

# **Recuperación de inmuebles subutilizados para vivienda en el Centro Histórico de Cuenca: un enfoque desde la economía circular y la sostenibilidad**

---

Cristian Paúl Ullauri Bermeo  
Universidad Politécnica Salesiana Cuenca, Ecuador  
cullauri@ups.edu.ec  
<https://orcid.org/0009-0001-3360-835X>

## **Introducción**

Uno de los más grandes problemas que enfrenta la sociedad es la obtención de vivienda, ya sea promovida por el gobierno central, los gobiernos locales, el sector privado, entre otros. Solventar este deseo que, además, es un derecho humano, representa un anhelo que otorga seguridad, estabilidad económica y realización familiar o personal; en suma, constituye un patrimonio que brinda bienestar a las personas y familias.

En busca de una solución a esta necesidad, se plantea un estudio sobre la vivienda social y colectiva en centralidades históricas. En el caso de Cuenca, se identifican varios inmuebles en el Centro Histórico que se encuentran en condiciones de abandono o subutilización, los cuales pueden ser adecuados como receptores de programas de vivienda, especialmente de interés social. Ante esta situación, es fundamental orientar programas que no solo cumplan con el propósito de dotación habitacional,

sino que también contribuyan a la consolidación del Centro Histórico mediante la ocupación y rehabilitación de las construcciones existentes.

La problemática de la subutilización de viviendas en el Centro Histórico de Cuenca es compleja, puesto que existen intereses económicos de carácter privado asociados a los inmuebles en estado de abandono o subutilización. Esto dificulta su recuperación, por lo que la propuesta no está concebida para resolverse a corto ni a mediano plazo, sino como un proceso a largo plazo que involucra tanto políticas públicas como iniciativas privadas.

Considerar los inmuebles subutilizados o abandonados del Centro Histórico como espacios viables para el desarrollo de programas de vivienda social, e iniciar proyectos de rehabilitación arquitectónica conforme a la normativa de intervención emitida por la Dirección de Áreas Históricas del GAD Municipal de Cuenca, no solo legitima la intervención, sino que además garantiza la preservación de las características patrimoniales y de conservación propias de las áreas históricas de la ciudad.

Actuar sobre estos inmuebles con el fin de dotarlos de uso habitacional resulta una decisión acertada. En primer lugar, el Centro Histórico es un área dotada de toda la infraestructura básica necesaria para el correcto desarrollo de la vivienda. En segundo lugar, cuenta con una amplia red de transporte público que facilita la movilidad urbana. En tercer lugar, se cumple con el principio de economía circular al devolver a la vida útil varios inmuebles subutilizados, brindándoles una segunda oportunidad de ser eficientes. Finalmente, se contribuye a frenar el proceso de expansión urbana desordenada y dispersa que actualmente afecta a la ciudad.

## **Estado del arte**

Las falencias en la planificación urbana y la ausencia de políticas eficaces para la regulación de los costos del suelo urbano generan un proceso de expansión hacia las periferias, por parte de familias que buscan acceder a una vivienda. Sin embargo, este fenómeno no se da únicamente

por iniciativa ciudadana; tanto entidades públicas como promotores inmobiliarios contribuyen a fomentar estos crecimientos periféricos.

De forma paralela —y en aparente contradicción con esta problemática—, el Centro Histórico de Cuenca cuenta con una adecuada dotación de redes de infraestructura, lo que evidencia su potencial para ser reutilizado como zona residencial.

En años recientes, en el Ecuador se ha evidenciado un proceso de revalorización de los inmuebles históricos abandonados, impulsado en parte por el auge de las corrientes conservacionistas y por hitos significativos como las declaratorias de Patrimonio Cultural de la Humanidad otorgadas por la UNESCO a las ciudades de Quito y Cuenca. A estas declaratorias se suman las políticas de conservación impulsadas desde los distintos niveles de gobierno. Un ejemplo de ello fue el decreto de emergencia emitido por el Estado ecuatoriano el 21 de diciembre de 2007.

En el caso particular de Cuenca, existen cuatro inventarios oficiales de bienes inmuebles patrimoniales que sustentan su conservación. El primero fue realizado entre 1975 y 1978; el segundo, entre 1980 y 1982; el tercero, en 1999, y el último, en 2009. A estos antecedentes se suma la creación de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, promulgada en 2010, lo que ha generado un escenario favorable para la conservación y posible rehabilitación del patrimonio edificado.

## Conceptos y definiciones

**Vivienda.** Debe ser concebida como un espacio capaz de acoger a todo tipo de población necesitada de un reducto que le brinde refugio, seguridad y privacidad, dotado de infraestructura básica, conectado a las redes de transporte público, servicios y equipamientos, y, sobre todo, contrario a cualquier forma de segregación social y espacial.

**Vivienda social.** Este tipo de vivienda busca resolver los problemas habitacionales de sectores vulnerables de la población, cuya situación

económica es precaria. Resulta difícil asociarla con ideas de prosperidad o desarrollo, una situación común en los países latinoamericanos. El término *vivienda social* también surge como respuesta a situaciones emergentes, como la devastación provocada por las guerras mundiales en Europa, que impulsaron posteriormente programas de reconstrucción urbana mediante soluciones habitacionales. En Ecuador, algunos programas de vivienda social han surgido también como respuesta a desastres naturales como terremotos, inundaciones o deslaves. En estos casos, el Estado asume un rol protagónico en la implementación de dichos programas, aunque su ejecución suele oscilar entre lo económico y lo social.

**Habitabilidad.** La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) plantea una serie de indicadores que permiten constatar si los hogares satisfacen o no algunas de sus necesidades básicas, a fin de medir su calidad de vida. Las necesidades mínimas consideradas son: el acceso a una vivienda que garantice un estándar mínimo de confort, el acceso a servicios básicos que aseguren un nivel sanitario adecuado, el acceso a la educación básica y la capacidad económica para alcanzar niveles mínimos de consumo.

**Centro histórico.** Definir los centros históricos resulta ambicioso, dada la diversidad de situaciones y aristas por las que están atravesados (Téllez, 1995).

Los orígenes de los centros históricos son diversos. En las ciudades latinoamericanas colonizadas están presentes los episodios fundacionales y toda la herencia derivada de este acto. Uno de los elementos más significativos es la traza urbana original, cuya conservación le valió a Cuenca el reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999.

