

Reutilización Adaptativa de Edificios Públicos para Vivienda Social Productiva en Ciudades Intermedias Latinoamericanas

Adaptive Reuse of Public Buildings for Productive Social Housing in Latin American Intermediate Cities



Alicia Rivera-Rogel

Universidad Internacional del Ecuador, Ecuador

cariveraro@uide.edu.ec

0000-0001-9322-6807

Holger Cuadrado-Torres

Universidad Técnica Particular de Loja, Ecuador

hpcuadrado@utpl.edu.ec

0000-0002-7727-6537

Johanna Ortega-León

Investigador Independiente, Ecuador

jortega.arquitecta@gmail.com

0009-0000-0987-8627

Mateo Figueroa-Torres

Investigador Independiente, Ecuador

mateofigueroat@gmail.com

0009-0002-4849-3329

Recibido: 13/02/2026

Aceptado: 07/05/2026

Resumen

El artículo de investigación examina la reutilización adaptativa de edificios públicos como estrategia para incorporar vivienda social productiva en tejidos urbanos consolidados de ciudades intermedias latinoamericanas, frente a la expansión periférica y a los modelos habitacionales estandarizados. El objetivo es evaluar el potencial de reconvertir edificaciones administrativas en desuso como soporte de formas de habitar adaptables e integradas al entorno urbano. Se desarrolla una investigación cualitativa basada en un estudio de caso y metodología de investigación proyectual, aplicada al edificio administrativo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en Ambato, Ecuador. El proceso comprende análisis morfológico y constructivo de la preexistencia, revisión comparada de referentes y experimentación proyectual orientada a verificar escenarios de reutilización estructural y reorganización programática. Los resultados evidencian que la transformación del inmueble en un sistema habitacional mixto –con vivienda social, espacios comunitarios y unidades productivas domésticas– permite aprovechar la estructura existente, reducir intervenciones irreversibles y reforzar la integración urbana. Se concluye que, a partir del caso analizado, la reutilización adaptativa de infraestructuras administrativas obsoletas puede constituir una alternativa transferible bajo condiciones espaciales, normativas y de gestión específicas, con potencial para ampliar la oferta de vivienda social en áreas centrales.

Palabras clave: investigación proyectual, reciclaje arquitectónico, reversibilidad constructiva, renovación urbana, cambio de uso, integración social.

Abstract

The research article examines the adaptive reuse of public buildings as a strategy to incorporate productive social housing into consolidated urban fabrics of Latin American intermediate cities, as an alternative to peripheral expansion and standardized housing models. The objective is to evaluate the potential of converting disused administrative buildings into support for adaptable forms of dwelling integrated with the urban environment. This study adopts a qualitative case-study approach grounded in research by design and applies it to the administrative building of the Ministry of Urban Development and Housing (MIDUVI) in Ambato, Ecuador. The process includes a morphological and constructive analysis of the existing building, a comparative review of relevant case studies and design precedents, and a design experiment to test scenarios of structural reuse and programmatic reorganization. Results show that transforming the building into a mixed housing system –integrating social housing, community spaces, and domestic productive units– allows the existing structure to be retained, minimizes irreversible interventions, and reinforces urban integration. The study concludes that, based on the case analyzed, the adaptive reuse of obsolete administrative infrastructure may offer a transferable alternative under specific spatial, regulatory, and management conditions, with the potential to expand the supply of social housing in central areas.

Keywords: research by design, adaptive reuse, constructive reversibility, urban renewal, change of use, social integration.

1. Introducción

La producción de vivienda social en América Latina ha estado históricamente dominada por modelos estandarizados y repetitivos, concebidos desde una lógica cuantitativa que prioriza la reducción de costos por sobre la calidad espacial y su adecuación al contexto social y urbano. Este enfoque ha contribuido a procesos de segregación socioespacial, a una limitada apropiación del entorno construido y a una reducida capacidad de las viviendas para responder a las transformaciones de la vida cotidiana de sus habitantes. Diversos estudios han evidenciado que los modelos convencionales de vivienda social presentan una baja capacidad de adaptación frente a los cambios familiares, económicos y laborales que se producen a lo largo del tiempo. La ausencia de flexibilidad espacial y programática dificulta la incorporación de actividades productivas domésticas o usos mixtos, prácticas ampliamente extendidas en los contextos urbanos latinoamericanos y relevantes para la sostenibilidad económica de los hogares. Como ha señalado Lacaton (2019, p. 22): “Nada es tan malo como para que no pueda incorporar las condiciones existentes”; esta afirmación evidencia el potencial latente de mejora presente en toda estructura edificada. Bajo esta mirada, el proyecto se concibe como una práctica capaz de adaptar progresivamente el espacio, conservar la preexistencia y propiciar formas de apropiación por parte de sus usuarios.

Experiencias internacionales como la transformación de la *Cité du Grand Parc*, en Burdeos, o la reconversión del FRAC, en Dunkerque, demuestran que es posible mejorar la calidad habitacional mediante intervenciones que evitan la demolición, mantienen a los usuarios en el lugar y amplían el espacio habitable (Dana, 2016; A+U, 2014). Estos casos aportan criterios proyectuales como flexibilidad, reversibilidad y ampliación progresiva, que son fundamentales para repensar la vivienda social desde el reciclaje arquitectónico. En suma, estas experiencias evidencian que la reutilización adaptativa puede operar como una herramienta eficaz para mejorar el habitar sin recurrir al desplazamiento de los habitantes, lo

que ofrece criterios transferibles desde una lógica de transformación y reutilización.

En este sentido, resulta pertinente pensar que el reciclaje arquitectónico, entendido como la reutilización adaptativa de edificaciones existentes mediante su transformación funcional y espacial, surge como una alternativa a la demolición y a la expansión urbana extensiva. Esta aproximación puede entenderse como una vía de transformación de edificaciones existentes que prolonga su vida útil, reduce el gasto material asociado a la sustitución total e inserta soportes obsoletos en nuevas dinámicas urbanas y sociales (Owojori et al., 2021). Desde la perspectiva de Hertzberger (2005), ello supone concebir a la arquitectura como una estructura abierta a cambios y apropiaciones diversas. De manera complementaria, Montaner y Muxí (2011a) sostienen que el derecho a la vivienda implica también el derecho a una existencia digna y a una ciudad accesible, lo que exige incorporar una perspectiva inclusiva que considere a colectivos históricamente relegados.

En la literatura reciente, la reutilización adaptativa ha dejado de entenderse únicamente como una operación de conservación o de cambio funcional para abordarse como un proceso de decisión y transformación multiescalar que articula criterios arquitectónicos, programáticos, ambientales, económicos y sociales. En este sentido, Vafaie et al. (2023) identifican factores de éxito que exceden la dimensión material del edificio e incluyen variables funcionales, socioculturales y de gestión, mientras que van Laar et al. (2024) muestran que los criterios de decisión cambian según la etapa del proceso de reutilización adaptativa. Desde una perspectiva proyectual, Arfa et al. (2024) subrayan que la reconversión depende de decisiones encadenadas que articulan valores preexistentes, actores y definición programática. En paralelo, Li y Gou (2024) demuestran que la transformación de oficinas en vivienda puede aportar mejoras en eficiencia energética y beneficios de costo, mientras que Yang y Gou (2025) amplían esta discusión al mostrar que dicha reconversión también puede valorarse desde una lógica de triple balance ambiental, económico y social. Considerados en

su conjunto, estos aportes refuerzan la pertinencia de examinar la reutilización adaptativa de edificios públicos en desuso como soporte potencial para la vivienda social productiva en ciudades intermedias latinoamericanas.

Si bien existe un creciente cuerpo de investigaciones sobre reutilización adaptativa, la evidencia disponible se concentra mayormente en programas patrimoniales, culturales y residenciales de mercado. Ahí persiste un vacío en la sistematización de criterios proyectuales aplicables a vivienda social en ciudades intermedias latinoamericanas.

Bajo esta perspectiva, el trabajo desarrolla una investigación de carácter proyectual centrada en el reciclaje arquitectónico del edificio administrativo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en la ciudad de Ambato, Ecuador. El estudio propone un modelo de vivienda social inclusiva, flexible y productiva, estructurado a partir de tres ejes estratégicos: cambio de uso contextualizado, reversibilidad constructiva y mixticidad funcional.

