



06

UV Universidad  
Verdad 87

# DERECHO A LA VIVIENDA: TENSIONES ENTRE PATRIMONIO Y HABITABILIDAD. CONVENTILLOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

## *The right to housing: tensions between heritage and habitability tenements in Cuenca's historic center*

 **Isabel Carrasco Vintimilla**, Universidad del Azuay (Ecuador)  
(isabelcarrascov@uazuay.edu.ec) (<https://orcid.org/0000-0002-0001-4926>)

 **Natasha Cabrera Jara**, Universidad del Azuay (Ecuador)  
(necabrera@uazuay.edu.ec) (<https://orcid.org/0000-0002-1469-2349>)

 **Ana Patricia Rodas Beltrán**, Universidad del Azuay (Ecuador)  
(arodas@uazuay.edu.ec) (<https://orcid.org/0000-0002-1287-312X>)

### Resumen

El artículo examina la coexistencia de viviendas colectivas populares —conventillos—, en condiciones de precariedad, dentro del centro histórico patrimonial de Cuenca, Ecuador. A partir de una investigación en curso, que combina trabajo etnográfico, análisis espacial y revisión normativa, se reconoce una contradicción urbana: mientras se prioriza la conservación estética de la arquitectura tradicional, se invisibiliza la vida cotidiana de habitantes vulnerables que subsisten en estos espacios. Los conventillos, lejos de ser una anomalía, constituyen una tipología histórica de vivienda popular, que ha permitido la permanencia de sectores diversos en el centro urbano. En Cuenca, sin embargo, estas formas de habitar permanecen fuera de los marcos legales y de los planes de conservación, lo que refuerza su precariedad y amenaza su continuidad frente a procesos de turistificación y gentrificación. El trabajo plantea una reflexión sobre la gestión del patrimonio y cómo no puede limitarse a la preservación material, sino que debe reconocer la función habitacional como eje de sostenibilidad social. Se plantea la urgencia de políticas y proyectos que reconozcan el derecho a la ciudad en entornos patrimoniales, incorporando a quienes lo habitan y sostienen cotidianamente.

### Abstract

The article examines the coexistence of popular collective housing —conventillos— under conditions of precariousness within the historic center of Cuenca, Ecuador. Based on ongoing research, which combines ethnographic work, spatial analysis, and regulatory review, an urban contradiction is identified: while the aesthetic conservation of traditional architecture is prioritized, the daily lives of vulnerable inhabitants who subsist in these spaces are rendered invisible. Far from being an anomaly, the conventillos constitute a historical typology of tenement housing that has enabled diverse social groups to remain in the urban center. In Cuenca, however, these forms of dwelling remain excluded from legal frameworks and conservation plans, which reinforces their precariousness and threatens their continuity in the face of processes of touristification and gentrification. This work calls for a critical reflection on heritage management arguing that it cannot be limited to material preservation, but must also acknowledge the housing function as an axis of social sustainability. It highlights the urgent need for public policies and projects that recognize the right to the city in heritage contexts, incorporating those who inhabit and sustain them on a daily basis.

### Palabras clave

Vivienda popular, hábitat, patrimonialización, gentrificación, sostenibilidad social.

### Keywords

Popular housing, habitat, heritage preservation, gentrification, social sustainability.

## 1.

### Introducción

El derecho a la ciudad, tal como lo plantea Lefebvre (2024), supone mucho más que el acceso al espacio urbano: implica el derecho a habitarlo, transformarlo y apropiárselo colectivamente. Este no se reduce a la presencia física en la ciudad, sino que apunta a una participación activa en la producción de sus espacios, usos y significados (Harvey, 2008). En contextos patrimoniales como los centros históricos latinoamericanos, esta noción adquiere particular relevancia, ya que las políticas de conservación —con frecuencia reducidas a intervenciones arquitectónicas— pueden derivar en el desplazamiento de habitantes vulnerables, priorizando el turismo o la inversión privada (Cabrera-Jara, 2019; Oviedo Costales *et al.*, 2020). Estas dinámicas no solo desarticulan la vida comunitaria y las redes sociales existentes, sino que atentan contra el principio mismo del derecho a la ciudad, al convertirla en una mercancía restringida a ciertos grupos. Como advierte Sugranyes (2010), el derecho al hábitat digno es inseparable del derecho a la ciudad, especialmente en territorios donde la reproducción de la vida cotidiana está cada vez más amenazada por lógicas de exclusión y estetización urbana.

La investigación se inscribe en un contexto regional donde los procesos de gentrificación y turistificación comienzan a alterar las dinámicas de los centros históricos latinoamericanos, desplazando o desincentivando la permanencia de sus habitantes originales (Cabrera-Jara & Greene-Zuniga, 2024; Oviedo Costales *et al.*, 2020). En este marco, el centro histórico debe entenderse como un espacio estratégico, cuya gestión no puede limitarse a la protección de elementos monumentales, sino que debe priorizar la preservación de su vitalidad social como un valor fundamental, en equilibrio con la conservación de su dimensión material (Roldán Villanueva, 2017). La vivienda es uno de los elementos clave para mantener la vitalidad en los centros históricos. Esta no debe verse como un complemento menor, sino como un eje fundamental. Carrión Mena (2019) advierte que la pérdida de vivienda implica una profunda erosión del entramado social y de los sentidos de ciudadanía, pertenencia e identidad que sostienen la vitalidad de estos espacios urbanos. Para este autor, sin presencia residencial no hay ciudad histórica viva: lo patrimonial pierde sentido cuando se desconecta de sus habitantes. El autor afirma que la función habitacional es clave para la sostenibilidad social del patrimonio urbano, y advierte que el cambio sistemático del uso residencial a comercial o turístico erosiona la diversidad y cohesión urbana. Por su parte, Coulomb (2009) destaca que la vivienda popular cumple una función habitacional esencial y constituye una pieza clave en la construcción de la centralidad urbana viva, al permitir la permanencia de sectores sociales diversos que dan vida cotidiana al centro. Desde esta perspectiva, integrar la vivienda social en las estrategias de recuperación de los centros históricos no es solo una medida de justicia urbana, sino una condición para la sostenibilidad del patrimonio. La vivienda —especialmente la popular<sup>1</sup>— sustenta relaciones sociales, prácticas culturales

<sup>1</sup> Vivienda destinada a sectores de bajos ingresos, con costos reducidos por sus limitaciones materiales y espaciales.



y usos comunitarios que activan la ciudad más allá del turismo y el consumo (Briones-Orellana et al., 2021). Su exclusión o debilitamiento no es solo un problema habitacional, sino una amenaza directa a la autenticidad, vitalidad y continuidad histórica del patrimonio.

Esta investigación explora la figura del “conventillo”, definida en el Ecuador como una vivienda colectiva de alquiler compartido, artefacto urbano que tensiona las narrativas hegemónicas sobre conservación patrimonial. El conventillo adquiere especial relevancia como expresión concreta de la vivienda popular en el centro histórico que, lejos de ser una anomalía urbana, constituye una tipología habitacional con larga trayectoria en ciudades latinoamericanas, que permitió históricamente el acceso de sectores populares al centro urbano. Desde finales del siglo XIX esta forma de vivienda –con diversas denominaciones–, proliferó en áreas centrales de ciudades como Buenos Aires, Santiago, Montevideo o Valparaíso, como respuesta a flujos migratorios y a la falta de alternativas habitacionales para la clase trabajadora (Cravino, 2016; Hidalgo, 2002). Más allá de su precariedad material, los conventillos ofrecieron espacios de convivencia multicultural y vínculos comunitarios, lo que consolidó una forma de habitar que dio vida al tejido urbano. Esta visión coincide con la del conventillo como espacio de sociabilidad y cultura popular, más allá de su función habitacional (Pascual, 2017). Así, debe entenderse como una expresión significativa de la ciudad viva, cuya permanencia aporta valor social, simbólico y patrimonial a los centros históricos.