**Figura 1**

*Proyecto de Vivienda “Casa Serrano, Economuseo y Vivienda”,  
Cuenca, 2013, Durán – Hermida Arquitectos, Carvallo, H.*



De manera particular, el Centro Histórico de Cuenca concentra una gran variedad de usos, entre ellos servicios económicos, religiosos, administrativos, culturales y políticos. A esto se suma el componente arquitectónico patrimonial, que en gran parte condiciona las actuaciones sobre el espacio físico de este territorio.

**Densificación.** La densificación urbana presupone un crecimiento vertical de las edificaciones, en lugar de uno horizontal, lo que permite optimizar las áreas ya dotadas de infraestructura básica y fomentar ciudades compactas en lugar de ciudades difusas. Estas ideas deben ser replicadas. En el caso particular del Centro Histórico de Cuenca, la densificación puede darse sin necesidad de aumentar la edificabilidad, fomentando el uso residencial en los inmuebles existentes, muchos de los cuales han sido progresivamente abandonados.

**Figura 2**

*Construcciones en altura en la zona de El Ejido*



**Rehabilitación arquitectónica.** Es la intervención de un bien o conjunto patrimonial cuando no sea factible ni conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es recuperar y permitir condiciones de habitabilidad, respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, la materialidad y su integración con el entorno (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, p. 33).

**Análisis de casos**

A continuación, se analiza un grupo de referentes a nivel internacional, nacional y local, con la particularidad y semejanza de que se emplazan en centralidades históricas, dentro de ciudades Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Los siguientes proyectos muestran algunos modos de intervención en espacios que resultaban obsoletos para las nuevas formas de habitar,

para lo cual se realizaron acciones como: consolidar, demoler, liberar, rehabilitar o incluso realizar una nueva edificación. En el análisis que se presenta a continuación, se ha sintetizado la información mediante tablas resumen (tablas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9).

**Tabla 1**  
*Proyecto CH-REURBANO*

NOMBRE DEL PROYECTO: CH-REURBANO					
UBICACIÓN: Ciudad de México - México					
REFERENCIAS	AÑO INTERVENCIÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	USO ANTERIOR	USO ACTUAL	
Emplazado en la colonia Roma a inicios del siglo XX. La intervención conserva las preexistencias, los nuevos materiales se adaptan con lo existente.	2016	Unificación de inmuebles, creación de un patio central articulador, rehabilitación del edificio antiguo al 100 %.	Se trataba de tres viviendas independientes en abandono.	Comercio en planta baja, oficinas en la primera planta alta y viviendas colectivas en las plantas superiores, además la cubierta está ocupada por un huerto urbano.	
				# viviendas	# locales
				12	5
IMAGENES					

**Tabla 2**

*Proyecto Rehabilitación edificio plurifamiliar de ocho viviendas*

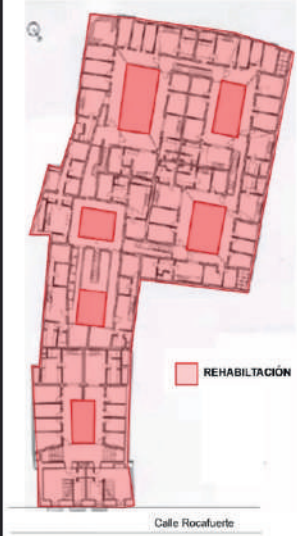



<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> Rehabilitación de un edificio plurifamiliar de ocho viviendas				
<b>UBICACIÓN:</b> Tarragona - España				
<b>REFERENCIAS</b>	<b>AÑO INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	<b>USO ANTERIOR</b>	<b>USO ACTUAL</b>
Emplazado en una antigua colonia romana, también con evidencias de ciudad medieval.	2019	Rehabilitación del 100% de dos edificios que se unen en planta baja, en el interior se respetan los patios existentes, que son los que brindan mayor luminosidad a las viviendas.	Comercio en planta baja y vivienda unifamiliar en las plantas superiores.	Comercio y viviendas colectivas
				<table border="1"> <tr> <th># viviendas</th> <th># locales</th> </tr> <tr> <td>8</td> <td>1</td> </tr> </table>
# viviendas	# locales			
8	1			
<b>IMAGENES</b>				
<p>The image block contains four photographs and one architectural drawing. The top-left photo shows a narrow street with a multi-story building featuring a balcony. The top-middle photo shows a courtyard area with a brick wall and a modern balcony. The top-right photo shows a modern interior space with a wooden ceiling and large windows. The bottom photo is an architectural elevation drawing of the building facade, with a red box highlighting the rehabilitated and newly constructed parts. A legend below the drawing indicates 'REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA Y OBRA NUEVA'.</p>				

**Tabla 3**

*Proyecto Rehabilitación edificio residencial Santa Catarina*

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> Rehabilitación edificio residencial Santa Catarina				
<b>UBICACIÓN:</b> Oporto - Portugal				
<b>REFERENCIAS</b>	<b>AÑO INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	<b>USO ANTERIOR</b>	<b>USO ACTUAL</b>
La casa data del siglo XIX, está conformada por cuatro niveles, se encontraba en estado de degradación, es un proyecto de iniciativa privada.	2020	Rehabilitación del edificio antiguo al 100 %	Comercio en planta baja y vivienda unifamiliar en las plantas superiores	Comercio y viviendas colectivas
				<table border="1"> <tr> <th># viviendas</th> <th># locales</th> </tr> <tr> <td>6</td> <td>1</td> </tr> </table>
# viviendas	# locales			
6	1			
<b>IMAGENES</b>				
<p>The image block contains four photographs. Top-left: A street-level view of the building's corner before renovation, showing a weathered facade and a narrow street. Top-right: A similar street-level view after renovation, showing a restored facade with ornate architectural details and a wider, cleaner street. Bottom-left: A blue architectural floor plan of the building, highlighting the renovation areas. Bottom-right: An interior view of a bright, modernized room with light-colored walls, a wooden floor, and large windows.</p>				
<p style="text-align: center;"> </p>				

