizados generalmente a través de pasillos y un patio central como espacio común, en donde utilizan de manera colectiva los servicios de baños, área de lavado y secado, y se producen una serie de relaciones humanas colectivas formales e informales.

En Cuenca según Carrión y Vásconez (2001) el fenómeno de los conventillos es relativamente reciente, proliferando a mediados de los años setenta, como resultado de las migraciones masivas campo-

ciudad, la gente atraída por este fenómeno optó por habitar en casas deterioradas en los centros históricos, las cuales fueron desocupadas por sus antiguos ocupantes quienes trasladaron su lugar de residencia a otros sectores de la ciudad.

Actualmente los conventillos afrontan dos realidades: por un lado algunos grupos familiares aún encuentran en los conventillos una manera de habitar colectivo como respuesta a sus necesidades de vivienda; por otro lado como explica Carrasco (1991), esta tipología de vivienda ha comenzado a desaparecer debido a la restauración de estas edificaciones para ser destinadas a nuevos usos generando procesos de gentrificación.







# 01

Conceptos y antecedentes





## 1.1 CONVENTILLO EN AMÉRICA LATINA

### CONCEPTO DE CONVENTILLO

La palabra conventillo, diminutivo de convento (del latín *conventus* que significa reunión, asamblea, congregación), se utiliza para denominar a un tipo de vivienda urbana colectiva. Según el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, [RAE] (1927), conventillo significa "casa de vecindad", que a su vez se entiende como: aquella casa que contiene muchas viviendas reducidas, por lo común con acceso a patios y corredores.

La literatura que hace referencia al conventillo tiende a abordarlo más como fenómeno histórico que como tipología de vivienda vigente. En otros casos la referencia es genérica, para describir conjuntos habitacionales antiguos concebidos como "vivienda obrera" o para calificar edificaciones de vivienda colectiva en deterioro (CORTAL Consultores, 2007, p.2).

En el Reglamento de Conventillos de 1899 en Chile, el conventillo fue definido como "la propiedad destinada a arrendamiento por piezas o por secciones, a la gente proletaria" en que "varias piezas o cuerpos de edificios arrendados a distintas personas tengan patio o zaguán en común". Según Urbina (2002), el concepto que los contemporáneos tienen de conventillo "corresponde al lugar estereotipado de morada y barriadas pobres de una ciudad, asociado a los más extremos problemas sanitarios (salubridad y enfermedades) y sociales (delitos y ausencia de vida moral), en suma, una vivienda con significado negativo" (p.35). Este tipo de vivienda urbana colectiva se asoció a la marginalidad, "su condición de popular y de pobre la ubicaban al margen o en el límite de lo que la sociedad entendía por vivienda urbana" (p.36).

El conventillo, como una tipología o modelo de vivienda popular es un tema que forma parte de la ciudad, y por lo mismo, un fenómeno urbano; además es una realidad social porque consiste en un espacio de sociabilidad que se crea y reedita (Urbina, 2002).

## APROXIMACIÓN AL ORIGEN E HISTORIA DEL CONVENTILLO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA

Urbina (2002), expresa que el conventillo como objeto de estudio, puede ser situado en el campo de la historia de la vivienda y, por lo tanto, en el de la Historia Urbana. Adicionalmente, la autora recalca las relaciones humanas colectivas, formales e informales, que se desarrollan en este tipo de vivienda urbana colectiva, razón por la cual sitúa al conventillo en la Historia Social Urbana.

Desde una perspectiva general de la Historia Social Urbana de América Latina, Hidalgo (2002), afirma que:

Desde sus comienzos en las ciudades latinoamericanas se formaron áreas en las cuales los sectores populares de la sociedad desarrollaron su vida, los asentamientos originados por aquellos contingentes de población, se construyeron generalmente fuera de la ciudad formal delimitada a partir de la cuadricula clásica. Los primeros actos de control y erradicación de algunas de las manifestaciones territoriales de la pobreza en estos asentamientos, se dieron con mayor énfasis hacia finales del siglo XIX y principios del XX en América Latina, período en el cual los procesos de concentración de población en las ciudades de mayor desarrollo industrial comenzaron a cobrar fuerza, dándose inicio así a la urbanización en determinados polos manufactureros y mineros. Tanto los inmigrantes extranjeros recién llegados como los sectores populares ya existentes demandaron lugares para su alojamiento, ante lo cual surgieron distintas respuestas, las que abarcaron desde iniciativas de los propios afectados, pasando por acciones de las sociedades de beneficencia, hasta emprendimientos públicos en la materia (p.2).

Para Victor Delgadillo (2008), el origen de la problemática de la vivienda de las áreas centrales<sup>1</sup>:

Se remonta según el país y la ciudad, al proceso de modernización urbana ocurrido a fines del siglo XIX y las primeras décadas del XX en América Latina, cuando la población burguesa abandonó las áreas urbanas centrales y sus

casonas se subdividieron para ofrecerse como cuartos en alquiler para población proveniente del campo, o bien, cuando expresamente se construyeron hileras de cuartos con servicios sanitarios comunitarios para arrendarlos a los inmigrantes de bajos ingresos. (p.95)

El éxodo de las clases pudientes de los cascos históricos latinoamericanos se produjo por diversas causas, entre las que destacan las epidemias, como en el caso de la fiebre amarilla de 1871, en Buenos Aires ante la muerte de decenas de miles de personas, el pánico se apoderó de la población y la clase pudiente se mudó a zonas altas, abandonando los viejos caserones coloniales, presuponiendo que el foco era la suciedad de los conventillos. De esta manera se acentúo la segregación social comenzándose a diferenciar netamente el habitar de los diferentes grupos.

Los conventillos nacieron y aumentaron como respuesta a la demanda habitacional de los sectores populares, a la falta de terrenos para levantar sus viviendas y al incremento del valor del suelo, además de ser causados por la migración campo-ciudad y los intereses de un sector de la sociedad que aprovechó la oportunidad para especular con las rentas por cuartos (Urbina, 2002).

En algunas ciudades como Buenos Aires, São Paulo, Montevideo: "como la demanda de mano de obra en el centro era grande (en construcción e industrias de procesamiento predominaban los extranjeros) y el boleto de tranvía aún era caro, estos recién llegados se congregaron en los conventillos céntricos, en casas de pensión y departamentos baratos" (Scobie, 1974, p.71).

Condicionado de esta manera, por la confluencia de varios factores, entre los que destaca el rápido y socialmente desigual proceso de modernización urbana al promediar el siglo XIX en América Latina, y el aumento demográfico acentuado por la explosiva inmigración popular, el conventillo se ensayó y difundió fruto de la urgencia por proporcionar vivienda barata en el escaso espacio urbano disponible. Como respuesta ante la brecha

<sup>1</sup> Entiéndase para este trabajo por áreas centrales a los centros históricos, barrios céntricos o ciudades antiguas; de las ciudades de la mayoría de los países de América Latina y el Caribe.

Se entiende por Centro Histórico Urbano el conjunto formado por las construcciones, espacios públicos y privados, calles, plazas y las particularidades geográficas o topográficas que lo conforman y ambientan y que en determinado momento histórico tuvo una clara fisonomía unitaria, expresión de una comunidad social, individualizada y organizada. (UNESCO, 1977, p.1)



entre demanda y oferta de suelo edificable, se produjeron fenómenos de "tugurización"<sup>2</sup> urbana de algunas ciudades americanas, como Santiago, Buenos Aires, La Habana o Lima, entre otras. (Urbina, 2002, p.34).

El conventillo era la vivienda más representativa de los pobres a finales del siglo XIX, así como también la vivienda de los inmigrantes, sus habitantes eran familias pobres, obreros o sin oficio. Su aparición en varias ciudades y en número siempre creciente, motivó la redacción de decretos especiales para su funcionamiento. Hacia fines del siglo XIX, las primeras respuestas a la precaria situación de la población obrera se pudieron observar en la Ley de Habitaciones Obreras de 1906 propuesta en Chile, pionera en el ámbito latinoamericano, que marcó el inicio de la labor por parte del sector público en la formulación y puesta en marcha de las políticas habitacionales. Este cuerpo legal constituye, por una parte, el punto de partida de un largo camino que ha desarrollado este país para aproximarse a la solución de sus problemas sociales y por otra parte, dicha normativa marcó el comienzo de las actuaciones públicas en el contexto de la vivienda social (Hidalgo, 2002).

Desde la perspectiva social para Ramos (1998), el conventillo se constituyó en el tipo de habitación colectiva más significativo, por un lado daba cuenta de la faz más inhumana del liberalismo con la desprotección de la clase trabajadora, el hacinamiento en tugurios céntricos, pésimas instalaciones sanitarias y alquileres abusivos. Por otra parte se constituía en un espacio cultural integrativo, de alta sociabilidad, donde convivían extranjeros y locales, compartiendo fiestas, comidas y luchas reivindicativas, generando nuevas expresiones estéticas, musicales y de lenguaje.

Esta forma de construir viviendas y de habitar en la ciudad, por parte de los sectores populares, tuvo variados matices, así como diversos orígenes; sin embargo tuvo expresiones muy similares en el contexto de América Latina. En la práctica el conventillo se iba configurando según circunstancias propias, que dependían de la ciudad y sus características geográficas.

<sup>2</sup> Referido a una zona o a una vivienda, muy pobre. Recuperado de:

<http://lema.rae.es/damer/?key=tugurizar>  
Tugurio, proviene del latín *tugurium*, que significa la casa rustica, y en castellano, choza o casilla de pastores. Como figura literaria: habitación, vivienda o establecimiento pequeño y mezquino.  
Diccionario de la Real Academia Española [RAE].

En toda el área metropolitana de América Latina el conventillo tuvo su edad de oro como consecuencia de la demanda de viviendas durante un breve lapso, por parte de familias o personas aisladas con muy escasos recursos. Entre 1880 y 1910 fueron las décadas de oro del conventillo en Buenos Aires, Montevideo y Rosario, entre 1890 y 1920 en Santiago de Chile, La Habana, Río de Janeiro, San Pablo y México, a partir de 1920 en Lima (Segre, 1981).

Esta tipología habitacional en la actualidad sigue presente en muchas ciudades latinoamericanas aunque no con la misma intensidad de las épocas de mayor apogeo y bajo diferentes nombres: conventillo (Uruguay, Chile, Ecuador) casa de vecindad (México), callejón (Lima - Perú), cité (Chile), cortijo (Brasil), casas de inquilinato (Argentina), ciudadelas (Habana - Cuba), mesón (Zacatecas - México), quinta (Venezuela).

#### EL CONVENTILLO: TIPOLOGÍA HABITACIONAL EN CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA

Los conventillos se implantaron en todas las ciudades grandes de Chile, como Santiago, Antofagasta, Valparaíso y Concepción, los conventillos de Valparaíso surgieron y proliferaron de un modo distinto porque el emplazamiento urbano y la topografía de los cerros terminaron por singularizar las respuestas a las necesidades urbanas del Puerto. El conventillo chileno como vivienda colectiva popular y urbana fue una realidad física o material que ocupó un lugar en la trama de la ciudad como un tipo peculiar de habitación surgida de la confluencia de factores sociales, económicos y culturales del período, en donde se expresaba lo más genuino de la vida urbana, lo popular, la vida de los más humildes que forjaron una forma de existencia arrabalera, quizás un substrato importante de la chilenidad (Urbina, 2002).

En Chile, en la práctica, no existía un solo tipo de conventillo, Urbina (2002) señala que el concepto –siempre ligado al de cuartos redondos – se aplicaba a varios tipos de viviendas populares y colectivas. No siem-

pre correspondía a la imagen tradicional, es decir, un edificio de uno, dos, o más pisos, con muchas piezas dispuestas en cuadro en cuyo centro y ocupando la primera planta estaba el patio común, el excusado y las artesas; en el lenguaje corriente se llamaba de esta forma a toda casa de uso colectivo, se consideraba conventillo (Figura 01):

- La casa grande y antigua, de uno o más pisos, arrendada por piezas a varias familias, y cuya unidad básica era el cuarto redondo, cada uno de los cuales tenía salida directa a la calle, aunque en ocasiones, algunos de los cuartos tenían su puerta hacia un pasillo interior.
- El conventillo “clásico”, es decir, el edificado para ser destinado al arriendo, de uno o dos pisos, con piezas de puerta hacia un patio –a veces sólo un estrecho pasillo– común y central. Era la forma básica, pero había variaciones, o esquemas degradados.
- Los ranchos, carpas o toldos multifamiliares instalados dentro de un sitio cercado, situados generalmente en cerros y quebradas. Estos eran los conventillos más elementales, construidos indistintamente con materiales muy heterogéneos.

En las principales ciudades brasileñas de principios del siglo XX los corticos (Figura 02) fueron el alojamiento típico de la población pobre, de los inmigrantes de las áreas rurales del interior del país y de aquellos que provenían del Viejo Mundo (Bonduki, 2000). Según Piccini (2004), se pueden identificar tres procesos diferentes de encorticamiento: a) los barrios pobres han surgido junto con la formación y la estructura de los barrios populares; b) viviendas que han surgido como resultado de un barrio urbano en deterioro y c) viviendas que han surgido como resultado de la devaluación puntual de algunos edificios, el más antiguo y abandonado por los dueños. Schicchi (2009), señala que en el proceso de urbanización, la sub-vivienda construida en concepto de alquiler de vivienda y subdividida ilegalmente -corticos-, se encuentra en los centro o zonas cercanas a los centros; la posibilidad de utilizar la infraestructura existente y la proximidad a puestos de trabajo explica la permanencia de este tipo de soluciones en la actualidad.



Figura 01. Conventillo en Valparaíso - Chile\_ 1900



Figura 02. Cortijo en Porto Alegre - Brasil\_ 2000



Figura 03. Vecindad en Puebla - México\_ 1980



Figura 04. Callejón El Buque en Lima - Perú\_ 1990

En México, las vecindades (Figura 03) habían sido desde la colonia el lugar por excelencia de la diversidad y de la combinación de diferentes usos (vivienda familiar, taller, comercio). En su interior convivían familias de sectores sociales diferentes en habitaciones estratificadas de acuerdo con su superficie y con las comodidades que tuvieran (Cruz, 2003). En el siglo XIX y comienzos del XX, las vecindades continuaban albergando diversidad de población pero sobretodo sectores medios y pobres. Los archivos locales de la ciudad de México muestran diversos tipos de alojamientos populares; aparte de las vecindades, existían alojamientos temporales de diferentes categorías (casas de huéspedes, mesones, posadas y dormitorios públicos) en donde pernoctaban no sólo los visitantes pobres de la ciudad sino una buena parte de la población que no tenía residencia fija (Barbosa, 2003). En la actualidad el tamaño y ubicación de estas vecindades varía mucho, suelen tener una o dos entradas que se cierran por la noche, en los techos (azoteas) se sitúan normalmente la cocina y el tendedero, además de las jaulas con animales domésticos (Santa Cruz, 2012).

El callejón de Lima, Perú al igual que la vecindad mexicana, consiste en una larga hilera de habitaciones alineadas a lo largo de un patio común, con una única toma de agua y casi siempre un único servicio. Los callejones limeños, también llamados solares o quintas (Figura 04), aparecen en el s. XVIII, pero llegaron a tener mucha importancia sobre todo a principios del s. XX, cuando existían algunos que eran verdaderos pueblos que alojaban hasta 200 familias (algunos hasta con 150 habitaciones), época en la que el 60% de la población vivía en este tipo de edificaciones, la mayoría en los Barrios Altos. Se caracterizaban por sus caños y duchas, patios interiores, capillas con sus santos e incluso tiendas de víveres en su interior. Ejemplos significativos fueron los callejones de San José, el del Ponce, el de la Espada, el del Fondo, el Buque (Figura 04). La mayor parte de los callejones eran y son propiedad de la Beneficencia Pública de Lima (Santa Cruz, 2012).

En Cuba, según Santa Cruz (2012) durante el período republicano (1902-1959), se construyeron numerosas casonas y palacios estructurados en torno a un patio; edificaciones que a partir de la revolución de 1959 y ante la falta de viviendas fueron ocupadas por varios cubanos de manera colectiva creando las “ciudadelas”. La ciudadela (Figura 05) es una tipología de vivienda concebida para sectores de bajos ingresos conformada con cuartos interiores, reducidos y separados, que se alquilan a diferentes personas y familias, con un patio común, así como con una única puerta de entrada. En las ciudadelas de la Habana, existe una gran mezcla étnica, de culturas muy diferenciadas, lo que hace muy especial el modelo de convivencia que allí se produce (Morgado, 2005). Un elemento característico de las ciudadelas habaneras son las barba-coas, entresuelos obtenidos por la división en altura en aquellas salas cuya mayor altura libre lo permite, y así duplicar la superficie para las familias que las ocupan; éstas son construidas generalmente con ligeros entramados de madera (Santa Cruz, 2012).

En Argentina, el conventillo se convirtió en una de las formas de habitación más extendidas, a partir de la década de 1870, cuando comenzó a incrementar la población debido a la llegada de migrantes provenientes de Europa (Vásquez, 1994). Se crearon de dos tipos: los de rezago y los de nuevo diseño: los primeros aparecieron como adaptación de antiguas “casas chorizo” o casonas de patios, ubicando en cada cuarto una familia (Figura 06). Los segundos fueron construidos por especuladores urbanos, con base en una máxima explotación del lote, disponiendo una serie de habitaciones (de aproximadamente  $4 \times 4 \times 4$  m) para una familia en cada una de ellas, alrededor de un espacio abierto central y común, donde lavaderos y sanitarios se agrupaban en batería. Podían tener dos niveles, en cuyo caso las escaleras solían colocarse a mitad del patio (Ramos, 1998). Actualmente en Buenos Aires se considera conventillo o casa de inquilinato a aquellas que albergan más de cinco familias o personas independientes, cuya unidad de locación sea una pieza, y que tienen en común los servicios de baños, lavatorios, letrinas y lavaderos.

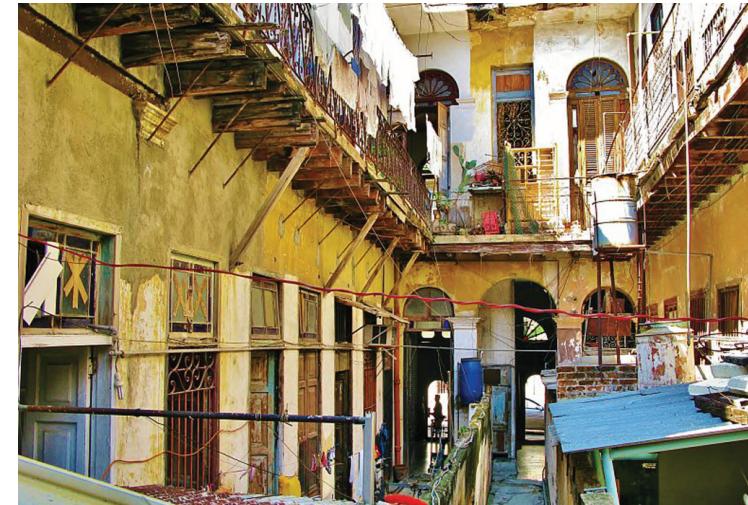


Figura 05. Ciudadela en La Habana - Cuba\_ 2000



Figura 06. Conventillo en Buenos Aires - Argentina\_ 1900



Figura 07. Conventillo en Montevideo - Uruguay\_ 1900



Figura 08. Conventillo en Cuenca - Ecuador\_ 1970

El conventillo uruguayo surge a finales del s. XIX al igual que en otras regiones sudamericanas, por la afluencia masiva de inmigrantes, la industrialización, la escasez de vivienda y la especulación, fenómenos que propician la aparición de una clase social carente de servicios (Santa Cruz, 2012). En Montevideo fue célebre el "Conventillo del Medio Mundo" (Figura 07), ubicado en el Barrio Sur, a la población de la zona sur que tradicionalmente había estado conformada por descendientes de esclavos, se fueron sumando inmigrantes europeos y criollos, que encontraron como solución al problema de la vivienda el alquiler de piezas en los conventillos (Adinolfi 2007). Este inmueble fue demolido en 1978 por la dictadura cívico-militar que gobernaba el país, dado que se había convertido en un símbolo de la resistencia.

#### EL CONVENTILLO EN ECUADOR

El Ecuador, al igual que muchos otros países en desarrollo, se ha enfrentado a diversos procesos de migración debido al cambio de las fuentes económicas. La transferencia de la base productiva de la Sierra a la Costa con el desarrollo de la producción agrícola tropical durante el siglo XX, la expansión del capital a base del petróleo, y el protagonismo de las dos principales ciudades, Quito y Guayaquil, han tenido un efecto importante en la ocupación del territorio del país (Carrión, 1987).

En este contexto el fenómeno de los conventillos para Carrión & Vásconez (2001) en Ecuador es relativamente reciente, explican que este fenómeno comenzó a mediados de los años setenta, como resultado de las migraciones masivas a las principales ciudades del país. La gente atraída por este fenómeno optó por habitar en casas deterioradas en los centros históricos (Figura 08).

La concentración de población en las zonas urbanas ha aumentado de forma constante: en 1950, el 17,8% de la población del Ecuador vivía en las ciudades; en 1962, este porcentaje fue de 27.9% creciendo al 41.4% en 1974, 49.3% en 1982 y 55.1% en 1990. Estas cifras son

muestra de un rápido proceso de urbanización en las zonas urbanas de las principales ciudades del Ecuador, a partir de los años cincuenta (Carrión & Vásconez, 2001).

En el caso de Quito, para Carrión & Vásconez (2001), las principales tendencias sociales, económicas y políticas que han dado forma a la historia de la vivienda tugurizada y los conventillos en esta ciudad son:

- El crecimiento de la población, especialmente concentrado en las zonas urbanas.
- Los limitados resultados de políticas de estado implementadas para dotación de vivienda.
- Durante la década de 1980 la economía local disminuyó debido a una reducción de los ingresos petroleros, y afectó actividades de la industria y de la construcción.

Según Espinosa (2003), la demanda cada vez mayor de vivienda por parte de los inmigrantes provincianos que no dejaban de arribar a la ciudad de Quito, produjo hacinamiento, multiplicando la presencia de conventillos, ubicados en los márgenes de la ciudad y en las mismas casas señoriales del centro (Figura 09).

El conventillo albergaba en su interior a un heterogéneo conjunto de personas: estudiantes venidos de provincia, mercaderes, damiselas, prestamistas, burócratas, obreros, sirvientes y artesanos de variados oficios. La arquitectura del conventillo respondía a las necesidades de sus moradores; por esa razón, a más de su atmósfera marginal, el conventillo adquirió una fisonomía particular, resultado de la combinación de formas campesinas y urbanas de habitación. Pero sin duda, el paradigma del conventillo quiteño fue la llamada Casa de los 7 patios, ubicada en la calle Rocafuerte en el barrio de San Roque, que al decir de Raúl Andrade, periodista y escritor quiteño, representaba la condensación de la vivienda popular quiteña, cuyo interior fue creciendo a medida que más y más inquilinos llegaban a ella como si se tratase de una ciudad.



Figura 09. Conventillo en Quito - Ecuador\_ 1980



Figura 10. Conventillo en Quito - Ecuador\_ 2015



Figura 11. Conventillo en Guayaquil - Ecuador\_ 2010



Figura 12. Conventillo en Cuenca - Ecuador\_ 1970

En el caso de la ciudad de Guayaquil, el sociólogo urbano Gaitán Villavicencio Loor, rememora que a fines del siglo XIX los ciudadanos pudientes de aquella época construyeron viviendas en lo que hoy es el sector céntrico de Guayaquil. A inicios del siglo XX, el movimiento territorial producido por la extensión de la urbe, provocó que los propietarios de esas casas se trasladen a vivir en sectores como el barrio Centenario. Estas edificaciones que empezaron con una planta alta, tuvieron luego hasta tres, con la finalidad de alquilar sus espacios. Hasta la década del 50, la idea se replicó en alrededores de mercados, la falta de interés de sus dueños por darles mantenimiento, sumado al paso del tiempo, derivó en el deterioro urbano de esos inmuebles. En la década del 70, incendios fortuitos hicieron que muchos de los conventillos desaparezcan, lo que conllevo su sustitución por viviendas de hormigón cuya capacidad de habitabilidad actual está excedida (Figura 11). Villavicencio explica que la cercanía de los conventillos y tugurios a los mercados es sencilla, ya que responde a la necesidad de estar cerca de los negocios (Pérez, 2012). El documental "Vivir en tugurios, cuando la necesidad provoca hacinamiento" (2012), afirma que desde el año 2000 las viviendas tipo conventillo han sido desplazadas del centro de Guayaquil en un 90%.

En el caso de Cuenca, Guzmán & Ulloa (2008) sostienen que con el boom petrolero (1972) se originó un gran auge en la industria, sus regalías económicas consistieron en la edificación de viviendas, apertura de calles, avenidas y alcantarillado, expansión de las redes de agua potable y teléfonos. Además se incrementaron hospitales, clínicas y establecimientos educativos. Como consecuencia de estos avances, Cuenca se convierte en un polo de atracción de migrantes campesinos en busca de trabajo, quienes comienzan a habitar las edificaciones del centro histórico que se encontraban abandonadas, debido a que sus antiguos dueños se trasladaron a vivir en villas ubicadas en el sector de El Ejido, planteado como zona residencial dentro del Plan de Gatto Sobral (1942). De esta forma, estas viviendas del centro se convierten en conventillos que albergan a la población de bajos ingresos. (Figura 12)



El término conventillo usado en Ecuador, Chile, Uruguay y Argentina para describir a una vivienda de arriendo colectiva popular y urbana, en Brasil, México, Perú y Cuba es conocida como cortijo, vecindad, callejón y ciudadela respectivamente. Esta tipología se convirtió en una forma de vida popular a finales del siglo XIX y principios del XX, como consecuencia de la afluencia masiva de migrantes y la escasez de vivienda en especial en Chile, Uruguay, Argentina, Brasil, México y Perú; mientras que en Ecuador y Cuba esta realidad comenzó a mediados del siglo XX.

De manera general los conventillos son edificaciones ubicadas en los centros o zonas cercanas a los centros, conformadas por cuartos interiores reducidos organizados alrededor de un patio en donde tienen en común los servicios de baños, letrinas y lavadoras; destinadas para sectores de bajos ingresos, sin embargo en México en éstas existe una convivencia de familias de sectores sociales diferentes en habitaciones estratificadas.

Para complementar el concepto de conventillo desde la realidad de América Latina obtenido de la bibliografía revisada, adjuntamos la definición para esta tipología de vivienda detallada en el Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca (PECHC) (2011):

Se define conventillos a los inmuebles que al ser fraccionados especialmente crean habitaciones pequeñas o cuartos donde habitan varias familias, que realizan sus actividades de descanso, preparación de alimentos, actividades productivas, etc. (p. 193).

Considerando los conceptos expuestos, para fines del trabajo de grado definimos al conventillo como la edificación en la que habitan varios grupos familiares en cuartos de alquiler de área reducida, organizados generalmente a través de pasillos y un patio central como espacio común, en donde utilizan de manera colectiva los servicios de baños, área de lavado y secado, y se producen una serie de relaciones humanas colectivas, formales e informales y adaptaciones de los espacios en respuesta a las necesidades de sus ocupantes.



## 1.2. GENTRIFICACIÓN, EFECTO DE LA REHABILITACIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA

### REHABILITACIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA

Los centros históricos en América Latina han sido motivo de intervención pública en los últimos veinte años. Para Delgadillo (2009), "la protección y recuperación de los centros históricos se entiende como una acción integral y transdisciplinaria, que abarca un conjunto de políticas sociales, económicas, culturales y territoriales; así como diversas funciones urbanas, entre ellas la vivienda" (p.2).

Martínez (2004) opina que:

Al considerar la vivienda en la intervención de los centros históricos se produce un doble cambio: por un lado, se redefine el concepto de centro histórico, porque su consideración amplía la "integralidad" otorgándole la dimensión social; y por otro, modifica las políticas nacionales de vivienda, que pasan de ser exclusivamente productivistas -de vivienda nueva- a desarrollar acciones, primero de mejoramiento, y luego de rehabilitación de lo existente (p.50).

Desde mediados de 1980 este tema ha comenzado a ser objeto de estudio y acción por parte del sector público, y más recientemente también del sector privado. Desde entonces, en las principales ciudades latinoamericanas se han incrementado las iniciativas para atender la vivienda deteriorada o generar una nueva oferta de alojamiento en las áreas urbanas centrales, a través de algunos programas y proyectos puntuales con diversas metodologías, formas de gestión, estrategias de intervención y mecanismos de financiamiento; que han sido desarrollados por parte de gobiernos locales, organizaciones no gubernamentales, grupos filantrópicos, cooperación internacional y organizaciones de inquilinos.

Martínez (2001) considera que los centros históricos son, sin duda, barrios residenciales; pero ¿qué ocurre realmente en nuestros centros, en lo que al factor residencial se refiere?. Según Moreno (2001) (citado en (Carrión, 2001)), en los centros históricos de América Latina ocurren procesos de sustitución funcional de la residencia por usos terciarios, por el comercio o la banca aunque, por lo general se sigue manteniendo la función representativa y simbólica que simbolizan el poder político y religioso.

Además, existe otro factor común que es la dificultad para respetar el derecho de los habitantes a conservar su lugar de residencia en los ámbitos centrales de la ciudad. Sobre todo cuando aparecen procesos de renovación no controlada bajo el argumento de necesidades derivadas de la mejora de condiciones higiénicas y de salubridad que producen verdaderas convulsiones en el tejido social, al generarse iniciativas inmobiliarias que tienden a elevar el nivel de renta de los nuevos usuarios y producir, por tanto, el desalojo de los antiguos ocupantes (Moreno, 2001), estos procesos están ligados al fenómeno que actualmente se conoce como gentrificación..

A pesar de las iniciativas adoptadas para revalorar barrios y edificios antiguos de ciudades latinoamericanas, Delgadillo (2008) afirma que:

Ni los programas de recuperación del patrimonio edilicio, ni las políticas habitacionales habían tenido en cuenta, salvo contadas y limitadas excepciones, el considerable parque habitacional deteriorado habitado por población de bajos recursos, que aún caracteriza grandes barrios centrales y antiguos de distintas ciudades (p.91).

En fin, los centros urbanos de las ciudades, especialmente de América Latina, demandan ser revitalizados, mejorados o regenerados para seguir siendo residencia de sus actuales habitantes pero en condiciones dignas, el reto es colaborar para lograr el progreso gradual de los tugurios en vez de borrarlos de la ciudad.

## CONCEPTO DE GENTRIFICACIÓN

Diversos autores como Smith, Lees, Slater, Wyly, entre otros, concuerdan que el término gentrificación fue utilizado por primera vez por la socióloga británica Ruth Glass en 1964, en el siguiente contexto:

Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miserables, modestos pasajes y cottages –dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente –que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de “gentrificación” comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente (Salinas, 2013, p.3).

Less, Slater & Wyly (2008), sugieren pensar en la gentrificación a partir de cuatro puntos: (I) reinversión de capital; (II) cambio de las condiciones sociales, por grupos de mayores ingresos; (III) cambios en el paisaje urbano y; (IV) desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos menores.

Desde la última década, se busca una definición de gentrificación que aborde las características principales y propias de este proceso en ciudades latinoamericanas, las cuales según estudiosos del tema, se diferencian del discurso dominante anglosajón. Carlos Vergara (2013), manifiesta que desde el trabajo de Glass (1964) en el centro de Londres, el abordaje conceptual de la gentrificación no se manifiesta de manera unilateral, pues en la actualidad se han generado dos grandes tendencias que expresan perspectivas de la gentrificación desde el entendimiento de su realidad social y urbana.

Vergara (2013) sostiene que:

Si bien ambas tendencias convergen en la expulsión de habitantes de las áreas centrales, la matriz de la explicación tiene distintos orígenes: por un lado se encuentran quienes explican la gentrificación acentuando la formación de una demanda de vida en el centro –nacimiento de una “nueva clase urbana”- y por otro lado, quienes señalan que no es una nueva clase la que emerge, sino que agentes urbanos públicos y privados producen una oferta para habitar en el centro de la ciudad, sustentada por operaciones urbanas y planes de revitalización que cambian la percepción de las áreas centrales y el valor de suelo. En otras palabras, las diferencias de los abordajes conceptuales radican en la identificación de los agentes gentrificadores (p.5).

Para los geógrafos catalanes, Dot, Casellas & Pallares (2012) (citados en (Vergara, 2013)), la gentrificación va mucho más allá de un problema residencial pues argumentan que a esta realidad se suma el concepto de gentrificación productiva, donde se pone acento en los mecanismos y consecuencias de los planes de renovación que producen un cambio en los usos de suelo y por tanto un reemplazo irrestricto de ciertas actividades económicas, generando la expulsión de éstas en determinadas zonas. Por este motivo Vergara (2013), sugiere analizar las intervenciones urbanas desde el punto de vista cualitativo de sus consecuencias sociales.

A partir de los conceptos estudiados de gentrificación, para fines de nuestro trabajo de grado, lo entendemos como el proceso de expulsión de familias residentes y usuarios en general de las edificaciones de los centros históricos, para posibilitar la posterior ocupación de éstas por inquilinos con mayores ingresos, o destinarlas a nuevas actividades terciarias.





## GENTRIFICACIÓN: REALIDAD EN AMÉRICA LATINA

Janoschka et al., (2013), manifiestan que:

El término gentrificación relacionado con las ciudades de América Latina se introdujo por primera vez por Jones & Varley (1999) mientras analizaban los procesos de conservación en el centro histórico de la ciudad de Puebla (Méjico). Para estos geógrafos ingleses, la gentrificación constituye la "reconquista simbólica de un espacio sobre el cual la clase media local temía haber perdido su autoridad moral' (p.14).

Salinas (2013), argumenta la necesidad de adaptar el término gentrificación a la realidad latinoamericana, puesto que en las ciudades de Norte América y Europa Occidental este término puede hacer referencia particularmente a una transformación en diversos espacios por actividades relacionadas a servicios especializados de la economía global y al uso habitacional dominado por la llamada "clase creativa"<sup>3</sup> (Florida, 2010); por otra parte, en ciudades de países latinoamericanos, esta transformación se relaciona principalmente a un cambio en el uso funcional de los edificios, en particular de uso habitacional a uso comercial o de otro tipo (Jones & Varley, 1994; Steel & Klaufus, 2010), destacando usos destinados a hoteles, restaurantes, bares, discotecas, agencias de viajes, boutiques y centros de llamadas e internet. Esta realidad se ejemplifica en zonas de Latinoamérica que han experimentado intervenciones urbano - arquitectónicas, en especial el caso de los centros históricos.

Algunos teóricos tratan en particular el manejo del patrimonio histórico como catalizador del proceso de gentrificación, a partir del cual, se destaca el papel del Estado, en la gestión urbana "empresarialista".

Los autores Janoschka et al., (2013), resaltan tres tendencias en el proceso de gentrificación en áreas centrales con declaratoria patrimonial: transformaciones sociales en la imagen urbana, intervenciones en el patrimonio histórico (proyectos de "recuperación" para generar espacios atractivos para el turismo) e inversión privada en los centros históricos.

<sup>3</sup>Richard Florida, economista y profesor de la Universidad de Toronto, distingue una clase creativa, denominando así a bohemios que ocupan empleos llamados cualificados y buscan el crecimiento económico.

Harvey, 2001 citado en (Salinas, 2013) establece que "estas acciones suelen impactar de manera negativa a los residentes locales, pues en la medida en que se reproducen las intervenciones públicas y la inversión privada tiende a revalorizar los lugares intervenidos, cambiando uso de suelo, desplazando población, entre otros".

Sin embargo, en relación a la corriente principal de los estudios urbanos latinoamericanos que prefiere aplicar términos como la renovación urbana, la revitalización, la rehabilitación y otras estrategias de planificación urbana supuestamente exitosas (Díaz Orueta et al., 2003; Botelho, 2005; Rivière, 2006; Aguirre & Marchant, 2007), el debate sobre la gentrificación todavía se produce al margen (Janoschka et al., 2013, p.7).

Vergara (2013) sostiene que la experiencia latinoamericana muestra que los planes de renovación urbana tienen como consecuencias principales la pérdida sustancial de población en la zona intervenida, rehabilitación de inmuebles de uso residencial para uso comercial y cambios socioeconómicos y demográficos en la composición familiar de los nuevos habitantes: elementos que en su integralidad y relación hablan de procesos de gentrificación (Sandroni, 2006; Carrión, 2010).

En relación con lo anterior, Sandroni (2006) ha sostenido que la relación entre renovación urbana y gentrificación –entendida como consecuencia negativa- es premeditada ya que la "renovación" vendría a constituirse como un estímulo para cambiar el uso de barrios "degradados" y aumentar la inversión privada en ellos. Una consecuencia clave asociada a este proceso, es la reconquista de los centros urbanos por los inquilinos ricos y el desalojo de las familias más pobres, un fenómeno generalmente designado por el término gentrificación (Janoschka et al., 2013, p.1). "Este lenguaje es evidente en todos los planteamientos donde se esconde el verdadero potencial de los ocupantes locales actuales para fortalecer y mejorar los estándares de vida en el centro histórico" (Velasco, 2013, p.17).

Salinas (2013), sostiene que en muchas de las ciudades latinoamericanas con centro históricos inscritos en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO (Anexo 01), se han promovido diversos proyectos de "recuperación" o "rescate" del patrimonio histórico, por parte de los gobiernos nacionales, los cuales se han manejado como un producto de "marketing urbano" en los cuales se busca generar espacios atractivos para el turismo y la inversión extranjera. Tal como se argumenta para los casos de Cuenca - Ecuador y Cusco-Perú (Steel & Klaufus, 2010) (Figura 13), Santa Marta-Colombia (Ospina, 2009), Porto Alegre y Salvador, Brasil (Sanfelici, 2007; Nobre, 2003) (Figura 14).

Paralelamente, como diversos autores establecen, cuando los centros urbanos de América Latina se preparan para la gentrificación simbólica<sup>4</sup>, esto conlleva a una "museificación" de Patrimonio Mundial (Monterrubio, 2009; Nelle, 2009 citados en Janoschka et. al., 2013, p.16).

Con respecto a los "nuevos ocupantes" de los centros históricos latinoamericanos intervenidos, Scarpaci (2000) afirma que "en La Habana, son un grupo transitorio compuesto por turistas extranjeros o gente de negocios de Canadá y Europa Occidental". Por otro lado, Steel y Klaufus (2010) muestran evidencia empírica de que la gentrificación en Cuenca, Ecuador fue originada por los jubilados norteamericanos.

Por su parte, el geógrafo urbano Tom Slater (2009) critica las teorías culturalistas basadas en la construcción de una demanda de vida en el centro, indicando que es erróneo pensar en una ocupación por "nuevos residentes" como agente urbano de reestructuración, ya que la gentrificación no es la única solución para revitalizar las áreas centrales, sino en la mejora de los estándares de vida de los ocupantes actuales de los centros históricos.

Finalmente como argumenta Vergara (2013), el estudio de la gentrificación es una ventana para introducirnos en una parte de la nueva estructuración de las ciudades latinoamericanas.



Figura 13. Centro Histórico de Cusco - Perú



Figura 14. Centro Histórico de Salvador de Bahía - Brasil



<sup>4</sup> La gentrificación simbólica según Janoschka, Sequeria y Salinas, se caracteriza por la intervención en zonas especiales, con desplazamiento de comercio ambulante y población residente, causada por la intervención en el patrimonio y el turismo.



Figura 15. Centro Histórico de Quito - Ecuador



Figura 16. Centro Histórico de La Habana - Cuba

Conocer los procesos de gentrificación es conocer una parte de la dinámica de la ciudad, pero no es lo único, porque como fue observado, en Latinoamérica ésta se produce principalmente en los centros históricos. Entonces, si damos cuenta de expulsión de actividades productivas o de residentes quiere decir que hay relocalización de actividades y/o habitantes.

En el caso concreto de los centros históricos de Quito (Figura 15), La Habana (Figura 16) y Salvador de Bahía, Vergara (2013), sintetiza que tras sus intervenciones urbanas, estos espacios han mostrado cambios en el paisaje urbano con transformación de antiguos inmuebles en hoteles, restaurantes de comida extranjera, comercio de souvenirs, boutiques de ropa vintage, etc., y un proceso de transformación del paisaje urbano que Carrión (2007) denomina “boutiquización”. En otras palabras, lo planteado por el urbanista Fernando Carrión es una consecuencia de la estrategia de reconversión de estas zonas donde la prioridad no está en el uso residencial sino en el uso turístico y en la necesidad de dotar a los barrios de cierto equipamiento comercial.

En el caso del centro histórico de La Habana, no muestra expulsión de residentes y sólo una leve boutiquización. Esto demuestra que los planes de renovación urbana en determinadas zonas de ciudades se encuentran sujetos a condicionantes más globales como el modelo de desarrollo de cada país. A diferencia de la intervención en el centro histórico de Quito, donde durante la década de los noventa, se produjo expulsión de habitantes, boutiquización y aumento del precio de suelo en la zona patrimonial; La Habana, centro histórico también inscrito en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO, pero sostenido bajo un modelo de país de corte socialista, no presentó expulsión de residentes, al contrario, muestra densificación del centro histórico y leve transformación del uso de suelo urbano (Vergara, 2013, p.11).

## POLÍTICAS HABITACIONALES ANTI - GENTRIFICACIÓN EN AMÉRICA LATINA

Monterrubio (2011) señala que las políticas de regeneración habitacional (como parte de la renovación urbana) son, indudablemente, factores que han tenido incidencia directa en la construcción de la residencialidad <sup>5</sup> en los centros históricos.

Las áreas centrales de ciudades de la mayoría de los países de América Latina y el Caribe se caracterizan por ser áreas heterogéneas que, por una parte, experimentan congestión y tugurización, marginación y pobreza de muchos de sus habitantes, falta de inversiones públicas y privadas en infraestructura y servicios, actividades económico-productivas informales, abandono de los espacios colectivos, deterioro del entorno urbano y de la riqueza patrimonial, y conflictos entre diversos sectores sociales; y por otra, contienen gran parte del patrimonio cultural edificado de la nación, así como presentan zonas revalorizadas mediante programas y acciones de renovación urbana (Monterrubio, 2011, p.38).

Monterrubio con base en un estudio en el Centro Histórico de la ciudad de México, concluyó once factores de permanencia que se pueden distinguir como elementos que han contribuido a la conservación del uso habitacional y la permanencia de las familias en este hábitat, entre los más relevantes:

- El otorgamiento de créditos integrales, que consideran desde adquisición del suelo (o inmueble), demolición, estudios y proyectos, rehabilitación, o construcción de vivienda nueva.
  - Altas tasas de subsidio diferenciado (por condiciones socioeconómicas) para las familias que habitan en estos espacios urbanos; así como subsidios adicionales para la rehabilitación de áreas libres y fachadas en el caso de inmuebles patrimoniales.
- La construcción de esquemas alternativos de alojamiento temporal durante el proceso de intervención, acordes con las características de la población, los sitios y el tipo de trabajo a desarrollar.
  - La instrumentación de programas de rehabilitación de viviendas existentes, sustitución de viviendas altamente deterioradas o de adquisición de sus viviendas por parte de los inquilinos, que han contribuido a mantener una parte del parque habitacional en las áreas centrales.
  - El reconocimiento de la existencia de la organización de los distintos actores de la población, y su capacidad para llevar a término proyectos concretos.
  - Reconocimiento de la participación de organizaciones no gubernamentales, universidades y organizaciones sociales en una serie de prácticas colectivas y de búsqueda de políticas públicas alternativas.
  - La existencia de condiciones especiales para los beneficiarios de predios sujetos de intervención para sustitución de vivienda (predios ocupados).
  - Coordinación y flexibilización de las posiciones conservacionistas de los institutos de patrimonio.

En síntesis, se observa una tendencia antigentrificación en la formulación de políticas públicas de intervención en los centros históricos, estructurada en torno a cuatro principales principios de actuación:

- a) la permanencia en el mismo inmueble (rehabilitado o reconstruido) de los hogares ocupantes
- b) la cogestión de los proyectos entre instituciones viviendistas y organizaciones de pobladores
- c) el cambio de estatuto de los habitantes, de inquilinos a propietarios (adquisición del inmueble previa expropiación o no)
- d) la aplicación de subsidios diferenciados, según la importancia patrimonial del inmueble, y también en función de las pertenencias de los hogares a determinados "grupos vulnerables" (madres solteras, ancianos,

<sup>5</sup> El término residencialidad en el presente trabajo se refiere a la posibilidad de permanencia de los actuales habitantes en las edificaciones de centros históricos.



indígenas, etc) (Monterrubio, 2011, p.50 - 52).

Monterrubio (2011), concluye que la revisión de experiencias de intervención y renovación urbana desde el ámbito habitacional, ofrece elementos exploratorios y descriptivos sobre la relación e influencia de las políticas de regeneración habitacional en la permanencia de las familias residentes.

De manera paralela a las políticas es necesario revisar ejemplos de experiencias de participación social y colectiva por parte de los residentes en el proceso de intervención de los inmuebles, que buscan fortalecer las condiciones de permanencia, evitar la exclusión y la segregación social del espacio habitable. Para exemplificar estos criterios de participación se eligieron dos prácticas de participación colectiva: "Rehabilitación progresiva" y "Programa piloto de reciclaje de vivienda". Estas dos estrategias de intervención en inmuebles serán revisadas brevemente, debido a que son una muestra de autogestión de los vecinos involucrados en un marco de trabajo interdisciplinario, evitando de esta forma el desplazamiento de sus inquilinos.

#### REHABILITACIÓN PROGRESIVA

La rehabilitación progresiva es una práctica de propietarios y de pobladores organizados, quienes mejoran, reparan o rehabilitan paulatinamente su hábitat en función de procesos organizativos, esfuerzo individual o colectivo, ahorro, así como de recursos disponibles. Se trata de una estrategia de intervención que recupera los inmuebles sin desplazar a sus inquilinos y que generalmente no requiere de vivienda transitoria, porque la rehabilitación inicia en partes desocupadas y las familias se van rotando a las viviendas rehabilitadas, que serán objeto de intervención. La disponibilidad de recursos marcan los ritmos de intervención.

La rehabilitación progresiva constituye un instrumento innovador que ha permitido acortar la brecha entre los bajos ingresos de la población y los costos de rehabilitación de edificaciones, lo que ha permitido a las

familias permanecer en las áreas centrales y mejorar su hábitat en forma paulatina y autónoma. Esta práctica se ha institucionalizado y transformado en política pública en algunas ciudades de Latinoamérica como es el caso de Buenos Aires, México DF, Montevideo y La Habana, a través de cooperativas de vivienda y programas de mejoramiento del parque habitacional de los centros históricos.

A través de esta práctica, se pretende conservar el patrimonio habitacional de los barrios céntricos, mejorar la calidad de vida de los habitantes de viviendas deterioradas; y fomentar la intervención privada en el mantenimiento del parque habitacional (Delgadillo, 2008).

En síntesis, Delgadillo (2008), sostiene que en poco más de tres décadas cambiaron las ideas sobre la vivienda tugurizada de las áreas urbanas centrales y los programas de renovación urbana se abandonaron. Actualmente, la vivienda deteriorada del centro de las ciudades latinoamericanas, se entiende más como un desafío de las políticas públicas que como un cáncer que se debe extirpar. Varias de las experiencias reseñadas (en particular los proyectos piloto y las prácticas de rehabilitación progresiva) apuntan a encontrar soluciones adecuadas y equilibradas, que permitan recuperar el patrimonio histórico y mantener tanto la función habitacional como a la población residente de bajos ingresos.

Por otro lado, el autor afirma que resulta evidente que la recuperación de las áreas centrales no puede limitarse a las acciones habitacionales, sino que debe incluir políticas y programas tendientes a la reconstrucción y fortalecimiento del tejido social.

#### PROGRAMA PILOTO DE RECICLAJE DE VIVIENDA

El gobierno municipal de Montevideo a partir de 1990 ha buscado alternativas para rehabilitación urbana, las cuales contemplaba la siguiente metodología:

- El no desplazamiento de la población residente.

- La recuperación y aprovechamiento de la estructura, infraestructura y servicios existentes.
- La utilización de técnicas constructivas apropiadas y apropiables por la gente, para potencializar sus posibilidades de aporte de ayuda mutua
- El apoyo a la organización y autogestión de los vecinos involucrados en un marco de trabajo interdisciplinario.

El reciclaje dentro de este programa de construcciones en Montevideo se ha asociado a intervenciones en edificios de cierto valor histórico o patrimonial, que generalmente corresponden a las áreas centrales de la ciudad. Programas como "Casa Verde" y "Ana Monterroso" forman parte de una primera experimentación social y arquitectónica en este sentido. Estos proyectos buscan un involucramiento pleno de los diferentes actores y una definición precisa de roles. La IMM (Intendencia municipal de Montevideo), vecinos residentes de la zona y un instituto de asistencia técnica, encargada del asesoramiento técnico arquitectónico. Una característica a resaltar sería su modo de vínculo o reinserción en el barrio. Los grupos destinatarios en general forman parte del entramado social

### 1.3 CONCEPTOS CLAVES

A partir de antecedentes teóricos e históricos, fueron determinados los conceptos de conventillo y gentrificación aplicables al caso de estudio: Cuenca, Ecuador.

Dentro de la Historia Social Urbana, el origen e historia del conventillo como forma de habitar depende del país y de la ciudad y de su propio proceso de modernización urbana. Sin embargo, en los países de América Latina es posible reconocer algunas características similares que determinaron su origen como: la demanda habitacional de los sectores populares, migración campo-ciudad, expansión urbana, entre otros. El conventillo surge con mayor énfasis hacia finales del siglo XIX y principios

del XX en América Latina, sin embargo en Cuenca, existen registros de esta tipología de vivienda a partir de la mitad del siglo XX.

Para fines del trabajo de grado entendemos al conventillo como la edificación en la que habitan varios grupos familiares en cuartos de alquiler, organizados generalmente a través de un patio central y pasillos. En donde se producen una serie de relaciones humanas colectivas, formales e informales y adaptaciones de los espacios en respuesta a las necesidades de sus ocupantes. Un aspecto importante, es que a pesar de que varios autores asocian a los conventillos con viviendas deplorables, con problemas sociales y de hacinamiento; para el caso de Cuenca, como se verá más adelante, esta realidad no se refleja en su totalidad. Sin embargo es necesario intervenir en estas edificaciones para mejorar las condiciones de vida de sus usuarios.

Es evidente que en los últimos veinte años, los centros históricos en América Latina han sido motivo de intervención pública, para su protección y recuperación, sin embargo en varios de estos procesos no ha sido considerado el derecho de los habitantes a conservar su lugar de residencia en los ámbitos centrales de las ciudades, generando procesos de gentrificación.

Entendiendo a la gentrificación como efecto de algunas intervenciones en centros históricos de América Latina y tomando como pauta los conceptos estudiados sobre este término, para fines de nuestro trabajo de grado, entendemos a la gentrificación como el proceso de expulsión de familias residentes de edificaciones de los centros históricos, para posibilitar la posterior ocupación de éstas por inquilinos con mayores ingresos, o destinarlas a nuevas actividades terciarias.

En la actualidad se han comenzado a proponer corrientes antigentrificación, que buscan revitalizar las áreas centrales a través de la mejora de los estándares de vida de los ocupantes actuales de los centros históricos.







02

Proyectos de rehabilitación en  
conventillos





## 2.1 REVISIÓN DE PROYECTOS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA TUGURIZADA EN CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA

A partir de los años ochenta, en algunos centros históricos de América Latina se presentaron las primeras experiencias de rehabilitación de viviendas tugurizadas. En estos proyectos entre sus políticas destacan: mejorar la calidad de vida de la población residente, recuperar y conservar el patrimonio, generar una oferta habitacional para diversos grupos socioeconómicos y en algunos casos disminuir la tendencia de despoblamiento de las áreas centrales. Recientemente los proyectos de rehabilitación de conventillos en los cascos históricos de América Latina han buscado evitar el desplazamiento de la población residente, sin embargo en muchos casos debido a políticas de otorgamiento del inmueble, sustitución con nuevos usos, poca integración de los antiguos habitantes en el proceso de diseño, entre otras; un porcentaje considerable de la población residente no regresa a su antigua vivienda.

La ejecución de proyectos de rehabilitación de vivienda tugurizada en centros históricos de América Latina, ha sido limitada, en su mayoría son obras promovidas por la Junta de Andalucía<sup>6</sup> en conjunto con entidades gubernamentales, que buscan intervenir en sus núcleos centrales para conservar su patrimonio edificado. La difusión de información de este tipo de proyectos, debido a su discreta actuación, es muy limitada.

Para la primera parte de este capítulo, que consiste en la identificación y la breve descripción de proyectos de rehabilitación de vivienda tugurizada, fueron seleccionados seis proyectos que tenían en común los siguientes criterios: la ubicación (en centros históricos latinoamericanos patrimoniales), la fecha de construcción (realizados en las tres últimas décadas), y la disponibilidad de información. El estudio se realiza mediante el uso de fichas, donde se desarrolla una breve descripción de los datos más relevantes de cada proyecto, así como de las políticas y los criterios generales de intervención.

Los proyectos que serán descritos son:

- Casa de los siete patios, Quito
- Casa Ponce, Quito
- Balcón de San Roque, Quito
- Casa Boyacá, Panamá
- Población Obrera de la Unión, Valparaíso
- San Ignacio 360, La Habana

La revisión de estos seis proyectos, permitirá la selección de las obras que al concluir con su ejecución evitaron la gentrificación y consideraron a los antiguos ocupantes del inmueble, su forma de vida y sus necesidades en el proceso de diseño. El o los proyectos que cumplan con estos criterios antigentrificación serán estudiados a profundidad en la segunda parte de este capítulo.

<sup>6</sup> La Junta de Andalucía, organización española que ha promovido y cofinanciado conjuntamente con los gobiernos locales latinoamericanos, la rehabilitación o reconstrucción de más de 300 viviendas en varios centros históricos de América Latina.