Desde esta aproximación, la investigación se plantea la siguiente pregunta: ¿De qué manera la reutilización adaptativa de edificaciones públicas en desuso puede operacionalizarse, mediante criterios espaciales, constructivos y programáticos, como un modelo de vivienda social inclusiva, flexible y productiva en ciudades intermedias de América Latina? A partir del análisis de la preexistencia edificada, del estudio de referentes internacionales y del desarrollo de una propuesta arquitectónica de bajo impacto ambiental, este trabajo busca contribuir a la discusión sobre estrategias habitacionales capaces de articular calidad espacial, inclusión social y sostenibilidad urbana en el contexto latinoamericano. En consecuencia, el objetivo del estudio es verificar, en el caso MIDUVI-Ambato, criterios proyectuales transferibles para la reconversión de edificios públicos administrativos en vivienda social productiva.

Marco Teórico

El marco se organiza en torno a tres ejes estratégicos interrelacionados: cambio de uso contextualizado, reversibilidad constructiva y mixticidad funcional. Estos ejes estructuran la propuesta proyectual y orientan la lectura del caso de estudio. De manera complementaria, el análisis desarrolla las nociones de vivienda social productiva y vivienda como infraestructura socioespacial como apartados de apoyo interpretativo, orientados a ampliar el alcance habitacional, urbano y social de la propuesta.

Cambio de Uso Contextualizado:

En este trabajo, la reutilización adaptativa se aborda desde la tradición disciplinar del reciclaje arquitectónico, entendido como un proceso de transformación funcional, espacial y material de edificaciones existentes. En este sentido, se trata de una operación proyectual orientada a reactivar inmuebles obsoletos, mediante la introducción de un nuevo ciclo de vida, particularmente en contextos urbanos sensibles (Chacón et al., 2012). Más que una simple reutilización, implica una operación crítica sobre lo existente, capaz de conservar, transformar o resignificar programas previos para responder a las demandas actuales del hábitat (Martínez, 2012).

En este sentido, adquiere relevancia frente a la crisis urbana contemporánea, particularmente en relación con la demanda habitacional. Su aplicación en edificaciones preexistentes permite desarrollar proyectos integrales de vivienda colectiva que optimizan las cualidades espaciales, constructivas y simbólicas del inmueble, al tiempo que se inscriben en políticas urbanas orientadas a la regeneración de tejidos consolidados (Martínez, 2012; Guerra y Julcahuanca, 2025). Como explica Chacón et al. (2012), diversas experiencias en ciudades como Montevideo, París o Madrid evidencian que el reciclaje aplicado a programas de vivienda social puede constituirse como estrategia frente a procesos de gentrificación y abandono de centros históricos.

Desde una perspectiva ambiental y social, el reciclaje arquitectónico se reconoce como práctica urbana sostenible, al reducir el consumo de recursos no renovables y la huella de carbono asociada al ciclo construir–abandonar–demoler–construir. Al mismo tiempo, atiende urgencias socioespaciales del entorno urbano (Gómez, 2023).

Como categoría conceptual, permite interpretar la transformación funcional del edificio existente. Como dimensiones de análisis, considera la viabilidad del cambio de uso y la relación del inmueble con el tejido urbano consolidado.

Reversibilidad Constructiva:

Se vincula con la noción de sistemas abiertos en arquitectura, desarrollada por Habraken (2000), quien plantea la distinción entre estructura soporte –de larga duración– y unidades separables o elementos de relleno –de carácter transformable–. En este sentido, la edificación existente puede leerse como un soporte disponible para nuevas adaptaciones, capaz de admitir cambios sin recurrir a intervenciones irreversibles. Esto permite incorporar desmontajes, sustituciones o reconfiguraciones sin comprometer la integridad estructural, material ni espacial del edificio original. Desde esta mirada, la arquitectura deja de entenderse como una forma concluida y pasa a asumirse como un proceso abierto a transformaciones en el tiempo.

Este enfoque introduce una dimensión temporal en el proyecto, al reconocer la condición dual del edificio: mientras la estructura se proyecta como elemento de larga duración, los usos se asumen como temporales y cambiantes (Lacaton, 2019). La reversibilidad se materializa mediante la superposición de capas constructivas independientes capaces de adaptarse, actualizarse o retirarse sin afectar el soporte principal.

A ello se suma una comprensión ampliada del ciclo de vida del edificio. Aquí, se considera desde el inicio la producción, el montaje, el desmontaje y la posible reutilización de sus componentes (Barros, 2020). Esta lógica se relaciona con la noción de sistemas abiertos, entendidos como estructuras capaces de

absorber cambios programáticos y espaciales a lo largo del tiempo.

Como categoría conceptual, interpreta la arquitectura como sistema transformable. Como dimensiones de análisis, evalúa el grado de intervención sobre la estructura existente, la independencia entre soporte y cerramientos y la posibilidad de transformación futura sin demolición.

Mixticidad Funcional:

Se entiende como una estrategia proyectual que prolonga la vida útil de la arquitectura, al permitir que un mismo espacio admita usos diversos a lo largo del tiempo (Hertzberger, 2005; Lacaton, 2019). De esa manera, ofrece libertad de uso, el cual no implica sobredimensionar funciones específicas, sino habilitar condiciones espaciales abiertas capaces de admitir transformaciones sucesivas.

La adaptabilidad espacial se concreta mediante espacios de baja especificidad técnica que permiten apropiación por parte de los habitantes, lo que posibilita usos distintos a los originalmente previstos y refuerza la idea de proyecto abierto. En el contexto del reciclaje arquitectónico, la mixticidad funcional se relaciona con la coexistencia de actividades domésticas, productivas y comunitarias y la activación de espacios intersticiales y exteriores compartidos (Montaner et al., 2011).

Como categoría conceptual, interpreta la flexibilidad programática del habitar. Como dimensiones de análisis, considera la coexistencia de programas, la neutralidad espacial de las unidades habitacionales y la incorporación de actividades productivas domésticas.

Vivienda Social Productiva:

En este trabajo, la vivienda social productiva se entiende como una modalidad habitacional capaz de admitir la coexistencia regulada de usos domésticos, reproductivos, comunitarios y económicos de pequeña escala dentro de un mismo soporte arquitectónico. No se reduce a anexar un local comercial a la vivienda, sino que reconoce que, en amplios sectores urbanos latinoamericanos, la reproducción de la vida, la sociabilidad cotidiana y la generación de

ingresos comparten espacios, tiempos e infraestructuras, tanto al interior de la vivienda como en su relación con el espacio público y los ámbitos comunes. En esta línea, Link et al. (2022) muestran la relevancia del espacio público y la sociabilidad en la experiencia de la vivienda social, mientras que Muiños et al. (2023) evidencian la articulación entre espacio urbano y economía popular. Desde esta perspectiva, la vivienda debe poder alojar actividades como servicios de proximidad, microcomercio, manufactura ligera o producción familiar compatible con el uso residencial, sin perder calidad espacial ni habitabilidad.

Esta condición productiva no es neutral, pues se encuentra atravesada por relaciones entre formalidad e informalidad, por la organización cotidiana del cuidado y por distintas escalas de producción e intercambio. En consecuencia, proyectar vivienda social productiva exige considerar no sólo la flexibilidad del espacio interior, sino también la presencia de espacios intermedios, almacenamiento, accesos diferenciados, proximidad a áreas comunes y soporte para actividades reproductivas frecuentemente invisibilizadas. Así, la vivienda social productiva puede definirse como una infraestructura socioespacial capaz de integrar el habitar, cuidar, producir e intercambiar, lo que articula economía cotidiana, sostenibilidad doméstica y derecho a la ciudad.

Esta organización espacial no es neutra, desde el punto de vista de género, ya que las actividades de cuidado, trabajo doméstico y generación de ingresos recaen de manera desigual sobre los habitantes y condicionan el uso cotidiano de la vivienda.