**Tabla 4**  
*Rehabilitación de la “Casa de los siete patios”*

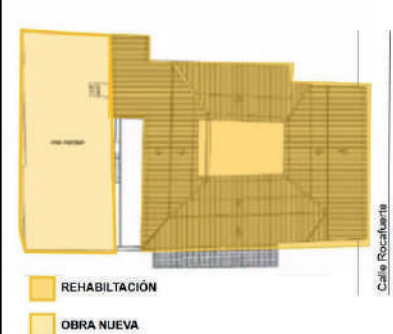

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> Rehabilitación de la "Casa de los siete patios"					
<b>UBICACIÓN:</b> Quito - Ecuador					
<b>REFERENCIAS</b>	<b>AÑO INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	<b>USO ANTERIOR</b>	<b>USO ACTUAL</b>	
La casa data de mediados del siglo XIX, este inmueble se caracteriza por ser una casa de inquilinato (conventillo), en un momento llegó a albergar a trescientas personas, entre comerciantes ambulantes y estudiantes de diferentes provincias. En 1971 pasa a manos del Municipio de Quito.	1993	Rehabilitación arquitectónica del 100 % del edificio antiguo.	Vivienda de inquilinato	Vivienda social	
				# viviendas	# locales
				39	2
<b>IMAGENES</b>					
   					

**Tabla 5**

*Proyecto Rehabilitación de la "Casa del Penalillo" Balcón de San Roque*

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> Rehabilitación de la "Casa del Penalillo" Balcón de San Roque				
<b>UBICACIÓN:</b> Quito - Ecuador				
<b>REFERENCIAS</b>	<b>AÑO INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	<b>USO ANTERIOR</b>	<b>USO ACTUAL</b>
La casa data de finales del siglo XIX, el alojamiento que brindaba a los familiares de los reos del expenal influyó en su nombre, pasó por varios dueños hasta que el Municipio la expropió y la rehabilitó.	2002 - 2005	Rehabilitación del edificio antiguo al 100 %, más bloques de vivienda nueva.	Vivienda unifamiliar, alojamiento para comerciantes	Vivienda social
				# viviendas    # locales
				65            0
<b>IMAGENES</b>				

**Tabla 6**  
*Proyecto Rehabilitación de la “Casa Ponce”*

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> Rehabilitación de la “Casa Ponce”					
<b>UBICACIÓN:</b> Quito - Ecuador					
<b>REFERENCIAS</b>	<b>AÑO INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	<b>USO ANTERIOR</b>	<b>USO ACTUAL</b>	
La casa data del siglo XVII, su tipología es de patio central y construcciones con portales alrededor, en esta casa nació y vivió el expresidente Camilo Ponce Enríquez.	1994 - 1997	Rehabilitación del edificio antiguo al 100 %, más bloques de vivienda nueva.	Vivienda unifamiliar	Vivienda social	
				<b># viviendas</b>	<b># locales</b>
				22	2
<b>IMAGENES</b>					
					
					

**Tabla 7**  
*Proyecto Recuperación de la antigua fábrica de sombreros "Casa Serrano"*



<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> Recuperación de la antigua fábrica de sombreros "Casa Serrano"					
<b>UBICACIÓN:</b> Cuenca - Ecuador					
<b>REFERENCIAS</b>	<b>AÑO INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	<b>USO ANTERIOR</b>	<b>USO ACTUAL</b>	
La casa data de mediados del siglo XIX, este inmueble pertenecía a la familia Serrano que comercializaba sombreros de paja toquilla.	2009 - 2013	Rehabilitación del edificio antiguo al 100 %, convirtiéndolo en el museo del sombrero, mas bloques de vivienda nueva.	Fabrica de sombreros.	Vivienda social y museo.	
				<b># viviendas</b>	<b># locales</b>
				15	1
<b>IMAGENES</b>					
<p>Calle: Rafael María Arizaga</p>  <p> <span style="color: green;">■</span> <b>REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA (Economuseo de la Paja toquilla)</b> <span style="color: grey;">■</span> <b>REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA Y OBRA NUEVA (Viviendas)</b> </p> 					

Tabla 8

## Condominio San Vicente de Paúl

NOMBRE DEL PROYECTO: Condominio San Vicente de Paul						
UBICACIÓN: Cuenca - Ecuador						
REFERENCIAS	AÑO INTERVENCIÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	USO ANTERIOR	USO ACTUAL		
El edificio data del año 1935.	1999	Rehabilitación arquitectónica del edificio patrimonial, más construcción de un bloque nuevo de viviendas en la parte posterior.	Asilo de ancianos, hogar infantil para niños expósitos, escuela de Bellas Artes.	Viviendas de interés social.		
					# viviendas	# locales
					48	1
IMAGENES						
						
						
						
						

**Tabla 9**  
*Proyecto Casa del Ciprés*

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> Casa del Ciprés				
<b>UBICACIÓN:</b> Cuenca - Ecuador				
<b>REFERENCIAS</b>	<b>AÑO INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	<b>USO ANTERIOR</b>	<b>USO ACTUAL</b>
Proyecto resultante de la unificación de dos lotes independientes donde se han conservado las preexistencias de mayor valor, se han priorizado las visuales hacia el horizonte y al barranco del río Tomebamba, con la propuesta se busca densificar el Centro Histórico.	2018	Derrocamiento de viviendas sin valor y levantamiento de un edificio nuevo.	Dos viviendas independientes y comercios.	Vivienda, áreas verdes y comercio.
				<table border="1"> <tr> <td># viviendas</td> <td># locales</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>3</td> </tr> </table>
# viviendas	# locales			
24	3			
<b>IMAGENES</b>				

Luego de revisar estos casos de intervención en cinco ciudades declaradas Patrimonio Cultural de la Humanidad, se observa que, además de presentar estados de ruina, abandono o subutilización, todas las intervenciones incorporan un componente de obra nueva que ha logrado adaptarse a las preexistencias.

## Metodología

Se analizó un grupo de referentes a nivel internacional, nacional y local, con la particularidad y semejanza de que se emplazan en centralidades históricas de ciudades declaradas como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Los proyectos muestran diversos modos de intervención en espacios que resultaban obsoletos para las nuevas formas de habitar, para lo cual se llevaron a cabo acciones como: consolidar, demoler, liberar, rehabilitar o incluso realizar una nueva edificación.

Dentro de la parte propositiva, este capítulo busca ejemplificar mediante el desarrollo de un anteproyecto de intervención para un nuevo uso de vivienda social. Esta actividad comenzó con la búsqueda del sitio idóneo, mediante recorridos a pie en los que, por observación directa y con el apoyo de imágenes aéreas, se obtuvieron varias alternativas que fueron valoradas, encontrándose el espacio con mejores características para el desarrollo de la propuesta.

