PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE HÁBITAT, INFRAESTRUCTURA Y CREATIVIDAD

CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

ARQUITECTURA: TRANSFORMACIÓN O ABANDONO

LA POSIBILIDAD DE ADAPTACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO A LAS DEMANDAS DE LA VIVIENDA EN EL BARRIO SANTA CLARA

Volumen I

JOEL ALEJANDRO MATEUS CHÁVEZ

DIRECTOR: ARQ. EMILIO MARTÍNEZ NÚÑEZ

QUITO – ECUADOR

Junio 2026

Presentación

El Trabajo de Integración Curricular “Arquitectura: Transformación o Abandono - La posibilidad de adaptación del proyecto arquitectónico a las demandas de la vivienda en el barrio Santa Clara” se entrega con el siguiente contenido:

Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico

Dedicatoria

Este trabajo está dedicado a Lenin y Verónica, mis padres; a Miguel Ángel, mi hermano; y a Ale, mi mejor amiga y compañera incondicional.

Agradecimiento

A mi padre, gracias por todos los sacrificios que has hecho por mí, por estar a mi lado y tenderme una mano cuando lo necesité. Sé que cuento contigo siempre.

A mi madre, gracias por alentarme para seguir esforzándome y motivarme a dar todo de mí en cada paso. Tus palabras de aliento fueron un impulso constante.

A mi hermano, gracias por todas las risas compartidas y por inspirarme a ser alguien de quien te puedas sentir orgulloso.

A Ale, gracias por tu apoyo incondicional y por estar a mi lado durante todo este largo camino. Estuvo lleno de desafíos, pero fueron más llevaderos gracias a tu compañía.

ÍNDICE

Vinculación con la línea de investigación ……..…….. 01

Introducción ……... 01

Planteamiento del problema y antecedentes ……... 02

Justificación e importancia ……. 04

Objetivos …… 06

Objetivo general ……. 06

Objetivos específicos …….. 07

Metodología ……... 07

Marco teórico ……..……... 09

Capítulo I – Contextualización histórica del ciclo de vida de la vivienda a partir de su relación con el comercio y la renta …….. 09

1.1. Transformación programática como proceso evolutivo de la ciudad ……... 10

1.2. El comercio y la renta como condición forzada ……... 13

Capítulo II – Clasificación de los tipos de transformación a presentes en la ciudad…….. 15

2.1. Tipos de transformación con continuidad arquitectónica ……. 16

2.1.1. Expansión puntual ……. 17

2.1.2. Transformación en planta baja – Casa del Higo …… 18

2.1.3. Transformación completa – Casa del Marqués …….. 20

2.2. Tipos de transformación sin continuidad arquitectónica …….. 21

2.1.1. Expansión en altura ……... 22

2.1.2. Expansión perimetral ……..... 23

2.1.3. Transformación completa – Casa Besnus …….. 24

Capítulo III – Limitaciones del habitar en transformación continua ……... 26

3.1. Condición de lo permanente VS Estética de lo inacabado ……... 27

3.2. Abandono y saturación como límites de la transformación …….. 30

Discusión ……..……..... 35

Capítulo IV: Conceptualización y desarrollo de estrategias proyectuales ……... 35

4.1. El modelo adaptativo como respuesta a la evolución programática de la ciudad…….. 35

4.2 Estrategias proyectuales …… 39
4.2.1. Génesis del proyecto a partir del programa e implantación ……. 39
4.2.2. Contenedor de actividades fija en la vivienda ……. 41
4.2.3. Adaptación de la vivienda para la densificación y la renta …….. 43
4.2.4. Adaptación del intercambio y circulación como límite de la expansión.. 46
Capítulo V – Desarrollo de la propuesta …….. 49
5.1. Implantación y contexto urbano ……... 50
5.2. Proyecto arquitectónico ……... 51
Conclusiones …….. 58
Referencias bibliográficas …….. 60
Referencias de las figuras ……... 62

LISTADO DE FIGURAS

Figura 1. Antes y después de la transformación programática en el Centro Histórico .. 12
Figura 2. Antes y después de la transformación programática en el barrio Santa Clara..... 12
Figura 3. Sobresaturación de la vivienda ……... 14
Figura 4. Ejemplo de expansión puntual …… 18
Figura 5. Ejemplo de transformación en planta baja …….. 19
Figura 6. Ejemplo de transformación completa ……. 20
Figura 7. Ejemplo de expansión en altura …….. 23
Figura 8. Ejemplo de expansión perimetral ……..……. 24
Figura 9. Antes y después de la Casa Besnus …… 25
Figura 10. Ejemplo de transformación completa …… 26
Figura 11. Ejemplos con continuidad arquitectónica…….. 28
Figura 12. Ejemplos sin continuidad arquitectónica …….. 30
Figura 13. Mapeo del abandono en el barrio La Mariscal …… 33
Figura 14. Mapeo del abandono en el barrio Santa Clara …….. 34
Figura 15. Imagen especulativa ……. 37
Figura 16. Maqueta conceptual …… 38

Figura 17. Programa del proyecto 40
Figura 18. Contenedor VS Contenido 42
Figura 19. Actividades fijas 43
Figura 20. Módulos móviles de descanso 44
Figura 21. Expansión en altura 45
Figura 22. Densificación mediante módulos 46
Figura 23. Mobiliario móvil 47
Figura 24. Expansión posterior 48
Figura 25. Paneles móviles 49
Figura 26. Implantación del proyecto 51
Figura 27. Isometría del proyecto 52
Figura 28. Corte transversal del proyecto 53
Figura 29. Planta baja del proyecto 54
Figura 30. Planta alta 1 del proyecto 55
Figura 31. Corte longitudinal del proyecto 56
Figura 32. Planta alta 5 del proyecto 57
Figura 33. Fachada este del proyecto 58

VINCULACIÓN CON LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de titulación “Arquitectura: Transformación o Abandono - La posibilidad de adaptación del proyecto arquitectónico a las demandas de la vivienda en el barrio Santa Clara” forma parte del dominio académico “Hábitat, infraestructura y movilidad” dentro de la línea de investigación de la carrera de Arquitectura “Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible”.

El trabajo hace una crítica y reflexión acerca de las dinámicas de evolución de los proyectos de vivienda y los cambios en las demandas residenciales y comerciales, proponiendo un proyecto que sea capaz de sostener dichos cambios sin perder el carácter del edificio ni su relación con la ciudad, a la par de evitar el deterior de la calidad de vida que conllevan dichas alteraciones. El análisis parte de entender que es un proceso evolutivo natural en la ciudad, donde el comercio se ha dado como una condición forzada en la vivienda, al no estar preparada para recibir dichas modificaciones.

INTRODUCCIÓN

El trabajo “Arquitectura: Transformación o Abandono - La posibilidad de adaptación del proyecto arquitectónico a las demandas de la vivienda en el barrio Santa Clara” parte del estudio del contexto histórico de la ciudad, en el cual se evidencia que el cambio de las demandas residenciales y comerciales forma parte de un proceso evolutivo natural, donde el comercio se ha dado como una condición forzada en una vivienda que no estaba preparada para recibir dichas modificaciones. Posteriormente, se analizan y clasifican las diferentes transformaciones que han sido visibles en la ciudad,

entendiendo que podrán ser utilizadas como pautas para determinar aquellas estrategias que han funcionado de mejor manera a lo largo del tiempo. Tras haber comprendido estos elementos, se indaga en las repercusiones que han tenido lugar en la actualidad al no haber logrado adaptarse adecuadamente. En la mayoría de los casos la vivienda termina por caer en la saturación a causa de los elementos añadidos para suplir las necesidades de esta nueva función, teniendo como consecuencia su posterior abandono. Finalmente, dichos conocimientos serán aplicados para el desarrollo de un proyecto arquitectónico que se apoye en distintas estrategias para conseguir un proceso de adaptación que le permita trascender en el tiempo sin caer en la obsolescencia y el abandono.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ANTECEDENTES

La evolución de la ciudad de Quito está estrechamente relacionada con unas necesidades en constante transformación. Esta condición se ha visto reflejada en mucho de los barrios residenciales, donde a la par del crecimiento de la ciudad han tenido que evolucionar para sostener al comercio y los nuevos requerimientos que vienen consigo. Sin embargo, tales alteraciones han tenido como consecuencia el desplazamiento de la población, puesto que en muchos casos dichos cambios han llevado al deterioro de la vivienda.

Entre los años 2001 y 2010 se estima que 170 000 habitantes abandonaron el hipercentro de la ciudad, trasladándose hacia los valles de Cumbayá y Tumbaco (Redacción La Hora, 2019). Esta situación se vio agravada durante la pandemia de Covid-19 en 2020, con lo cual en la Avenida 10 de Agosto, de acuerdo con el Municipio

de Quito, se llegaron a encontrar 30 edificaciones abandonadas y 74 subutilizadas (Izquierdo, 2025). Sin embargo, este fenómeno no corresponde únicamente a la época actual, sino que ha estado presente desde la ciudad señorial y se ha repetido en los barrios de expansión.

A lo largo del siglo XIX gran parte de las viviendas del centro histórico pasarían a convertirse en objetos de renta como resultado de una nueva dinámica de mercado, generando una yuxtaposición de espacios, en la cual lo que alguna vez fue local del artesano se convirtió en local y vivienda (Kingman, 2006). Esta situación posteriormente sería visible en distintos sectores de la ciudad, donde las viviendas se ven expuestas a distintos elementos añadidos que les permitan generar ingresos económicos a las familias propietarias.

Como respuesta a la alta demanda, espacios para la servidumbre, patios y huertos reciben adecuaciones para incrementar el número de inquilinos, adaptando la vivienda para usos a los que no estaba destinada originalmente y dando lugar a una "arquitectura de urgencia". Los departamentos se vuelven estrechos, húmedos, sin circulación de aire e iluminación muy reducida. Como resultado del deterior de las viviendas, las familias más acomodadas se trasladan a las periferias, hacia sectores como la actual Alameda y Mariscal (Kingman, 2006). Esta situación sienta un precedente claro que nos permite distinguir un patrón en las zonas de expansión, donde en un inicio surgen como barrios residenciales a los que las familias con un mayor poder adquisitivo se trasladan, sin embargo, conforme la ciudad se expande y las necesidades se vuelven diferentes, las casas se convierten en objeto de renta y se generan cambios que permitan recibir al comercio y densificar el sector. Aquellas modificaciones terminan por reducir la calidad de vida de los habitantes y por

consiguiente las familias que llegaron en un inicio se trasladan nuevamente hacia las periferias, donde el ciclo se reinicia, dejando a su paso barrios deteriorados que son abandonados progresivamente.

Por otra parte, este fenómeno también se puede explicar a partir de la cultura que rodea a la casa popular en Latinoamérica. Al ser la construcción de la vivienda un proceso fragmentado que está sujeto a temas económicos, en muchos casos la obra se ve detenida extendiendo su tiempo de construcción y generando en las personas una "concepción de tiempo indefinido". Esta situación da lugar a elementos como las varillas vistas en las terrazas que dejan abierta la posibilidad a futuros cambios y modificaciones (Del Pino, 2010).

Estos elementos nos permiten reconocer que la condición de adaptación ha estado presente en la cultura latinoamericana desde hace siglos, en los cuales estas modificaciones han surgido a través de un proceso intuitivo y de improvisación, con la intención de extender la vida útil de la vivienda lo más posible o a su vez sacarle el mayor redito económico, ya sea a través del comercio o de la renta.

JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

El fenómeno del vaciamiento tiene múltiples causas, entre los cuales se encuentran el desplazamiento de las actividades residenciales-comerciales debido a la expansión de la ciudad y la degradación socioespacial causada por el abandono que generan los vacíos urbanos, lo cuales terminan por atraer a actividades ilícitas (Quito Informa, 2025). Si bien la condición de adaptación es una respuesta natural por parte de las personas al aspirar a una mejor calidad de vida y, a su vez, poder generar ingresos

económicos, el problema radica en que esta no surge desde repensar la vivienda entiendo sus lógicas originales. Por el contrario, nacen desde una condición forzada donde se añaden cada vez más elementos que inevitablemente terminan por deteriorar la vivienda, perjudicando a su vez a quienes la habitan y su relación con la ciudad.

Uno de los ejemplos más claros es el sector de La Mariscal, que surgió con un carácter residencial respondiendo a la tipología de ciudad jardín, sin embargo, tanto sus casas como sus jardines se han visto deteriorados a causa de las construcciones en sus retiros frontales. Actualmente, el 40% de sus inmuebles se encuentran subutilizados, mientras que existen al menos 130 predios abandonados (Salazar, 2025). Mientras que en la Avenida 10 de Agosto, el medio Primicias identificó cerca de 200 establecimientos en venta o arriendo, por lo menos 50 edificaciones subutilizadas y más de 30 completamente deshabitadas (Machado, 2025).

Hoy en día basta con recorrer la Mariscal para reconocer la sobresaturación de la vivienda, como consecuencia de la cantidad de alteraciones y adiciones que han tenido lugar. Las paredes se encuentran deterioradas y las áreas que alguna vez fueron jardines, ahora se encuentran cubiertas por grandes plásticos y rodeadas por paredes plagadas de grafitis (Primicias, 2024). En muchos casos, las casas jardín han terminado ocultas tras las construcciones que se realizaron en sus retiros frontales, siendo relegadas a funcionar como bodegas de los locales comerciales o directamente ser abandonadas por sus propietarios.

Conforme la ciudad crece, este fenómeno se replica en otros barrios. Es necesario entender que la situación actual ha sido resultado de un proceso cíclico que se ha repetido a lo largo del tiempo en el territorio. Como explica Rossi, la obsolescencia

se muestra como un fenómeno objetivo de decadencia de ciertos sectores que está estrechamente relacionado a su evolución en el tiempo (2013). Habraken resalta la necesidad de proyectos que partan de una infraestructura que les permita a las personas tomar decisiones, crear y adaptar su vivienda en base a sus necesidades (2010). Implementar estrategias de adaptación se convierte en un factor fundamental para evitar que el proyecto arquitectónico se agote en su función o pase a formar parte de la problemática del vaciamiento y expansión de la ciudad.

Actualmente el barrio Santa Clara se encuentra en medio de este proceso, donde su arquitectura surgió con un carácter residencial, pero actualmente la mayoría de sus viviendas han sufrido alteraciones para que el comercio tenga lugar. Cada vez se vuelve más evidente el deterioro y el abandono fuera del horario laboral, lo cual nos permite especular que a futuro empezará un proceso de vaciamiento. Tal situación nos lleva a resaltar la necesidad de implementar un proyecto de vivienda que no solo se contraponga al desplazamiento hacia las periferias, sino también implemente estrategias de adaptación tanto en la vivienda como en el comercio para ser capaz de albergar las nuevas necesidades que actualmente forman parte del barrio.

OBJETIVOS

Objetivo general

Implementar un proyecto arquitectónico residencial y comercial en el Barrio Santa Clara, donde la vivienda tenga una relación directa con los espacios de intercambio, ya sea de productos o servicios, apoyándose en estrategias de adaptación

que le permitan mantenerse en constante evolución sin caer en a la obsolescencia y abandono propios de muchos barrios de expansión.

Objetivos específicos

- Identificar elementos con un carácter marcado y claro tanto en la vivienda como el comercio, los cuales se mantendrán fijos y sin mayores alteraciones a lo largo del tiempo, permitiéndole al proyecto conservar su carácter, independientemente las adaptaciones que ocurran.
- Generar estrategias de adaptación independientes para cada tipo de vivienda o espacio de intercambio, entendiendo que cada una funciona de manera diferente y por tanto tendrá requerimientos diferentes. Además de aprovechar la planta baja del proyecto para generar espacio público y combatir la falta de este en el sector.