En el centro histórico de Cuenca, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, coexisten dos realidades: la puesta en valor de su arquitectura y la presencia de formas de vida popular, marcadas por la precariedad y la exclusión. Esta tensión entre conservación patrimonial y habitabilidad se manifiesta de forma concreta en los conventillos. Aunque muchas de estas edificaciones poseen valor patrimonial y están dentro del perímetro protegido, sus usos actuales como viviendas colectivas informales quedan fuera del radar de las políticas de conservación. La intervención institucional promueve la preservación de las fachadas, mientras que las condiciones de habitabilidad y los derechos de sus moradores permanecen desatendidos. Dichas viviendas, invisibilizadas por las normas

vigentes de conservación, constituyen espacios donde se despliega una vida urbana intensa, aunque precarizada. Este trabajo reconoce que los conventillos no son un problema que se deba erradicar, sino una realidad compleja que debe ser abordada desde una perspectiva de justicia espacial, derecho a la ciudad y sostenibilidad patrimonial. El centro histórico no puede seguir siendo gestionado como un objeto de conservación estética, sino como un espacio habitado, con conflictos, memorias y sujetos invisibles, que también son parte del patrimonio. En este contexto, el estudio de los conventillos permite visibilizar, tanto las condiciones de precariedad habitacional que persisten en el centro patrimonial, como las contradicciones de un modelo de conservación que excluye a quienes sostienen la vida cotidiana de la ciudad histórica. Este fenómeno no es exclusivo de Cuenca, pero encuentra aquí una expresión particularmente aguda: la coexistencia de edificaciones patrimoniales restauradas con viviendas colectivas invisibilizadas, que revela una política urbana fragmentaria. Frente a ello, se busca recuperar las voces, experiencias y territorialidades de los habitantes de conventillos.

## 2.

### Metodología

La investigación se enmarca en un enfoque exploratorio y etnográfico, integrando herramientas provenientes de los estudios urbanos, la arquitectura y la antropología, para abordar la problemática de la habitabilidad en los conventillos de áreas patrimoniales, tomando como caso de estudio al centro histórico de Cuenca. Esta aproximación responde, tanto a la complejidad social y espacial de los contextos estudiados, como a la omisión de estas formas de vivienda colectiva en los discursos oficiales sobre conservación patrimonial (Duan et al., 2022). El diseño metodológico propone generar conocimiento situado sobre las condiciones de vida



en los conventillos, y también develar las tensiones y contradicciones entre el patrimonio material y las condiciones de vida de sus habitantes vulnerables. Con este fin se plantearon cinco etapas secuenciales y complementarias, que articulan distintos ámbitos de análisis: urbano, arquitectónico, simbólico y normativo.

### **Etapla 1. Reconocimiento territorial y mapeo preliminar**

En esta primera fase se delimitó el área de estudio, para ello se seleccionaron dos zonas estratégicas: los entornos inmediatos de los mercados Diez de Agosto y Nueve de Octubre, áreas históricamente vinculadas al comercio y residencia populares, con alta concentración de predios con indicios de vivienda colectiva (Briones-Orellana *et al.*, 2021). La delimitación incluyó las manzanas adyacentes a los mercados (Figura 1) y se levantó información de sus 507 predios, con la ayuda de KoboToolbox, una herramienta digital de recolección, gestión y análisis de datos. En julio de 2023, mediante observación no participante realizada durante recorridos sistemáticos, estudiantes de la Escuela de Arquitectura de la Universidad del Azuay —previamente capacitados—, registraron de manera digital y georreferenciada las siguientes variables de cada predio: clave catastral, número de pisos, usos en planta baja y otras plantas, tipología edificatoria, categorización patrimonial, si el inmueble es parte de una edificación fragmentada y si muestra características de conventillo.

**Figura 1**

*Delimitación y fotografías de las áreas de estudio junto a los Mercados Diez de Agosto y Nueve de Octubre*



*Nota:* De Integración del enfoque antropológico en el estudio de conventillos en Cuenca-Ecuador, por N. Cabrera-Jara et al., (En prensa), Universidad del Azuay, Casa Editora.

Este trabajo generó una base de datos territorializada y acompañada de cartografía inicial, en la que se preclasificaron 37 edificaciones con características compatibles con conventillos. Este mapeo

sistemático sirvió como base para la selección de los inmuebles de estudio, en etapas posteriores.

## **Etapas 2. Exploración narrativa situada**

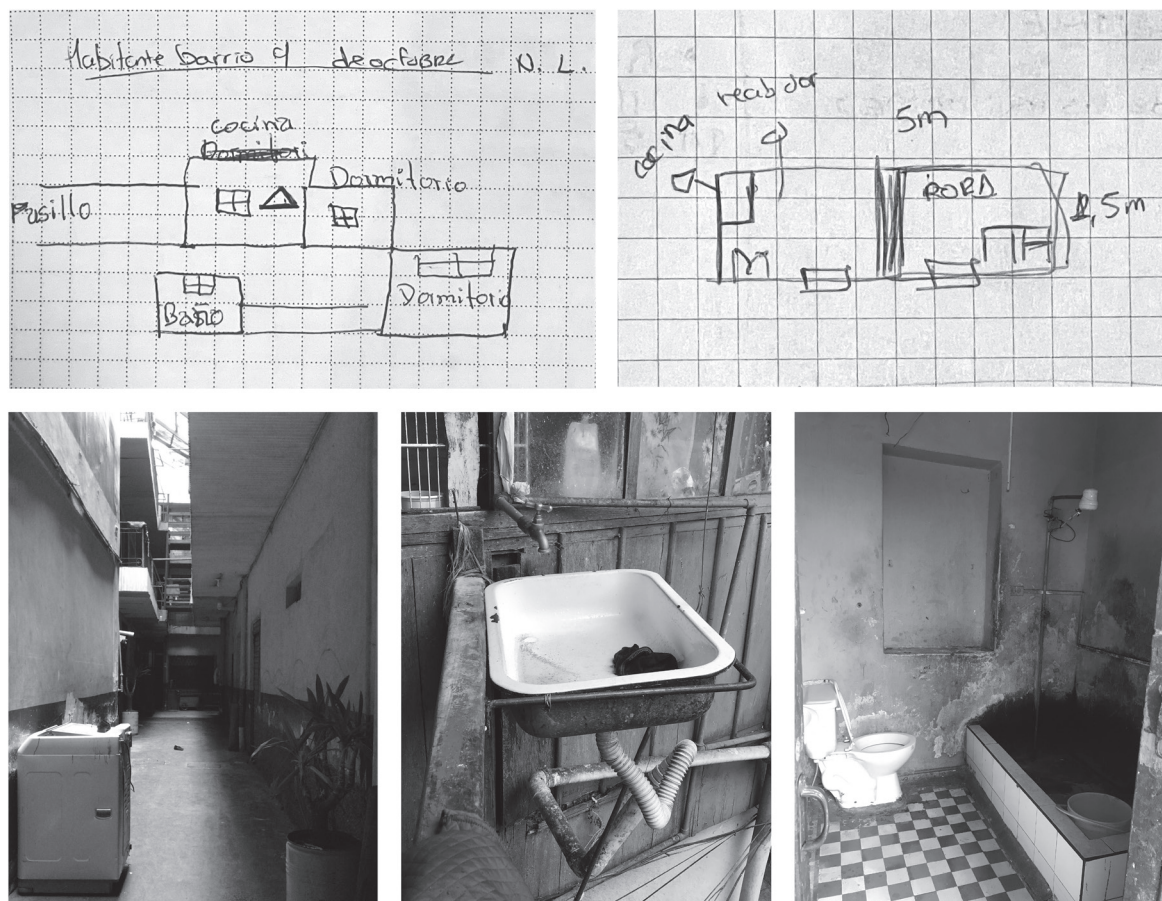
Buscó comprender, desde la voz de los residentes de conventillos, sus viviendas y los significados que asignan a su entorno inmediato, a la ciudad y al