# 01

## CASA DE LOS SIETE PATIOS

Ubicación:	Rocafuerte e Imbabura, Quito, Ecuador
Arquitecto:	Jorge Carvajal, Patricia Fondello, José Ramón Ruiz, Emilio Yanes
Promotores:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Junta de Andalucía
Financiamiento:	Fondo de Salvamento
Presupuesto total:	700 000 000 \$(sucres)
Fecha inicio obra (Proyección):	1989
Fecha término obra:	1993
Programa arquitectónico:	38 viviendas 2 locales comerciales
Superficie construida:	4350 m <sup>2</sup>



Figura 01. Vista interior "Casa de los siete patios" \_ 2015



Figura 02. América Latina\_Ecuador



Figura 03. Ecuador\_Quito

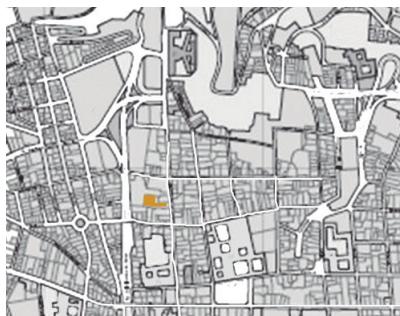


Figura 04. Sector Centro Histórico de Quito  
Proyecto "Casa de los Siete Patios"

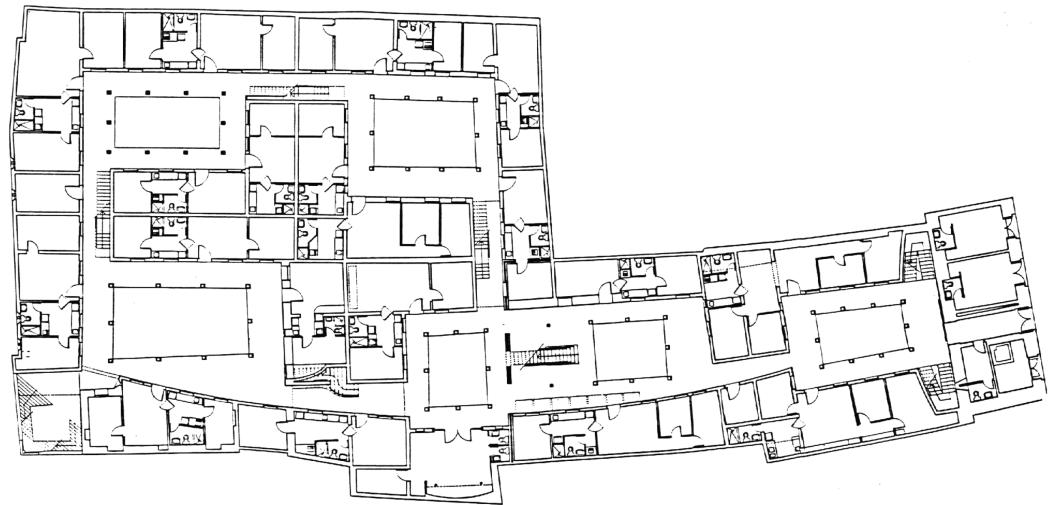


Figura 05. Planta baja

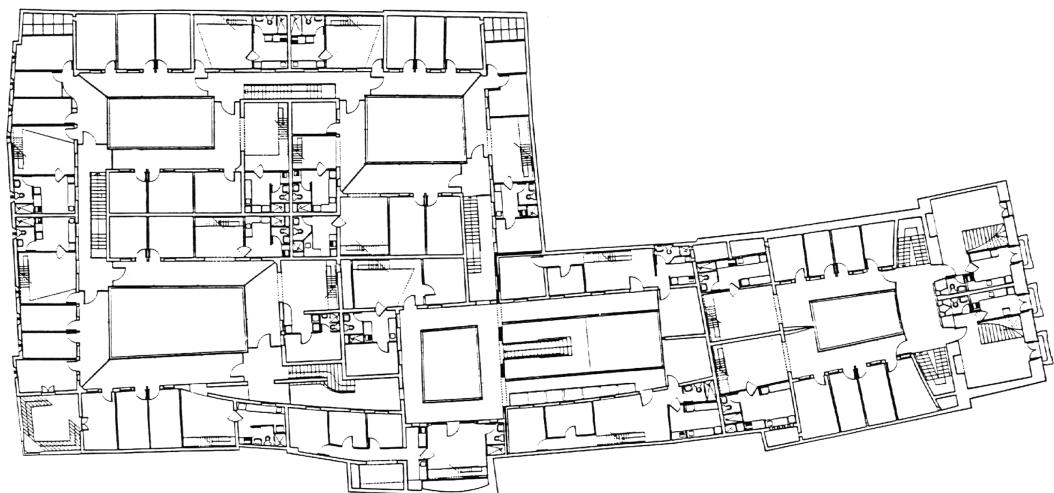


Figura 06. Planta alta



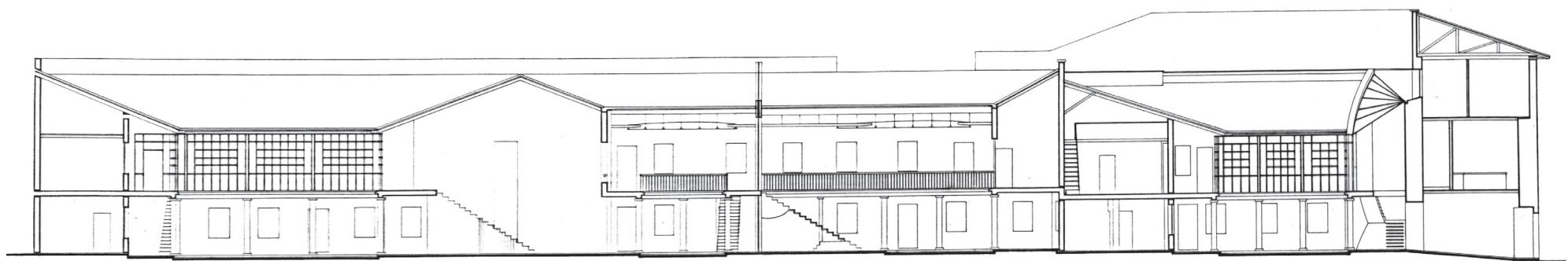


Figura 07. Sección longitudinal sentido sur - norte

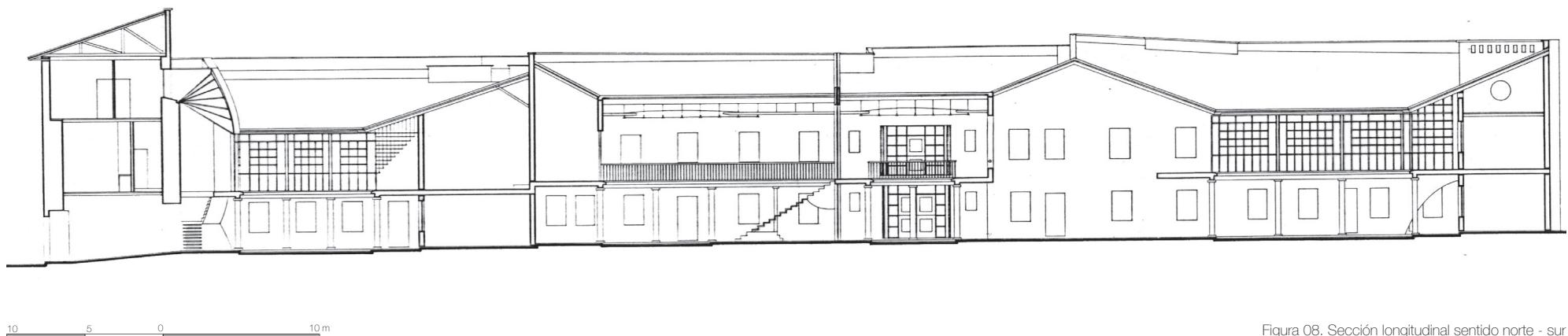


Figura 08. Sección longitudinal sentido norte - sur



Figura 09. Vista interior \_ 1980



Figura 10. Vista interior \_ 1989

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Para Ortiz (2004), la Casa de los Siete Patios, ubicada en el tradicional barrio capitalino de San Roque, es producto de la integración de dos propiedades y la construcción paulatina de varios patios desde las últimas décadas del siglo XIX hasta el primer tercio del siglo XX.

El autor remarca que hacia 1960, el inmueble ya se había convertido en un símbolo de conventillo del centro histórico. En 1971, la Municipalidad de Quito adquirió la edificación, no sólo por su valor emblemático sino también con el propósito de reducir sus problemas de tugurización, pues en ella residían más de 300 personas. Sin embargo por más de veinte años el cabildo no realizó ninguna intervención.

El abandono al que fue sometida aceleró su deterioro, quedando la casa exclusivamente en manos de los arrendatarios, quienes la fueron modificando de acuerdo a sus necesidades. Como consecuencia del abandono, la sobreutilización, daños en cubiertas y fallas estructurales, provocó la pérdida de tres de los siete patios existentes.

Para el año 1991, la Municipalidad inició su rehabilitación con el aporte técnico y económico de la Junta de Andalucía.

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El objetivo de la rehabilitación fue destinar el inmueble a vivienda social de alquiler para familias modestas, dando prioridad a los antiguos residentes, además de aprobar un estudio socioeconómico.

Tras la intervención, la Casa de los Siete Patios, quedó conformada por 38 unidades de vivienda de uno a cuatro dormitorios, del total de unidades de vivienda, 22 están habitadas por los antiguos inquilinos bajo la modalidad de alquiler.

Ortiz (2004), menciona que en la recuperación de la Casa de los Siete Patios, se ha conservado básicamente la huella del edificio, respetando dimensiones y número de patios, la volumetría y la estructura de comunicaciones entre patios. Recuperando la forma de ocupación del lote y los recorridos de patio a patio.

El proyecto partió de la base de resguardar todos los valores arquitectónicos de la casona, es decir, rescatar y conservar su tipología tradicional, sin embargo resultaba necesario adaptarse a las nuevas exigencias de habitabilidad, es así como el nuevo tipo de vivienda contempla la galería como elemento de circulación, entre viviendas o como distribuidor interior y la estructura de cuartos independientes, constituyen dos invariantes de esta tipología. (Ortiz, 1994, p.181)

El programa de actuación buscó conservar la herencia histórica tipológica y el sello de la contemporaneidad de la intervención, para ello se utilizaron nuevos materiales como acero y vidrio, en contraste con la conservación de materiales y proporciones en los patios. Para incrementar el área útil en la casa, la nueva propuesta en algunos casos eliminó los corredores superiores, incorporándolos a los departamentos y también aprovechó los espacios dentro de las cubiertas con altillos utilizables.



Figura 11. Vista interior\_ 2015



Figura 12. Vista interior\_ 2015



Figura 13. Vista interior\_ 2015



Figura 14. Interior departamento planta alta\_ 1993

## 02

### CASA PONCE

Ubicación:	Rocafuerte entre Guayaquil y Venezuela, Quito, Ecuador
Arquitecto:	Jorge Carvajal y Patricia Fondelo
Promotores:	Consejería de Obras Públicas y Transportes de Quito, Junta de Andalucía
Fecha inicio obra (Proyección):	1995
Fecha término obra:	2001
Programa arquitectónico:	22 viviendas 1 salón comunal 1 guardería infantil 2 locales comerciales



Figura 15. Vista interior hacia el primer patio "Casa Ponce" - 2015



Figura 16. América Latina\_Ecuador



Figura 17. Ecuador\_Quito



Figura 18. Sector Centro Histórico de Quito  
Proyecto "Casa Ponce"

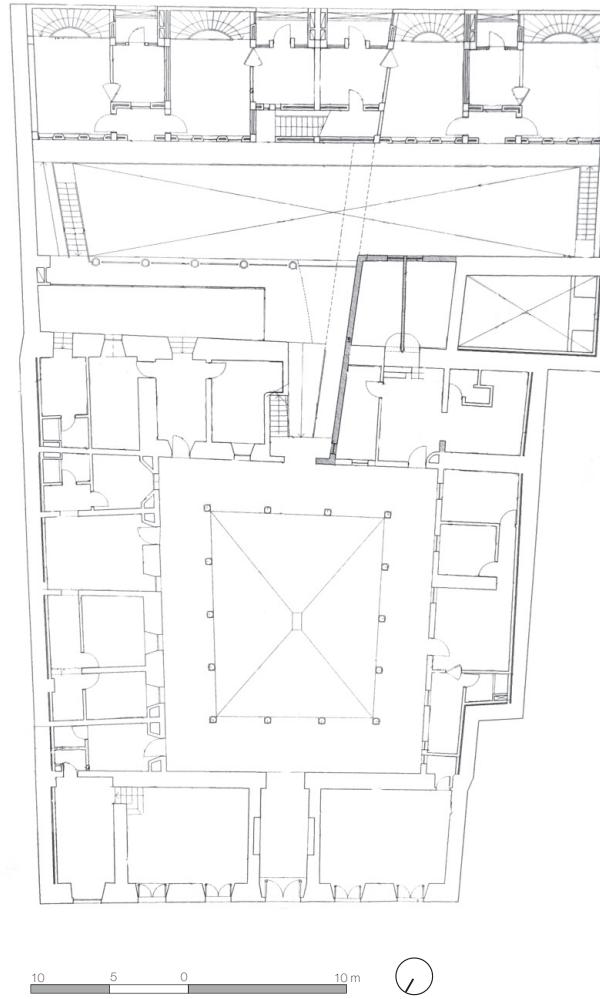


Figura 19. Planta baja

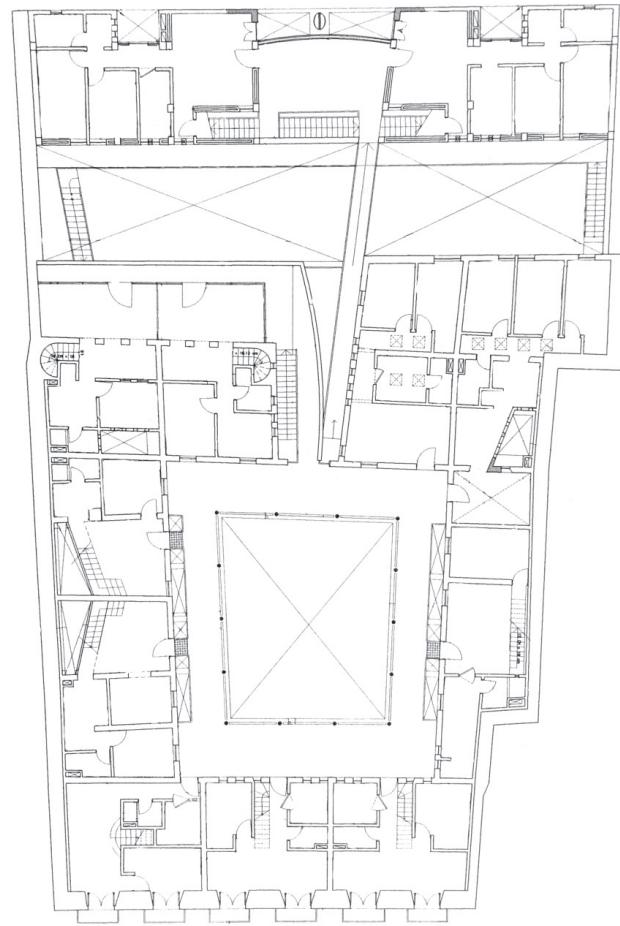


Figura 20. Planta alta

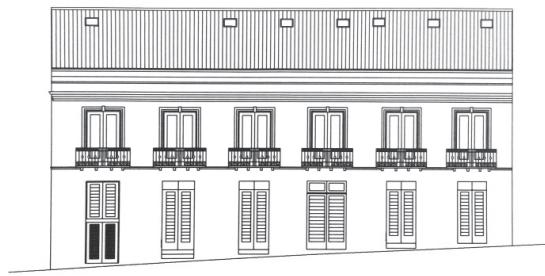
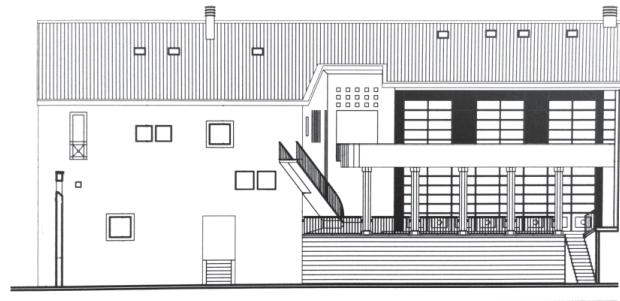


Figura 21. Elevación norte



10      5      0      10 m

Figura 22. Elevación sur

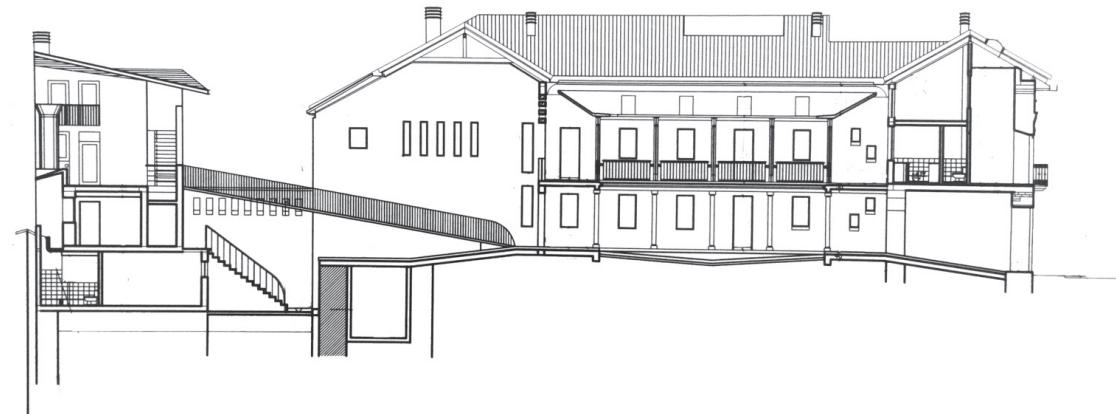


Figura 23. Sección longitudinal sentido sur - norte

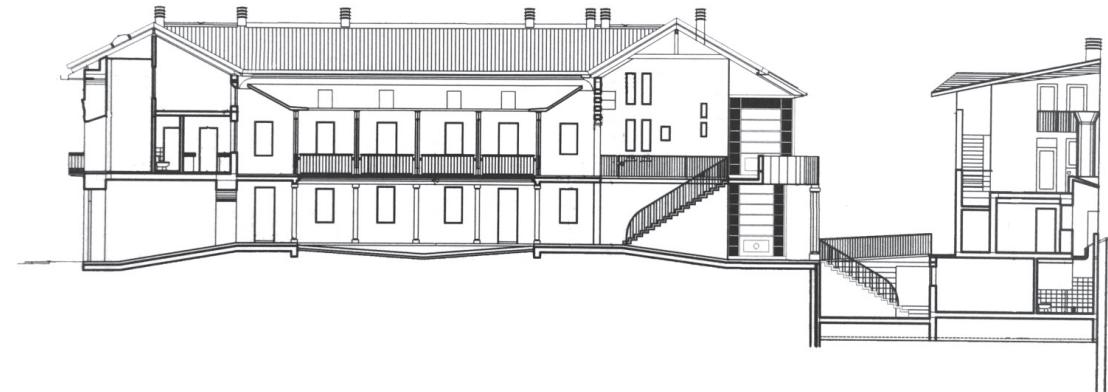


Figura 24. Sección longitudinal sentido norte - sur

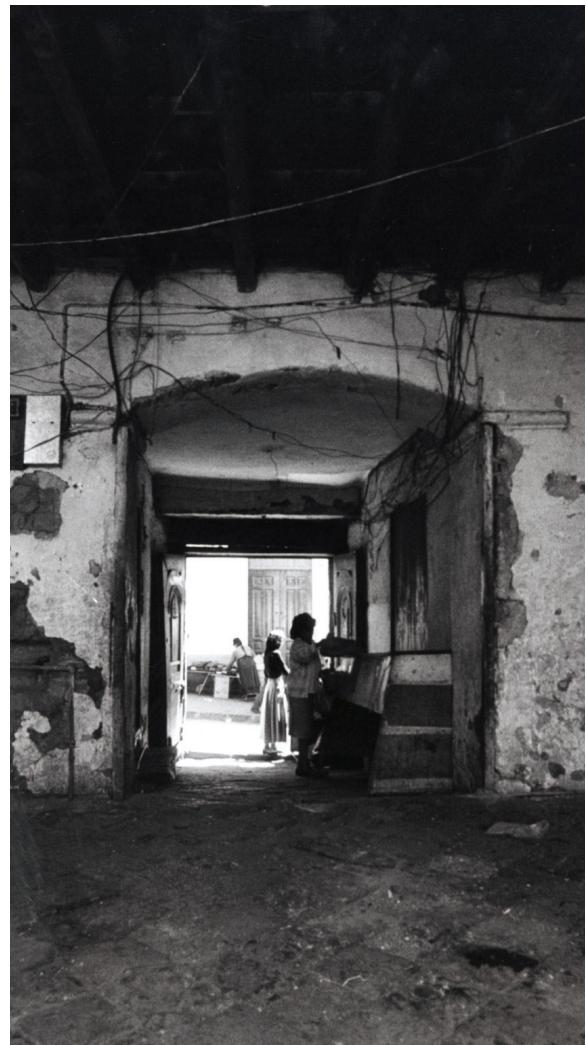


Figura 25. Vista interior\_ 1990



Figura 26. Vista interior\_ 1993

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Ortiz (2004), relata que desde 1860, aproximadamente la casa pertenecía al doctor en leyes y jurisprudencia Camilo Ponce Ortiz, abogado quiteño, quien fue Jefe del Partido Conservador, varias veces diputado y candidato a la presidencia de la República.

De acuerdo con Jurado Noboa, la casa fue asaltada y su biblioteca destruida por las tropas del presidente Cordero en el año 1895, poco antes del triunfo de la Revolución Liberal. Se cuenta la anécdota de que el general Eloy Alfaro, caudillo de la revolución, mandó a presar a Camilo Ponce Ortiz, pero no lo consiguió, ya que éste se escondió en un rincón de un subsuelo existente en la parte frontal oriental de la casa. (Ortiz, 2004, p.154)

Al fallecer el doctor Ponce en el año 1900, la propiedad pasó a manos de sus hijos, naciendo en ella, años más tarde, su nieto el doctor Camilo Ponce Enríquez, quien llegaría a ser presidente del Ecuador en el período 1956-1960.

Ubicada en el lado sur a mitad de la cuadra de la calle Rocafuerte, entre Guayaquil y Venezuela, esta casa, cuya estructura fundamental probablemente databa de inicios del siglo XIX, no fue cuidada adecuadamente

A pesar de su importancia arquitectónica e histórica, la edificación desde la segunda mitad del siglo XX es destinada a cuartos de arriendo. Ante el total estado de deterioro que presentaba a mediados de la década de 1990, la Junta de Andalucía, en convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano, decidió intervenirla para reconstruirla y ampliarla.

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Al igual que la "Casa de los siete patios", el objetivo de este proyecto era su rehabilitación con destino a vivienda social en alquiler para familias modestas tras la aprobación de un estudio socioeconómico, teniendo como prioridad las familias residentes. Sin embargo, algunos departamentos del proyecto fueron entregados a cambio de lotes ubicados en el barrio Bellavista de Calderón, donde se construiría un gran complejo habitacional.

Junto a los factores geográficos y urbanos, la casa aparece tejida por zaguanes, patios y galerías que tienen como protagonista El Panecillo. El programa arquitectónico contempla veintidós departamentos de dos y tres dormitorios, dos tiendas orientadas al exterior, un salón comunal y una guardería.

Como puntos de la intervención Ortiz (2004), destaca el respeto a la forma y las dimensiones originales del patio principal, la conservación y consolidación completa de los muros medianeros y preservación parcial de los muros transversales de la crujía frontal. En el patio se conservaron las catorce columnas cilíndricas de piedra de la planta baja y en la alta, al haber desaparecido por el deterioro y abandono de la casa, se colocaron en sustitución igual número de columnas metálicas que sostienen la visera hormigón que cubre los corredores. En el patio posterior se realizó una nueva edificación, con tres niveles, con un total de ocho departamentos que ocupan un área de 885 m<sup>2</sup>. Entre este bloque y el del patio principal, se planteó un segundo patio a todo lo ancho del lote. Esta edificación se concretó con líneas contemporáneas, destacando la vista que se abre hacia el Panecillo, colocando una cubierta cáscara de hormigón alabeada.



Figura 27. Vista interior\_ 2015



Figura 28. Vista hacia El Panecillo\_ 2015



Figura 29. Vista del primer patio\_2015



Figura 30. Vista interior\_2015

## 03

### BALCÓN DE SAN ROQUE

Ubicación:	Manuel de Quiroga entre Rocafuerte y Bolívar, Quito, Ecuador
Arquitecto:	Rubén Moreira, Pablo Moreira, Natalia Corral
Colaboradores:	Felipe Loaiza y Marcelo Gualotuña
Constructor civil:	Guillermo Gómez
Promotores:	Municipio Metropolitano de Quito Junta de Andalucía
Fecha inicio obra (Proyección):	2001
Fecha término obra:	2006
Presupuesto total:	1 146 390\$ (dólares americanos)
Programa arquitectónico:	36 viviendas de carácter social (7 en la zona rehabilitada y 29 de nueva planta)
Superficie construida:	4.200 m <sup>2</sup>



Figura 31. Vista hacia el proyecto "Balcón de San Roque" \_ 2006



Figura 32. América Latina\_Ecuador



Figura 33. Ecuador\_Quito



Figura 34. Sector Centro Histórico de Quito  
Proyecto "Balcón de San Roque"

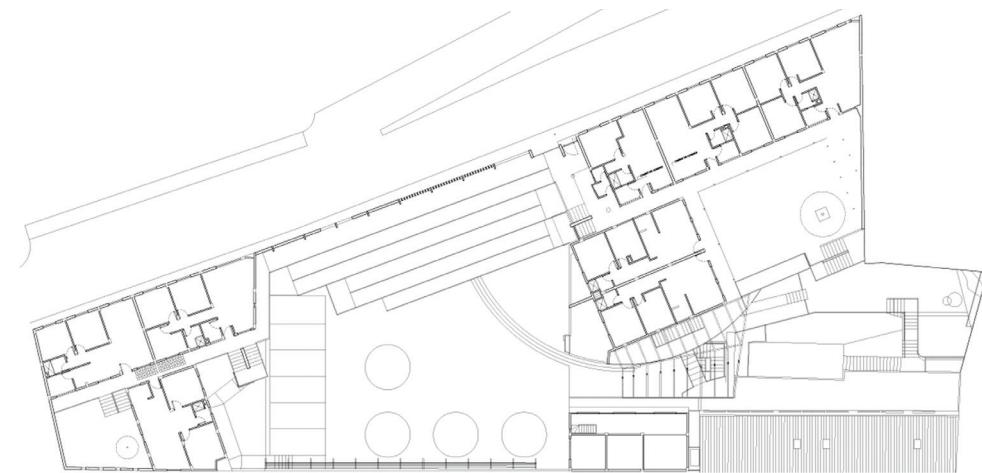


Figura 35. Planta N=+ 3.18, 4.37, 4.55

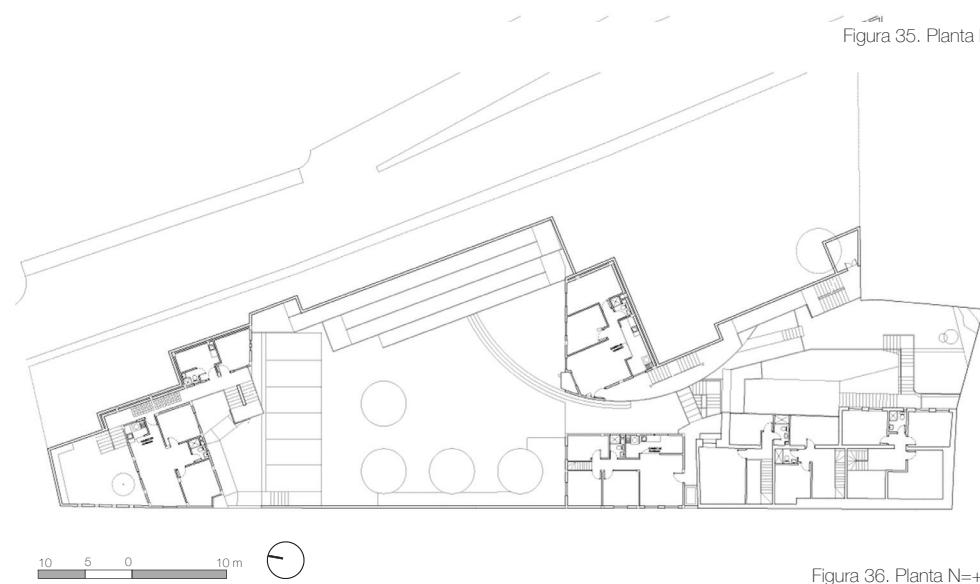


Figura 36. Planta N=+ 11.97, 12.90, 13.40

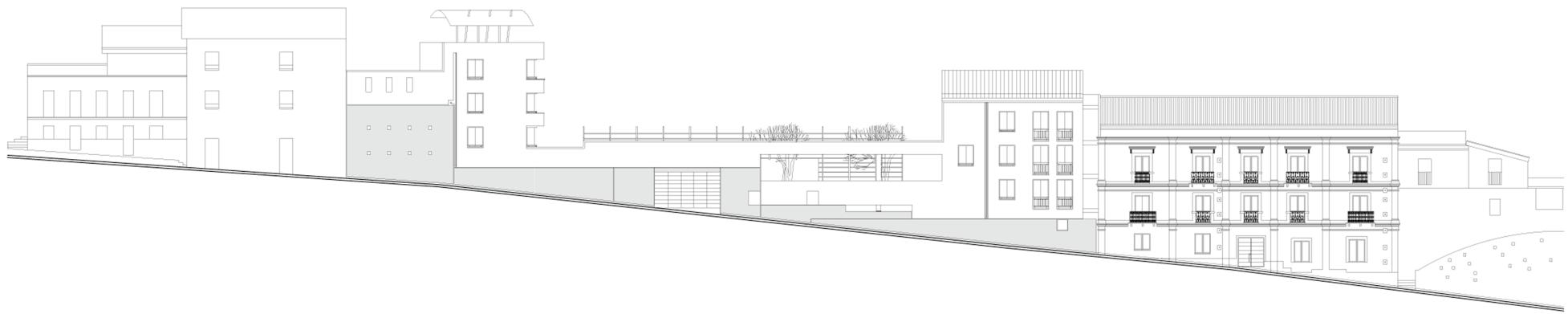


Figura 37. Elevación Sur

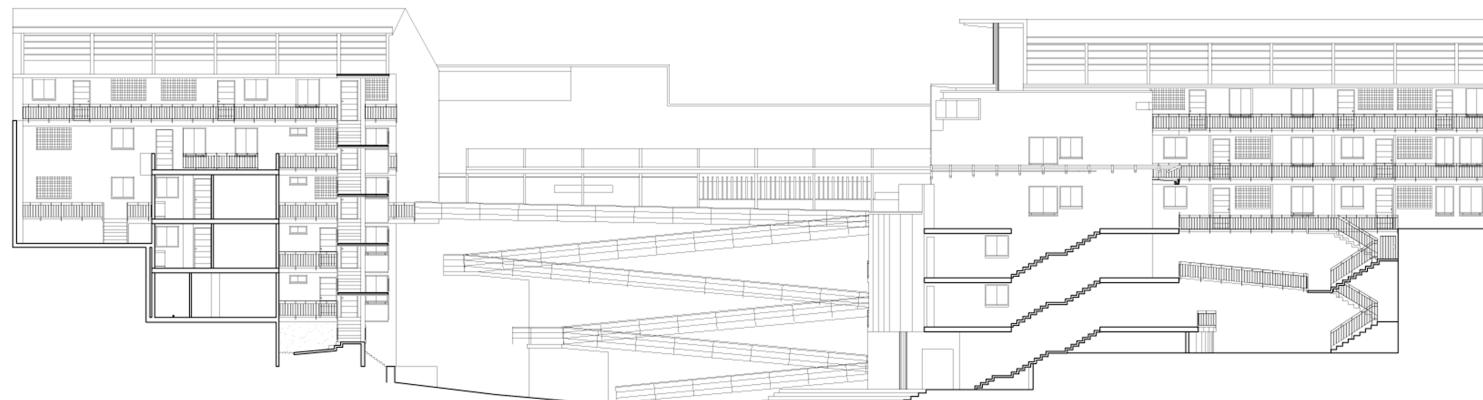


Figura 38. Sección longitudinal



Figura 39. Vista hacia el proyecto\_ 1994



Figura 40. Vista interior\_ 2001

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La edificación se emplaza muy cerca del antiguo penal García Moreno, en un terreno estrecho e inclinado adquirido en 1891 por José Antonio Guzmán, quien comenzó a construir la vivienda a fines de siglo XIX.

La crujía principal, con fachada a la calle, se complementaba con construcciones precarias existentes en la parte posterior, que aprovechaban los taludes naturales de cangagua. La obra demoró varios años por contratiempos económicos, en 1913 fue embargada y vendida a la familia Zaldumbide Arauz. En el terreno vecino existieron dos casas que fueron derrocadas por afectaciones estructurales producidas en la construcción de los túneles de San Roque de la Vía Occidental en la década de 1970. (Ortiz, 2004, p.184)

Ortiz (2004), menciona que la edificación con sus nuevos dueños sufrió pocas modificaciones. Se terminó la fachada y se concluyeron los trabajos interiores de manera que la casa fuera habitable, destinándola desde entonces para habitaciones de alquiler, principalmente para comerciantes indígenas del mercado de San Roque y familiares de los presos del penal, motivo por el cual se la conocía como "el penalillo".

En 1994 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito expropió el inmueble y el terreno vacío adyacente, para convertirlos en un conjunto de vivienda social. A inicios del año 2000, la Junta de Andalucía de España dentro del convenio de colaboración con el Municipio de Quito, convocó a un concurso de ideas para concretar el proyecto.

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El diseño inicial estaba orientado para ser destinado como un conjunto de vivienda social, sin embargo al momento de la adjudicación las viviendas fueron destinadas a habitantes de El Tejar y Jerusalén, zonas propensas a desastres naturales, próximas al Centro Histórico de Quito.

Como punto de reflexión es importante mencionar que, a los dos años de la entrega del proyecto, el grupo de arquitectos encargados del diseño, realizaron un análisis de ocupación del proyecto, el cual determinó que la reubicación de los nuevos habitantes generó un proceso inadecuado de reasentamiento, puesto que con el diseño los nuevos ocupantes se vieron forzadas a adecuarse a un cambio impuesto de forma de vida. Es así que varias modificaciones se presentaron, ya que el espacio se reconfiguró de acuerdo a las necesidades de la gente.

El plan original pretendió el desarrollo tradicional de patio central pero debido a las dificultades topográficas y a la economía restringida no llegó a concretarse, dejando en cambio un testimonio de la peculiar adaptación del terreno con cortes en la peña y escalinatas rústicas que van ganando altura para conectar distintos ambientes. (Ortiz, 2004, p.184)

Ortiz (2004), explica que el proyecto de intervención planteó un conjunto cerrado y aprovechó la planicie realizada en el lote contiguo resultado de las obras del túnel de San Roque, en el que las condicionantes técnico-económicas no permitían construir, para proponer un amplio patio-jardín como generador de distintas actividades rodeado por los nuevos edificios, uno al oriente y otro al occidente, con sus respectivos patios centrales, retomando la tipología tradicional. Se adoptó un coherente ajuste con el terreno y la vivienda existente y se plantearon escalinatas, rampas y pasarelas que a más de estar ubicadas en lugares que proporcionan una perfecta funcionalidad e interconexión de los distintos espacios, permiten admirar el entorno paisajístico que rodea al conjunto.

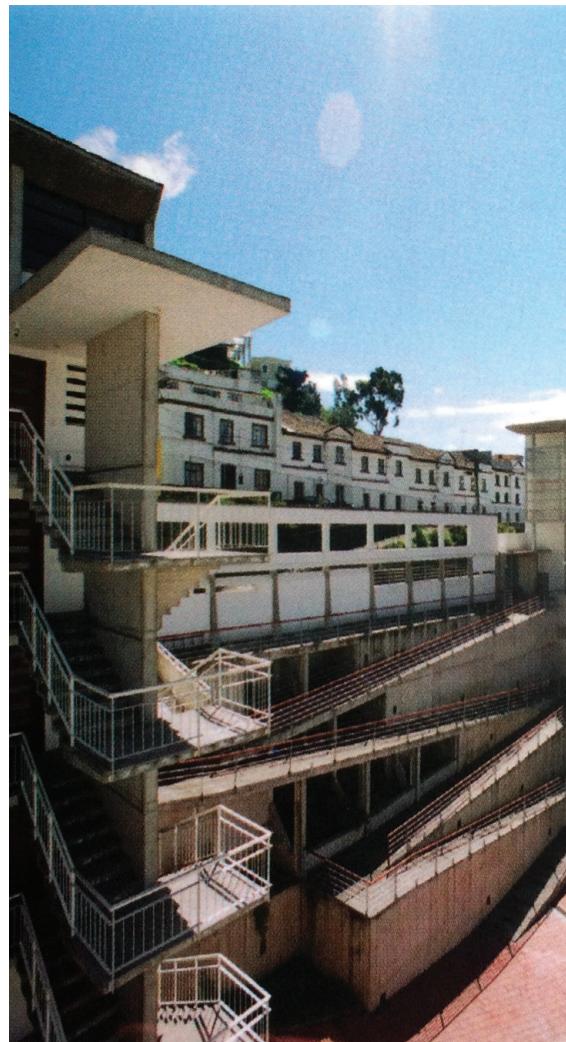


Figura 41. Vista interior\_ 2006



Figura 42. Vista interior\_ 2015



Figura 43. Vista interior\_2006



Figura 44. Vista interior\_2015

## 04

### CASA BOYACÁ

Ubicación:	Avenida A, Calle 11 y Pedro Díaz, San Felipe, Panamá
Arquitecto:	Gilberto Barrio y Jorge Benítez
Constructor civil:	José Miguel Asensio
Promotores:	Autoridad del Turismo de Panamá. ATP, Ministerio de Vivienda de Panamá, Dirección General de Vivienda y Arquitectura, Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía
Presupuesto total:	566.896\$ (dólares americanos)
Financiamiento:	Aportación panameña – Junta de Andalucía
Fecha inicio obra (Proyección):	2002-2003
Fecha término obra:	Julio 2005
Programa arquitectónico:	26 apartamentos (distribuidos en sala-comedor, cuarto, cocina, baño y servicio sanitario) 1 sala educativa pensada como centro de enseñanza para residentes de la zona



Figura 45. Vista general Casa Boyacá\_2005



Figura 46. América Latina\_ Panamá



Figura 47. Panamá\_ Ciudad de Panamá

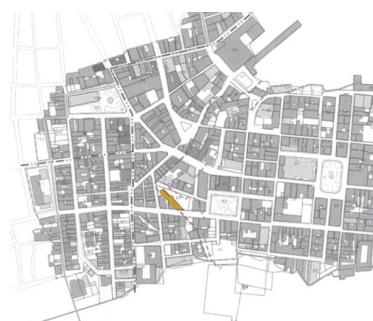


Figura 48. Sector Centro Histórico de Panamá\_ Proyecto "Casa Boyacá"

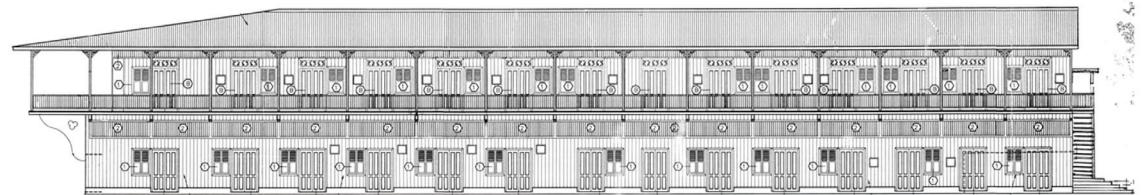


Figura 49. Elevación Sur

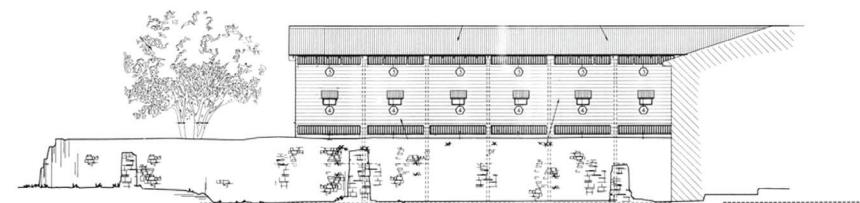


Figura 50. Elevación Este

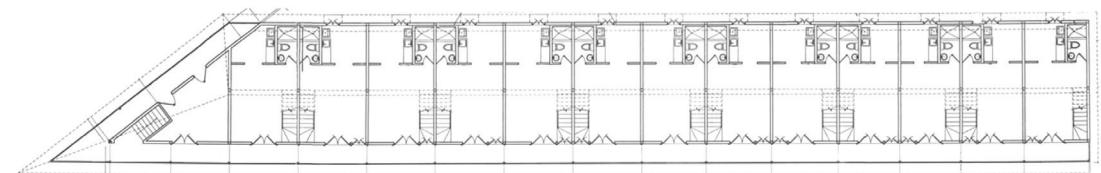


Figura 51. Planta baja

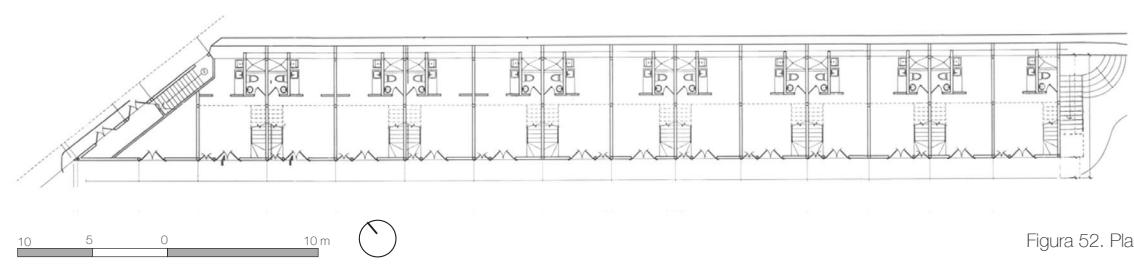


Figura 52. Planta alta

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El objetivo global del proyecto de la "Casa Boyacá", fue desarrollar un espacio alternativo, donde se conjuge la residencia, la convivencia vecinal, la organización comunitaria y la participación social; unido a la recuperación patrimonial, arquitectónica y cultural de una de las edificaciones más representativas del centro histórico de Panamá. La intervención tenía como principio mantener a la población residente mejorando sus condiciones de habitabilidad, sin embargo, la edificación se adaptó al programa de necesidades básicas de viviendas sociales y fue destinado a varias familias que vivían en el corregimiento de San Felipe, actualmente la edificación alberga a 26 familias que pagan un alquiler de acuerdo con sus ingresos.

Barrio y Benítez (2005), detallan que la casa Boyacá fue construida íntegramente en madera en el último tercio del siglo XIX. El edificio que originalmente fue utilizado como cuartos para alquiler y depósitos, incluía 26 cuartos de alquiler desarrollados linealmente y en dos plantas de altura considerable, presentaba grandes déficits en lo que respecta a baños e instalaciones de agua y saneamiento, mal estado de conservación de sistemas constructivos y cubierta. El proyecto de rehabilitación consistió en: la reestructuración de usos de viviendas y espacios comunes de formación, organización espacial con la realización de una nueva escala adicional de evacuación de planta alta, inclusión de un núcleo de aseo en cada una de las viviendas, demolición de los baños comunes, construcción de un altillo, ventilación cruzada en todas las viviendas, instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad y contraincendios. La restauración se llevó a cabo en madera para conservar el aspecto original del edificio, además éste conservó su organización original.



Figura 53. Casa Boyacá\_ 2002



Figura 54. Casa Boyacá\_ 2005



Figura 55. Cas Boyacá\_ 2005



Figura 56. Fachada Casa Boyacá\_ 2005



Figura 57. Vista general del proyecto\_ 2005

# 05

## CONJUNTO POBLACIÓN OBRERA DE LA UNIÓN

Ubicación:	Castillo 773, Cerro Cordillera, Valparaíso, Chile
Arquitecto:	Raúl Araya, María José Castillo
Constructor civil:	Francisco Prado
Promotor:	Comité de Vivienda Población Obrera de la Unión
Fecha inicio obra:	Junio 2007
Fecha término obra:	Mayo 2008
Financiamiento:	MINVU-SERVIU Ahorro familiar Junta de Andalucía
Programa arquitectónico:	34 departamentos-superficie promedio 74 m <sup>2</sup> 2 locales comerciales 1 sala educativa 1 sede social 2 bodegas del edificio 1 terraza, y un patio central existente
Superficie terreno:	1.521,61 m <sup>2</sup>
Superficie construida:	4.849,98 m <sup>2</sup>



Figura 58. Conjunto Población Obrera de la Unión\_2008



Figura 59. América Latina\_ Chile

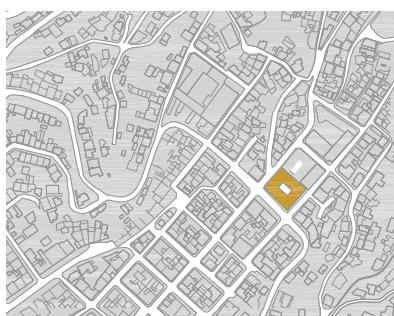


Figura 61. Sector Centro Histórico de Valparaíso  
Proyecto "Población Obrera de la Unión"



Figura 62. Sección longitudinal



Figura 63. Sección transversal

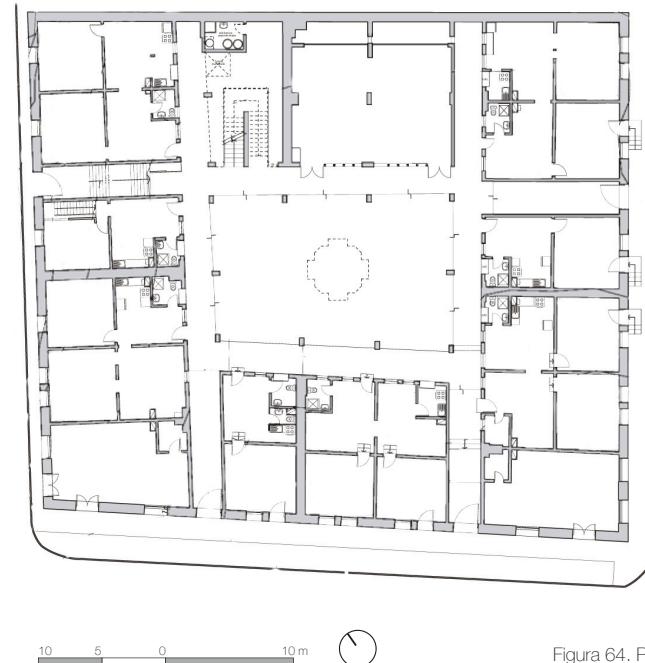


Figura 64. Planta baja

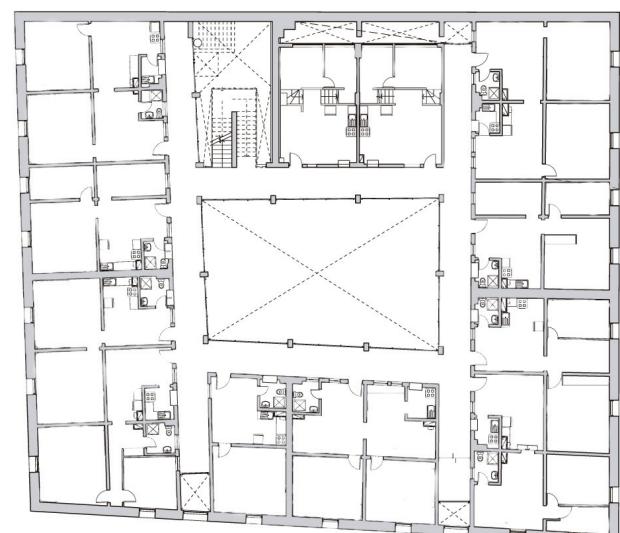


Figura 65. Planta alta

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La recuperación de este edificio fue la primera experiencia de rehabilitación de vivienda social con carácter patrimonial en Chile.

En el año 2001 los habitantes del inmueble formaron la organización Comunitaria Funcional Población Obrera de la Unión, buscando mejorar sus condiciones de habitabilidad. Posteriormente, la Junta de Andalucía, se interesó en apoyar las gestiones que realizaban los habitantes de la Población para rescatar su edificio. Se convocó a concurso, el grupo de arquitectos al que se le encargó el diseño, planteó una metodología participativa que contempló encuestas y entrevistas a todas las familias y un levantamiento acucioso de la forma de habitar en el interior del edificio. Al concluir su participación en el proyecto, todos los grupos familiares existentes permanecieron en el inmueble.

El edificio construido hace más de 110 años y declarado Inmueble de Conservación Histórica por su valor patrimonial, se encontraba en un proceso de deterioro acelerado. La edificación consistía en un volumen de tres pisos organizado en torno a un vacío central, con corredores perimetrales que daban acceso a las viviendas. El inmueble estaba compuesto por 34 departamentos de una o dos habitaciones y una torre con baños colectivos ubicada en medio del patio central y conectada por puentes a los pasillos.

El proyecto de rehabilitación comprendió el refuerzo de la estructura (portales de hormigón armado, estructura perimetral de albañilería de ladrillo y tabiquería interior de madera con adobillo), el mejoramiento de las circulaciones horizontales y verticales, de las condiciones de habitabilidad y de los servicios, y la incorporación de una terraza mirador y equipamiento comunitario.



Figura 66. Vista interior\_ 2005



Figura 67. Vista interior\_ 2008



Figura 68. Cubierta inmueble\_ 2008



Figura 69. Terraza\_ 2008

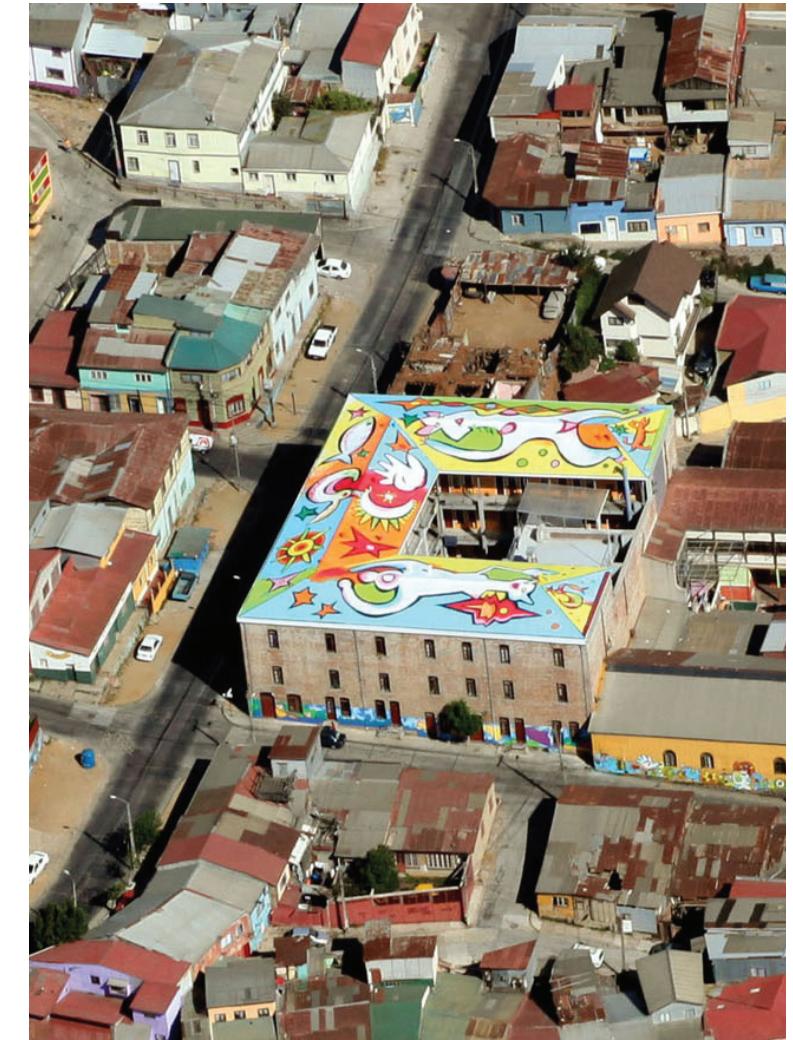


Figura 70. Vista general del proyecto en su entorno urbano\_ 2008

## 06

### SAN IGNACIO 360

Ubicación:	Plaza Vieja, La Habana, Cuba
Arquitecto:	Fernando Visedo, Sergio Arencibia
Promotores:	Consejería de Obras Públicas y Vivienda y la Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana, Junta de Andalucía
Presupuesto total:	750.000 € (euros)
Fecha inicio obra (Proyección):	2005
Fecha término obra:	2010
Programa arquitectónico:	14 viviendas 9 locales comerciales



Figura 71. San Ignacio 360\_2010



Figura 72. América Latina\_Cuba



Figura 73. Cuba\_La Habana

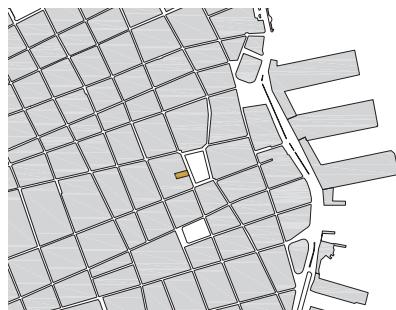


Figura 74. Sector Centro Histórico de La Habana  
Proyecto "San Ignacio 360"

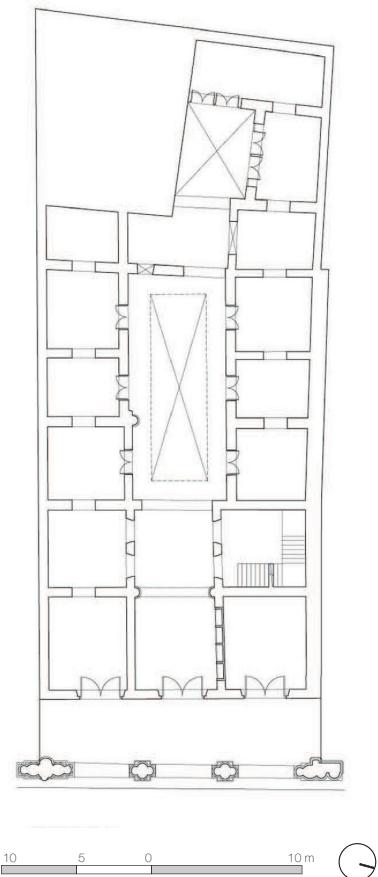


Figura 75. Planta baja

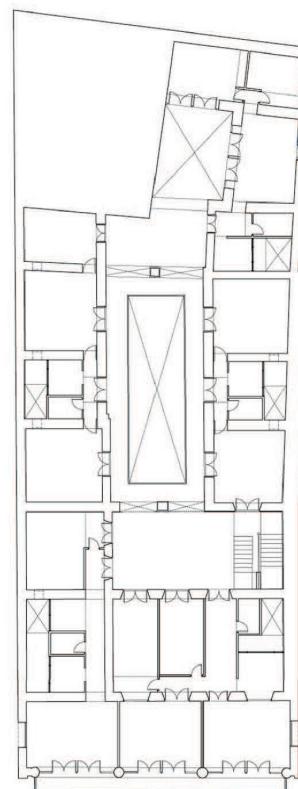


Figura 76. Planta alta tipo N=+4.00, 8.00

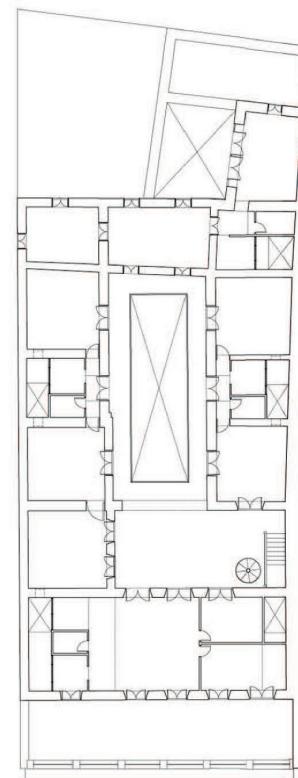


Figura 77. Tercera planta alta N=+12.00

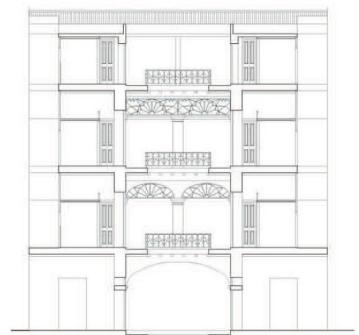


Figura 78. Sección transversal

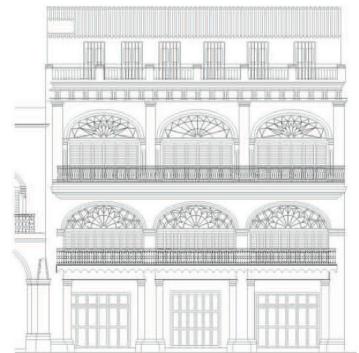


Figura 79. Fachada frontal

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El objetivo de esta intervención fue tanto la rehabilitación del inmueble, como la culminación del proceso de recuperación de la emblemática Plaza Vieja de la Habana; ya que éste era el último edificio que faltaba por rehabilitar en la plaza. El edificio estaba ocupado por 44 núcleos familiares, sin embargo tras la rehabilitación, los antiguos ocupantes fueron desplazados y reubicados en dos edificios en las zonas de Alamar y Capdevila, ya que el inmueble fue destinado a programa de vivienda social.

Este edificio representativo de la arquitectura civil del siglo XVIII, se encontraba en una situación crítica que requirió apuntalamiento del mismo. En el inmueble se proyectaron nueve locales comerciales en planta baja y 14 viviendas amplias en las tres plantas altas restantes. La rehabilitación integral permitió recuperar no sólo un edificio de primer nivel patrimonial, sino su tipología de casa patio, donde la transición desde lo público a lo privado se realiza a través de una secuencia de espacios intermedios, de carácter colectivo.