METODOLOGÍA

El presente trabajo de titulación es desarrollado de manera individual a lo largo del noveno y décimo nivel de la carrera de arquitectura, bajo la metodología del taller "Proyecto, memoria y lugar: Arquitectura en una ciudad fragmentada", impartido por el Arq. Emilio Martínez. La metodología de la clase se estructura a partir de un análisis de la ciudad a través de fotografías en búsqueda de elementos identitarios propios de los barrios de interés de cada estudiante. Mediante este proceso se busca plantear un tema específico de interés relacionado con la vivienda, la ciudad y las formas de habitar propias del contexto analizado.

El tema escogido se enfocó en la evolución que sufren los barrios residenciales para sostener el comercio y como la vivienda se transforma en dicho proceso. Entendiendo que en muchos casos el carácter de la vivienda se pierde y al no haber logrado adaptarse, terminando por caer en la obsolescencia y el abandono progresivo.

Este acercamiento se complementa con usa serie de conferencias teóricas que establecen las bases para la aproximación conceptual de la Idea Arquitectónica y el papel del proyecto arquitectónico dentro de la ciudad contemporánea. Dichas conferencias están acompañadas de presentaciones prácticas y un repertorio de fotografías que brindarán las herramientas necesarias para la descripción, interpretación y transformación del sector de implantación del proyecto, al igual que la configuración, caracterización y ordenamiento de la Idea Arquitectónica.

Tal proceso permite el desarrollo de una línea argumentativa compuesta de seis tesis, en las cuales se realizaría un análisis temático del barrio Santa Clara, a través de mapeos, redibujos y fotografías que permitan entender al sector como un mismo sistema, donde se pueden reconocer las causas y efectos que lo han llevado a la situación actual. Por otro lado, mediante una serie de lecturas se conforma un apoyo bibliográfico que servirá para respaldar el tema propuesto, extrayendo conceptos como la “Arquitectura de urgencia” y “Densificación y yuxtaposición de espacios” de Eduardo Kingman, la “Teoría de la permanencia” de Aldo Rossi y la “Concepción de tiempo indefinido” de Inés del Pino. Tales conceptos se usaron para reforzar la idea de que el cambio de las demandas residenciales y comerciales ha sido un proceso que sea ha repetido a lo largo del tiempo en todo el territorio y que concluye en el abandono.

Finalmente, la metodología cierra con el planteamiento de un concepto con ayuda de un collage y una maqueta especulativa, de los cuales surgirían cuatro estrategias que serían aplicadas en un ejercicio de diseño donde el estudiante es guiado y acompañado por el docente para experimentar con el proyecto y la interpretación del sitio, además de su transformación a partir del Objeto Arquitectónico como agente de cambio. El proceso de diseño culminará con el desarrollo total del proyecto arquitectónico y la entrega de: esquemas explicativos, implantación, isometrías, plantas y cortes arquitectónicos, plantas y cortes constructivos, cortes por muro, detalles constructivos, cálculos estructurales, entre otros.

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO I - Contextualización histórica del ciclo de vida de la vivienda a partir de su relación con el comercio y la renta

Como explica Rossi, la función está estrechamente relacionada con un tiempo y una sociedad, por tanto, al depender de estas no puede ir sino de la mano de su desarrollo (2013). Es así como se puede señalar que la vivienda en Quito se ha visto condicionada por unas necesidades en constante evolución. Conforme la ciudad se expande, los barrios que originalmente surgieron con un carácter residencial se transforman para incorporar el comercio y responder a las nuevas demandas. En numerosos casos, estos cambios conllevan un deterioro progresivo de la vivienda, dando como resultado el desplazamiento de la población.

Uno de los ejemplos más notorios de este proceso es el barrio La Mariscal. Este sector surgió con un carácter residencial, cuya memoria e identidad arquitectónica era visible gracias a la tipología de ciudad jardín presente en sus viviendas. Sin embargo, actualmente se encuentra en un proceso de deterioro y se estima que alrededor de 2 000 habitantes abandonan el barrio cada año (El Comercio, 2025). No obstante, este fenómeno no ha estado presente únicamente en la actualidad, por el contrario, se ha repetido cíclicamente con la expansión urbana y por tanto no puede ser entendido en su totalidad sin analizarlo a través del tiempo en la historia de la ciudad.

1.1. Transformación programática como proceso evolutivo de la ciudad

A partir del siglo XIX, la ciudad de Quito atravesó una etapa de desarrollo del capital y el mercado la cual Kingman define como “ciudad señorial”, esta se caracteriza por las relaciones sociales que tuvieron lugar gracias a la concentración de la población y sus actividades (2006). Esta nueva realidad, orientada principalmente al incremento del capital, no solo se manifestó en las relaciones sociales, sino también se vio reflejada físicamente en las viviendas, las cuales sufren transformaciones para responder a las crecientes demandas de renta y comercio en la ciudad.

Esta situación da lugar a una “yuxtaposición de espacios”, donde lo que previamente fue local del artesano, se convierte en local y vivienda (Kingman, 2006). La alta demanda de vivienda y espacios de trabajo, sumada a los altos costos que representaba su alquiler por separado, volvió mucho más accesible rentar un único espacio para que cumpla ambas funciones, a pesar de que esto represente un deterioro en la calidad de vida.

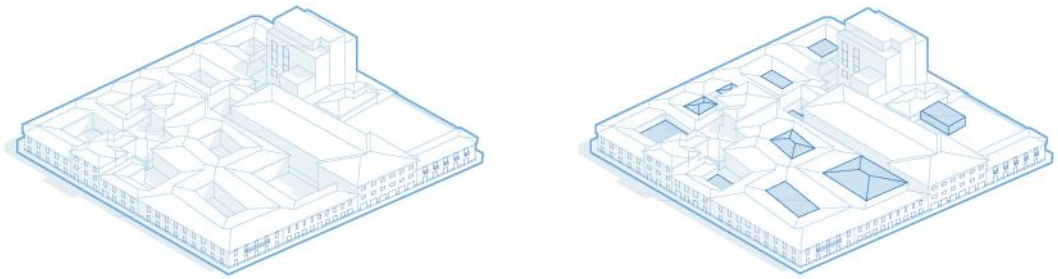
En este contexto se inicia un proceso de densificación de la ciudad señorial que trae consigo la transformación de las viviendas. Partes de las casas como patios, huertos o espacios para la servidumbre cambian física y programáticamente para incrementar el número de inquilinos. Esta condición da lugar a una “arquitectura de urgencia”, caracterizada por departamentos estrechos, húmedos, sin circulación de aire e iluminación muy reducida. El deterioro de las viviendas generó que las familias con mayores recursos se desplacen hacia las periferias, especialmente sectores como la actual Alameda y Mariscal (Kingman, 2006).

Esta situación sienta un precedente claro, que se ve reflejado como un patrón que se repite continuamente con la expansión de la ciudad. El patrón parte del desplazamiento de las familias bien acomodadas hacia nuevos barrios residenciales en las periferias. A medida que la ciudad crece y las demandas cambian, las viviendas se convierten en objeto de renta y se transforman para incorporar actividades de comercio y espacios de alquiler. Con el tiempo, este proceso deteriora la vivienda, reduciendo a su vez la calidad de vida de las personas. Como consecuencia, las familias que llegaron en un inicio se trasladan nuevamente a la periferia, donde el proceso se repite, dejando atrás barrios en deterioro que son abandonados progresivamente.

A continuación, se puede observar la comparación del antes y después de dos manzanas marcando aquellos elementos que fueron agregados posteriormente o modificados para solventar las necesidades de comercio y renta (fig. 1). El primer caso se encuentra en el centro histórico, donde en su mayoría los cambios se dieron al interior de la vivienda o a su vez en los patios de las viviendas.

Figura 1

Antes y después de la transformación programática en el Centro Histórico

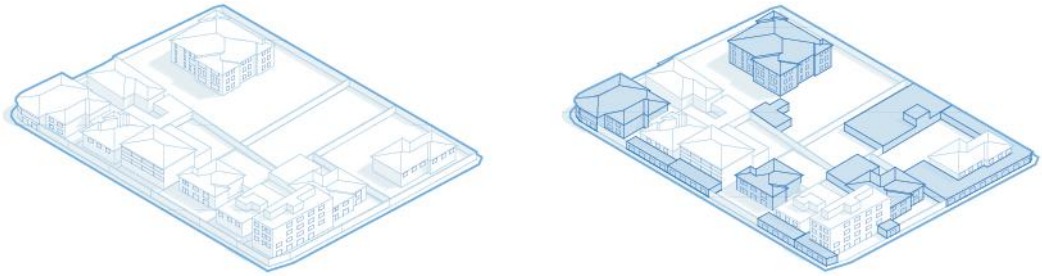


Nota. Manzana del Centro Histórico de Quito antes y después de la transformación programática de las viviendas resaltando aquellas que se transformaron para albergar al comercio o la renta. Gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio y revisión de imágenes de Google Maps.*

Por otra parte, la segunda manzana está ubicada en el barrio Santa Clara, donde de la misma manera las viviendas sufrieron alteraciones para el comercio y la renta, aunque en su mayoría estas se dieron hacia el exterior (fig. 2).

Figura 2

Antes y después de la transformación programática en el barrio Santa Clara



Nota. Manzana del barrio Santa Clara antes y después de la transformación programática de las viviendas resaltando aquellas que se transformaron para albergar al comercio o la renta. Gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio y revisión de imágenes de Google Maps.*

La comparación entre ambos casos nos permite identificar una dinámica que trasciende un momento específico de la historia urbana de Quito. Aunque las transformaciones se presentan de manera distinta según el sector y la época, en ambos

casos la vivienda responde a las nuevas demandas. Esto evidencia que la transformación programática no constituye un fenómeno aislado, sino una condición recurrente asociada a los procesos de expansión de la ciudad. Comprender las causas que generan estas modificaciones se vuelve un factor importante para entender por qué la vivienda incorpora progresivamente actividades ajenas a su función original.

1.2. El comercio y la renta como condición forzada

Para responder a los nuevos requerimientos que traen consigo el comercio y la renta, la transformación de la vivienda en la ciudad tiende a partir de un proceso intuitivo. Estas modificaciones no son pensadas en sí como una adaptación, en la que se respeten las lógicas de la vivienda preexistente para que la intervención no afecte a los residentes, sino más bien desde la adición de nuevos elementos que suplan las demandas actuales, respondiendo a necesidades económicas inmediatas.

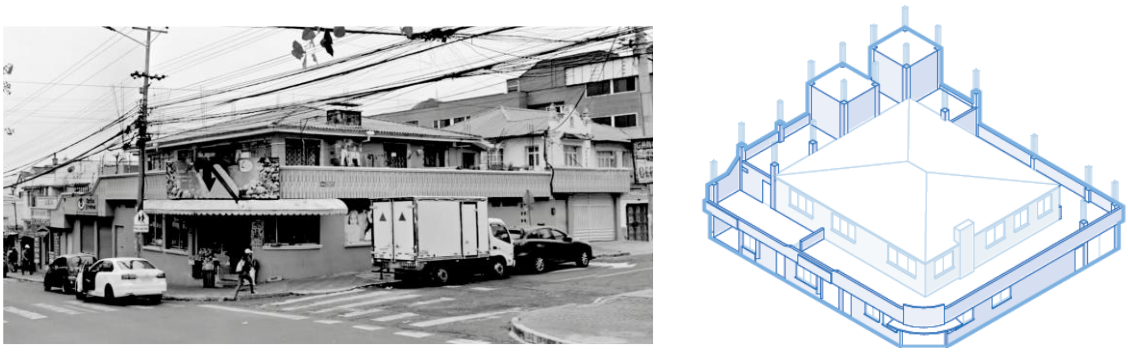
Como resultado, la vivienda se vuelve fruto del “bricolage”, que como explica Strauss es un proceso donde se trabaja con lo que se tenga a la mano, utilizando y reutilizando a través de un cambio permanente, sin un plan previo ni materias primas, sino más bien mediante fragmentos (1997). Por tanto, la condición forzada hace referencia la sobresaturación de cambios que terminan por repercutir en la vivienda y sus habitantes al obligarla a funcionar como algo que no es.

En el ejemplo siguiente se muestra una vivienda que utilizo sus retiros perimetrales para la construcción de locales comerciales a línea de fábrica, como consecuencia el primer nivel de la vivienda actualmente no recibe luz natural y los ingresos se encuentran ubicados en medio de los locales comerciales (fig. 3).

Posteriormente, fue ampliada en altura en la parte posterior y en la actualidad se encuentra en construcción un nivel más, sin que la estructura original hubiera sido concebida para soportar las cargas adicionales derivadas de estas ampliaciones.

Figura 3

Sobresaturación de la vivienda



Nota. Vivienda del barrio La Gasca con una sobresaturación por elementos añadidos después de la construcción original. De izquierda a derecha fotografía *extraída de Google Maps* y gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio*.

El análisis general de las viviendas que han atravesado una situación similar nos permite reconocer dos lógicas macro de adaptación en la realidad de la ciudad. Estas lógicas son señaladas a su vez por Habraken, el cual destaca en primer lugar la adición de nueva construcción y por otra parte el cambio alternando la disposición de unidades internas (2010). En el caso de la adición en Quito es visible en expansiones tanto al interior como hacia el exterior, mientras que la disposición de unidades internas está presente con la reconfiguración interna de la vivienda.

A continuación, estas lógicas macro de transformación serán divididas en tipos mucho más específicos apoyándose en ejemplo visibles en la ciudad de Quito. Su análisis permitirá comprender con mayor claridad los mecanismos mediante los cuales

la vivienda incorpora estas nuevas funciones, tema que será desarrollado a lo largo del siguiente capítulo.

CAPÍTULO II – Clasificación de los tipos de transformación a presentes en la ciudad

La clasificación de los tipos de transformación que se presentan a continuación surge del análisis de viviendas han atravesado estos procesos tanto en el pasado como en el presente, permitiendo identificar la manera en que estas se han reflejado en la realidad actual de la ciudad. En primer lugar, se seleccionaron barrios como el Centro histórico y La Mariscal que en el pasado atravesaron una transformación programática, pero a día de hoy este proceso ya se encuentra consolidado. Por otra parte, se analizaron sectores como La Gasca o Santa Clara donde esta situación empieza a ser visible, pero aún no está presente de forma generalizada. Finalmente, se tomó en consideración un caso internacional que por su drástica transformación resulta relevante para complementar la clasificación propuesta.

Posteriormente se realizó un recorrido por estos sectores, donde se identificaron y agruparon las diferentes estrategias observadas. Como señala Rossi, las transformaciones urbanas no implican necesariamente la desaparición de las formas preexistentes, ya que las funciones pueden cambiar mientras determinados elementos arquitectónico permanecen (2013). Bajo esta premisa, las estrategias identificadas fueron clasificadas según el grado de continuidad que mantiene respecto al proyecto original.

De esta manera, surgen dos categorías principales. La primera corresponde a las transformaciones con continuidad arquitectónica, conformadas por aquellas viviendas que, a pesar de las modificaciones realizadas, lograron conservar el carácter formal del proyecto original, respetando sus bases y lógicas preexistentes. La segunda corresponde a aquellas intervenciones sin continuidad arquitectónica, donde el proyecto queda disuelto a través de las modificaciones realizadas, en este caso los cambios son mucho más drásticos y no respetan las lógicas originales.

Cabe destacar que ninguna de las dos clasificaciones puede ser señalada como positiva o negativa, puesto que ambas responden a las realidades y condiciones presentes en la ciudad. Si bien ambos casos presentan ventajas y desventajas, su diferenciación permite comprender cómo las estrategias de transformación responden a contextos y requerimientos específicos que condicionan de manera distinta la evolución de la vivienda.