## Resultados y discusión

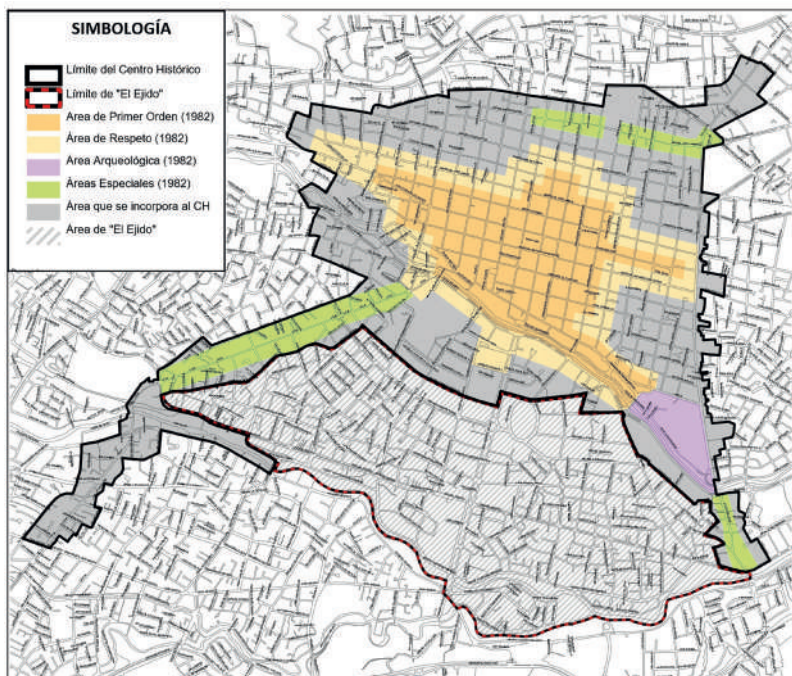
La siguiente propuesta se desarrolla en el cantón Cuenca, perteneciente a la provincia del Azuay, al sur del Ecuador. En este territorio se encuentra un polígono denominado *Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca* que, por su riqueza arquitectónica, cultural y natural excepcional, fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO el 1 de diciembre de 1999.

Según la *Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca* (2010), las áreas protegidas están

conformadas por el área de primer orden, el área de respeto, el área arqueológica y zonas especiales, que comprenden los cordones de preservación de las calles Rafael María Arízaga, Las Herrerías y la avenida Loja. Además, incorpora zonas como El Ejido (ver Figura 1).

### Figura 1

Mapa delimitación del Centro Histórico, área de El Ejido y zonas protegidas



*Nota.* Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (2010).

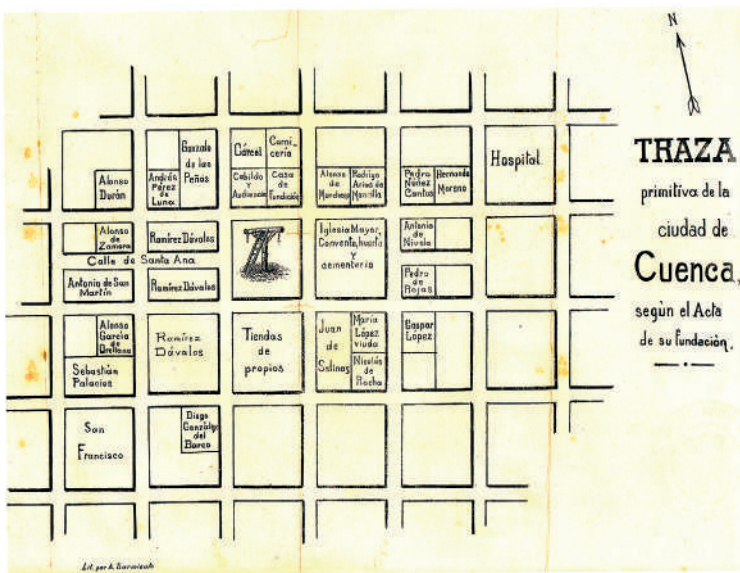
La ciudad de Cuenca ha experimentado importantes procesos de expansión urbana. Desde las primeras representaciones gráficas de la ciudad, la vivienda ha sido un elemento visible y un indicador del uso y ocupación del territorio.

En el acta de fundación de Cuenca, por orden de Hurtado de Mendoza, ya se hacía referencia al manejo del territorio y al destino habitacional del mismo, mencionando la construcción de casas para los propios de la ciudad:

... Se ha de señalar cuatro solares para hacer casas y tiendas para propios de la dicha ciudad, en la parte y lugar que se entendiere que habrá más contratación y esto parece que convendrá que se dé en la calle derecha que viniere de hacia el mar. (Albornoz, 2008, p. 71). (Figura 2)

### Figura 2

*Plano denominado "TRAZA primitiva de la ciudad de Cuenca, según el acta de su fundación"*



Nota. Albornoz, 2008, p. 71.

Como se ve en la figura 2, alrededor de la plaza central ya se disponían los solares donde estarían ubicados la iglesia, el cementerio, la cárcel,

el hospital, así como solares para la edificación de casas de habitación y tiendas. Luego de consolidarse la traza fundacional en forma de damero, alrededor de 1947, empezó a proyectarse la parte baja de la ciudad, El Ejido, como una zona de expansión urbana. La consolidación de la ciudad histórica provocó una nueva planificación para su crecimiento fuera de los límites del damero, principalmente en la zona de El Ejido.

El plano de 1949, denominado *Plan Regulador de la ciudad de Cuenca*, fue publicado por la Secretaría Municipal en enero de ese año, y elaborado por el arquitecto uruguayo Gilberto Gato Sobral (figura 3).

### Figura 3

Plano denominado “Plan Regulador de la ciudad de Cuenca” de 1949



*Nota.* Para el Centro Histórico se utiliza un color marrón oscuro; para la ampliación de El Ejido y la parte alta cercana a la calle Rafael María Arízaga, un marrón claro; y para el resto, un amarillo tenue que representa un área de expansión urbana. Adaptación de Albornoz, B. (2008). *Planos e imágenes de Cuenca*. Municipio de Cuenca.