Figura 80. San Ignacio 360\_ 2005



Figura 81. San Ignacio 360\_ 2010



Figura 82. Vista interior\_ 2010



Figura 83. Vista interior\_ 2010

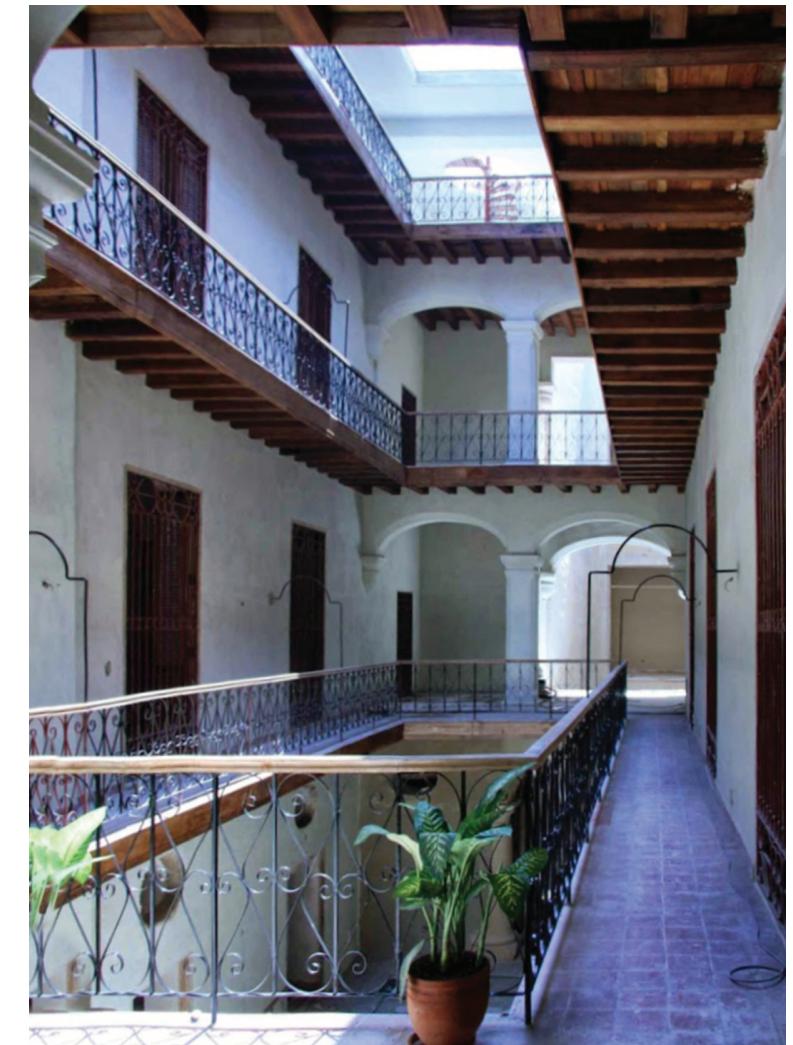


Figura 84. Vista interior\_ 2010

Tabla 01\_ Síntesis de proyectos de rehabilitación de vivienda tugurizada en centros históricos latinoamericanos

Proyecto	Fecha proyecto	Aporte técnico / económico	Posturas de actuación	Antiguos residentes	Nuevos residentes	Porcentaje desplazamiento de población
Casa de los Siete patios, Quito, Ecuador	1989 - 1993	Junta de Andalucía Gubernamental	Diseño por consultoría externa, el inmueble sería destinado a vivienda social de alquiler	60 grupos familiares aproximadamente	22 grupos familiares existentes 16 nuevos grupos familiares seleccionados a través de un estudio socioeconómico	63%
Casa Ponce, Quito, Ecuador	1995 - 2001	Junta de Andalucía Gubernamental	Diseño por consultoría externa, el inmueble sería destinado a vivienda social	Edificación hacinada	Grupos familiares escogidos con estudio socioeconómico Dueños de lotes expropiados en el barrio Bellavista	100%
Balcón de San Roque, Quito, Ecuador	2001 - 2006	Junta de Andalucía Gubernamental	Diseño por consultoría, destinado en un principio a vivienda social, pero luego se destinó para personas desplazadas	Comerciantes del mercado de San Roque y familiares de los reclusos del ex penal García Moreno	Antiguos residentes de El Tejar y Jerusalén, zonas próximas al Centro de Quito, propensas a desastres naturales	100%
Casa Boyacá, Panamá, Panamá	2002 - 2005	Junta de Andalucía Gubernamental	Rehabilitación de la edificación para destinarla a vivienda social de alquiler	26 grupos familiares	26 nuevos grupos familiares reubicados del corregimiento de San Felipe	100%
Población Obrera de la Unión, Valparaíso, Chile	2007 - 2008	Familias residentes Junta de Andalucía Gubernamental	Metodología participativa con familias residentes y levantamiento de su forma de habitar, realizado por los técnicos	34 grupos familiares	34 grupos familiares existentes	0%
San Ignacio 360, Plaza Vieja, La Habana, Cuba	2005 - 2010	Junta de Andalucía Gubernamental	El objetivo de su restauración era destinarlo a uso comercial en planta baja y vivienda social en las tres plantas altas.	44 grupos familiares	14 nuevos grupos familiares	100%



Los seis proyectos de rehabilitación en vivienda tugurizada descritos brevemente, fueron seleccionados por su postura antigentrificación, ya que todos buscaban en un inicio la rehabilitación de los inmuebles con el fin de destinarlos a las familias residentes. Sin embargo, entre ellos existieron diferentes posturas de actuación y de ejecución del proyecto, que generaron diversos resultados en cuanto a la post ocupación de los inmuebles y el desplazamiento de la población residente. Evidenciando, la estrecha relación existente entre el diseño de rehabilitación del inmueble, la postura de los proyectistas, las políticas de financiamiento y el otorgamiento de vivienda, con la futura apropiación de sus habitantes.

Considerando los procesos de gentrificación y desplazamiento de población tras la rehabilitación de los inmuebles en los ejemplos descritos, se seleccionó el proyecto "Población Obrera de la Unión", localizado en el Centro Histórico de la ciudad Patrimonio Mundial de Valparaíso, Chile, para analizarlo con mayor profundidad. Esta intervención, presenta una postura antigentrificación que evitó el desplazamiento de la totalidad de sus residentes, a través de un diseño participativo; el cual consideró la forma de habitar de sus habitantes e implementó criterios de diseño que mejoraron sus condiciones de vida. El diseñar a partir de las necesidades de los habitantes, nos dirigió a seleccionar este proyecto, debido a que buscamos entender con su estudio, la relación entre la solución arquitectónica y los requerimientos de una forma de vida existente.

Uno de los ejes fundamentales de esta intervención, fue el levantamiento por parte de los técnicos, de la forma de habitar en el interior del edificio, así como en el patio y los pasillos. Los proyectistas consideran que, la clave para este diseño fue observar el modo en como las familias habitan, lo que permitió potenciar el modelo de vivienda colectiva. El proyecto rehabilitó los espacios, reorganizándolos de acuerdo a las necesidades actuales de sus ocupantes, pero sin olvidar las huellas del habitar constituido a lo largo de la historia del edificio.

Entre los principales conceptos de intervención aplicados se destacan: la mínima intervención, la honestidad de la intervención y la utilización del edificio como "cantera". Para muchos, este proyecto, demuestra que es posible la rehabilitación de conventillos respetando el entorno, la historia, la forma de vida y las necesidades de sus habitantes.

Bajo los criterios expuestos se realiza el análisis del proyecto, profundizando en su origen e historia, estado previo a la intervención y concepción del proyecto. Adicionalmente se elabora un análisis arquitectónico, a través de los aspectos citados en la Tabla 02.

Tabla 02\_ Aspectos para el análisis del caso de estudio

Edificio y entorno	
ubicación	convivencia de usos
Funcionalidad	
circulaciones	espacios intermedios
conectividad	adecuación grupos sociales
espacio de almacenamiento	vigibilidad
Recursos tecnológicos	
estructura y materiales	optimización de instalaciones
ventilación	iluminación

## 2.2 ANÁLISIS PROYECTO POBLACIÓN OBRERA DE LA UNIÓN

### ORIGEN E HISTORIA DEL INMUEBLE

En 1884, el administrador del cementerio de Playa Ancha, Carlos Lorca, ordena la construcción de la Población Obrera de la Unión (POU), en Valparaíso, Chile, destinado a viviendas de arriendo para familias obreras relacionadas con la actividad portuaria, industrial y comercial.

En noviembre de 1894, la propiedad es adquirida por Juana Ross de Edwards. Tras comprar el inmueble, la propietaria indemniza a los antiguos arrendatarios e inicia obras de refacción, como la construcción de baños colectivos al interior del patio central, y transforma el edificio en la primera vivienda social para obreros del país (TAC<sup>7</sup>, 1996).

En 1897, Juana Ross de Edwards crea la Fundación Obrera de la Unión a la que traspasa el edificio en 1898 para que ésta arriende habitaciones a familias obreras y así les proporcione las ventajas de un hogar "higiénico y moral" (TAC, 1996) (Figura 85).

Desde los años 30 del siglo pasado el edificio carece de administración y mantenimiento, y en los años 50 se pierde la vinculación con la Fundación Población Obrera. Por estas fechas se demuele el núcleo de servicios original, compuesto de una torre metálica situada al centro del patio central del inmueble.

Uno nuevo con baños y lavaderos se construye en el sector norte de la edificación, sin embargo en 1971 éste se demuele, dañado por la humedad. Algunas familias habilitan entonces recintos húmedos al interior de su vivienda, levantan tabiques divisorios y abren vanos en muros estructurales para añadir más recintos.

La administración del edificio se torna difícil. Desde la década del 70, se producen intentos de desalojo y de remate del inmueble. Más tarde, la Población Obrera, es conocida por la venta de droga y se estigmatiza el edificio como un antro de delincuentes. Al final del siglo XX, la Población

Obrera se encuentra en un proceso de deterioro acelerado.

Cuando se instala en el cerro Cordillera el Taller de Acción Comunitaria (TAC) en 1989, los niños de la Población Obrera son invitados a mirar su barrio y repensar su entorno con una mirada centrada en el cuidado medioambiental. En 1997 los jóvenes y vecinos comienzan a organizarse y se inicia un proceso de mejoramiento del inmueble.

En el año 2001 los habitantes del inmueble forman la organización Comunitaria Funcional Población Obrera de la Unión y se enfocan en mejorar sustancialmente sus condiciones de habitabilidad. La Junta de Andalucía, se interesa en apoyar las gestiones que realizan los habitantes de la Población para rescatar su edificio, interés compartido por la SEREMI<sup>8</sup> y la ministra del MINVU<sup>9</sup> de la época, Sonia Tschorne.



Figura 85. Patio central Población Obrera de la Unión\_ Finales siglo XIX

<sup>7</sup> Taller de Acción Comunitaria, organización social chilena dirigida por profesionales voluntarios, que centra su labor en la participación comunitaria para fortalecer las propias capacidades de los pobladores en pro del mejoramiento de su entorno y calidad de vida.

<sup>8</sup> Secretaría Regional Ministerial de Chile

<sup>9</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile



## ESTADO DE LA EDIFICACIÓN PREVIO A LA INTERVENCIÓN

En 2006, al iniciarse el proyecto de rehabilitación, el inmueble estaba habitado por 28 familias y distribuido en 54 departamentos de una a dos habitaciones.

El estado de deterioro de éste era evidente, los daños detectados se centraban en el asentamiento diferencial de la estructura (fachadas interiores del edificio) y grietas en fachadas de albañilería. Adicionalmente, el 25% de pisos se encontraban en mal estado, las ventanas estaban en unos 70% irreparables, el sector norte de la edificación estaba en estado irrecuperable, al igual que la totalidad de instalaciones.

## CONCEPCIÓN DEL PROYECTO

Para la consecución de la obra y de acuerdo con lo aprendido en el TAC, los integrantes de la organización Comunitaria Funcional Población Obrera de la Unión, no desean participar en el proyecto en calidad de beneficiarios al que se le proporcionan soluciones, sino de actores, que, juntos y en colaboración con otros, definen el camino a seguir. Es así que en la selección de los profesionales a cargo del diseño priman decisiones de la organización, más que factores técnicos de la SEREMI. De esto resulta una asociación de arquitectos propuestos por ambas organizaciones.

La propuesta del equipo de arquitectos plantea una metodología participativa que contempla encuestas y entrevistas a todas las familias y talleres grupales de formación abiertos a toda la comunidad. Los arquitectos habilitan una oficina en la misma población, con el fin de conocer directamente la forma en que conviven cotidianamente los habitantes y poder resolver las dudas que tengan los vecinos. Se realiza un levantamiento de la forma de habitar del interior del edificio, patio y pasillos.

La clave para diseñar el proyecto la proporciona el mismo edificio, en particular el modo en que las familias lo habitan. En primer lugar, se ob-

serva que el patio común, los pasillos y los accesos son los lugares de encuentro de todas las familias. En consecuencia, el proyecto potencia el modelo de vivienda colectiva al establecer todos los recintos comunes en torno al patio central, en todos sus niveles. En segundo lugar, se identifican las modificaciones interiores realizadas por las mismas familias en respuesta a sus necesidades, que consisten en: ubicar el baño, cuando existe en la chimenea construida originalmente para cocinar, instalar la cocina abierta, utilizar elementos menores de subdivisión entre módulos como cortinas y roperos para contar con un mayor número de recintos, y construir altillos para aumentar la superficie habitable.

Estas prácticas existentes dan origen a la estrategia de diseño de los departamentos. En el primero y segundo nivel, se mantiene el módulo cúbico existente, de 4,5 m x 4,5 m y 3,8 m de altura, como unidad de habitación, estableciendo conexiones entre dos, tres o cuatro módulos según el tamaño de cada familia (de uno, dos o tres dormitorios, de 45 m<sup>2</sup> a 70 m<sup>2</sup>). La subdivisión interna de cada módulo original, se realiza mediante tabiques y armarios empotrados de 2,4 m separados 1,4 m del cielo, lo que permite iluminar y ventilar los recintos, y a la vez lograr la privacidad requerida. En el tercer nivel, aprovechando que la techumbre debe reconstruirse, se habilitan viviendas dúplex utilizando el volumen del entretecho para construir altillos.

En la rehabilitación desde el punto de vista estructural y arquitectónico, se realizaron las siguientes acciones:

- Reemplazo de los ejes portantes interiores (fachadas de madera y adobillo) por una estructura nueva de refuerzo que tome las cargas en un sistema de marco rígido de hormigón armado que refuerza a la vez los pasillos alrededor del patio central.
- Consolidación de estructuras con un trabajo de costura interior, que permite la recuperación de las superficies de albañilería características de la obra.
- Rehabilitación de espacios, reorganizándolos de acuerdo a las nece-

sidades actuales, pero retomando las huellas del habitar constituido a lo largo de la historia del edificio, proponiendo nuevos espacios: terraza mirador y equipamiento comunitario.

Como conceptos de intervención aplicados en la rehabilitación del inmueble, se destaca:

- La mínima intervención, "todo lo necesario, pero lo mínimo posible"
- La honestidad de la intervención, evidenciando los cambios claves a través de acciones de notoriedad. Un ejemplo de este principio se aplicó al abrir vanos, optando por dejar los pies derechos a la vista para mostrar la nobleza del trabajo manual original. Por otro lado, los recintos húmedos propuestos quedan estucados y con instalaciones sobrepuestas.
- La utilización del edificio como «cantera», es decir, los materiales liberados por razones técnicamente justificadas durante la intervención se reutilizaron en la obra.

#### EL PROYECTO DESPUÉS DE LA REHABILITACIÓN

La ceremonia de inauguración del edificio rehabilitado se realizó el 10 de julio de 2008, con la presencia de la presidenta de la época, Michelle Bachelet, la cual en su discurso hizo hincapié en que la concreción del proyecto demuestra que es posible hacer vivienda social respetando el entorno, la historia, la forma de vida y las necesidades de los habitantes, y que la organización de los residentes, es la que permitió rescatar este edificio de Valparaíso, para su uso presente y futuro. (Figura 87)

Es así que, el proyecto de rehabilitación de la Población Obrera de la Unión, demuestra que la decisión de los habitantes por permanecer viviendo en el inmueble y el trabajo conjunto con la administración pública pueden evitar que un edificio se demuela y permitir su rehabilitación. Demostrando que es viable vincular a los habitantes al proceso de intervención y que esta actitud es la que permitió plantear las soluciones para rescatar el edificio según sus características y necesidades.



Figura 86. Población Obrera de la Unión\_ Noviembre 2005



Figura 87. Población Obrera de la Unión\_ Octubre 2008

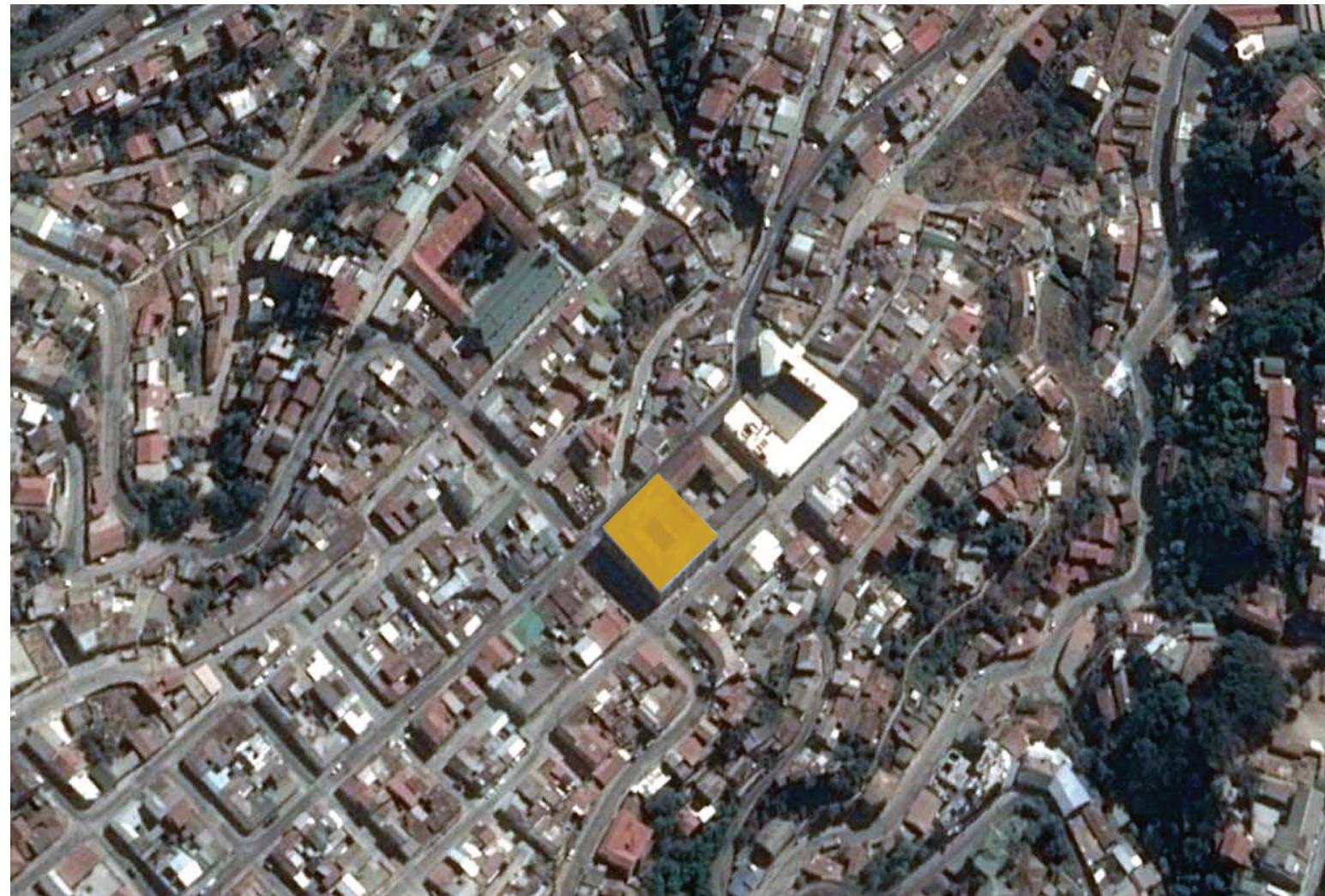


Figura 88. Cerro Cordillera\_ Proyecto "Población Obrera de la Unión"

Ubicación



Figura 89. Chile\_ Valparaíso

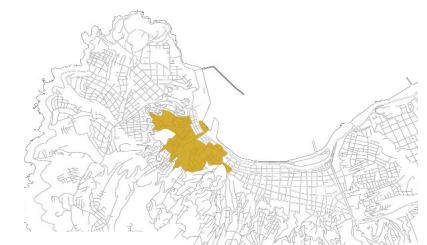


Figura 90. Casco urbano Valparaíso\_ Área de conservación histórica



Figura 91. Sector Centro Histórico de Valparaíso\_ Proyecto "Población Obrera de la Unión"



Figura 92. Proyecto "Población Obrera de la Unión" en su entorno inmediato

### Ubicación

El inmueble "Población Obrera de la Unión" está ubicado al extremo sur del Área de Conservación Histórica de Valparaíso, Chile, declarada Patrimonio Mundial de la Humanidad en el año 2003.

La edificación "Población Obrera de la Unión" que ocupa media manzana comprendida entre las calles Castillo, Camino Cintura y Eyzaguirre, en el cerro Cordillera, es un volumen de tres pisos organizado en torno a un vacío central, que limita al norte con el Hogar María Goretti, asociación civil que ayuda a la niñez en situación de peligro.

El inmueble de encuentro esquinado y fachada en altura, se encuentra próximo a atractivos turísticos como: la Casa Crucero, el Palacio Baburiza, el Ascensor San Agustín y el Muelle Pratt. Los principales equipamientos ubicados en su entorno inmediato son: el Colegio Particular Constancio Vigil, la Iglesia del Perpetuo Socorro y la Escuela Básica Republica del Salvador (Figura 92).



### Convivencia de usos

En el proyecto se conjugan los siguientes usos: vivienda con 32 departamentos (4 ubicados en el  $N=+0.52$ , poseen acceso directo desde la calle), dos locales comerciales en planta baja, uso que fortalece la relación de edificio con su entorno inmediato, una sala educativa con acceso directo desde la calle, destinada para uso barrial, una sede social para uso comunitario (Figura 93). Todos estos espacios permiten el desarrollo de actividades comunes entre los habitantes del inmueble, y fortalecen el vínculo edificio-ciudad con el equipamiento barrial y comercial.



Figura 93. Planta  $N=0.00$  - Convivencia de usos

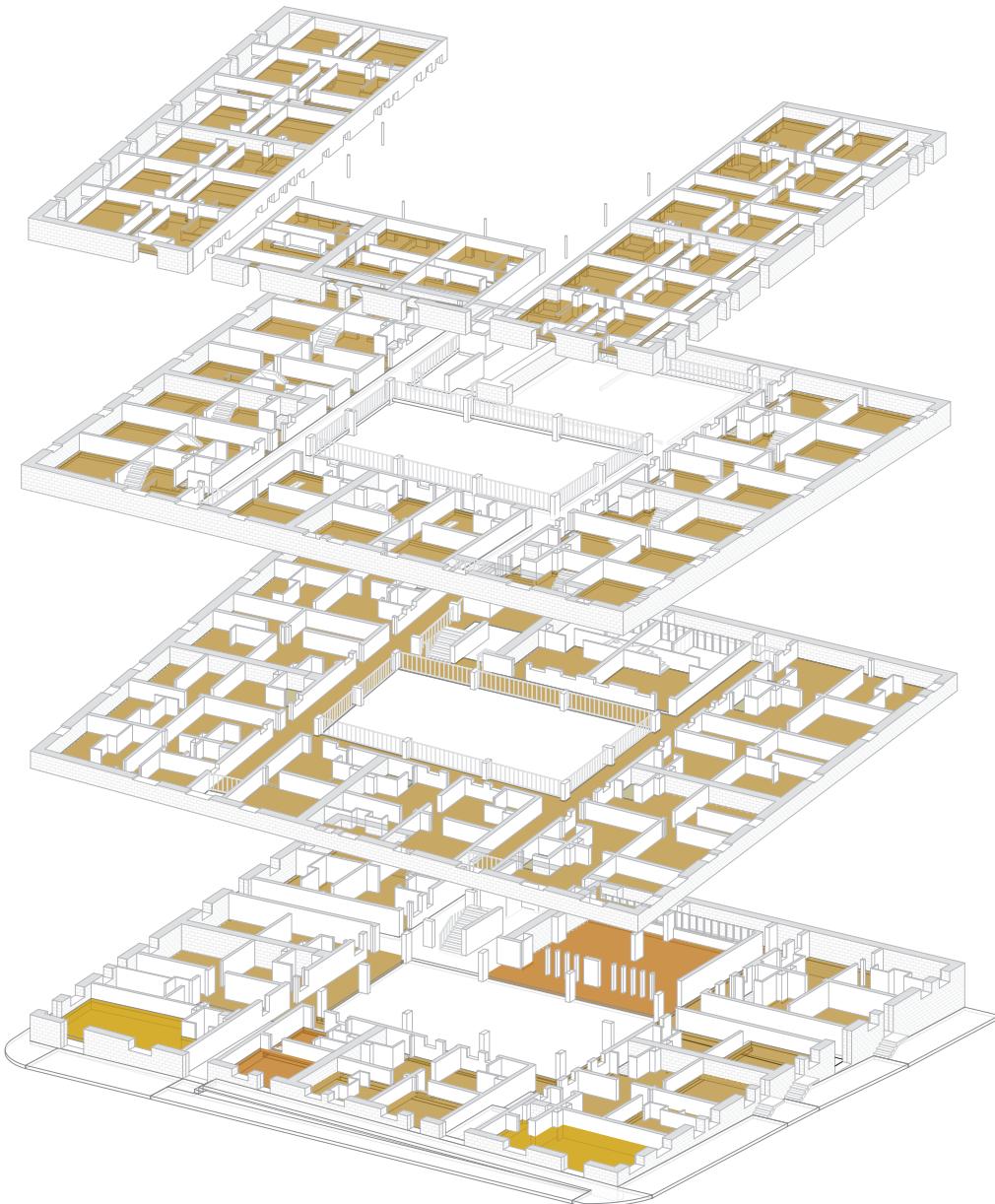
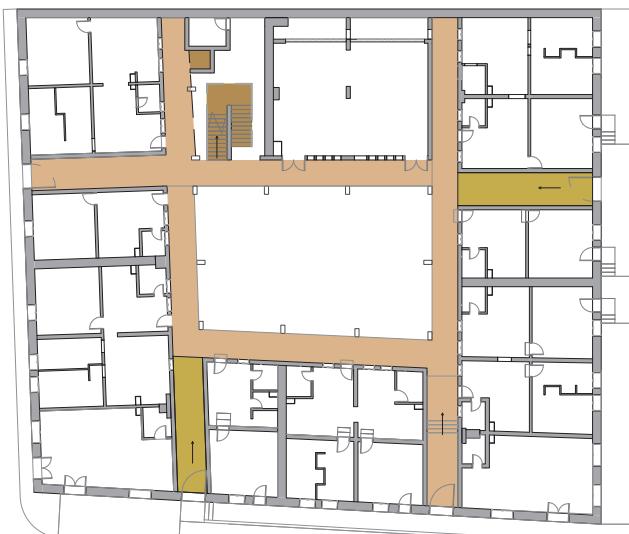


Figura 94. Esquema de usos en los cuatro niveles del proyecto



## Circulaciones

El proyecto cuenta con un núcleo de escaleras y un ascensor, elementos que permiten la comunicación vertical del edificio, por su parte, los departamentos se comunican a través de pasillos dispuestos en torno al patio (Figura 95), la circulación horizontal representa el 14.2% del total de metros cuadrados construidos en el proyecto, con un total de 693.12m<sup>2</sup>. Adicionalmente, en planta baja existen escaleras y rampas con pendiente del 2% y ancho de 1.2 m, que facilitan la accesibilidad al inmueble desde el exterior, éstas se generan debido al desnivel topográfico existente entre las tres calles que rodean a la edificación.



Circulación vertical      Circulación horizontal      Rampas

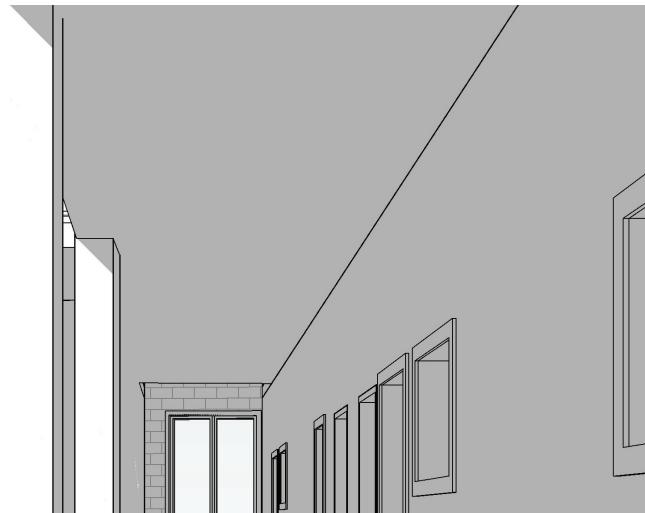
Figura 95. Planta N=0.00 - Circulaciones



Figura 96. Núcleo de gradas

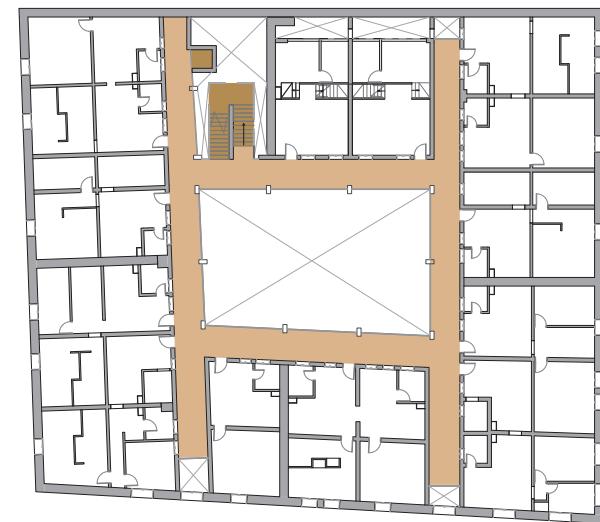


Figura 97. Pasillos N=4.00



### Circulaciones

Al estudiar el proyecto desde la solución arquitectónica, la disposición de los departamentos alrededor de un patio central genera pasillos que conectan a los departamentos entre sí y a éstos con los núcleos de circulación vertical, sin embargo esta solución provoca galerías cuya función ya no es circular si no simplemente iluminar espacios, aspecto que parecería desperdiciar área de construcción en circulación horizontal.



Circulación vertical    Circulación horizontal

Figura 98. Planta N=4.00 - Circulaciones



## Espacios Intermedios

Los espacios intermedios existentes en el proyecto son los pasillos, el patio central y la terraza mirador, ya que éstos gradúan la relación entre lo público y privado, generan espacios comunitales de paso o permanencia, estos últimos promueven la convivencia entre vecinos, generan vida en comunidad e intercambio. El patio en el proyecto, constituye el punto de encuentro y recreación de vecinos (Figura 99). Por su parte los pasillos son espacios de paso que facilitan la comunicación e intercambio de corta duración entre los habitantes.



Figura 99. Planta N=0.00 - Espacios intermedios



Figura 100. Patio central



Figura 101. Terraza mirador

### Espacios Intermedios

La ausencia de un espacio de secado para el proyecto ha provocado que la terraza mirador (Figura 101), existente en la planta nivel +8.00, inicialmente proyectada como espacio de estancia y contemplación, sea ocupada actualmente para el tendido de ropa, realidad que se replica en los barandales de los pasillos.

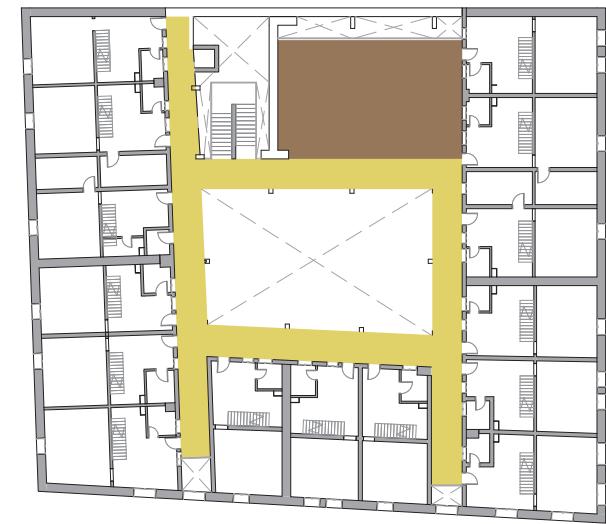


Figura 102. Planta N=8.00 - Espacios intermedios



## Conectividad

La conectividad es la capacidad de comunicación funcional entre espacios, analizada desde la escala general del proyecto hasta el módulo habitacional. En este proyecto se recupera tras la rehabilitación del inmueble, la función del patio como distribuidor hacia los distintos espacios, y se recupera a los pasillos como conectores; marcándose de esta forma una conectividad centralizada (Figura 103). Con respecto a la conectividad en el módulo habitacional, se resalta la optimización del área destinada a circulación, al proyectar un núcleo de ingreso, que se convierte en el espacio central que dirige de forma directa a todas las dependencias del departamento (Figura 104-107).



Figura 103. Planta N=0.00 - Conectividad

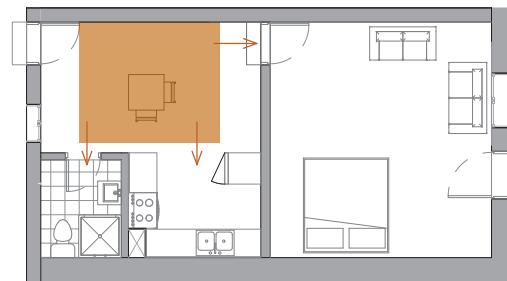


Figura 104. Diagrama de conexión en unidad habitacional tipo A

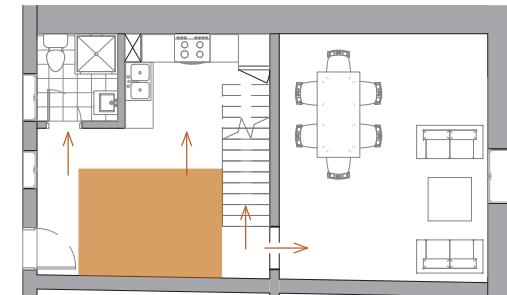


Figura 105. Diagrama de conexión en unidad habitacional tipo B

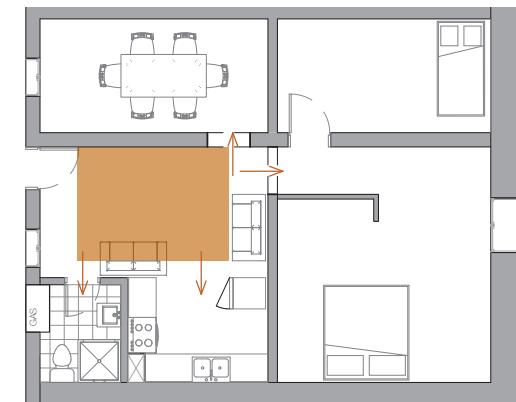


Figura 106. Diagrama de conexión en dúplex tipo B (Planta N=8.00)

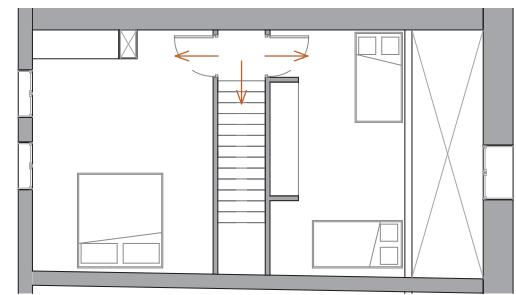


Figura 107. Diagrama de conexión en dúplex tipo B (Planta N=10.70)

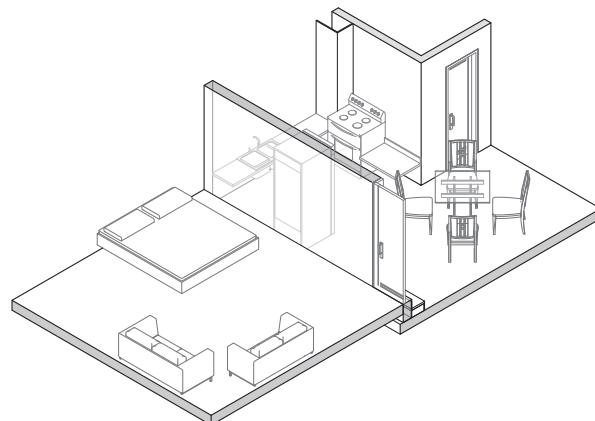


Figura 108. Departamento Tipo A para dos personas

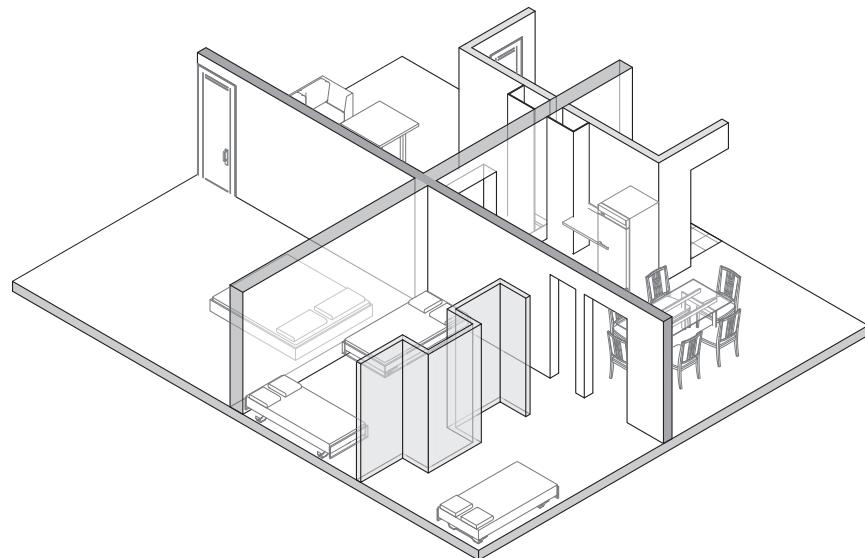


Figura 109. Departamento Tipo D para cinco personas



#### Adecuación de grupos familiares

Considerando el número de hogares y la composición familiar existente en el inmueble, el programa arquitectónico adaptó el espacio para satisfacer dichas necesidades, generando un total de 34 unidades habitacionales distribuidas de la siguiente manera: 3 para dos personas (Tipo A), 5 para tres personas (Tipo B), 23 para cuatro personas (Tipo C) y 3 para cinco personas (Tipo D).

En planta baja (Figura 110), se proyectaron: 2 departamentos para dos personas (Tipo A), 3 unidades para cuatro personas (Tipo C) y 2 departamentos para cinco personas (Tipo D).



Figura 110. Planta N= 0.00 - Adecuación de grupos familiares



### Adecuación de grupos familiares

Por su parte, la planta nivel +4.00 (Figura 111) se organiza de la siguiente manera: 1 departamento para dos personas (Tipo A), 5 unidades habitacionales para tres personas (Tipo B), 5 departamentos para cuatro personas (Tipo C) y 1 para cinco personas (Tipo D).

2 de las 5 unidades habitacionales para tres personas son departamentos dúplex emplazados en el ala norte (bloque nuevo) del edificio.

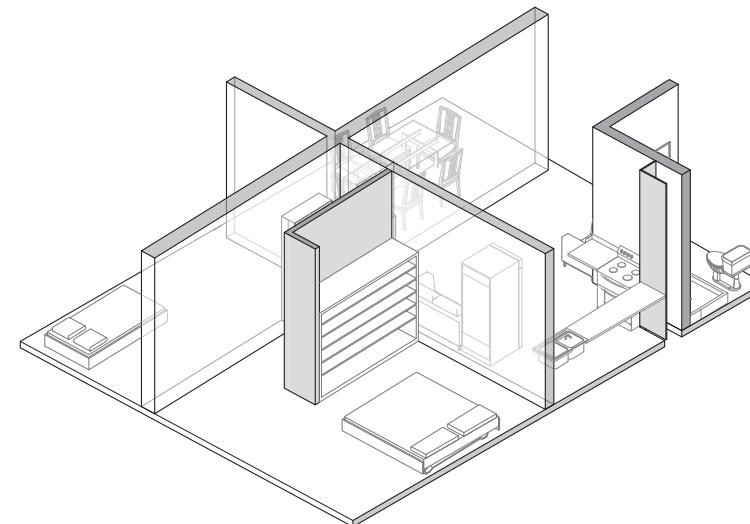


Figura 112. Departamento Tipo B para tres personas



Figura 111. Planta N= 4.00 - Adecuación de grupos familiares

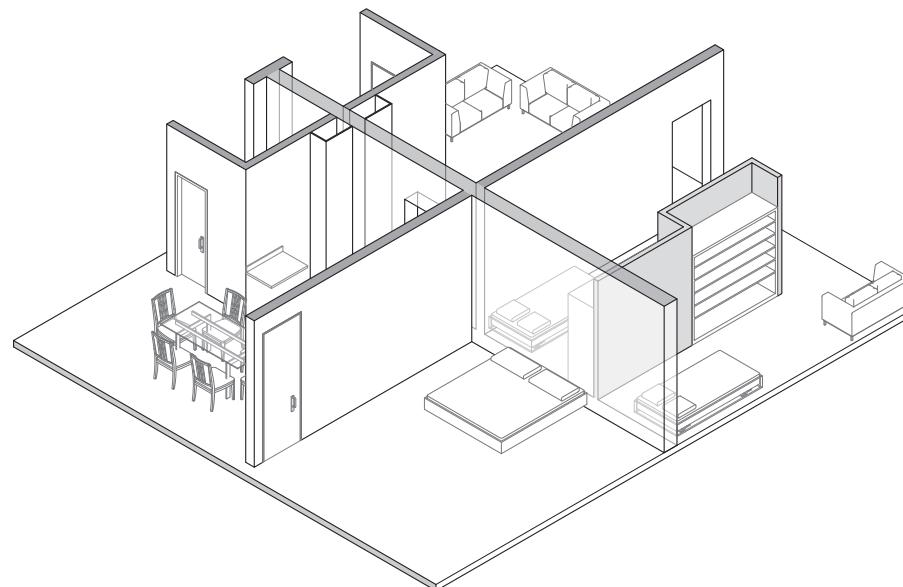


Figura 113. Departamento Tipo C para cuatro personas

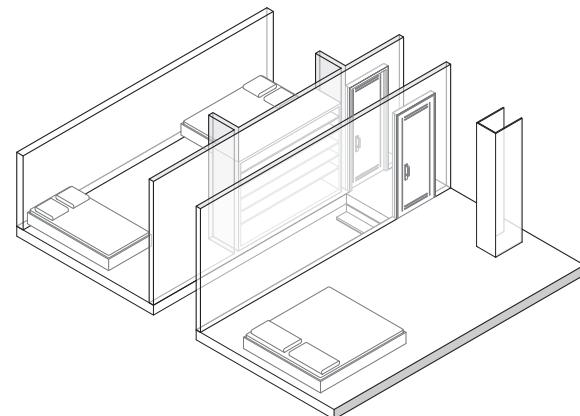


Figura 114. Planta baja departamento dúplex Tipo B para cuatro personas

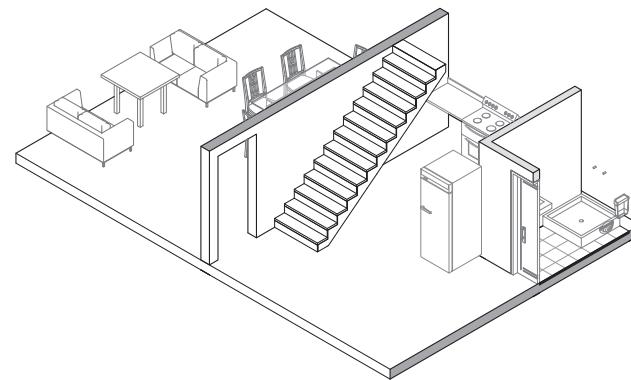
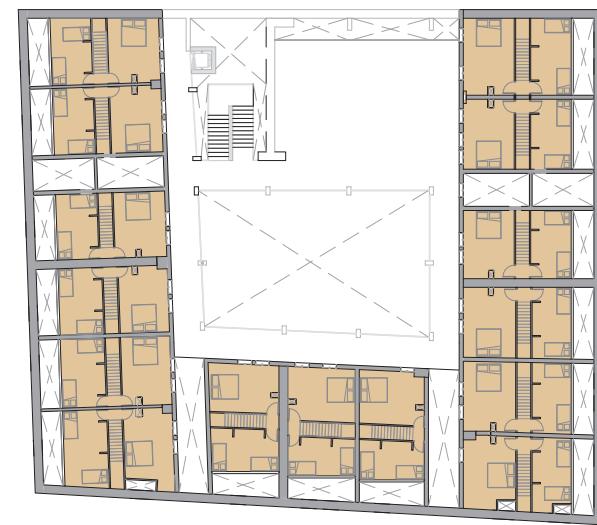


Figura 115. Planta alta departamento dúplex Tipo B para cuatro personas



#### Adecuación de grupos familiares

En la planta nivel +8.00 y +10.70 (Figura 116), se emplazan 15 departamentos dúplex para cuatro personas (Tipo C), las cuales tienen el ingreso, área social y de aseo en la planta +8.00, y la zona de descanso en el nivel +10.70, la cual se retranquea de la fachada para no alterar el vano existente, permitiendo a su vez iluminación y ventilación en los niveles propuestos, aunque limitadas visuales desde el área de descanso. Esta actuación nos determina la posibilidad de mantener la diversidad de usuarios como eje del programa arquitectónico, optimizando el espacio con soluciones como departamentos dúplex, aprovechando las grandes dimensiones en altura, característica de las edificaciones antiguas.



Tipos C

Figura 116. Planta N= 10.70 - Adecuación de grupos familiares



### Espacio de almacenamiento

Los espacios de almacenamiento de ropa se organizan en los espacios conformados por la disposición de los tabiques divisorios de las zonas de descanso.

En respuesta a las necesidades actuales, el proyecto implementa un compartimiento ubicado bajo el antepecho de las ventanas de los baños de cada departamento, para el almacenamiento de un cilindro de gas; éste posee una abertura hacia los pasillos (Figura 118).



Figura 117. Planta N=4.00 - Espacios de almacenamiento

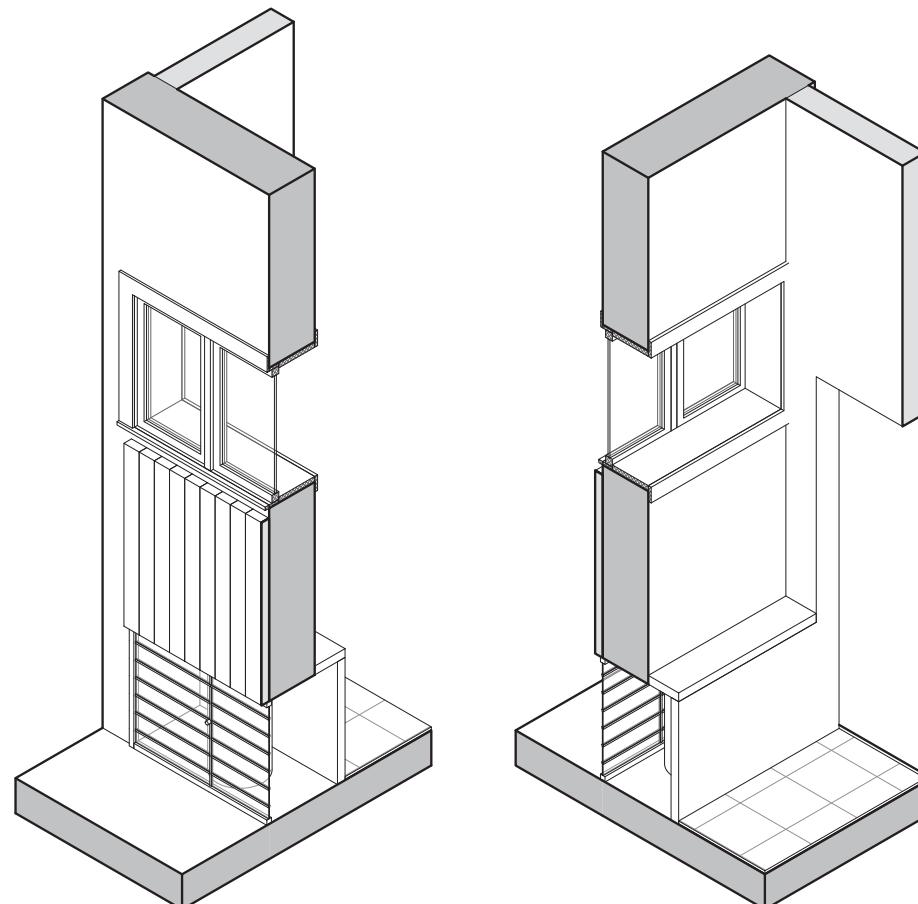


Figura 118. Cortes en perspectiva de los espacios de almacenamiento de gas



Figura 119. Vanos hacia pasillo N=0.00



Figura 120. Vanos hacia pasillo Planta N=4.00



### Vigilabilidad

La vigilabilidad puede ser entendida como la suma de posibilidades de quien se aproxima a la casa, si pueden o no verse las áreas aledañas a la vivienda, si es posible vigilar a los pequeños desde la casa, si hay elementos que limitan la visibilidad hacia el exterior y si existe una organización vecinal de vigilancia.

En el proyecto debido a la presencia de vanos ubicados hacia los pasillo y el patio, es posible desde todos los departamentos percibir con facilidad las actividades comunitarias que son realizadas en el entorno. Por otro lado, el tipo de vidrio utilizado en las ventanas es vidrio reflectivo, el cual permite ver hacia el exterior pero impide la visibilidad hacia el interior, facilitando de esta forma la vigilabilidad.



Figura 121. Vista hacia el patio, a través de las ventanas de un departamento



## Estructura y materiales

La disposición de la estructura y tabiques de división responde al módulo de 4,5m x 4,5m (Figura 122-123), propuesto como unidad de habitación, los cuales se agrupan entre dos, tres o cuatro módulos según el tamaño de cada familia.

Tras la intervención, la estructura perimetral de albañilería de ladrillo, fue reforzada con un sistema de pilar-viga de hormigón armado que consolida el perímetro del patio interior y responde al módulo de 4,5m, esta estructura sustituyó el antiguo sistema de pórticos de madera de la edificación, a su vez los entrepisos de madera existentes en las plantas altas, también fueron reemplazados por losas de hormigón conformados con placas contrachapadas de 18mm.

El exterior del inmueble tras la rehabilitación fue respetado en proporción y materialidad, conservando su fachada de ladrillo visto. Esta postura no se manejó en el interior de la edificación, en la cual los materiales originales de elementos estructurales y entreciagos fueron reemplazados por elementos de hormigón, perdiendo a la madera como material principal debilitando la estética de las fachadas hacia el patio central del proyecto, sin embargo cabe recalcar que al interior de algunos departamentos, se retoma a la madera como elemento estructural y formal del proyecto.

Por otra parte, la proporción y materialidad de los vanos en la intervención fueron conservadas, el sistema de revestimiento de cielorraso utilizado, recuperó el sistema tradicional de estuco de barro.



Figura 122. Sección transversal - Estructura y materiales\_ Módulo



Figura 123. Planta N=4.00 - Estructura y materiales\_ Módulo



Figura 124. Interior con tabiques prefabricados\_ 2008



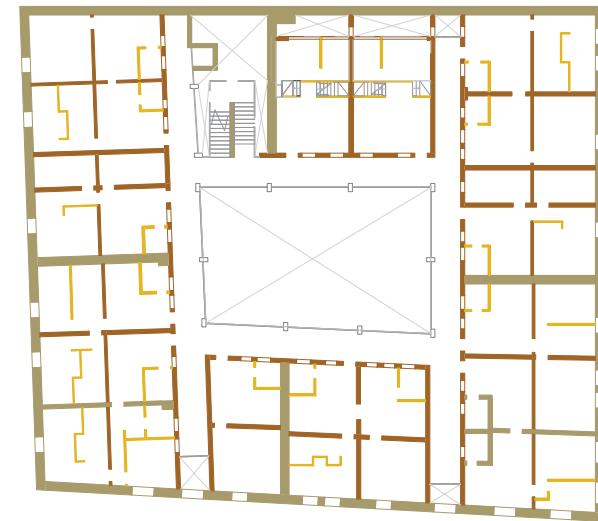
Figura 125. Pasillo N=4.00\_ 2008



### Estructura y materiales

En la intervención del inmueble, se conservaron y reforzaron los muros perimetrales de ladrillo visto, respetando la forma y expresión de las tres fachadas exteriores.

Para la subdivisión interna de cada módulo original, fue conservada y reabilitada la tabiquería de madera con adobillo existente. Adicionalmente fueron incorporados paneles de yeso - cartón y armarios empotrados de 2,4 m separados 1,4 m del cielo, distancia que permite iluminar y ventilar los recintos, a la vez que logra la privacidad requerida.



■ Tabique de madera ■ Panel yeso-cartón ■ Mampostería de ladrillo

Figura 126. Planta N=4.00 - Estructura y materiales

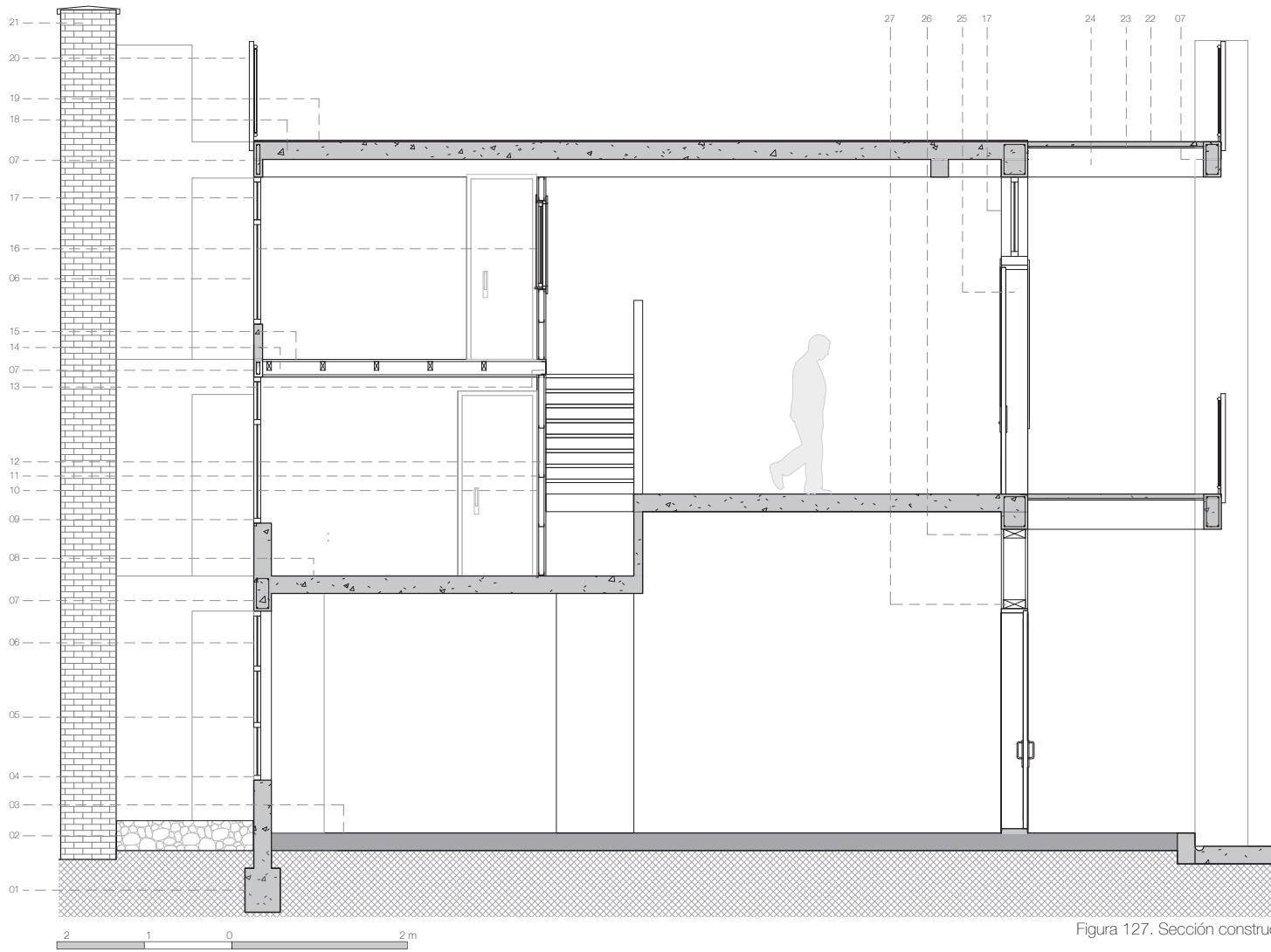
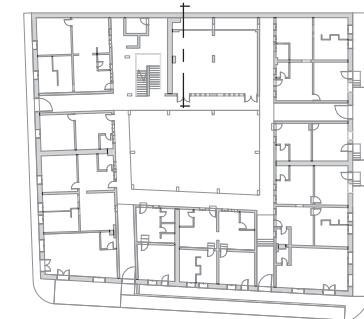


Figura 127. Sección constructiva



### Estructura y materiales



- 01 Muro de hormigón armado dosificación según cálculo
- 02 Base de ripio
- 03 Radier afinado según especificaciones
- 04 Madera recuperada 2 x 4" grado 1
- 05 Pie derecho madera recuperada 4 x 4" grado 1
- 06 Ventana tipo vidrio e= 3mm
- 07 Viga Hº Aº
- 08 Afinado de piso según especificaciones
- 09 Centro de madera 2 x 8"
- 10 Panel de yeso-cartón e= 15 mm
- 11 Estructura volcometal
- 12 Aislación poliestireno exp. 50 mm
- 13 Perfil C metálico 150 x 50 e: según cálculo
- 14 Viga maestra de madera 2 x 6"
- 15 Entabulado de madera machihembrado 1 x 5 "
- 16 Ventana interior
- 17 Ventana corrediza tipo
- 18 Losa Hº Aº
- 19 Pavimento cerámico e= 2 cm
- 20 Barandas metálicas recuperadas
- 21 Muro de albañilería existente e= 60 cm, ladrillo visto
- 22 Sobrelosa de hormigón dosificación según cálculo
- 23 Placa terciado moldaje e= 18 mm
- 24 Viga madera recuperada 12 x 2"
- 25 Puerta de madera h= 2.6 m
- 26 Solera superior madera recuperada 4 x 10" grado 1
- 27 Madera recuperada 4 x 10"



Figura 129. Sección 2-2 - Optimización de instalaciones\_ áreas húmedas

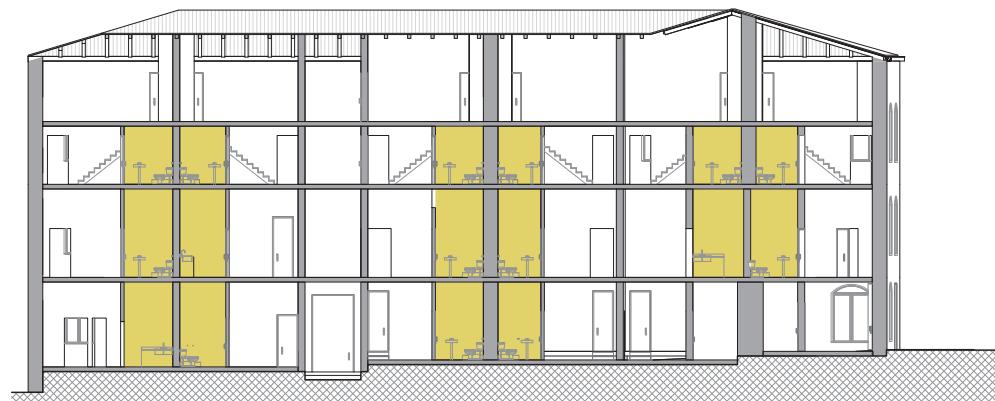
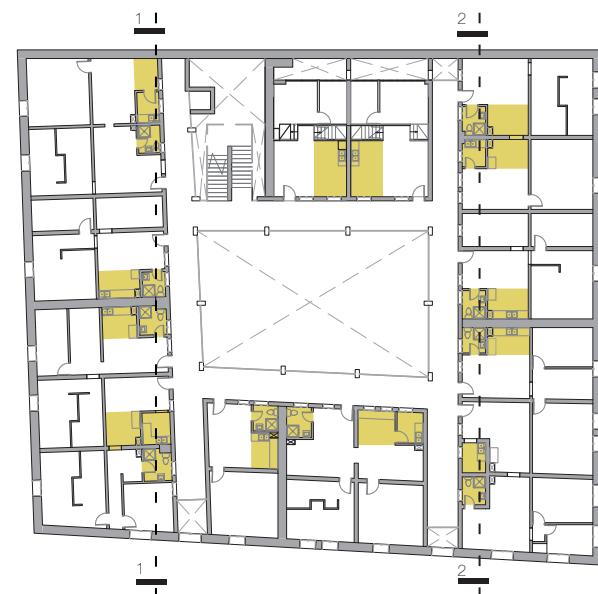


Figura 128. Sección 1-1 - Optimización de instalaciones\_ áreas húmedas



### Optimización de instalaciones

Un aspecto importante en la optimización de instalaciones es la agrupación de áreas húmedas. En el proyecto, baños y cocinas, han sido dispuestos de tal forma que ha permitido su agrupación en cada módulo habitacional y con su departamento contiguo (Figura 130), esta postura facilita la distribución organizada de los espacios, además que reduce la cantidad de instalaciones a ser utilizadas. Debido a que la zonificación se replica de manera similar en las tres plantas del proyecto, la disposición de ductos se simplifica al igual que la comunicación vertical de las instalaciones (Figura 128 - 129).