2.1. Tipos de transformación con continuidad arquitectónica

Las transformaciones con continuidad arquitectónica están conformadas por arquitectura cuya identidad formal sobrevive al cambio de función, por tanto, poseen un carácter claro y unas lógicas preexistentes muy marcadas que condicionan su transformación. Partiendo de esta premisa, este tipo de modificaciones se pueden entender como parte de la ciudad “como era”, la cual para crecer o transformarse se mueve siempre a partir de su identidad formada en el tiempo (Grassi, 2003).

Ejemplos de esta condición son las casas patio del Centro Histórico o las casas jardín de La Mariscal, en ambos casos aparte de poseer un carácter claro dentro de la

ciudad, su valor patrimonial ha sido un factor determinante para que su transformación no altere significativamente al proyecto original. Como consecuencia las posibilidades de transformación suelen reducirse a expansiones puntuales o reconfiguraciones internas. Esta situación se ve agravada por los altos costos de intervención y mantenimiento, además de las limitaciones que presenta la normativa respecto a este tipo de inmuebles

Sin embargo, a pesar de las restricciones y complejidades existentes, son visibles en la ciudad varios tipos de transformaciones que mantienen una continuidad arquitectónica respecto al proyecto original, dichas modificaciones serán analizadas a continuación.

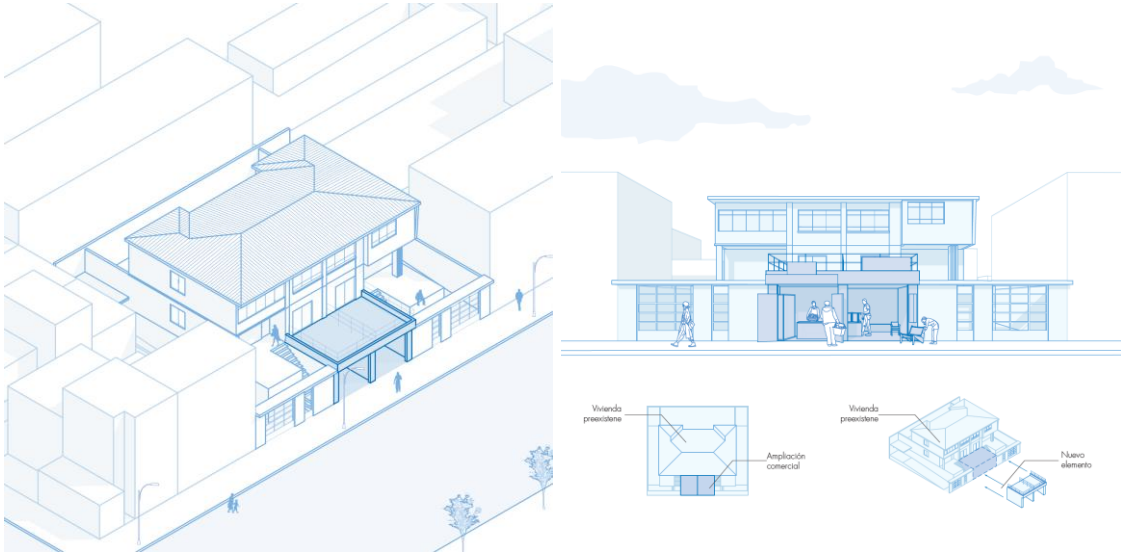
2.1.1. Expansión puntual

El término expansión puntual hace referencia a aquellas viviendas en las que la transformación se ha limitado a una parte específica de la misma. En la mayoría de los casos, estas intervenciones están enfocadas en incorporar actividades comerciales y suele ubicarse en espacios como salas, garajes, jardines o patios. Esta modificación funciona como un elemento añadido que no altera lógicas de la vivienda, al estar limitada a un área concreta y estar desconectada de las dinámicas del resto de la casa.

A continuación, se puede observar una casa pareada con retiros frontal y laterales, ubicada en el barrio Las Casas Bajo (fig. 4). La vivienda hace uso del retiro frontal para la construcción de dos locales comerciales en un espacio que presumiblemente correspondía un jardín o garaje. Los locales se encuentran desconectados del resto de la casa, lo que le permite seguir manteniendo su función residencial original, a pesar de contar con este nuevo elemento añadido.

Figura 4

Ejemplo de expansión puntual



Nota. Esquemas explicativos de la transformación de vivienda, ubicada en la calle Antonio de Ulloa, entre Luis Mosquera Narvaez y Gral. Vicente Aguirre. Gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio.*

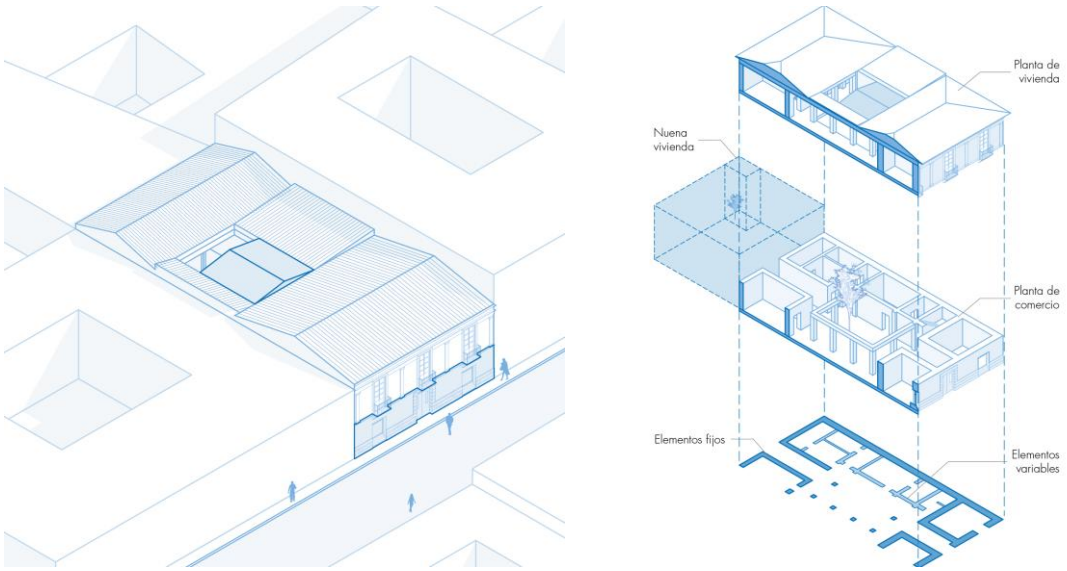
2.1.2. Transformación en planta baja – Casa del Higo

El primer registro histórico de un propietario de la Casa del Higo corresponde a la familia Gordillo en el año 1650. Sin embargo, aproximadamente un siglo después, la vivienda sería adquirida por el clérigo Manuel de Echeverría, quien, al no residir en ella, arrendaría el nivel superior a alrededor de 30 inquilinos (Casa del Higo, s.f.). Sería a partir de este punto en adelante que la Casa del Higo se convertiría en objeto de renta, pasando por varios propietarios y experimentando una primera expansión puntual en el segundo patio hacia el año 1960, cuando se construyeron tres departamentos y una terraza. En 2012, la propiedad pasaría a manos de la familia Recalde-León, siendo restaurada gracias a un acuerdo conjunto entre la familia y el Instituto Metropolitano de Patrimonio en 2018 (Fundación Casa del Higo, s.f.).

Tras la intervención realizada, se puede observar una reconfiguración interna de la planta baja, donde se concentró la transformación programática destinada a incorporar distintos locales de comercio (fig. 5). Para ello, se demolieron algunas divisiones interiores y se construyeron nuevas con el fin de adecuar los espacios al nuevo uso. Sin embargo, se mantuvieron tanto la tipología de casa patio como las lógicas internas. Cabe destacar que las modificaciones se limitaron exclusivamente a la planta baja, mientras que el nivel superior conserva la configuración preexistente y su carácter residencial, habiéndose realizado únicamente trabajos de rehabilitación en las diferentes habitaciones.

Figura 5

Ejemplo de transformación en planta baja



Nota. Esquemas explicativos de la transformación de la Casa del Higo, ubicada en la calle García Moreno, entre Joaquín de Olmedo y Manabí. Gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio.*

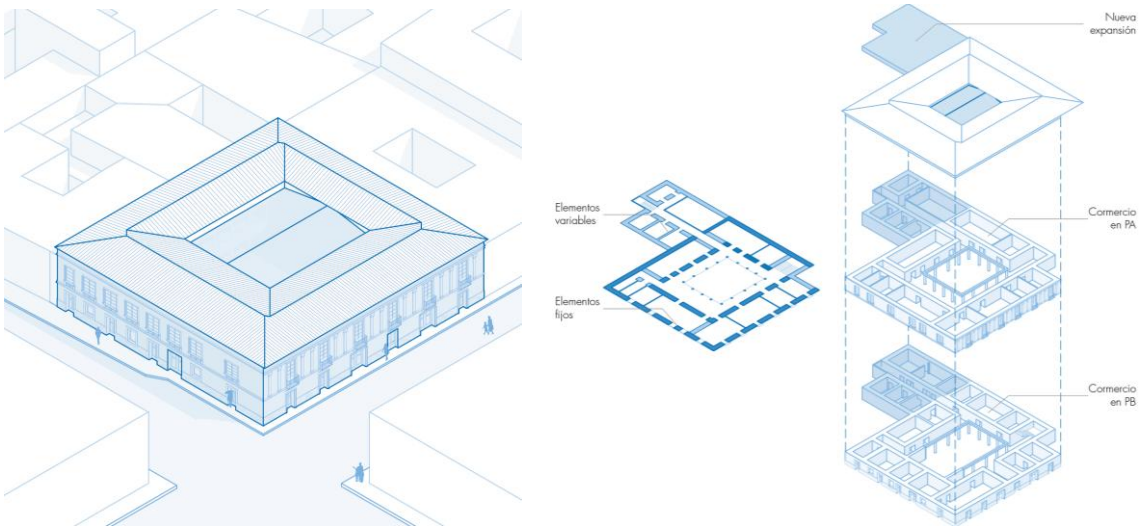
2.1.3. Transformación completa – Casa del Marqués

La Casa del Marqués, perteneciente originalmente a Mariano Flores de Vergara, pasó por distintos propietarios y mantuvo una función residencial hasta el año 1950. A partir de este año, el inmueble experimentó una transformación programática completa al convertirse en la sede de Radio Tarqui durante los siguientes 65 años. Tras el cierre de la emisora en 2015, la edificación fue abandonada hasta su recuperación en el año 2025 (Mayorga, 2026).

Actualmente, la vivienda ha atravesado una nueva transformación programática (fig. 6). Tanto la planta baja como la planta alta fueron reconfiguradas internamente para albergar locales comerciales. No obstante, en ambos niveles se conservó la lógica de casa patio preexistente, aprovechando el patio central para eventos ocasionales, funcionando simultáneamente como plaza comercial y cultural.

Figura 6

Ejemplo de transformación completa



Nota. Esquemas explicativos de la transformación de la Casa del Marqués, ubicada en la calle García Moreno y Joaquín de Olmedo. Gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio y página web Casa del Marqués.*

2.2. Tipos de transformación sin continuidad arquitectónica

Las transformaciones sin continuidad arquitectónica se caracterizan por la disolución progresiva del proyecto original como consecuencia de la acumulación de elementos añadidos posteriores a la construcción. Estas incorporaciones modifican las dinámicas preexistentes en la vivienda y, en consecuencia, tienden a generar repercusiones en la vivienda. No obstante, al no estar sujetas condicionantes tan marcadas como las presentes en la continuidad arquitectónica, estas transformaciones suelen desarrollarse de manera más sencilla y accesible.

Esta condición suele manifestarse con más frecuencia en la arquitectura popular debido a factores culturales, sociales y económicos, donde las regulaciones y normativas no suelen ser cumplidas como es debido. Bajo este contexto, la construcción de la vivienda popular es un proceso fragmentado por etapas, las mismas que están ligadas a la economía familiar. Por tanto, tiende a sufrir interrupciones constantes que generan en las personas una “concepción de tiempo indefinido”, dejando abierta la posibilidad a cambios a futuro a pesar de haber finalizado la construcción (Del Pino, 2010).

Del Pino ejemplifica este concepto a través de las varillas expuestas presentes en las terrazas de numerosas viviendas de la ciudad. Estas dejan las puertas abiertas a aspiraciones futuras como heredar un espacio de la vivienda a familiares o a su vez

ponerlo a la renta para generar un rédito económico (2010). A través de estos elementos la “concepción de tiempo indefinido” genera intervenciones sucesivas que modifican progresivamente la idea original del proyecto. Aunque dichas transformaciones responden a necesidades específicas de cada contexto, es posible reconocer patrones que se repiten en la ciudad, los cuales serán analizados a continuación.

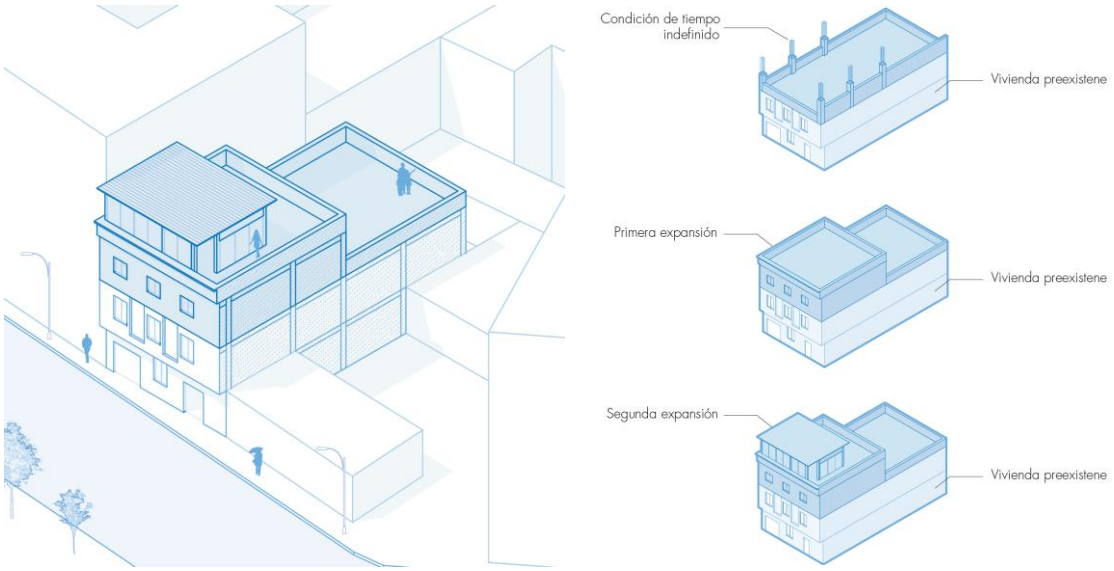
2.1.1. Expansión en altura

La expansión en altura hace referencia a la construcción de niveles adicionales sobre una edificación preexistente. Generalmente, estos nuevos niveles son utilizados para densificar la vivienda, ya sea con el objetivo de generar ingresos económicos mediante la renta de departamentos o para heredarlos a familiares cercanos. Sin embargo, el problema radica en que la estructura de estas viviendas no está pensada para soportar la carga adicional que representan estos niveles y, por tanto, se convierten en un riesgo para las familias que lo habitan. Un indicio que permite reconocer esta condición son las varillas expuestas en las terrazas, las cuales son utilizadas para dar continuidad a las columnas de las plantas inferiores.

En este caso, la vivienda es una casa adosada a ambos lados y construida a línea de fábrica, ubicada en el barrio La Gasca (fig. 7). Originalmente, la edificación contaba únicamente con dos niveles. No obstante, con el paso del tiempo experimentó dos ampliaciones adicionales que duplicaron su altura inicial, alterando la configuración inicial de la vivienda.