patrimonio, mediante entrevistas semiestructuradas. Dado el contexto de inseguridad y desconfianza generalizada a nivel nacional, al momento de implementar esta fase, se optó por trabajar con un número reducido de entrevistas en profundidad, seleccionando cuatro participantes con disposición voluntaria, que firmaron un consentimiento informado. La guía de entrevista abarcó seis dimensiones analíticas construidas desde un enfoque etnográfico crítico: elementos identitarios, relaciones sociales de vecinazgo, percepción de seguridad, ambiente, desarrollo y sustentabilidad,

producción del espacio habitado e imaginarios patrimoniales. Estos ámbitos permitieron captar las condiciones materiales del habitar y también sus dimensiones simbólicas, afectivas y políticas. Además, se incorporó la elaboración de croquis por parte de los entrevistados, en los que representaron la disposición espacial de sus viviendas, flujos cotidianos y elementos simbólicos (Figura 2), y facilitó la expresión de contenidos difíciles de verbalizar y permitió triangular con los datos recogidos en campo.

**Figura 2**

*Croquis elaborados por los entrevistados y fotografías registradas durante la observación*



*Nota:* De Integración del enfoque antropológico en el estudio de conventillos en Cuenca-Ecuador, por N. Cabrera-Jara et al., (En prensa), Universidad del Azuay, Casa Editora.



Las entrevistas, desarrolladas entre septiembre y octubre de 2023, se transcribieron y codificaron, y se sistematizaron en una matriz teórico-empírica articulando los croquis interpretativos de las unidades de vivienda.

### Etapas 3. Verificación tipológica y clasificación final

En esta fase se determinó, de forma precisa, cuáles de los predios preclasificados en la etapa inicial cumplían con las condiciones de conventillo, y se caracterizaron tipológicamente sus condiciones de habitabilidad y organización espacial. Se diseñó un protocolo de verificación basado en criterios de

habitabilidad mínima y vulnerabilidad habitacional, adaptados al contexto cuencano: condiciones estructurales, instalaciones sanitarias y eléctricas, ventilación e iluminación, organización interna, uso de espacios comunes, tipo de arrendamiento, niveles de hacinamiento y riesgos físicos. Durante junio y julio de 2024, se realizaron visitas técnicas a los 37 predios preseleccionados, previa gestión de acceso con los propietarios o habitantes. En estos recorridos se aplicó una ficha de observación basada en la propuesta metodológica de Montaner, Muxí y Falagán (2011), adaptada a los objetivos de la investigación (Figura 3).

Figura 3

Fragmento de la ficha de observación


#### Ubicación

Lattitud: -2.897776

Longitud: -79.008485

Altitud: 2542.77

Dirección: Córdova 12-42



#### Datos generales

Código de la edificación: A2

Código catastral de la edificación: 0102042021000

Propietario: Cesar Guillermo Delgado Brito

Administrador: No determinando


Contacto: No determinando

Fecha: 23/05/24


Responsable: Sebastián Vallejo

#### Ciudad


Situación urbana




Valores de proximidad




Relación de la fachada con el espacio público




Convivencia de usos planta baja fachada




Convivencia de usos planta baja interior



Usos de la edificación en plantas altas




Espacios intermedios




Observaciones generales

Proyecto de Tesis "Casa Brito". Datos tomados de la tesis si no puede acceder.

#### Imágenes



Fachada frontal



Interior Foto tomada del proyecto de Tesis "Casa Brito"

#### Datos de la edificación

Número de pisos: 4

Área de terreno: 424.1 m<sup>2</sup>

Área de construcción: 1238 m<sup>2</sup>

Levantamiento: ☒ si ☐ no

Se ingreso al conventillo: ☒ si ☐ no

Número de personas que habitan: 22

Número de hogares que habitan: 8

#### Rango de conventillo

☐ A: estado de la edificación de bien mantenido a regular, espacios limpios, áreas de baño poco compartidas y con logones de estancia.

☐ B: estado de la edificación de regular a mal mantenido, espacios poco limpios, áreas de baño compartidas entre 3 y 10 personas y con pocos logones de estancia.

☐ C: estado de la edificación de mal mantenido a en peligro, espacios sucios, áreas de baño compartidas entre más de 10 personas y con ningún lugar de estancia.

☐ no determinado

Cada ficha recogió información en cuatro bloques: (1) datos generales; (2) conceptos relacionados con la función; (3) conceptos relacionados con la gestión y administración; y, (4) posibles intervenciones. Tras la aplicación del protocolo, se determinó que 18 predios cumplían con las características para ser considerados conventillos, con lo que se consolidó una muestra para las fases posteriores del estudio: diez en los alrededores del mercado Diez de Agosto y los ocho en las inmediaciones del mercado Nueve de Octubre. Como resultado se obtuvo una base de datos consolidada de conventillos identificados, sustentada en las fichas de cada predio, y se definieron tres tipologías de conventillos, en función de sus condiciones de habitabilidad.

#### **Etapas 4. Exploración participativa del habitar**

Con el objetivo de profundizar en la experiencia colectiva de habitar los conventillos, se implementaron grupos focales, entendidos como espacios de diálogo, cartografía participativa y dinámicas grupales que permitieran recuperar conocimientos situados, demandas y significados. Esta herramienta se aplicó

en julio de 2024 en dos conventillos, uno en cada zona de estudio, seleccionados por su diversidad tipológica y viabilidad logística. Las actividades se organizaron bajo el lema “Tu voz importa. ¿Cómo es vivir en el centro histórico?”, con el fin de generar un ambiente de confianza y horizontalidad. La convocatoria fue personalizada, se ofrecieron refrigerios y se entregaron kits de habitabilidad, como reconocimiento a la participación. Se utilizaron planos ampliados de los conventillos y sus barrios, donde los participantes señalaron (con ayuda de adhesivos) aspectos positivos y negativos de su experiencia de habitar, en tres escalas: habitación, casa y entorno urbano. Se realizaron además dinámicas lúdicas para los niños y niñas residentes, para que sus cuidadores y cuidadoras pudieran participar en grupos focales. Simultáneamente, se entrevistó a los propietarios de los predios, sobre los acuerdos de arrendamiento, historia del lugar y lógicas de gestión cotidiana. Las variables abordadas fueron: percepción de los espacios privados, comunes y barriales, dinámicas vecinales, atributos valorados del habitar, memorias colectivas, prácticas cotidianas y experiencias de exclusión o arraigo (Figura 4).

**Figura 4**

*Registro fotográfico de los grupos focales*



Posteriormente se sistematizaron los mapas colectivos, junto al registro audiovisual y fotográfico de las sesiones y los testimonios de los propietarios.