Áreas húmedas (baños y cocinas)

Figura 130. Planta N=4.00 - Optimización de instalaciones\_ áreas húmedas



## Optimización de instalaciones

Como consecuencia de la agrupación de las zonas húmedas, fue factible la disposición de ductos continuos y centralizados de forma par, garantizando la verticalidad de las instalaciones en la edificación, aspecto que posibilita cambios progresivos en especial en relación a ampliaciones y adaptaciones de las zonas húmedas.

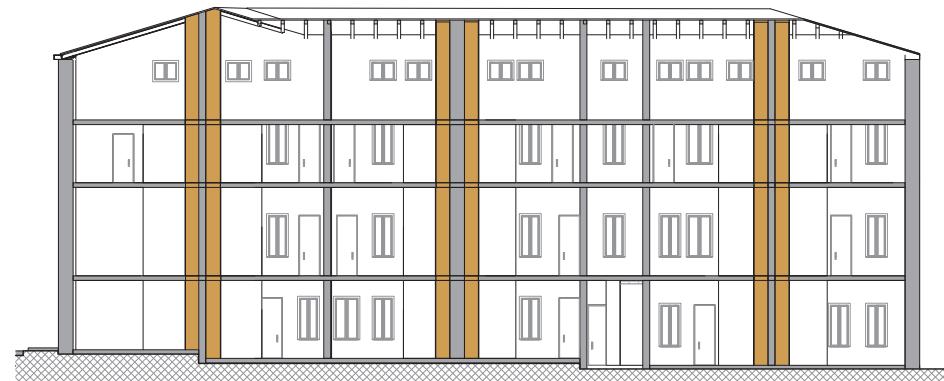
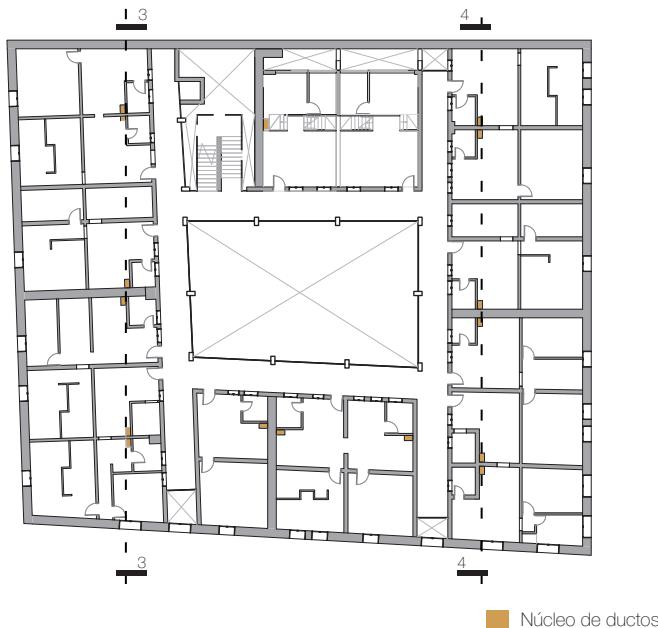


Figura 132. Sección 3-3 - Optimización de instalaciones\_ ductos

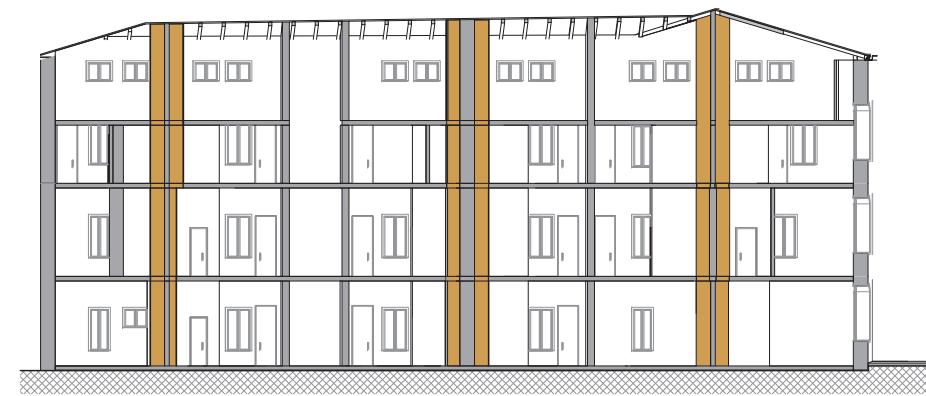


Figura 133. Sección 4-4 - Optimización de instalaciones\_ ductos

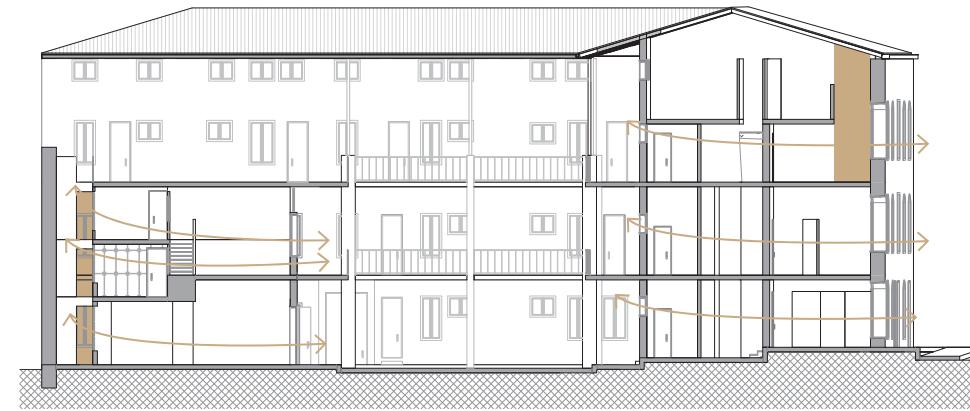


Figura 134. Sección 5-5 - Ventilación

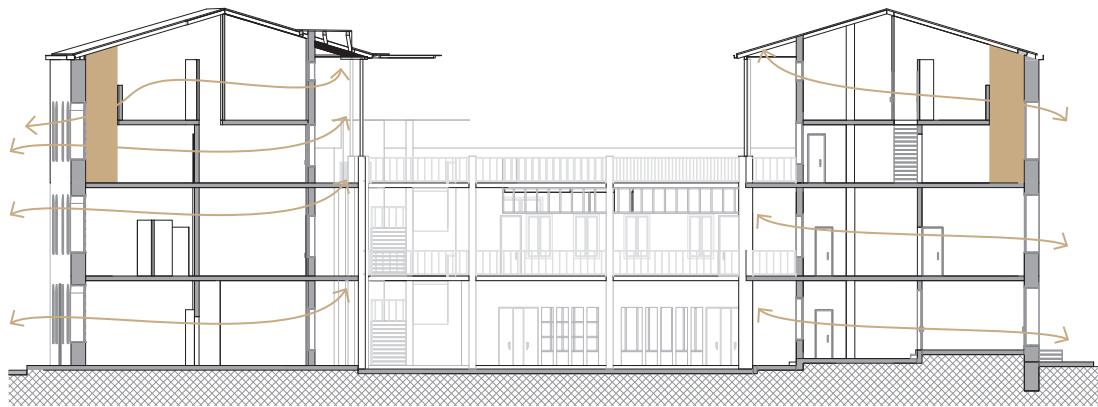
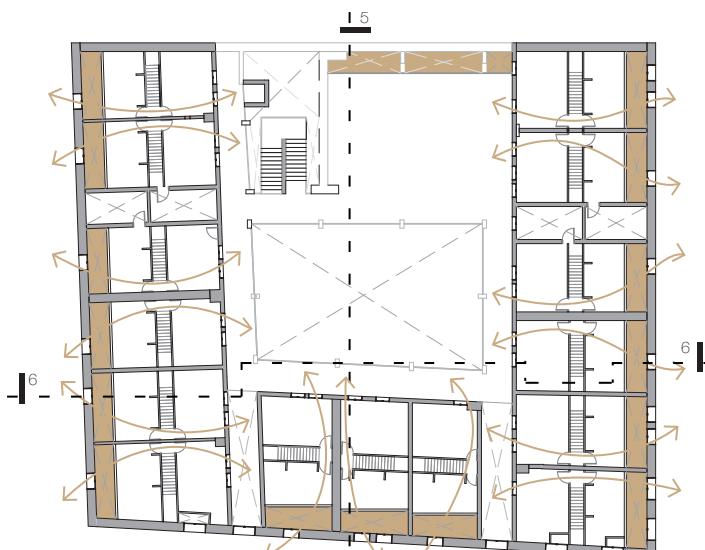


Figura 135. Sección 6-6 - Ventilación



### Ventilación

En la edificación debido a su emplazamiento con patio central y tres fachadas hacia la calle, se facilita la presencia de vanos y la circulación de aire de un espacio a otro, es decir ventilación cruzada. En la rehabilitación, en los espacios donde laertura de vanos no era factible, se propusieron pozos de ventilación, esta solución se replica en los departamentos dúplex donde se recurre al antepecho para no alterar la fachada con nuevas ventanas.



Ductos de ventilación

Figura 136. Planta N=10.70 - Ventilación

## Iluminación

Considerando la latitud y longitud de Valparaíso, se realizó un estudio de fachadas con irradiación solar directa en el inmueble de tres pisos organizado en torno a un patio central. Debido a su emplazamiento en forma de U, las tres fachadas internas del inmueble reciben iluminación durante todo el año, de manera general de 8 a 11 de la mañana el sol se proyecta a las caras sur y oeste y de 11am a 16am la cara este, es decir la fachada de los departamentos dúplex propuestos en el nuevo bloque al lado norte de la edificación en ningún momento del año recibe irradiación solar directa. Por su parte la fachada exterior oeste, es la única donde el sol se proyecta de manera directa durante todo el año de 11am a 16pm aproximadamente.

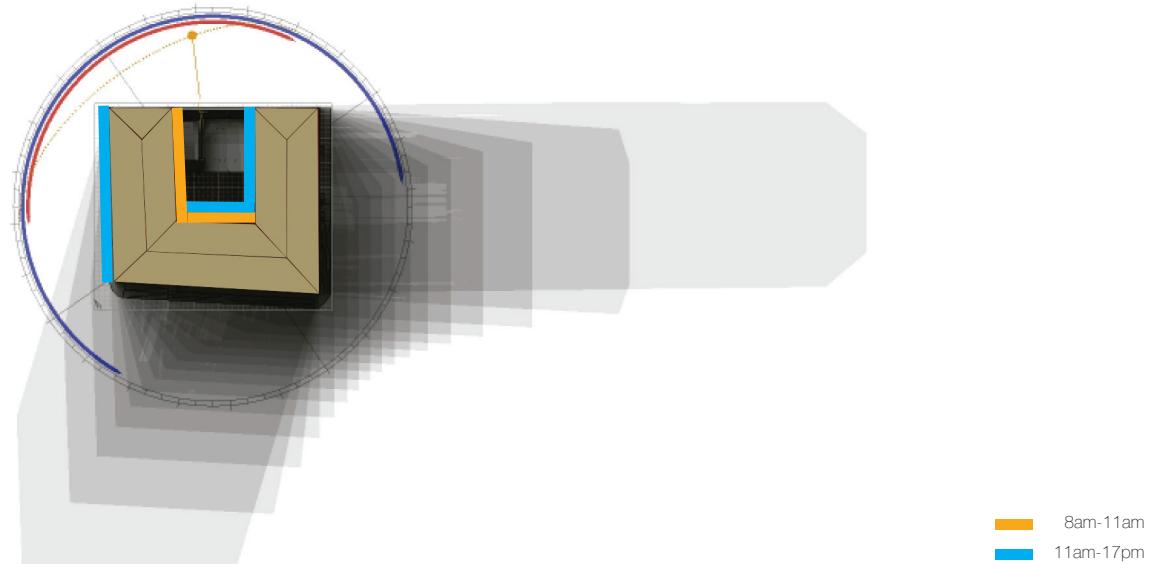


Figura 137. Sombras proyectadas durante el 21 junio de 09:00-17:00

Universidad de Cuenca - Damiana Pacheco - Anabel Sarmiento

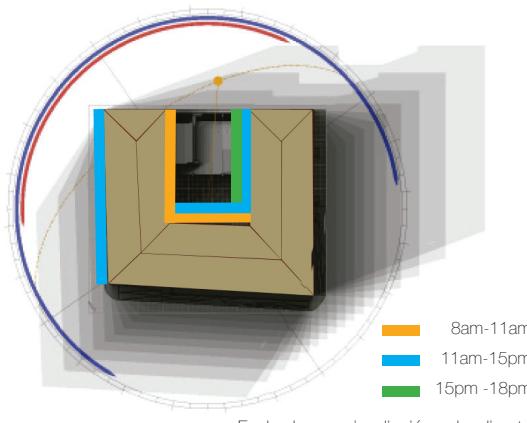


Figura 138. Sombras proyectadas durante el 21 de marzo / 23 de septiembre de 09:00-17:00

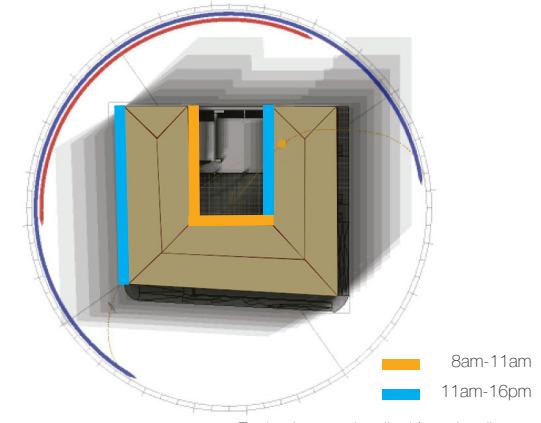


Figura 139. Sombras proyectadas durante el 21 de diciembre de 09:00-17:00



## 2.3 PUESTA EN VALOR DEL PROYECTO ANALIZADO

El proyecto seleccionado para el análisis, nos permitió comprender que diseñar considerando las características de una forma de vida existente, determina criterios de diseño relevantes. En este proyecto, los técnicos realizaron un levantamiento de la forma de habitar en el interior del edificio, a través de la observación de la configuración de espacios, de las modificaciones realizadas por los habitantes, de las formas de apropiación del inmueble y de las características de los distintos grupos familiares; adicionalmente desarrollaron encuestas, entrevistas y diseño participativo para involucrar a los residentes de la edificación en la propuesta.

El proyecto escogido, además, representa un modelo de un programa de rehabilitación progresivo que involucró la participación de propietarios y pobladores organizados, y evitó la gentrificación. Adicionalmente, la reorganización de los espacios responde a las necesidades de todos los grupos familiares existentes, pero retoma las huellas del habitar constituido a lo largo de la historia del edificio.

El proyecto desde los criterios estudiados, en convivencia de usos, el vínculo de la edificación con la ciudad se fortaleció con la presencia de locales comerciales y espacios comunitarios dispuestos en planta baja; por otra parte los espacios intermedios proyectados, patio, pasillos y terraza, constituyen el punto de encuentro de vecinos y facilitan la realización de actividades sociales y de recreación, sin embargo al no considerar un espacio exclusivo para el secado de ropa, los habitantes se han visto obligados a utilizar los barandales para dicha actividad.

La optimización de instalaciones en el proyecto se refleja en la agrupación de zonas húmedas y la centralización de ductos, criterio que beneficia a la funcionalidad y economía del proyecto.

El módulo de 4.5 x 4.5 m y la conectividad propuesta para la unidad habitacional, busca organizar los espacios, optimizando el área destinada a circulación, sin embargo en algunos departamentos este criterio no es

totalmente evidente. Adicionalmente, en relación a las circulaciones exteriores, un aspecto que reduce la efectividad del diseño es el hecho de que los pasillos se prolonguen hasta las paredes de fachada, a pesar de que en estas zonas no existan ingresos, esto se traduce en desperdicio de área de construcción en circulación horizontal.

En los aspectos formales del proyecto, la sustitución de materiales en especial en los ejes porticados del patio central reemplazando la madera por estructuras de hormigón, comprometen la estética original del proyecto. Por otra parte, algunos criterios aplicados como: la colocación de espacios de almacenamiento para tanques de gas, vidrios reflectivos, pozos de ventilación; han optimizado la funcionalidad, vigibilidad, privacidad y ventilación en el inmueble.

Por otra parte, la participación de los residentes del inmueble en el diseño, permitió obtener una propuesta funcional que responde a sus necesidades y forma de habitar, y mejora sus condiciones de vida.

Las soluciones planteadas en este proyecto, para los diversos criterios estudiados, serán observadas para elaborar nuestra propuesta, en especial las relacionadas con la convivencia de usos, agrupación de áreas húmedas, almacenamiento y conectividad. Sin embargo, el mayor aporte que nos transmitió esta obra y que será replicado en nuestro anteproyecto, es el considerar en el diseño la forma de vida y las necesidades de los usuarios originales del inmueble.

## 2.4 MARCO BASE DE ACTUACIÓN PARA PROYECTOS DE REHABILITACIÓN EN CONVENTILLOS

Como consecuencia de la revisión de proyectos de rehabilitación de conventillos en centros históricos de América Latina, creemos pertinente realizar una serie de sugerencias básicas para alcanzar la consecución de un proyecto de rehabilitación que evite la gentrificación.

1. Participación activa de los actuales residentes en calidad de actores, quienes en colaboración con otros colectivos, planteen las necesidades y posibles medidas a considerar.
2. Vinculación con proyectos de viabilidad financiera, políticas de estado, formas de gestión, estrategias de intervención, programas de participación social y planes de financiamiento; desarrollados de manera conjunta por gobiernos locales, cooperación internacional y organizaciones de inquilinos y representantes de la población residente.
3. Aplicación de una metodología participativa para el diseño arquitectónico que contemple encuestas y entrevistas a todas las familias residentes y talleres grupales conjuntos. En definitiva, realizar un levantamiento de la forma de habitar del interior del inmueble a rehabilitar.
4. En la ejecución de estos proyectos se deberían considerar: dimensiones mínimas, optimización de espacios, distribución a través de espacios centrales y el compartir espacios comunitarios
5. Prever el alojamiento provisional de los usuarios durante el proceso de rehabilitación.

De esta forma, se demostrará que la decisión de los habitantes de permanecer viviendo en el inmueble y el trabajo conjunto con entidades públicas y privadas pueden evitar que un edificio se demuela y permitir su rehabilitación. Para evitar que este tipo de intervenciones en centros históricos desencadenen procesos de gentrificación, consideramos que es imprescindible contar con los cinco puntos señalados anteriormente.







03

El conventillo en Cuenca





### 3.1 CUENCA CASO DE ESTUDIO

#### ANTECEDENTES HISTÓRICOS

A fin de aproximarnos al origen e historia de los conventillos en Cuenca, es indispensable describir algunos aspectos generales fundamentales del proceso histórico de esta ciudad.

Córdova et al. (1979), mencionan que, los españoles al fundar la ciudad de Cuenca basaron su disposición en forma de damero, sus calles fueron orientadas en dirección de los puntos cardinales; su anchura y características dependían de las actividades que en éstas se desarrollen, obedeciendo a la llamada “Ley de Indias”. Las primeras manzanas se destinaron para la administración civil y religiosa, de manera contigua se demarcaron los sectores residenciales para los españoles, seguido ya en la periferia por zonas agrícolas para los indígenas del lugar.

Quito (1998), cita que la sectorización de esta ciudad, se originó de cierta forma en las diferencias étnicas, pero también entraron en juego factores como la organización artesanal de España que los colonizadores trajeron consigo.

La carga étnica dentro de la mentalidad española del siglo XV provocó la diferenciación de sectores dentro del espacio urbano que debían ser utilizados por los diferentes grupos sociales. Este hecho, sumado a la influencia de otros factores, como las fuentes de energía y materia prima, determinó la constitución de los barrios<sup>10</sup> como unidades físicas y sociales que reflejaron la vida de cada grupo sin que esto admitiera una interacción cotidiana entre ellos (Siguenza, 1994, citado en (Quito, 1998, p.33).

De esta manera, Cuenca se subdividía en secciones separadas para blancos, indios y mestizos. Quito (1998), relata que la concentración indígena, que para 1788 representaba el 47.7% de la población, se encontraba en los llamados barrios de indios siendo estos: San Sebastián, San Blas, Todos Santos y El Vecino; donde se ubicaban las rutas de

entrada y salida de la ciudad, mientras los mestizos residían preferentemente en el centro.

Para mediados del siglo XX, Cuenca contaba con aproximadamente 100.000 habitantes y la expansión urbana de la ciudad se iba perfilando progresivamente con la creación de nuevos barrios alejados del casco histórico. En 1950, se establecieron las primeras casas modernas en el sector de El Ejido, en donde el Plan Regulador de Cuenca, del arquitecto Gilberto Gatto Sobral, había definido la apertura de la Av. Solano, como una de las arterias más grandes para fomentar el desarrollo urbano de la capital de la Morlaquia. Por otro lado, Orellana (2014), señala que para la década de 1960, la capital azuaya, comenzaba a experimentar un desarrollo industrial de gran envergadura, industrias y fábricas empezaron a dinamizar la economía de la región.

León Andrade (1981) señala que hasta mediados de la década de 1960 persistió en Cuenca la zonificación colonial, donde todo el conjunto urbano era prácticamente residencial. Dentro de esta zona el sector comercial y los barrios de artesanías aparecieron como pequeños enclaves. Un área reducida del centro constituía el foco de la vida económica social, religiosa y cultural. Allí estaban las iglesias principales, los conventos, los mercados, los comercios, las oficinas de la administración, las escuelas y colegios. Es así, que la ciudad hasta mediados del siglo XX, conservaba como principal zona residencial al centro histórico, zona donde se concentraban además los equipamientos y servicios.

<sup>10</sup> La apropiación de espacios por las personas conlleva a la formación de territorios, que definen a un lugar por sus características físicas y sobre todo por las personas que intervienen en el mismo.

Los barrios se constituyen por el sentido de pertenencia de sus habitantes con base en la cercanía y la noción de vecindario y regularmente están formados por hitos espaciales y culturales valorados por su tradición y trascendencia (Plan Especial de Centro Histórico de Cuenca, 2011, p.28).



## CUENCA A PARTIR DE 1970

A partir del año 1970, en Cuenca se produce un fenómeno muy particular, la clase alta se reubica al sur del núcleo tradicional, por lo que las primeras expansiones urbanas correspondían a villas de lujo, especialmente ubicadas al otro lado del río Tomebamba donde se construyó la Avenida Solano, quedando de esta manera grandes casonas construidas en la zona céntrica, disponibles para ser ocupadas por la clase media y baja procedentes de la misma ciudad, producto de la explosión demográfica, y de las zonas rurales de la provincia (inmigrantes); lo que posteriormente debido al hacinamiento que en algunas de éstas se permitían, pasan a convertirse en conventillos y esta es la forma como se justifica la existencia de la pobreza escondida en el sector tradicional de la ciudad (León e Idrovo, 1990, p.22).

Adicionalmente León e Idrovo (1990), recalcan en su estudio que las densidades más altas del Centro Histórico de Cuenca, a partir de la década de los setenta; se localizaban en las zonas cercanas a las actividades económicas intensas: comercio, mercados, transporte y artesanía, coincidiendo con la presencia de la infravivienda central, conocida como conventillos, habitadas por distintas familias que han inmigrado del campo a la ciudad, tras el boom petrolero del año 1972.

En 1979, Julio Carpio, realiza una descripción de las áreas residenciales de Cuenca por condición socio-económica de la población (Figura 01):

- Área Central: en la que se encuentran todas las clases de población, la más numerosa es la clase baja en menor proporción la clase media y más reducida la clase alta.
- Área periférica del Norte: en la que predomina la clase media, reconocida por la edificación adosada de casas familiares de dos pisos.
- Área periférica en el Sur y Oeste: en donde predomina la clase alta reconocible por la edificación aislada con jardines (León e Idrovo, 1990).

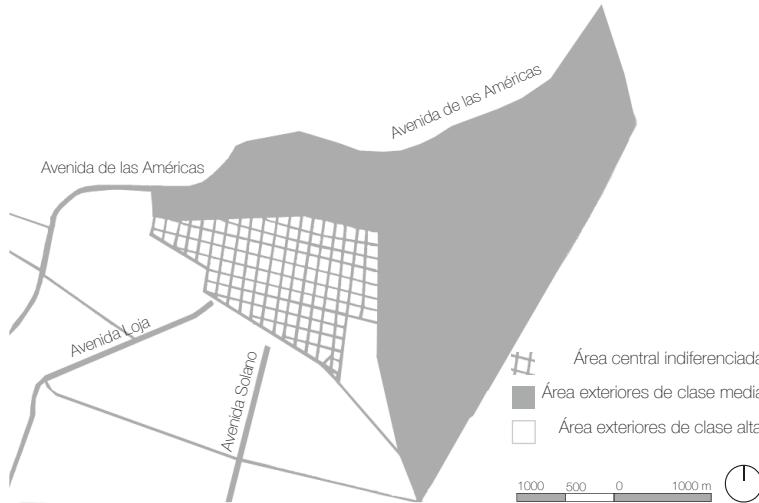


Figura 01. Áreas residenciales de Cuenca por condición socio-económica\_ 1979



Figura 02. Foto aérea Cuenca\_ 1978

Schenck (1989), explica por su parte, que para el año 1982, comerciantes y vendedores con ingresos medios hacia medio bajos, fueron los que habitaron especialmente la parte noreste y suroeste del núcleo tradicional de Cuenca, estas zonas coincidían con densidades extremas, actividades económicas intensivas, en particular las relacionadas con mercados, artesanía, pequeña industria, el sector informal y la ubicación de los llamados "conventillos". En el estudio de Schenck (1989), las encuestas realizadas en un promedio de cuarenta conventillos a un radio de cuatro cuadras de distancia a la plaza principal, determinaron que de las familias que estaban viviendo en conventillos del núcleo de Cuenca, un poco más del 47% correspondían a familias inmigrantes (p.74).

De la misma forma un estudio realizado por León Andrade (1981), en el que se aplicó una encuesta a cien informantes pertenecientes a estratos populares pertenecientes a la zona central de Cuenca se dedujo que el 47% de las familias encuestadas ocupaban una sola pieza o habitación, el 27% dos piezas, el 17% tres piezas, el 4% cuatro piezas y el 5% cinco piezas. Esto se complementa con el tamaño de la familia, en donde la mayor parte de ellas estaba constituida por 4 a 7 miembros. Estos datos nos permiten interpretar que para finales del siglo XX, un 75% de la población entrevistada vivía en condiciones de hacinamiento.

Hasta la última década del siglo XX, para León e Idrovo (1990), la realidad de Cuenca con respecto a las áreas residenciales y a la vivienda tugurizada, se puede describir con la siguiente afirmación:

En Cuenca hasta el momento no existen áreas periféricas de vivienda precaria que se distingan a simple vista; por el contrario el hacinamiento en el casco urbano es cada día más alarmante y numerosas familias se amontonan en condiciones lamentables en las tiendas de barrio, talleres artesanales, en los conventillos o casas de inquilinato, tugurios que constituyen el no visible pero real suburbio cuencano marginado de toda acción salvadora (p.25).

El fenómeno descrito en la actualidad se mantiene en el núcleo central de la ciudad de manera encubierta, aunque en menor porcentaje.



Figura 03. Vista general Centro Histórico de Cuenca\_ 1980



Figura 04. Centro Histórico de Cuenca\_ 1980

## SITUACIÓN DE LOS CONVENTILLOS EN 1970

A continuación, se describirán las características existentes en 1970 de cuatro conventillos citados en Andrade (1973), los cuales se presume estaban entre los más conocidos de la época, con el fin de aproximarnos a las condiciones de habitabilidad en las que residían en este tipo de edificaciones en los años setenta, década en la que se comenzó a desarrollarse el fenómeno de los conventillos en el centro de la ciudad de Cuenca.

### • CUARTEL CHICO

Con el nombre de Cuartel Chico se conocía a la casa N°2-44 ubicada en la calle Sucre entre Tarqui y Juan Montalvo. El inmueble tiene cuatro plantas, tres de las cuales estaban destinadas para arriendo y la última para vivienda del propietario y su familia. Según informes del propietario la edificación estaba ocupada por un total de 30 personas, sin embargo según los informes de los inquilinos eran de 30 a 35 familias que representan un total de 180 personas aproximadamente, ésta es la razón por la cual fue bautizado con el nombre de Cuartel Chico.

La vivienda contaba con dos patios a través de los cuales se facilitaba la iluminación de los espacios, y servían también para lugar de recreación de los niños y realización de otros menesteres domésticos. En uno de los patios existía un surtidor de agua que servía para todos los arrendatarios. La casa disponía de dos corredores que servían para la circulación, éstos eran sumamente estrechos y con pésima iluminación.

En general el inmueble se encontraba en malas condiciones, y necesitaba de mantenimiento, además que no ofrecía ninguna comodidad por su falta de funcionalidad y distribución de ambientes.

En la actualidad, la edificación ha sido intervenida y forma parte del Hotel Mansión Alcázar, que tiene su ingreso principal por la calle Bolívar.



Figura 05. Conventillo "Cuartel Chico" \_ 1973

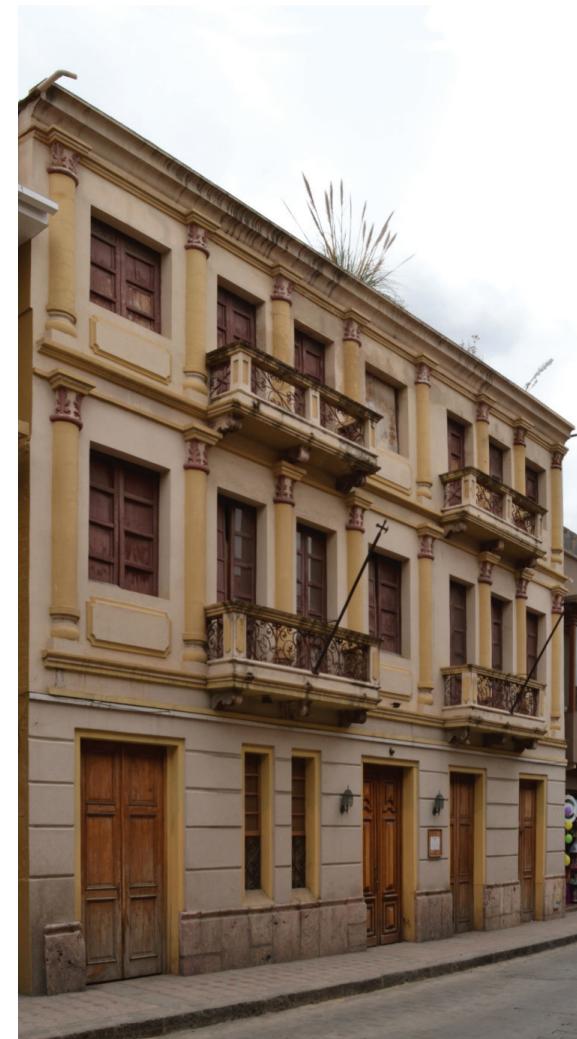


Figura 06. Antiguo conventillo "Cuartel Chico" \_ 2015



Figura 07. Interior Casa López\_ 1973



Figura 08. Casa López\_ 2015



Figura 09. Casa López\_ 1973

- CASA LÓPEZ DE LA CONFERENCIA SAN VICENTE DE PAÚL

En la calle Sangurima entre las calles General Torres y Tarqui se encuentra un edificio bautizado con el nombre de Casa López, en mérito a su fundador propietario, el fallecido Dr. Rosendo López. Según Orellana (2014), López construyó la vivienda con el objeto de que las familias pobres vivieran allí. En ella se alojaban más o menos unas 34 familias integradas entre 3 a 12 personas cada una dando un total de 300 personas. Los ocupantes de esta casa, no pagaban arrendamiento, eran personas de escasos recursos económicos, en su mayor parte trabajadores dependientes de empresarios o artesanos.

Los pequeños departamentos que ocupaba cada familia fueron asignados considerándose las necesidades y el número de miembros que integraban las familias. Contaba con cinco baterías higiénicas de tanque alto, para toda la casa, además de cinco lavanderías también en serie y con igual número de duchas de condiciones regulares.

La vivienda contaba con un patio que resultaba estrecho para la gran cantidad de personas que lo ocupaban, en donde se reunían, lo utilizan también para tendido de ropa, para juegos de los niños, etc.

En aquella época la casa pertenecía a la conferencia San Vicente de Paúl, la misma que en forma altruista permitía la ocupación de los departamentos a personas que siendo de reconocida honorabilidad, no estaban en condiciones de pagar pensiones mensuales por arrendamiento. Después, la conferencia San Vicente de Paúl vendió la parte posterior de la vivienda al Tribunal Electoral, sin embargo la casa menguada en su tamaño siguió siendo un conventillo.

En la actualidad la casa es de propiedad privada, con no más de ocho metros de fondo, en planta baja aún funcionan pequeños locales comerciales alquilados por personas de escasos recursos económicos, y al fondo de la casa se halla un espacio utilizado como patio y lavandería.

- CASA DE LA LIRA

Se encuentra situada en la calle Condamine sin número. Según Orellana (2014) fue propiedad del compositor cuencano José María Rodríguez, quien la donó mediante testamento para que en ella habitaran artistas de escasos recursos económicos. Sin embargo por alguna razón se escribió en el documento de la donación la palabra <artesanos> en vez de <artistas>. Después, la vivienda pasó a pertenecer a la conferencia San Vicente de Paúl y llegaron a habitar en ella 12 familias que representaban un total de 84 personas de diferentes edades; entre artistas, artesanos y ciudadanos dedicados a los negocios informales, quienes eran escogidos para habitar en la vivienda según criterio del administrador de la época.

La casa tenía dos pisos y dos patios, que facilitaban la iluminación y demás servicios de las habitaciones. Además, contaba con dos servicios higiénicos y dos lavanderías. La vivienda se encontraba deteriorada, pues sus pisos de madera viejos, sin mantenimiento, no ofrecían mayor comodidad; los cielos rasos también eran de madera y se hallaban también muy envejecidos, al igual que la escalera.

Sus ocupantes estaban más o menos bien organizados y contaban inclusive con servicio médico dentro de la vivienda. Los inquilinos, al igual que los de la Casa López, esperaban la preocupación de alguna institución pública o privada, a fin de poder solucionar su grave problema de vivienda a través del otorgamiento de préstamos a largo plazo y mediante cuotas mensuales de amortización.

Actualmente la casa de la Lira se encuentra abandonada y es propiedad del I. Municipio de Cuenca.



Figura 10. Casa de la Lira\_ 1973



Figura 11. Casa de la Lira\_ 2015



Figura 12. Interior conventillo\_ 1973



Figura 13. Antiguo conventillo\_ 2015



Figura 14. Conventillo en la Calle Coronel Tálbote y Sucre\_ 1973

- CONVENTILLO EN LA CALLE CORONEL TÁLBOT Y SUCRE N° 7-65

En la dirección mencionada, se encontraba una casa de dos plantas habitada por 60 personas, (26 en planta alta y 34 en la baja). La casa estaba construida en su mayor parte de adobe y madera, cubierta de teja con varias hendiduras y desplomes, y sin los respectivos canales recolectores de aguas lluvia, además no existía tumbado; propiciando así la aparición de goteras.

La casa contaba con varios cuartos con limitada iluminación, dichas piezas tenían dimensiones aproximadas entre 4x3m y 3x3 m, además existía un solo lavador de ropa (Figura 12) y dos servicios higiénicos de tanque alto. Los baños no tenían duchas, tampoco lavabos, y se encontraban únicamente en la planta baja. Además, en el centro de la construcción la casa contaba con un patio, este era empedrado y servía para secar la ropa, para que jueguen los niños, etc. En la planta baja existía un gran galpón que era utilizado como cocina colectiva en donde se improvisaron divisiones de diverso material, para dar protección a fogones de leña o carbón o a los reservorios que se utilizaban.

La vivienda en conjunto estaba deteriorada y no era funcional, no contaba con iluminación suficiente, y sin embargo, los inquilinos pagaban a razón de \$300 sucesos por cada cuarto, con el derecho de utilizar el patio y el galpón cocina indicados, así como los limitados servicios que disponía la casa.

Actualmente, esta vivienda parece estar desocupada y en condiciones de deterioro.

### 3.2 SITUACIÓN ACTUAL DE LOS CONVENTILLOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

En el siglo XXI, la existencia de conventillos en el Centro Histórico de Cuenca, es una realidad vigente; varias de las características mencionadas por Andrade (1973) en los conventillos de la década de los setenta, aún pueden ser observadas de cierta forma en algunas edificaciones del centro histórico.

Según datos del Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca (PECHC) (2011), los conventillos se ubican en nueve zonas referenciales (Mapa 01), las mismas que corresponden a sectores de los barrios: 10 de Agosto, 9 de Octubre, Barrial Blanco, Carlos Crespi, El Cuartel, El Padrón, El Vado, El Vecino, La Fátima, La Gloria, La Suelería, Los Arupos, María Auxiliadora y Todos Santos. Este estudio afirma que en estas edificaciones habitan familias de la zona rural, comerciantes del norte del país, peruanos y colombianos, y atribuye su ubicación a la cercanía a centros de abasto como el Mercado 10 de Agosto, el Mercado 3 de Noviembre y el Mercado 9 de Octubre.

En la actualidad los conventillos en el Centro Histórico de Cuenca afrontan dos realidades. Por un lado, varios grupos familiares todavía encuentran en los conventillos una manera de habitar colectiva como respuesta a sus necesidades de vivienda. Por otro parte como explica Carrasco (1991), esta forma de residencia ha comenzado a desaparecer, debido a las intervenciones en este tipo de edificaciones para ser destinadas a nuevos usos, generando procesos de gentrificación en el núcleo central.



Figura 15. Interior de un antiguo conventillo, ahora de propiedad municipal, ubicado en el Centro Histórico de Cuenca\_ 2014



- Límite CHC 2011
- Zonas de conventillos
- Manzanas CHC
- Barrios
  - 01 10 de Agosto
  - 02 9 de Octubre
  - 03 Barrial Blanco
  - 04 Carlos Crespi
  - 05 El Cuartel
  - 06 El Padrón
  - 07 El Vado
  - 08 El Vecino
  - 09 La Fátima
  - 10 La Gloria
  - 11 La Suelería
  - 12 Los Arupos
  - 13 María Auxiliadora
  - 14 Todos Santos

Escala: 1:20000  
 Fuente: Plan Especial CHC, 2011  
 Elaboración: Grupo de tesis



Mapa 01. Zonas de ubicación de conventillos según Plan Especial Centro Histórico de Cuenca, 2011

## IDENTIFICACIÓN DE CONVENTILLOS

Las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario han sido escogidas como área de estudio (Mapa 02), para la identificación de conventillos en el Centro Histórico de Cuenca, con la finalidad de verificar su existencia con base en los siguientes documentos:

- PACT ARIM<sup>11</sup>, (2000). Hacia una propuesta de rehabilitación de edificaciones para vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. El estudio se realizó en convenio entre el Municipio de Cuenca y del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de la época, para conocer la realidad del Centro Histórico de Cuenca, mediante un diagnóstico en dos parroquias del CHC: El Sagrario y Gil Ramírez Dávalos, comprendidas de 94 manzanas, con un total de 2647 predios, 13000 habitantes aproximadamente y una densidad poblacional neta aproximada de 170 hab/ha. Una sección del estudio se centró en el diagnóstico de la vivienda tugurizada en el CHC, identificando cuarenta y cuatro conventillos.
- León, Eleana, e Idrovo, Nelly, (1990). Estudio socio económico de las familias que habitan en los conventillos de la ciudad de Cuenca, 1989, tesis de pregrado, Universidad de Cuenca - Ecuador. Esta tesis de pregrado de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias políticas y sociales, analiza el problema de la vivienda en Cuenca y los tugurios como situaciones creadas a causa del déficit habitacional. En el estudio se anexa una nómina de treinta conventillos identificados por técnicos de la I. Municipalidad de Cuenca, ubicados en el área comprendida entre las calles Rafael María Arízaga y Calle Larga, de norte a sur y entre las calles Vega Muñoz y Tarqui, de este a oeste.
- Schenck, Freya, (1989). La movilidad intraurbana en ciudades de tamaño intermedio, el caso Cuenca. Instituto de Investigaciones de Ciencias Técnicas de la Universidad de Cuenca - Ecuador. El libro describe las características y procedencias de los habitantes de las urbanizaciones "El Paraíso" y "Las Retamas" (construidas por la Junta Nacional de

Vivienda en la década de los ochenta) y de los habitantes de los conventillos existentes en el núcleo central de Cuenca. En éste se adjunta un plano con ubicaciones referenciales de once conventillos, ubicados en las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario del CHC.

Tras realizar la verificación en campo, que permitió actualizar los datos descritos, se determinó que en nuestra área de estudio actualmente existen veinticinco conventillos presentes desde la década de los ochentas (Mapa 03), y cuarenta y dos edificaciones que fueron conventillos hasta finales del siglo XX y han sido intervenidas para ser destinadas a nuevos usos como: parqueaderos, comercios, viviendas y hotelería. De éstas, cinco son ahora de propiedad municipal y han sido o están en planes de destinarse a la actividad comercial (Mapa 03).

En la siguiente tabla (Tabla 03), están agrupados los veinticinco conventillos según su uso, estado de conservación, valoración y número de pisos.

Tabla 03\_ Cuadro resumen características de los conventillos identificados en el área de estudio (Mapa 04)

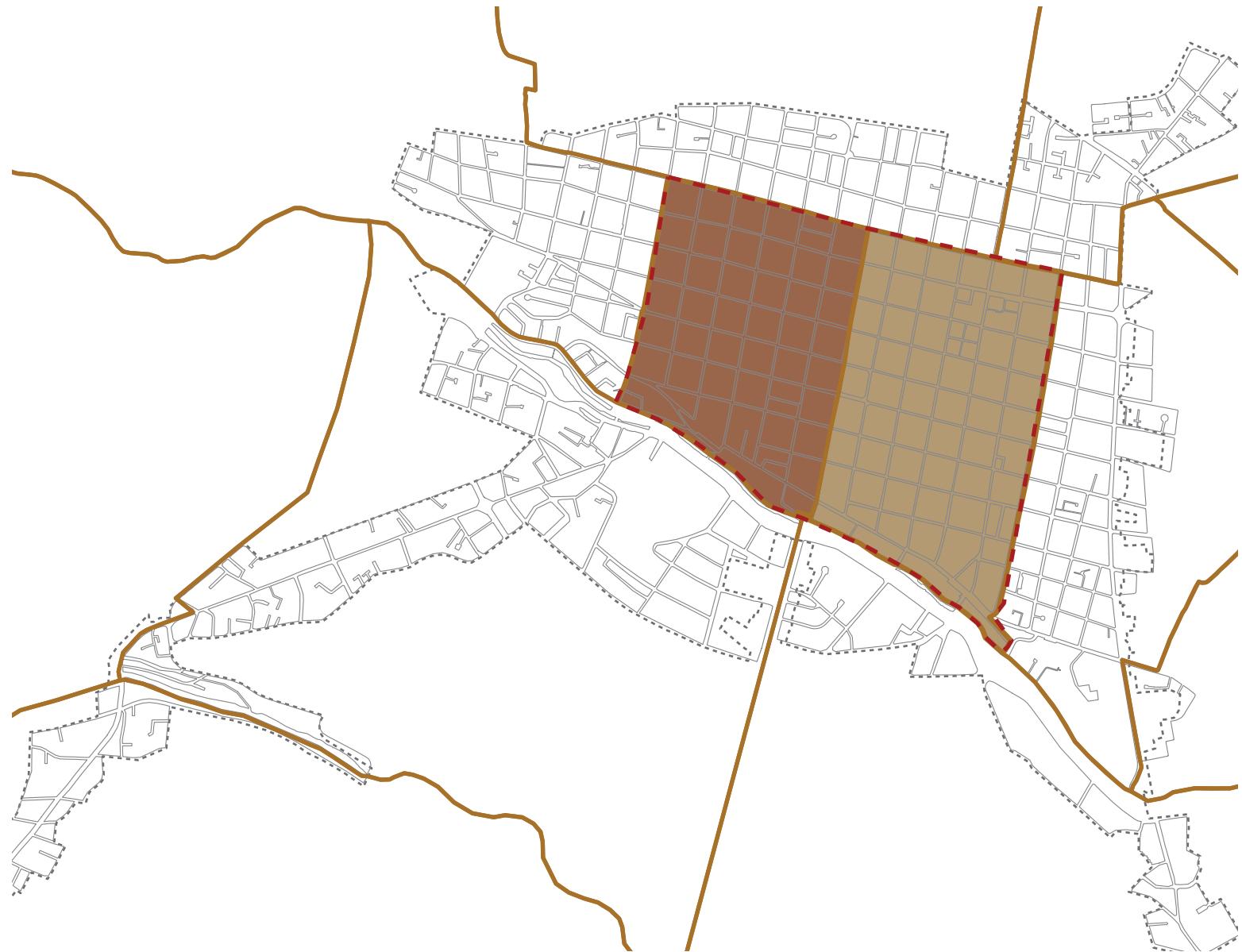
Uso	Total	Estado	Total
vivienda	09	bueno	04
vivienda + comercio	16	regular	13
		malo	08
Número de pisos	Total	Valoración	Total
2 pisos	17	VAR A	02
3 pisos	07	VAR B	12
4 pisos	01	ambiental	09
		sin valor	02

<sup>11</sup> Organización no gubernamental francesa, especializada en el mejoramiento de la calidad de vida en áreas urbanas y particularmente en centros históricos.



- [Dashed line] Límite CHC
- [Solid orange line] Límite parroquias
- [Light brown area] Parroquia El Sagrario
- [Dark brown area] Parroquia Gil Ramírez Dávalos
- [Red dashed line] Área de estudio
- [White square] Manzanas CHC

Escala: 1:20000  
Elaboración: Grupo de tesis



Mapa 02. Delimitación área de estudio





-  Área de estudio
-  Predios CHC
-  Conventillos 1980-2015

Escala: 1:10000  
Elaboración: Grupo de tesis



Mapa 04. Conventillos existentes en la actualidad (2015)



Figura 16. Edificación 01



Figura 17. Edificación 02



Figura 18. Edificación 03



Figura 19. Edificación 04



Figura 20. Edificación 05



Figura 21. Edificación 06





Figura 22. Edificación 07



Figura 23. Edificación 08



Figura 24. Edificación 09



Figura 25. Edificación 10



Figura 26. Edificación 11



Figura 27. Edificación 12



Figura 28. Edificación 13



Figura 29. Edificación 14



Figura 30. Edificación 15



Figura 31. Edificación 16



Figura 32. Edificación 17



Figura 33. Edificación 18





Figura 34. Edificación 19



Figura 35. Edificación 20



Figura 36. Edificación 21



Figura 37. Edificación 22



Figura 38. Edificación 23



Figura 39. Edificación 24



Figura 40. Edificación 25

Tabla 04\_Especificaciones de los conventillos identificados en el área de estudio

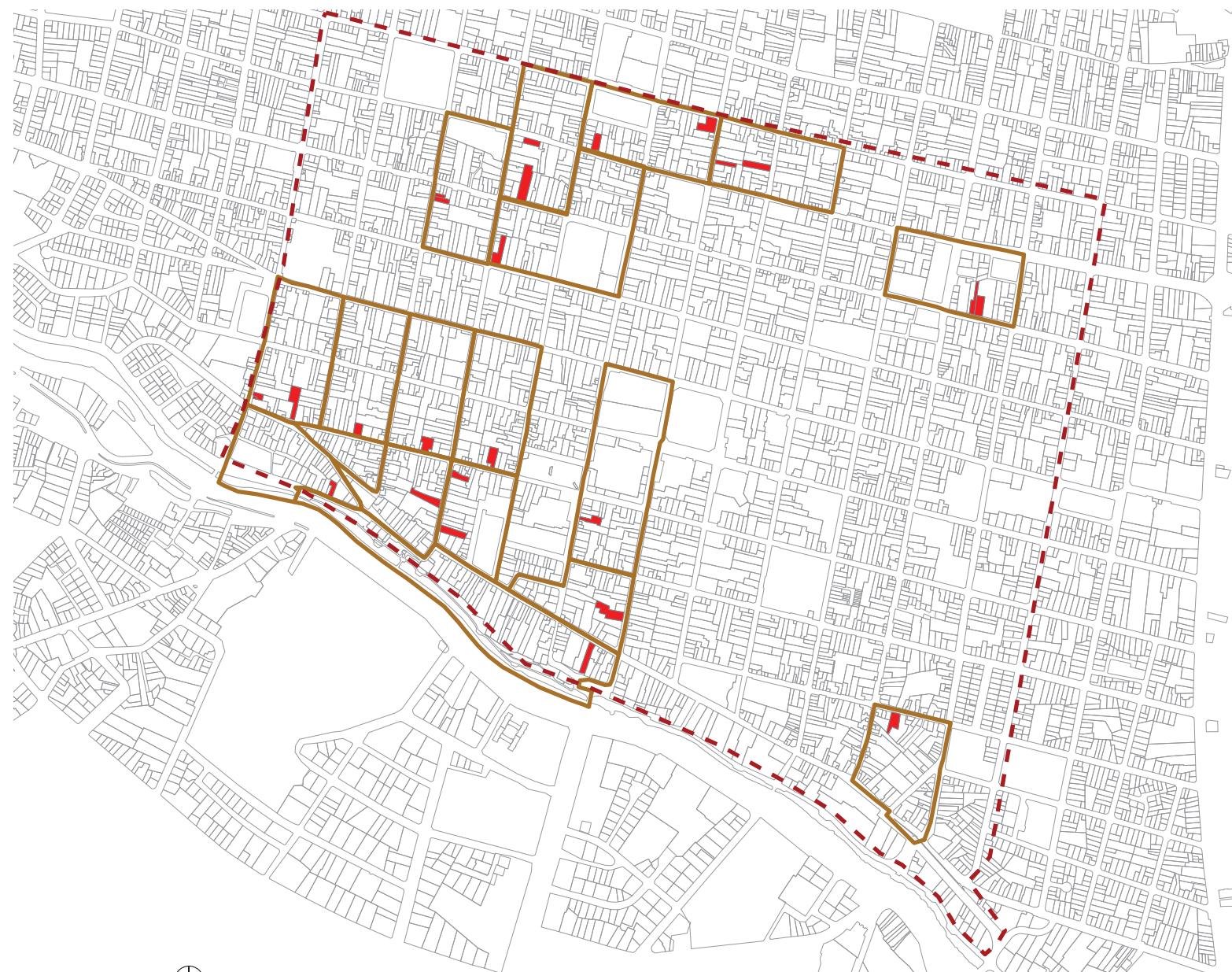
Código Edificación	Uso de la Edificación	Estado Edificación	Número de pisos	Valoración Edificación
01	vivienda + comercio	regular	2 pisos	VAR B
02	vivienda + comercio	regular	2 pisos	VAR B
03	vivienda + comercio	regular	3 pisos	valor ambiental
04	vivienda + comercio	bueno	3 pisos	sin valor
05	vivienda	regular	2 pisos	VAR B
06	vivienda + comercio	regular	3 pisos	valor ambiental
07	vivienda + comercio	malo	3 pisos	valor ambiental
08	vivienda	malo	2 pisos	valor ambiental
09	vivienda + comercio	regular	2 pisos	VAR B
10	vivienda + comercio	regular	2 pisos	VAR B
11	vivienda	regular	2 pisos	VAR B
12	vivienda + comercio	bueno	2 pisos	VAR A
13	vivienda + comercio	regular	4 pisos	valor ambiental
14	vivienda + comercio	malo	2 pisos	valor ambiental
15	vivienda + comercio	malo	3 pisos	VAR B
16	vivienda	bueno	2 pisos	sin valor
17	vivienda	regular	2 pisos	valor ambiental
18	vivienda	regular	2 pisos	valor ambiental
19	vivienda + comercio	malo	2 pisos	VAR B
20	vivienda	malo	2 pisos	VAR B
21	vivienda + comercio	malo	2 pisos	VAR B
22	vivienda + comercio	bueno	3 pisos	VAR A
23	vivienda	malo	2 pisos	VAR B
24	vivienda	regular	3 pisos	valor ambiental
25	vivienda + comercio	regular	2 pisos	VAR B





- Área de estudio
- Sectores censales
- Conventillos
- Predios CHC

Escala: 1:10000  
Elaboración: Grupo de tesis



Mapa 05. Ubicación de conventillos en sus sectores censales



Es importante recalcar que el acceso a los inmuebles fue limitado debido a la desconfianza de sus actuales residentes, sin embargo a través de ingresos de corta duración, conversaciones con inquilinos o vecinos y observación, se logró verificar la condición de conventillo de estas edificaciones. Lamentablemente, la información obtenida no permitió generar una base de datos sobre sus características específicas. No obstante, a través de datos INEC 2010, se generó la siguiente tabla resumen de porcentajes, la misma que busca recalcar de manera general las deficiencias en necesidades básicas existentes en los 17 sectores censales donde se encuentran los 25 conventillos citados.

Tabla 05\_ Datos de necesidades básicas de los sectores censales

Porcentaje	Aspecto
29.34%	viviendas que albergan de 2 a 3 personas /dormitorio
6.45%	viviendas que presentan hacinamiento crítico (más de 4 personas / dormitorio)
25.29%	hogares que comparten las instalaciones para bañarse
2.48%	hogares que no poseen instalaciones para bañarse
24.12%	hogares que comparten el servicio higiénico
17.33%	hogares que no tienen cocina exclusiva

Si bien estos datos no corresponden exclusivamente a conventillos sino a todo el sector censal, reflejan claramente el déficit en instalaciones especiales como baños y cocina, así como un significativo porcentaje de viviendas con hacinamiento.



### 3.3 SÍNTESIS

La ciudad de Cuenca, como consecuencia del crecimiento demográfico, de la creciente expansión urbana y de los fenómenos de migración de población campo - ciudad, se convirtió en la segunda mitad del siglo XX en polo de atracción de migrantes campesinos, los cuales comenzaron a habitar algunas edificaciones del centro histórico que quedaron desocupadas, ya que sus antiguos ocupantes se trasladaron hacia otros sectores de la ciudad. De este modo, debido al hacinamiento que se permitió en algunas de estas edificaciones, la década de los setenta, fue el inicio del fenómeno de los conventillos en el centro de la ciudad de Cuenca.

La verificación de la presencia actual de 25 conventillos en las Parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario del Centro Histórico de Cuenca (área de estudio), demuestra que ésta es una manera de habitar que continua vigente en el núcleo central, como respuesta a la demanda de vivienda. De éstos, el 80% se ubica en la parroquia Gil Ramírez Dávalos y el 20% en El Sagrario. Pese a que, en el PECHC (2001) se atribuye la ubicación de esta tipología de vivienda a la cercanía a centros de abasto, nuestra verificación determina que, el 35% de los conventillos se encuentran dentro de un radio de 300 m del Mercado 10 de Agosto, y los restantes se encuentran ubicados de manera dispersa, pero con tendencia hacia la zona sur-oeste del área de estudio.