Figura 7

Ejemplo de expansión en altura



Nota. Esquemas explicativos de la transformación vivienda ubicada en la calle Humberto Albornoz, entre Munive y Barros de San Millan. Gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio*.

2.1.2. Expansión perimetral

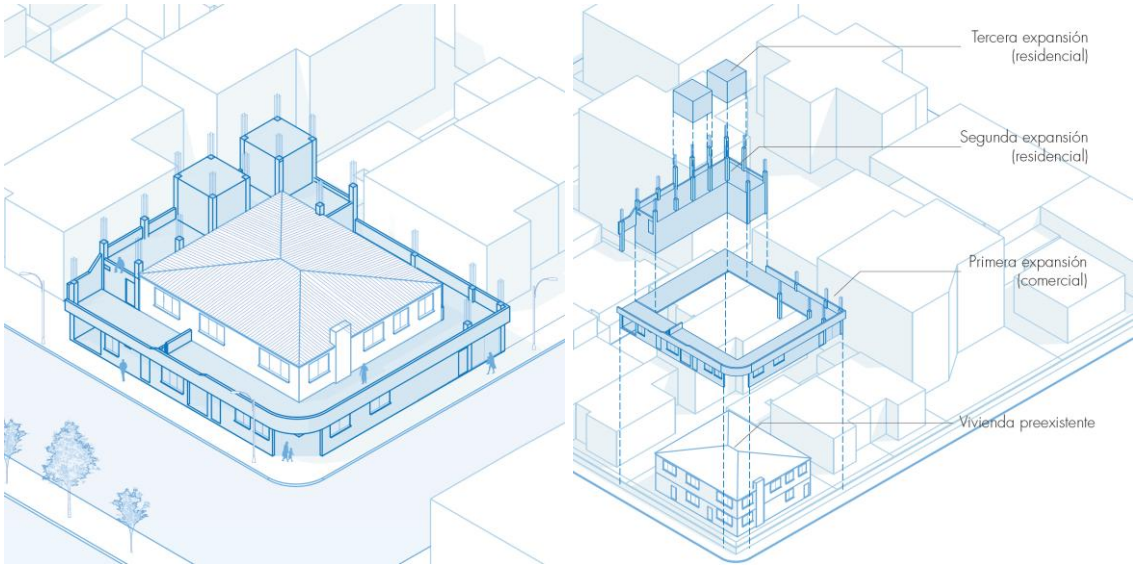
La expansión perimetral agrupa aquellas viviendas que originalmente contaba con retiros laterales, frontales o posteriores, los cuales son utilizados para la construcción de elementos añadidos usualmente locales comerciales que rodean a la vivienda. Este tipo de transformación suele traer consigo un deterioro de la calidad de vida de sus residentes, puesto que, al existir construcción en el perímetro, se limita tanto el ingreso de luz como la ventilación de los niveles inferiores.

A continuación, se muestra una vivienda ubicada en el barrio La Gasca, que se encuentra rodeada en sus cuatro lados por construcciones destinadas al comercio (fig. 8). Además, es posible observar que el proceso de expansión continua vigente con la construcción de nuevos niveles sobre las adiciones perimetrales, los cuales probablemente sean utilizados como extensión de la vivienda preexistente o a su vez

como espacios destinados a la renta. Al igual que en el caso de la "expansión en altura", la construcción de estos nuevos niveles puede representar un riesgo para los residentes al no contar con una estructura concebida para soportar las nuevas cargas. Actualmente, se encuentra en construcción un nuevo nivel adicional a los mencionados anteriormente.

Figura 8

Ejemplo de expansión perimetral



Nota. Esquemas explicativos de la transformación de vivienda ubicada en la Av. La Gasca y Fernando de Santillán. Gráfico de elaboración propia con *datos levantados en el sitio.*

2.1.3. Transformación completa – Casa Besnus

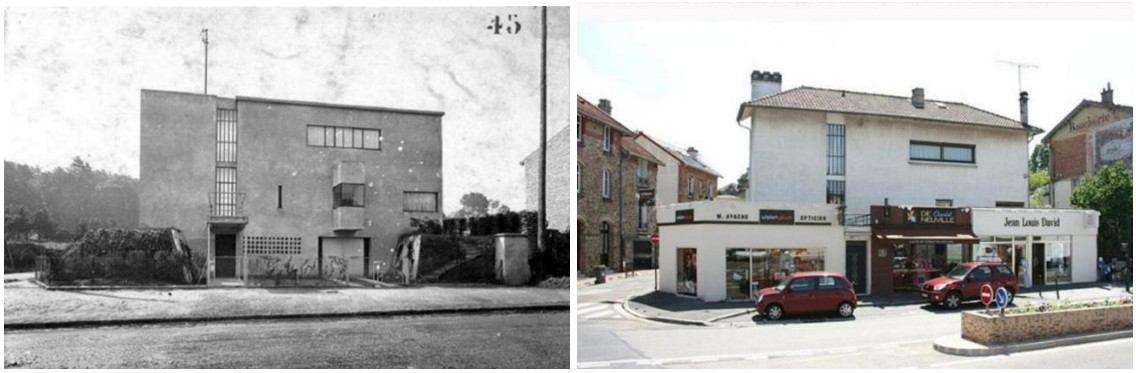
La Casa Besnus de Le Corbusier fue una vivienda diseñada y construida en el año 1923 para Georges Besnus y su esposa. El matrimonio se trasladó a finales de 1923, sin embargo, desde inicios de 1924 surgieron diversos problemas, los cuales fueron expresados a través de cartas que no recibieron una respuesta. Con el paso del tiempo, la situación se agravó, dando lugar a grietas en el muro oeste y una fuga en la tubería de agua caliente (Gardinetti, 2012). Si bien no se tiene registro del año en el que surgieron

las modificaciones visibles en la actualidad, se puede afirmar que la vivienda a travesó una serie de intervenciones desde el inicio para solucionar los problemas mencionados anteriormente, lo cual pudo favorecer a una "concepción de tiempo indefinido" por sus habitantes.

La vivienda constituye un ejemplo donde los numerosos cambios a lo largo de los años tuvieron como resultado una transformación total, que volvió irreconocible al proyecto actual de su idea original (fig. 9). A diferencia de la transformación completa con continuidad arquitectónica, las intervenciones no se limitaron a la reorganización interna de los espacios, sino que también alteraron el exterior, alterando en gran medida las dinámicas del proyecto.

Figura 9

Antes y después de la Casa Besnus



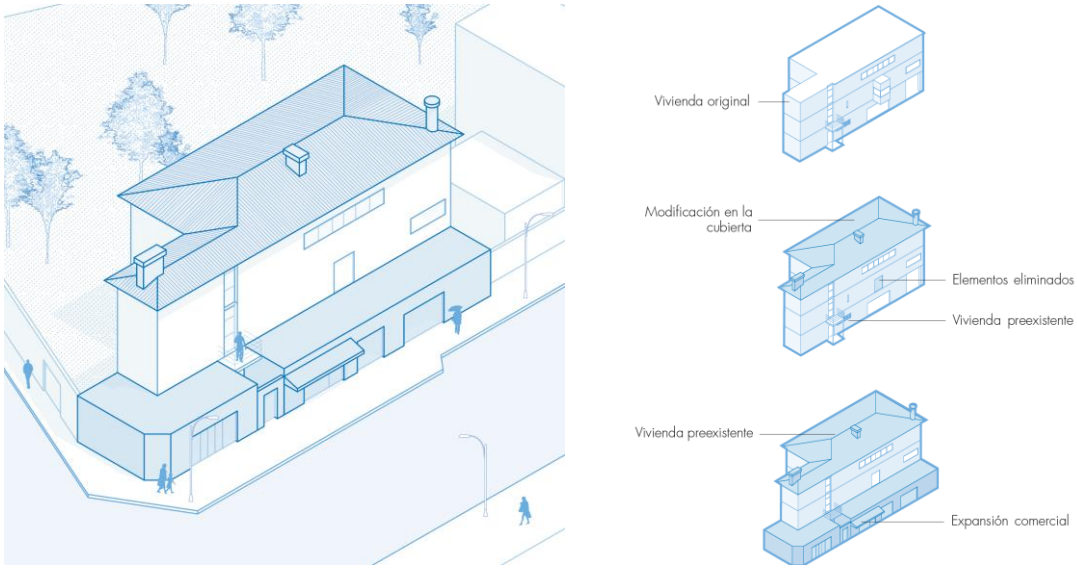
Nota. Fotografías del antes y después de la Casa Besnus de 1923 a 2010. Extraído de *revista digital Cosas de Arquitectos.*

Los cambios identificables pueden agruparse en tres categorías. La primera corresponde a las modificaciones realizadas en la cubierta, la cual fue reemplaza en su totalidad por una cubierta inclinada a cuatro aguas. La segunda corresponde a las intervenciones desarrolladas en el perímetro de la vivienda, donde se incorporaron una

serie de locales comerciales. Finalmente, se encuentran aquellos cambios internos o con una escala mucho menor, como es el caso de la nueva perfilería presente en la fachada frontal o la desaparición del balcón preexistente (fig. 10).

Figura 10

Ejemplo de transformación completa



Nota. Esquemas explicativos de la transformación de vivienda ubicada Vaucresson, Francia. Gráfico de elaboración propia a partir de *revisión de imágenes de Google Maps*.

CAPÍT ULO III – Limitaciones del habitar en transformación continua

Entender y diferenciar los tipos de transformaciones presentes en la ciudad nos brinda herramientas para reconocer aquellas estrategias que han tenido lugar a lo largo del tiempo y que han facilitado el proceso de adaptación de la vivienda. Como explica Grassi, la adaptación no sucede de manera acelerada, sino mediante un proceso prolongado en el que diferentes respuestas se superponen gradualmente (2003). Sin embargo, es necesario resaltar que el éxito de la estrategia no depende únicamente de la

intervención en sí misma, sino también de su relación con el contexto y las necesidades que la rodean. A partir de esta premisa, el presente capítulo analiza las diferencias entre las transformaciones con y sin continuidad arquitectónica expuestas anteriormente, con el fin de reconocer sus ventajas y limitaciones.

Finalmente, se abordará la obsolescencia y el abandono como consecuencias de procesos de transformación que no han logrado consolidar una verdadera adaptación de la vivienda. En estos casos, las intervenciones suelen responder a necesidades inmediatas mediante la incorporación continua de elementos improvisados, sin tener en consideración las repercusiones en el proyecto. Como resultado, estas modificaciones favorecen al deterioro progresivo de la vivienda y, en consecuencia, al deterioro de la calidad de vida de sus habitantes.

3.1. Condición de lo permanente VS Estética de lo inacabado

Si bien las transformaciones con y sin continuidad arquitectónica presentan ventajas y desventajas en mayor o menor medida, es necesario destacar que la comparación entre ambos casos no tiene el objetivo de determinar a una u otra como positiva o negativa. Por el contrario, son entendidas como realidades presentes en la ciudad, que han surgido de manera natural a partir de una sociedad que entiende a la vivienda como un proceso continuo de desarrollo. Desde esta perspectiva, el interés radica en comprender las características particulares de cada caso para identificar las condiciones y requerimientos bajo los cuales una estrategia puede resultar más adecuada que otra.

La transformación con continuidad arquitectónica destaca principalmente por su capacidad de preservar el carácter original de la vivienda, facilitando que la identidad de distintos barrios de la ciudad se mantenga reconocible a lo largo del tiempo (fig. 11). Por esta razón, tiende a estar presente en sectores con un valor patrimonial muy marcado. Sin embargo, esta condición ha tenido como resultado que sus estrategias de transformación se vean limitadas. Como consecuencia, a pesar de que se facilite la preservación de su identidad, la capacidad de adaptación frente a las nuevas demandas de la ciudad se ve mermada en gran medida al existir una normativa muy restrictiva respecto a lo que se puede y lo que no se puede hacer en este tipo de inmuebles.

Figura 11

Ejemplos con continuidad arquitectónica



Nota. Recopilación fotográfica de viviendas que atravesaron una transformación con continuidad arquitectónica. Extraído de *fuentes documentales y digitales.*

Esta situación, sumada a los elevados costos que implica la intervención en el patrimonio, ha contribuida al incremento progresivo del deterioro y posterior abandono de este tipo de viviendas. Actualmente, en el Centro Histórico existen alrededor de 113

inmuebles en mal estado, de los cuales 80 son privados que enfrentan complejidades tanto por los trámites engorrosos que representa la intervención como los costos elevados que traen consigo (Salazar, 2026).

De tal manera, las estrategias de transformación con continuidad arquitectónica se pueden entender como una respuesta a la necesidad de intervención cuando la vivienda se ve limitada por condiciones externas. Por tanto, son herramientas que preservan el carácter y la identidad a largo plazo mediante modificaciones puntuales que no afectan al conjunto general del proyecto arquitectónico ni sus lógicas preexistentes.

Por otra parte, la transformación sin continuidad arquitectónica se presenta como el fenómeno opuesto. Al estar libre de las restricciones y limitaciones mencionadas anteriormente, se caracteriza por la gran cantidad de modificaciones que tienen lugar en la vivienda. Estas transformaciones se apoyan en lo que podemos denominar como “estética de lo inacabado”, referenciando a aquellos elementos como varillas expuestas en las terrazas, las cuales funcionan como una guía para futuras expansiones y evidencian la intención de los propietarios de dar continuidad a la construcción a futuro.

Si bien, gracias a estas características y su accesibilidad se ha convertido en un fenómeno presente en gran parte de la arquitectura popular de la ciudad (fig. 12), esta condición tiene como resultado la disolución del proyecto arquitectónico a través de las numerosas intervenciones, ya que los nuevos cambios se desvinculan de las lógicas preexistentes para acoger a una mayor cantidad de transformaciones. Como consecuencia, la vivienda atraviesa un proceso de saturación, derivado de una cantidad

descontrolada de adiciones y sustracciones que, en muchos casos, repercuten en la calidad de vida de las personas.

Figura 12

Ejemplos sin continuidad arquitectónica



Nota. Recopilación fotográfica de viviendas que atravesaron una transformación sin continuidad arquitectónica. Extraído de *fuentes documentales y digitales.*

De esta forma, las estrategias de transformación sin continuidad arquitectónica se pueden entender como herramientas capaces de responder con mayor facilidad a las nuevas necesidades de la vivienda mediante cambios drásticos y continuos. No obstante, esta flexibilidad también implica el riesgo de que las intervenciones sucesivas deterioren progresivamente a la vivienda y la calidad de vida de sus habitantes.

3.2. Abandono y saturación como límites de la transformación

Desde siempre la arquitectura ha enfrentado a una misma problemática: su duración en el tiempo. A partir de esta condición, se entiende a la adaptación como

resultado de la superposición de diferentes respuestas a lo largo de extensos periodos temporales (Grassi, 2003). De esta manera, se vuelve necesario hacer una distinción entre dos conceptos: transformación y adaptación. La transformación engloba a todos los intentos de prolongar la vida útil del proyecto arquitectónico. Aunque estas intervenciones buscan responder a las nuevas necesidades, tienden a repercutir negativamente en lo preexistente al no considerar lo nuevo y lo antiguo como parte de un mismo conjunto. Por el contrario, la adaptación parte de dos elementos complementarios, en primer lugar. el análisis y entendimiento del proyecto y sus lógicas preexistentes; y, el segundo, la capacidad de discernir entre distintas estrategias tomando en consideración el contexto, el proyecto original y los nuevos cambios que se desean incorporar. De tal forma, lo preexistente y lo nuevo pasan a formar una unidad inseparable, donde el proyecto original cumple un rol fundamental que marca la relación entre ambos (Grassi, 2003).