En el enfoque de esta investigación, esta noción permite ampliar la lectura del proyecto habitacional, al considerar la compatibilidad entre usos domésticos y productivos, la presencia de espacios intermedios, la posibilidad de accesos diferenciados y la disponibilidad de soportes espaciales para actividades de cuidado, intercambio y producción de pequeña escala.

Vivienda Social como Infraestructura Socioespacial:

La vivienda social producida por el Estado ha sido históricamente concebida como respuesta cuantitativa al déficit habitacional, al priorizar variables económicas por sobre las dinámicas sociales y culturales de quienes la habitan (Salgado et al., 2017). Este modelo ha contribuido a procesos de segregación socioespacial en ciudades latinoamericanas (Valdés y Koch, 2009; Vergara-Erices & Garín, 2016).

Frente a este escenario, resulta pertinente replantear la vivienda social no como objeto arquitectónico aislado, sino como infraestructura socioespacial capaz de articular relaciones urbanas, sociales y territoriales (Montaner y Muxí, 2010). El reciclaje arquitectónico permite reforzar esta condición, al insertar programas habitacionales en áreas consolidadas, lo que contribuye a procesos de regeneración territorial sostenibles (Guerra y Julcahuanca, 2025).

En esta investigación, esta noción permite interpretar la vivienda más allá de la unidad residencial, al destacar su capacidad para articular espacios comunitarios, relación con el entorno urbano y condiciones de inclusión social en tejidos consolidados.

Entendidos de forma relacional, los autores y enfoques que sustentan esta investigación permiten comprender el reciclaje arquitectónico como una operación que vincula soporte material, apertura de uso, capacidad de transformación y articulación socioespacial en el tiempo. Mientras Habraken ofrece una lógica estructural de apertura y transformación, Hertzberger enfatiza la apropiación cotidiana; Lacaton y Vassal desplazan esa apertura al campo material de la intervención sobre lo existente; y Montaner y Muxí reubican el problema en la dimensión política y socioespacial del habitar. La literatura reciente amplía esta secuencia desde frentes complementarios: Vafaie et al. (2023) muestran que la reutilización adaptativa depende de factores múltiples y simultáneos; van Laar et al. (2024) evidencian que dichos criterios cambian a lo largo del proceso de decisión; y Arfa et al. (2024) subrayan que la reconversión debe entenderse como un proceso de proyecto en el que convergen valores heredados, actores y nuevos

usos. Desde una lectura aplicada, Li y Gou (2024) muestran que la reconversión hacia vivienda puede ofrecer beneficios energéticos y económicos, mientras que Yang y Gou (2025) amplían esta discusión al demostrar que dicha transformación también puede evaluarse desde una lógica ambiental, económica y social. En conjunto, estos aportes permiten estructurar la lectura del caso de estudio a partir de tres ejes estratégicos –cambio de uso contextualizado, reversibilidad constructiva y mixticidad funcional–, complementados por las nociones de vivienda social productiva e infraestructura socioespacial. Mientras los ejes orientan la verificación proyectual, las nociones complementarias amplían la interpretación del alcance habitacional, urbano y social de la propuesta. De este modo, el marco conceptual opera como instrumento de interpretación y verificación dentro del proceso de investigación proyectual.

2. Metodología

La investigación adopta un enfoque cualitativo basado en investigación proyectual, en el que el proyecto arquitectónico opera simultáneamente como objeto de estudio y herramienta de producción de conocimiento. Desde esta perspectiva, el diseño no se concibe como un resultado final, sino como un proceso analítico mediante el cual se exploran y verifican criterios espaciales, constructivos y programáticos aplicables a la vivienda social en contextos urbanos consolidados.

El método se desarrolla a partir de un estudio de caso seleccionado mediante un muestreo intencional donde se deben cumplir simultáneamente cinco criterios: a) condición de edificio público administrativo en desuso o subutilización; b) localización central en una ciudad intermedia; c) presencia de una estructura portante susceptible de reconversión sin demolición total; d) relación directa con espacio público y equipamientos urbanos; y e) posibilidad preliminar de cambio de uso desde el punto de vista normativo y programático. A partir de ello, el análisis se organizó mediante seis variables opera-

tivas: implantación urbana y accesibilidad; sistema estructural y luces; profundidad de planta e ingreso de iluminación y ventilación natural; accesos, circulaciones y núcleos húmedos; flexibilidad programática y capacidad de subdivisión; y potencial para incorporar espacios comunitarios y productivos.

Cada variable fue analizada en el caso MIDUVI-Ambato y contrastada con los referentes para derivar decisiones proyectuales verificables, posteriormente evaluadas en la propuesta arquitectónica como hipótesis de reconversión. La explicitación de estos criterios y variables busca hacer replicable el procedimiento y facilitar su transferencia a otros edificios públicos susceptibles de reconversión habitacional. En términos metodológicos, esta operacionalización dialoga con la literatura reciente, que subraya la importancia de diferenciar criterios de decisión y evaluación dentro del proceso de reutilización adaptativa (Vafaie et al., 2023; van Laar et al., 2024).

El objetivo metodológico no es producir generalizaciones estadísticas, sino sistematizar criterios proyectuales transferibles a situaciones análogas. Para la operacionalización del caso, el análisis se organiza en torno a tres ejes estratégicos derivados del marco conceptual: cambio de uso contextualizado, reversibilidad constructiva y mixticidad funcional. El primero examina la viabilidad del cambio de uso y la relación del inmueble con el tejido urbano consolidado; el segundo, el grado de intervención sobre la estructura existente y su transformabilidad material; y el tercero, la coexistencia de programas domésticos, productivos y comunitarios, así como su articulación socioespacial. De manera complementaria, las nociones de vivienda social productiva y vivienda como infraestructura socioespacial se incorporan como claves interpretativas para evaluar el alcance habitacional, urbano y social del proyecto. Estas dimensiones permiten valorar la propuesta arquitectónica como instrumento de verificación.

El proceso metodológico se estructura en tres etapas interrelacionadas: análisis de la preexistencia edificada, análisis comparado de referentes y formulación proyectual como síntesis operativa.

Análisis de la Preexistencia Edificada

En esta primera etapa se examinó la edificación existente desde una perspectiva integral, al considerar sus dimensiones urbana, arquitectónica, estructural, funcional y normativa. El propósito fue identificar las condiciones materiales del inmueble y valorar su potencial de transformación en relación con los ejes de cambio de uso contextualizado y reversibilidad constructiva. Para ello, se realizó el levantamiento arquitectónico del edificio, se identificó su sistema estructural portante, se evaluó su estado de conservación y se analizó su vínculo con el entorno urbano inmediato. Este trabajo se apoyó en planos existentes, observación directa en sitio y registro fotográfico. De forma complementaria, se revisó la normativa urbana y habitacional vigente, con el fin de reconocer tanto las restricciones como las oportunidades para su reconversión en vivienda social. Asimismo, los referentes internacionales fueron seleccionados con base en criterios de pertinencia programática, afinidad tipológica y relevancia conceptual para las categorías de análisis definidas.

El cruce de esta información permitió establecer los límites operativos de intervención y evaluar la viabilidad del cambio de uso en términos de reciclaje arquitectónico y articulación urbana.

Análisis Comparado de Referentes

Se realizó un análisis crítico y comparado de referentes internacionales seleccionados por su pertinencia respecto a las categorías de estudio y su capacidad de traducirse en criterios proyectuales operativos. Se priorizaron casos y autores cuya contribución permitiera extraer principios espaciales, constructivos y programáticos aplicables al caso MIDUVI-Ambato, particularmente en relación con cambio de uso contextualizado o reciclaje arquitectónico, reversibilidad constructiva, mixticidad funcional, vivienda social productiva, infraestructura socioespacial y sostenibilidad ambiental. Complementariamente, la literatura reciente sobre reutilización adaptativa y reconversión hacia vivienda se empleó para contextualizar y validar estos criterios desde una perspectiva procesual, ambiental, económica y social.

El análisis se sistematizó mediante una matriz comparativa (ver Tabla 1), que permitió abstraer criterios conceptuales y traducirlos en principios operativos aplicables al caso de estudio. Esta herramienta evitó un abordaje meramente descriptivo y permitió vincular directamente el marco conceptual con la formulación proyectual.