Los conventillos identificados presentan las siguientes características: respecto al uso de la edificación, 9 tienen uso solo de vivienda y 16 complementan vivienda con comercio; respecto al estado de la edificación: 4 se encuentran en buen estado, 13 en estado regular y 8 en mal estado; según el número de pisos: 17 tienen 2 pisos, 7 tienen 3 pisos y 1 tiene 4 pisos; finalmente según la valoración patrimonial: existen 2 con VAR A, 12 con VAR B, 9 con valor ambiental y 2 sin valor.

Entre las principales características comunes observadas en los conven-

tillos, se citan las siguientes:

- Algunos inmuebles cuentan con actividad comercial destinada a la venta de comida, ropa y reparación de relojes en sus zaguanes, generalmente éstos tienen las puertas de ingreso abiertas, lo que permite la afluencia de personas a todas horas del día, mientras que en los que no existe actividad comercial en el zaguán la puerta de ingreso permanece cerrada.
- En 15 de los conventillos identificados, existen locales comerciales en planta baja hacia la fachada exterior, con actividades como: venta de comida, ropa y calzado, reparación de calzado y ropa, entre otras.
- Generalmente en los patios de los conventillos se desarrollan actividades diarias como circulación, colgado de ropa de forma colectiva, y en algunas ocasiones, las actividades de los zaguanes como venta de comida o leche, se prolongan al patio,
- Gran porcentaje de las ventanas se encuentran cubiertas con sábanas o cartones para evitar que desde el exterior se observe lo que ocurre en estos inmuebles.



# 04

Propuesta de intervención  
Anteproyecto





Para la elaboración de la propuesta de rehabilitación en un conventillo del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, fue escogido el inmueble “Casa Armijos”, denominado así por el grupo de tesis, su selección responde a su condición actual de conventillo, su ubicación en nuestra área de estudio y su accesibilidad, ya que debido a la presencia de un comercio en su patio posterior, el ingreso continuo a esta edificación es factible.

#### 4.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS “CASA ARMIJOS”

El Dr. Alfonso María Borrero Moscoso, abogado, historiador, decano de la Facultad de Jurisprudencia y Vicerrector de la Universidad de Cuenca, séptimo hijo del Dr. Antonio Borrero y Cortázar, Presidente del Ecuador 1875 – 1876 y Rosa Moscoso Cárdenas, contrae matrimonio con Armelia Vega Larrea el 18 de Agosto de 1893. Bajo esta unión conyugal se construye a finales del siglo XIX, la casa de habitación, objeto de nuestro estudio.

Alfonso María Borrero Moscoso fallece el 5 de julio de 1926. Hasta el 1 de Marzo de 1937, el inmueble propiedad de la señora Armelia Vega viuda de Borrero y sus hijos Borrero Vega, es enajenada con el gravamen de hipoteca, y adquirida por el Dr. Luis Guillermo Peña Delgado y su esposa doña Aleja Andrade Astudillo, ante el notario Dr. Miguel César Cherres Ortega.

Bajo la posesión de la familia Peña Andrade, la edificación estaba conformada por un departamento central de dos pisos dotado por una red completa del servicio de agua potable e higiénico y que cumplía con la función de residencia familiar, y de dos tiendas departamentos a los lados norte y sur de la puerta de entrada. La de lado norte estaba arrendada a Aurora Lupercio y destinada a la venta de ropa confeccionada y también a vivienda propia suya, y del lado sur a José Tenemasa y destinada a la industria avícola. Cada una de estas tiendas se integraba por

tres piezas unidas entre sí y contaba con instalaciones de luz eléctrica y de agua potable, con servicios de lavabo y excusados.

El 13 de Julio de 1972, el Dr. Luis Guillermo Peña Delgado y doña Aleja Andrade Astudillo, venden el inmueble a Don Ángel Augusto Armijos Líneros y su esposa doña María Esther Durán ante el notario Dr. Florencio Regalado Polo. En el contrato, el comprador declara que conoce la integridad de la casa, sus patios y el sitio del lado occidental.

El inmueble fue residencia del Sr. Ángel Armijos, sus hijos Armijos Durán, su esposa Alicia Ninfa Peña Suscal y sus hijos Armijos Peña hasta inicio de la década de los años ochenta, cuando adiciona un nuevo bloque hacia la zona occidental, subdivide los espacios interiores y se convierte en su totalidad en casa de alquiler.

Tras su traslado de residencia instalan el negocio “Baños calientes 10 de Agosto” en la parte posterior de la edificación, el mismo que funciona hasta la fecha.

Tras el fallecimiento del Señor Ángel Armijos el 9 de Junio del 2003 y la partición de sus bienes, la casa de habitación se le adjudica a los herederos Armijos Peña y a su madre Señora Alicia Peña Suscal, al transferir los herederos Armijos Durán la totalidad de sus derechos y acciones sobre el bien a sus medio hermanos.

En la actualidad y tras la muerte de su madre Señora Alicia Peña el 31 de Marzo del 2010, el bien es de propiedad de los herederos Armijos Peña y cumple con la función de casa de alquiler para quince grupos familiares. Adicionalmente al negocio de “Baños calientes”, existen tres negocios: imprenta y tienda de venta de polleras al lado norte de la puerta de entrada y una reparadora de calzado del lado sur.

## LINEA DE TIEMPO

Finales siglo XIX

Bajo la unión conyugal del Dr. Alfonso María Borrero Moscoso y Armelia Vega Larrea, se construye la casa de habitación, objeto de nuestro estudio.

1937

El inmueble es enajenado con el gravamen de hipoteca, y adquirido por el Dr. Guillermo Peña Delgado y su esposa doña Aleja Andrade Astudillo.

1972

El Dr. Guillermo Peña y su cónyuge Aleja Andrade, venden el inmueble a Don Ángel Augusto Armijos Lineros y su esposa doña María Esther Durán.

1980

El inmueble deja de cumplir su función de residencia familiar y se convierte en su totalidad en casa de alquiler. En la parte posterior de la edificación se instala el negocio "Baños calientes 10 de Agosto", el cual se mantiene hasta la actualidad.

2010

Tras el fallecimiento del Señor Ángel Armijos, los herederos Armijos Durán ceden la totalidad de sus derechos y acciones sobre el bien a sus medio hermanos Armijos Peña.

2015

El inmueble alberga a quince grupos familiares y posee cuatro negocios: "Baños calientes 10 de Agosto", una imprenta, tienda de venta de polleras y una reparadora de calzado.





Figura 01. Vista exterior "Casa Armijos" \_ 2015

## 4.2 DATOS DEL INMUEBLE

Edificación:

Casa Armijos

Ubicación: Tarqui 6-63, Cuenca, Ecuador

Año de construcción: Finales del siglo XIX

Usos actuales:

Quince cuartos de alquiler:

- Siete cuartos para una persona
- Cuatro cuartos para dos personas
- Dos cuartos para cuatro personas
- Dos cuartos para cinco personas

Cuatro locales comerciales:

- Venta de polleras
- Arreglo de calzado
- Imprenta
- "Baños calientes" (Duchas de alquiler)

Cuatro patios, patio para secado de ropa y terraza patio

Superficie de terreno:

589.42 m<sup>2</sup>

Superficie edificada:

750.35 m<sup>2</sup>

Circulación horizontal:

119.73 m<sup>2</sup>

Circulación vertical:

23.17 m<sup>2</sup>

Espacios comunes (patios):

131.94 m<sup>2</sup>

Total:

1025.19 m<sup>2</sup>

COS:

70%

CUS:

143%

Materialidad:

Adobe, bahareque, ladrillo y madera

Muros y paredes: Cerámica, madera, mármol y ladrillo

Pisos:

Madera

Entrepisos:

Madera

Carpinterías:

Madera

Cielorrasos:

Carrizo con revoque de barro y madera

Cubiertas:

Teja y zinc

#### 4.3 ANÁLISIS ESTADO ACTUAL “CASA ARMIJOS”

El inmueble denominado como “Casa Armijos”, está ubicado en el Centro Histórico de Cuenca, en la calle Tarqui 6-63. La edificación se encuentra catalogada como VAR A, según la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del Cantón Cuenca y alberga actualmente a un total de treinta y cinco personas.

Según lo que establece la ordenanza vigente, las edificaciones VAR A, “son las edificaciones que cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área”. Las maneras de abordar el análisis de un inmueble con valor patrimonial engloban diversos estudios, pero de manera general éstos buscan conocer su partido arquitectónico, historia, transformaciones sufridas, corriente o estilo arquitectónico en el que se fundamentó o inspiró su diseño y la tipología a la cual responde.

Para efectos del análisis del inmueble se elaborará el estudio de tramo, análisis de tipología y estilo arquitectónico, análisis de cronología de adiciones y estudio de daños; éstos se complementarán con la aplicación de algunos aspectos citados en el Tabla 02, esta agrupación de criterios de estudio nos da como resultado la Tabla 06, con los aspectos para el análisis del estado actual de la “Casa Armijos”.

Tabla 06\_ Aspectos para el análisis del estado actual “Casa Armijos”

Edificio y entorno	
	ubicación
	estudio de tramo
Morfología	
	tipología y estilo arquitectónico
	cronología de adiciones
Funcionalidad	
	circulaciones
	espacios intermedios
	adecuación grupos sociales
	espacio de almacenamiento
	vigibilidad
Recursos tecnológicos	
	estructura y materiales
	daños
	optimización de instalaciones
	ventilación
	iluminación





Ubicación



Figura 02. Ecuador\_ Cuenca



Figura 03. Cuenca\_ Centro Histórico

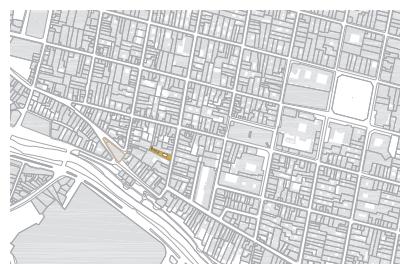


Figura 04. Sector Centro Histórico de Cuenca\_ "Casa Armijos"



Figura 05. Sector Centro-Oeste del Centro Histórico de Cuenca\_ Casa Armijos



## Ubicación

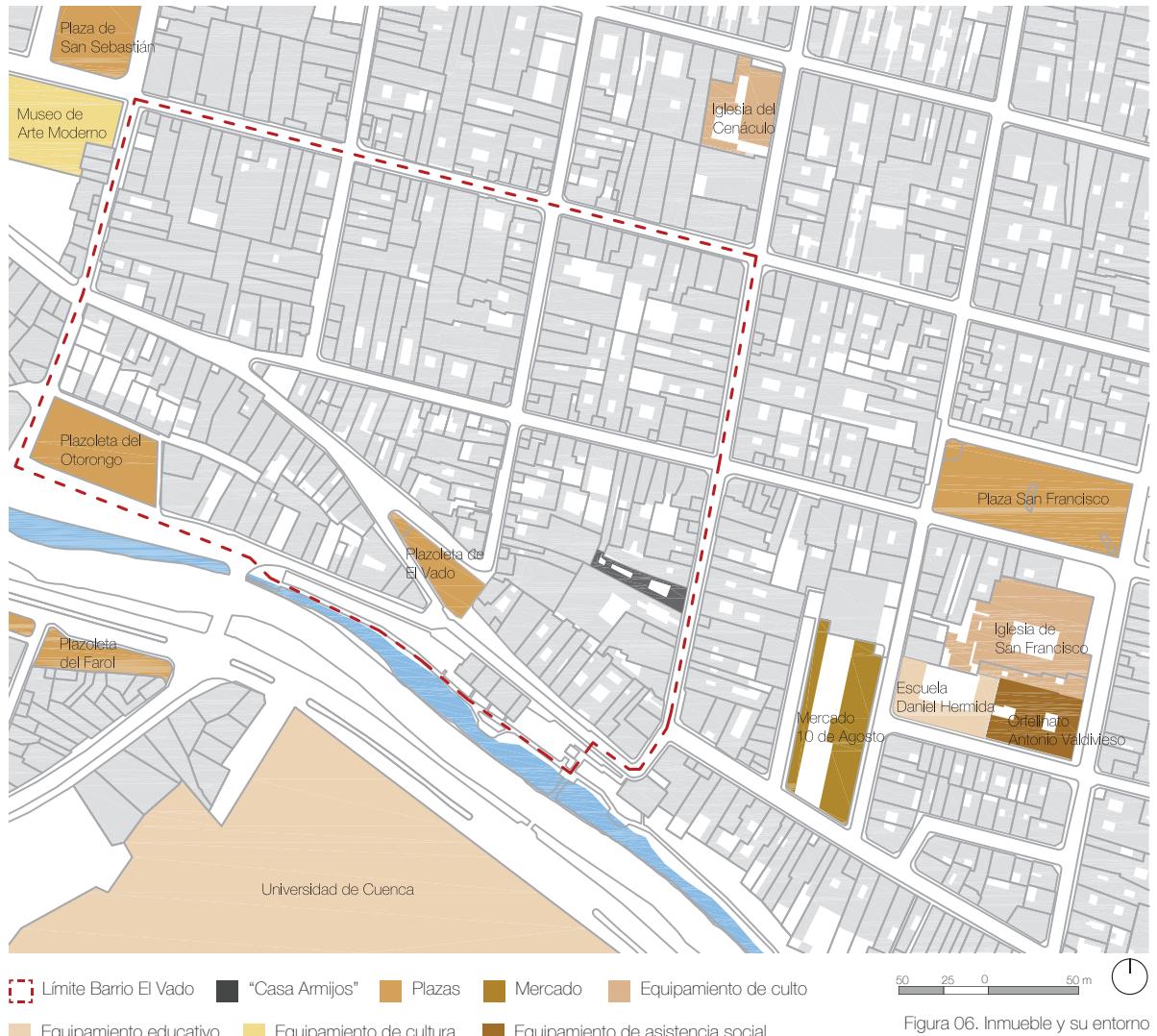
El inmueble es una edificación medianera ubicada en el Barrio El Vado del Centro Histórico de Cuenca. Dentro de su entorno inmediato de 300m, se encuentran plazas y equipamientos de importancia entre los que se destacan: Plazoleta de El Vado, Plaza de San Francisco, Plazoleta del Otorongo, Plazoleta del Farol, Iglesia de San Francisco, Iglesia del Cenáculo, Orfelinato Antonio Valdivieso, Escuela Daniel Hermida, Universidad de Cuenca y Mercado 10 de Agosto (Figura 06).

El Vado es un barrio tradicional, situado en la periferia de la terraza central, al suroeste de la ciudad histórica. Está conformado por seis manzanas, comprendidas en sentido sur – norte, entre la calle de La Condamine y la calle Sucre y en sentido este – oeste, por la calle Tarqui hasta la Coronel Tálbot.

Córdoba et al (1979), citan como principales características y aspectos del barrio: el trazado vial en damero, la topografía regular del terreno (excluyendo la Bajada de El Vado), implantación continua (sin retiros), usos múltiples, alta densidad poblacional y conformación social homogénea. En el barrio se encuentra la tradicional la plazoleta de El Vado, rehabilitada en el año 2011.

Guzmán & Ulloa (2008), afirman que éste es un barrio en donde se llevaron a cabo diversos oficios de gran tradición; que de cierta manera aún se conservan aunque en menor medida, entre los que destacan: panadería, peluquería, pirotecnia, hojalatería y hormando de sombreros.

Hasta fines del siglo XIX en el sector del barrio de El Vado había casas de escala reducida, de una y dos plantas organizadas mediante patios destinados para viviendas artesanales (Merchán et al, 2002, citado en (Guzmán & Ulloa, 2008, p.48)).



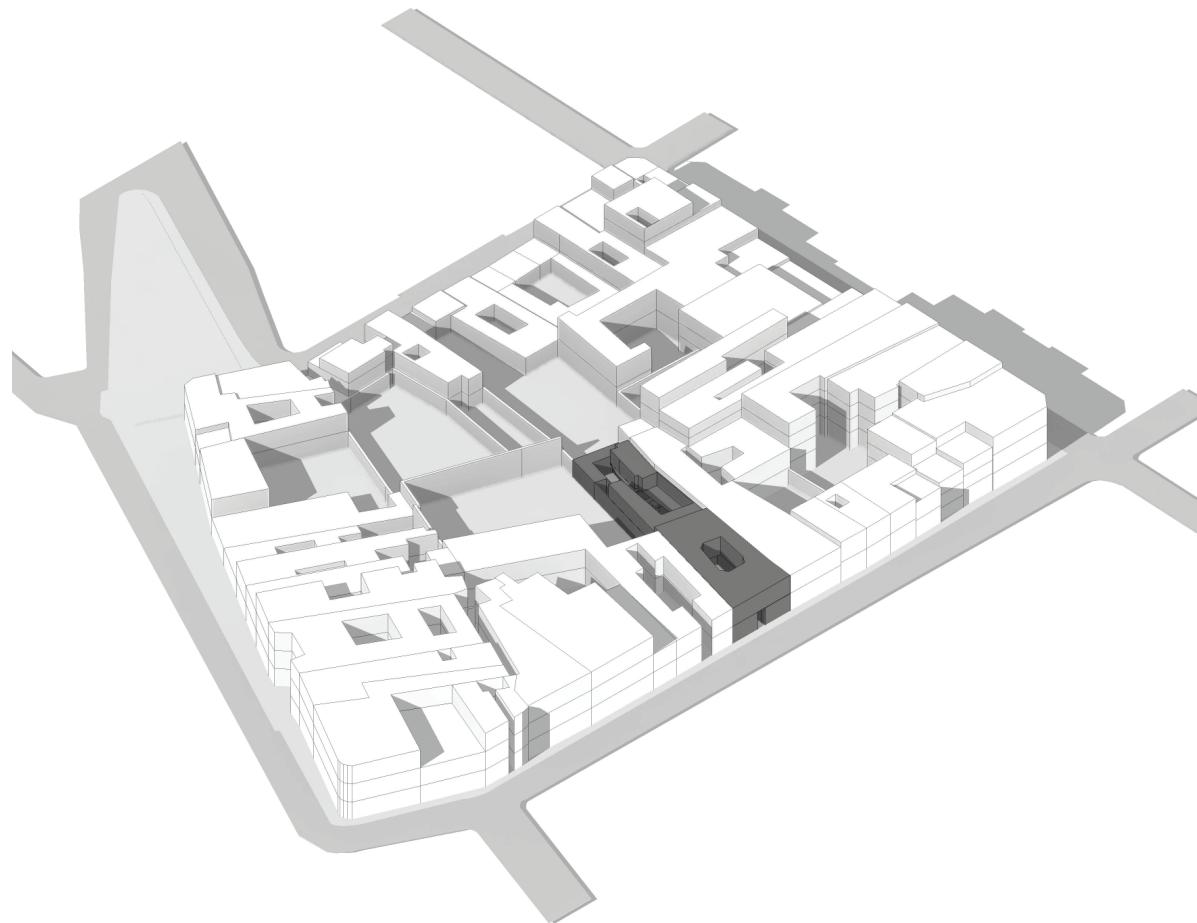


Figura 07. Casa Armijos emplazada en su manzana comprendida entre las calles: Tarqui, Presidente Córdova, Juan Montalvo y La Condamine

### Ubicación

La manzana donde se emplaza la “Casa Armijos”, está ubicada al extremo sureste del barrio El Vado y se conforma por la intersección de las calles Tarqui, Presidente Córdova y Juan Montalvo y por la calle peatonal Calle de la Cruz. En ésta existen 51 edificaciones, cuyas características se detallan en la Tabla 07.

Tabla 07\_ Cuadro resumen de características de las edificaciones en la manzana de estudio

Uso	Total	Valoración	Total
comercio	04	VAR A	08
hotel	01	VAR B	17
municipal	03	ambiental	09
parqueadero privado	03	sin valor	08
privada (universidad)	01	negativo	09
vivienda	14		
vivienda + comercio	25		
Número de pisos	Total	Estado	Total
1 piso	10	bueno	30
2 pisos	21	regular	07
3 pisos	15	malo	14
4 pisos	05		



## Tramo

La "Casa Armijos" pertenece al tramo oeste de la calle Tarqui entre La Calle de la Cruz y Presidente Córdova. Aguirre et al (2010), afirman que el tramo se constituye en su mayoría por construcciones de finales del siglo XIX, e inicios y mediados del siglo XX.

Este tramo está conformado por dieciséis edificaciones, de las cuales cuatro tienen categoría VAR A, seis VAR B, cuatro valor ambiental, una sin valor y una con impacto negativo. Es un tramo homogéneo existiendo edificaciones únicamente de dos y tres pisos, de las cuales en su mayoría es evidente el manejo del lleno y del vano, el ritmo, la repetición de elementos y la simetría en sus fachadas (Figura 08).



Figura 08. Tramo Calle Tarqui entre La Condamine y Presidente Córdova


 Tramo

Con el análisis del tramo, se observó que las dos edificaciones colindantes al inmueble, fueron construidas en la misma época, es decir a finales del siglo XIX; por esta razón buscamos características en éstas, que determinen similitudes con el inmueble de estudio. Estas edificaciones mantienen su configuración de patio y tras-patio, a pesar que en la parte posterior de la edificación adyacente del lado izquierdo existe actualmente un parqueadero, y solamente permanece el registro de su tras-patio. El primer patio de las tres casas se configura con columnas perimetrales que delimitan los pasillos que lo rodean; además se evidenció que las gradas originales de los inmuebles estaban dispuestas a uno de los dos laterales del patio central. Por otro lado, el ritmo en fachada de las tres edificaciones, se remarcaba a través de las distancias iguales entre sus tres vanos dispuestos en planta baja y planta alta; cabe recalcar que esta distancia es la misma en las tres casas y en las plantas altas los vanos se enmarcan con balcones.

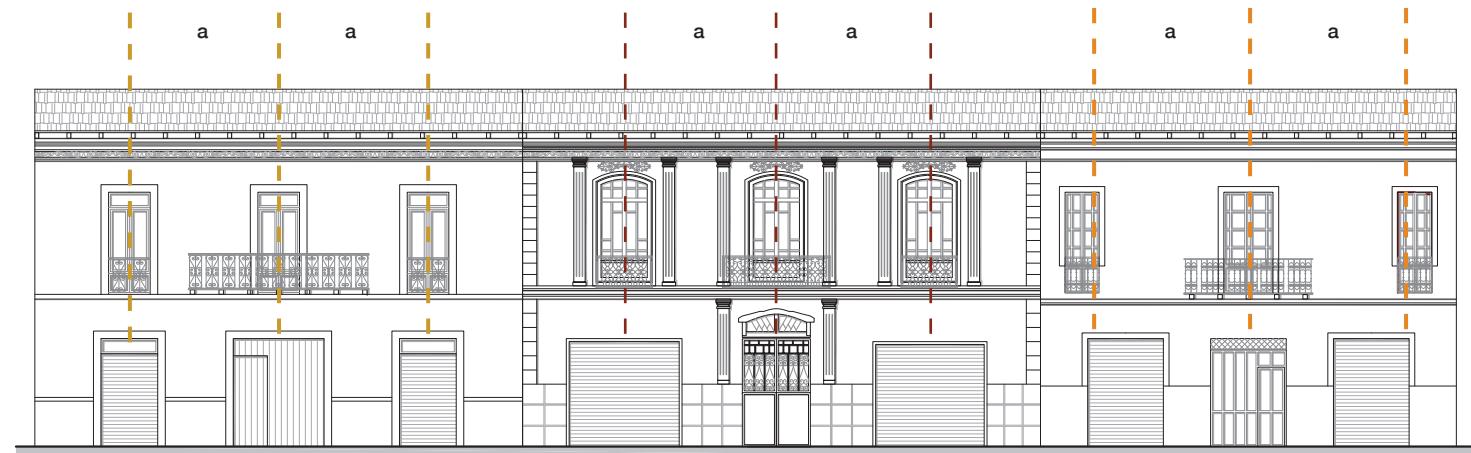


Figura 09. Casa Armijos y sus edificaciones colindantes



### Convivencia de usos

La edificación actualmente funciona como vivienda multifamiliar con cuartos de alquiler, este uso se complementa con los comercios existentes en planta baja (cuatro comercios fijos y dos transitorios). En la fachada frontal existen dos locales comerciales destinados a la venta de artesanías y bordados y a la reparación de calzado, en un local interior del primer patio funciona una imprenta, y en la parte posterior de la edificación funciona un servicio de duchas de alquiler bajo el nombre de "Baños Calientes 10 de Agosto", cuyos propietarios son los mismos dueños del inmueble. Los comercios transitorios consisten en una estación de reparado de relojes que funciona en el zaguán de acceso, y en el servicio de venta de leche ofertado en las mañanas en el primer patio.

El negocio de duchas de alquiler brinda servicio a una gran variedad de usuarios, incluyendo los inquilinos del mismo inmueble, inquilinos de edificaciones del sector, comerciantes del Mercado 10 de Agosto y de la Plaza San Francisco. En la actualidad existen once duchas sin embargo únicamente siete de éstas se encuentran en funcionamiento, según observaciones este servicio es mayormente ocupado el día sábado a media mañana con una frecuencia de 18 personas / hora, entre semana su uso se reduce a un promedio de dos personas / hora. El costo del servicio es \$1.40.

El zaguán de la edificación, es utilizado por un relojero, el mismo que utiliza también una bodega ubicada en el extremo izquierdo del primer patio, para guardar su estante de trabajo.



Figura 10. Planta N= 0.00 / N= 3.72  
Convivencia de usos



Figura 11. C1\_ "Artesanías y bordados Zhigzaz"



Figura 12. C2\_ Reparación de relojes

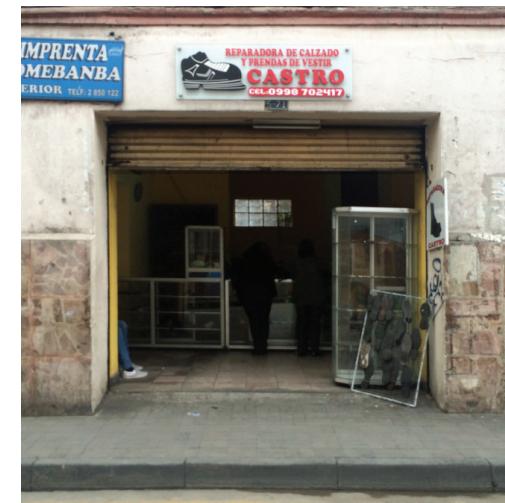


Figura 13. C3\_ "Reparadora de calzado Castro"



Figura 14. C4\_ Venta de leche de vaca



Figura 15. C5\_ "Imprenta Tomebamba"

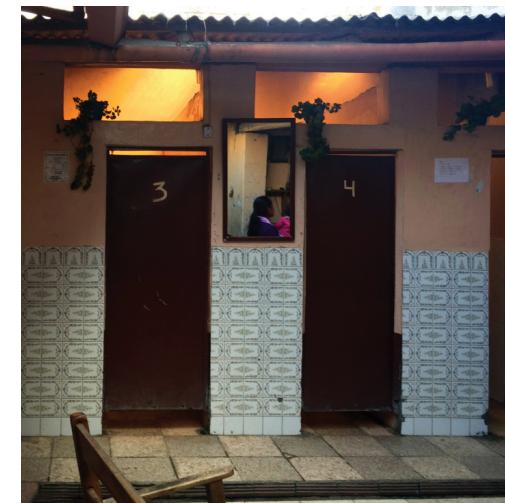


Figura 16. C6\_ "Baños calientes 10 de Agosto"

## I Tipología y estilo arquitectónico

Hasta mediados del siglo XX, la ciudad de Cuenca conservaba la tradicional casa organizada a través de patios interiores, que iban de uno a tres: patio, traspasio y huerta. La edificación estudiada se enmarca dentro de esta tipología, con acceso central y la conexión entre patios por medio de un paso central denominado en nuestro medio como zaguán.

La "Casa Armijos" cuenta con más de un siglo de existencia y varias adaptaciones, en la actualidad se conforma por cuatro patios en planta baja que permiten la distribución de los espacios alrededor de los mismos. El bloque posterior, el cual es el más reciente, alberga al comercio "Baños calientes 10 de Agosto".

El inmueble cuya época de construcción comprende finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX, es un ejemplo de arquitectura vernácula, su fachada frontal muestra ciertas características que evidencian influencias de la época con una composición simple y constante.

En su fachada frontal los elementos están dispuestos siguiendo un orden y proporciones, logrando así un equilibrio entre el lleno y el vacío. Existen un total de seis vanos en sus dos plantas delimitados por ocho pilastras de orden dórico; de éstos, tres son puertas en planta baja y tres ventanas en planta alta. La puerta central es el acceso hacia la edificación, mientras que las dos puertas laterales son acceso exclusivo a los locales comerciales; es evidente que las puertas originales de estos dos espacios han sido reemplazadas por puertas enrollables que facilitan el desarrollo de la actividad comercial.

Por otra parte existen tres balcones de madera y hierro forjado en planta alta. La fachada posee un zócalo de cerámica y remata en planta alta con una cornisa y alero conformado por canecillos de madera equidistantes, el tipo de cubierta utilizada es inclinada y de teja tradicional.

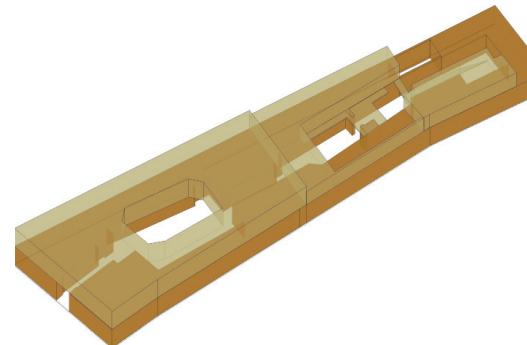


Figura 17. Volumetría Casa Armijos

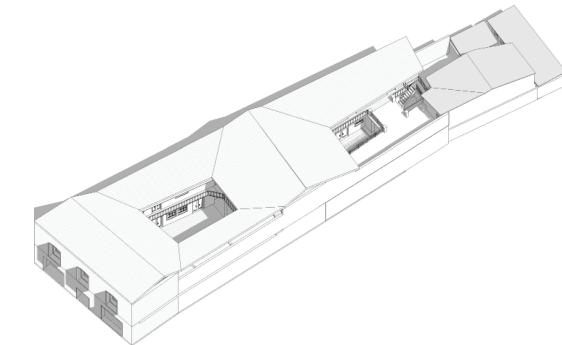


Figura 18. Axonometría general estado actual Casa Armijos

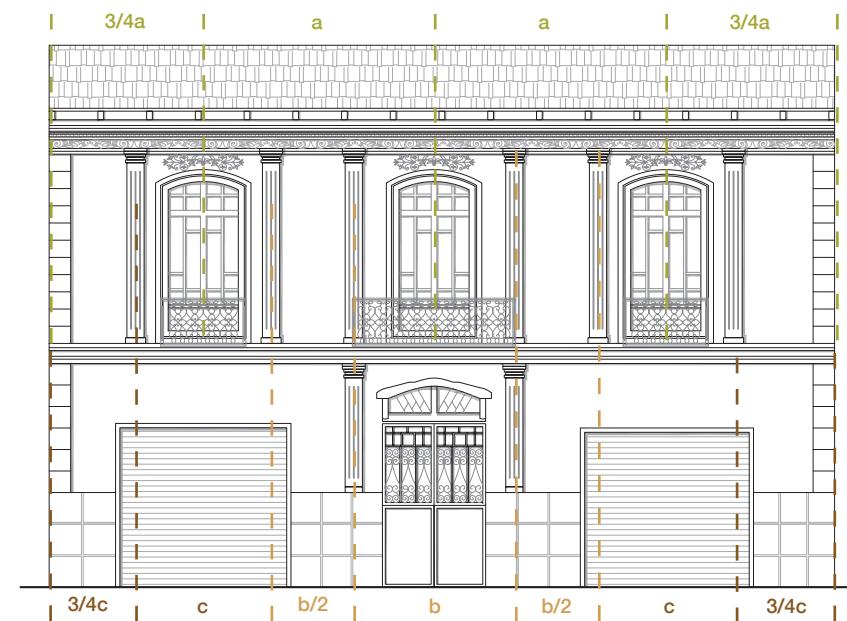


Figura 19. Fachada Este "Casa Armijos" con análisis de ritmo y repetición

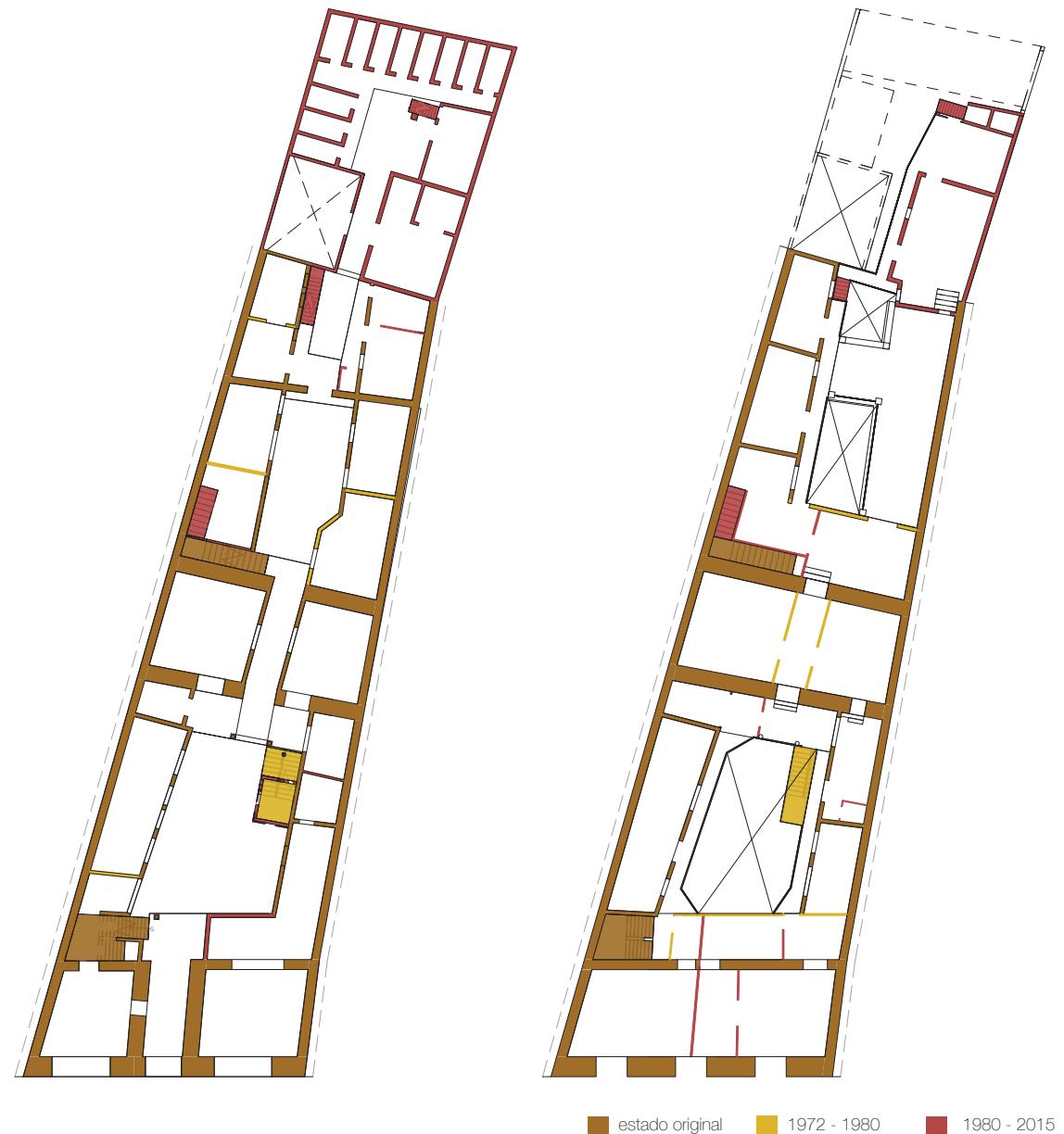


Figura 20. Planta N=0.00 / N=3.72 - Cronología de adiciones



### Cronología de adiciones

A través de los antecedentes históricos y la línea de tiempo del inmueble, desarrollados con los datos de las escrituras de la edificación y relatos de la actual propietaria y una antigua vecina del inmueble, se consiguió reconstruir de manera aproximada la cronología de adiciones. Para el desarrollo de este estudio, se dividió a las transformaciones en la edificación en tres etapas:

- estado orginial (1900-1972): años en que la edificación fue destinada para vivienda de la familia Borrero-Vega y posteriormente de la familia Peña-Andrade, en este tiempo la edificación no presentó alteraciones significativas, conservando su forma y función desde su época de construcción inicial.
- 1972-1980: tras la compra del inmueble por parte del Señor Ángel Armijos en el año 1972, éste fue utilizado como residencia de la familia Armijos-Peña, sin embargo algunos cuartos comenzaron a destinarse para arriendo de tercera personas, motivo por el cual se observan las primeras adiciones para subdividir espacios. Una adición de impacto, fue el eliminar la galería en planta alta para ampliar área destinada a vivienda y la adición del núcleo de gradas en el primer patio.
- 1980-2015: la familia Armijos-Peña, se muda de residencia y el inmueble es destinado en su totalidad para alquiler. A su vez el dueño del inmueble decide utilizar el patio posterior, antigua huerta, para emplazar el negocio de "Baños Calientes", el cual se conserva hasta la actualidad; debido a esto, se construyó todo el bloque posterior de mampostería de ladrillo y se perdió la forma inicial de la vivienda de patio - tras-patio y huerta. Adicionalmente debido a la necesidad de subdividir espacios se incorporaron nuevos tabiques, se alteraron los vanos, las carpinterías originales existentes en toda la edificación fueron reemplazadas con excepción de algunas del primer patio, y se añadieron tres núcleos de gradas para generar más cuartos de alquiler en planta alta.



## Circulaciones

El inmueble cuenta con cinco núcleos de escaleras, de los cuales dos se encuentran en el primer patio y permiten el acceso a los cuartos ubicados en la crujía frontal de planta alta (G1 y G2) (Figura 22 y 23), el tercer núcleo permite el acceso directo al cuarto 2B (G3) (Figura 24), la cuarta grada se ubica en el tercer patio y permite el acceso al cuarto 4B (G4) (Figura 25) y el quinto núcleo de escaleras ubicado en la parte posterior de la edificación comunica al bloque de duchas con el espacio destinado al almacenaje de los tanques de agua ubicados en planta alta (G5) (Figura 26).

Con respecto a la circulación horizontal, los cuartos se organizan a través de pasillos (Figura 27), que representan el 11.68% del total de metros cuadrados construidos, con un total de 119.73m<sup>2</sup>. Es evidente que las circulaciones horizontales y verticales existentes en la edificación son una respuesta a las necesidades inmediatas de los ocupantes, ya que existen bloques añadidos e innecesarios y cinco núcleos de escaleras en 1025.19m<sup>2</sup> de construcción.

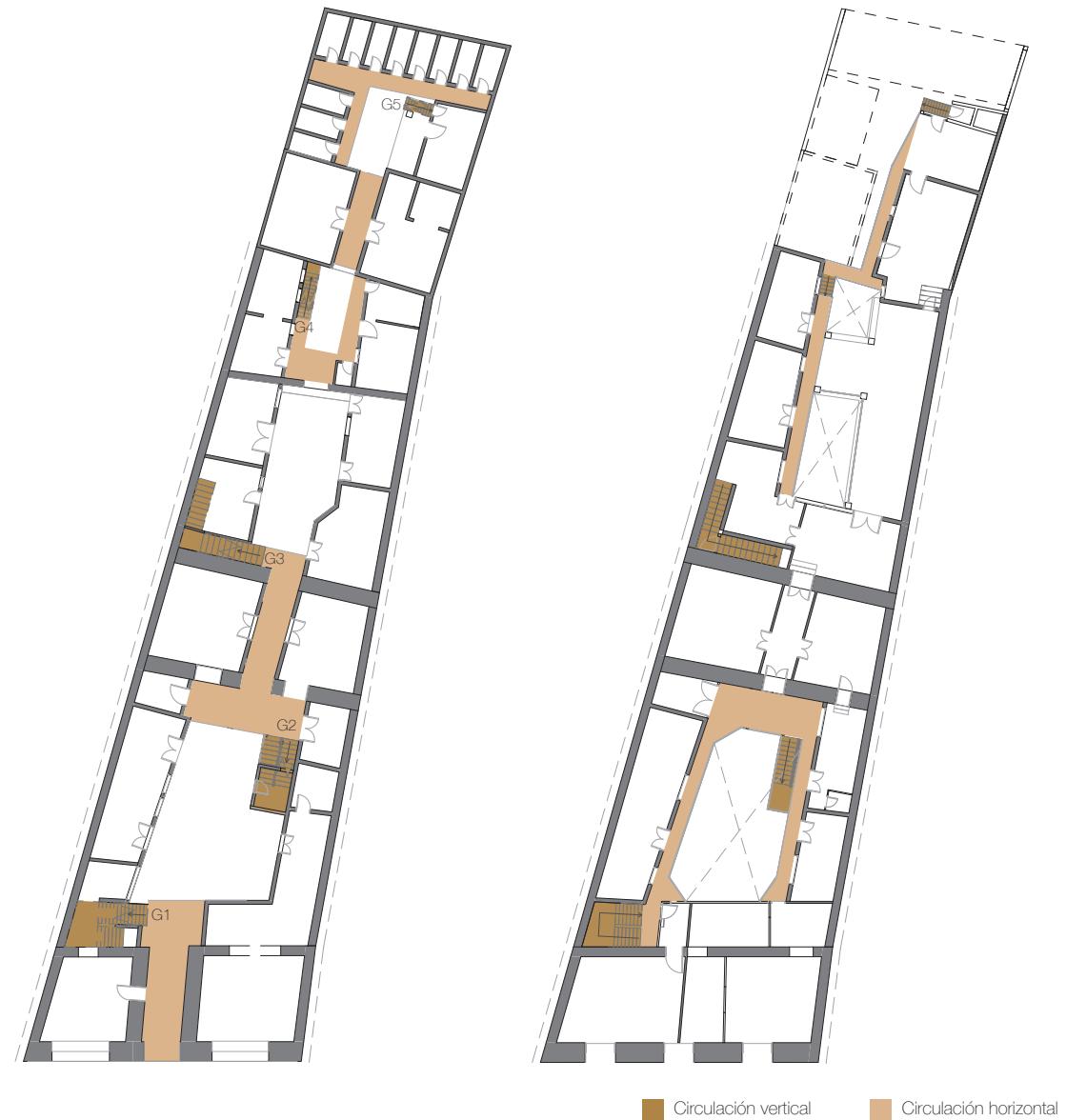


Figura 21. Planta N=0.00 / N=3.72 - Circulaciones



Figura 22. Núcleo de gradas G1



Figura 23. Núcleo de gradas G2



Figura 24. Núcleo de gradas G3



Figura 25. Núcleo de gradas G4



Figura 26. Núcleo de gradas G5

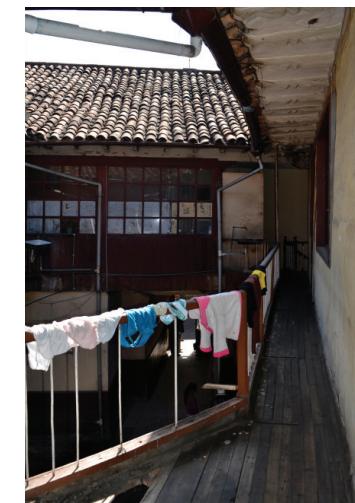


Figura 27. Pasillo Planta N=3.72



## Espacios Intermedios

Como espacios intermedios se han considerado pasillos, patios, balcones y terrazas, existentes en el inmueble.

En planta baja, existen cinco patios, que constituyen el punto de encuentro de vecinos y permiten la recreación de los niños; a su vez los patios se vinculan con los pasillos permitiendo así la conexión entre los diferentes espacios de vivienda. El primer patio (P1) tiene carácter semi-público, en éste existen dos comercios, la imprenta y el puesto de venta de leche. En la parte posterior de la edificación frente a las duchas de alquiler se genera un patio (P5) que funciona como espacio de estancia para los usuarios de las mismas. Adicionalmente, en la parte posterior existe un patio para secado de ropa. (P4)

En planta alta los pasillos cumplen con tres funciones: conexión entre cuartos de alquiler, encuentro entre vecinos y tendido de ropa. En los pasillos del primer patio en planta alta existen dos lavabos que son utilizados de forma comunal para la preparación de alimentos y aseo de los inquilinos.

Por otro lado, existe una terraza privada en planta alta (T1) que pertenece a tres cuartos (2B, 3B y 2D), ésta sirve para la recreación de los niños de los arrendatarios de los cuartos mencionados anteriormente, y como espacio de lavado y secado de ropa.



Figura 28. Planta N= 0.00 / N= 3.72 - Espacios intermedios



Figura 29. Patio P1



Figura 30. Patio P2



Figura 31. Patio P3



Figura 32. Patio P4

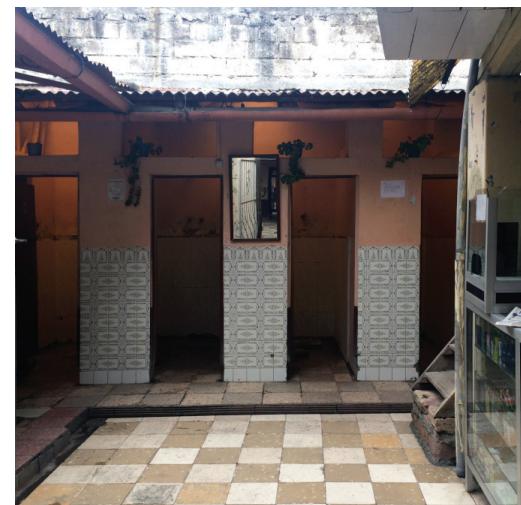


Figura 33. Patio P5



Figura 34. Terraza T1



### Adecuación de grupos familiares

El inmueble como vivienda multifamiliar cuenta con quince unidades de vivienda de alquiler, siete en planta baja y ocho en planta alta (Figura 35). En la edificación viven treinta y tres personas, distribuidas en siete unidades de vivienda para una sola persona (Tipo A), cuatro para dos personas (Tipo B), dos para cuatro personas (Tipo C) y dos unidades de vivienda para familias compuestas por cinco personas (Tipo D).

Tabla 08\_ Cuadro de áreas de los espacios de vivienda existentes en la edificación

Composición familiar	Unidad de vivienda	Total cuartos	Área (m <sup>2</sup> )
Una persona	A1	1	16.70
	A2	2	33.85
	A3	1	11.42
	A4	1	14.48
	A5	1	14.43
	A6	1	18.76
	A7	1	24.91
Dos personas	B1	1	28.39
	B2	1	14.81
	B3	1	13.43
	B4	1	21.57
Cuatro personas	C1	2	26.38
	C2	1	9.09
Cinco personas	D1	2	45.81
	D2	5	88.00



Figura 35. Planta N= 0.00 / N= 3.72 - Adecuación de grupos familiares

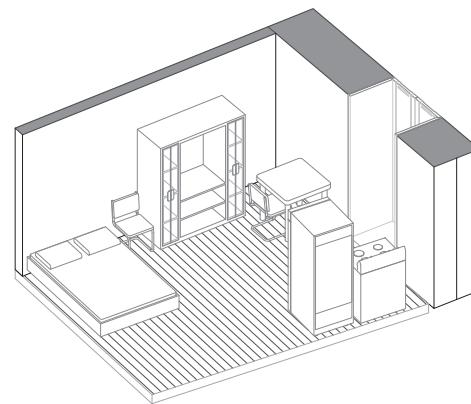


Figura 36. Unidad de vivienda A1

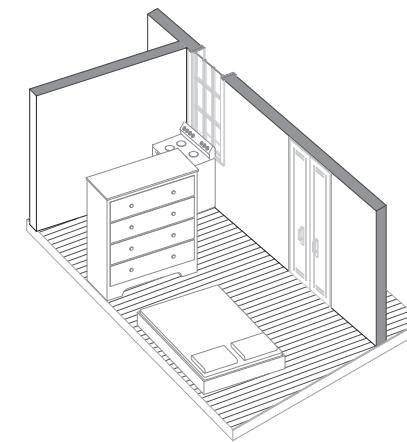


Figura 37. Unidad de vivienda B3

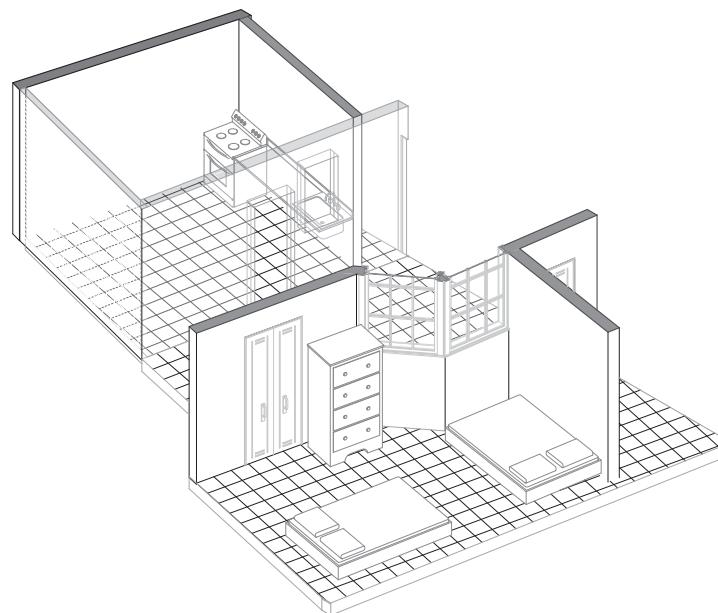


Figura 38. Unidad de vivienda C1

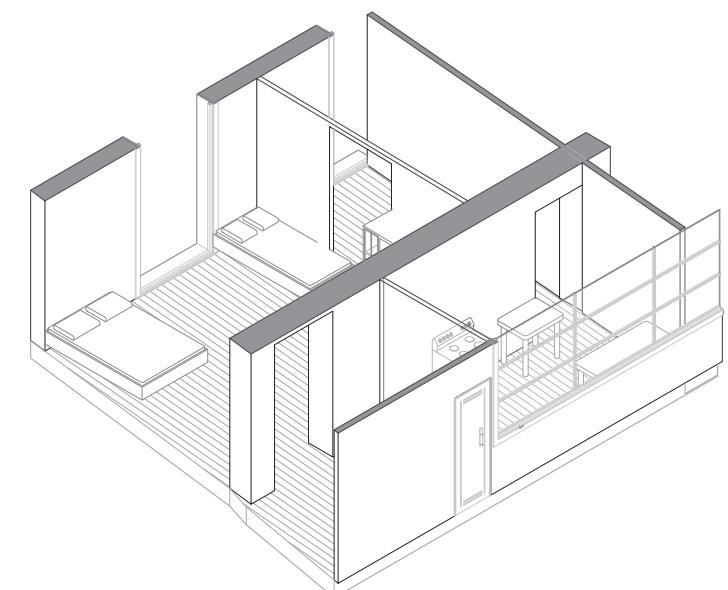


Figura 39. Unidad de vivienda D1



### Espacio de almacenamiento

La mayoría de los cuartos de alquiler de la edificación cumplen las funciones de dormitorio y cocina en un solo espacio, donde el área para almacenamiento es improvisado con la colocación de muebles y estantes. Generalmente los cilindros de gas están localizados en ambientes cerrados cercanos a todas las pertenencias de los usuarios, hecho que representa un riesgo para los habitantes. Con respecto al espacio destinado al almacenamiento de utensilios de cocina y ropa los ocupantes han improvisado mobiliarios que permiten un almacenaje general, a la vez que dividen los espacios.



Figura 41. Unidad habitacional B2



Figura 40. Unidad habitacional A1



Figura 42. Unidad habitacional B3



Figura 43. Unidad habitacional A1



Figura 44. Recubrimiento vanos\_ unidad habitacional A7



Figura 45. Recubrimiento vanos\_ unidad habitacional D1



### Vigilabilidad

En este inmueble, todos los inquilinos han preferido limitar su vigilabilidad desde el interior hacia los pasillos y patios, a través del revestimiento de ventanas y vanos. Los arrendatarios han buscado diferentes materiales para recubrir los vanos, entre los que se destaca el uso de adhesivos, periódicos, telas oscuras y opacas, cartón, plásticos y en ocasiones los vidrios han sido reemplazados por piezas de madera (Figura 44 - 47). Como consecuencia, los distintos cuartos reciben limitada iluminación y ventilación. Es importante mencionar que los habitantes de la edificación han realizado estas acciones en busca de mayor privacidad y seguridad.



Figura 46. Unidad habitacional D2



Figura 47. Unidad habitacional A2



## Materialidad

El sistema constructivo empleado en la edificación es el tradicional sistema constructivo en tierra. Consiste principalmente en muros de carga que se diseñaron para soportar cargas verticales (peso propio, entrepisos, cubiertas y otros) y de servicio (carga viva), sin incluir los efectos producidos por un sismo. Se asimila entonces a un sistema de mamostería compuesto por unidades de tierra cruda, aparejadas de diferentes formas, con la que se construyen muros que varían en espesor y en altura y que pueden o no trabarse.

El inmueble presenta varios bloques añadidos y adaptaciones que fueron construidos en el último tercio del siglo pasado; entre éstos constan el bloque posterior de duchas construido en ladrillo, y el bloque de gradas ubicado en el primer patio construido en hormigón armado y ladrillo.

En la edificación, la estructura en general es decir columnas, vigas y estructura de cubierta son de madera, mientras que las paredes son de adobe y bahareque, y existen tabiques divisorios de madera y cartón. Se debe mencionar que las paredes que han ido perdiendo sus propiedades de cohesión han sido reforzadas de forma empírica con el empleo de ladrillos. Con respecto a los pisos, los materiales utilizados son: madera, (en especial en planta alta y en ambientes cerrados de planta baja), cerámica (algunos cuartos en planta baja y espacios destinados a la actividad comercial), ladrillo hexagonal y mármol en los patios centrales, hormigón (patio de secado de ropa y terraza de planta alta)

Para el cielorraso se ha utilizado carrizo y revoque de barro, sin embargo también existen cielorrasos de madera y MDF en espacios de menor antigüedad. Las cubiertas son de teja tradicional, con excepción de las cubiertas del bloque posterior que son de zinc. Finalmente las carpinterías para puertas y ventanas, así como pasamanos son de madera, aunque también existen pasamanos metálicos.