Entendiendo estos conceptos, es posible señalar a las estrategias con y sin continuidad arquitectónica como ejemplos de transformación, más no de adaptación, ya que estas actúan de manera independiente respecto al resto de la vivienda original. Esto a su vez tiene como consecuencia el deterioro progresivo de la preexistencia, lo cual obliga a los residentes a trasladarse a otros sectores capaces de satisfacer sus necesidades y donde dicho deterioro aún no se ha manifestado. El resultado de esta condición es el incremento del abandono y el vaciamiento de aquellos barrios que atravesaron procesos de transformación programática sin lograr una verdadera adaptación. Por tanto, es posible entender al fenómeno de la “obsolescencia” como una etapa del ciclo de vida de los barrios, donde el desarrollo de ciertas zonas ocurre

paralelamente al deterioro de otras, las cuales se encuentran estancadas en comparación a lo que sucede en el resto de la ciudad (Rossi, 2013).

Si bien, el resultado final es la obsolescencia, tanto cuando existe continuidad arquitectónica como cuando no, es posible hacer una distinción en cuanto a como se ve reflejada en la ciudad por sus características individuales. La continuidad arquitectónica preserva el carácter formal del proyecto original; sin embargo, las limitaciones que trae consigo tienen como resultado que se agote en su función y no logre trascender en el tiempo. Por otro lado, cuando no existe continuidad arquitectónica, las intervenciones logran solventar temporalmente las nuevas necesidades, pero con el tiempo se vuelven excesivas y descontroladas, saturando a la vivienda mediante la acumulación constante de elementos añadidos.

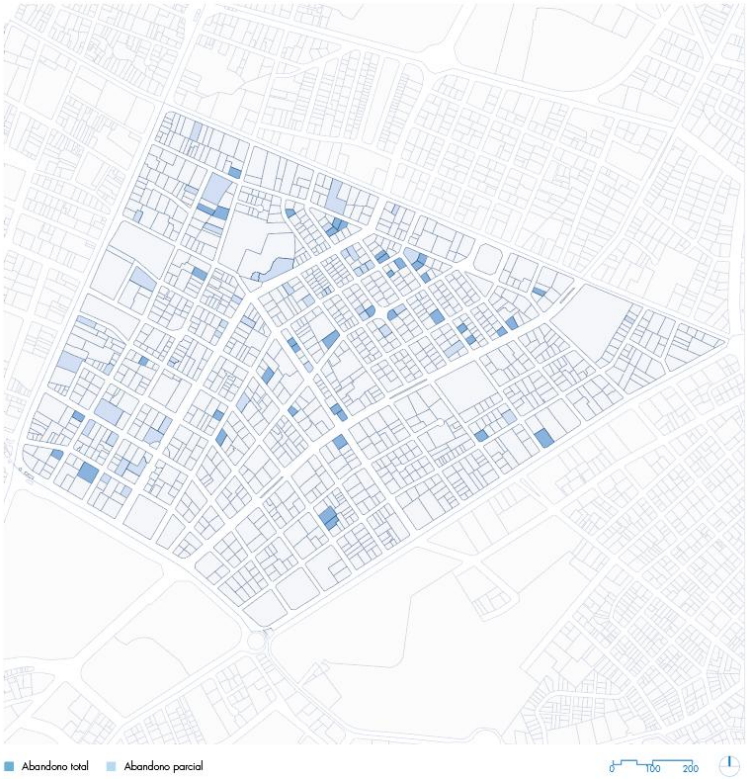
Estas dos condiciones se vuelven especialmente evidentes al analizar sectores específicos de la ciudad. Mediante la comparación de distintos barrios es posible reconocer las diferentes etapas de un mismo proceso de transformación cuyo resultado final es la obsolescencia.

A continuación, se presenta un mapeo del abandono en el barrio La Mariscal (fig. 13). Este barrio surgió originalmente con un marcado carácter residencial, visible en las numerosas casas jardín características del sector. Sin embargo, con el paso del tiempo el comercio se integró progresivamente a las dinámicas del barrio, teniendo como resultado la incorporación de expansiones hacia los jardines y relegando las viviendas a un segundo plano. Actualmente, el deterioro de estas edificaciones es evidente y, sumado a problemáticas como la inseguridad y la concentración de actividades nocturnas, ha contribuido al abandono de un número considerable de

inmuebles. De esta manera, La Mariscal puede entenderse como un ejemplo de viviendas que no lograron adaptarse a la transformación programática del sector y que, por tanto, se encuentran en las etapas finales de su ciclo de vida.

Figura 13

Mapeo del abandono en el barrio La Mariscal



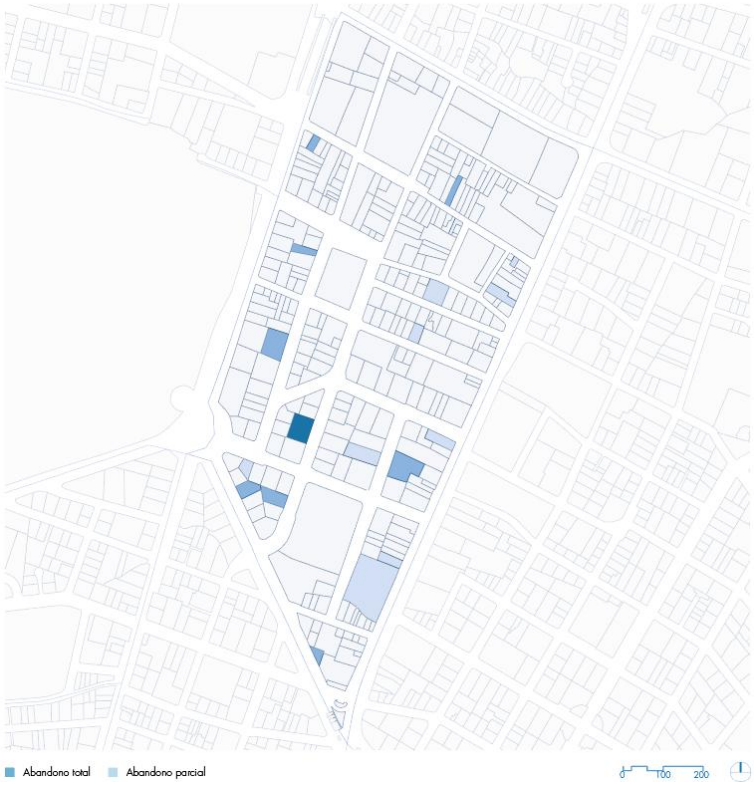
Nota. Mapa del abandono en el barrio La Mariscal clasificándolo entre abandono parcial y total. Gráfico de elaboración propia a partir de *datos levantados en el sitio y revisión de imágenes de Google Maps* con base extraída de *shapefiles del Geoportal del Municipio de Quito.*

Por otra parte, resulta igualmente relevante analizar el caso del barrio Santa Clara a través de su mapa de abandono (fig. 14). Al igual que La Mariscal, se trata de un sector donde el comercio ha adquirido una presencia importante; sin embargo, este se concentra principalmente en las áreas próximas a la Universidad Central del Ecuador y la Av. América, mientras que gran parte del barrio conserva todavía un carácter

residencial. Esta situación se ve reflejada en sus niveles de abandono, donde si bien ya se visible el en ciertas partes, no es para nada cercano al caso de La Mariscal. Por lo tanto, Santa Clara puede entenderse como un barrio que ha iniciado este proceso de transformación programática, pero que todavía se encuentras en una etapa temprana.

Figura 14

Mapeo del abandono en el barrio Santa Clara



Nota. Mapa del abandono en el barrio Santa Clara clasificándolo entre abandono parcial y total. Gráfico de elaboración propia a partir de *datos levantados en el sitio y revisión de imágenes de Google Maps* con base extraída de *shapefiles del Geoportal del Municipio de Quito.*

La comparación entre ambos casos nos permite comprender la transformación programática como un proceso gradual que se manifiesta con distintos niveles de avance dentro de la ciudad. Esta condición resalta la importancia de intervenir en aquellos barrios que ya han iniciado dicho proceso y comienzan a evidenciar señales de deterioro

y abandono, evitando que alcancen un punto en el que las problemáticas acumuladas dificulten o incluso imposibiliten su recuperación. De esta manera, el análisis de estas etapas permite anticipar escenarios futuros y reconocer la necesidad de desarrollar estrategias capaces de responder a las nuevas demandas sin comprometer la permanencia del carácter residencial.

DISCUSIÓN

CAPÍTULO IV – Conceptualización y desarrollo de estrategias proyectuales

A partir de las conclusiones expuestas anteriormente, el presente capítulo aborda la traducción de los hallazgos de la investigación al ámbito del proyecto arquitectónico, en respuesta a la necesidad de desarrollar propuestas capaces de incorporar el cambio sin comprometer a la vivienda. A continuación, se presenta tanto la conceptualización del proyecto como las estrategias proyectuales derivadas de este.

4.1. El modelo adaptativo como respuesta a la evolución programática de la ciudad

A lo largo de los capítulos previos se desarrollaron dos premisas que formaron parte fundamental para la formulación del concepto. La primera enfocada en entender a la transformación programática de la ciudad como un proceso natural que ha estado presente desde hace siglos y se ha repetido constantemente, permitiéndonos reconocerlo como un patrón que forma parte del ciclo de vida de los barrios. Mientras que, la segunda premisa se encontraba relacionada a la obsolescencia y el abandono como consecuencias visibles en aquellos barrios que atravesaron por este proceso.

La combinación de ambos factores pone en manifiesto la necesidad de intervenir en aquellos barrios donde el proceso de deterioro ha comenzado a manifestar, actuando de forma preventiva antes de que las problemáticas se consoliden. La evidencia histórica nos permite anticipar, hasta cierto punto, los escenarios futuros a los que estos sectores podrían enfrentarse en caso de no hacer nada al respecto. Entre los casos analizados a lo largo de la investigación, el barrio Santa Clara destaca por encontrarse en una etapa temprana del proceso de transformación programática. A diferencia de sectores como La Mariscal, donde el deterioro y el abandono ya se encuentran consolidados, Santa Clara todavía conserva gran parte de su carácter residencial, a pesar de que las primeras señales de transformación ya son visibles. Esta condición lo convierte en un escenario ideal para el desarrollo de un proyecto arquitectónico capaz de adaptarse a las nuevas necesidades programáticas y contrarrestar el proceso de obsolescencia identificado anteriormente.

Sin embargo, la elección del sitio por sí sola no garantiza la permanencia del proyecto en el tiempo. Si se busca que la vivienda mantenga su vigencia frente a las transformaciones futuras de la ciudad, es necesario que sea concebida desde el inicio con estrategias de adaptación, lo que da lugar al concepto del proyecto: “El modelo adaptativo como respuesta a la evolución programática de la ciudad”. Como señala Rossi, los proyectos con la capacidad de trascender en el tiempo son aquellos que mantienen una estrecha relación con la realidad de la sociedad (2013). Por tanto, la vivienda ha de ser pensada desde un inicio contemplando la posibilidad de cambios a futuro, ya sean en su interior o exterior, permitiendo la incorporación de nuevos elementos sin comprometer las lógicas sobre las que fue concebida. Bajo esta premisa, el análisis y clasificación de las estrategias de transformación desarrollados

anteriormente se convierten en una herramienta que nos permite reconocer no solo sus ventajas y limitaciones, sino también las circunstancias en las que fueron utilizadas y con qué objetivo. De esta manera, este conocimiento sirve de base para la formulación de las estrategias que guiarán el diseño del proyecto arquitectónico.

Con el objetivo de materializar los conocimientos resultado de la investigación, el proceso de conceptualización se apoyó en dos herramientas que, además, serían de utilidad para el desarrollo de las estrategias. En primer lugar, la elaboración de una imagen collage especulativa (fig. 15), que permita experimentar con las posibilidades del proyecto a partir del sitio escogido, sin buscar una solución concreta o definitiva, sino más bien explorando una serie de ideas sobre su posible desarrollo.

Figura 15

Imagen especulativa

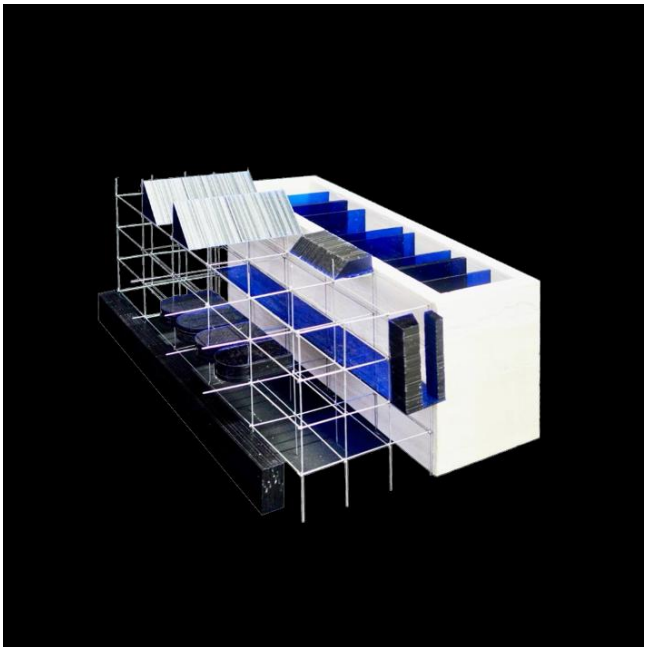


Nota. Imagen especulativa tipo collage de las posibilidades del proyecto. Gráfico de elaboración propia.

Por otra parte, la segunda herramienta fue el desarrollo de una maqueta conceptual (fig. 16), partiendo de las ideas surgidas durante la experimentación con la imagen especulativa. A través de este ejercicio fue posible sintetizar las principales intenciones del proyecto y establecer las bases para las estrategias que posteriormente funcionarían como guía para el diseño del proyecto arquitectónico.

Figura 16

Maqueta conceptual



Nota. Fotografía de maqueta conceptual del proyecto. Fotografía de *Emilio Martínez* de maqueta de elaboración propia.

Habraken hace una distinción entre dos términos fundamentales para el desarrollo del concepto a través de la maqueta, los “soportes” entendidos como aquellos elementos sobre los que no se tiene control, y las “unidades separables” que corresponden a las partes susceptibles a ser modificadas (2010). Partiendo de esta premisa, la maqueta conceptual consta de dos componentes. Por un lado, se encuentran los elementos fijos, representados mediante la estructura de alambre y los muros de

yeso, los cuales funcionan a manera de soporte y se diferencian entendiendo que, se requería de un soporte diferente dependiendo del caso. Por otro lado, se encuentran los elementos variables, representados mediante piezas de acrílico, cuya forma y disposición pueden modificarse en el tiempo. La distinción de materialidad será también aprovechada en el proyecto para diferencia aquello que perdura, con materiales como hormigón o acero, de aquello que es perecedero, con madera.

Los elementos fijos serán los encargados de preservar las lógicas fundamentales y el carácter original, garantizando su permanencia a lo largo del tiempo. En contraste, los elementos variables proporcionarán la capacidad de adaptación. De esta manera, la maqueta muestra un equilibrio entre la permanencia y el cambio, donde la conservación de ciertos elementos no impide la transformación de otros.