**Etapas 5. Análisis crítico normativo**

A la fecha, julio de 2025, se ha avanzado en la última etapa metodológica que busca analizar los marcos normativos vigentes en planificación urbana, vivienda y patrimonio, para identificar tensiones, contradicciones o vacíos en relación a la habitabilidad en conventillos. Se elaboró una matriz de análisis, a partir de la lectura transversal de las normas nacionales, regionales y locales aplicables a la temática y área de estudio. La estrategia consistió en identificar palabras clave como “habitabilidad, vivienda, patrimonio, competencias institucionales, criterios de conservación, normas de uso y ocupación

del suelo, políticas de rehabilitación urbana y población vulnerable” en documentos legales, para extraer información de los artículos pertinentes. Esta fue organizada en columnas temáticas, en una hoja de cálculo en Excel. Cada artículo seleccionado fue comentado con interpretaciones y reflexiones críticas, generadas de manera colaborativa. Posteriormente, se sistematizaron los conceptos emergentes y se agruparon los principales hallazgos en categorías analíticas, como: patrimonio sin habitantes, habitar invisible, conservación excluyente y silencios normativos. Se obtuvo una matriz comentada de 13 cuerpos legales, ocho nacionales y cinco locales, con categorizaciones conceptuales de tensiones normativas y un esquema interpretativo de omisiones y contradicciones legales.

**Tabla 1**

*Síntesis del diseño metodológico*

<b>Etapas</b>	<b>Variables</b>	<b>Herramientas</b>	<b>Productos</b>
Reconocimiento territorial y mapeo preliminar	Clave catastral, número de pisos, usos, tipología edificatoria, categorización patrimonial, fragmentación y características de conventillo	Mapeo georreferenciado y observación no participante	Base de datos y cartografía preliminar
Indagación narrativa situada	Elementos identitarios, relaciones sociales de vecinazgo, percepción de seguridad, medioambiente, desarrollo y sustentabilidad, producción del espacio habitado e imaginarios patrimoniales.	Entrevistas semiestructuradas	Corpus narrativo, matriz teórica y croquis
Verificación tipológica y clasificación final	Condiciones estructurales, estado de instalaciones sanitarias y eléctricas, ventilación e iluminación, organización interna, uso de espacios comunes, tipo de arrendamiento, niveles de hacinamiento y riesgos físicos	Visitas técnicas y elaboración de fichas tipológicas	Clasificación de conventillos y fichas de caso
Exploración participativa del habitar	Percepción de los espacios privados, comunes y barriales, dinámicas vecinales, atributos valorados del habitar, memorias colectivas, prácticas cotidianas y experiencias de exclusión o arraigo	Grupos focales y cartografía participativa	Mapas comentados y cuaderno de campo
Análisis crítico normativo	Categorías conceptuales (patrimonio, habitar, conservación), omisiones y contradicciones legales	Revisión documental crítica	Matriz crítica



### Articulación metodológica

La combinación metodológica adoptada responde a una lógica de integración y complementariedad entre escalas, técnicas y dispositivos de análisis. Cada etapa aportó una capa de sentido, articulada en un sistema complejo que visibiliza dimensiones técnicas, sociales, simbólicas y jurídicas. Esta aproximación reconoció el valor de los saberes locales, la importancia de los testimonios y la necesidad de leer los dispositivos legales, no como verdades neutrales, sino como expresiones de poder con efectos tangibles en la vida de las personas. La metodología se sustentó en la ética de la escucha, una epistemología del habitar y la lectura crítica de los marcos normativos, e intentó generar un aporte teórico-metodológico replicable en estudios de este tipo, en contextos latinoamericanos.

## 3.

### Resultados

Para guardar la privacidad de los participantes y debido a su situación de vulnerabilidad, los resultados que se presentan a continuación omiten nombres, ubicaciones exactas y cualquier información que permita la identificación de los inmuebles o de sus residentes. Esto responde a principios éticos y a un compromiso adquirido por el equipo de investigadoras.

#### 3.1 Presencia y condiciones habitacionales

A través de las diferentes herramientas metodológicas se identificaron varios elementos comunes a los 18 conventillos fichados —diez en la zona de estudio del mercado Diez de Agosto y ocho en la del Nueve de Octubre—. Ya que esta solución habitacional popular surge en antiguas casas unifamiliares de gran tamaño,

que sus propietarios ‘abandonan’ para trasladarse a otros sectores de la ciudad (Pacheco & Sarmiento 2015), los conventillos constituyen una tipología de vivienda bajo la modalidad de arriendo, concebida desde la subdivisión y adaptación de sus espacios originales. A su vez, los residentes comparten áreas comunes —como baños, lavanderías, patios y otros espacios— que en su mayoría formaban parte de la vivienda original y que son reutilizados. Las modificaciones en estas casas no son estáticas, sino que ocurren de forma continua, improvisada y sin control técnico.

A través de la observación, entrevistas y grupos focales se constató que una característica persistente en los conventillos es la precariedad y condiciones inadecuadas de sus espacios interiores. La mayoría de las unidades consiste en un solo ambiente donde se realizan simultáneamente las funciones de dormitorio, sala, comedor y cocina; para esta última, los residentes han incorporado cilindros de gas dentro de los cuartos, con lo que se incumplen normas básicas de seguridad y generan un alto riesgo. Como resultado de las improvisadas subdivisiones —en algunos casos comprometiendo la estructura de la vivienda—, algunas habitaciones carecen de ventilación e iluminación natural adecuadas. En otros casos, los propios habitantes tapan las ventanas para preservar su privacidad y seguridad, especialmente en los espacios que se abren a patios y pasillos comunes. Son frecuentes las filtraciones de agua en cubiertas, enlucidos deteriorados y un escaso mantenimiento general. Las instalaciones eléctricas y sanitarias suelen adaptarse de manera precaria para incorporar nuevas conexiones según las necesidades de los arrendatarios. También se reportaron problemas de insonorización y confort térmico: en determinadas épocas del año, las habitaciones en la planta baja tienden a ser muy frías, mientras que las de la última planta resultan muy calurosas (Figura 5).

**Figura 5**

*Fotografías del estado interior de los conventillos*



En algunos conventillos se registraron, además, situaciones de hacinamiento, con varias personas que comparten habitaciones muy pequeñas. El sobrepoblamiento también se evidenció en el número insuficiente de baños, lavanderías y áreas de secado de ropa, que se comparten. Se observó que algunas veces estos espacios eran improvisados en pasillos, dentro de los cuartos u otros espacios no aptos para ello. La escasa cantidad de baños, junto con la falta de agua caliente en las duchas, fueron señaladas

con frecuencia por los residentes, como una de las principales complicaciones de sus conventillos, tal como señala el entrevistado 2 (comunicación personal, 11 de septiembre de 2023): “Debe haber un baño más bueno, pero sólo ese baño para tantos que son aquí y viven”. Finalmente, se identificaron reducidas y poco funcionales áreas compartidas —patios, pasillos y terrazas— lo que limita las relaciones vecinales dentro de la edificación (Figura 6).

**Figura 6**

*Fotografías de espacios compartidos dentro de los conventillos*



Si bien las situaciones arriba descritas son comunes en la mayoría de los conventillos estudiados, a través de las fichas tipológicas se lograron reconocer peculiaridades que permitieron evaluar y clasificar los conventillos en tres tipologías, según sus condiciones de habitabilidad:

- Tipo I: Estado de la edificación de bueno a regular, existencia de mantenimiento, espacios limpios, baños compartidos entre cinco o menos personas, existencia de lugares compartidos de estancia y peligrosidad ante siniestros media-baja.
- Tipo II: Estado de la edificación de regular a malo, mantenimiento regular, espacios poco limpios, baños compartidos entre cinco a diez personas, escasos lugares compartidos de estancia y peligrosidad media.