Figura 48. Pasillo Planta N=3.72

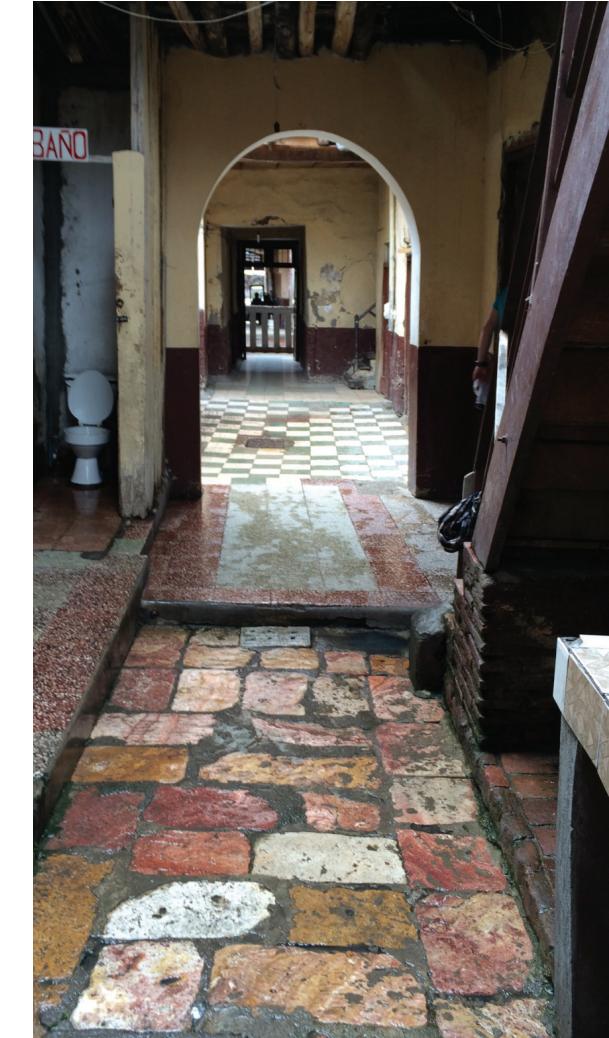
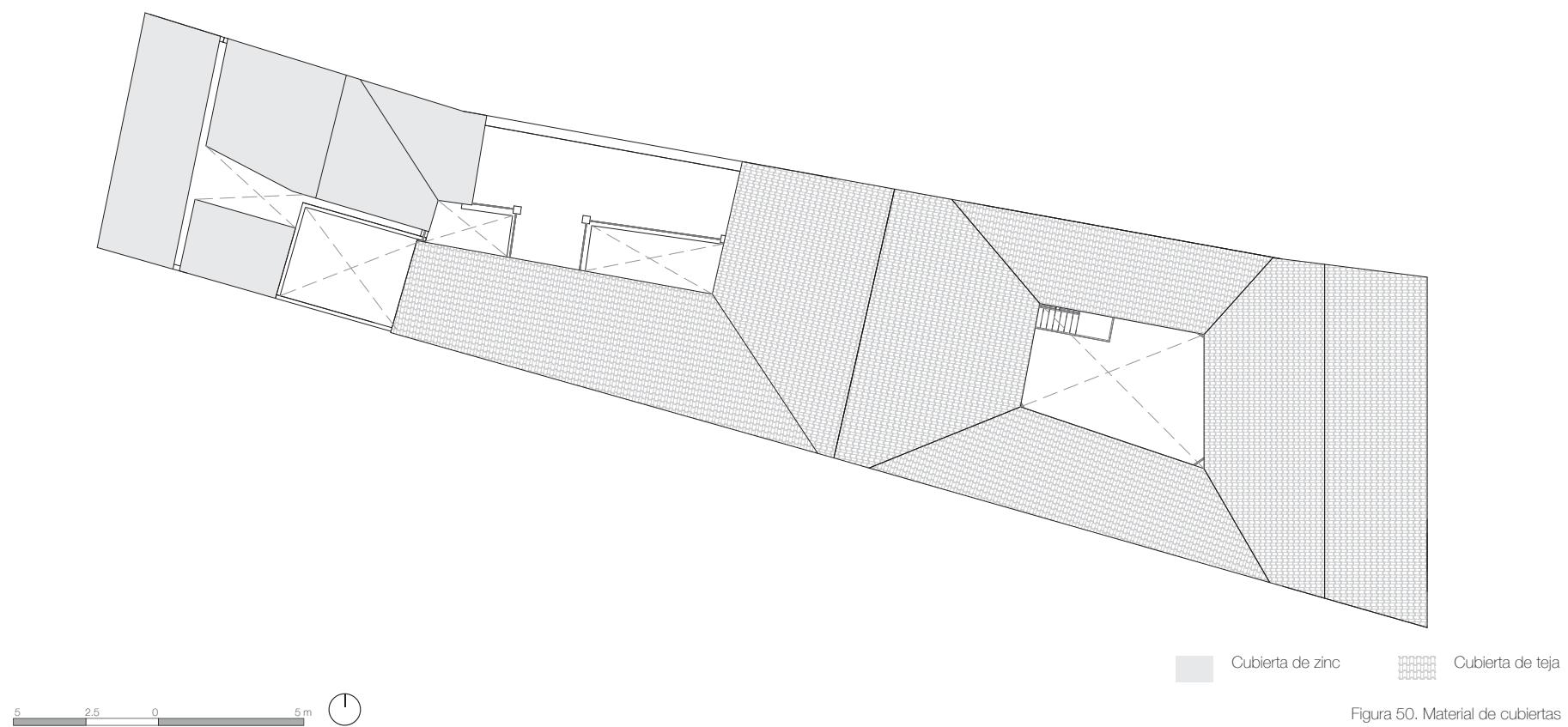


Figura 49. Patio P3





Materialidad



Figura 51. Planta N=0.00 - Material de paredes



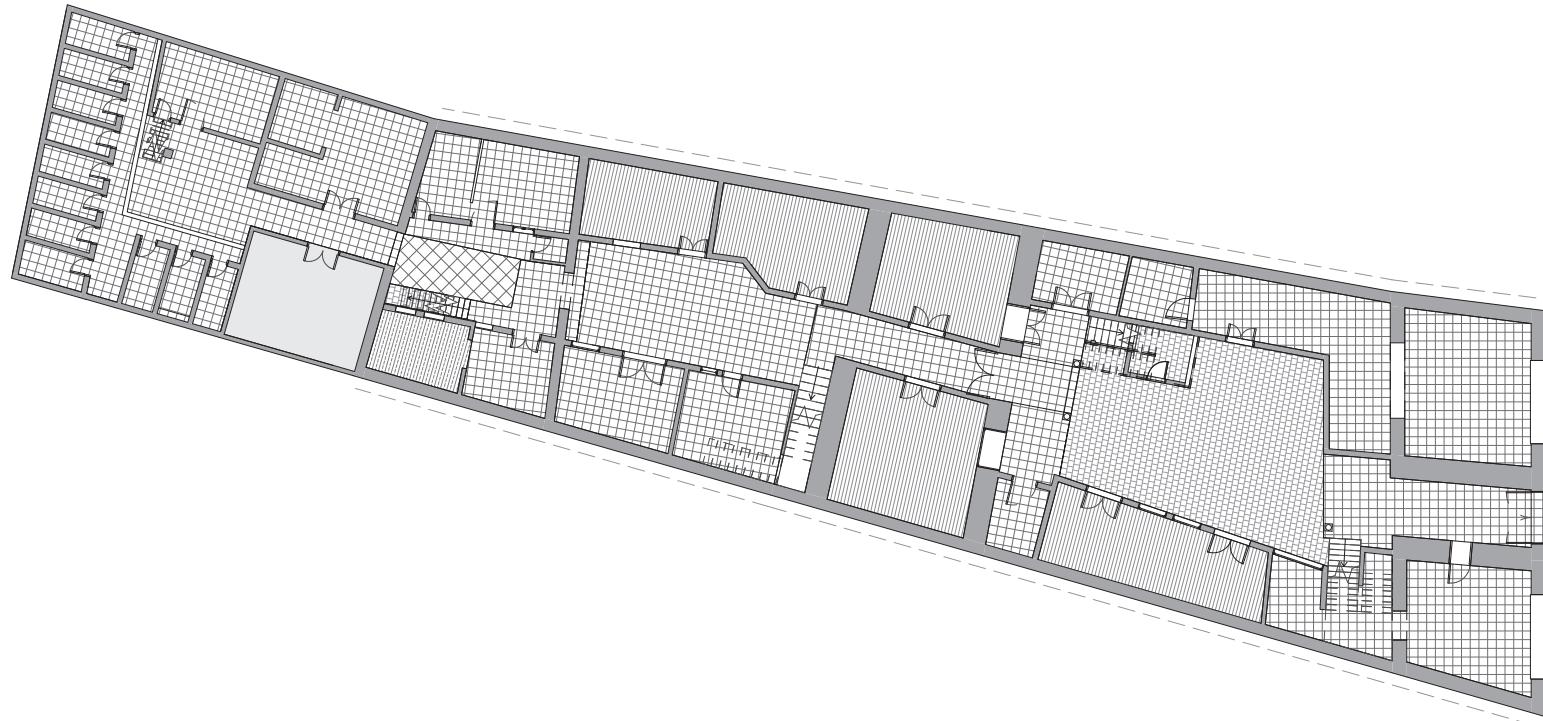
Materialidad



Figura 52. Planta N=3.72 - Material de paredes



Materialidad



Piso de cerámica



Piso de ladrillo hexagonal



Piso de duras de madera



Piso de alfombra



Piso de hormigón



Piso de mármol

5 2.5 0 5m



Figura 53. Planta N=0.00 - Materiales de piso

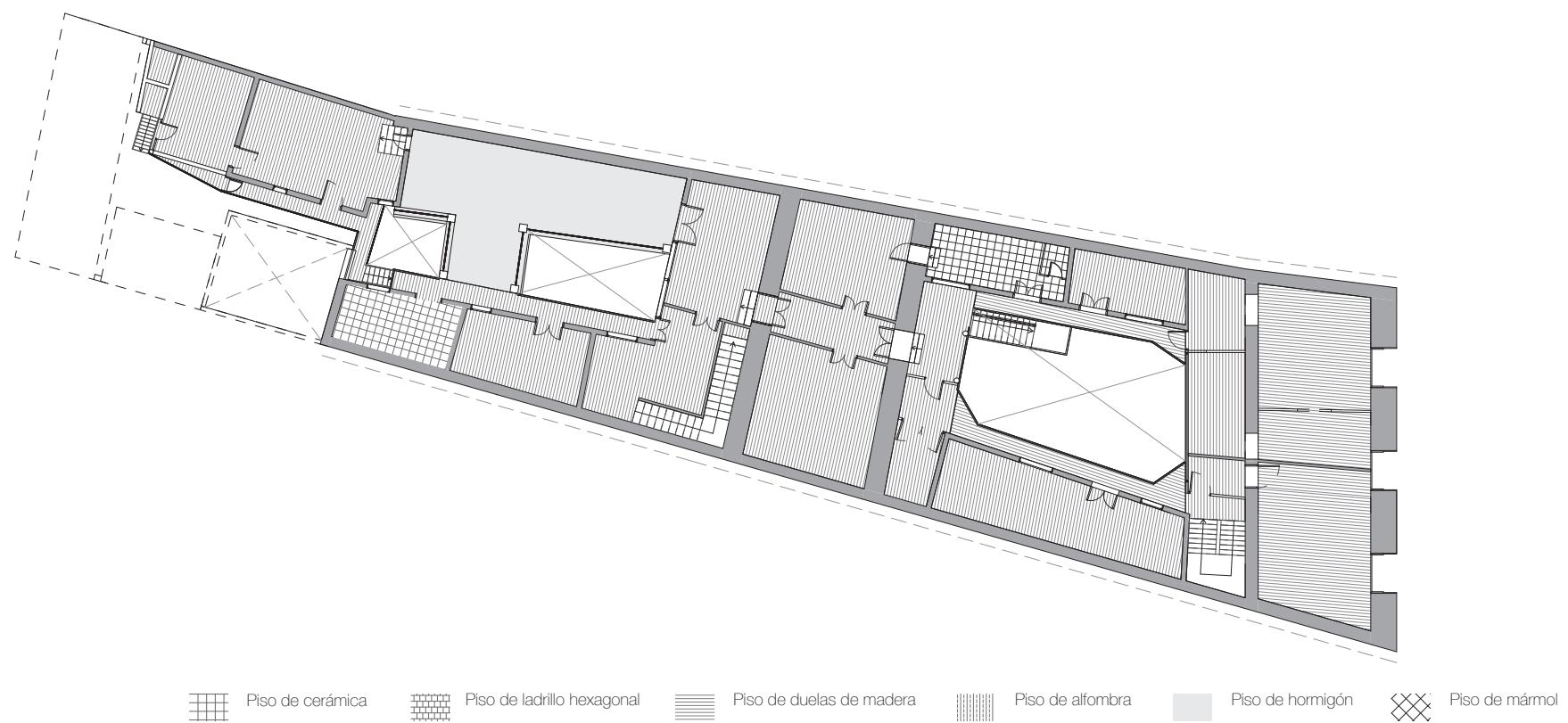
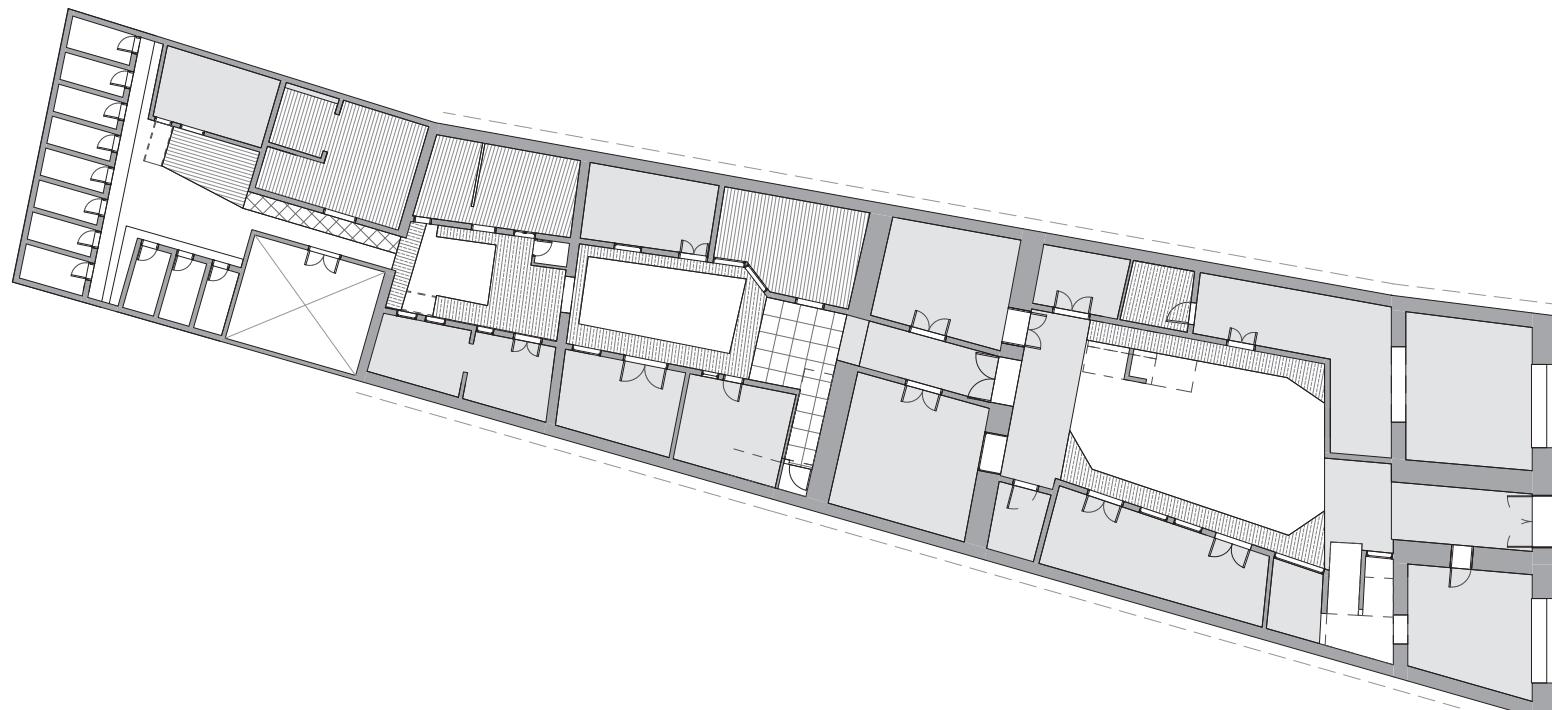


Figura 54. Planta N=3.72 - Materiales de piso



Materialidad



Cielorraso de cañizo y revoque de tierra



Cielorraso de duelas



Cielorraso de MDF



Cielorraso panelado



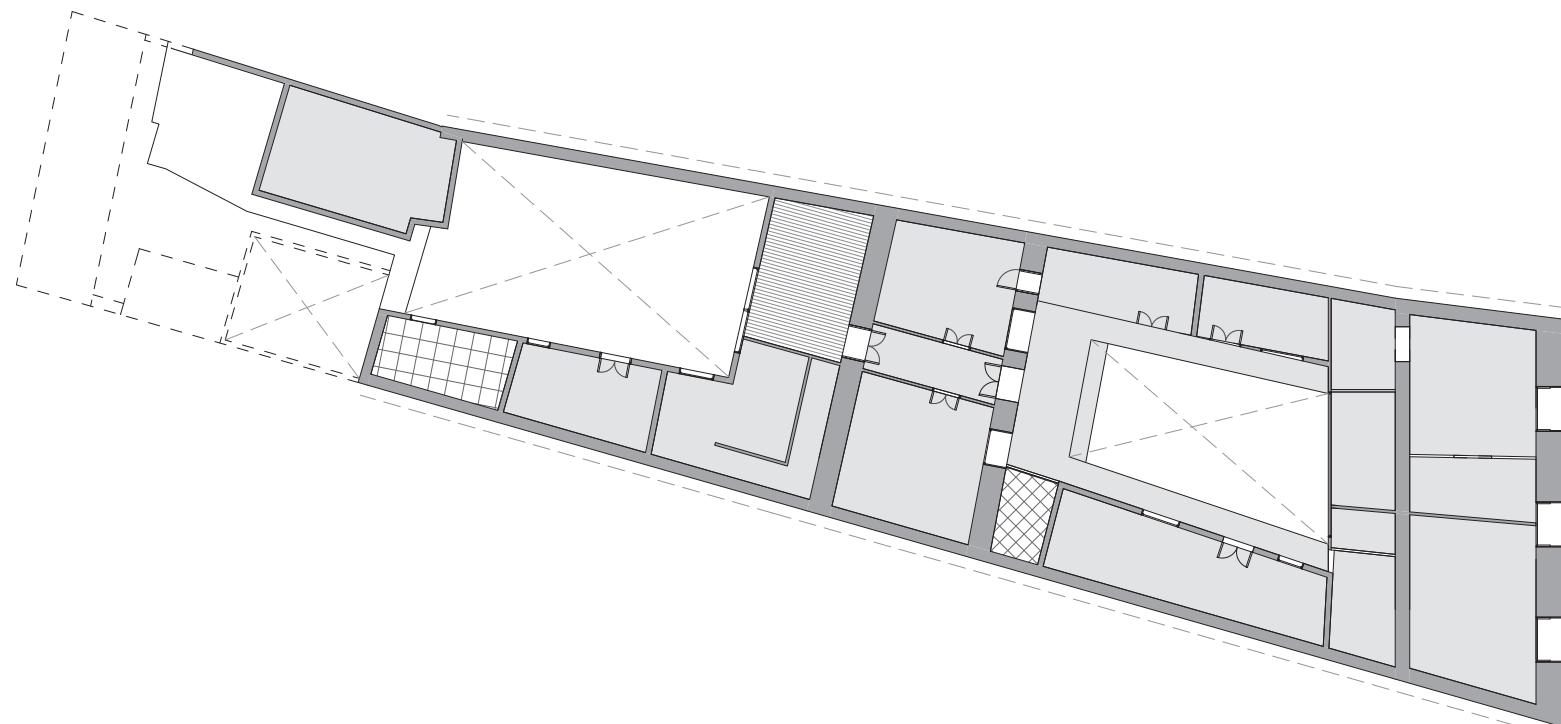
Estructura de madera



Sin cielo raso

Figura 55. Planta N=0.00 - Materiales de cielorraso

Materialidad



Cielorraso de carrizo y revoque de tierra

Cielorraso de dueñas

Cielorraso de MDF

Cielorraso panelado

Estructura de madera

Sin cielo raso

Figura 56. Planta N=3.72 - Materiales de cielorraso

## Materiales

Materiales de cubierta



Cubierta de zinc



Cubierta de teja

Materiales de pared



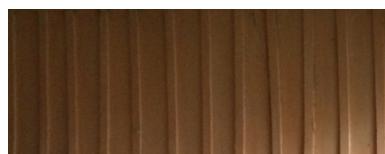
Pared de adobe



Pared de bahareque



Pared de ladrillo



Tabique de madera



Tabique de cartón



## Materiales

Materiales de piso



Piso de cerámica 30\*30



Piso de ladrillo hexagonal



Piso de dueñas de madera



Piso de alfombra



Piso de hormigón



Piso de mármol

Materiales de cielorraso



Cielorraso de carrizo y revoque de tierra



Cielorraso de dueñas



Cielorraso de MDF



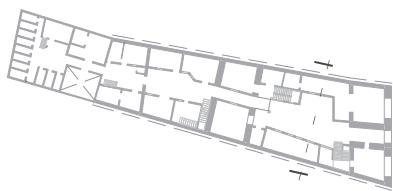
Cielorraso panelado



Estructura de madera vista



## Materialidad



- 03 Material de mejoramiento e= 20cm
- 04 Cámara de aire
- 05 Replantillo de Piedra e= 15 cm
- 06 Capa de Mortero e= 5 cm
- 07 Piso de ladrillo hexagonal e= 3 cm
- 08 Muro de Bahareque
- 09 Revoque de tierra e= 3 cm
- 10 Puerta de Madera h= 2.45 m
- 11 Viga para dintel 15 x 20 cm
- 12 Pared de bahareque e= 20cm
- 13 Viga Solera 20 x 30 cm
- 14 Viga 14 x 16 cm
- 15 Duela de Madera 12 cm e = 2 cm
- 16 Tira de Madera 4 x 5 cm
- 17 Carrizo amarrado con cabuya
- 18 Cielo raso de carrizo y revoque
- 19 Pasamano de Madera e= 5 cm
- 20 Tocho de madera de eucalipto 16 x 14 cm
- 21 Canal de recolección e = 3 mm
- 22 Par de madera 16 x 14 cm
- 23 Viga solera 15 x 20 cm
- 24 Cama de carrizo
- 25 Capa de mortero de barro
- 26 Teja tradicional de 22 x 45 cm
- 27 Claraboya 1 x 1 m



Figura 57. Sección constructiva



## Daños

Como parte del análisis de la edificación, es importante tener una idea clara y precisa de la situación de daños y el estado constructivo de los muros. Para determinar los daños existentes en la "Casa Armijos", nos basamos en el Atlas de Daños para edificaciones del Centro Histórico elaborado por el Área de daños, Proyecto VLIR-CPM (2010).

En el muro exterior de adobe de la fachada, se observa suciedad producto del material particulado por emisiones de vehículos. En las paredes interiores se presentan tres tipos de daños: decoloración y exfoliación, fenómenos que están íntimamente relacionados con la filtración de agua de la cubierta, y fisuras en forma de red producto de los cambios de temperatura. En las columnas de madera se presentan dos tipos de daños: degradación por xilófagos, y grietas provocadas por los asentamientos diferenciales.

El elemento que se encuentra con mayor cantidad de daños registrados es el cielorraso, el mismo que presenta manchas, expansión en forma de ampollas y pudrición debido a la presencia de agua. Por otro lado, la pudrición se puede observar en varios elementos de madera de la edificación como son: en pisos (estructura de entrepisos y contrapisos), en la estructura secundaria de la cubierta y en los pasamanos de planta alta.

Las escaleras de hormigón armado y ladrillo del primer patio, presentan una gran cantidad de crecimiento biológico, debido al constante contacto con el agua lluvia y finalmente con respecto a las instalaciones, el sistema de recolección de aguas lluvias se encuentra en mal estado.

A través de la Tabla 09 que se presenta a continuación se determinan los principales daños existentes en el inmueble, los mismos que han sido causados en un mayor porcentaje por filtraciones de agua a través de la cubierta y cielorrasos.



## Daños

Tabla 09\_ Principales daños existentes en el inmueble "Casa Armijos"

Daño	Posibles causas	Localización del daño				
		Elemento	Subelemento	Material		
a) Cambios superficiales	Alteraciones cromáticas	Decoloración	Incremento en la humedad relativa	Divisiones verticales exteriores / interiores	Pared	Adobe Bahareque
		Manchas	Presencia de agua	Cielorraso	Cielorraso	Revoque de barro Madera
	Sedimentos	Suciedad	Material particulado: emisiones de vehículos	Divisiones verticales exteriores	Pared	Adobe
		Crecimiento biológico	Presencia de agua	Escaleras exteriores	Escalera	Hormigón armado
b) Degradación / desprendimiento	Desintegración	Expansión en forma de ampollas	Presencia de agua	Cielorraso	Cielorraso	Revoque de barro
		Pudrición	Presencia de agua	Cielorraso Cubierta Pisos Carpintería de madera	Cielorraso Estructura Entrepiso Contrapiso (estructura) Pasamanos	Madera
		Degradación por xilófagos	Xilófagos	Estructura Carpintería de madera	Columna Pasamanos	Madera
	Perdida de adherencia	Exfoliación	Presencia de agua	Divisiones verticales interiores	Pared	Adobe Bahareque
c) Fisuras y/o grietas		Fisura en forma de red	Cambios de temperatura	Divisiones verticales interiores	Pared	Adobe Bahareque
		Grieta	Asentamiento diferencial	Estructura	Columna	Madera

### Daño

a) Cambios superficiales



Decoloración



Manchas



Suciedad



Crecimiento biológico

b) Degradación / desprendimiento



Expansión en forma de ampollas



Pudrición



Degradación por xilófagos



Exfolación

c) Fisuras y/o grietas



Fisura en forma de red



Grieta



## Optimización de instalaciones

Para este análisis se considera como áreas húmedas a los baños y cocinas existentes en la edificación. En la actualidad, en la "Casa Armijos", los inodoros, lavabos y tanques de lavar son ocupados de manera comunal y en lo que respecta a los fregaderos de cocina son pocos los cuartos que poseen este servicio.

Existen tres inodoros presentes en la edificación y su uso está distribuido de la siguiente manera: el sanitario ubicado en el tercer patio de planta baja (H5), debe ser compartido por los usuarios de las duchas de alquiler y por todos los arrendatarios de los cuartos de la edificación con excepción de los inquilinos del cuarto 2D, los cuales tienen un baño para su uso exclusivo (H10), el tercer inodoro que se ha dispuesto debajo del bloque de gradas añadido del primer patio y es utilizado por el propietario de la imprenta y de la relojería (H3). Adicionalmente los dos comercios existentes en la crujía frontal poseen un baño cada uno (H1 y H2), sin embargo el del ala sur no se encuentra en funcionamiento.

Con respecto a los tanques de lavar, existe uno en el tercer patio de planta baja (H6), el cual es ocupado por todos los inquilinos de esta planta; y un tanque de lavar en la terraza de planta alta (H13) que es ocupado por los dueños de los cuartos 2D, 2B y 3B de forma comunal. En la crujía frontal en planta alta existen dos fregaderos comunitales (H8 y H9), los cuales son utilizados por los arrendatarios de este bloque de la casa. Por otro lado, los fregaderos de cocina independientes (H4, H11 y H12) existen únicamente en tres de los quince cuartos de la edificación.

Duchas para uso exclusivo de los inquilinos no existen, es por esto que los habitantes utilizan el servicio de los "Baños calientes 10 de Agosto" (H7), que se ofrece en esta edificación con un costo adicional al pago de arriendo.



Figura 58. Planta N= 0.00 / N= 3.72 - Optimización de instalaciones



Figura 59. Baño para comercios H3



Figura 60. Baño comunal H5



Figura 61. Tanque de lavar comunal H6



Figura 62. Lavabo comunal H9



Figura 63. Baño compartido H10



Figura 64. Tanque de lavar comunal H13



## Ventilación

La edificación es medianera por lo que los vanos se orientan únicamente hacia su fachada este y hacia los tres patios del inmueble; además, existen dos claraboyas en la cubierta de la segunda crujía que permiten la ventilación de dos dormitorios. La ventilación en la vivienda se realiza de forma natural, es decir la renovación de aire se efectúa a través de ventanas y puertas abiertas. Sin embargo, éstas permanecen cerradas la mayoría del tiempo debido a que los usuarios desean privacidad, dificultando así la ventilación de los espacios. Debido a que la edificación se encuentra entre medianeras, a la orientación, tamaño y ubicación de los vanos no es posible la ventilación cruzada en casi todos las habitaciones.



Figura 65. Sección Primer Patio - Ventilación

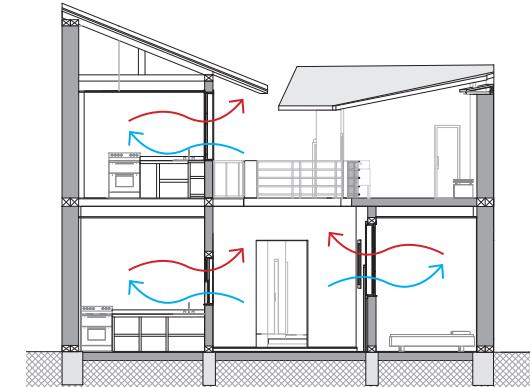


Figura 66. Sección Segundo Patio - Ventilación



Figura 67. Sección longitudinal - Ventilación

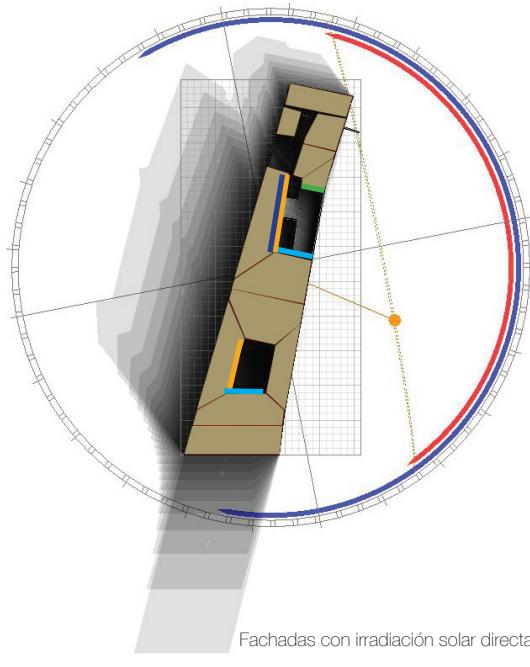


Figura 68. Sombras generadas durante el 21 junio de 09:00 a 17:00

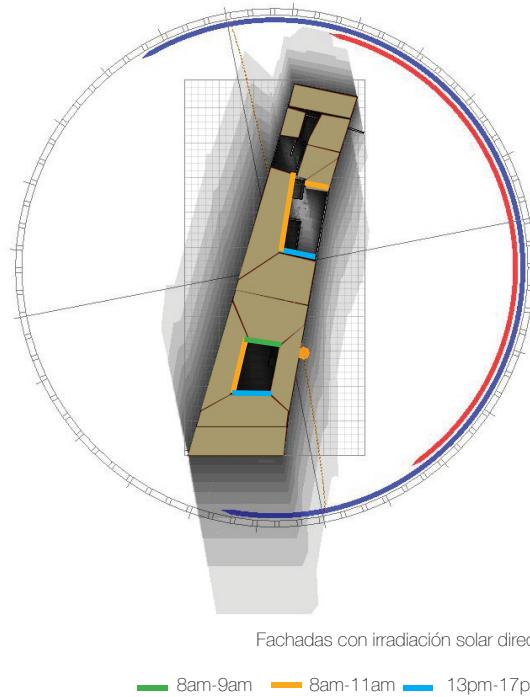


Figura 69. Sombras generadas durante el 20 de marzo de 09:00 a 17:00

### Iluminación

Considerando la latitud y longitud de Cuenca, se realizó un estudio de fachadas con irradiación solar directa en el inmueble de dos pisos organizado en torno a tres patios. Debido a su emplazamiento, las fachadas internas sur y este reciben irradiación directa durante casi la mayor parte del día entre los meses de marzo a diciembre, mientras que entre los meses de diciembre a marzo las fachadas que reciben irradiación solar directa son las orientadas al norte desde las 12pm hasta las 17pm.

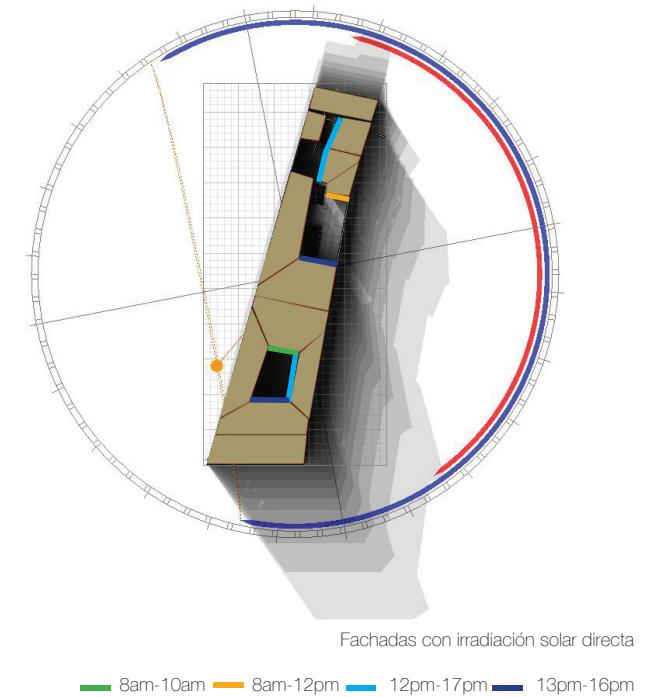


Figura 70. Sombras generadas durante el 21 diciembre de 09:00 a 17:00

#### 4.4 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

Los criterios de diseño, se basan en los aspectos pertinentes observados en el caso de estudio y en los proyectos revisados en el capítulo 2. Adicionalmente, se aplicó una encuesta (Ápendice 03), al 75% de las familias, debido a la falta de apertura a nuestra solicitud, ésta no se aplicó al 25% restante. La encuesta fue elaborada para comprender la forma de vida y las necesidades de los ocupantes; y se dividió en tres ámbitos: datos personales del encuestado, el hogar y lo comunal.

#### RESULTADOS DE ENCUESTAS

En relación al ámbito de hogar, los resultados de las encuestas determinaron que las personas que habitan en este conventillo, son migrantes de las zonas rurales de la Provincia del Azuay y del Oriente. Su nivel de instrucción varía entre educación primaria y secundaria incompleta. El motivo de cambio de domicilio está relacionado con la búsqueda de empleo y de educación para sus hijos.

Todos los encuestados han habitado en la vivienda por un año como mínimo, variando el tiempo de uno a diez años, entre las razones que han influenciado a los residentes a vivir en esta edificación se destacan la posibilidad de vivir con niños y en su defecto a recomendaciones, es por esto que algunos de los inquilinos son familiares. Debido al horario de trabajo la mayoría de residentes no suelen estar durante el día en el inmueble, por el contrario en las noches todos están presentes; y en los fines de semana el 80% suele salir de la ciudad al campo a visitar a sus familiares. Por otro lado, el 6% de los inquilinos realizan actividades productivas en sus hogares relacionadas a la producción de comida.

Respecto a los servicios, el valor mensual del alquiler incluye el servicio de agua y luz, ninguno de los inquilinos dispone de servicio de teléfono.

En lo relacionado a las necesidades de los habitantes, todos afirman haber modificado el espacio de su vivienda con divisiones interiores y

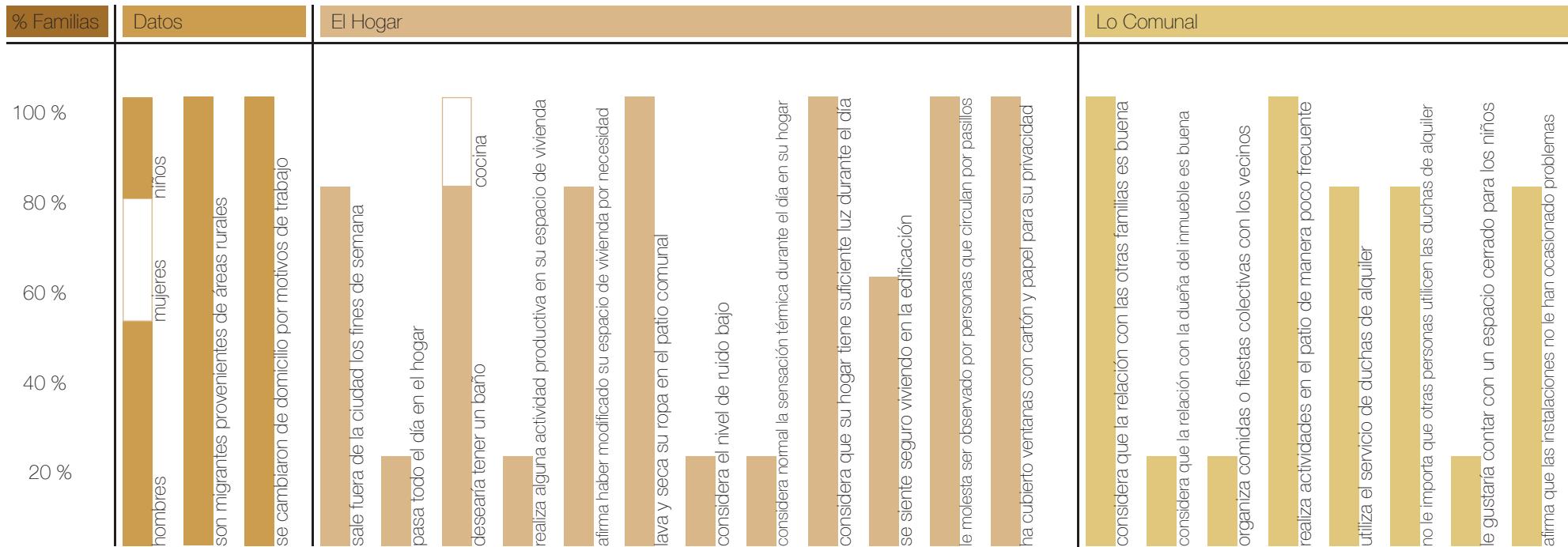
coinciden en la necesidad de contar con su propio inodoro y/o lavabo. Actualmente los inquilinos comparten los núcleos de áreas húmedas para su aseo, lavado y secado de ropa y pagan de manera adicional por el uso de las duchas de alquiler, sin embargo un habitante afirmó que se asea en el tanque destinado al lavado de ropa, para evitar este pago. Por otro lado, el 60% de los inquilinos manifiesta que el espacio destinado para almacenamiento es suficiente, y el 40% alega que es insuficiente.

Respecto al confort, la percepción en relación a la sensación térmica de manera general es normal aunque argumentan que en ciertas temporadas del año los cuartos suelen ser fríos en las noches. En relación al ruido, existen respuestas variadas, algunos afirman que el nivel de ruido que llega a sus cuartos es bajo, un menor porcentaje afirma que el ruido es alto debido a las actividades realizadas por los niños y por último los arrendatarios de la crujía frontal, afirman que el ruido en su hogar es alto debido a la constante circulación de vehículos. En relación a la iluminación, el 80% piensa que sus espacios de vivienda tienen suficiente luz durante el día. Por otra parte, la mayoría de los encuestados manifiesta su incomodidad al ser observados por las personas que circulan por los patios y pasillos, motivo por el cual han colocado sobre los vanos materiales opacos, disminuyendo la iluminación y ventilación natural de estos espacios. También el 60% siente inseguridad respecto a sus pertenencias, debido a ello los inquilinos han colocado más candados.

En relación al ámbito comunal, la relación entre ellos y con la dueña del inmueble, de manera general es buena, motivo por el cual se suelen organizar para realizar ciertas reuniones en ocasiones especiales y los niños juegan entre ellos, sin embargo no existe una organización para la seguridad, recolección de basura y aseo del inmueble. Por otra parte, los inquilinos afirman que los patios no cumplen con ninguna función adicional que la circulación y que en pocas ocasiones es el lugar de juego de los niños de la edificación, sin embargo el 40% manifiesta la necesidad de contar con un espacio en la edificación, destinado al uso comunal y en especial al de los niños del inmueble.



Tabla 10\_ Datos resumen de encuesta



## CRITERIOS DE INTERVENCIÓN - ANTEPROYECTO

Como consecuencia del análisis de las encuestas y el análisis del estado actual de la edificación, se determinaron los siguientes criterios de intervención desde el punto de vista arquitectónico:

- Conservar y restablecer la morfología del inmueble, con su conformación espacial inicial:
  - Respetar los 4 ejes longitudinales, y 8 ejes transversales esenciales en la organización de la edificación.
  - Reconfigurar el primer patio, con la reincisión de cinco columnas que han sido eliminadas progresivamente.
  - Remover los cuatro núcleos de gradas añadidos, conservando únicamente el original, ubicado al extremo izquierdo del primer patio.
  - Recuperar la conformación original del pasillo en planta alta del primer patio.
- Generar transición entre los espacios públicos y privados, destinando el primer patio para uso comercial y el segundo y tercero para vivienda.
- Evidenciar las nuevas intervenciones con notoriedad.
- Emplear materiales compatibles con la estructura original.
- Considerar alturas, ritmos y modulación para fachadas interiores.
- Potenciar el modelo de vivienda colectiva, generando espacios de uso comunal.
- Proponer un área de secado y lavado para uso colectivo de los habitantes del inmueble.
- Ampliar el área de las unidades de vivienda, considerando las dimensiones de espacios habitables citadas en la normativa vigente.
- Mejorar las condiciones de iluminación, ventilación, vigibilidad y privacidad de las unidades habitacionales.
- Optimizar las circulaciones en las unidades de vivienda.
- Dotar de un núcleo de área húmeda (cocina y baño) a cada unidad habitacional.

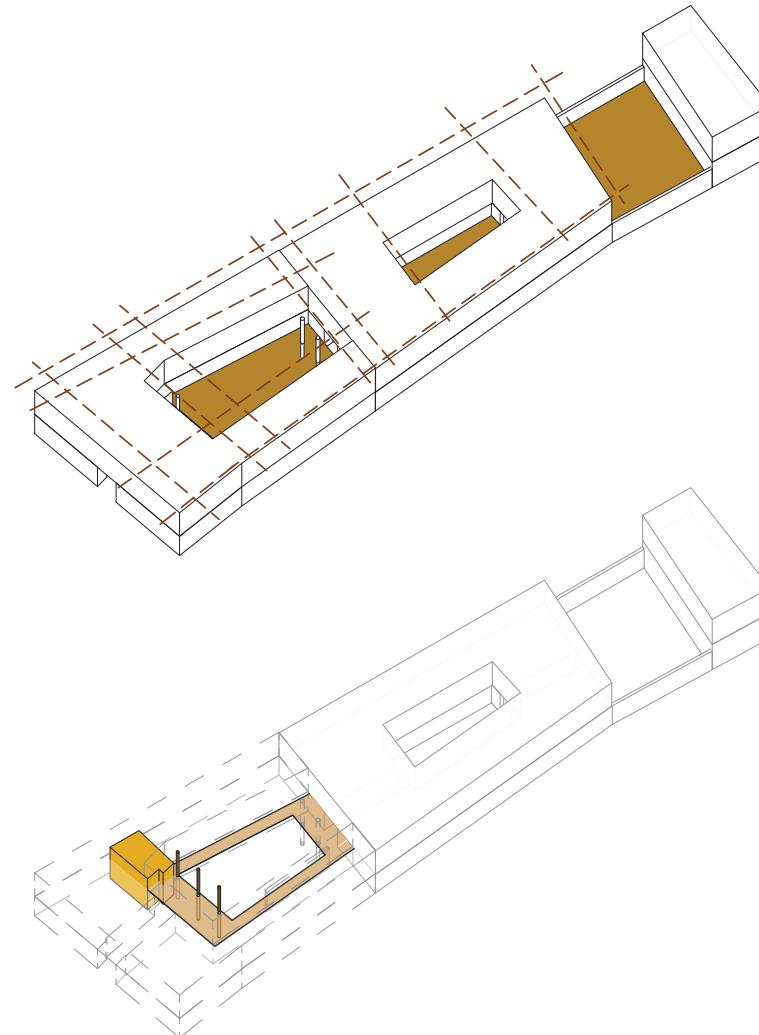


Diagrama de criterios de intervención - Anteproyecto

Adicional a los criterios arquitectónicos citados, el programa arquitectónico busca mantener a todos los usuarios del inmueble, tanto en el uso comercial como en la vivienda. Actualmente existen 4 locales comerciales y 15 unidades de vivienda, donde residen un total de 33 personas.

#### PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - ANTEPROYECTO

Para el planteamiento del programa arquitectónico se revisó la "Reforma actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca", la cual determina: las características de los locales habitables y no habitables, dimensiones mínimas de los espacios, condiciones óptimas para la iluminación y ventilación, entre otros criterios regulados para edificaciones.

En el Artículo 69 de esta normativa, se estipula que en los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente, tipología de unidad habitacional que se plantea para nuestro proyecto, cuando se cumplan las siguientes características:

- La unidad mínima de vivienda deberá contar con por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de  $8.10\text{ m}^2$ , ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.7m libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de  $0.72\text{ m}^2$  y ancho no menor a 0.60 m libres.
- Las dimensiones mínimas de una pieza de baño completa serán de 1.20 m el lado menor y una superficie útil de  $2.5\text{ m}^2$ , con una ducha con superficie mínima de  $0.64\text{ m}^2$ , con un lado de dimensión mínima de 0,8 m.
- Cocina con área mínima de  $2.25\text{ m}^2$ , ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.5 m libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m libres.
- Área de servicio con una superficie de  $2.25\text{ m}^2$ , como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50 m libres.

De esta forma, se plantea un programa arquitectónico con quince unidades de vivienda, que consten de cocina, baño completo, y los dormitorios necesarios de acuerdo al grupo familiar; además se proyecta un área de servicio de uso comunal en el último patio, una sala comunal para niños y el espacio para los cuatro locales comerciales fijos, así como para los comercios transitorios.

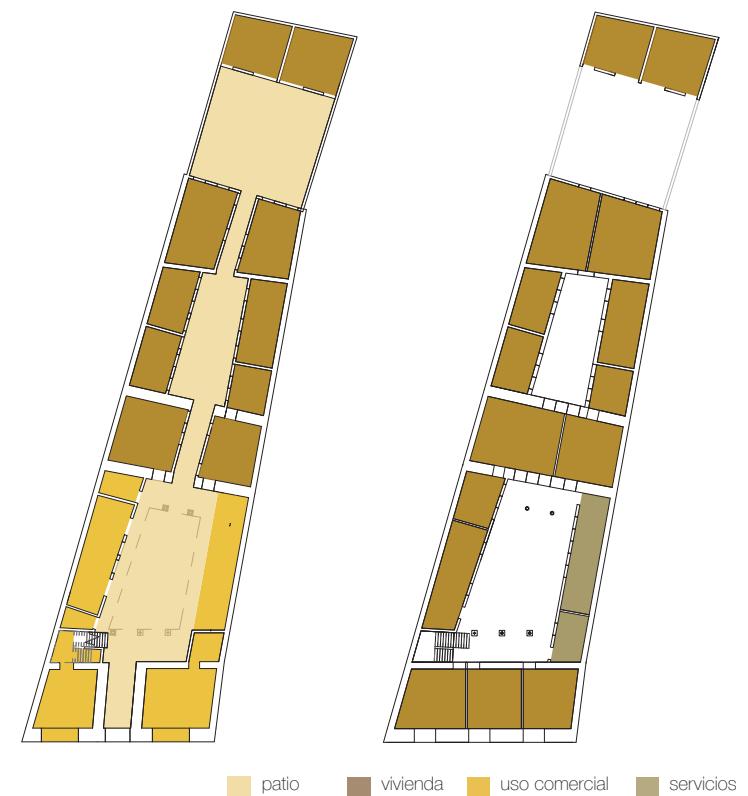
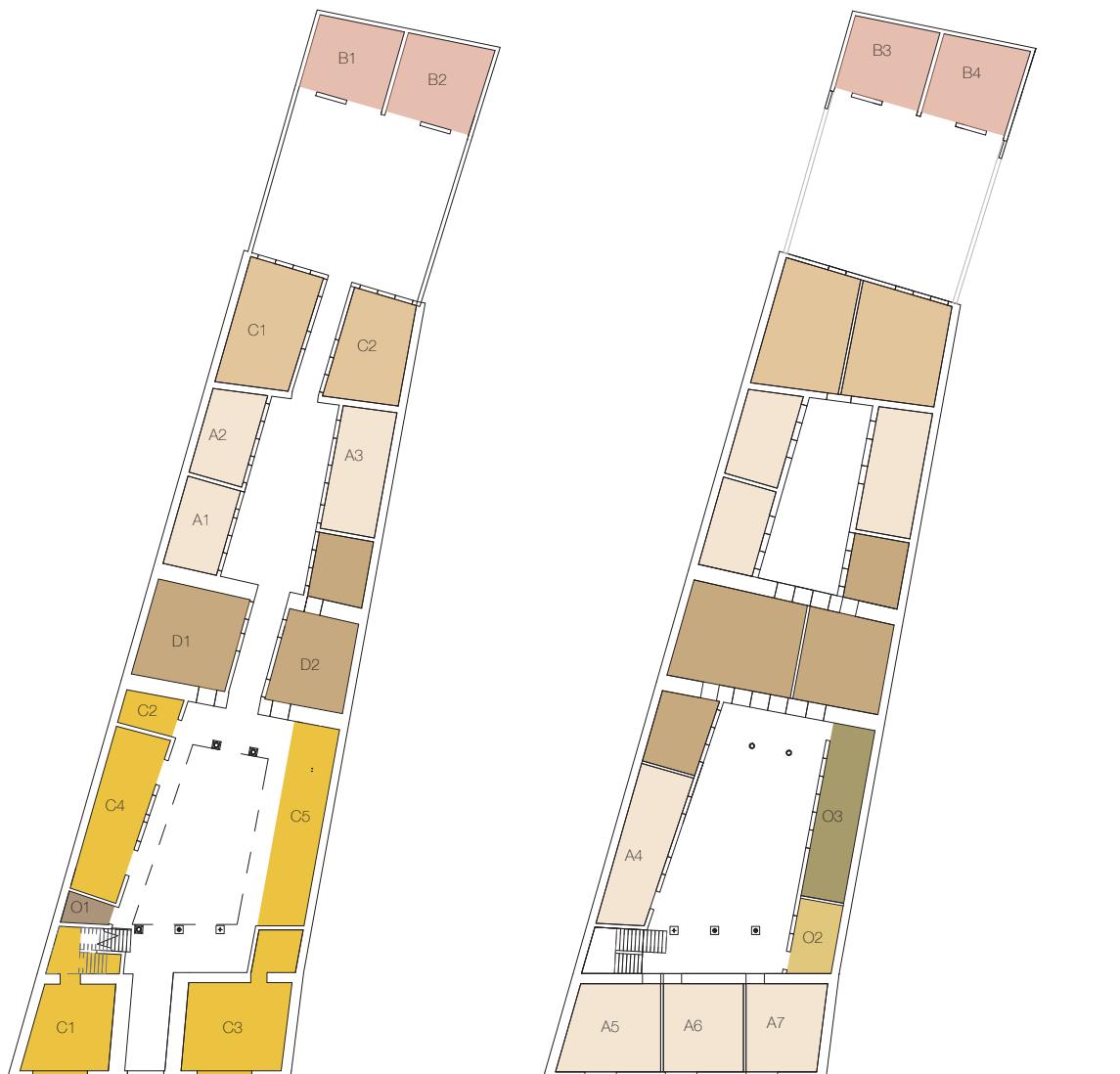


Tabla 11\_ Cuadro de áreas programa arquitectónico

Código	Espacio / Descripción	Área (m <sup>2</sup> )
<b>Comercio</b>		
C1	Artesanías y Bordados	25.28
C2	Reparación de Relojes	5.01
C3	Reparadora de Calzado	29.54
C4	Imprenta	21.56
C5	Duchas de Alquiler	22.67
<b>Unidad de Vivienda</b>		
A1		21.33
A2		20.88
A3		30.24
A4	Una persona	19.78 *
A5		32.09
A6		30.08
A7		28.43
B1		31.82
B2		34.27
B3	Dos personas	31.82
B4		34.27
C1	Cuatro personas	41.09
C2		33.43
D1	Cinco personas	50.45
D2		47.34
<b>Otros</b>		
O1	Baño para uso comercial	3.00
O2	Bodega para comercio C5	7.73
O3	Sala comunal para uso de niños	18.30



Tipo A    Tipo B    Tipo C    Tipo D    uso comercial    aula niños    bodega general    baño

Planta N= 0.00 / N= 3.72 / Programa Arquitectónico Anteproyecto

NOTA:

Las áreas de los espacios no incluyen paredes.

\* La unidad habitacional A4, no es dúplex.