Referente	Eje estratégico	Dimensión de análisis	Criterio operativo derivado	Aplicación en el caso MIDUVI - Ambato
Lacaton & Vassal - <i>Cité du Grand Parc</i>	Cambio de uso contextualizado	Reutilización del soporte existente y relación urbana	Reconversión programática sin demolición, manteniendo estructura y aprovechando localización consolidada	Reconversión programática conservando la estructura resistente y reforzando su inserción urbana
Lacaton & Vassal - <i>FRAC Dunkerque</i>	Reversibilidad constructiva	Transformabilidad material e independencia entre soporte y cerramientos	Sistemas livianos desmontables y configuraciones espaciales variables	Tabiquería en seco y unidades reconfigurables
Montaner & Muxí - vivienda y vida cotidiana	Mixtidad funcional	Coexistencia de usos domésticos, productivos y comunitarios	Integración habitar-trabajar-compartir	Tipologías con espacios productivos y áreas comunes
BedZED - Beddington Zero Energy Development	Criterio transversal	Desempeño ambiental pasivo	Estrategias pasivas de ventilación, control solar y mejora del confort	Ventilación cruzada, control solar y mejora del confort

Tabla 1. Matriz de operacionalización de referentes según ejes estratégicos aplicados al caso MIDUVI-Ambato.

Nota. Elaboración propia a partir del análisis comparado de referentes internacionales vinculados con cambio de uso contextualizado, reversibilidad constructiva, mixtidad funcional y criterio transversal (Dunster et al., 2008; Lacaton et al., 2017; Lacaton & Vassal, 2015; Montaner & Muxí, 2011b).

Las dimensiones identificadas en la matriz comparativa fueron verificadas mediante su representación espacial (Figura 1), lo que permitió evaluar su aplicabilidad dentro del proceso de investigación proyectual. Complementariamente, investigaciones recientes sobre reutilización adaptativa y reconversión hacia vivienda permiten situar estos criterios dentro de debates contemporáneos sobre toma de decisiones, factores de éxito y desempeño integral del edificio reutilizado (Arfa et al., 2024; Li & Gou, 2024; Vafaie et al., 2023; van Laar et al., 2024; Yang & Gou, 2025).

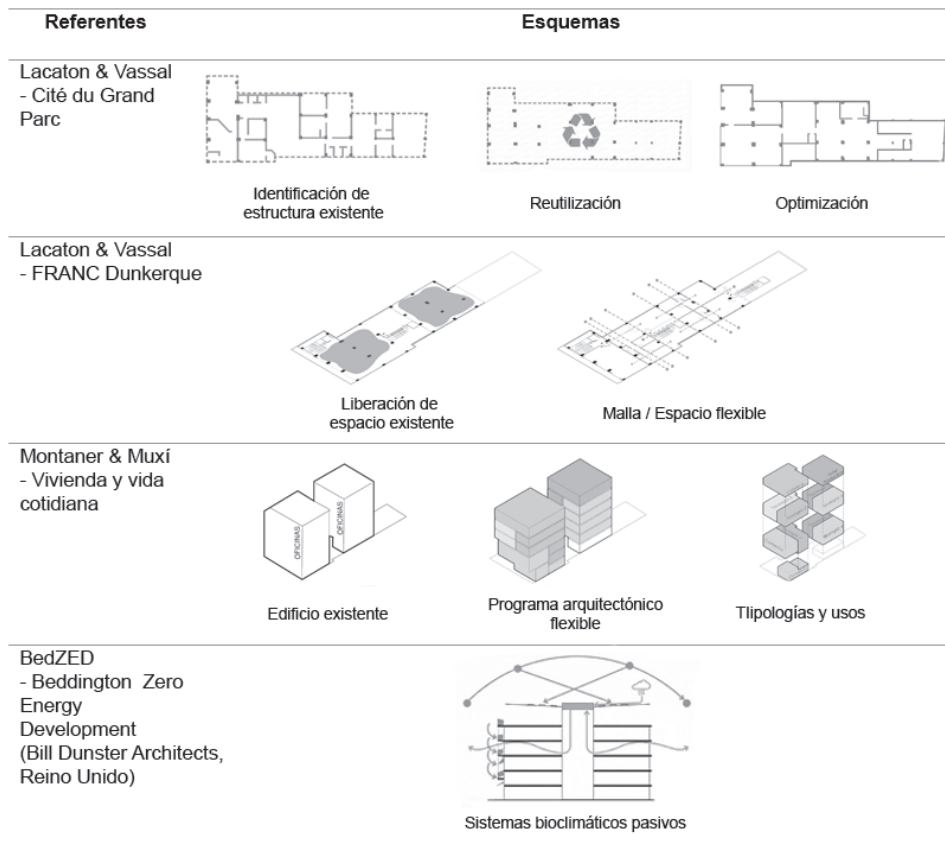


Figura 1. Verificación espacial de las dimensiones de análisis derivadas de la matriz comparativa.

Nota. Elaboración propia como traducción gráfica de las dimensiones de análisis establecidas en la Tabla 1.

Formulación Projectual como Síntesis Operativa

La etapa proyectual integró el análisis de la preexistencia y el estudio comparado de referentes. El diseño se estructuró mediante tres ejes estratégicos: cambio de uso contextualizado, reversibilidad constructiva y mixticidad funcional. El proyecto operó como herramienta de verificación de los ejes estratégicos y de las nociones complementarias definidas en el marco conceptual, lo que permitió evaluar su aplicabilidad mediante decisiones espaciales, programáticas y constructivas concretas. De este modo, la propuesta no se plantea como solución única, sino como modelo transferible basado en criterios explícitos que pueden adaptarse a edificios y contextos urbanos similares.

3. Resultados

Los resultados se obtienen a partir de la aplicación de los ejes estratégicos y nociones complementarias definidos en el marco conceptual al caso de estudio del edificio administrativo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), en la ciudad de Ambato. La propuesta arquitectónica se emplea como instrumento de verificación, lo que permite observar cómo estos se manifiestan espacial y constructivamente en la reconversión del inmueble.

Sistema Espacial y Constructivo

Esta sección analiza el comportamiento material del edificio tras la intervención, lo que permite identificar su grado de transformabilidad. La propuesta se basa en la reutilización íntegra de la estructura portante de hormigón armado, conservada como soporte principal de la intervención. La eliminación de la compartimentación pesada original permite introducir un sistema organizador flexible capaz de admitir múltiples configuraciones espaciales, sin comprometer la estabilidad estructural.

La organización espacial se articula mediante una malla modular de 1,10 m × 1,05 m que regula la disposición de usos, circulaciones y elementos constructivos, lo que facilita la compatibilidad entre distintas tipologías habitacionales y la posibilidad de transformaciones futuras. El sistema constructivo

se compone principalmente de elementos livianos y desmontables, como particiones en seco y carpinterías no estructurales. Los núcleos sanitarios se agrupan en franjas compactas que optimizan las instalaciones y liberan las áreas habitables para un uso flexible. Las circulaciones horizontales se conciben como espacios ampliados capaces de alojar permanencia y encuentro cotidiano.

En la terraza se incorpora una estructura metálica liviana que reduce cargas sobre la estructura existente y permite usos colectivos y productivos. La fachada integra una malla metálica soporte de vegetación y micro huertos domésticos, lo que vincula el sistema constructivo y el acondicionamiento ambiental. La Figura 3 muestra la relación entre malla modular, núcleos de circulación y organización espacial.