- Tipo III: Estado de la edificación de malo a peligroso, carencia de mantenimiento, espacios antihigiénicos, baños compartidos entre más de diez personas, carencia de lugares compartidos de estancia y peligrosidad alta.

Según las 18 fichas levantadas, la mayoría de conventillos son del tipo II y tipo III, siendo la zona del mercado Nueve de Octubre donde estos presentan mayores deficiencias (tabla 2). Esta clasificación no fue posible en el caso de siete conventillos, en los cuales no se pudo recabar toda la información requerida.

Tabla 2

Clasificación de los conventillos según su condición de habitabilidad

Área de estudio	Conventillos identificados	Clasificación			
		Tipo I	Tipo II	Tipo III	Indetermin.
Mercado Diez de Agosto	10	1	4	2	3
Mercado Nueve de Octubre	8	1	1	2	4
Total	18	2	5	4	7

3.2 Perfil de los habitantes

Los residentes de los conventillos conforman un grupo social que presenta múltiples condiciones de vulnerabilidad y alta heterogeneidad. Incluyen personas de distintas edades, orígenes y composiciones familiares —locales, inmigrantes, estudiantes foráneos, personas solas, parejas, madres solteras, niños y adolescentes, familias extensas, adultos mayores y personas con discapacidad—. Esta diversidad refleja la vida diaria del centro y sus dinámicas económicas, sociales y culturales, expresiones del patrimonio inmaterial del centro histórico. De acuerdo a las entrevistas, el arriendo mensual promedio de una habitación simple, en un conventillo, se sitúa entre 60 y 70 USD; monto que

los inquilinos consideran ‘aceptable’ por la cercanía a los mercados —su principal fuente de trabajo— y a otros servicios públicos. La mayoría de los residentes se dedica a actividades informales vinculadas a ese entorno: venta ambulante, preparación de comida, carga y descarga, reciclaje, oficios artesanales, vigilancia, cuidado de vehículos, mendicidad, labores artísticas, entre otras. Aunque son conscientes de la mala calidad de sus viviendas, su imposibilidad de pagar más por un espacio en mejores condiciones de habitabilidad se ‘compensa’ con la oportunidad de mantener su fuente de ingresos:

Como usted sabe, para comodidad todo se podría cambiar, pero todo es por dinero, allí me gusta por lo que es aquí en el centro, claro que no es casa



nueva, es antigua, pero es el centro y como recurso económico es barato, yo pago 150 allí. (...) como dice usted, por la comodidad me gustaría vivir en una de lujo que la verdad a veces no se puede. (...) Entonces por esa razón, de ahí sí uno quisiera vivir con toda comodidad, pero la verdad no se puede. (Entrevistado 3, comunicación personal, 23 de septiembre de 2023).

Los habitantes ocupan los conventillos principalmente de forma transitoria —o así lo desean—, aunque también hay residentes con mayor permanencia. En el grupo focal del mercado Nueve de Octubre, 14 participantes afirmaron vivir en el conventillo menos de un año, 13 más de cinco años y uno por más de 25 años, quien ocasionalmente asumía funciones de cobro y ‘registro’ de inquilinos. Esta coexistencia, entre breves y largas permanencias, genera una convivencia desigual y tensa: por un lado, desarraigo, baja organización y vínculos frágiles; por otro, pequeñas formas de apropiación del espacio, mediante mejoras menores, mantenimiento voluntario o implementación de mobiliario. A partir de la observación no participante, entrevistas semiestructuradas y grupos focales se identifica un perfil económico recurrente de estos habitantes: *el residente autónomo informal*, que combina vivienda y trabajo, dentro o cerca del conventillo, vinculado generalmente a las dinámicas de los mercados. Según su permanencia, se distinguen dos perfiles: *residente transitorio*, que busca una solución inmediata, temporal y de bajo costo, con escaso arraigo al lugar; y *residente precarizado estructural*, que permanece largos periodos en el lugar, carece de alternativas habitacionales y mantiene actitudes de resignación o agradecimiento.

Finalmente, se reconocen rasgos comunes de estos habitantes, que refuerzan su exclusión por parte de las instituciones, discursos patrimoniales y ciudadanía en general:

- Vulnerabilidad económica: trabajo informal e ingresos por debajo del salario mínimo.
- Precariedad física: infraestructura deteriorada y peligro de su integridad.
- Precariedad simbólica: inseguridad, desconfianza, inexistencia ante la sociedad.

- Improvisación del espacio: subdivisiones, cocinas informales, mobiliario temporal.
- Inestabilidad residencial: arriendos diarios o semanales sin contratos formales.
- Baja o nula representación: ausencia en los censos y exclusión de procesos de toma de decisiones.

### 3.3 Invisibilización institucional y simbólica

La mayoría de los conventillos se encuentran ‘ocultos’ tras fachadas patrimoniales restauradas; sus accesos suelen ser discretos, a través de pequeñas puertas, zaguanes o incluso detrás de la vitrina de un local comercial. Tanto inquilinos como propietarios prefieren que estas viviendas pasen desapercibidas, ya sea por el estigma asociado a su precariedad, o por su funcionamiento al margen de las normas. Desde el inicio del estudio se evidenció esta invisibilización, localizarlos fue difícil debido a la poca exposición de su publicidad —anuncios discretos y boca a boca—. En etapas posteriores, también existieron obstáculos para ingresar a los conventillos, y solo se logró un análisis profundo únicamente en dos de los 18 identificados. La invisibilización de estas formas de vida se refuerza por la desconexión entre la imagen que estas viviendas proyectan hacia la calle y su interior. De los conventillos identificados, doce cuentan con categoría patrimonial VAR A, VAR B o Ambiental de acuerdo a la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. Igualmente, doce de estas fachadas se encuentran en buen estado y seis en estado regular; sin embargo, esto contrasta con el estado general de su interior (tabla 3). Así, la vida dentro de los conventillos se mantiene oculta tras políticas patrimoniales centradas en la dimensión física del inmueble, principalmente de su exterior.

Tabla 3

Valoración patrimonial y estado de las fachadas e interior de los conventillos

Zona de estudio	Convent. identific.	Valoración patrimonial				Estado de la fachada			Estado interior			
		VAR A	VAR B	Ambiental	Sin Valor o Negativo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Indeterm.
Mercado Diez de Agosto	10	2	4	2	2	9	1	0	1	4	2	3
Mercado Nueve de Octubre	8	0	2	2	4	3	5	0	1	1	2	4
Total	18	2	6	4	6	12	6	0	2	5	4	7