4.2. Estrategias proyectuales

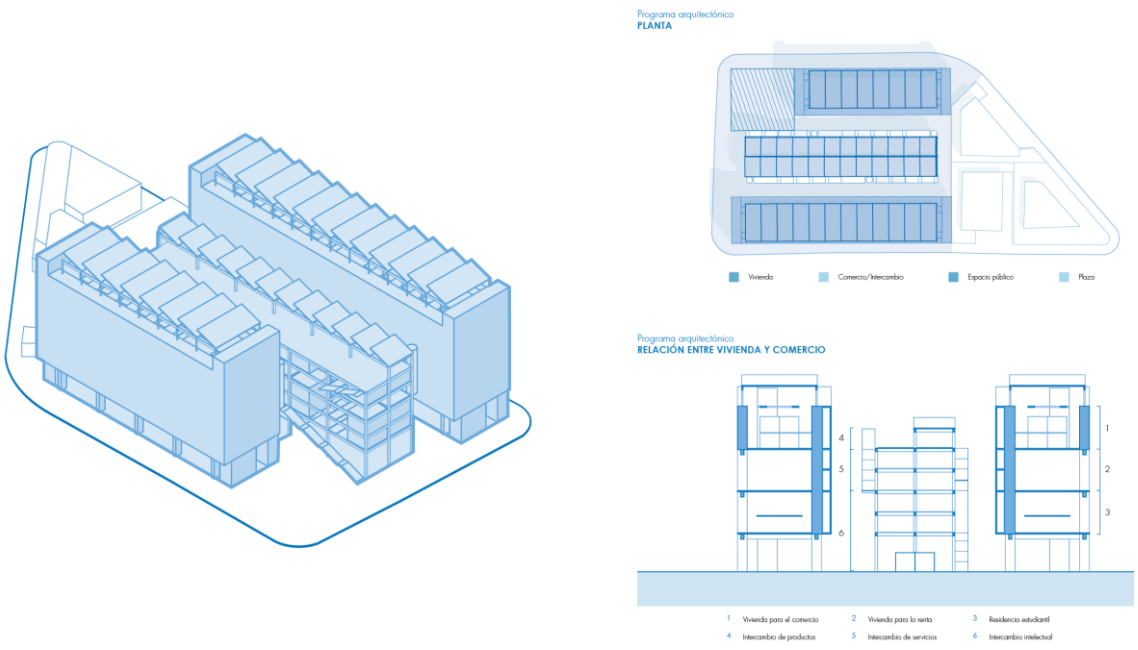
4.2.1. Génesis del proyecto a partir del programa e implantación

Entendiendo que la transformación programática del barrio Santa Clara ha convertido al comercio en una parte fundamental de las dinámicas del barrio, el proyecto busca responder simultáneamente a las necesidades de la vivienda y a aquellas derivadas de las actividades comerciales. A partir de esta premisa, se plantea al proyecto conformado por tres elementos: dos volúmenes exteriores de carácter privado destinados a la vivienda y un volumen central de carácter público enfocado en el intercambio. Este último concepto no se limita únicamente al intercambio de productos (comercio), sino también al intercambio de servicios e intercambio intelectual.

Lejos de funcionar como programas independientes, la vivienda y el intercambio se plantean como sistemas interrelacionados que responden mutuamente a las necesidades del otro. Como consecuencia, las estrategias implementadas en el edificio de intercambio encuentran un reflejo directo en las estrategias aplicadas a la vivienda. Esta relación constituye la base para comprender la organización programática de cada uno de los niveles del proyecto (fig. 17).

Figura 17

Programa del proyecto



Nota. Esquemas del programa del proyecto arquitectónico. Gráfico de elaboración propia.

La planta baja se presenta como el punto de encuentro entre los tres edificios, siendo el único nivel en el que comparten un mismo programa, estando destinada exclusivamente a actividades comerciales con el objetivo de fortalecer la relación entre la calle y el proyecto.

En la primera y segunda planta alta, el edificio de intercambio mantiene su enfoque en el intercambio de productos, incorporando estrategias para la reconfiguración de los locales, de manera que puedan ser adaptados a los distintos tipos de comercio. Considerando que estos negocios suelen heredarse entre generaciones dentro de una misma familia, la vivienda responde mediante estrategias de densificación interna que faciliten el crecimiento del núcleo familiar sin necesidad de trasladarse a otra vivienda con un mayor número de habitaciones.

Por su parte, el tercer y cuarto nivel se destinan al intercambio de servicios. Al tratarse de actividades asociadas a profesiones específicas, este tipo de negocios no suelen heredarse de generación en generación, por lo cual las estrategias pasan a enfocarse en expansión de los espacios de trabajo para incrementar la oferta de servicios. Esta condición se refleja nuevamente en la vivienda, donde las estrategias dejan de centrarse en la densificación interna para buscar expandirla con el fin de generar espacios para la renta.

Finalmente, el último nivel responde a las necesidades generadas en el sector a causa de su cercanía con la Universidad Central del Ecuador. Por esta razón, la vivienda incorpora una residencia estudiantil, mientras que el edificio de intercambio lo complementa con espacios para coworking y estudio. En este caso el coworking desarrollará estrategias para su reconfiguración interna, mientras que la residencia incorporará estrategias que faciliten su densificación

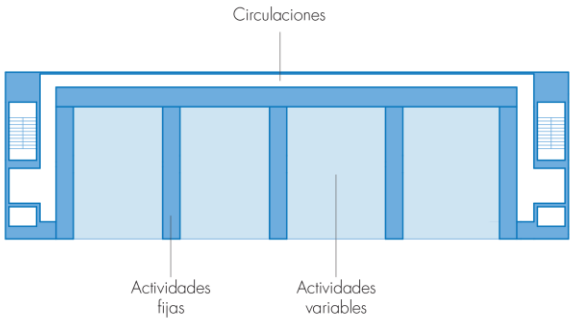
4.2.2. Contenedor de actividades fija en la vivienda

Entendiendo que, para que exista un proceso de adaptación que no satura a la vivienda, es necesario establecer ciertos elementos capaces de regular las

transformaciones y perdurar en el tiempo, la estrategia plantea concentrarlos en zonas determinadas del proyecto. Estos elementos funcionan tanto como soportes para aquellos espacios susceptibles a la adaptación como para responder a los requerimientos técnicos y constructivos relacionados con instalaciones, las cuales no pueden alterarse con facilidad. Por esta razón, el proyecto plantea condensarlos en una serie de barras ubicadas a los lados de los departamentos que contengan las actividades fijas y funcionen como soportes para los procesos de adaptación que tendrán lugar en el resto de la vivienda (fig. 18). De esta manera, la estrategia establece una relación clara entre contenedor (actividades fijas) y contenido (actividades variables).

Figura 18

Contenedor VS Contenido

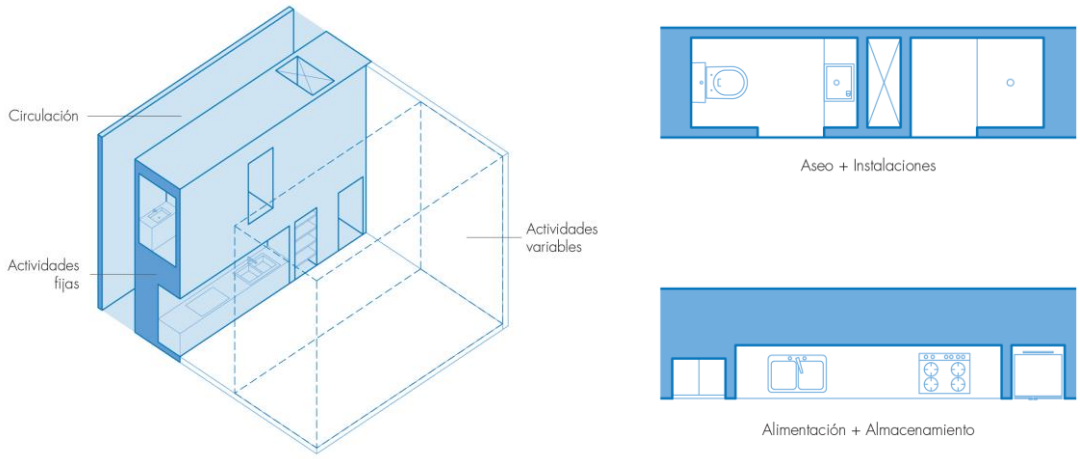


Nota. Esquema de relación entre barras para actividades fijas (contenedor) y actividades variables (contenido). Gráfico de elaboración propia.

Dentro de este contenedor se agrupan aquellas actividades relacionadas con el aseo, como baños y duchas; las vinculadas a la alimentación, como cocinas y lavaplatos; además de bodegas, ductos de instalaciones y circulaciones (fig. 19). La concentración de estos elementos en una misma zona permite liberar el resto del departamento para que pueda responder con mayor facilidad a las necesidades cambiantes de sus propietarios.

Figura 19

Actividades fijas



Nota. Esquemas de las actividades fijas que contienen las barras y su funcionamiento. Gráfico de elaboración propia.

La diferenciación entre los espacios permanentes de aquellos destinados a la adaptación no se expresa únicamente a través del programa, sino también mediante la materialidad. Debido a que el contenedor está pensado para perdurar en el tiempo, se busca utilizar materiales asociados a esta condición, como el hormigón y el acero, cuya resistencia al deterioro permite garantizar la permanencia de las actividades que alberga.

4.2.3. Adaptación de la vivienda para la densificación y la renta

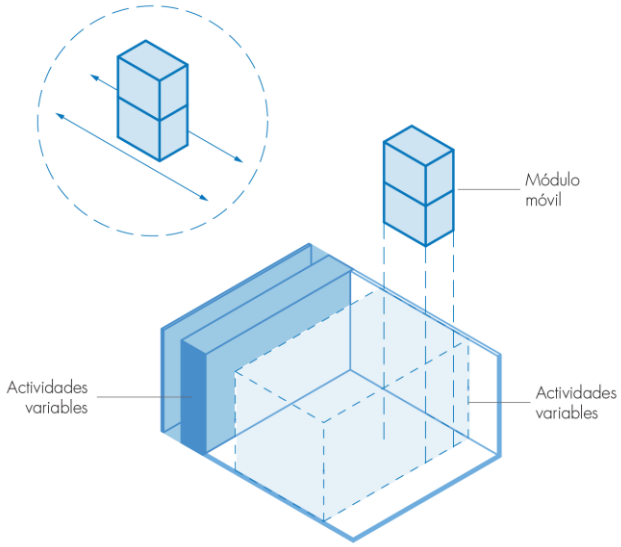
La estrategia de adaptación de la vivienda responde a las tres formas de intercambio mencionadas anteriormente, estableciendo diferentes respuestas según sus necesidades específicas. De esta manera, se distinguen tres casos: la vivienda vinculada al comercio, enfocada en la densificación interna; la vivienda relacionada con los servicios, orientada hacia la expansión para la renta; y la residencia estudiantil, concebida también para la densificación, aunque bajo una lógica distinta a la de la vivienda familiar. Sin embargo, todas estas comparten el uso de la madera como

material predominante, la cual, como se explicó anteriormente, permite distinguir a aquellos elementos pensados para variar en el tiempo.

En el caso de la vivienda vinculada al comercio, se apoya en módulos de madera replicables para su densificación interna, los cuales están destinados exclusivamente al descanso (fig.20). Para garantizar condiciones adecuadas de iluminación y ventilación, estos módulos se apoyan sobre rieles que permiten desplazarlos según sea requerido. Esta condición permite dos configuraciones en el departamento, la primera, en la que los módulos se encuentran pegados a la fachada, lo que les permite recibir luz y ventilación de manera directa, mientras que en la segunda configuración son desplazados hacia el interior, permitiendo que dichas condiciones lleguen directamente al resto del departamento.

Figura 20

Módulos móviles de descanso

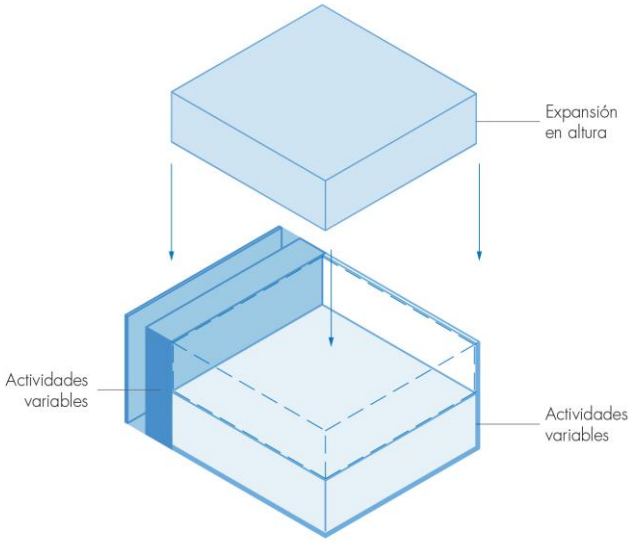


Nota. Esquemas de estrategia de adaptación para la vivienda relacionada al comercio. Gráfico de elaboración propia.

Por otra parte, la vivienda relacionada con los servicios desarrolla su estrategia a partir de la expansión en altura (fig. 21). Para ello, el departamento incorpora una doble altura que le permite a las familias ampliar la vivienda mediante la construcción de un nivel adicional, ya sea para responder a necesidades particulares de los propietarios o para destinar este nuevo espacio a la renta.

Figura 21

Expansión en altura



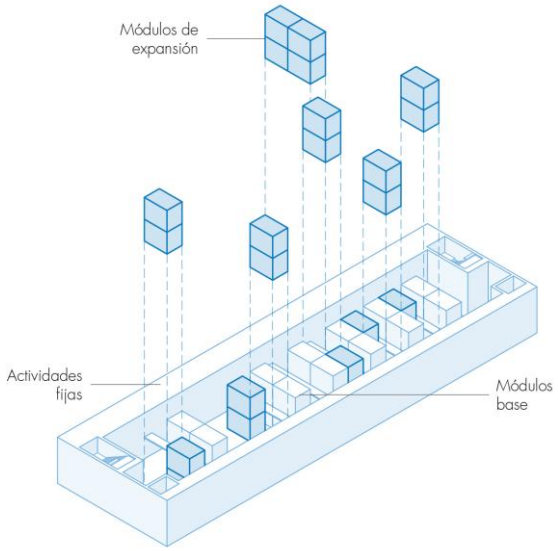
Nota. Esquemas de estrategia de adaptación para la vivienda relacionada al intercambio de servicios. Gráfico de elaboración propia.

Finalmente, la residencia estudiantil, al igual que en el caso de la vivienda vinculada al comercio, se apoyará en módulos de descanso replicables; sin embargo, debido a las diferencias entre la forma de habitar de una familia y la de un grupo de estudiantes, la estrategia se materializa de manera distinta (fig. 22). En este caso, los módulos permanecen fijos, facilitando la expansión, pero manteniendo bajo control el uso del espacio. Por otra parte, el contenedor de actividades fijas, que en los dos casos

anteriores se presentaba mediante barras, pasa a ubicarse en el perímetro con el objetivo de facilitar su acceso desde todos los módulos de descanso.

Figura 22

Densificación mediante módulos



Nota. Esquemas de estrategia de adaptación para la residencia estudiantil. Gráfico de elaboración propia.

4.2.4. Adaptación del intercambio y circulación como límite de la expansión

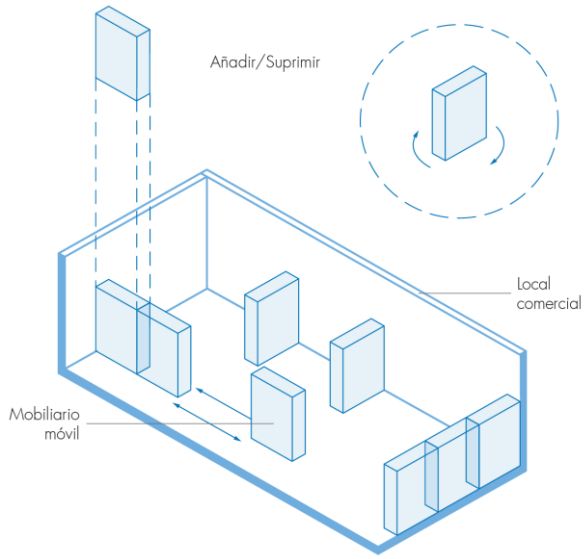
La estrategia parte del reconocimiento de que cada tipo de intercambio posee dinámicas y requerimientos particulares, por esta razón, el edificio no plantea una única estrategia de adaptación. Además, es necesario considerar que, al existir diferentes tipos de comercios y servicios, estas estrategias no deben implementar elementos que los condicionen a funcionar de una manera específica. No obstante, todas ellas comparten el uso de la madera como material predominante, permitiendo identificar aquellas partes del proyecto concebidas para varia con el tiempo.