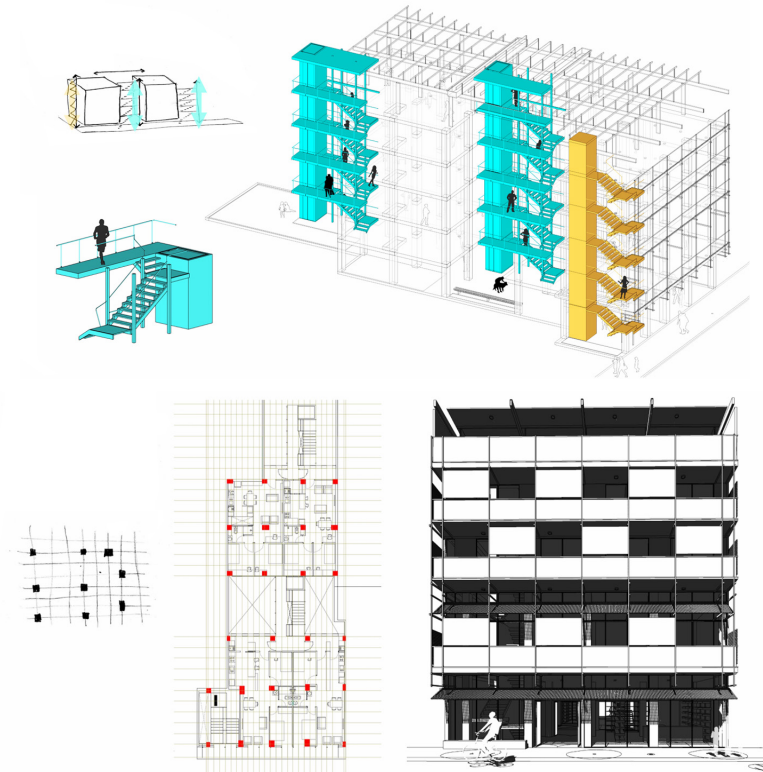


Figura 3. Estrategias espaciales y estructurales que sustentan la propuesta habitacional.

Tipologías Habitacionales

Este apartado examina la organización interior de las unidades habitacionales y su capacidad de admitir usos diversos. El proyecto desarrolla cinco tipologías habitacionales diseñadas para adaptarse a distintos perfiles de usuarios y modos de ocupación. Las unidades presentan superficies comprendidas entre 51 m² y 63 m², y se organizan a partir de un esquema modular que garantiza coherencia espacial y flexibilidad funcional. Todas las tipologías se insertan dentro del sistema estructural existente y se ordenan mediante la malla modular, lo que permite variaciones configurativas sin alterar el sistema general del edificio. Cada tipología se estructura en torno a tres componentes principales: una franja sanitaria compacta, un área habitable flexible y uno o más espacios exteriores o semi-exteriores, como patios, balcones o áreas de transición. La concentración de los servicios en núcleos compactos optimiza las

instalaciones y permite liberar las áreas habitables, lo que facilita la reorganización del espacio interior según distintas dinámicas domésticas o productivas. El área habitable flexible se concibe como un espacio continuo, susceptible de subdividirse o ampliarse mediante particiones livianas. Este resultado evidencia la posibilidad de integrar actividades domésticas y productivas dentro de la vivienda, sin imponer una distribución rígida ni jerarquías funcionales predefinidas. Las tipologías incorporan criterios de accesibilidad universal y refuerzan la relación entre el interior de las viviendas y los espacios comunes mediante elementos de transición que favorecen la interacción social. La Figura 4 presenta, de manera comparativa, las cinco tipologías habitacionales desarrolladas, lo que evidencia sus superficies, componentes espaciales y variaciones configurativas dentro del sistema modular propuesto.

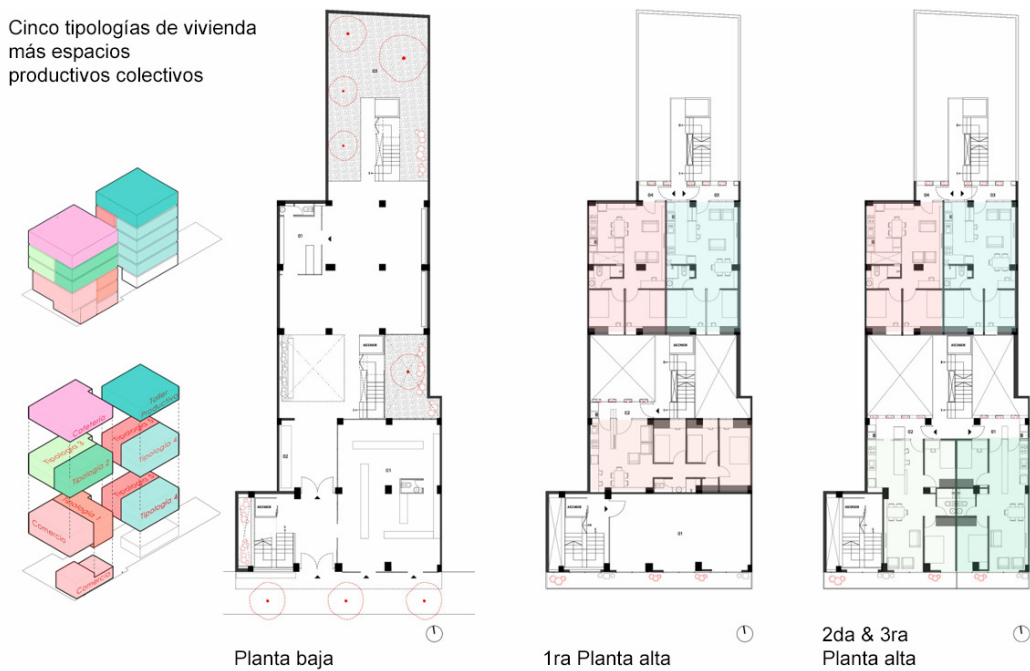
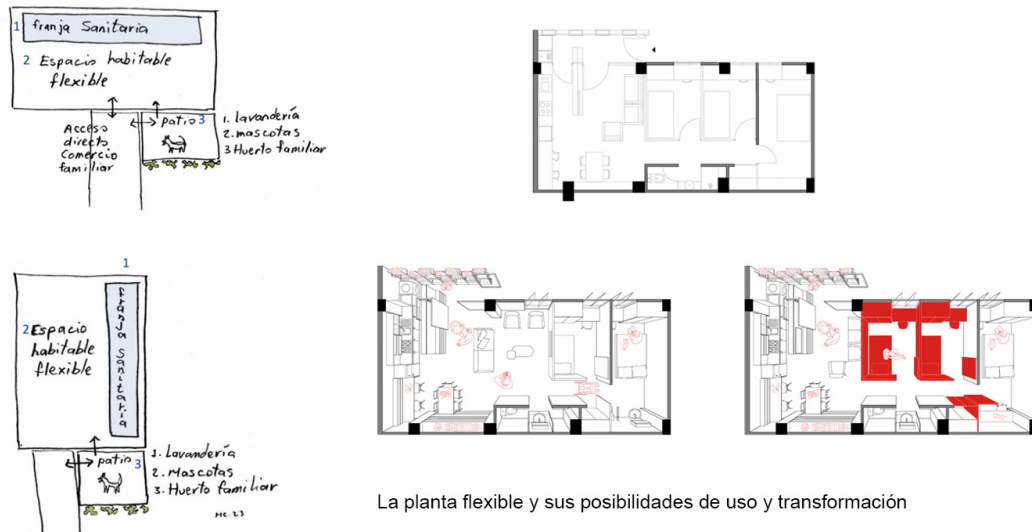


Figura 4. Configuración y desarrollo de tipologías habitacionales.

Complementariamente, la Figura 5 profundiza en la organización espacial de una de las tipologías –Tipología 1 (63 m²)–, donde se detalla la disposición de sus componentes principales y su capacidad de adaptación funcional.



La planta flexible y sus posibilidades de uso y transformación

Figura 5. Detalle de la Tipología 1 (63 m²): organización espacial y componentes clave.

Espacios Colectivos y Productivos

Finalmente, se evalúa la articulación entre espacios colectivos, productivos y domésticos dentro del conjunto. La propuesta incorpora una red articulada de espacios colectivos y productivos, distribuidos en distintos niveles del edificio y concebidos como complemento fundamental de las unidades habitacionales. Estos espacios permiten articular lo doméstico, lo comunitario y lo urbano, lo que refuerza la dimensión social del habitar. En la planta baja se congregan los espacios de uso comunitario y público, configurados como áreas abiertas y permeables que facilitan la relación con el entorno urbano inmediato. Estos espacios funcionan como zonas de encuentro y transición entre el espacio público y el ámbito residencial, lo que contribuye a la activación urbana del conjunto.