Anteproyecto con su entorno inmediato

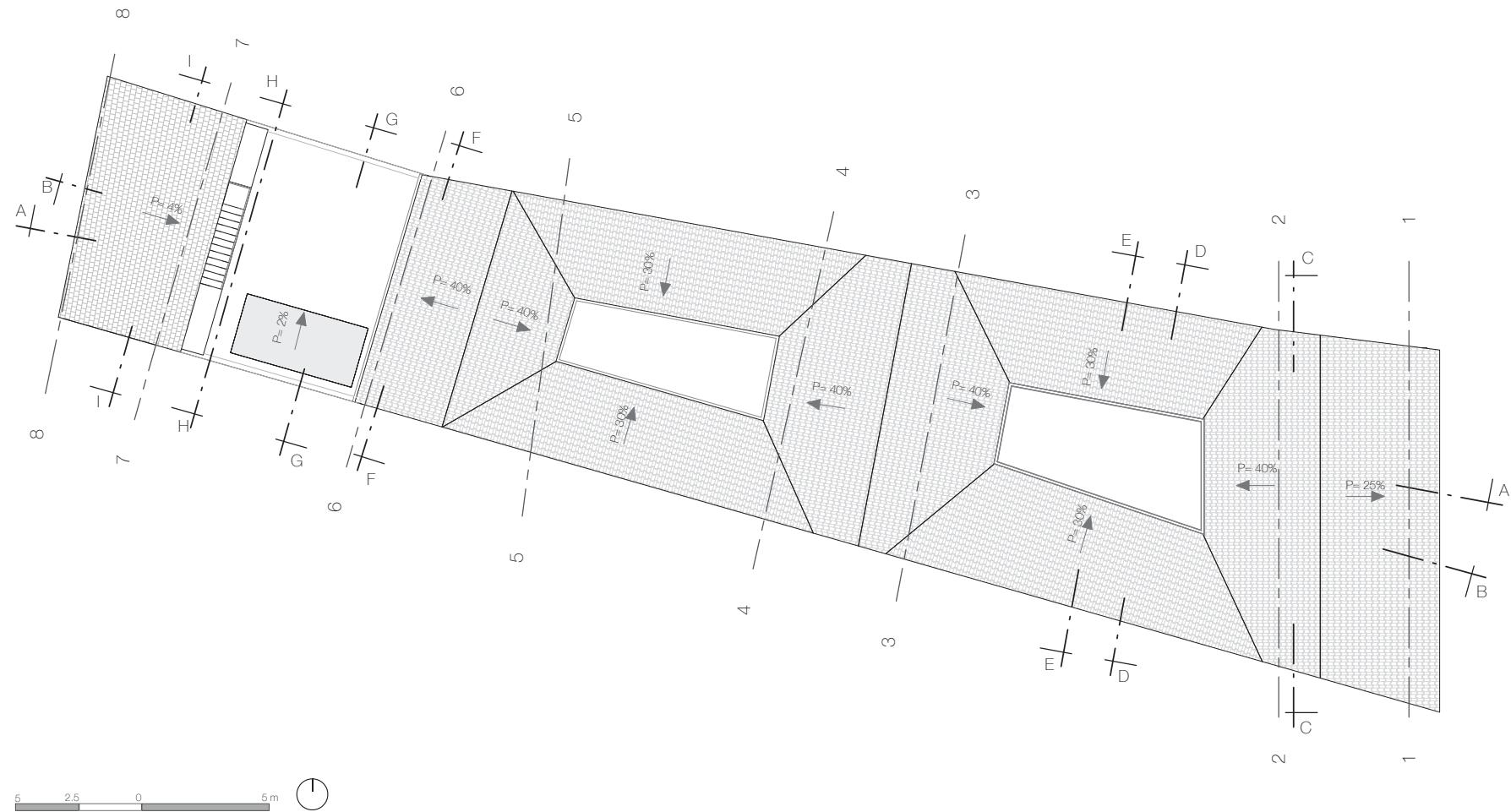


Fachada propuesta con sus dos edificaciones colindantes

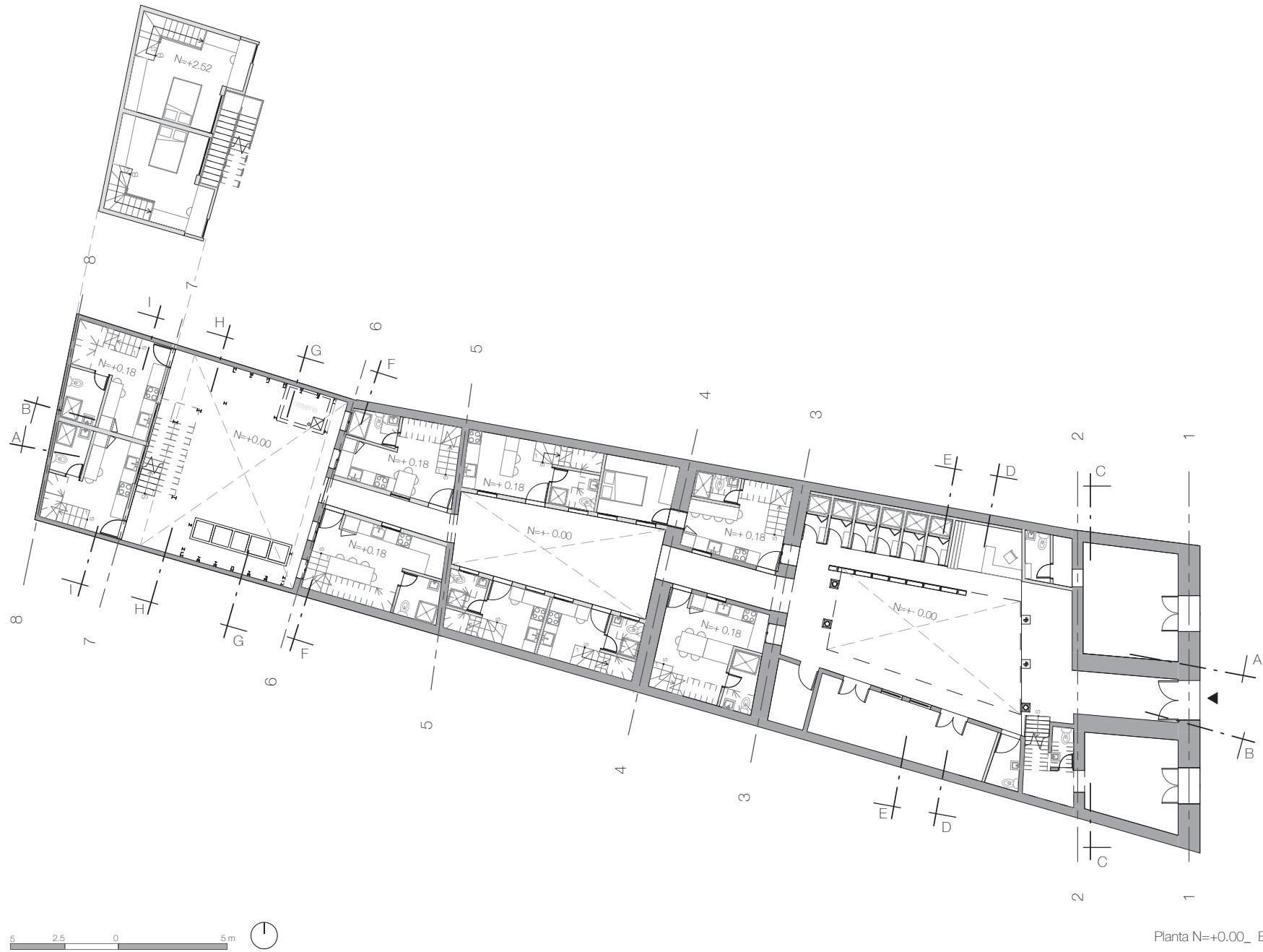
Universidad de Cuenca - Damiana Pacheco - Anabel Sarmiento

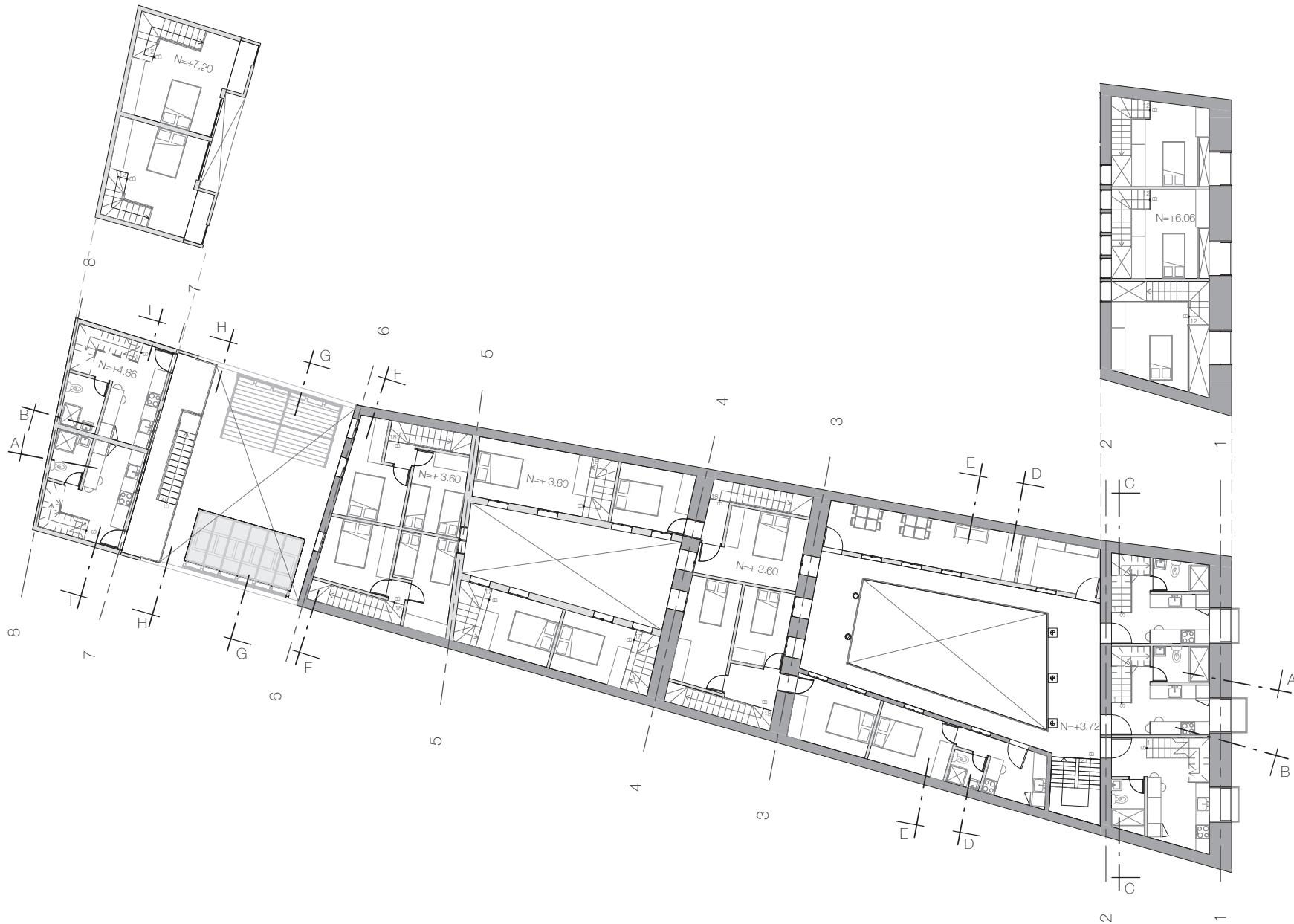


Corte en perspectiva de la propuesta de intervención

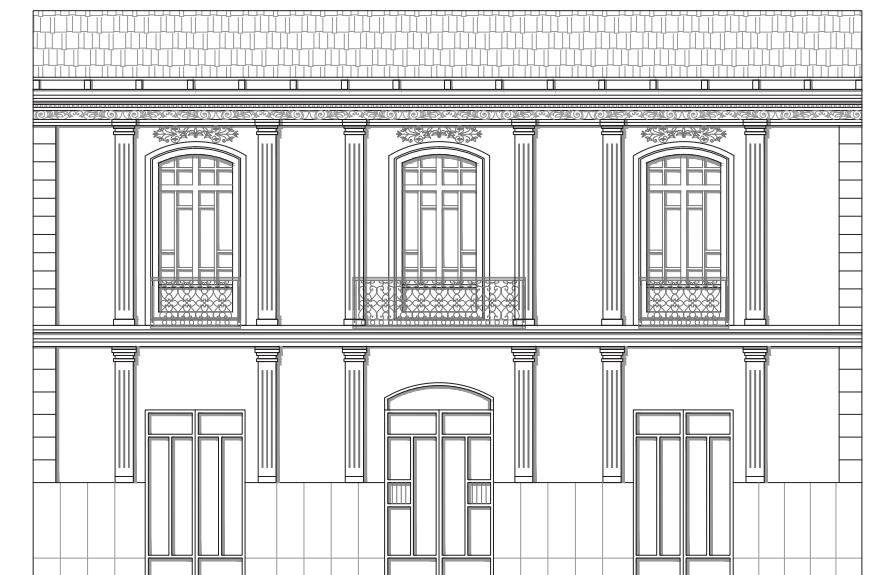
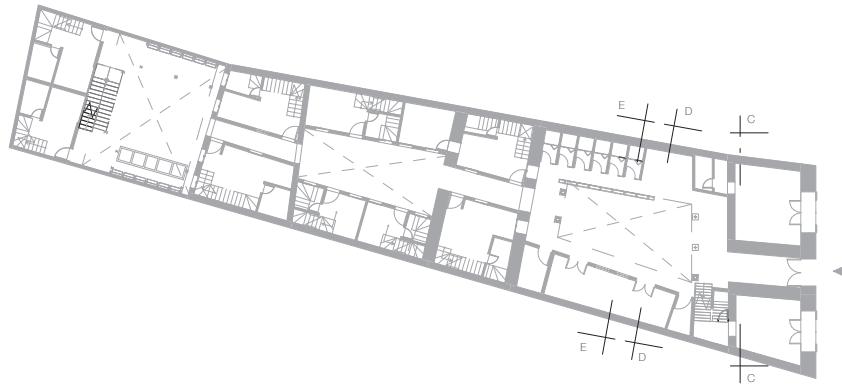


Planta de cubiertas\_ Escala 1:250



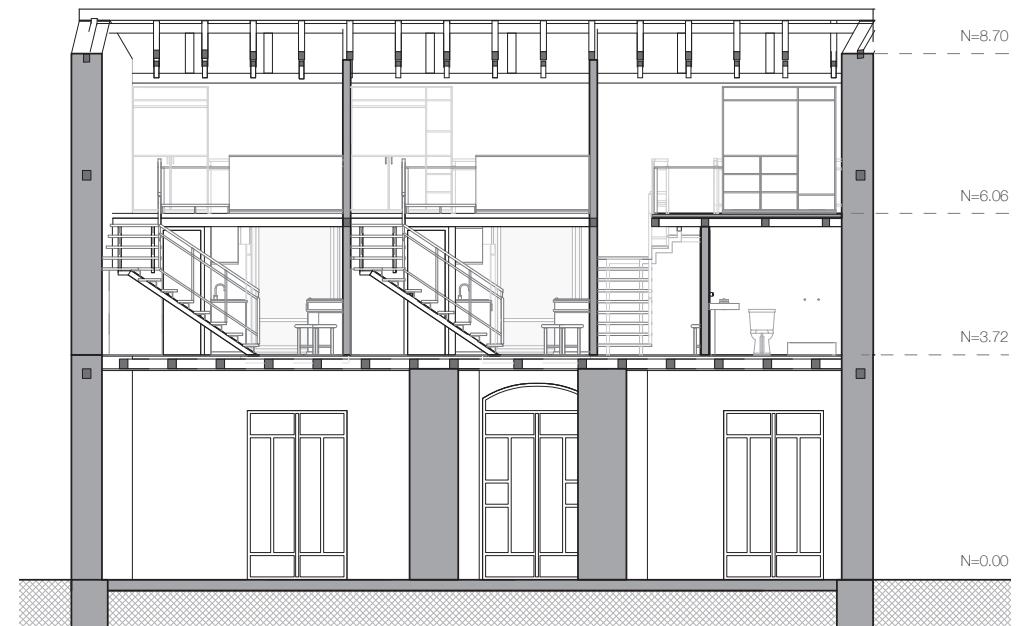


Planta N=+3.72 Escala 1:250



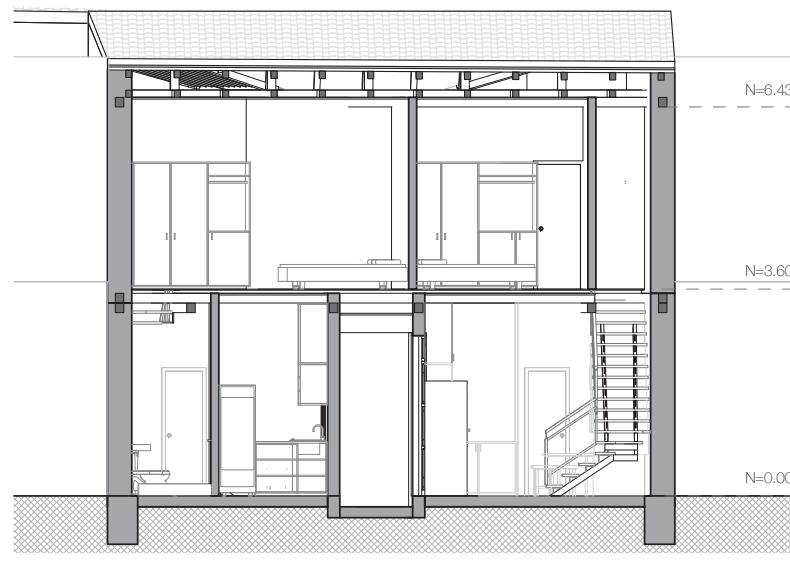
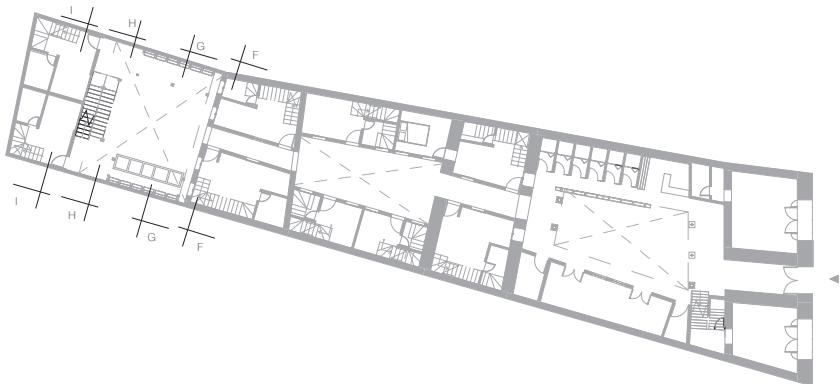
2 1 0 2m

Elevación Este Escala 1:125

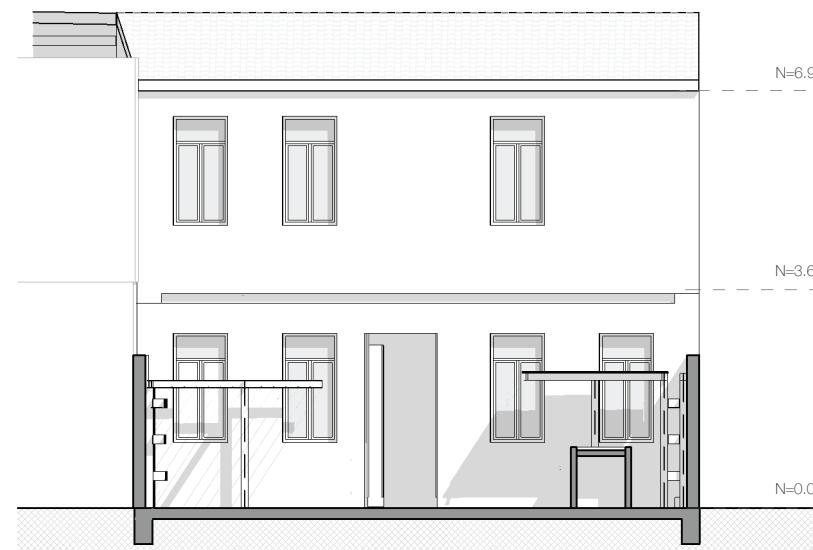


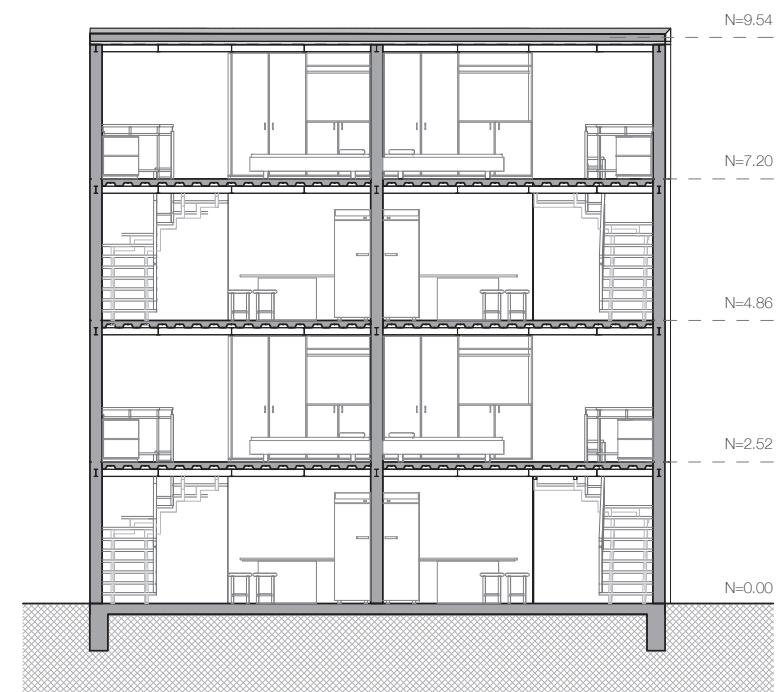
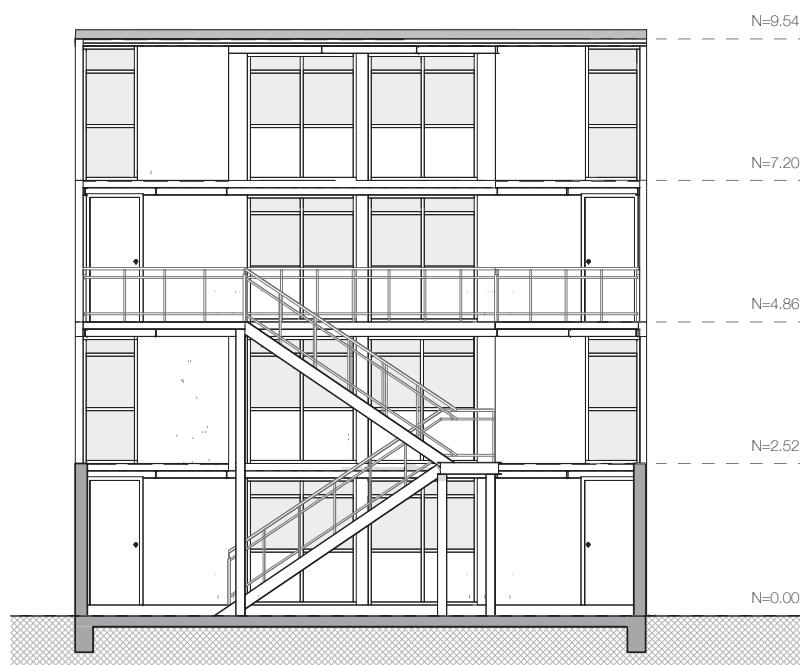
Sección C-C Escala 1:125





2 1 0 2 m

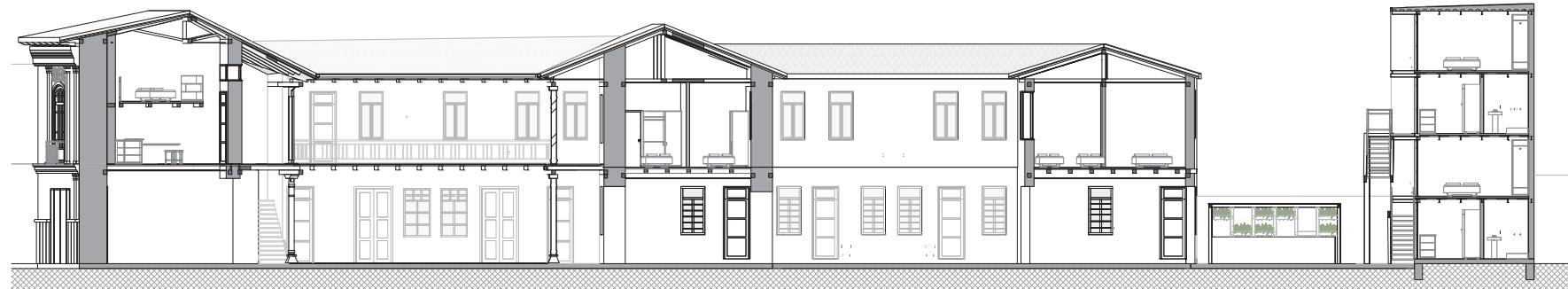






Sección A-A\_ Escala 1:250

Universidad de Cuenca - Damiana Pacheco - Anabel Sarmiento



Sección B-B\_ Escala 1:250

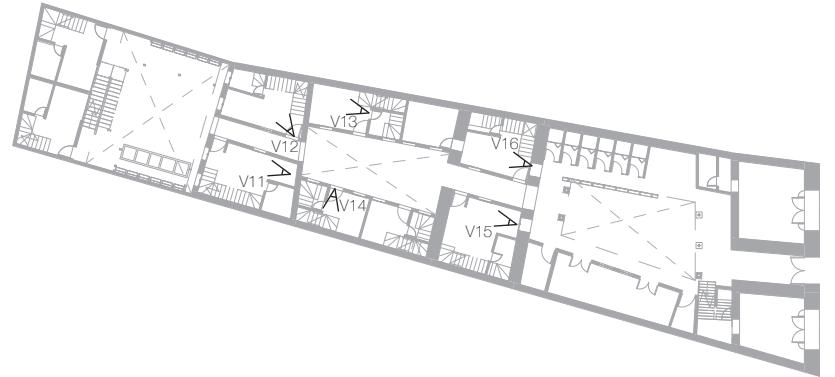


Figura 200. Vista V11\_ Unidad habitacional C1



Vista V12\_ Unidad habitacional C2



Vista V13\_ Unidad habitacional A3



Vista V14\_ Unidad habitacional A2

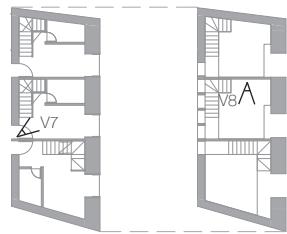




Vista V15\_ Unidad habitacional D1



Vista V16\_ Unidad habitacional D2

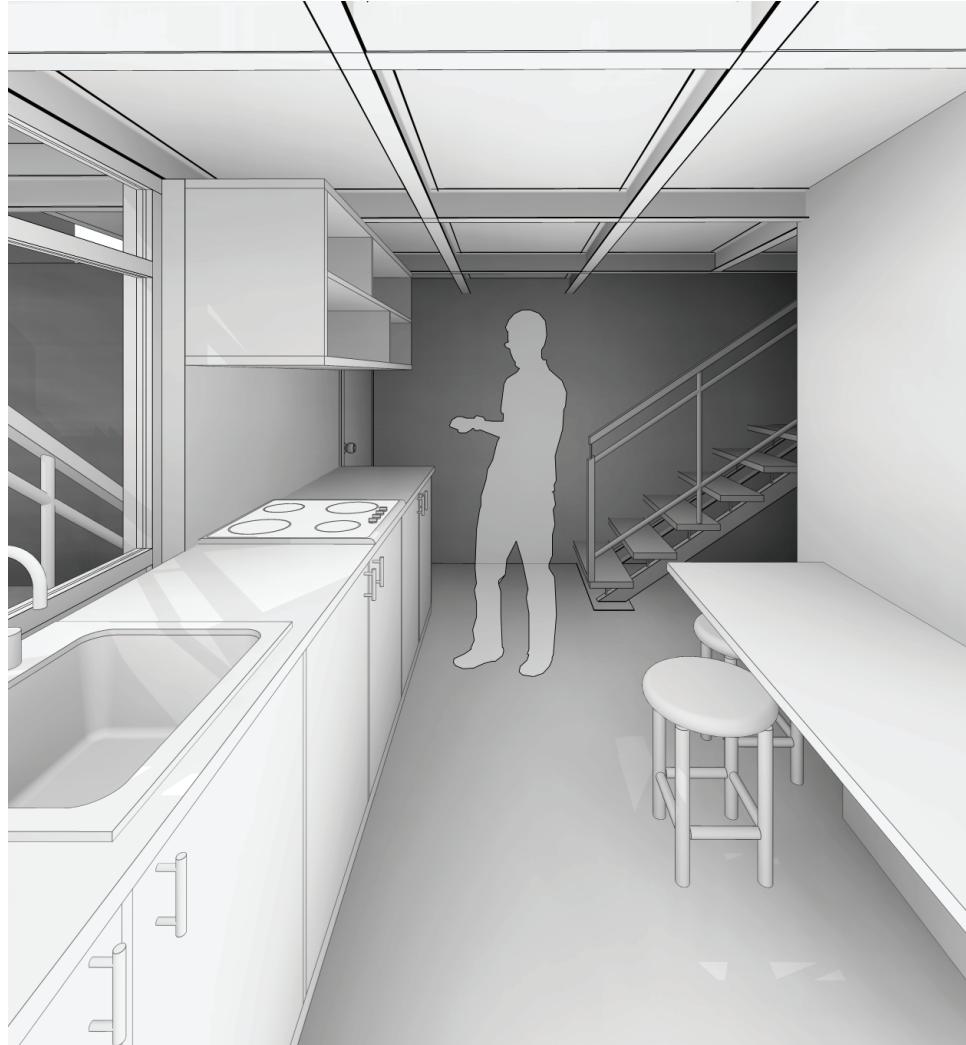


Vista V7\_ Unidad habitacional A6 - Planta N=3.72



Vista V8\_ Unidad habitacional A6 - Planta N=6.06





Vista V9\_ Unidad habitacional B1 - Planta N=0.00



Vista V10\_ Unidad habitacional B1 - Planta N=2.52







Tabla 12\_ Tabla comparativa Estado actual con Propuesta "Casa Armijos"

Aspectos	Estado actual	Propuesta
convivencia de usos	4 comercios fijos y 2 transitorios 15 unidades de vivienda	4 comercios fijos y 2 transitorios 15 unidades de vivienda 1 sala comunal para niños, baño para comercios
tipología y estilo arquitectónico	Tipología de casa organizada a través de patio, traspaso y huerta; con un acceso central y conexiones entre patios por medio de zaguanes. El inmueble ha sufrido varias adaptaciones, y actualmente se conforma por 4 patios; es un ejemplo de arquitectura vernácula, en su fachada frontal los elementos están dispuestos siguiendo orden y proporciones.	Se conserva y se restablece la morfología del inmueble, con su conformación espacial inicial
cronología de adiciones	A partir de 1980, se añade a la edificación: <ul style="list-style-type: none"><li>en el patio posterior (antigua huerta), un bloque de mampostería de ladrillo.</li><li>3 núcleos de gradas</li><li>tabiques divisorios, vanos, y se reemplazan las carpinterías originales con excepción de algunas del primer patio.</li></ul>	Se eliminan todos los añadidos
circulaciones	circulación horizontal: 119.73m <sup>2</sup> núcleos de escaleras: 5	circulación horizontal: 125.73m <sup>2</sup> núcleos de escaleras: 2
espacios intermedios	5 patios + 1 terraza: 131.94m <sup>2</sup>	3 patios: 148.35m <sup>2</sup>
adecuación grupos sociales	7 unidades habitacionales (1 persona): 16.78m <sup>2</sup> /hab 4 unidades habitacionales (2 personas): 9.76m <sup>2</sup> /hab 2 unidades habitacionales (4 personas): 4.43m <sup>2</sup> /hab 2 unidades habitacionales (5 personas): 9.16m <sup>2</sup> /hab	7 unidades habitacionales (1 persona): 26.12m <sup>2</sup> /hab 4 unidades habitacionales (2 personas): 16.53m <sup>2</sup> /hab 2 unidades habitacionales (4 personas): 10.28m <sup>2</sup> /hab 2 unidades habitacionales (5 personas): 10.04m <sup>2</sup> /hab

Aspectos	Estado actual	Propuesta
 espacio de almacenamiento	<p>Los habitantes disponen de muebles y estantes para el almacenamiento conjunto de ropa y utensilios de cocina.</p> <p>Los tanques de gas se encuentran en el interior de las unidades habitacionales.</p>	<p>En cada unidad habitacional se ha previsto de espacio para closets en los dormitorios, estantes en las cocinas y zonas de almacenamiento sobre los muebles de cocina y debajo de las gradas.</p> <p>Se reemplazan las instalaciones de gas por eléctricas.</p>
 vigibilidad	<p>Los inquilinos han cubierto los vanos con periódicos, telas oscuras, cartón y plásticos, generando privacidad pero eliminando vigibilidad</p>	<p>Para proporcionar vigibilidad se optó por realizar departamentos dúplex, en donde las áreas sociales tienen vista directa a los espacios comunitarios y las áreas de descanso se ubican en planta alta, sin acceso desde los pasillos, lo que genera privacidad pero a la vez vigibilidad.</p>
 estructura y materiales	<p>Estructura: madera</p> <p>Cubiertas: teja tradicional y zinc</p> <p>Paredes: adobe, bahareque, tabiques divisorios de madera y cartón</p> <p>Entrepisos: madera y losa de hormigón</p> <p>Pisos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vivienda madera y cerámica</li> <li>• comercios cerámica</li> <li>• patios ladrillo hexagonal, mármol y hormigón</li> </ul> <p>Cielorraso: carrizo y revoque de barro, madera y MDF</p> <p>Carpinterías: madera</p> <p>Pasamanos: madera y metal</p>	<p>Estructura: madera y metal</p> <p>Cubiertas: teja tradicional y piso de ladrillo gres</p> <p>Paredes: adobe, bahareque, ladrillo, tabiques divisorios de gypsum</p> <p>Entrepisos: madera y hormigón, novalosa</p> <p>Pisos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vivienda hormigón pulido y madera</li> <li>• comercios hormigón pulido</li> <li>• patios ladrillo hexagonal, mármol, hormigón pulido</li> </ul> <p>Cielorraso: plancha de fibrocemento</p> <p>Carpinterías: madera y metal</p> <p>Pasamanos: madera y metal</p>

Aspectos	Estado actual	Propuesta
	<p>El estado de conservación de los elementos en general es malo, con excepción de los pisos de ladrillo hexagonal y cerámica, la carpintería de puertas y ventanas y los pasamanos metálicos que se encuentra en estado regular.</p>	<p>Se propone el refuerzo de la estructura original con ángulos metálicos y el reemplazo de las piezas que lo necesiten. Se considera la consolidación de muros de adobe y bahareque, y la conservación del piso de ladrillo hexagonal del primer patio y de mármol del segundo patio.</p>
 daños	<p>Existen 10 tipos de daños en la edificación (decoloración manchas, suciedad, crecimiento biológico, expansión en forma de ampollas, pudrición, degradación por xilofagos, exfoliación, fisura en forma de red, grieta) que afectan a la estructura, muros, cielorrasos y pasamanos de la edificación. El nivel de gravedad y deterioro que presentan estos elementos varía entre medio y alto.</p>	<p>Se propone un plan de acción emergente que repare todos los daños observados y garantice la conservación de los elementos y de la edificación en general. Para ello, se deberá cambiar la cubierta, consolidar la estructura y los muros, y cambiar entrepisos y cielorrasos.</p>
 optimización de instalaciones	<p>0.13 baños / unidad habitacional 0.13 tanques de lavar ropa / unidad habitacional 0.33 lavabos de cocina / unidad habitacional 0.50 baños / comercio</p>	<p>1 baño / unidad habitacional 0.33 tanques de lavar ropa / unidad habitacional 1 lavabo de cocina / unidad habitacional 0.50 baños / comercio Se propone la agrupación de áreas húmedas de una misma unidad de vivienda, así como de viviendas contiguas en las unidades que fue posible.</p>
 ventilación	<p>No todos los espacios cuentan con ventilación</p>	<p>La ventilación cruzada no fue factible debido al emplazamiento de la edificación entre medianeras, sin embargo se propone la implementación de perforaciones de ventilación de 1" de diámetro en las fachadas interiores.</p>
 iluminación	<p>No todos los espacios habitables cuentan con iluminación directa</p>	<p>Todos los espacios habitables cuentan con iluminación directa</p>



### CUADRO DE ÁREAS

Descripción	Área
Superficie terreno:	589.42 m <sup>2</sup>
COS:	64 %
CUS:	167 %
Superficie construida:	
Comercio:	160.71 m <sup>2</sup>
Vivienda:	728.23 m <sup>2</sup>
Sala comunal para niños:	23.95 m <sup>2</sup>
Circulación horizontal:	125.73 m <sup>2</sup>
Circulación vertical:	16.56 m <sup>2</sup>
Patios:	148.35 m <sup>2</sup>
Total:	1203.53 m <sup>2</sup>
Obra rehabilitada:	
Superficie edificada:	734.37 m <sup>2</sup>
Circulación horizontal:	113.40 m <sup>2</sup>
Circulación vertical:	8.16 m <sup>2</sup>
Patios:	74.16 m <sup>2</sup>
Total:	930.09 m <sup>2</sup>
Obra nueva:	
Superficie edificada:	178.52 m <sup>2</sup>
Circulación horizontal:	12.33 m <sup>2</sup>
Circulación vertical:	8.40 m <sup>2</sup>
Patios:	74.19 m <sup>2</sup>
Total:	273.44 m <sup>2</sup>



## PRESUPUESTO REFERENCIAL OBRA DE REHABILITACIÓN

RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	PORCENTAJE
1	OBRAS PRELIMINARES					
1.1	limpieza del terreno	m <sup>2</sup>	470.00	2.59	1,219.19	0.34
1.2	replanteo y nivelación	m <sup>2</sup>	470.00	0.99	465.21	0.13
1.3	andamiaje y armado	ml	42.00	9.75	409.50	0.11
1.4	desentelado	m <sup>2</sup>	397.00	3.20	1,270.40	0.35
1.5	retiro de cama de lodo de cubierta	m <sup>2</sup>	397.00	2.70	1,071.90	0.30
1.6	retiro cama carrizo	m <sup>2</sup>	397.00	2.70	1,071.90	0.30
1.7	desmontaje de estructura de cubierta	m <sup>2</sup>	397.00	6.50	2,580.50	0.71
1.8	demolición de paredes ladrillo	m <sup>3</sup>	38.10	61.90	2,358.39	0.65
1.9	derrocamiento de paredes de bahareque	m <sup>3</sup>	30.15	25.00	753.85	0.21
1.10	retiro de piso de madera	m <sup>2</sup>	347.80	4.20	1,460.76	0.40
1.11	retiro de vigas	ml	328.85	3.80	1,249.63	0.34
1.12	retiro de tiras	ml	347.20	0.70	243.04	0.07
1.13	desmontaje de tumbado falso	m <sup>2</sup>	744.80	4.40	3,277.12	0.90
1.14	desmontada de puertas y ventanas	u	37.00	15.00	555.00	0.15
1.15	desmontaje de pasamanos	ml	69.56	10.00	695.60	0.19
2	EXCAVACIONES Y RELLENOS					
2.1	excavación manual	m <sup>3</sup>	141.00	9.51	1,341.11	0.37
2.2	cargado de material a mano	m <sup>3</sup>	183.30	9.51	1,743.44	0.48
2.3	transporte de materiales hasta 4km	m <sup>3</sup>	183.30	3.15	577.74	0.16
2.4	material de mejoramiento y compactación e=30cm	m <sup>3</sup>	101.88	22.11	2,252.89	0.62
2.5	replantillo de piedra	m <sup>2</sup>	34.85	6.54	227.98	0.06
3	ESTRUCTURA					
3.1	hormigón ciclopeo	m <sup>3</sup>	7.69	71.05	546.37	0.15
3.2	hormigón f'c 210kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	38.21	130.00	4967.30	1.37
3.3	malla Armex R-84 (6.25x2.40) 4.0mm 15 x 15	m <sup>2</sup>	339.60	3.00	1,017.50	0.28
3.4	estructura metálica perfil laminado	kg	143.71	3.20	459.87	0.13
4	ESTRUCTURA DE MADERA					
4.1	vigas de madera 16*14	ml	471.6	7.99	3768.08	1.04
4.2	vigas de madera 14*12	ml	60.6	7.99	484.19	0.13
4.3	vigas de madera 10*12	ml	734.7	7.99	5870.25	1.62
4.4	tiras de madera 5*4	ml	489.9	4.36	2135.96	0.59
4.5	reforzamiento de vigas existentes	ml	844.6	16	13513.60	3.73
4.5	curación de columnas de madera	ml	15.3	10.53	161.11	0.04
4.6	consolidación de columnas de madera con resina epóxica	ml	15.3	50.00	765.00	0.21
5	ENTREPISO - MAMPOSTERIA					
5.1	mampostería de ladrillo	m <sup>2</sup>	260.5	30.00	7,815.00	2.16
5.2	descocido y cocido de mampostería de adobe	m <sup>3</sup>	509.67	135.20	68,907.38	19.00

5.3	desembarrado paredes de bahareque	m <sup>2</sup>	102.42	7.00	716.94	0.20
5.4	paredes de bahareque nuevas incluye encarrizada	m <sup>2</sup>	176.66	30.00	5,299.80	1.46
5.5	paredes de gypsum	m <sup>2</sup>	274.76	27.00	7,418.52	2.05
5.6	retiro instalaciones electricas existente	ml	176	1.20	211.20	0.06
5.7	picado pared para instalaciones eléctricas (incluye politubo)	ml	250	3.50	875.00	0.24
6	INSTALACIONES SANITARIAS					
6.1	instalación bajantes de agua lluvia	ml	56.00	11.20	627.06	0.17
6.2	pozo de revisión 50x50x50	u	6.00	65.89	395.32	0.11
6.3	suministro e instalación de trampilla de piso de 3"	u	36.00	16.63	598.72	0.17
6.4	lavamanos nacional (incluye grifería)	u	14.00	127.90	1,790.53	0.49
6.5	inodoro nacional	u	14.00	142.25	1,991.55	0.55
6.6	ducha	u	17.00	161.71	2,749.13	0.76
7	INSTALACIONES DE AGUA					
7.1	punto de agua fria (PVC de 1/2")	pto	113.00	27.59	3117.20	0.86
7.2	punto de agua caliente PVC	pto	56.00	34.35	1,923.59	0.53
7.3	matriz de agua fria	ml	72.00	16.00	1,152.00	0.32
7.4	matriz de agua caliente	ml	72.00	14.00	1,008.00	0.28
7.5	punto de desague	pto	61.00	35.79	2,183.46	0.60
7.6	matriz de desague	ml	72.00	28.00	2,016.00	0.56
7.7	instalación caja medidor de agua	u	15.00	21.35	320.26	0.09
8	INSTALACIONES ELECTRICAS					
8.1	instalación caja medidor de luz	u	15.00	42.48	637.21	0.18
8.2	instalación de punto de luz (incluye materiales)	pto	104.00	26.86	2,793.50	0.77
8.3	suministro e instalación de interruptor sencillo	pto	72.00	17.06	1,228.57	0.34
8.4	instalación de toma corriente (incluye materiales)	pto	112.00	28.62	3,204.90	0.88
8.5	tablero de distribución (6 salidas, incluye puesta a tierra)	u	15.00	123.72	1,855.78	0.51
8.6	tubería pvc para losa d=3/4"	ml	130.00	1.10	142.93	0.04
8.7	instalación de interruptor doble	pto	16.00	22.65	362.38	0.10
8.8	instalación de teléfono	pto	3.00	25.34	76.03	0.02
8.9	instalación de timbre	pto	1.00	33.98	33.98	0.01
9	ACABADOS INTERIORES					
9.1	pintura látex	m <sup>2</sup>	1271.53	3.1	3941.74	1.09
9.2	revoque de barro para paredes de adobe y bahareque	m <sup>2</sup>	1384.83	12.12	16784.14	4.63
9.3	empañetado	m <sup>2</sup>	1384.83	8.07	11175.58	3.08
9.4	enlucido (mortero cemento - arena 1-3)	m <sup>2</sup>	398.10	7.76	3090.35	0.85
9.5	empastado interior	m <sup>2</sup>	398.10	4.81	1915.43	0.53
9.6	pintura interior	m <sup>2</sup>	118.44	3.10	1915.43	0.53
9.7	cerámica boreal gris 20x30 para pared	m <sup>2</sup>	279.66	21.63	366.91	0.10
9.8	piso de duelas de eucalipto	m <sup>2</sup>	287.15	50.00	14357.50	3.96
9.9	cielorraso plancha de fibrocemento plana	m <sup>2</sup>	306.4	20	6128.00	1.69



9.10	mueble bajo empotrado de cocina	ml	36.20	223.50	8,090.61	2.23
9.11	mueble simple (mesas)	ml	31.70	96.77	3,067.75	0.85
9.12	mueble alto empotrado de cocina	ml	22.10	118.98	2,629.42	0.73
9.13	mueble de closet	ml	29.86	307.29	9,175.77	2.53
9.14	rastreras MDF lacado	ml	395.10	2.96	1,169.23	0.32
9.15	recubrimiento de gradas con tablones de madera de romerillo 3m	ml	160.20	13.17	2,110.13	0.58
9.16	terminado de hormigón pulido	m <sup>2</sup>	314.95	12.00	3,779.40	1.04
9.17	pasamanos de tubos de hierro de 1" y 2"	ml	67.75	50.15	3,397.62	0.94
9.18	pasamanos de tubos de hierro de 1" y 2" con madera	ml	26.84	72.00	1,932.48	0.53
10	ACABADOS EXTERIORES					
10.1	pintura látex	m <sup>2</sup>	696.84	3.1	2160.204	0.60
10.2	revoque de barro para paredesde adobe y bahareque	m <sup>2</sup>	696.84	12.12	8445.7008	2.33
10.3	empañetado	m <sup>2</sup>	696.84	8.07	5623.4988	1.55
10.4	zócalo de piedra andesita para fachada	m <sup>2</sup>	10.70	50.00	535.00	0.15
10.5	terminado de hormigón pulido	m <sup>2</sup>	94.10	12.00	1129.20	0.31
10.6	pulido de piso existente de ladrillo y mármol	m <sup>2</sup>	49.60	8.00	396.80	0.11
11	CARPINTERIA					
11.1	puerta de madera tamborada 2.1m*0.9m	u	42.00	132.11	5,548.75	1.53
11.2	puertas de aluminio (incluye instalación)	u	6.00	180.00	1,080.00	0.30
11.3	puertas de ingreso de madera 2.7*1.8m	u	3.00	800.00	2,400.00	0.66
11.4	ventanas de madera con vidrio 6mm (incluye instalación)	m <sup>2</sup>	75.96	120.78	9,174.45	2.53
12	VARIOS					
12.1	fregadero de cocina (lavabo 1P1E 60*51 + grif mesa LINEA CORVUS)	u	11.00	145.74	1,603.18	0.44
12.2	sobre cubierta provisional de plástico	m <sup>2</sup>	198.50	32.00	6,352.00	1.75
12.3	entrado 4*5 + plancha de asfalto para cubierta	m <sup>2</sup>	485.46	28.00	13,592.88	3.75
12.4	entejado	m <sup>2</sup>	485.46	22.16	10,760.02	2.97
12.5	cumbrero de teja	ml	34.40	7.45	256.28	0.07
12.6	suministro e instalación de canalones de zinc	ml	76.50	18.88	1,444.32	0.40
12.7	cajas impermeabilizadas de lámina de acero para muro vegetal	u	38.00	11.20	425.60	0.12
12.8	canecillo nuevo de madera de eucalipto	u	24.00	23.20	556.80	0.15
12.9	consolidación de canecillos de madera	u	25.00	16.17	404.25	0.11
12.10	cisterna 6m <sup>3</sup> + hidroneumático	u	1.00	10,000.00	10,000.00	2.76
12.11	desalojo	m <sup>3</sup>	168.25	6.25	1,051.56	0.29
12.12	limpieza final de la obra	m <sup>3</sup>	100.00	1.63	162.69	0.04
12.13	gabinetes contra incendios	u	6.00	460.00	2,760.00	0.76
12.14	siamesas para red contra incendios (incluye instalación)	u	3.00	270.00	810.00	0.22
12.15	tubería de 4" para red seca	ml	110.00	8.60	946.00	0.26
				SUMA TOTAL	362,613.02	98.13
				IVA 12%	43,513.56	
				TOTAL	406,126.58	

PRESUPUESTO REFERENCIAL OBRA NUEVA

RUBRO	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	PORCENTAJE
1	OBRAS PRELIMINARES					
1.1	limpieza del terreno	m <sup>2</sup>	120.00	2.59	311.28	0.35
1.2	guardianía y bodega provisional	u	1.00	149.33	149.33	0.17
1.3	replanteo y nivelación	m <sup>2</sup>	120.00	0.99	118.78	0.13
2	EXCAVACIONES Y RELLENOS					
2.1	excavación manual	m <sup>3</sup>	36.00	9.51	342.41	0.39
2.2	cargado de material a mano	m <sup>3</sup>	46.80	9.51	445.13	0.50
2.3	transporte de materiales hasta 4km	m <sup>3</sup>	46.80	3.15	147.51	0.17
2.4	material de mejoramiento y compactación e=30cm	m <sup>3</sup>	32.40	22.11	716.47	0.81
2.5	replantillo de piedra	m <sup>2</sup>	108.00	6.54	706.51	0.80
3	ESTRUCTURA					
3.1	hormigón ciclopeo	m <sup>3</sup>	13.38	71.05	950.63	1.08
3.2	hormigón f'c 210kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	10.64	130.00	1383.20	1.57
3.3	acero f'y 4200 kg/cm <sup>2</sup>	kg	848.93	2.01	1,707.53	1.93
3.4	malla Armex R-84 (6.25x2.40) 4.0mm 15 x 15	m <sup>2</sup>	108.00	3.00	323.59	0.37
3.5	encofrado recto de madera	ml	122.66	8.13	997.82	1.13
3.6	estructura metálica perfil laminado	kg	8855.99	3.20	28339.16	32.11
4	ENTREPISO - MAMPOSTERIA					
4.1	novalosa	m <sup>2</sup>	138.9	53.00	7361.70	8.34
4.2	mampostería de ladrillo	m <sup>2</sup>	236.0	30.00	7,080.00	8.02
5	INSTALACIONES SANITARIAS					
5.1	instalación bajantes de agua lluvia	ml	20.00	11.20	223.95	0.25
5.2	pozo de revisión 50x50x50	u	3.00	65.89	197.66	0.22
5.3	suministro e instalación de trampilla de piso de 3"	u	12.00	16.63	199.57	0.23
5.4	lavamanos nacional (incluye grifería)	u	4.00	127.90	511.58	0.58
5.5	inodoro nacional	u	4.00	142.25	569.01	0.64
5.6	ducha	u	4.00	161.71	646.85	0.73
6	INSTALACIONES DE AGUA					
6.1	punto de agua fria (PVC de 1/2")	pto	46.00	27.59	1268.95	1.44
6.2	punto de agua caliente PVC	pto	16.00	34.35	549.60	0.62
6.3	punto de desague	pto	21.00	35.79	751.68	0.85
6.4	instalación caja medidor de agua	u	4.00	21.35	85.40	0.10
7	INSTALACIONES ELECTRICAS					
7.1	instalación caja medidor de luz	u	4.00	42.48	169.92	0.19
7.2	instalación de punto de luz (incluye materiales)	pto	32.00	26.86	859.54	0.97
7.3	suministro e instalación de interruptor sencillo	pto	24.00	17.06	409.52	0.46

7.4	instalación de tomacorriente (incluye materiales)	pto	30.00	28.62	858.46	0.97
7.5	tablero de distribución (6 salidas, incluye puesta a tierra)	u	4.00	123.72	494.88	0.56
7.6	tubería pvc para losa d=3/4"	ml	27.00	1.10	29.69	0.03
7.7	instalación de interruptor doble	pto	4.00	22.65	90.59	0.10
8	ACABADOS INTERIORES					
8.1	enlucido (mortero cemento - arena 1-3)	m <sup>2</sup>	236.00	7.76	1832.01	2.08
8.2	empastado interior	m <sup>2</sup>	236.00	4.81	1135.49	1.29
8.3	pintura interior	m <sup>2</sup>	122.70	3.10	1135.49	1.29
8.4	cerámica boreal gris 20x30 para pared	m <sup>2</sup>	113.30	21.63	380.11	0.43
8.5	piso de duelas de eucalipto	m <sup>2</sup>	66.60	30.60	2037.71	2.31
8.6	cielorraso plancha de fibrocemento plana	m <sup>2</sup>	103.2	20	2064.00	2.34
8.7	mueble bajo empotrado de cocina	ml	14.20	223.50	3,173.66	3.60
8.8	mueble simple (mesas)	ml	6.40	96.77	619.36	0.70
8.9	mueble alto empotrado de cocina	ml	6.80	118.98	809.05	0.92
8.10	mueble de closet	ml	9.64	307.29	2,962.31	3.36
8.11	rastreiras MDF lacado	ml	45.40	2.96	134.35	0.15
8.12	recubrimiento de gradas con tablones de madera de romerillo 3m	ml	46.80	13.17	616.44	0.70
8.13	terminado de hormigón pulido	m <sup>2</sup>	71.20	12.00	854.40	0.97
8.14	pasamanos de tubos de hierro de 1" y 2"	ml	20.24	50.15	1,015.02	1.15
9	ACABADOS EXTERIORES					
9.1	empastado exterior	m <sup>2</sup>	228.33	5.17	1180.14	1.34
9.2	pintura exterior	m <sup>2</sup>	228.33	3.47	791.67	0.90
9.3	revestimiento de piso de ladrillo artesanal 08*08cm	m <sup>2</sup>	73.97	25.00	1849.25	2.10
9.4	terminado de hormigón pulido	m <sup>2</sup>	12.82	12.00	153.84	0.17
9.5	revestimiento de cubierta con piso de ladrillo tipo gres	m <sup>2</sup>	50.88	19.06	970.02	1.10
10	CARPINTERIA					
10.1	puerta de madera tamborada 2.1m*0.9m	u	8.00	132.11	1,056.90	1.20
10.2	ventanas de aluminio con vidrio 6mm (incluye instalación)	m <sup>2</sup>	38.00	93.94	3,569.72	4.05
11	VARIOS					
11.1	fregadero de cocina (lavabo 1P1E 60*51 + grif mesa LINEA CORVUS)	u	4.00	145.74	582.97	0.66
11.2	tanque de lavado exterior	u	5.00	60.77	303.83	0.34
11.3	cubierta de planchas de policarbonato	m <sup>2</sup>	11.81	41.05	484.80	0.55
11.4	limpieza final de la obra	m <sup>3</sup>	24.00	1.63	39.04	0.04
	SUMA TOTAL				88,249.86	100.00
	IVA 12%				10,589.98	
	TOTAL				98,839.85	

## 4.5 OBSERVACIONES

A través del análisis del estado actual y ocupación del inmueble, comprendimos las dinámicas de convivencia existentes en un conventillo caracterizado por el compartir espacios y recursos, el desarrollo de vínculos comunitarios, la distribución a través de espacios centrales y la optimización de espacios, criterios que se consideraron para el desarrollo de nuestro anteproyecto.

El estudio de esta tipología de vivienda, nos aproximó a una realidad en donde la gente encuentra en estos cuartos de alquiler una solución de vivienda, a pesar de la falta de áreas húmedas, espacios de almacenamiento, y áreas reducidas. Sin embargo, es evidente que los conventillos presentan principios de co-alojamiento, los cuales se podrían replicar para mejorar y promover vivienda colectiva para el Centro Histórico de Cuenca.

El objetivo principal de la propuesta de intervención, fue conservar a todos los usuarios del inmueble tanto en el uso comercial como en el uso de vivienda, evitando de esta forma la gentrificación. Con el fin de comprender sus necesidades y su forma de vida, fue aplicada una encuesta a los residentes de la Casa Armijos; las conclusiones obtenidas fueron consideradas en el proceso de diseño.

Por otra parte, desde el punto de vista arquitectónico, la propuesta conserva y restablece la morfología del inmueble, elimina los añadidos y genera transición entre los espacios públicos y privados. Adicionalmente, incrementa la relación de m<sup>2</sup> de unidad de vivienda / habitante, dota a cada unidad de un área húmeda (cocina y baño completo), mejora las condiciones de iluminación, ventilación, vigibilidad, privacidad y optimiza el espacio destinado a circulaciones e instalaciones.

Como criterio proyectual, se determina la solución con departamentos dúplex como óptima, debido a la considerable dimensión en altura de la edificación, ésta facilita a su vez la disposición de baños o espacios de

almacenamiento en la parte inferior de sus núcleos de gradas. Adicionalmente con este recurso, se proporciona vigibilidad y privacidad a los residentes, al ubicar las áreas sociales en planta baja con vista directa a los espacios comunales y las áreas de descanso en planta alta. En la propuesta, se procura que todos los espacios habitables cuenten con iluminación y ventilación natural.

De manera complementaria, creemos que en el proyecto se podrían aplicar los criterios de rehabilitación progresiva, con los cuales, los usuarios se organizarían, para reparar y rehabilitar gradualmente su hábitat, proponiendo etapas de intervención durante la ejecución de obra.









## CONCLUSIONES

La finalidad de la presente tesis, fue analizar al conventillo como tipología de vivienda y modo de habitar colectivo en el Centro Histórico de Cuenca, y proponer un anteproyecto arquitectónico en un conventillo existente en el núcleo central que, potencialice las características encontradas en esta tipología de vivienda y considere a los actuales residentes de la edificación en el desarrollo del programa arquitectónico.

El punto de partida, fue entender que en la actualidad, la vivienda deteriorada del centro de las ciudades latinoamericanas, ha comenzado a formar parte de las políticas públicas que buscan recuperar el patrimonio edificado y de forma paralela mantener la vivienda en estas áreas con la población residente, evitando procesos de gentrificación.

Al considerar lo expuesto, se buscaron proyectos de rehabilitación en vivienda tugurizada en centros históricos de América Latina, los seis escogidos fueron seleccionados por su postura antigentrificación, ya que todos buscaban en un inicio la rehabilitación de los inmuebles con el fin de destinarlos a las familias residentes. Sin embargo, entre ellos existieron diferentes posturas de actuación y de ejecución del proyecto, que generaron diversos resultados en cuanto a la post ocupación de los inmuebles y el desplazamiento de la población residente; evidenciando la estrecha relación existente entre la rehabilitación del inmueble, la postura de los proyectistas, las políticas de financiamiento y el otorgamiento de vivienda, con la futura apropiación de sus mismos habitantes.

Finalmente solo uno de los seis seleccionados evitó el desplazamiento de la población residente, tras su rehabilitación. Uno de los ejes fundamentales de esta intervención, fue el levantamiento por parte de los técnicos, de la forma de habitar en el interior del edificio, así como en el patio y los pasillos. Los proyectistas consideran que, la clave para una post-ocupación efectiva, fue observar el modo en cómo las familias habitan, lo que permitió potenciar el modelo de vivienda colectiva.

Para comprobar la realidad actual de los conventillos en Cuenca, se realizó la verificación e identificación de los conventillos existentes en las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario del Centro Histórico de Cuenca, confirmando la existencia de 25 inmuebles bajo esta tipología de vivienda, ubicados el 20% en la parroquia de El Sagrario y el 80% en la parroquia Gil Ramírez Dávalos; de éstos la mayoría están ubicados hacia el sector sur-oeste del área de estudio. Adicionalmente se comprobó que desde el año 2000, 42 edificaciones ya no son utilizadas como conventillo, destinando su uso a nuevas actividades terciarias y residentes con mayores ingresos.

Previo al desarrollo del anteproyecto en el conventillo seleccionado, realizamos un estudio de la forma habitar en este inmueble, éste nos aproximó a una realidad en donde la gente encuentra en estos cuartos de alquiler una solución de vivienda, a pesar de la falta de áreas húmedas, espacios de almacenamiento, y áreas reducidas. Sin embargo, es evi-

dente que los conventillos a través de principios de co-alojamiento, presentan potencialidades como el vínculo comunitario, uso de espacios colectivos y distribución del espacio a través de patios, características que se podrían replicar para promover vivienda colectiva social de alquiler para el Centro Histórico de Cuenca.

El criterio esencial del anteproyecto propuesto fue conservar a todos los usuarios existentes del inmueble tanto en el uso comercial como en la vivienda, mantener su forma de habitar, solventar sus necesidades y potencializar las características del conventillo como tipología de vivienda colectiva. Sin embargo, es ineludible mencionar un hecho del que estamos plenamente conscientes, el que los pobladores puedan o no permanecer en este hábitat depende, en gran medida de las formas de solventar los costos que ello implica. Es indiscutible que para el desarrollo de este tipo de proyectos que buscan evitar procesos de gentrificación tras intervenciones en viviendas tugurizadas en centros históricos, es necesaria la elaboración de proyectos de viabilidad financiera, políticas de estado, formas de gestión, estrategias de intervención, programas de participación social y planes de financiamiento; desarrollados de manera conjunta por gobiernos locales, cooperación internacional y organizaciones de inquilinos y actores de la población residente.

En definitiva, entendemos que el costo de este tipo de intervenciones es elevado y no es factible para promotores privados; es decir, intervenir

en una propiedad privada que funcione actualmente bajo esta modalidad y destinarla al mismo fin con cuartos de alquiler para las mismas personas, no es rentable. Sin embargo este tipo de intervención se podría replicar en inmuebles de propiedad municipal para destinarlos a grupos vulnerables de la sociedad, a través de programas de adquisición de inmuebles, otorgamiento de créditos a familias de escasos ingresos y altas tasas de subsidio, se podría crear vivienda de alquiler para personas con menores recursos. Esta práctica se podría complementar en edificaciones privadas a través de incentivos que promuevan vivienda colectiva en este sector de la ciudad.

En la ejecución de estos proyectos se deberían considerar las características propuestas en este anteproyecto: dimensiones mínimas, optimización de espacios, distribución a través de espacios centrales y el compartir espacios comunitarios.

Finalmente, considerando que de los 25 conventillos identificados en las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario del Centro Histórico de Cuenca, 23 son edificaciones catalogadas con valoración patrimonial; la adquisición de estos inmuebles y la posterior asignación a uso de vivienda, permitiría fortalecer la presencia de vivienda en el centro histórico, mantener una alternativa de vivienda para los grupos vulnerables, evitar el desplazamiento de personas hacia la periferia en busca de soluciones habitacionales y la conservación del patrimonio edificado de la ciudad.





## LISTA DE REFERENCIAS

### LIBROS

Montaner, J. & Muxí Z. (2006). *Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos*. Madrid, España.

Ortiz, A. (2004). *Guía de arquitectura de la ciudad de Quito-Volumen II*. Quito, Ecuador: Junta de Andalucía.

Schenck, F. (1989). *La movilidad intraurbana en ciudades de tamaño intermedio el caso Cuenca*. Cuenca, Ecuador: SEPARATA N° 7.

Urbina, M. (2002). *Los conventillos de Valparaíso 1880-1920*. Valparaíso, Chile: Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Universidad Católica de Valparaíso.

### TESIS

Aguirre et al. (2010). *Arquitectura del Centro Histórico de Cuenca 1870-1940*. Tesis de pregrado, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Cuenca-Ecuador.

Andrade, F. (1973). *Multifamiliar*. Tesis de pregrado, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Cuenca-Ecuador.

Córdova et al. (1979). *Renovación urbana San Sebastián - El Vado*. Tesis de pregrado, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Cuenca-Ecuador.

Guzmán, M. & Ulloa, C. (2008). *Barrios de tradición, leyenda y popularidad en la Ciudad de Cuenca de ayer y hoy: Convención del 45, El Vado, las Herrerías y Todos Santos*. Tesis de pregrado, Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias de la Educación. Universidad de Cuenca-Ecuador.

Idrovo, N. & León, E. (1990). *Estudio socio económico de las familias que habitan en los conventillos de la ciudad de Cuenca*. Tesis de pregrado, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias políticas y sociales. Universidad de Cuenca-Ecuador.