En el caso del intercambio de productos, la adaptación se desarrolla mediante Un conjunto de mobiliarios móviles que funcionan simultáneamente como

cerramientos, elementos de delimitación y dispositivos para reconfigurar internamente los locales comerciales (fig. 23). Gracias a esta condición, los espacios pueden unirse, dividirse o reorganizarse de acuerdo con las necesidades particulares de cada uno de los comercios.

Figura 23

Mobiliario móvil

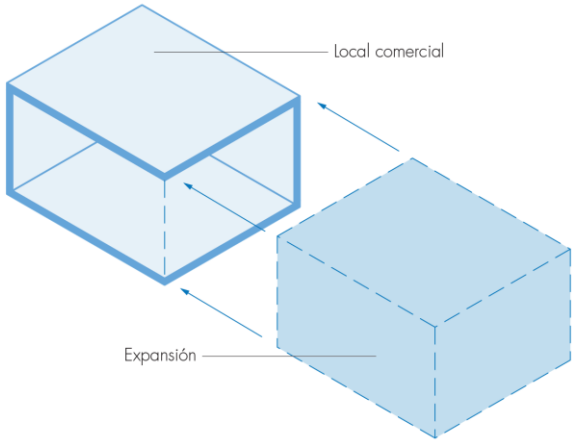


Nota. Esquemas de estrategia de adaptación para el intercambio de productos (comercio). Gráfico de elaboración propia.

Por su parte, el intercambio de servicios responde a una lógica distinta. En este caso, la estrategia se basa en la expansión hacia la parte posterior de los locales mediante paneles desmontables de madera (fig. 24), permitiendo ampliar los espacios de existentes o generar un nuevo local que pueda ser puesto a la renta. De esta manera, la expansión puede realizarse a medida que evolucionen las necesidades de los propietarios.

Figura 24

Expansión posterior

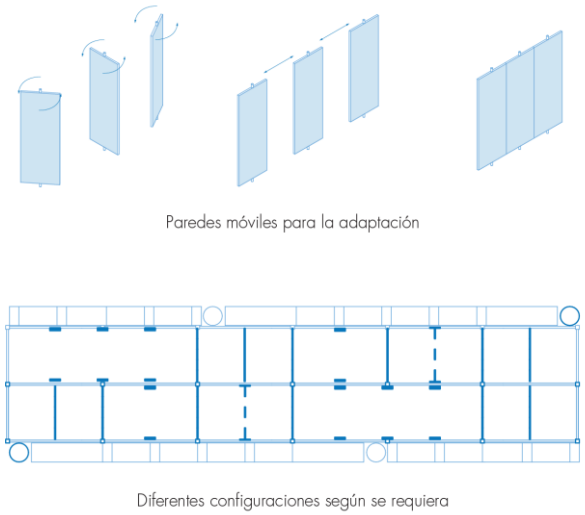


Nota. Esquemas de estrategia de adaptación para el intercambio de servicios. Gráfico de elaboración propia.

Finalmente, el intercambio intelectual (coworking) incorpora paneles móviles apoyados sobre un sistema de rieles que permite modificar continuamente la configuración interior (fig. 25). Esta estrategia posibilita transformar el espacio desde cubículos individuales a salas de trabajo colaborativo con mayores dimensiones; de manera que, sea posible responder a diferentes dinámicas de trabajo y cantidad de estudiantes.

Figura 25

Paneles móviles



Nota. Esquemas de estrategia de adaptación para el intercambio intelectual (coworking). Gráfico de elaboración propia.

Independientemente de la estrategia de adaptación, en todos los casos se encontrarán rodeados perimetralmente por dos anillos de circulación que funcionarán como una herramienta para limitar la expansión y mantenerla controlada hacia el interior del volumen.

CAPÍTULO V – Desarrollo de la propuesta

El presente capítulo aborda el desarrollo de la propuesta arquitectónica a partir de los criterios establecidos en los capítulos pasados. Para ello, en primer lugar, se aborda el sitio de implantación del proyecto y las decisiones que llevaron a esta elección. Posteriormente, se presenta el proyecto arquitectónico explicando como el concepto y las estrategias mencionadas anteriormente se ven materializados en la propuesta final.

5.1. Implantación y contexto urbano

El proyecto se encuentra ubicado en el barrio Santa Clara, sector elegido a partir de la investigación desarrollada en capítulos anteriores. Durante el análisis de sus viviendas fue posible reconocer numerosas intervenciones para adaptarlas al comercio, lo cual evidencia el inicio de un proceso de transformación programática. Sin embargo, este fenómeno todavía no se ha extendido a la totalidad del barrio, por lo que representa un momento oportuno para intervenir con el objetivo de evitar que el sector se vea afectado por procesos de saturación que, con el tiempo, pueden derivar en obsolescencia y el abandono.

Tras recorrer el sector, se pudo reconocer a la calle Antonio de Ulloa como la vía más conflictiva y la que mejor representa la problemática analizada. Esta condición se debe, probablemente, a su proximidad con la Universidad Central del Ecuador y el elevado flujo de estudiantes que transitan diariamente por el sector, lo cual incentiva la concentración de actividades comerciales. De esta manera, la calle Antonio de Ulloa, especialmente la zona cercana a la universidad se convirtió en el punto de partida para la elección de los lotes a intervenir.

El proyecto cuenta con tres frentes hacia las calles: Antonio de Ulloa, San Gregorio y Versalles (fig. 26), resultado de la unificación parcelaría de cinco lotes, entre los cuales se incluye el correspondiente a la Escuela Politécnica Javeriana, actualmente vacío tras el derrocamiento de sus instalaciones. Los demás lotes presentan edificaciones de uno a dos niveles que serán demolidas, la decisión de cuáles serían intervenidas respondió principalmente a dos criterios. En primero lugar, se seleccionaron aquellas viviendas donde los procesos de saturación eran más evidentes.

En segundo lugar, se consideró que las edificaciones no superaran los dos niveles de altura, tomando en cuenta las complejidades técnicas y constructivas que implica la demolición de estructuras de gran tamaño.

Figura 26

Implantación del proyecto



Nota. Implantación del proyecto arquitectónico. Gráfico de elaboración propia.

5.2. Proyecto arquitectónico

El proyecto arquitectónico está conformado por tres volúmenes dispuestos en el lote longitudinalmente. Los dos ubicados en el perímetro están destinados a la vivienda, mientras que el edificio central alberga las actividades de intercambio (fig. 27). Considerando que la vía más transitada es la Av. América, en la esquina de las calles Antonio de Ullo y San Gregorio se generó una serie de gestos de ingreso en los dos

primeros volúmenes. En el primer edificio de vivienda, este acceso se materializa mediante la retracción del volumen, generando un espacio abierto con un graderío que conduce hacia la planta baja comercial. Por su parte, tanto el edificio de intercambio como el segundo edificio de vivienda si abarcan todo el largo del lote; sin embargo, el edificio de intercambio incorpora una apertura que actúa de igual forma como un gesto de ingreso, evitando que este volumen se perciba como una barrera entre el espacio público y el interior del proyecto.

Figura 27

Isometría del proyecto



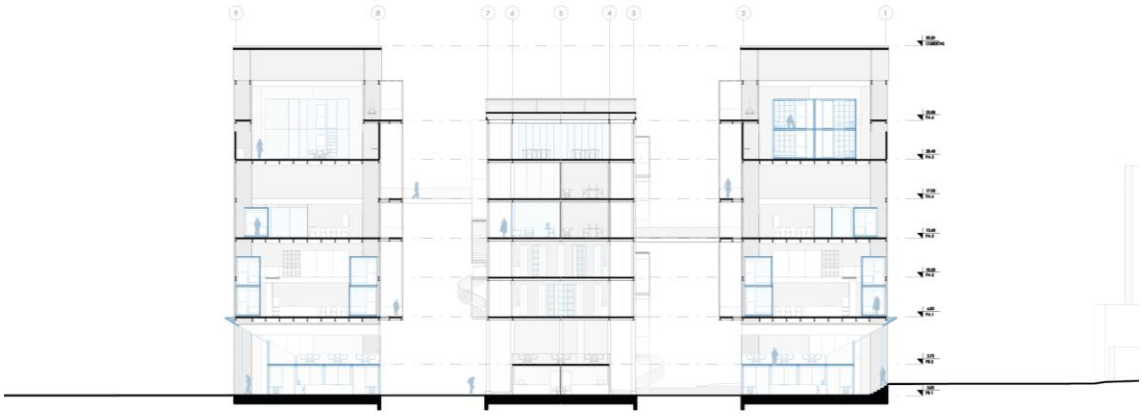
Nota. Isometría del proyecto arquitectónico con contexto. Gráfico de elaboración propia.

Si bien el proyecto se organiza en tres volúmenes diferenciados, estos han sido concebidos para funcionar como un único conjunto. La relación entre ellos se materializa, en primer lugar, mediante una serie de puentes ubicados en distintos

niveles, los cuales facilitan la conexión y circulación entre la vivienda y el edificio de intercambio (fig. 28). Sin embargo, esta conexión trasciende a la forma de habitar el proyecto, Se plantea que los propietarios de las viviendas sean, al mismo tiempo, propietarios de los locales, estableciendo una relación directa entre ambos programas. De esta manera, la vivienda y el intercambio dejan de entenderse como elementos independientes y pasan a complementarse mutuamente.

Figura 28

Corte transversal del proyecto



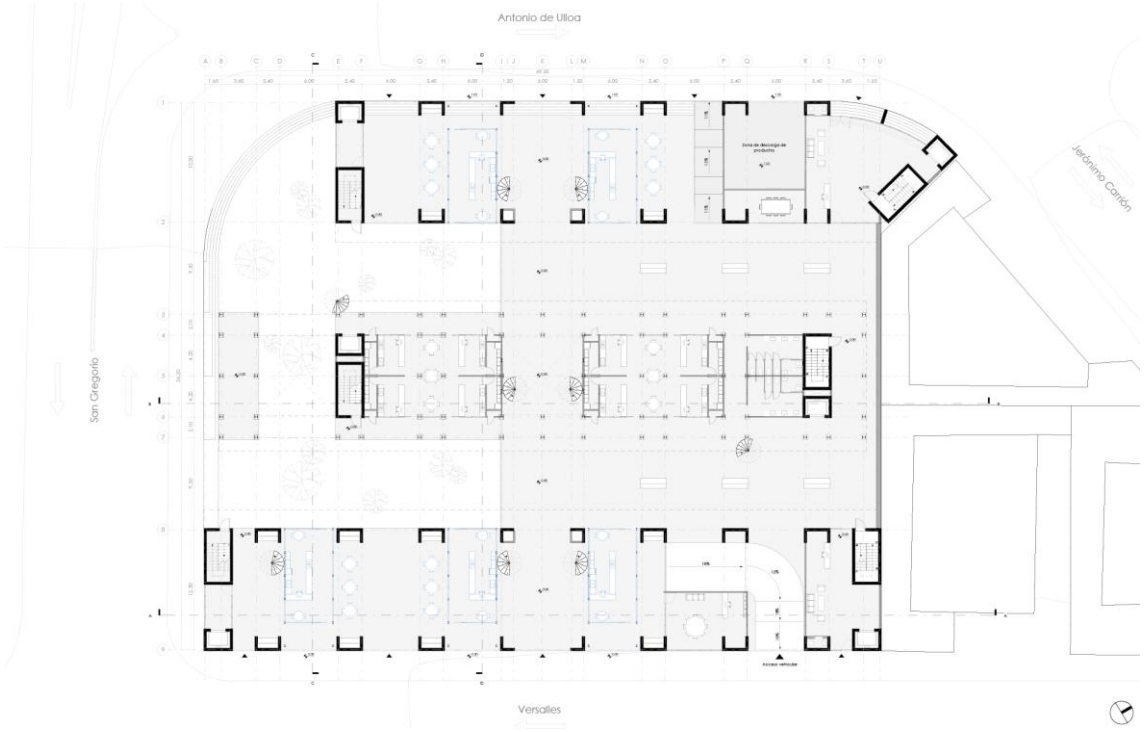
Nota. Corte transversal del proyecto arquitectónico mostrando la conexión entre los edificios de vivienda y comercio. Gráfico de elaboración propia.

Esta relación entre ambos programas se refleja también en las estrategias de adaptación desarrolladas en capítulos anteriores. Partiendo de la planta baja, esta cuenta con una doble altura que hace evidente su condición permeable, permitiendo atravesar el proyecto desde la calle Antonio de Ulloa hasta la calle Versalles sin necesidad de rodearlo perimetralmente (fig. 29). Además, aunque la planta baja del edificio de intercambio incorpora locales comerciales desde un inicio, este no es el caso de los edificios de vivienda, dejando el espacio libre con el objetivo de que dicho espacio

pueda adaptarse en el futuro mediante la incorporación de nuevos locales según sea requerido. Dentro de la planta se distinguen, mediante el color celeste, aquellos elementos que podrán ser agregados posteriormente y que a su vez poseen la capacidad de variar en el tiempo. Este mismo criterio de representación se mantiene en las plantas de los niveles superiores.

Figura 29

Planta baja del proyecto



Nota. Planta baja del proyecto arquitectónico. Gráfico de elaboración propia.

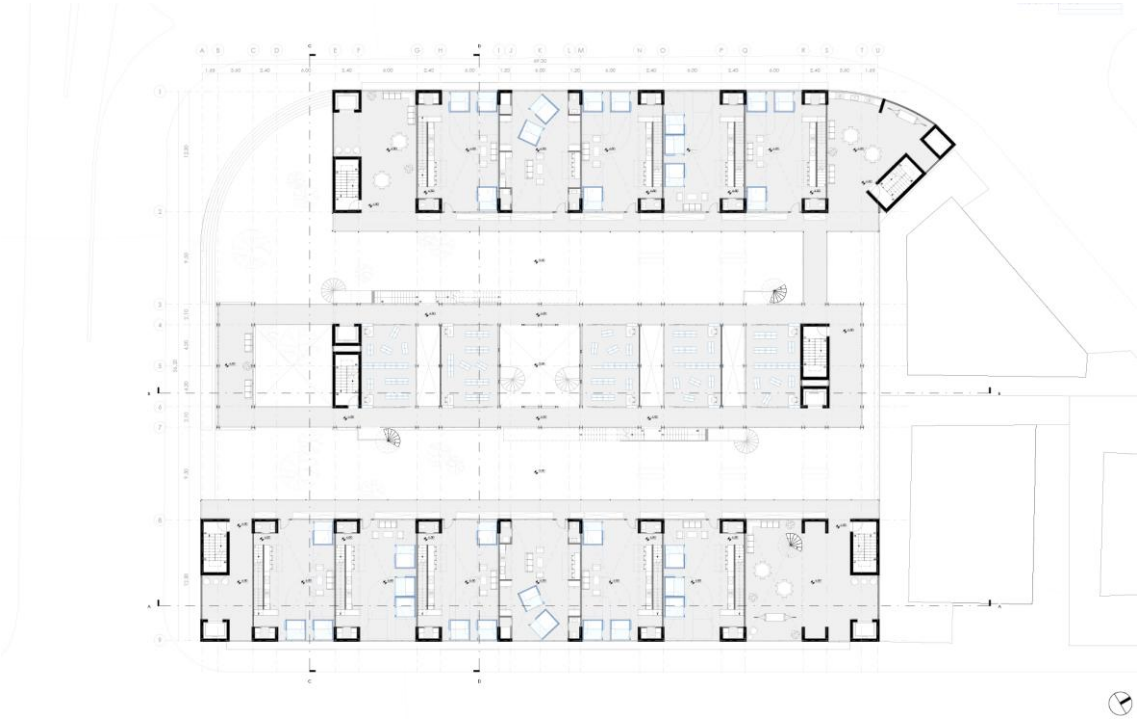
Los niveles superiores mantienen una organización espacial muy similar entre sí. En el caso de la vivienda, la circulación hacia los departamentos, entendida como parte de las actividades fijas, rodea perimetralmente a unidades habitacionales, ubicando las circulaciones verticales en los extremos del volumen longitudinal. Esta decisión responde a que las fachadas norte y sur, debido a su orientación, no reciben iluminación solar directa, por lo que, desde el punto de térmico y lumínico, Resultaba conveniente

evitar esta ubicación para los departamentos. Por otra parte, las circulaciones horizontales que llevan hacia los departamentos se encuentran en la fachada orientada hacia el edificio de intercambio.