No sería sino hasta mediados de la década de 1960 que comienza la ocupación de la nueva ciudad planificada por Gatto Sobral en el sector de El Ejido. Esta planificación urbana de tipo radial se caracteriza por disponer de lotes amplios, y aunque las nuevas edificaciones no siempre contaban con espacios verdes generosos, era común la presencia de retiros frontales, posteriores e incluso laterales. Esto contrastaba con la situación del Centro Histórico, donde las construcciones presentan implantación continua sin retiros.

Con la formación de los primeros arquitectos locales, se desarrollaron las primeras viviendas en la nueva ciudad. Este proceso, junto con el boom petrolero de la década de 1970 y la proliferación de capitales, derivó en una rápida ocupación del sector de El Ejido y de las zonas planificadas fuera del Centro Histórico. Como consecuencia, muchas edificaciones del centro fueron abandonadas o arrendadas a nuevos ocupantes, provenientes tanto de zonas rurales de Cuenca como de otras provincias del país. Esta capacidad de absorción de nuevos habitantes se extendió también a migrantes extranjeros.

Otro momento que provocó una nueva desocupación del Centro Histórico fue la proliferación de edificios de altura para departamentos. Las grandes viviendas unifamiliares del centro demandaban mantenimientos costosos que los propietarios buscaban evitar, dejando esta carga a los inquilinos.

A pesar de esta situación, la llegada de migrantes, sobre todo de sectores rurales, generó una nueva forma de habitar los inmuebles del área histórica. Estas casas, concebidas originalmente para una sola familia, pasaron a albergar varias. Algunas familias ocupaban una sola habitación y compartían los espacios comunes, como el área de lavado, el baño o la cocina. Este tipo de ocupación, común en el Ecuador, se conoce como *conventillos*. En otros países de Latinoamérica reciben distintas denominaciones: *inquilinato* en Argentina, Chile y Uruguay; *mesón* en El Salvador; *vecindad* en México, entre otros.

Estos lugares se caracterizan por presentar condiciones de hacinamiento e insalubridad, lo cual representa un riesgo para sus habitantes (véanse figuras 4 y 5).

**Figura 4**

*Conventillo en el Centro Histórico de Cuenca, calle Benigno Malo y Pío Bravo*



La proliferación de los conventillos ha aumentado en la actualidad debido a la presencia de migrantes extranjeros provenientes del Medio Oriente, China, Colombia y Venezuela; estos últimos, por su situación económica, se ven obligados a habitar espacios que rozan el hacinamiento. Esta condición contrasta con la presencia de otro tipo de habitantes que residen en el Centro Histórico: los extranjeros jubilados, provenientes sobre todo de Estados Unidos. Este segmento de la población dinamiza el sector inmobiliario, haciendo del Centro Histórico un negocio rentable, que va más allá de la vivienda elitista para extranjeros. Así, sectores como la hotelería y la gastronomía también intervienen en la subutilización de

los inmuebles existentes, adaptándolos para que se conviertan en hoteles, suites y restaurantes de lujo.

**Figura 5**

*Interior del “conventillo”, calle Benigno Malo y Pío Bravo*



Los proyectos revisados en los análisis de casos se encuentran en una escala urbana que implica: proximidad a equipamientos públicos, variedad de usos de suelo, accesibilidad al transporte público y accesibilidad universal. Otra dimensión es la escala arquitectónica, que considera: hibridez de usos, circulaciones y núcleos de conexión, espacios flexibles, ventilación e iluminación natural. La escala constructiva hace referencia a la adaptación de la propuesta a las preexistencias, modulación estructural, calidad de los materiales empleados, conservación de técnicas constructivas tradicionales y estrategias sustentables. La escala social, por su parte, hace mención a la vivienda colectiva, flexibilidad de

usos, accesibilidad para sectores vulnerables de la población y capacidad de generar productividad.

El proyecto **Casa de los Siete Patios** tiene un alto componente social, debido a que durante mucho tiempo funcionó como vivienda colectiva. Con la última intervención, sus habitantes han experimentado una mejoría significativa en las condiciones de vida. Sin embargo, en inmuebles con alto valor patrimonial, las intervenciones se restringen, orientándose principalmente a la conservación arquitectónica, lo que limita actuaciones como demoliciones o construcción de obra nueva, que a menudo facilitarían una mejor adaptación a los nuevos modos de habitar.

El proyecto **Casa del Ciprés** destaca por su enfoque arquitectónico, constructivo y sostenible. Tras la demolición de las viviendas preexistentes en el terreno, una parte significativa de los ladrillos fue reutilizada en la construcción del nuevo edificio. Su ubicación privilegiada ha atraído a numerosos inversionistas, lo que ha provocado que varios propietarios adquieran las unidades habitacionales para destinarlas, en su mayoría, al alquiler, principalmente a extranjeros. Algunos otros propietarios, también de origen extranjero, han optado por residir en el inmueble. Desde una perspectiva social, el proyecto no se orienta a sectores de bajos recursos, lo que limita su impacto en términos de accesibilidad económica. No obstante, ha sido objeto de estudio por su relevancia como intervención en el Centro Histórico, y recibió un reconocimiento en la Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito en el año 2018.

El **Condominio San Vicente de Paúl** presenta una interesante solución desde la perspectiva arquitectónica y constructiva, al ejecutar una propuesta de rehabilitación del edificio antiguo para uso de vivienda, complementada con un componente de obra nueva en su parte posterior. Los amplios pasillos y jardines interiores comunales invitan a la convivencia entre los usuarios.

## Proyecto

Como estrategia para conservar las edificaciones existentes en las centralidades históricas, resulta pertinente lo expresado por los ganadores del Premio Pritzker, Druot, Lacaton y Vassal (2007): “No derribar nunca, no restar ni reemplazar nunca, sino añadir, transformar y reutilizar siempre”.

Los predios con potencial para acoger un proyecto de vivienda pueden presentar distintas configuraciones: un componente construido más un área libre; la totalidad del predio como área libre; o un predio completamente edificado. En el caso de las áreas construidas, se propone la rehabilitación arquitectónica con adaptación a un nuevo uso, cuyas intervenciones dependerán del valor patrimonial asignado al inmueble. Por otro lado, los predios vacíos permiten planificar nuevos bloques de vivienda, así como espacios comunales y áreas verdes.