No existe un registro oficial para dimensionar cuántas edificaciones de este tipo existen, cuántas personas los habitan y en qué condiciones. Esta carencia, además de excluir a los conventillos, impide cualquier acción de protección para esta población, dificulta mejorar sus condiciones de vida y pone en riesgo la permanencia de estas formas de vida frente a procesos de turistificación y gentrificación (Cabrera, 2022; Pacheco & Sarmiento, 2015). La existencia de los conventillos desafía la imagen idealizada del centro histórico como un espacio de alta cultura, turismo e inversión. Esta situación es tanto socialmente invisible, como legalmente silenciada. Los conventillos no figuran en los discursos, planes oficiales y normas. El análisis de trece cuerpos legales en torno a la planificación urbana y la vivienda revela que la norma vigente —desde la Constitución hasta las ordenanzas locales— desconoce por completo a los conventillos, lo que refuerza su invisibilización (tabla 4). Aunque el marco normativo ecuatoriano reconoce el derecho a un hábitat y vivienda digna, prioriza la atención a grupos vulnerables, plantea preservar la vivienda en el centro de la ciudad —incluso en edificaciones preexistentes—, y promueve distintas tipologías de vivienda de interés social, no contempla la realidad de los conventillos: arriendo informal dentro de inmuebles patrimoniales, con espacios compartidos y ambientes mínimos adaptados a la economía de sus habitantes. Paradójicamente, son estas las soluciones habitacionales que se ajustan a sus posibilidades reales.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cuenca (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

del Cantón Cuenca, 2022), exige que toda unidad habitacional, incluso en zonas patrimoniales, cuente como mínimo con espacios independientes de dormitorio, cocina, baño y servicio, además de precisar superficies mínimas. Esta norma imposibilita la existencia legal de los conventillos, tal como se desarrollan en la realidad, y bloquea cualquier adaptación de estos inmuebles a las formas actuales de habitar en el centro. A esto se suma una norma patrimonial centrada casi exclusivamente en la conservación física y estética del patrimonio, a través del dictamen de “normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios, elementos naturales y urbanísticos” (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2010, p.1), así como de sanciones cuando estos se ven afectados. Ni esta ordenanza, ni el borrador para el nuevo Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2024) establecen lineamientos para preservar la vivienda social o el arrendamiento popular en estos contextos, pese a reconocer la necesidad de mantener población residente. La norma actual aborda las intervenciones permitidas, según la categoría patrimonial del bien inmueble; ocupación y usos de suelo; dimensiones mínimas, iluminación y ventilación de los espacios; materiales requeridos; entre otros aspectos, pero nada sobre la convivencia, servicios compartidos y menos aún sobre modelos de gestión, flexibilidades normativas o instrumentos específicos para reconocer a los conventillos como forma legítima de habitar. Esta omisión los mantiene al margen de la ley, junto con quienes los habitan.

**Tabla 4**

*Normas y leyes revisadas*

Documento	Área de actuación	Fecha de publicación
Constitución del Ecuador	Nacional	20/10/2008 (mod. 25/01/2021)
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	Nacional	2010 (mod. 31/12/2019)
Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social	Nacional	25/03/2022 (mod. 24/03/2025)
Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos	Nacional	26/06/2012 (mod. 29/12/2017)
Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo	Nacional	25/03/2024
Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo	Nacional	05/07/2016 (mod. 12/2024)
Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal	Nacional	27/09/2011
Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda	Nacional	08/02/2025
Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cuenca	Cantón Cuenca	26/10/2022 (mod. 15/12/2023)
Ordenanza que Controla y Sanciona el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Cuenca	Cantón Cuenca	04/10/ 2024 (derog. 21/06/2025)
Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca	Cantón Cuenca	26 de febrero de 2010
Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca (borrador)	Cantón Cuenca	Borrador: octubre 2024
Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca	Cantón Cuenca	06/04/2010 (mod. 10/09/2021)

### 3.4. Relaciones de vecinazgo y vínculos barriales

La ubicación estratégica de los conventillos estudiados —en el centro de la ciudad, junto a mercados, equipamientos, y servicios básicos— representa una ventaja frente a otras formas de vivienda localizadas en la periferia (Cabrera-Jara & Carrasco-Vintimilla, En revisión). Asimismo, la vida colectiva dentro de estos inmuebles, aunque no siempre reconocida

por sus residentes, genera vínculos de soporte comunitario. Durante las entrevistas, los habitantes mencionaron saludos cotidianos y gestos cordiales, y aproximadamente la mitad afirmó conocer a sus vecinos. Los grupos focales mostraron la existencia de relaciones vecinales conformadas por afinidad o cercanía; la mayoría de los residentes se reconocían mutuamente e identificaban los lugares de residencia de otros vecinos. La alta rotación de inquilinos impide consolidar redes sociales duraderas y genera desarraigo, mientras que la desconfianza entre



vecinos alimenta la percepción de inseguridad. Algunos residentes reportaron robos menores, ruido excesivo, invasión a la privacidad y consumo de alcohol en áreas comunes, aunque en conventillos con menor rotación se observaron prácticas de apropiación del espacio y una mejor convivencia. Los residentes confirmaron la ausencia de encuentros sostenidos, acuerdos colectivos o canales formales de comunicación para resolver conflictos. El uso compartido de patios, pasillos, baños y lavanderías no promueve necesariamente el encuentro. Predomina una lógica de ‘desorden acordado’, donde el uso de los espacios comunes se regula mediante normas tácitas como “el que llega primero, usa el espacio”. Varios residentes declararon tener que madrugar para usar estas áreas:

O sea, no tenemos horarios, como todos trabajan (...), la persona que más madruga es la que tiene beneficios, como madrugo, lavo y tuve donde colgar, ya cuando no hay espacio ya no se madrugó y ya no se puede. (Entrevistado 3, comunicación personal, 23 de septiembre de 2023)

A ver, yo de aquí, tres de la mañana o cuatro lavo mi ropa. Porque hay que ver si todos lavan. Y a las cinco y media o cinco ya acabo de lavar la ropa y de ahí me hago café. (...) Ya se ve que lava el uno, que lava el otro. Y ya, por eso yo cojo a las cuatro de la mañana y lavo y yo ya meto la ropa oreadita acá adentro y ya no hay problema. Si es para [uso de] el baño, ya [se] está en el baño uno, [y] ya está. (Entrevistado 5, comunicación personal, 10 de octubre de 2023)

En cuanto a la relación con el barrio, en los grupos focales los residentes valoraron positivamente su entorno inmediato, a pesar de haber mencionado algunas carencias como “parques para niños”. Los residentes se mostraron muy conformes, ya que pueden acceder a servicios y desarrollar su vida cotidiana sin largos desplazamientos. Sin embargo, sí se observó una desconexión hacia lo patrimonial; algunos de ellos lo relacionaron con lo “antiguo, fachadas bien mantenidas y lo turístico”, repitiendo un discurso del valor del bien inmueble por sobre el patrimonio vivo e ignorando su rol en el mismo:

Ah sí, porque este [patrimonio] es a raíz del turismo. Porque son paredes así antiguas que han hecho. Porque solo de agua así ya han ido cayendo son de bahareque, eso es para turismo.

Eso no se puede perder este valor, por eso (...) tiene que ir mejorando, arreglando, porque es el baño para turismo y toda esta casa es muestra para el turismo. (Entrevistado 2, comunicación personal, 11 de septiembre de 2023)

Bueno, mucho-mucho no se ve porque ya tiene, de ahí que, teniendo cositas antiguas, por ejemplo dijera que es patrimonio cultural esta parte pero no hay. (Entrevistado 5, comunicación personal, 10 de octubre de 2023)

#### 4.

### Discusión

El abordaje de los conventillos en el centro histórico de Cuenca permite posicionar un campo de investigación aún poco explorado en los estudios urbanos locales. Este tipo de aproximaciones, ancladas en la observación directa, el trabajo cualitativo con sus habitantes y el análisis normativo, habilita una lectura más densa sobre las condiciones materiales de habitabilidad; pero, además sobre sus capas simbólicas, normativas y afectivas. Lejos de ser únicamente espacios precarios o marginales, los conventillos se presentan como núcleos activos de vida urbana, que tensionan, interrogan y complejizan los discursos hegemónicos sobre la ciudad patrimonial. Uno de los aspectos más llamativos que emerge del trabajo es la coexistencia de estos espacios con las lógicas de patrimonialización formal, sin que sean reconocidos como parte del sistema, ni por su configuración arquitectónica ni por su valor social. Más aún, estas formas de habitar parecen operar en una zona de invisibilización, que es tanto institucional como social: no aparecen en catastros, planes de manejo, ni marcos normativos y simultáneamente sus residentes optan por ocultar su existencia para evitar procesos de fiscalización, estigmatización o desalojo. Este doble movimiento —invisibilización

desde el aparato normativo y autacamuflaje desde la práctica cotidiana— revela una tensión estructural: lo que se muestra y se celebra como patrimonio colectivo es apenas una porción fragmentaria de la ciudad vivida.