Las circulaciones horizontales y verticales se conciben como espacios ampliados que superan su función estrictamente funcional, lo que permite usos asociados a la permanencia y la interacción cotidiana. En los niveles superiores, las unidades habitacionales integran áreas destinadas a actividades productivas domésticas, compatibles con el uso residencial y adaptables a distintas escalas de trabajo. La terraza se configura como un espacio colectivo estratégico, destinado a actividades comunitarias y productivas de carácter común, como huertos urbanos y áreas de encuentro. Su organización aprovecha la estructura existente y se complementa con elementos livianos que permiten una adaptación flexible a distintos usos. Las actividades productivas consideradas compatibles corresponden a servicios de proximidad, microcomercio y trabajo doméstico de baja intensidad sonora y baja carga material, siempre que cuenten con ventilación, almacenamiento y posibilidad de acceso diferenciado.

La Figura 6 ilustra la distribución y jerarquía de los espacios colectivos y productivos dentro del conjunto, lo que evidencia su relación con las circulaciones, las unidades habitacionales y el espacio público circundante.

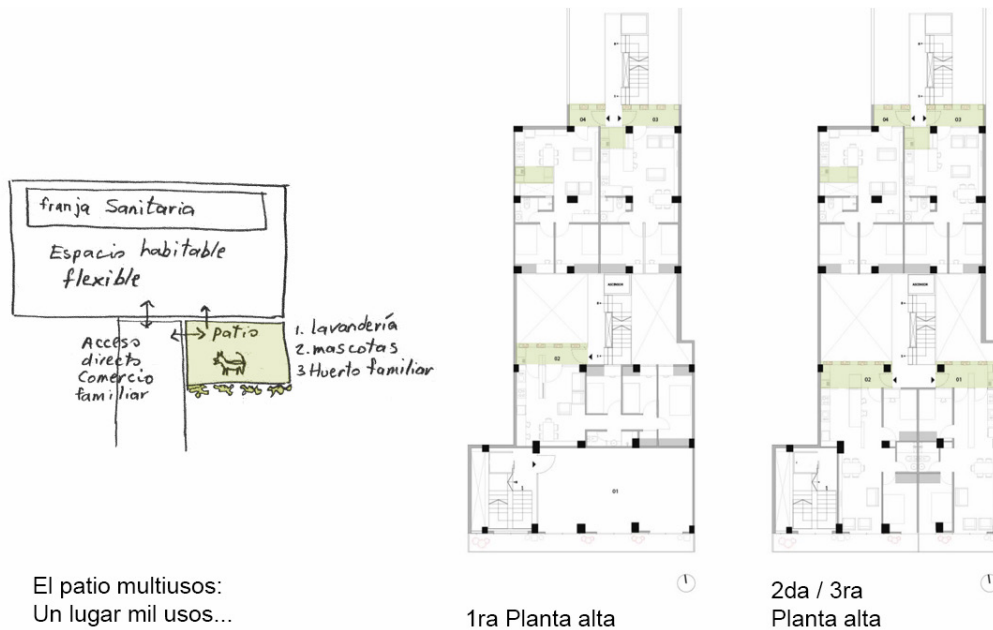


Figura 6. Integración de espacios productivos en la propuesta habitacional.

Paralelamente, la Figura 7 muestra el uso productivo de la terraza a nivel general. Ahí se destaca su rol como espacio comunitario de interacción, producción y cohesión social.

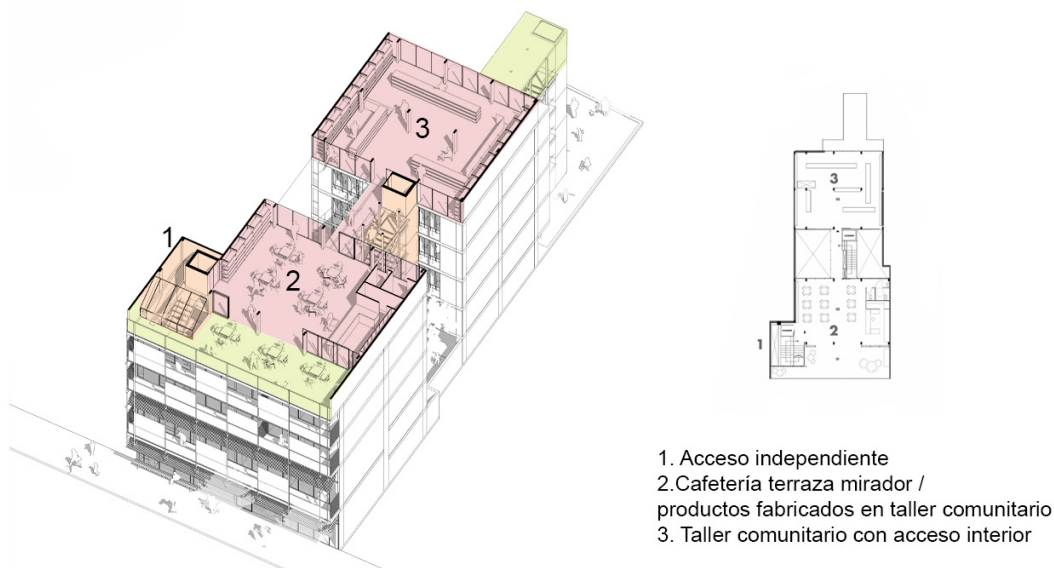


Figura 7. *Uso productivo de la terraza como espacio comunitario.*

4. Discusión

En coherencia con el enfoque de investigación proyectual adoptado, la discusión se construye vinculando los resultados obtenidos con los ejes estratégicos definidos previamente –cambio de uso contextualizado, reversibilidad constructiva y mixticidad funcional–, así como con las nociones complementarias de vivienda social productiva e infraestructura socioespacial.

Uno de los hallazgos más relevantes del caso es que la capacidad de reconversión habitacional productiva no depende únicamente del estado de conservación del inmueble, sino de un conjunto de compatibilidades e incompatibilidades tipológicas y espaciales. Entre las condiciones favorables, se identifican una estructura regular con luces repetitivas, crujeas susceptibles de subdivisión sin comprometer ventilación e iluminación, presencia de núcleos verticales reconocibles, posibilidad de accesos diferenciados, planta baja permeable y suficiente altura libre para incorporar capas técnicas livianas. En contraste, aparecen como condiciones menos favorables

la excesiva profundidad de planta, la dependencia de climatización artificial, la rigidez de núcleos e instalaciones, los recorridos únicos de evacuación y la escasa relación entre el edificio y el espacio público inmediato. A partir de estas condiciones, el estudio permite sostener que no toda preexistencia ofrece el mismo potencial de transformación y que la selección del soporte arquitectónico resulta decisiva para la viabilidad espacial, social y ambiental del reciclaje habitacional. Esta lectura dialoga con investigaciones recientes que resaltan la importancia de los criterios de decisión en distintas etapas del proceso de reutilización adaptativa y con estudios que evalúan la conversión hacia vivienda desde el desempeño del edificio existente (Arfa et al., 2024; van Laar et al., 2024; Li & Gou, 2024; Yang & Gou, 2025).

Desde esta perspectiva, la propuesta no se interpreta únicamente como una solución habitacional, sino como una verificación aplicada de los conceptos de reciclaje arquitectónico, reversibilidad constructiva, mixticidad funcional, vivienda social productiva e infraestructura socioespacial, a través de un caso situado. En la Figura 8 se observa dicha integración.

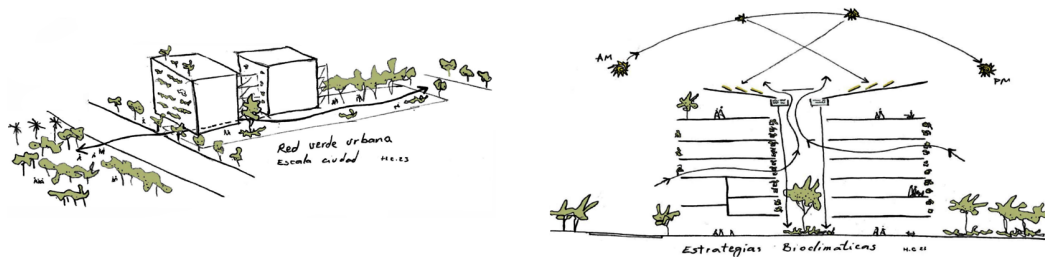


Figura 8. Integración multiscalar de estrategias de reciclaje arquitectónico en la propuesta habitacional.