Algunos tipos de vivienda del Centro Histórico de Cuenca han basado su éxito en la presencia de espacios abiertos —como patios, traspatios y huertas—, los cuales aportan calidad espacial y ambiental, además de garantizar una adecuada ventilación e iluminación natural en los diferentes ambientes. Estas prácticas resultan fundamentales para el planteamiento de la propuesta arquitectónica, ya que permiten conservar el carácter histórico del lugar, al tiempo que se introducen nuevas formas de habitar sostenibles y saludables.

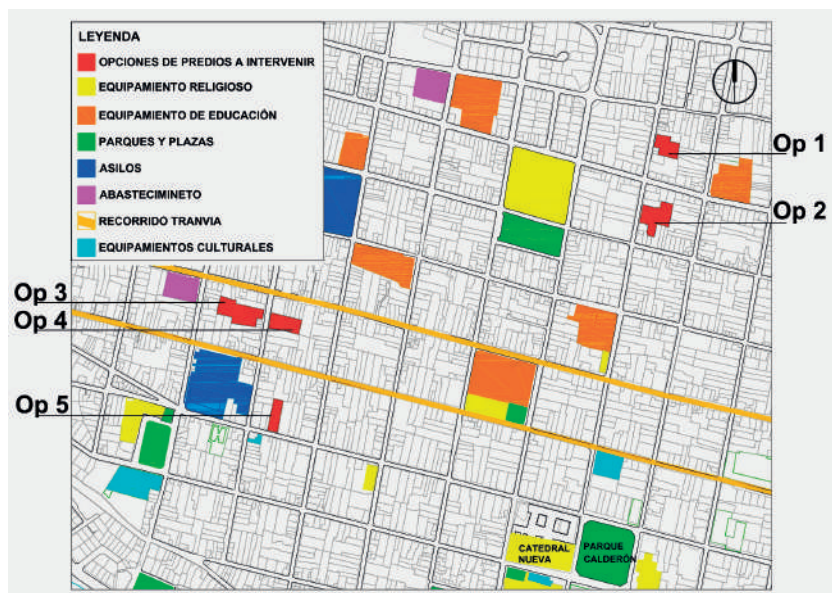
## Criterios de selección de predios para proyecto

Después de realizar un recorrido peatonal por el Centro Histórico de Cuenca, complementado con imágenes aéreas, se han identificado las siguientes opciones de lotes, estableciendo criterios como el abandono o la subutilización, la presencia de un componente construido más un área libre, la accesibilidad, así como la tenencia de la propiedad. En esta selección se optó por inmuebles de propiedad privada, por ser los más

numerosos. Figuras como la expropiación de estos inmuebles por parte de los diferentes niveles de gobierno pueden fomentar iniciativas de vivienda en estos edificios. Asimismo, a los propietarios de estos inmuebles, en cooperación con promotores inmobiliarios y la academia, se los puede incentivar para rescatar y fomentar el uso residencial en estos predios, así como mediante otras estrategias complementarias. En la figura 6 se identifican las opciones encontradas, así como elementos de referencia que facilitan su ubicación (figuras 7, 8, 9, 10, 11).

### Figura 6

*Ubicación de opciones para proyecto de vivienda de interés social en el Centro Histórico de Cuenca*



**Figura 7**

*Opción 2: Calle Benigno Malo entre Pío Bravo y Rafael María Arízaga*



**Figura 8**

*Opción 2: Calle Benigno Malo entre Pío Bravo y Vega Muñoz*



**Figura 9**

*Opción 3: Calle Estévez de Toral entre Mariscal Lamar y Gran Colombia*



**Figura 10**

*Opción 4: Calle Simón Bolívar entre Estévez de Toral y Juan Montalvo*

**Figura 11**

*Opción 5: Calle Estévez de Toral entre Mariscal Lamar y Gran Colombia*



Mediante la tabla 10 se hace un análisis de los lotes identificados, con diferentes aspectos a considerar.

**Tabla 10**






*Identificación y análisis de opciones de lotes*

	Benigno Malo entre Pío Bravo y Rafael María Arizaga	Benigno Malo entre Pío Bravo y Vega Muñoz	Estévez de Toral entre Lamar y Gran Colombia	Bolívar entre Estévez de Toral y Juan Montalvo	Estévez de Toral entre Lamar y Gran Colombia
Usos	vivienda particular	viviendas particulares	oficinas	edificio abandonado	parqueadero abandonado
	local comercial	local comercial	parqueadero	parqueadero	vivienda particular
	parqueadero	parqueadero	vivienda		
Apertura por el propietario (baja, media, alta)	baja	media	alta	baja	media

Número de equipamientos públicos en 600 m de radio	18	21	31	28	31
Proximidad de transporte público (eje tranviario)	400 m	280 m	40 m	150 m	35 m
Área del lote (m <sup>2</sup> )	1139,6	1544,2	2163,78	859,5	1478,3
Accesibilidad al área de intervención	desde la calle	desde la calle	desde la calle	desde la calle	desde la calle
Forma del lote	Irregular	Irregular	semirregular	regular	regular
Ubicación en la manzana	medianero	medianero	medianero	medianero	medianero
Preexistencias en el lote (construcción en m <sup>2</sup> )	608	1465	305	1549	525

De la tabla 10 se desprende lo siguiente: se establece un radio de 600 metros a la redonda para determinar los equipamientos que se encuentran dentro de esa distancia y que pueden ser recorridos caminando entre 10 y 15 minutos. Con respecto al transporte público, la mayoría de las líneas de buses atraviesan el Centro Histórico, a lo que se suma el eje tranviario; ningún lote se encuentra a más de 400 metros de este. En cuanto al área del lote, a mayor superficie, mayor será la edificabilidad y, en consecuencia, la posibilidad de densificación. Las preexistencias dentro de los lotes varían entre los 305 y los 1549 m<sup>2</sup> de construcción, incluyendo edificaciones de entre 2 y 6 pisos. En este aspecto, será determinante la capacidad de adaptación de las preexistencias para incorporar los nuevos servicios habitacionales (tabla 11).