La vida doméstica que se despliega en el interior de estos inmuebles se desarrolla, entonces, en condiciones profundamente tensionadas. La fragilidad material de las edificaciones, las configuraciones internas improvisadas, la sobreocupación y la precariedad de los servicios no solo revelan carencias, sino también una desconexión con las agendas de intervención urbana. El habitar en estos casos se vuelve un ejercicio de adaptación continua, sostenido en acuerdos frágiles entre arrendadores informales, ausencia de regulación y escaso acompañamiento institucional. Sin embargo, reducir esta realidad a una problemática social o técnica sería insuficiente. Lo que este estudio permite evidenciar es que se trata de formas de producción del espacio que, aunque informales, responden a racionalidades propias y mantienen vínculos densos con la ciudad: acceso al trabajo, movilidad cotidiana, cercanía a redes familiares y continuidad con trayectorias de vida marcadas por la vulnerabilidad económica. Dicha ambivalencia atraviesa todos los casos analizados. El hecho de que muchos de sus residentes no conciban otro lugar posible para vivir, a pesar de las condiciones deficientes de habitabilidad, no puede leerse únicamente como resignación, sino como afirmación del valor de uso de estos espacios. Los conventillos aparecen no solo como residencias temporales, sino como territorios habitados con un fuerte anclaje subjetivo. Esta resignificación cotidiana convierte a los conventillos en escenarios de resistencia frente a los efectos más agresivos de la patrimonialización estética y la mercantilización del centro histórico. Ahora bien, este fenómeno no se manifiesta de manera uniforme. Las diferencias entre casos estudiados evidencian que los conventillos no pueden ser abordados como una categoría homogénea. Cada uno presenta variaciones significativas en cuanto a su morfología, valoración patrimonial, redes de ocupación y condiciones de habitabilidad. Esta diversidad plantea la necesidad de alejarse de cualquier intento de estandarización de políticas o intervenciones, y en su lugar avanzar hacia diagnósticos situados y respuestas diferenciadas. De lo contrario, se corre

el riesgo de aplicar soluciones inadecuadas que profundicen los procesos de exclusión o, peor aún, que aceleren el desalojo de estas formas de habitar, por no encajar en los modelos oficiales de vivienda o conservación.

El hallazgo más inquietante —y al mismo tiempo más revelador— es que la política patrimonial, tal como está formulada, no solo no contempla estos espacios, sino que puede actuar como fuerza de expulsión indirecta. La valoración del suelo, la presión del mercado, la rehabilitación selectiva y la presión normativa terminan configurando un entorno que vuelve inviable la permanencia de los sectores populares. La patrimonialización, en este contexto, no aparece como una estrategia de inclusión, sino como un dispositivo que concreta jerarquías sociales y espaciales. Esta situación interpela los marcos conceptuales desde los que se ha pensado el patrimonio, predominantemente anclados en lo material, monumental y escenográfico.

El análisis de estos casos pone en cuestión la idea de que el centro histórico puede ser preservado sin considerar quién lo habita y cómo. La presencia de estos modos de habitar, aunque incómoda, constituye una parte esencial de la memoria urbana de Cuenca, de su diversidad social y de su historia reciente. Plantear que el patrimonio debe ser habitado no es solo un argumento ético o simbólico, sino una exigencia metodológica y política para reorientar las prácticas de conservación hacia enfoques más inclusivos y democráticos. Esto supone abandonar la separación entre patrimonio construido y patrimonio vivido, y asumir que ambos están íntimamente entrelazados. La propia metodología empleada en este estudio se posiciona como una herramienta potente para disputar las formas tradicionales de conocimiento urbano. Visibilizar lo que no está en los mapas oficiales, dar cuenta de lo que no se cuantifica ni se mide en los planes de rehabilitación, permite ensanchar los marcos interpretativos sobre la ciudad. Este ejercicio no busca reemplazar la lógica técnica, sino complejizarla, enriquecerla con otras dimensiones que permitan abordar lo patrimonial desde la vida y no solo desde la forma. Los datos recabados abren múltiples preguntas sobre el modo en que se gestionan las categorías patrimoniales y cómo estas se traducen en lo normativo y lo institucional.

La reflexión sobre los conventillos no es solo una discusión sobre vivienda, sino una oportunidad para repensar cómo se construyen las políticas de memoria, cómo se organiza la justicia espacial y cómo se activa una ciudad más inclusiva desde el reconocimiento de sus heterogeneidades. Esto implica revisar el rol de las instituciones, de los saberes expertos, de las herramientas de intervención y de los propios relatos que legitiman o invisibilizan determinadas formas de vida urbana.

## 5.

### Conclusiones

Los resultados de esta investigación confirman una tensión entre los objetivos de conservación patrimonial en el centro histórico de Cuenca y el derecho a una vivienda digna, por parte de sus habitantes más vulnerables. La ciudad ha priorizado un modelo de patrimonialización centrado en la dimensión estética y monumental de los inmuebles, mientras que ha invisibilizado sus usos sociales y las condiciones de habitabilidad en su interior (Cabrera-Jara, 2019; Rodas-Beltrán, En prensa). Esta paradoja se expresa con especial fuerza en los conventillos, donde –en muchas ocasiones–, se conserva la forma arquitectónica, pero se omite la vida que la habita. Como ha señalado Carrión Mena (2019), sin presencia residencial no hay ciudad histórica viva, y sin sujetos patrimoniales no puede haber patrimonio. La conservación, al excluir a quienes dan vida cotidiana al centro, se vacía de sentido social y ético.

Esta investigación ofrece una mirada crítica sobre una realidad urbana históricamente ignorada: los conventillos como forma persistente —y significativa— de habitar en centros históricos patrimoniales. Además, plantea la necesidad urgente de intervenir desde un enfoque de justicia urbana, que reconozca la legitimidad

y particularidad de los habitantes populares. Dadas las condiciones precarias de habitabilidad, persistentes en la mayoría de estas edificaciones, se plantea la necesidad de reorientar las políticas de vivienda patrimonial, que contemplen la mejora habitacional sin producir encarecimiento ni especulación. Es imprescindible reformar la norma de conservación para incluir criterios de inclusión social y no limitarse a los atributos materiales del patrimonio. Asimismo, se deben establecer límites al turismo urbano, considerando que en lo contemporáneo fenómenos como turistificación y gentrificación comprometen la sostenibilidad de la vida cotidiana; y promover el reconocimiento institucional del patrimonio inmaterial popular, que incluye las formas de habitar, resistir y convivir. Como advierte Carrión Mena (2019), sin presencia social no hay ciudad histórica viva: conservar es también garantizar el derecho a permanecer.