Los departamentos siguen las lógicas expuestas en subcapítulos pasados y se organizan a partir de dos componentes. El primero corresponde a las barras de actividades fijas conformadas por muros estructurales de hormigón armado en forma de "C", los cuales envuelven y contiene este tipo de funciones, además de ser los encargados de marcar la separación entre departamentos (fig. 30). El segundo corresponde al espacio adaptable de la vivienda, el cual cuenta con una doble altura que facilita la implementación de las estrategias de densificación mediante módulos o expansiones verticales, según corresponda el caso (fig. 31).

Figura 30

Planta alta 1 del proyecto



Nota. Planta alta 1 del proyecto arquitectónico con relación entre la vivienda y el intercambio de productos (comercio). Gráfico de elaboración propia.

Figura 31

Corte longitudinal del proyecto

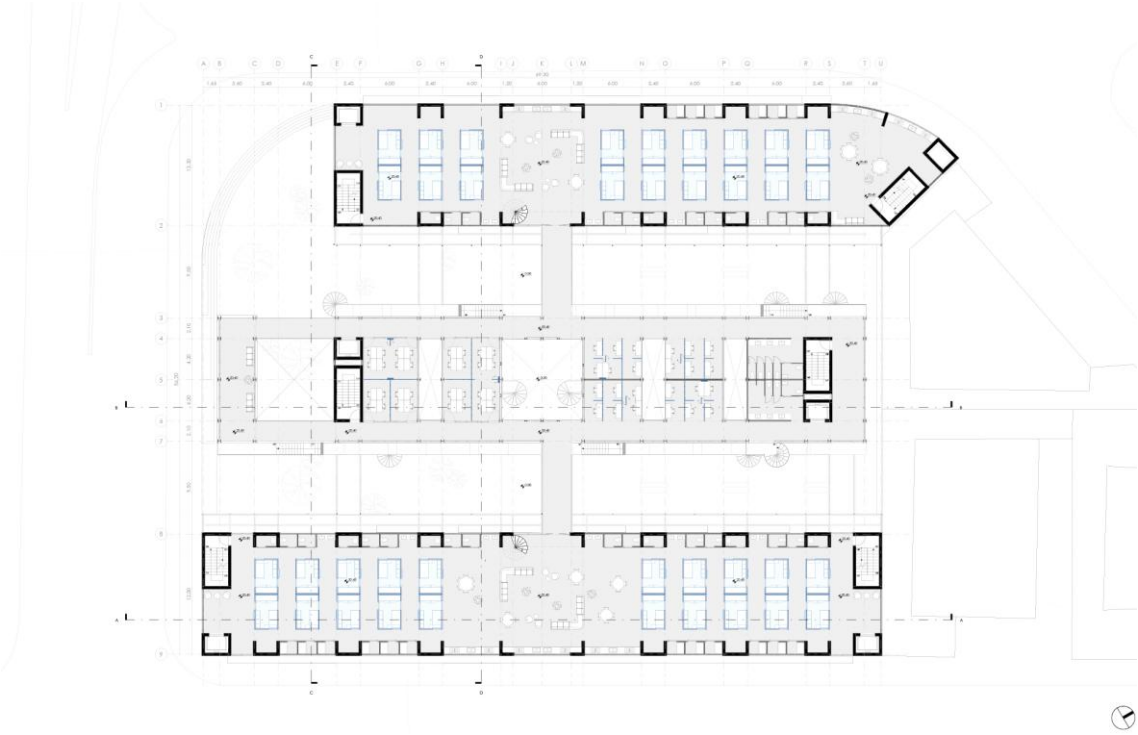


Nota. Corte longitudinal del edificio de vivienda del proyecto arquitectónico. Gráfico de elaboración propia.

La dinámica de la vivienda cambia únicamente en los dos últimos niveles, correspondientes a la residencia estudiantil. En este caso, el contenedor de actividades fijas pasa ubicarse en el perímetro, entendido que este tipo de funciones deben de ser fácilmente accesibles desde cualquier módulo de descanso. Estos se concentran hacia el interior, Mientras que la parte central se reserva para el área comunal destinada a los estudiantes (fig. 32).

Figura 32

Planta alta 5 del proyecto

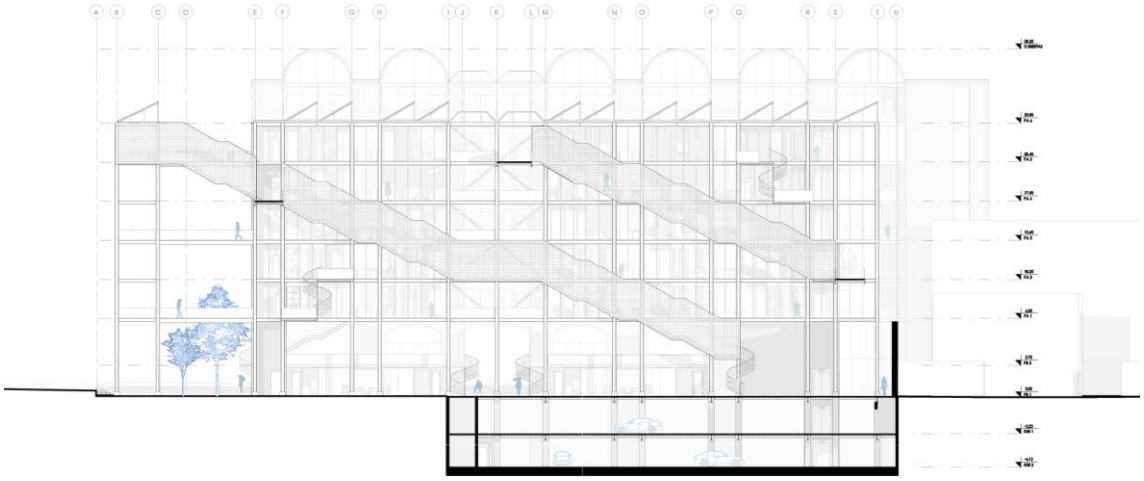


Nota. Planta alta 5 del proyecto arquitectónico con relación entre la residencia estudiantil y el intercambio de intelectual (coworking). Gráfico de elaboración propia.

El edificio de intercambio cuenta con una estructura de acero que funciona como soporte de las adaptaciones que puedan darse en su interior. Este mantiene una misma lógica en todas las plantas, sin embargo, posee un nivel menos con el objetivo de facilitar el ingreso de luz hacia los niveles inferiores de la vivienda. Los locales comerciales se concentran en el interior del edificio y se encuentra rodeados perimetralmente por dos anillos de circulación que funcionan como límite para controlar su expansión (fig. 31). El primero es un pasillo que conecta con todos los locales de mismo nivel, mientras que el segundo consiste en una circulación vertical en volado que vincula con las planta superiores e inferiores, dinamizando la relación entre ella e incentivando a las personas a recorrer los distintos niveles (fig. 33).

Figura 33

Fachada este del proyecto



Nota. Facha este del edificio de intercambio del proyecto arquitectónico. Gráfico de elaboración propia.

Por último, el proyecto plantea dos tipos de cubiertas. En el caso de la vivienda, se propone una serie de bóvedas de hormigón armado dispuestas transversalmente al edificio que, gracias a su altura y orientación, facilitan el ingreso de luz natural a la residencia estudiantil (fig. 31). Mientras que, el edificio de intercambio incorpora cubiertas inclinada de hormigón apoyadas sobre una estructura de acero que permiten el paso de la luz; sin embargo, al estar orientadas hacia el norte, la filtran de manera más eficiente (fig. 33).

CONCLUSIONES

- La transformación programática de la vivienda constituye un proceso propio de la evolución de la ciudad, impulsado por las necesidades de sus habitantes. En este contexto, el comercio y la renta se convierten en factores clave de la transformación de la vivienda, evidenciando que el cambio de función no

corresponde a un fenómeno aislado, sino a un patrón que ha acompañado al desarrollo de la ciudad a lo largo del tiempo.

- La clasificación entre transformaciones con y sin continuidad arquitectónica permite comprender que ninguna de ellas puede responder a los nuevos requerimientos de la ciudad. La primera preserva el carácter, limitando su capacidad de adaptación; mientras la segunda facilita el cambio, pero termina saturando la vivienda por las excesivas intervenciones. En ambos casos la ausencia de un proceso de adaptación conduce a la obsolescencia y el abandono.
- La comparación entre La Mariscal y Santa Clara evidencia que la transformación programática se manifiesta con distintos niveles de desarrollo en la ciudad. Esta condición permite reconocer patrones repetitivos y prever escenarios futuros, haciendo posible intervenir en sectores que aún se encuentran en etapas tempranas de este proceso.
- La adaptación no puede entenderse como una respuesta posterior al cambio, sino como una condición que debe incorporarse desde el diseño del proyecto arquitectónico. En lugar de responder a las nuevas necesidades mediante transformaciones improvisadas es necesario desarrollar una arquitectura que contemple desde un inicio la posibilidad de evolucionar. De esta manera, la adaptación deja de ser una consecuencia de la transformación y se convierte en un criterio para garantizar la trascendencia del proyecto en el tiempo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Casa de Higo. (s.f.). https://es.scribd.com/document/637777731/casa-del-higo-pasado-presente-y-futuro-copy

Del Pino, I. (2010). *La casa popular de Quito: Otra estética, otra vida*. Universidad Andina Simón Bolívar / Ediciones Abya-Yala / Corporación Editorial Nacional.

El Comercio. (13 de septiembre de 2025). La Mariscal: Barrio de la memoria de Quito, el deterioro y una anhelada regeneración. https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/mariscal-barrio-memoria-quito-deterioro-regeneracion/

Gardinetti, M. (20 de mayo de 2012). *Villa Besnus: purismo y modulación en la obra temprana de Le Corbusier*. https://doi.org/10.6084/m9.figshare.32086875

Fundación Casa del Higo. (s.f.). *Fundación Casa del Higo*. https://casadelhigo.net/

Grassi, G. (2003). *Arquitectura lengua muerta y otros escritos*. Ediciones del Serbal

Habraken, N.J. (2010). *El diseño de soportes*. GG Reprints.

Izquierdo, M. (10 de mayo de 2025). ¿Por qué hay abandono de la Avenida 10 de Agosto, una de las principales vías de Quito?. *Primicias*. https://www.primicias.ec/quito/avenida-10agosto-abandono-vivienda-municipio-gentrificacion-aeropuerto-95712/

Kingman, E. (2006). *La ciudad y los otros Quito 1860-1940: Higienismo, ornato y policía*. FLACSO.

Machado, J. (21 de julio de 2025). Avenida 10 de Agosto de Quito: Así es la vía de los edificios abandonados, robos diarios y negocios cerrados. *Primicias*. https://www.primicias.ec/quito/avenida-10agosto-edificios-abandonados-inseguridad-comercio-100985/

Mayorga, L. (2026). *Casa del Marqués revive en el Centro Histórico de Quito como espacio cultural y comercial*. Ecuaraices. https://www.ecuraices.com/cultura/casa-del-marques-quito-espacio-cultural-comercial/

Primicias. (17 de marzo de 2024). Bienes patrimoniales de La Mariscal, entre la desatención y la inseguridad. https://www.primicias.ec/noticias/quito/mariscal-bienes-patrimoniales-inseguridad/

Quito Informa. (7 de mayo de 2025). ¿Por qué se vacía la 10 de Agosto? Un estudio plantea respuestas. https://www.quitoinforma.gob.ec/2025/05/07/por-que-se-vacio-la-10-de-agosto-un-estudio-plantea-respuestas-y-soluciones/

Redacción La Hora. (28 de noviembre de 2019). Edificaciones en abandono son parte del paisaje quiteño. https://www.lahora.com.ec/archivo/Edificaciones-en-abandono-son-parte-del-paisaje-quiteno-20191128-0123.html

Rossi, A. (2013). *La arquitectura de la ciudad*. Editorial Gustavo Gili.

Strauss, L. (1997). *El pensamiento salvaje*. Fondo de Cultura Económica.

Salazar, A. (27 de febrero de 2026). Municipio de Quito fija un plazo de hasta 12 años para revivir a La Mariscal y rescatarla del abandono e inseguridad. *Primicias*.

https://www.primicias.ec/quito/municipio-plan-recuperacion-lamariscal-discotecas-bares-seguridad-abandono-plaza-foch-116846/

Salazar, A. (5 de febrero de 2026). Patrimonio en riesgo: Entre colapsos y nuevos incentivos, la 'cruzada' por salvar el Centro Histórico de Quito. *Primicias*. https://www.primicias.ec/quito/patrimonio-bienes-municipio-centro-historico-arreglos-credito-multas-115360/?utm_source=chatgpt.com

REFERENCIAS DE LAS FIGURAS

Casa del Marqués. (s.f.). Casa del Marqués [Planta del proyecto]. https://casadelmarques.com/locales-comerciales-centro-historico-de-quito/

Fundación Le Corbusier. (1923). *Fundación Le Corbusier* [Fotografía]. https://www.fondationlecorbusier.fr/en/

Geoportal Quitol. (s.f.). *Geoportal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito* [Archivos shapefile]. https://geoportal.quito.gob.ec/geoportal/descargas.php

Google. (2025). Casa Besnus [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Casa en la Av. La Gasca y Fernando de Santillán [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Casa en la Av. La Gasca y Mena de V [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Casa en la calle Antonio de Ulloa [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Casa en la calle Juan Rodríguez [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Casa en la calle Rocafuete [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Casa en la calle Humberto Albornoz [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Casa en la calle San Gergorio y Juan Murillo [Fotografía de Street View]. Google Maps. https://maps.google.com

Google. (2025). Imágenes satelitales del barrio La Mariscal, Quito, Ecuador [Imagen satelital]. Google Earth Pro. https://earth.google.com

Google. (2025). Imágenes satelitales del barrio Santa Clara, Quito, Ecuador [Imagen satelital]. Google Earth Pro. https://earth.google.com

Google. (2025). Imágenes satelitales del Centro Histórico, Quito, Ecuador [Imagen satelital]. Google Earth Pro. https://earth.google.com

Ruamps, L. (2010). *Villa Besnus de Le Corbusier. Cambios de 1922 a 2010* [Fotografía]. Cosas de arquitectos. https://www.cosasdearquitectos.com/2012/08/villa-besnus-de-le-corbusier-cambios-de-1922-a-2010/

Uzcategui, G. (s.f.). *Museo Acuarela Muñoz Mariño* [Fotografía]. Infogram. https://infogram.com/museos-de-quito-1hxr4ze3q5d74yo