**Tabla 11***Valoración de lotes según criterios de selección*

Criterios de selección		Opciones				
		1	2	3	4	5
		Benigno Malo entre Pio Bravo y Rafael María Arizaga	Benigno Malo entre Pio Bravo y Vega Muñoz	Estévez de Toral entre Lamar y Gran Colombia	Bolívar entre Estévez de Toral y Juan Montalvo	Estévez de Toral entre Lamar y Gran Colombia
						
Viabilidad	Uso	3	3	4	4	4
	Nivel de apertura	4	3	4	2	3
Potencial arquitectónico y urbano	Proximidad a equipamientos urbanos	3	4	5	4	5
	Proximidad a líneas de transporte público	4	4	5	5	5
	Área del predio a intervenir	4	4	5	2	4
	Accesibilidad al área de intervención	4	3	4	4	4
	Forma del lote	3	2	4	5	5
	Prexistencias en el lote	3	4	3	3	2
<b>Total</b>		<b>28</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>29</b>	<b>32</b>
Rango de Valores:		1	No cumple			
		2	Cumple deficientemente			
		3	Cumple los mínimos del parámetro			
		4	Cumple adecuadamente			
		5	Cumple muy adecuadamente			

Según el análisis realizado en la Tabla 11, se hace una valoración de las opciones de los lotes según criterios previamente definidos, resultando con la mayor puntuación el lote 3, ubicado en la calle Estévez de Toral, entre Gran Colombia y Mariscal Lamar.

Se trata de un predio medianero dentro de una manzana de forma irregular. En la actualidad, su uso principal es el de parqueadero de vehículos. Existe una construcción de dos pisos: en planta baja se encuentra un local comercial que da hacia la calle Estévez de Toral; hacia el fondo, hay una vivienda destinada al cuidador, baños para los usuarios del parqueadero y un área destinada al cobro a los clientes. En la planta superior se ubican cuatro oficinas.

El material de la construcción existente corresponde a mampostería portante de ladrillo, enlucida y pintada; los pisos en la planta baja son de

ladrillo, y la escalera es de madera. En la planta alta, los pisos son de tipo flotante, la mampostería es también de ladrillo, las carpinterías son de madera, y la cubierta está conformada por planos inclinados revestidos con teja y vidrio.

En la figura 12 se muestra la ubicación del predio a intervenir, y en las figuras 13 y 14 se presentan sus vistas.

**Figura 12**

*Ubicación del predio a intervenir, con frente a la calle Estévez de Toral*



**Figura 13**

*Vista lateral de la construcción y parte de la vegetación existente en el predio*



**Figura 14**

*Vista general de la zona de parqueadero*



## Lineamientos para intervención en el predio

La propuesta de intervención sobre el lote seleccionado se sustenta en los siguientes lineamientos:

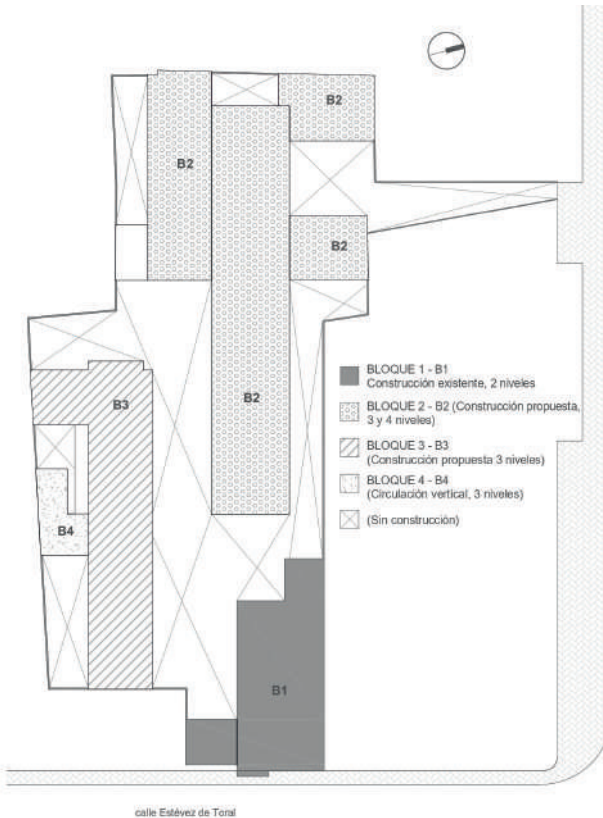
- Optimización del uso del suelo, al transformar un espacio infrautilizado, como el parqueadero existente, en un proyecto de viviendas colectivas.
- Preservación de las preexistencias arquitectónicas, mediante procesos de liberación y adición en función del nuevo programa arquitectónico.
- Conservación de la vegetación existente, integrando las áreas verdes preexistentes dentro del diseño y proponiendo nuevas zonas ajardinadas que contribuyan al confort ambiental.
- Recuperación de las formas tradicionales de implantación de la vivienda en el Centro Histórico, incorporando patios y huertos que favorecen la iluminación y ventilación natural de los espacios habitables.
- Aprovechamiento de la vocación residencial y comercial del sector, considerando la proximidad al Mercado Tres de Noviembre, lo que justifica la incorporación de un componente productivo, comercial y de servicios. Por ello, se prevé que las plantas bajas alberguen actividades complementarias a la vivienda.
- Restricción del uso del automóvil dentro del conjunto, priorizando la movilidad peatonal mediante la implementación de camineras arborizadas y espacios de permanencia.
- Incorporación de áreas comunales, tanto abiertas como cubiertas, que se articulan con las camineras interiores y contribuyen a la integración social de los residentes.
- Aplicación de estrategias sostenibles y principios de diseño vinculados a la colectividad, progresividad, flexibilidad y productividad.
- Todas las viviendas contarán con terrazas que se orientan hacia los espacios exteriores comunes, favoreciendo la relación con el entorno.

- Diversidad tipológica, mediante unidades de uno, dos y tres dormitorios que permiten acoger a distintos tipos de usuarios y estructuras familiares.
- Promoción de la mezcla de usos y usuarios, como parte de un modelo urbano inclusivo y diverso.

En la figura 15 se presenta el plano de zonificación correspondiente a los bloques de construcción propuestos.

### Figura 15

*Plano de zonificación general de los bloques de construcción propuestos*



## Descripción espacial del proyecto

El proyecto contempla un total de 27 soluciones habitacionales. El acceso principal se realiza desde la calle Estévez de Toral, ingresando directamente al volumen preexistente, en el que se han proyectado dos locales comerciales en planta baja y dos unidades de vivienda destinadas a adultos mayores. En la planta alta de esta edificación se planifican cuatro oficinas, cada una con baño independiente y acceso a una terraza común.