La lectura multiscalar permite interpretar, de manera integrada, los impactos urbanos, arquitectónicos y cotidianos observados en la reconversión del edificio MIDUVI-Ambato.

- **Escala ciudad:** En relación con la dimensión de cambio de uso y relación urbana observada en los resultados, el reciclaje arquitectónico del edificio muestra potencial como mecanismo de regeneración urbana en ciudades intermedias. La liberación de la planta baja y su continuidad con el parque prolongan el espacio público hacia el interior del inmueble, al eliminar barreras físicas y visuales y favorecer la accesibilidad peatonal. Esta condición permite inferir beneficios potenciales de la vivienda social, no como objeto aislado, sino como parte activa del sistema urbano. La incorporación de usos comunitarios y productivos abiertos al entorno inmediato reduce la segregación funcional característica de numerosos conjuntos habitacionales latinoamericanos, donde la vivienda se ubica en periferias mono-funcionales. En este caso, la vivienda deja de operar como enclave cerrado y pasa a constituirse como una pieza de interacción urbana cotidiana. Estos hallazgos dialogan con los planteamientos de Montaner y Muxí (2010, 2011a), quienes sostienen que el derecho a la vivienda es inseparable del derecho a la ciudad. La propuesta sugiere que la inserción de vivienda social en áreas centrales podría contribuir a mayor continuidad

de usos, apropiación cotidiana del espacio y reducción de barreras urbanas, aunque estos efectos requerirían validación empírica posterior. De este modo, el reciclaje arquitectónico aparece no solo como estrategia constructiva, sino como herramienta de política urbana capaz de evitar expansión periférica y desplazamiento residencial.

- **Escala arquitectura:** En relación con la dimensión de transformabilidad material observada en el sistema espacial y constructivo, la intervención permite discutir el reciclaje arquitectónico como estrategia adaptable y sostenible. La conservación estructural y el uso de sistemas reversibles permiten inferir un potencial de reducción de impactos ambientales respecto de una sustitución total, aunque el caso no incorpora todavía una evaluación cuantitativa de ciclo de vida o desempeño energético, en concordancia con lo planteado por Barros (2020). Los resultados muestran que la reversibilidad constructiva no se limita a una solución técnica, sino que actúa como condición espacial que habilita cambios programáticos futuros. La separación entre soporte estructural y elementos de cerramiento permite modificar la distribución interior sin alterar el funcionamiento general del edificio, lo que transforma la arquitectura en un sistema evolutivo más que en un objeto definitivo. Desde esta escala, la investigación proyectual evidencia cómo los

ejes definidos metodológicamente –cambio de uso, reversibilidad y mixtidad– se traducen en decisiones espaciales verificables. La arquitectura se comporta como estructura abierta capaz de adaptarse a transformaciones sociales, familiares o económicas, lo que refuerza la idea de soporte flexible discutida en el marco conceptual.

• **Escala del habitar cotidiano- Célula habitacional:** En esta escala, la coexistencia de usos observada en las tipologías habitacionales permite reconocer que la organización interior de la vivienda opera como un sistema abierto, capaz de admitir transformaciones progresivas en el tiempo. Esta condición se aproxima a la teoría de los soportes de Habraken (2000), donde la vivienda no se concibe como objeto terminado sino como una estructura base, susceptible de ser completada y modificada por sus habitantes mediante decisiones sucesivas de uso y configuración. La concentración de servicios en núcleos compactos, la presencia de espacios intermedios y el uso de elementos livianos favorecen dicha apropiación gradual, lo que permite integrar actividades domésticas y productivas sin jerarquías funcionales rígidas. En este sentido, los resultados también dialogan con Hertzberger (2005), quien plantea que la arquitectura debe acompañar la vida cambiante de sus usuarios. La flexibilidad observada posibilita adaptaciones vinculadas a dinámicas familiares, trabajo doméstico y economías informales, lo que refuerza la resiliencia cotidiana del hogar. Desde esta perspectiva, la mixtidad funcional no se presenta como una adición programática sino como una condición estructural del habitar, coherente con la concepción de la vivienda como infraestructura de la vida cotidiana propuesta por Montaner y Muxí (2010). Así, la vivienda se configura como soporte activo de interacción social y económica, más que como unidad cerrada de residencia.

La articulación entre las tres escalas analizadas permite observar que la calidad de la vivienda social no depende de una única decisión proyectual, sino de la coherencia entre inserción urbana, sistema constructivo y organización doméstica. El reciclaje arquitectónico aparece como una estrategia capaz de vincular inclusión social, sostenibilidad ambiental y adaptabilidad funcional dentro de un mismo soporte construido.

Los hallazgos del caso MIDUVI-Ambato convergen con investigaciones recientes que entienden la reutilización adaptativa como un proceso integral de transformación y no como un mero reemplazo programático. En este sentido, Arfa et al. (2024) muestran que la viabilidad de la reconversión depende de articular diseño, valores preexistentes y toma de decisiones entre actores. Este aspecto, en el caso analizado, se verifica en la relación entre soporte existente, reorganización programática y nuevos usos habitacionales. Del mismo modo, Li y Gou (2024) evidencian que la conversión hacia vivienda puede generar ventajas energéticas y económicas, mientras que Yang y Gou (2025) amplían esta discusión al incorporar beneficios ambientales, económicos y sociales. Aunque estos estudios corresponden a contextos distintos, sus resultados refuerzan la lectura del caso MIDUVI-Ambato como una estrategia con potencial para reducir impactos, ampliar la oferta habitacional y reactivar edificios existentes a partir de un mismo soporte construido.

En síntesis, la discusión muestra que la vivienda social puede trascender la lógica de mínimos recursos para convertirse en instrumento de transformación urbana y social cuando las decisiones espaciales, constructivas y programáticas responden simultáneamente a las dimensiones analizadas.

Limitaciones del Estudio

El estudio presenta cuatro limitaciones principales. En primer lugar, se trata de una investigación proyectual aplicada a un caso único, por lo que sus resultados no buscan generalización estadística sino transferibilidad analítica hacia situaciones análogas. En segundo lugar, la propuesta no desarrolla una evaluación económica detallada de costos de reconversión, financiamiento, mantenimiento ni fases de implementación, que es un aspecto que deberá ser contrastado en estudios posteriores. En tercer lugar, aunque se revisa el marco normativo general, no se profundiza en la totalidad de restricciones administrativas, de gestión pública o de tenencia que podrían condicionar el cambio de uso en procesos reales de reconversión. Finalmente, el trabajo no simula aún de manera específica posibles conflictos derivados de la coexistencia entre vivienda, producción doméstica y espacios comunitarios, como ruidos, horarios, cargas de uso o tensiones de convivencia. Estas limitaciones no invalidan el aporte del caso, pero sí delimitan su alcance y orientan futuras líneas de investigación aplicada.

5. Conclusiones

La investigación desarrollada a partir de la propuesta de intervención en el edificio administrativo del MIDUVI en Ambato demuestra que el reciclaje arquitectónico de edificaciones públicas en desuso puede constituir una estrategia viable para la incorporación de vivienda social en tejidos urbanos consolidados de ciudades intermedias latinoamericanas. Mediante el enfoque de investigación proyectual, el caso permitió verificar la aplicabilidad de criterios espaciales, constructivos y programáticos transferibles a situaciones análogas. Más allá de la solución particular propuesta, el estudio permite extraer las siguientes conclusiones principales:

1. El estudio evidencia que la reutilización de edificaciones existentes permite integrar vivienda social en áreas centrales sin recurrir a expansión periférica. El reciclaje arquitectónico no solo optimiza recursos materiales y

espaciales, sino que también activa relaciones urbanas y refuerza el espacio público, al cuestionar el modelo de vivienda social aislada y proponer su funcionamiento como infraestructura urbana.