Ortiz, M. (1994). *El inquilinato como Fenómeno Social en Cuenca, durante el año 1992: Los Conventillos*. Tesis de pregrado, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias políticas y sociales. Universidad de Cuenca-Ecuador.

Quito, M. (1998). *La evolución histórica de Cuatro Barrios Tradicionales de Cuenca: EL Vado, San Blas, San Sebastián y Todos Santos*. Tesis de pregrado, Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias de la Educación. Universidad de Cuenca-Ecuador.

Santa Cruz, J. (2012). *Estudio tipológico, constructivo y estructural de las casas de corredor en Madrid*. Tesis doctoral, Escuela Universitaria de Arquitectura técnica. Universidad Politécnica de Madrid-España.

### ARTÍCULOS

Araya, R., Castillo, M. & Prado, F. (2009). *Población la Unión*, Revista CA N° 142, 54-63.

Araya, R., Castillo, M. & Prado, F. (2009). Rehabilitación Unión Obrera: Cerro Cordillera. ARQ (Santiago), (73), 36-39. Recuperado de [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962009000300006&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962009000300006&script=sci_arttext)

Carrasco, A. (1991). Nada te turbe, nada te espante: Cuenca en trescientos metros tugurizados. Estudios, crónicas y relatos de nuestra tierra, 101-106.

Carrión, D. & Vasconez, J. (2003). Urban Slums Reports: The case of Quito, Ecuador. Understanding slums: case Studies for the Global Report on Human Settlements. Traducción de las autoras.

Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. La ciudad construida - Urbanismo en América Latina, 07-24.

Castillo, M. (2009). Participación desde abajo y políticas públicas, el caso de la rehabilitación del edificio de la Unión Obrera en Valparaíso", Cuadernos de Investigación Urbanística Ci[jur] N° 67, Simposio de la Serena 2009, Desarrollo, ciudad y sostenibilidad, 14-32.

Castillo, M. (2010). Participación desde abajo y políticas públicas, el caso de la rehabilitación del edificio de la Unión Obrera en Valparaíso. , Boletín CF+S N° 42/43, Simposio Internacional Desarrollo, Ciudad y Sostenibilidad. Recuperado de: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n42/ab-mjca.html>

De los Ríos, S. (1999). Conceptos de procesos y acciones para tener centros vivos en las ciudades. Serie Ciudad y Hábitat N°12, 67-85.

Delgadillo, V. (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva. Revista Invi N°63, (23), 89-120.

Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. EURE Santiago N°83, (28). Recuperado de: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008300006](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008300006)

Janoschka, M., Sequera, J. & Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. International Journal of Urban and Regional Research Contested cities. Recuperado de: [https://www.zotero.org/groups/contested\\_cities/items/itemKey/Q7TETR5X](https://www.zotero.org/groups/contested_cities/items/itemKey/Q7TETR5X). Traducción de las autoras.

Jones, G. & Varley, A. (1994). The contest for the city centre: street trader versus buildings. Bulletin of Latin American Research, (13), 27-44. Traducción de las autoras.

Jones, G. & Varley, A. (1999). The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. Environment and Planning A, (31), 1547-1566. Traducción de las autoras.

Lándezuri, A., & Mercado, S. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. Medio Ambiente y Comportamiento Humano, 5(1 y 2), 89-113.

Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). Gentrification. Routledge. Traducción de las autoras.

Martínez, E. (2001). La vivienda urbana en el mejoramiento de los asentamientos precarios. La ciudad construida - Urbanismo en América Latina, 309-323.

Monterrubio, A. (2011). Políticas habitacionales y residencialidad en el centro histórico de la ciudad de México. Argumentos, 24(66), 37-59





- Ramos, J. (1999). Arquitectura del habitar popular en Buenos Aires: el conventillo. Crítica. Recuperado de: <http://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0101.pdf>
- Ramos, M. (2008). Casa del Penalillo (Quito). Ciudad Viva N°0, 94-98.
- Salinas, L. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana, el caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos* N°44, (4), 283-307.
- Slater, T. (2009). *Gentrification of the City. Bridge \_ The New Blackwell Companion to the City*, 571-585. Traducción de las autoras.
- Velasco, A. (2013). *The Case of the Historic Center of Quito: Chronicle of a Gentrification Foretold*. Traducción de las autoras.
- Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urban. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, (33), 219 -234.
- CORTAL. (2007). Diagnóstico y Propuesta Plan de Conventillos Valparaíso y Diseño de estrategia para la Rehabilitación del Uso Residencial del barrio Puerto de Valparaíso.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2003). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento territorial del Cantón Cuenca.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2010). Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del Cantón Cuenca.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2011). Plan Especial Centro Histórico de Cuenca.
- Junta de Andalucía. (2009). Balcón de Roque, Quito, Ecuador - La ciudad viva como URBS. Recuperado de: [http://www.laciudadadviva.org/opencms/export/sites/laciudadadviva/04\\_experiencias/Ecuador/sanroque/0837\\_Ecuador\\_Quito\\_Balcon\\_de\\_San\\_Roque.pdf](http://www.laciudadadviva.org/opencms/export/sites/laciudadadviva/04_experiencias/Ecuador/sanroque/0837_Ecuador_Quito_Balcon_de_San_Roque.pdf)

## ARTÍCULO DE PRENSA EN LÍNEA

Pérez, J. (12 de marzo del 2012). Vivir en tugurios cuando la necesidad provoca hacinamiento. *El Universo*. Recuperado de: <http://especiales.eluniverso.com/otroguayaquil/conventillos/>

## INFORMES

Cooperación Internacional. (2009). Casa Boyacá de Panamá. Recuperado de: [http://www.laciudadadviva.org/opencms/export/sites/laciudadadviva/recursos/documentos/Familias\\_de\\_documentos/Revistas\\_La\\_Ciudad\\_Viva/Revista-La\\_Ciudad\\_Viva-numero\\_1-Enero\\_2009/Articulos/Cooperacion\\_Internacional/G\\_Barro\\_J\\_Benitez\\_y\\_J\\_M\\_Asenso-Casa\\_Boyaca\\_de\\_Panama-2009.pdf](http://www.laciudadadviva.org/opencms/export/sites/laciudadadviva/recursos/documentos/Familias_de_documentos/Revistas_La_Ciudad_Viva/Revista-La_Ciudad_Viva-numero_1-Enero_2009/Articulos/Cooperacion_Internacional/G_Barro_J_Benitez_y_J_M_Asenso-Casa_Boyaca_de_Panama-2009.pdf)

Junta de Andalucía. (2009). Cooperación con Cuba - La ciudad viva como URBS. Recuperado de: [http://www.laciudadadviva.org/obraspublicasyvivienda/epsa/laciudadadviva/opencms/export/sites/laciudadadviva/04\\_experiencias/cvot/cuba/CVOT02\\_Cooperacion\\_Cuba.pdf](http://www.laciudadadviva.org/obraspublicasyvivienda/epsa/laciudadadviva/opencms/export/sites/laciudadadviva/04_experiencias/cvot/cuba/CVOT02_Cooperacion_Cuba.pdf)

Junta de Andalucía. (2009). Repoblamiento de la ciudad histórica, Valparaíso, Chile - La ciudad viva como URBS. Recuperado de: [http://www.laciudadadviva.org/obraspublicasyvivienda/epsa/laciudadadviva/opencms/export/sites/laciudadadviva/04\\_experiencias/Chile/chvalparaiso/0712\\_Chile\\_Centro\\_Hco\\_Valparaiso.pdf](http://www.laciudadadviva.org/obraspublicasyvivienda/epsa/laciudadadviva/opencms/export/sites/laciudadadviva/04_experiencias/Chile/chvalparaiso/0712_Chile_Centro_Hco_Valparaiso.pdf)

Junta de Andalucía. (2009). Rehabilitación de la Casa Boyacá, Panamá. Recuperado de: [https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/rehabilitacion\\_casa\\_boyaca\\_panama/rehabilitacion\\_casa\\_boyaca.pdf](https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/rehabilitacion_casa_boyaca_panama/rehabilitacion_casa_boyaca.pdf)

Junta de Andalucía. (2012). Casa del Penalillo. Recuperado de: [https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/casa\\_del\\_penalillo\\_quito/folleto.pdf](https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/casa_del_penalillo_quito/folleto.pdf)

Junta de Andalucía. (2012). I Encuentro sobre Arquitectura, Vivienda y Ciudad en Andalucía y América Latina. Ecuador. Recuperado de: [http://www.laciudadaviva.org/opencms/export/sites/laciudadaviva/recursos/documentos/AME\\_-\\_Ecuador.pdf-a1135c8151f72b2b-708f11f99114a25b.pdf](http://www.laciudadaviva.org/opencms/export/sites/laciudadaviva/recursos/documentos/AME_-_Ecuador.pdf-a1135c8151f72b2b-708f11f99114a25b.pdf)

Junta de Andalucía. (2012). Inauguración de viviendas rehabilitadas en San Ignacio 360 Plaza Vieja de La Habana (Cuba). Recuperado de: <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/cooperacion/texto/aa255adb-4033-11e1-ab1f-cf16d8e42427>

Junta de Andalucía. (2013). Rehabilitación del edificio de San Ignacio Nº 360 en Plaza Vieja. La Habana (Cuba). Recuperado de: [http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/cooperacion/actuaciones/01\\_rehabilitacion\\_adjuntos\\_y\\_actividades/cub\\_hab\\_sanignacio\\_panel\\_propuesta\\_IXBIAU.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/cooperacion/actuaciones/01_rehabilitacion_adjuntos_y_actividades/cub_hab_sanignacio_panel_propuesta_IXBIAU.pdf)

PACT ARIM. (2000). Hacia una propuesta de rehabilitación de edificaciones para vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

Proyecto VLIR-CPM. (2010). Atlas de daños, Edificaciones de Cuenca.

## VIDEO

Diario El Universo. (2012). El otro Guayaquil: Vivir en hacinamiento. De: <http://especiales.eluniverso.com/otroguayaquil/conventillos/>

## ESCRITURAS

Notaría Pública Tercera del Cantón Cuenca. (1972). Escritura de compraventa de una casa situada en la calle Tarqui. Vendedores: doctor Luis Guillermo Peña y su cónyuge señora Aleja Andrade. Comprador: señor Ángel Armijos Lineros, casado con la señora María Esther Durán.

Notaría Pública Segunda del Cantón Cuenca. (2006). Escritura N° 1721. Partición que otorga: Ángel Daniel Armijos Durán y otros.



Las figuras (imágenes, fotografías, planos, renders, redibujos, montajes fotográficos) y tablas fueron realizados por los autores a excepción de:

## CAPÍTULO 1

01. Urbina, M. (2002). Los conventillos de Valparaíso 1880-1920. Valparaíso, Chile: Ediciones Universitarias de Valparaíso de la Universidad Católica de Valparaíso.
02. Recuperado de: <http://caminarbcn11-12p.blogspot.com/2012/04/ilhas-barraques.html>
03. Recuperado de: <http://www.imagenpoblana.com/2013/08/07/un-pintoresco-y-grafiteado-barrio-fotorreportaje>.
04. Recuperado de: <http://limalaunica.blogspot.com/2012/11/el-buque.html>
05. Recuperado de: <http://juan-alonso.blogspot.com/2012/10/the-cuba-photographs-la-habana.html>
06. Ramos, J. (noviembre de 1999). Arquitectura del habitar popular en Buenos Aires: el conventillo. Crítica. Recuperado de: <http://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0101.pdf>
07. Recuperado de: <http://www.uruguayeduca.edu.uy/UserFiles/P0001/Image/Conventillo.JPG>
- 08,09,12. Andrade, Francisco, (1973), Multifamiliar, tesis de pregrado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca-Ecuador.

## CRÉDITOS DE IMÁGENES

11. Pérez, J. P. (12 de marzo del 2012). Vivir en tugurios cuando la necesidad provoca hacinamiento. El Universo. Recuperado de: <http://especiales.eluniverso.com/otroguayaquil/conventillos/>
  13. Recuperado de: [http://commons.wikimedia.org/wiki/Cusco#/media/File:Cuzco\\_D%C3%A9cembre\\_2007\\_-\\_Panorama\\_1.jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/Cusco#/media/File:Cuzco_D%C3%A9cembre_2007_-_Panorama_1.jpg)
  14. Recuperado de: [http://whc.unesco.org/uploads/thumbs/site\\_0309\\_0029-500-281-20131015103954.jpg](http://whc.unesco.org/uploads/thumbs/site_0309_0029-500-281-20131015103954.jpg).
  16. Rey, G. (2012). Repensar La Habana: En Búsqueda de la Sustentabilidad Urbana. Revista Iberoamericana de Urbanismo N°7, 50.
- ## CAPÍTULO 2
- 05-10, 14, 19-26. [Fotografía de Patricia Fondello]. (Quito. 1989-1993).
  - 31, 39, 40. [Fotografía de Pablo Moreira]. (Quito. 2001-2006).
  - 35-38. Ramos, M. (2008). Casa del Penalillo (Quito). Ciudad Viva N°0, 94-98
  - 41,43. Junta de Andalucía. (2012). Casa del Penalillo. Recuperado de: [https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/casa\\_del\\_penalillo\\_quito/folleto.pdf](https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/casa_del_penalillo_quito/folleto.pdf)
  - 45,53. Cooperación internacional. (2009). Casa Boyacá de Panamá. Recuperado de: [http://www.laciudadaviva.org/opencms/export/sites/laciudadaviva/recursos/documentos/Familias\\_de\\_documentos/Revisitas\\_La\\_Ciudad\\_Viva/Revista-La\\_Ciudad\\_Viva-numero\\_1-Enero\\_2009-Articulos/Cooperacion\\_Internacional/G\\_Barrio\\_J\\_Benitez\\_y\\_J\\_M\\_Asenso-Casa\\_Boyaca\\_de\\_Panama-2009.pdf](http://www.laciudadaviva.org/opencms/export/sites/laciudadaviva/recursos/documentos/Familias_de_documentos/Revisitas_La_Ciudad_Viva/Revista-La_Ciudad_Viva-numero_1-Enero_2009-Articulos/Cooperacion_Internacional/G_Barrio_J_Benitez_y_J_M_Asenso-Casa_Boyaca_de_Panama-2009.pdf)

- 49-52. Cooperación internacional. (2005). Rehabilitación de la casa Boyacá, panamá. Recuperado de: [https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/rehabilitacion\\_casa\\_boyaca\\_panama/rehabilitacion\\_casa\\_boyaca.pdf](https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/04%20COOPERACION%20INTERNACIONAL/folletos/rehabilitacion_casa_boyaca_panama/rehabilitacion_casa_boyaca.pdf)
- 54-57. Recuperado de: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Casa\\_Boyac%C3%A1\\_CASCO\\_ANTIGUO.JPG](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Casa_Boyac%C3%A1_CASCO_ANTIGUO.JPG)
- 58,121,124,125. Araya, R., Castillo, M., & Prado, F., (2009). Rehabilitación Unión Obrera: cerro Cordillera. ARQ (Santiago), (73), 36-39. Recuperado de: [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962009000300006&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962009000300006&script=sci_arttext)
- 66,85. Recuperado de: [http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/Conjunto\\_Poblaci%C3%B3n\\_Obrera\\_La\\_Union,\\_C%C2%B0\\_Cordillera,\\_Valpara%C3%ADso](http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/Conjunto_Poblaci%C3%B3n_Obrera_La_Union,_C%C2%B0_Cordillera,_Valpara%C3%ADso)
- 67,69,86. Recuperado de: <http://www.bordeurbano.cl/produccion/poblacion-obra-de-la-union/>
68. Recuperado de: [http://1.bp.blogspot.com/\\_0wXB8ND9at0/TUR-JQIRxHjl/AAAAAAAAG8/LqP2Me-weq4/s1600/IMG\\_0902.JPG](http://1.bp.blogspot.com/_0wXB8ND9at0/TUR-JQIRxHjl/AAAAAAAAG8/LqP2Me-weq4/s1600/IMG_0902.JPG)
70. Gonzalez, M. (2011) Sobre el quinto muro o la quinta fachada en la población obrera de Valparaíso en el Centenario de Matta. Recuperado de: [http://monogonzalez.blogspot.com/2011\\_02\\_01\\_archive.html](http://monogonzalez.blogspot.com/2011_02_01_archive.html)
- 71, 75-79. Junta de Andalucía. (2013). Rehabilitación del edificio de San Ignacio Nº 360 en Plaza Vieja. La Habana (Cuba). Recuperado de: [http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/cooperacion/actuaciones/01\\_rehabilitacion\\_adjuntos\\_y\\_actividades/cub\\_hab\\_sanignacio\\_panel\\_propuesta\\_IXBIAU.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/cooperacion/actuaciones/01_rehabilitacion_adjuntos_y_actividades/cub_hab_sanignacio_panel_propuesta_IXBIAU.pdf)
- 80-84. Junta de Andalucía. (2012). Inauguración de viviendas rehabilitadas en San Ignacio 360 Plaza Vieja de La Habana (Cuba). Recuperado de: <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/cooperacion/texto/aa255adb-4033-11e1-ab1f-cf16d8e42427>
87. Recuperado de: [http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/Edificio\\_de\\_la\\_Poblaci%C3%B3n\\_Obrera\\_de\\_la\\_Uni%C3%B3n,\\_Cerro\\_Cordillera,\\_Valpara%C3%ADso](http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/Edificio_de_la_Poblaci%C3%B3n_Obrera_de_la_Uni%C3%B3n,_Cerro_Cordillera,_Valpara%C3%ADso)
104. Recuperado de: <https://earth.google.com/>

### CAPÍTULO 3

01,05,07,09,10,12,14. Andrade, Francisco, (1973), Multifamiliar, tesis de pregrado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca-Ecuador.

02. Proyecto VLIR-CPM (2014)

03,04. Biblioteca Victor Manuel Albornoz - Fondo Fotográfico - Museo Pumapungo. Ministerio de Cultura y Patrimonio.

### CAPÍTULO 4

05. Proyecto VLIR-CPM (2014)







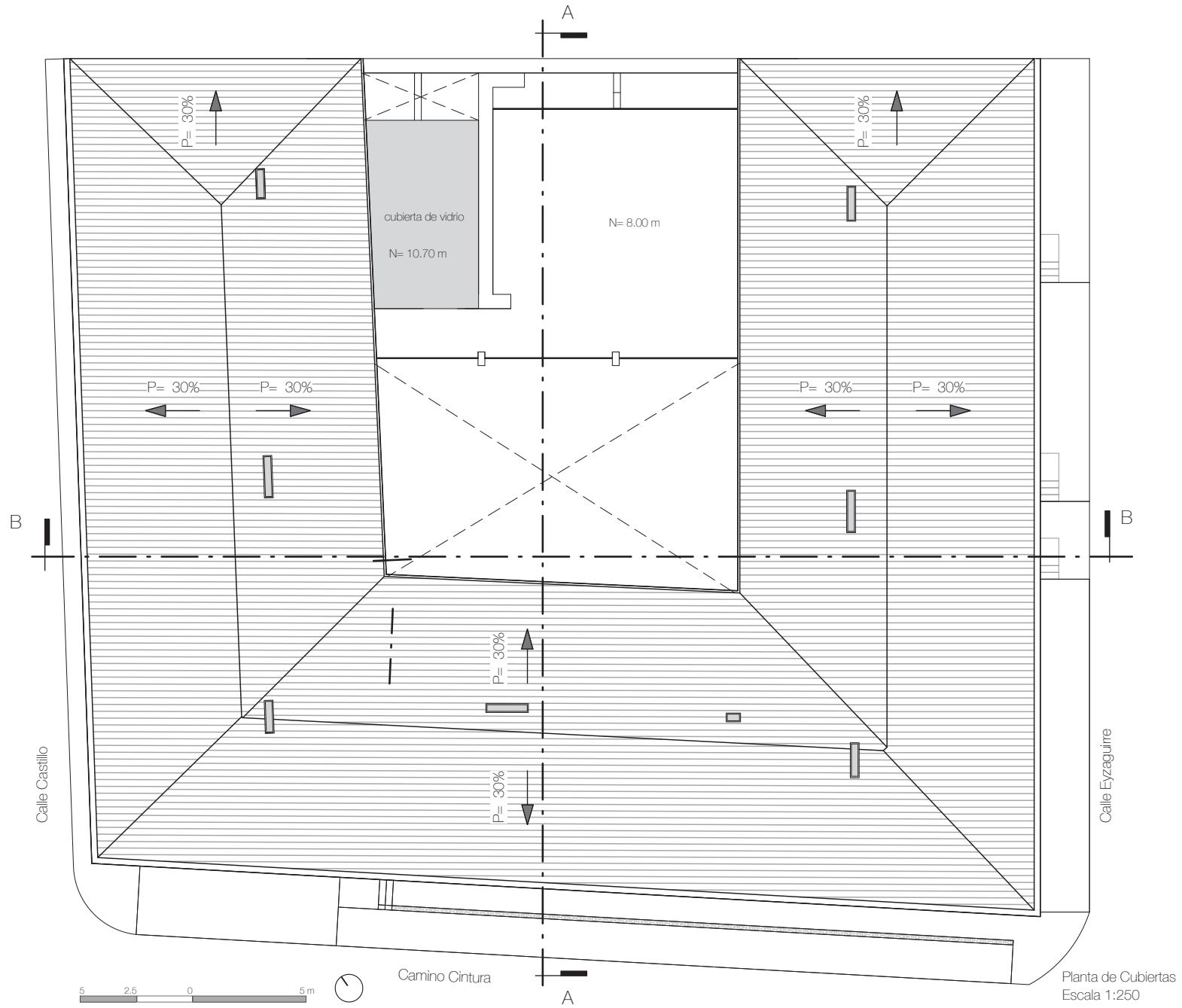
## Apéndice

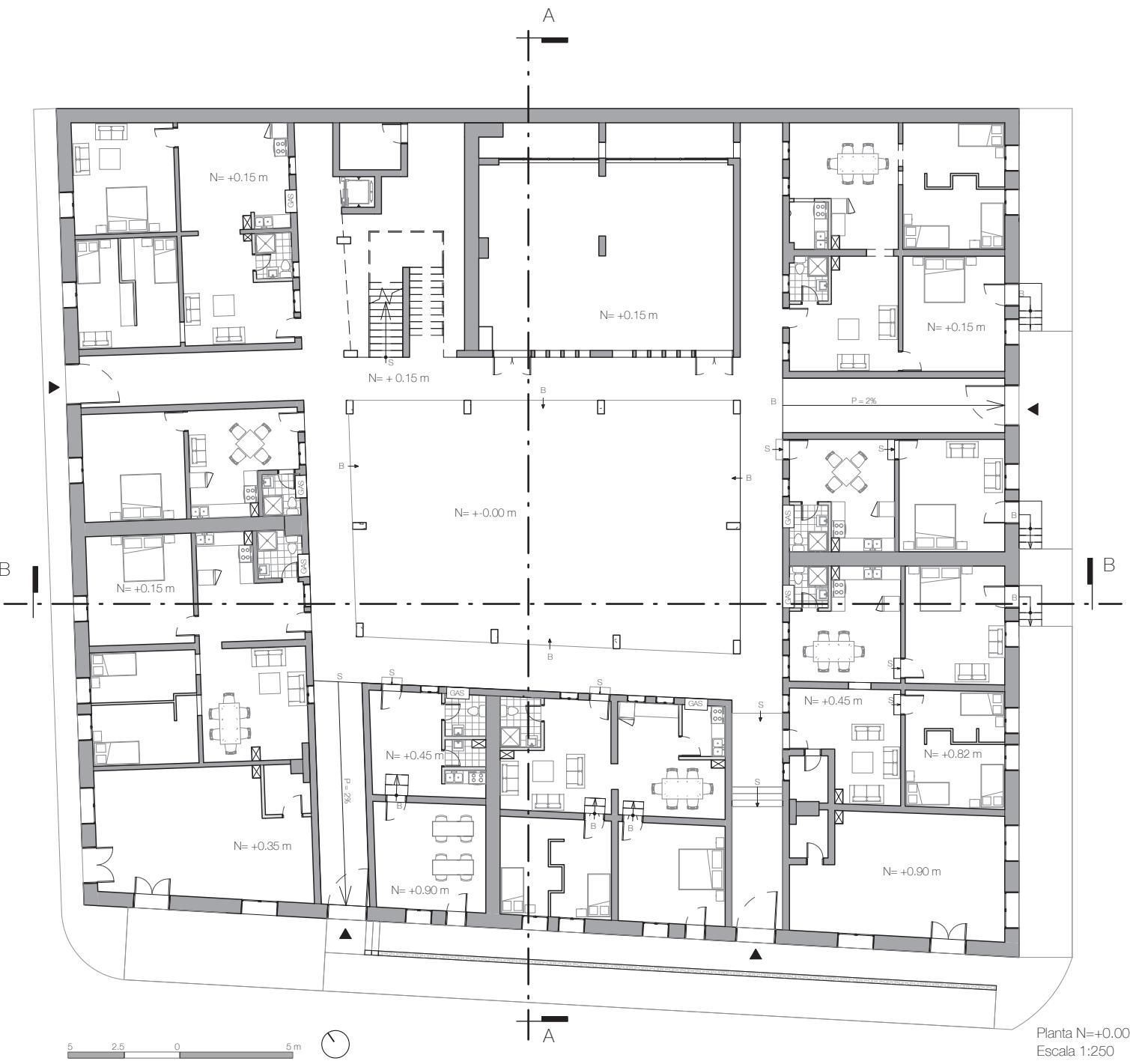


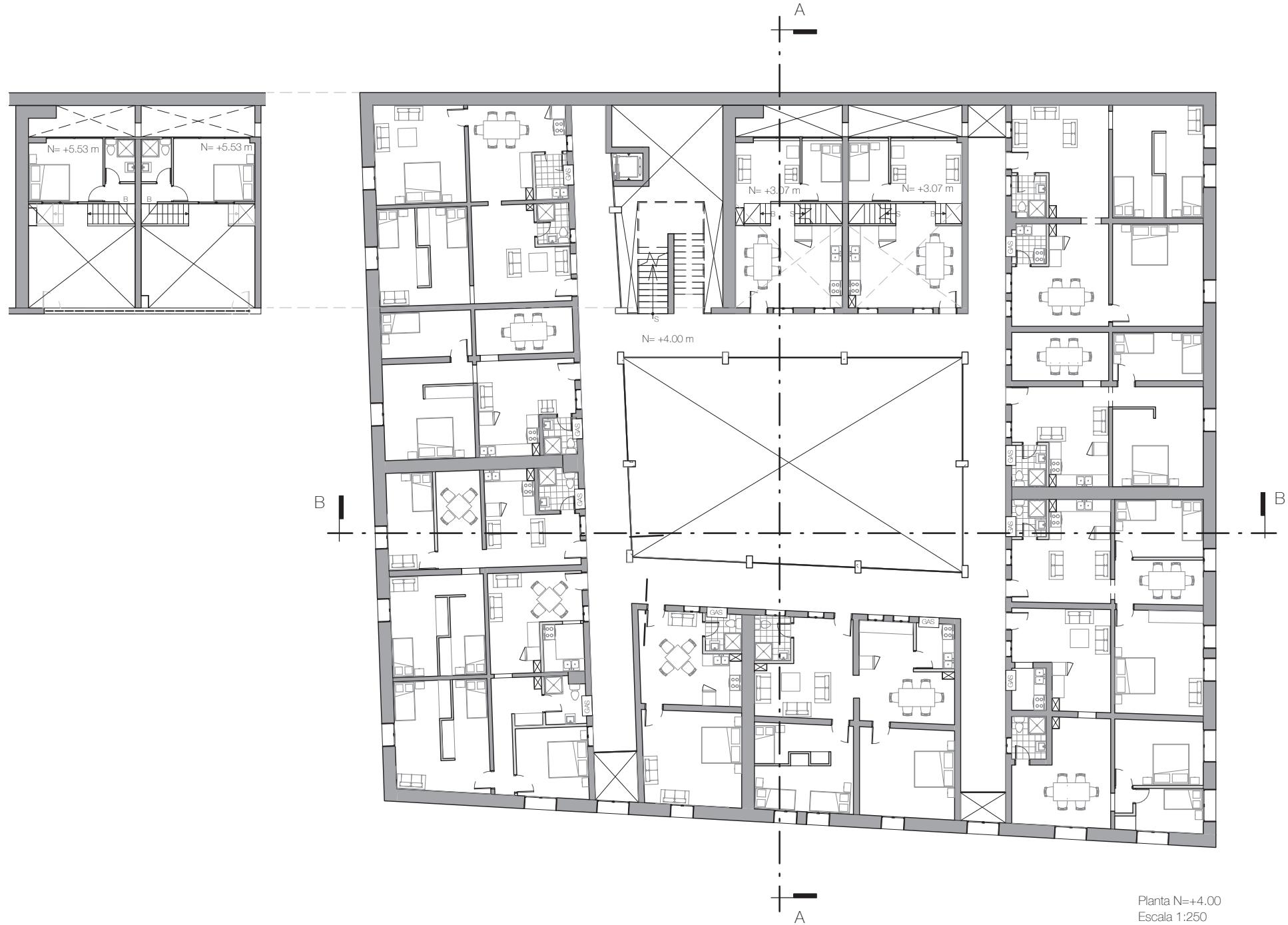
## Apéndice 01

Proyecto Población Obrera de la Unión - Valparaíso Chile

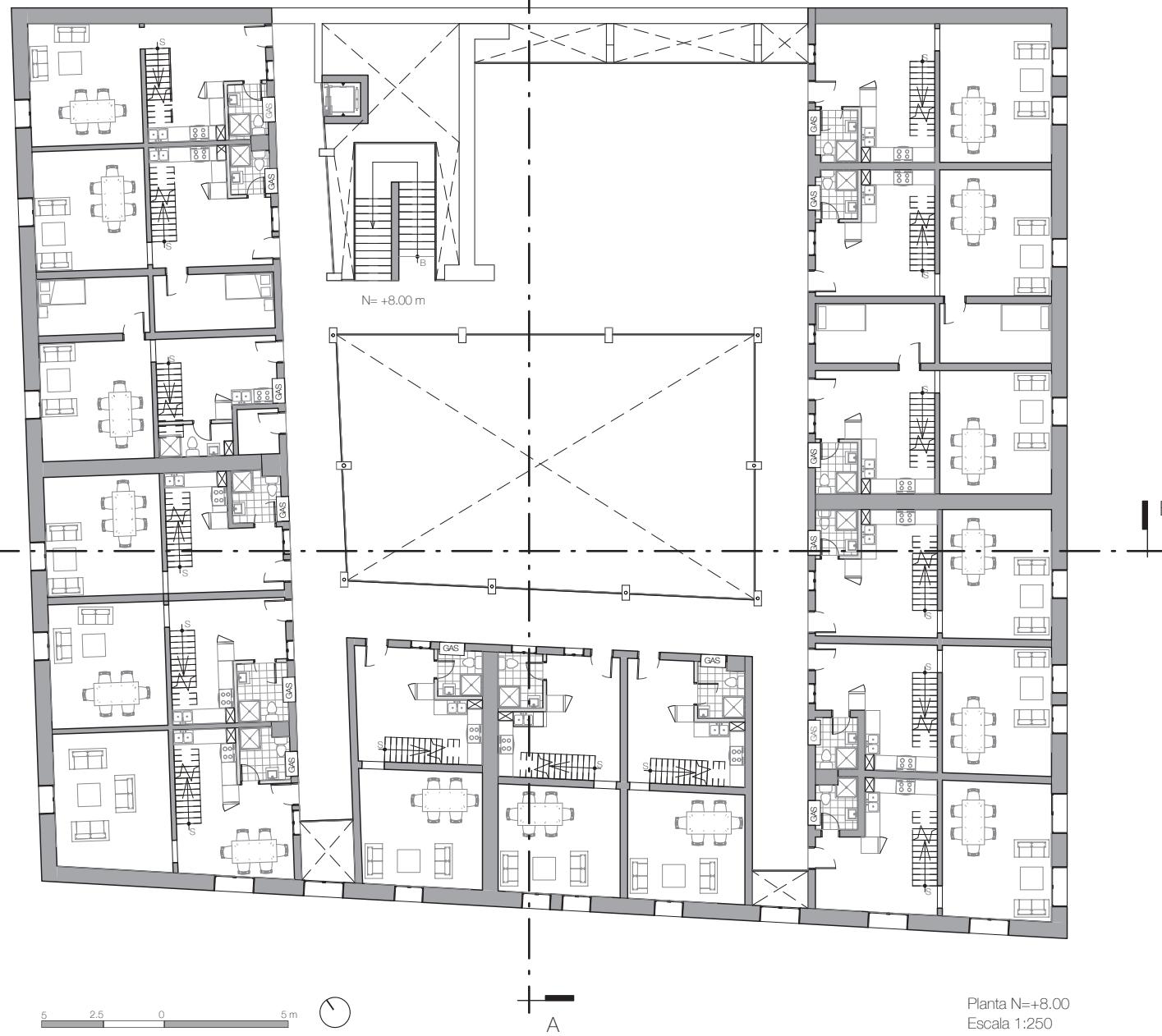
Fuente: Araya, R., Castillo, M. J., y Prado, F. (2009). Rehabilitación Unión Obrera, Cerro Cordillera. ARQ, 73, 38-39.



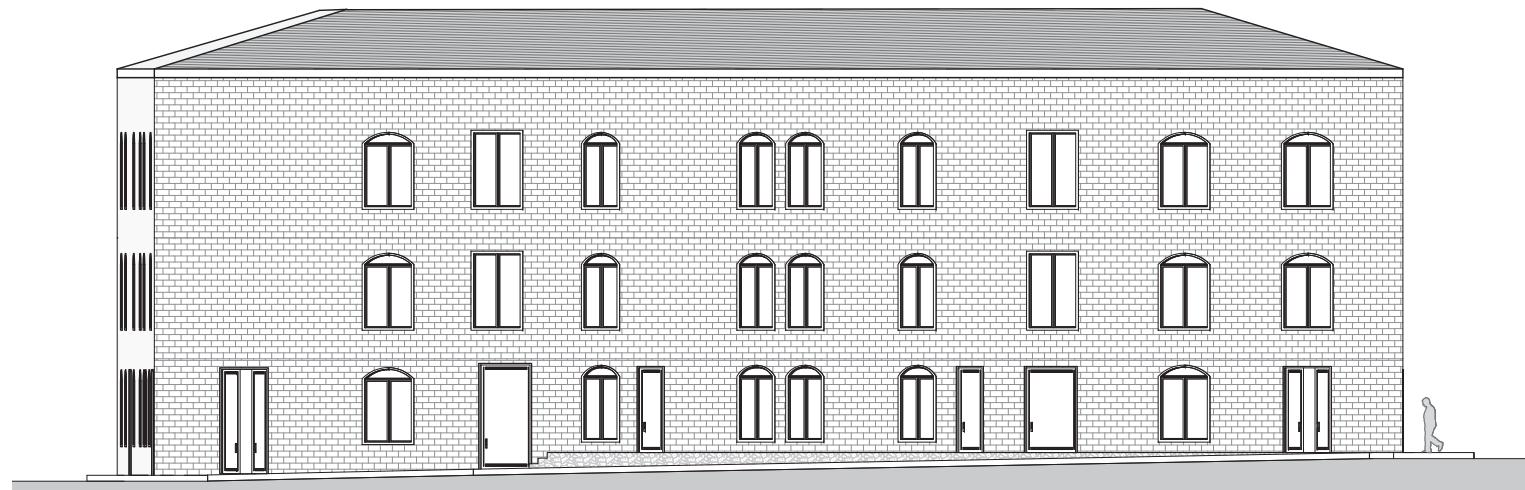




Planta N=+4.00  
Escala 1:250

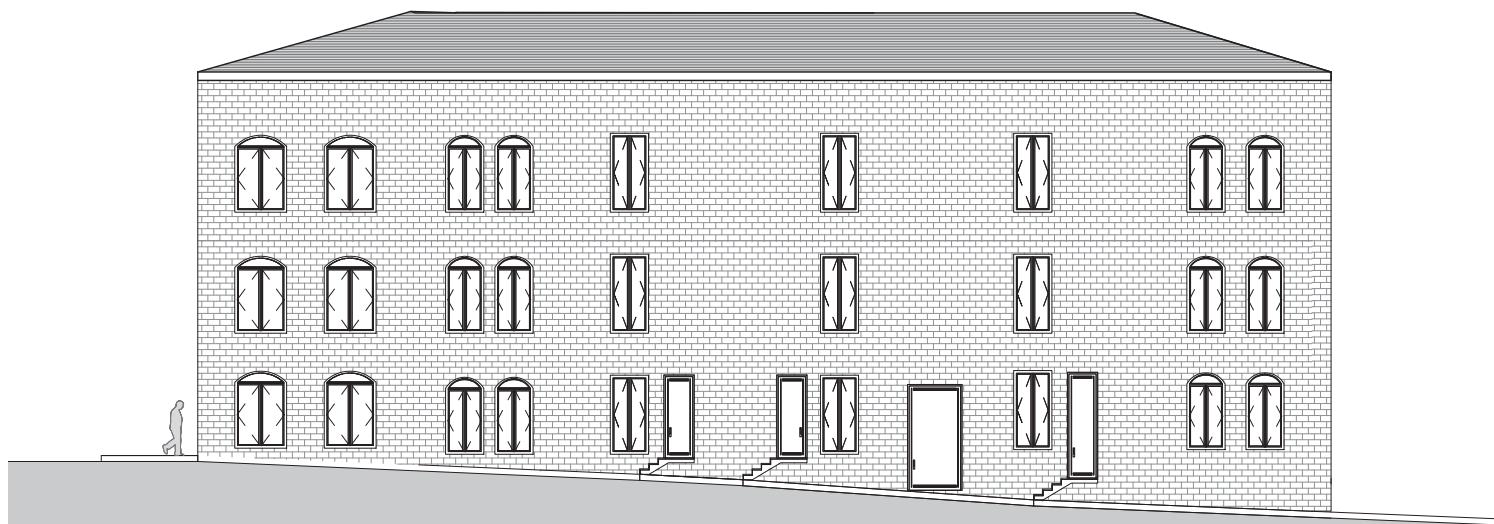






Elevación Sur  
Escala 1:250

Universidad de Cuenca - Damiana Pacheco - Anabel Sarmiento



Elevación Este  
Escala 1:250



Sección A-A  
Escala 1:250

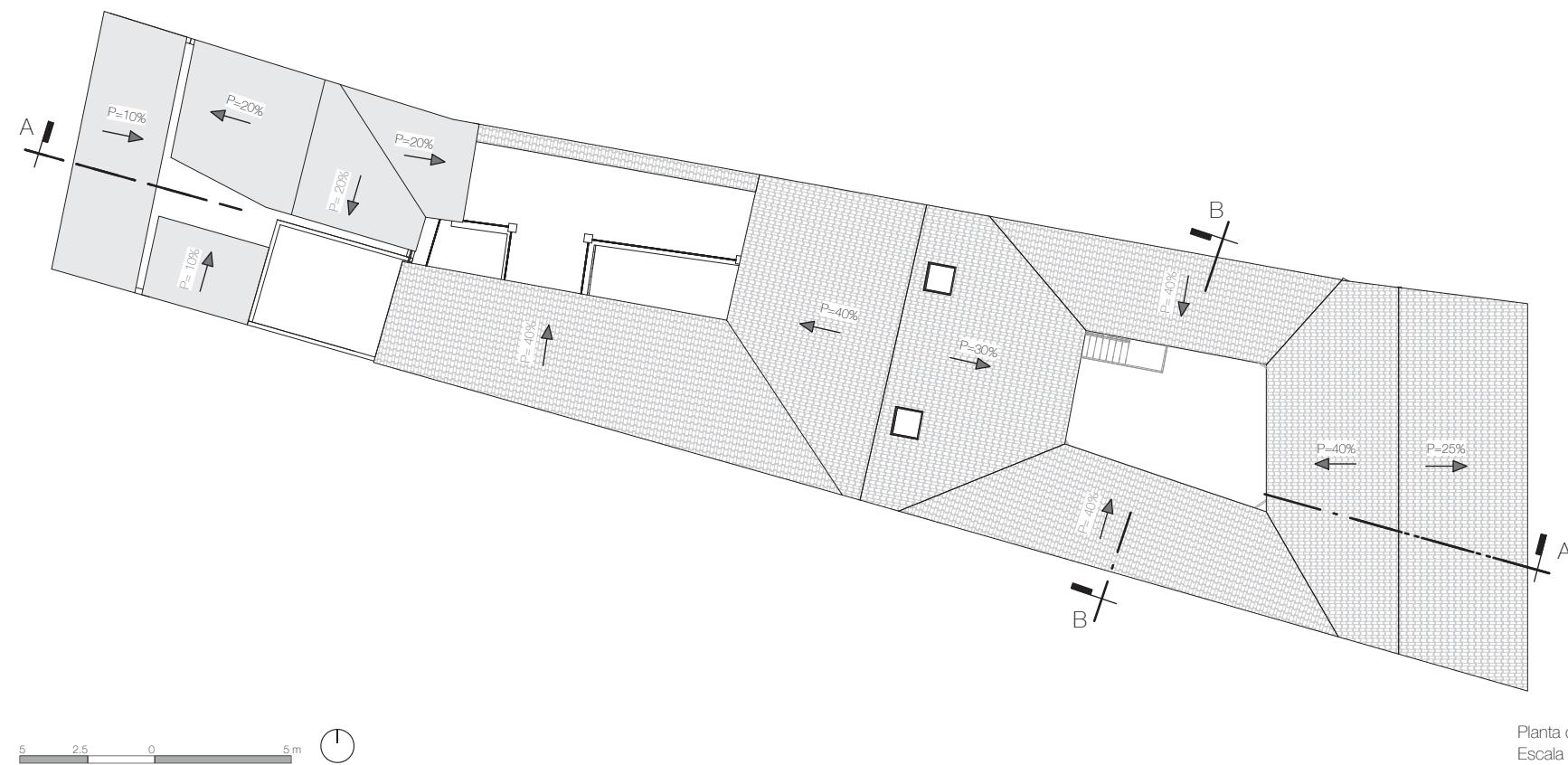


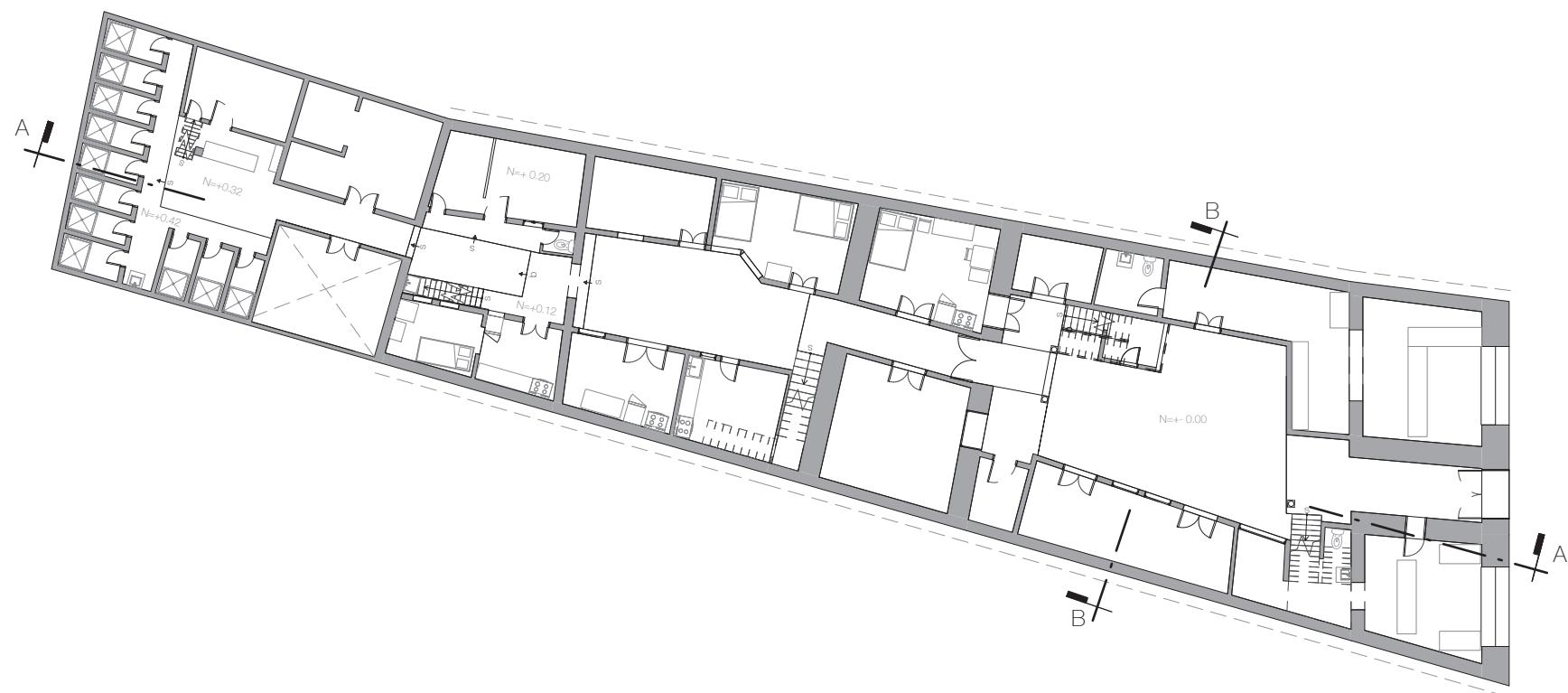
Sección B-B  
Escala 1:250

## Apéndice 02

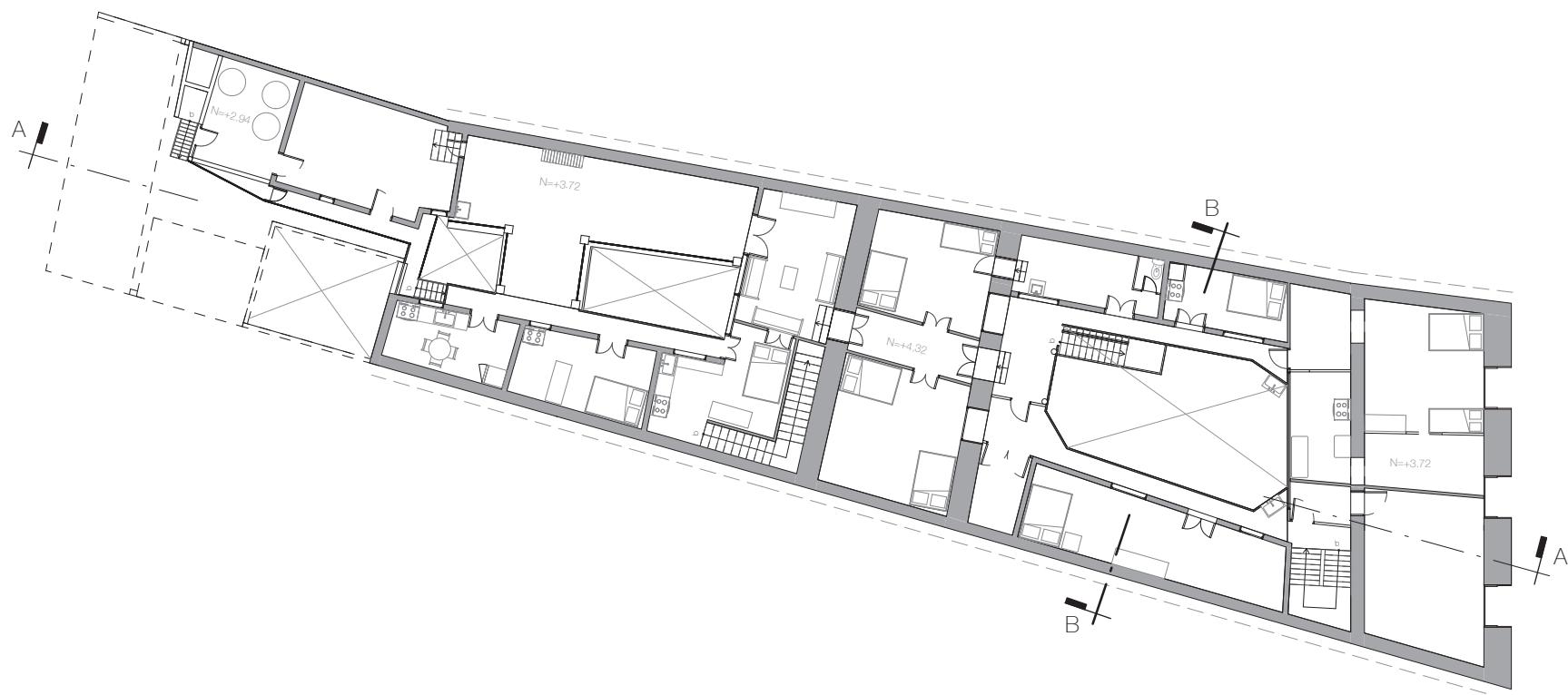
Estado Actual Casa Armijos Cuenca- Ecuador

Fuente: Grupo de Tesis



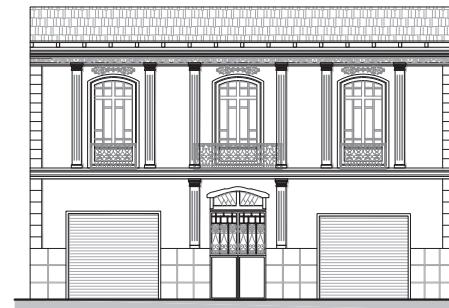


Planta N=+0.00  
Escala 1:250



Planta N=+3.72  
Escala 1:250





Elevación Este  
Escala 1:250



Sección A-A  
Escala 1:250



Sección B-B  
Escala 1:250

## Apéndice 03

### Encuesta

Fuente: Grupo de Tesis

Nº de encuesta:

Fecha:

#### DATOS GENERALES ENCUESTADO

1. Sexo M  F

2. Edad \_\_\_\_\_ años

3. Estado Civil S  C  D  V

4. Lugar de Nacimiento  
\_\_\_\_\_

5. Instrucción

Primaria	Secundaria	Universidad
Incompleta	Incompleta	Incompleta

6. Relación del Encuestado- Hogar

padre  madre  hermano/a  otro

7. Nº de miembros que integran su hogar

Nº	Sexo	Edad	Instrucción	Ocupación

8. ¿Dónde vivía antes?

Oriundo  Migrante  \_\_\_\_\_

9. Motivo de cambio de domicilio  
\_\_\_\_\_

#### EL HOGAR

10. Señale las razones más importantes que le influenciaron a vivir en esta casa

- ubicación
- es barato
- comodidad de la casa
- puedo estar con niños
- es seguro
- por recomendación
- otro \_\_\_\_\_ especifique

11. ¿Cuánto tiempo vive en esta casa?  años/meses

12. ¿Cómo se transporta a su trabajo / lugar de estudio?  
\_\_\_\_\_



13. ¿Dónde suele estar la familia los fines de semana?

- |      |                         |
|------|-------------------------|
|      | en casa                 |
|      | con amigos              |
|      | en el parque            |
|      | sale fuera de la ciudad |
| otro | especifique             |
- 

14. Durante el día la familia:

- |      |                              |
|------|------------------------------|
|      | pasa todo el día en el hogar |
|      | pasa solo en las mañanas     |
|      | pasa solo en las tardes      |
|      | viene solo a almorzar        |
|      | los niños se quedan          |
| otro | especifique                  |
- 

15. Durante la noche la familia está

- |      |                      |
|------|----------------------|
|      | siempre está en casa |
|      | a veces sale         |
|      | siempre sale         |
| otro | especifique          |
- 

16. Dispone de servicio de

agua  luz  teléfono

17. Dentro de su vivienda se realiza alguna actividad productiva.

SI  NO

¿Cuál?

- |      |                        |
|------|------------------------|
|      | comida                 |
|      | artesanías             |
|      | arreglan enseres/ ropa |
| otra | especifique            |
- 

18. Usted o algún miembro de la familia ha modificado algún espacio de su vivienda por alguna necesidad / ¿Cómo?

SI  NO

---

19. ¿Qué ambiente aumentaría/ampliaría a su vivienda?

- |      |             |
|------|-------------|
|      | baño        |
|      | cocina      |
|      | dormitorio  |
| otro | especifique |

20. ¿Qué actividades la familia realiza en su hogar?

- |      |             |
|------|-------------|
|      | dormir      |
|      | comer       |
|      | estudiar    |
|      | asearse     |
|      | lavar       |
| otro | especifique |
-

21. ¿Qué actividades la familia no puede realizar en su hogar?

- dormir
- comer
- estudiar
- asearse
- lavar
- otro      especifique \_\_\_\_\_

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

- más que suficiente
- suficiente
- más o menos
- insuficiente
- no sabe no responde

23. ¿Dónde lava y seca su ropa?

- afuera de la edificación
- en el patio
- otra \_\_\_\_\_

24. ¿Cómo califica el ruido que llega a su hogar?

- muy alto
- alto
- ni bajo ni alto
- bajo
- muy bajo
- no sabe no responde

25. Considera que sus vecinos hacen mucho ruido

SI  NO

¿Qué tipo de ruido?

- música
- peleas y discusiones
- golpes y portazos
- entra y sale gente a cada rato
- otro \_\_\_\_\_

26. Durante el día su hogar es

- caliente
- normal
- frío

27. Durante la noche su hogar es

- caliente
- normal
- frío

28. Siente que su hogar tiene suficiente luz durante el día

SI  NO

29. Siente que su hogar tiene suficiente luz en la noche

SI  NO

30. Usted se siente seguro viviendo en esta edificación

seguridad personal  
seguridad de pertenencias

SI  NO



31. ¿Qué ha hecho para sentirse más seguro en su vivienda?

---

32. ¿Cuánto le molesta ser observado por las personas que circulan por los pasillos?

	mucho
	más o menos
	no le importa

33. ¿Qué ha hecho para tener más privacidad en su hogar?

---

#### LOS VECINOS / COMUNAL

34. ¿Cómo es la relación con las otras familias que viven en la edificación?

	excelente
	buenas
	ni buena ni mala
	mala
	muy mala
	no sabe no responde

35. ¿Cómo es la relación con el dueño de la edificación?

	excelente
	buenas
	ni buena ni mala
	mala
	muy mala
	no sabe no responde

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

	los niños juegan
	se organizan comidas o fiestas
	ninguna
	otra

---

37. Cuando necesita alguna ayuda, a qué persona que vive en la edificación acude

---

38. ¿Qué actividades observa que se realizan en el patio durante el día?

---

39. ¿Con cuánta frecuencia la familia realiza actividades en el patio?

	muy frecuentemente
	frecuentemente
	ni poco ni mucho
	no frecuentemente
	muy poco frecuentemente
	no sabe no responde

40. ¿Qué actividades observa que se realizan en el patio durante la noche?

---

41. Su familia usa las duchas comunitales

SI  NO

Paga por este servicio  
SI  NO

42. ¿Cuán inconveniente es que las personas de fuera de la casa usen las duchas?

	mucho
	más o menos
	no le importa

43. Le gustaría tener en la edificación un espacio comunitario adicional al patio

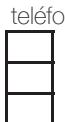
SI  NO

44. ¿Qué actividad le gustaría a su familia realizar en éste?

---

45. ¿Cómo funciona el pago de...?

medidor individual  
incluye el arriendo  
pago por piso



46. ¿Ha tenido problemas con las instalaciones?

SI  NO

47. Describa como se realiza la vigilancia de la edificación

---

48. Describa como se realiza la recolección de la basura

---

49. Describa como se realiza la limpieza en patio y pasillos

---





## Anexos





## Anexo 01

Centros históricos declarados por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad en América Latina.

BOLIVIA:

Ciudad de Potosí  
Ciudad histórica de Sucre

BRASIL:

Ciudad histórica de Ouro Preto  
Centro histórico de la Ciudad de Olinda  
Centro histórico de San Salvador de Bahía  
Centro histórico de São Luis  
Centro histórico de Diamantina  
Centro histórico de Goiás

CHILE:

Barrio histórico de la ciudad portuaria de Valparaíso

COLOMBIA:

Puerto, fortalezas y conjunto monumental de Cartagena  
Centro histórico de Santa Cruz de Mompox

CUBA:

Ciudad vieja de La Habana  
Trinidad y Valle de los Ingenios  
Centro histórico urbano de Cienfuegos  
Centro histórico de Camagüey

ECUADOR:

Ciudad de Quito  
Centro histórico de Cuenca

GUATEMALA:

Ciudad de Antigua

MÉXICO:

Centro histórico de México y Xochimilco,  
Centro histórico de Oaxaca y zona arqueológica de Monte Albán  
Centro histórico de Puebla  
Ciudad histórica de Guanajuato y minas adyacentes  
Centro histórico de Morelia  
Centro histórico de Zacatecas  
Zona de monumentos históricos de Querétaro  
Zona de monumentos históricos de Tlaxcoaltepec  
Ciudad histórica fortificada de Campeche

PANAMÁ:

Sitio arqueológico de Panamá Viejo  
Distrito histórico de Panamá

PERÚ:

Ciudad del Cusco  
Centro histórico de Lima  
Centro histórico de la ciudad de Arequipa

REPÚBLICA DOMINICANA:

Ciudad colonial de Santo Domingo

URUGUAY:

Barrio histórico de la ciudad de Colonia del Sacramento

Fuente:

Recuperado de [http://portal.unesco.org/es/ev.php?URL\\_ID=45692&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php?URL_ID=45692&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)