Desde la misma calle Estévez de Toral, se ha previsto un segundo acceso a través de una vía peatonal arborizada, equipada con mobiliario urbano y espacios de estancia, que estructura el recorrido interior del conjunto. Esta vía distribuye el acceso hacia las nuevas unidades habitacionales, oficinas administrativas, diversos locales comerciales y de servicios, así como a dos núcleos de gradas que articulan verticalmente las distintas plantas donde se ubican las viviendas restantes.

Asimismo, se incorpora un segundo acceso complementario desde la calle Mariscal Lamar, que se viabiliza mediante la expropiación de un predio con una edificación deteriorada que actualmente limita su uso. Este predio posee frente al eje tranviario, lo que mejora la conectividad peatonal y el vínculo urbano del proyecto con la ciudad. Esta intervención permite optimizar la circulación de usuarios entre el interior del conjunto y el espacio público circundante (figura 16).

Mediante el uso de programas de representación digital, se desarrolló una propuesta arquitectónica que no pretende competir con los volúmenes preexistentes, sino que busca integrarse armónicamente en la manzana, respetando su contexto urbano y arquitectónico (figuras 17 y 18).

**Figura 16**  
Propuesta de zonificación en plana baja



**Figura 17**

*Perspectiva, propuesta en manzana, acceso por la calle Estévez de Toral*



**Figura 18**

*Perspectiva de propuesta en manzana, acceso por la calle Lamar*



## Conclusiones

El regreso a la ciudad construida responde a diversos factores derivados del proceso de globalización, el cual introduce dos variables significativas a nivel urbano. Por un lado, la reducción de los territorios distantes, el cambio en las velocidades urbanas y la disminución de los desplazamientos de la población debido a la incorporación de nuevas modalidades de cultura a domicilio, tales como el teletrabajo, el cine en casa o los servicios de comida a domicilio. Por otro lado, los espacios públicos significativos —como las centralidades o los llamados “artefactos de la globalización”— se han consolidado como ámbitos fundamentales de socialización (Carrión, 2005, p. 90).

En Cuenca, uno de los principales problemas que enfrenta la vivienda de interés social es el elevado costo del suelo, lo cual impide a muchas familias acceder a terrenos en zonas bien ubicadas y dotadas de servicios, forzándolas a asentarse en áreas periféricas carentes de infraestructura básica. Esta situación contrasta con el progresivo despoblamiento del Centro Histórico, pese a que este cuenta con todos los servicios básicos, transporte público eficiente y proximidad a equipamientos urbanos.

El reemplazo del uso residencial por otros usos incompatibles —como locales comerciales, bares o parqueaderos—, junto con el tráfico vehicular, la inseguridad y la contaminación, ha llevado a muchos residentes a abandonar el área histórica. Además, la normativa estricta de intervención en inmuebles patrimoniales desincentiva a los propietarios a invertir en la rehabilitación de sus edificaciones.

Desarrollar un proyecto de vivienda con las características propuestas en el Centro Histórico de Cuenca representa, sin duda, un reto, pero también una oportunidad para generar un impacto positivo en la comunidad. Existen políticas públicas, tanto a nivel nacional como local, en torno a la vivienda de interés social, y estas deben velar por la viabilidad de proyectos emplazados en centralidades históricas, donde se pueda aprovechar la infraestructura existente para fines residenciales.

La participación activa de la comunidad —especialmente de los propietarios de inmuebles en estado de abandono o subutilización— será determinante. Un modelo de gestión adecuado, que proponga soluciones habitacionales accesibles para los nuevos usuarios y, a la vez, otorgue beneficios a los propietarios, definirá el éxito de este tipo de iniciativas. El proyecto, además, contempla viviendas para diferentes tipos de núcleos familiares, desde los tradicionales hasta aquellos conformados por una sola persona, con soluciones de una, dos y tres dormitorios.

Esta investigación permite concluir que el Centro Histórico de Cuenca cuenta con inmuebles aptos para ser parte de programas de vivienda de interés social. La variedad de usos compatibles, junto con la buena dotación de redes de infraestructura y transporte, viabilizan este tipo de propuestas. Además, estas contribuyen a densificar la ciudad consolidada y a contener la expansión urbana dispersa, siempre y cuando exista una articulación efectiva entre las voluntades de los gobiernos municipales, el Estado y los propietarios particulares.

## Referencias bibliográficas

- Archivo BAQ. (2018). *Casa del Ciprés, Surreal Estudio* – Carlos Espinoza. <http://bit.ly/4lCUL6H/>
- GAD Municipal de Cuenca. (2010). *Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca*. <http://bit.ly/4kpsKhQ/>
- GAD Municipal de Cuenca. (2008). *Planos e Imágenes de Cuenca*. <http://bit.ly/4exYwYw/>
- GAD Municipal de Cuenca. DAHP (2015). *Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca*. GAD Municipal de Cuenca. (1998). *Propuesta de inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la lista de patrimonio mundial*. Edición comentada 2017. <http://bit.ly/4lWWi7V/>
- Junta de Andalucía, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. (1991). *Rehabilitación de la Casa de los Siete Patios, 39 viviendas*. Quito. <http://bit.ly/4eRVIGd/>

- Junta de Andalucía, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. (1994). *Rehabilitación de la Casa Ponce, 22 viviendas*. Quito. <http://bit.ly/4lc5TaP/>
- Junta de Andalucía, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. (2001). *Rehabilitación de la “Casa del Penalillo” Balcón de San Roque*. Quito. <http://bit.ly/46s1NXs/>
- Junta de Andalucía, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. (2009). *Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros “Casa Serrano”, Economuseo y viviendas*. Cuenca. <http://bit.ly/44A1EyF>
- Plataforma Arquitectura. (2016). *CH-REURBANO / Cadaval y Solá-Morales*. <http://bit.ly/4lkjQDO/>
- Plataforma Arquitectura. (2019). *Proyecto de rehabilitación de un edificio plurifamiliar de 8 viviendas / avlarquitectura + Antonio Bou Architectes*. <http://bit.ly/3TmtA3S/>
- Plataforma Arquitectura. (2020). *Edificio residencial Santa Catarina / Diana Barros Arquitectura*. <http://bit.ly/3GiTKSj/>