Sin embargo, intervenir no es suficiente si no se comprende el modo en que las dinámicas actuales de valoración patrimonial refuerzan procesos de exclusión. Los hallazgos de esta investigación se inscriben en un patrón más amplio, que diversos autores han descrito como gentrificación silenciosa: un fenómeno en el que la transformación del entorno urbano no se traduce inmediatamente en desplazamientos visibles, pero sí en una erosión progresiva de las condiciones de vida que termina forzando la salida de sectores populares (López-Morales et al., 2016; AlmaPlus, 2025; Roldán Villanueva, 2017). En ciudades andinas como Cuenca, la estetización del centro histórico —proyectada como vitrina turística— contribuye a invisibilizar las formas populares de habitar y a debilitar su permanencia. La exclusión se vuelve más sutil, pero no menos efectiva: se expresa en normas excluyentes, precariedad habitacional sostenida e imposibilidad de acceder a mecanismos de mejora dentro del perímetro patrimonial. En este contexto, el derecho a la ciudad implica no solo habitar, sino seguir habitando sin ser desplazado por el propio valor simbólico del patrimonio.

A partir de este trabajo se evidencia que es urgente avanzar hacia modelos de gestión patrimonial que articulen la conservación con el derecho a la ciudad. En esa dirección, el siguiente paso de esta investigación apunta al diseño de mecanismos institucionales y comunitarios que permitan

abordar, de forma integral, la problemática habitacional en los conventillos. Se propone trabajar en tres frentes prioritarios: primero, la mejora progresiva de las condiciones de vida de sus habitantes, priorizando criterios de habitabilidad, sin comprometer la asequibilidad; segundo, la implementación de estrategias que aseguren la permanencia de vivienda popular en el centro histórico, así como de otros residentes locales que aún lo habitan; tercero, el diseño de instrumentos normativos que eviten el desalojo indirecto, a través del incremento de costos o la aplicación excluyente de regulaciones. Estas acciones deben construirse de manera participativa, reconociendo a los habitantes de conventillos como actores urbanos legítimos.

La complejidad revelada muestra que no se trata únicamente de enfrentar la informalidad o la precariedad, sino de reconocerlas como una forma de habitar el centro histórico. Este estudio demuestra que lo que está en disputa va más allá de la restauración material: implica el repensar el patrimonio desde una ética del habitar, que coloque en el centro a quienes sostienen cotidianamente la vida urbana. Este enfoque exige ampliar el campo patrimonial hacia una visión más justa y plural, abierta a la diversidad de modos de vida que producen la ciudad, garantizando la permanencia de sus habitantes, mediante prácticas que dignifiquen, tanto el espacio construido como su valor social. El desafío está en reconciliar la conservación con la justicia social, de manera que el derecho a la ciudad trascienda el plano discursivo y se materialice en una realidad tangible en los territorios patrimoniales.

.



## Referencias

- Alma Plus Online (2025). Gentrificación: el nuevo despojo silencioso que crece en América Latina. *Alma Plus TV*. <http://bit.ly/4iivjf9>
- Briones-Orellana, A., Heras-Olalla J., & Heras-Barros, V. (2021). Transformaciones sociales y urbanas del entorno de los mercados del centro. *Urbano (Concepción)*, 24(44), 20–23. <https://bit.ly/3HgyZqU>
- Cabrera, N. (2022). *Turismo y desplazamiento en áreas patrimoniales latinoamericanas. Cuenca como caso de estudio* [Tesis de doctorado, Pontificia Universidad Católica de Chile]. <https://bit.ly/4m32VWp>
- Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180201. <https://bit.ly/47QMeYo>
- Cabrera-Jara, N. & Carrasco-Vintimilla, M. I. (En revisión). Aproximación a los conventillos en Cuenca: vivienda, precarización y patrimonio. *En Habitar lo invisible: Conventillos en el centro histórico de Cuenca*. Universidad del Azuay, Casa Editora.
- Cabrera-Jara, N. & Greene-Zuniga, M. (2024). Forgetting intangible values and community. The case of heritage conservation policies in Cuenca, Ecuador. *Journal of Urban Management*, 13(2), 279–293. <https://bitly.cx/eHbsr>
- Cabrera-Jara, N., Farfán-Durán, V., Rodas-Beltrán A. & Carrasco-Vintimilla, I., (En prensa). Integración del enfoque antropológico en el estudio de conventillos en Cuenca-Ecuador. En G. Eljuri-Jaramillo y A. Vázquez-Estrada (Coords.), *Antropología y Arquitectura. Métodos y experiencias para la investigación de la ciudad y lo urbano*. Universidad del Azuay, Casa Editora.
- Carrión Mena, F. (2019). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda & M. Velasco (Eds.), *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad*. (Vol. I, pp. 21–33). Red Temática Conacyt. <https://bit.ly/4m0DtAW>
- Coulomb, R. (2009). *Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en Ciudad de México*. Encuentro latinoamericano sobre centros históricos. <https://bit.ly/46HoXt7>
- Cravino, A. (2016). Historia de la vivienda social. Primera parte: Del conventillo a las casas baratas. *Revista Vivienda y Ciudad*, 3, 7–24. <https://bit.ly/46NrCl8>
- Duan, J., Wenlong, L. & Ying, J. (2022). An evaluation approach to spatial identity in historic urban areas from a humanistic perspective. *Frontiers of Architectural Research*, 11(5), 806–814. <https://bitly.cx/KXEix>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca (2022). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca – Actualización 2022. Plan de Uso y Gestión del Suelo Del Cantón Cuenca – Formulación 2022*. Cuenca: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. <https://bit.ly/4mxof3d>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca (2024). *Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca*. [Documento borrador] Cuenca: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. <https://bit.ly/4osEXFD>
- Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, (53) 23–39. <https://bit.ly/4mohcmM>
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del siglo XX. *Revista EURE – Revista De Estudios Urbano Regionales*, 28(83), 83–106. <https://bit.ly/3H2oORT>

- Ilustre Concejo Municipal de Cuenca (2010). *Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca*. Cuenca: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>.
- Lefebvre, H. (2024). *El derecho a la ciudad* (I. Martínez, Trad.). Alianza Editorial. (Obra original publicada en 1968). <https://bit.ly/3HeKosK>
- López-Morales, E., Shin, H. B., & Lees, L. (2016). Latin American gentrifications. *Urban Geography*, 37(8), 1091–1108. <https://bit.ly/3I7SQsP>
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI. <https://bit.ly/4ooxpUm>
- Oviedo Costales, M. S., Llugsha Guijarro, V. E., & Ocaña Zambrano, W. O. (2020). Actividad turística y su relación con la gentrificación en el Centro Histórico de Quito. *INNOVA Research Journal*, 5(3.2), 151–162. <https://bit.ly/45FEUPt>
- Pacheco, D., & Sarmiento, A. (2015). *El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://bit.ly/3Uf7pgB>
- Pascual, C. M. (2017). Espacios ausentes: conventillo, rancho y periferia: emergentes urbanos de la segregación. Rosario, Argentina (1900–1935). *HiSTOReLo. Revista de Historia Regional y Local*, 9(18), 232–271. <https://bit.ly/4oycJcn>
- Rodas-Beltrán, A. P. (En prensa). ¿Habitabilidad? Los retos detrás de la vivienda popular en el centro histórico de Cuenca. En *Vivienda, patrimonio y ciudad. Estudios y reflexiones sobre habitabilidad en Sevilla y Cuenca*. Universidad del Azuay, Casa Editora.
- Roldán Villanueva, O. A. (2017). Gentrificación en centros históricos: una discusión conceptual. *Devenir-Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 4(7), 69–82. <https://bit.ly/4m6OuAG>
- Sugranyes, A. (2010). El derecho a la ciudad. Praxis de la utopía. *Hábitat y Sociedad*, (1), 71–79. <https://bit.ly/45CGku5>