2. La combinación entre conservación estructural, malla modular y sistemas constructivos reversibles demuestra que es posible cualificar edificaciones existentes sin demolición total. El edificio opera como soporte abierto capaz de admitir cambios programáticos futuros, lo que amplía su vida útil y puede reducir impactos ambientales asociados a la construcción nueva. Este hallazgo posiciona la reversibilidad constructiva como criterio operativo para intervenciones habitacionales en preexistencias.

3. La coexistencia de espacios domésticos, productivos y comunitarios muestra que la flexibilidad tipológica puede sostener distintos modos de habitar y economías cotidianas. La vivienda social deja de entenderse como unidad mínima cerrada y se interpreta como infraestructura de la vida cotidiana, capaz de integrar habitar, trabajar y compartir dentro de un mismo soporte arquitectónico.

En términos aplicados, el caso permite formular implicaciones preliminares para políticas de vivienda y gestión del suelo urbano en ciudades intermedias latinoamericanas. En primer lugar, resulta necesario identificar y clasificar edificios públicos obsoletos o subutilizados en áreas centrales, donde se prioricen aquellos con estructura adaptable, buena accesibilidad y proximidad a equipamientos y espacio público. En segundo lugar, se requiere flexibilizar los marcos normativos de cambio de uso, al incorporar criterios para mixticidad funcional, espacios colectivos y producción doméstica compatible con el habitar. En tercer lugar, la implementación demanda modelos de gestión interinstitucional que articulen suelo público, financiamiento progresivo, mantenimiento y participación de futuros habitantes. Finalmente, desde el diseño, la reconversión debe asegurar plantas bajas activas, accesos claros,

infraestructura húmeda concentrada, unidades flexibles, espacios intermedios y áreas comunes capaces de sostener cuidado, trabajo e intercambio cotidiano. Más que una operación edilicia aislada, la reutilización adaptativa puede constituirse así en una herramienta de regeneración de centralidades barriales y ampliación de la oferta habitacional bien localizada.

En síntesis, el estudio indica que la reutilización adaptativa constituye una alternativa a los modelos convencionales de producción de vivienda social en ciudades intermedias, siempre que se consideren las condiciones normativas, estructurales y de gestión de la edificación existente. En consecuencia, futuras investigaciones deberán evaluar su desempeño social, ambiental y económico a lo largo del tiempo, así como su aplicabilidad en otros tipos de edificaciones preexistentes y contextos urbanos comparables.

6. Referencias

- A+U. (2014). Revitalization of modernization heritage: Lacaton & Vassal FRAC of Nord-Pas-de-Calais, Dunkirk, France 2013. *A+U*, (521), 26–41.
- Arfa, F. H., Lubelli, B., Quist, W., & Zijlstra, H. (2024). A model of the adaptive reuse process of heritage buildings: Validation on four cases in the Netherlands. *Design Studies*, 91–92, 101252. <https://doi.org/10.1016/j.destud.2024.101252>
- Barros, M. (2020). *Deconstrucción y extensión de la vida útil del edificio y sus componentes como estrategia de reducción de residuos* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica de Chile]. Repositorio UC. <https://doi.org/10.7764/tesisUC/ARQ/60775>
- Chacón, E., Valero, E., & Valverde, I. (2012). Espacios de oportunidad: El reciclaje urbano en el contexto de la renovación del hábitat social en Francia. *Hábitat y Sociedad*, (5), 77–94. <https://doi.org/10.12795/HABITATYSOCIEDAD.2012.I5.06>
- Dana, K. (2016). Die Cité du Grand Parc in Bordeaux. *Bauwelt*, (39), 38–47.
- Dunster, B., Simmons, C., & Gilbert, S. (2008). *The ZED book: Solutions for a shrinking world*. Taylor & Francis.
- Gómez, G. (2023). El reciclaje de edificios como práctica sostenible en arquitectura. *Teks del Sud: Sustentabilidad, urbanismo y patrimonio arquitectónico*, 5(1), 47–51. <https://doi.org/10.53794/tds.v5i1.492>
- Guerra, M., & Julcahuana, J. (2025). Reciclaje arquitectónico y vivienda colectiva: Reflexiones para el habitar contemporáneo. *Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación*, (246), 85–100. <https://doi.org/10.18682/cdc.vi246.11885>
- Habraken, N. J. (2000). *El diseño de soportes*. Gustavo Gili. (Trabajo original publicado en 1974).
- Hertzberger, H. (2005). *Lessons for students in architecture* (2nd ed.). 010 Publishers.
- Lacaton, A. (2019). Condiciones abiertas para el cambio permanente. Entrevista por Mayoral Moratilla. *Materia Arquitectura*, (18), 22–29.
- Lacaton, A., Vassal, J.-P., Druot, F., & Hutin, C. (2017). *Plus: La vivienda colectiva. Territorio de excepción*. Gustavo Gili.
- Lacaton, A., & Vassal, J.-P. (2015). *FRAC Nord-Pas de Calais, Dunkerque*. Éditions du Centre Pompidou.
- Li, S., & Gou, Z. (2024). Energy efficiency and cost benefits of office-to-residential building transformation: Insights from Los Angeles. *Journal of Building Engineering*, 98, 111496. <https://doi.org/10.1016/j.jobbe.2024.111496>

- Link, F., Señoret, A., & Figueroa, C. (2022). Del barrio al conjunto: Espacio público y sociabilidad en la vivienda social de Santiago. *Revista INVI*, 37(106), 49-72. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67125>
- Martínez, M. (2012). Reciclaje de arquitectura vs. restauración arquitectónica: ¿Herramientas contrapuestas? *Hábitat y Sociedad*, (5), 23-33. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2012.i5.03>
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2011a). *Arquitectura y política: Ensayos para mundos alternativos*. Gustavo Gili.
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2011b). *Habitar el presente: Vivienda en España, sociedad, ciudad y tecnología*. Ministerio de Vivienda.
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2010). Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. *Dearq*, (6), 82-99. <https://doi.org/10.18389/dearq6.2010.09>
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. (2011). *Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI*. UPC.
- Muñoz, M., Rojas, J. I., & Lapomarda, L. (2023). Espacio público y economía popular. Usos y representaciones durante el COVID-19 en La Plata, Argentina. *Revista INVI*, 38(108), 229-254. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2023.68953>
- Owojori, O. M., Okoro, C. S., & Chileshe, N. (2021). Current status and emerging trends on the adaptive reuse of buildings: A bibliometric analysis. *Sustainability*, 13(21), 11646. <https://doi.org/10.3390/su132111646>
- Salgado, M., Cáceres, S., Gurría, L., Gancedo, N., Basuino, M., Hanow, R., Re, J., & Báncora, C. (2017). *Vivienda social y espacio público: Estudio del uso y apropiación de espacios colectivos en un área de reciente urbanización en Rosario, Argentina* [Ponencia de congreso]. XXXI Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. <https://cdsa.academica.org/000-018/3723>
- Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023). Adaptive reuse of heritage buildings: A systematic literature review of success factors. *Habitat International*, 142, 102926. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102926>
- Valdés, E. G., & Koch, M. R. (2009). Tendencias de segregación residencial en metrópolis latinoamericanas intermedias al inicio del siglo XXI. Porto Alegre (Brasil) y Córdoba (Argentina). *Revista Líder*, 11(15), 85-104.
- van Laar, B., Greco, A., Remøy, H., & Gruis, V. (2024). What matters when? An integrative literature review on decision criteria in different stages of the adaptive reuse process. *Developments in the Built Environment*, 18, 100439. <https://doi.org/10.1016/j.dibe.2024.100439>
- Vergara-Erices, L., & Garín, A. (2016). Vivienda social y segregación socioespacial en una ciudad pequeña: El caso de Angol, Chile. *Polis: Revista Latinoamericana*, 15(44), 457-486. <https://doi.org/10.4067/S0718-65682016000200021>
- Yang, X., & Gou, Z. (2025). Triple bottom line analysis of office-to-residential adaptive reuse: Case study of Melbourne CBD. *Journal of Building Engineering*, 109, 113030. <https://doi.org/10.1016/j.job.2025.113030>