



UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Residencia temporal y gentrificación. El caso del Valle de Yunguilla

Autor:

Carlos Andres Sacasari
Pintado

Director:

MSc.Arq.Giovanny Marcelo
Albarracín Vélez

Trabajo de Titulación presentado ante la
Universidad Católica de Cuenca

como requisito para optar al título de:

Arquitecto

Junio - 2019

Declaración

Yo, **Carlos Andres Sacasari Pintado**, con cédula de identidad 010645144-6, declaro bajo juramento lo siguiente:

1. Que el trabajo aquí descrito es de mi autoría y soy responsable de las ideas, doctrinas, resultados y lineamientos alternativos realizados en la presente investigación.
2. Que trabajo es original, siendo resultado de mi trabajo personal, el cual no he copiado de otro trabajo de investigación, ni utilizado ideas, fórmulas, citas completas, ilustraciones, tablas, etc. sacadas de alguna publicación (en versión digital o impresa).
Caso contrario, referencio en forma clara y exacta su origen o autor.
3. Que el trabajo no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional.
4. Que el patrimonio intelectual del trabajo investigativo pertenece a la Universidad Católica de Cuenca.

Me hago responsable ante la universidad o terceros, de cualquier irregularidad o daño que pudiera ocasionar, por el incumplimiento de lo declarado y asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, responsabilizándome por todas las cargas pecuniarias o legales que se deriven de ello sometiéndome a la normas establecidas y vigentes de la UCACUE.

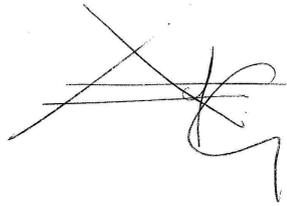


Carlos Andres Sacasari Pintado

Certificación

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de ARQUITECTO con el título: “*Residencia temporal y gentrificación. El caso del Valle de Yunguilla*” ha sido elaborado por el Sr. **Carlos Andres Sacasari Pintado**, mismo que ha sido realizado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutor, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.



MSc.Arq.Giovanny Marcelo Albarracín Vélez

Dedicatoria

En primer lugar a Dios, por cuidarme y guiarme siempre por el buen camino. A mis padres Vicente y Maria por todo el apoyo brindado en esta etapa de mi vida que viviré eternamente agradecido y mis hermanos Mauricio, Javier y Evelyn a pesar de la distancia y circunstancias de la vida siempre conté con su apoyo y motivación, También a mi novia Irene por apoyarme y motivarme siempre a ser mejor y que es parte importante en mi vida.

Agradecimientos

Universidad Católica de Cuenca, especialmente a la carrera de Arquitectura por su formación académica.

A mi tutor el Msc.Arq. Giovanni Albarracín que sabido guiarme de la mejor manera para la culminación de mi trabajo de titulación.

Resumen

El presente estudio aborda el fenómeno de la gentrificación en zonas rurales, donde los suelos agrícolas son transformados y reemplazados por quintas vacacionales generando que la población nativa se vea afectada, desplazándose a zonas vulnerables. El objetivo es identificar el cambio social, urbano y económico producido en el territorio, para plantear estrategias que mejoren la organización del mismo. Se toma como caso de estudio el Valle de Yunguilla en las comunidades rurales de Tobachirí y San Antonio. La metodología está compuesta de tres fases: en la primera se construye una base teórica del término de gentrificación desde lo global a lo local para su entendimiento; la segunda es un diagnóstico espacio-tiempo que representa gráficamente la estructura del territorio desde 1987 hasta la actualidad, la que permite observar la expansión de quintas vacacionales dentro del territorio, Se analiza como estas han transformando el paisaje natural, agrícola, el cambio de actividad en la sociedad y el desplazamientos de las habitantes locales. Finalmente la tercera fase, a partir de la contribución teórica de hibridación, se propone estrategias híbridas que genere una planificación urbana de diversidad territorial. Los resultados más importantes muestran un cambio socio-económico y una fragmentación excesiva del territorio, que revela una deficiencia administrativa y cuya planificación ha permitido la compra y venta de las áreas agrícolas y del paisaje natural. El estudio concluye con cuatro estrategias híbridas que permitirá una mejor planificación urbana, conservación y protección de las áreas naturales que conllevará a la diversidad del territorio.

PALABRAS CLAVE: DIVERSIDAD TERRITORIAL, PAISAJE NATURAL, ÁREAS NATURALES, ESTRATEGIAS HIBRIDAS.

Abstract

This study addresses a problem of the gentrification phenomenon in rural areas, where agricultural land is transformed and replaced by holiday houses and urbanizations, causing the navita population to be affected by moving to vulnerable areas. The objective is to identify the social, urban and economic change produced in the territory, to be able to propose strategies that improve its organization; The Yunguilla Valley is taken as a case of study in the rural communities of Tobachirí and San Antonio. The methodology is composed of three phases: first, it constructs a theoretical basis of the gentrification term from the global to the local for its understanding; second, a space-time diagnosis that graphically generates the territory structure from 1987 to the present, this allows us to observe the holiday houses expansion within the territory, how they have transformed the natural, agricultural landscape, the change of activity in society and the displacement of local inhabitants; finally, the third phase, based on the theoretical contribution of hybridity, proposes hybrid strategies that generate an urban planning of territorial diversity; The most important results show a socio-economic change and an excessive fragmentation of the territory, which reveals the administrative deficiency whose planning has allowed the purchase and sale of the agricultural areas and the natural landscape. The study concludes with four hybrid strategies that will allow a better urban planning, conservation and protection of the natural areas that will lead to the diversity of the territory.

Keywords: TERRITORIAL DIVERSITY, NATURAL LANDSCAPE, NATURAL AREAS, HYBRID STRATEGIES.

Introducción

El trabajo de investigación analiza el cambio social, urbano y económico al que se enfrenta el Valle de Yunguilla, muy conocido por su potencial turístico, sin embargo, se ha convertido en foco de atracción para los habitantes de ciudades cercanas como; Cuenca, Machala, Nabon, entre otros, quienes instalan sus quintas vacacionales provocando cambios dentro del territorio y desplazando a los habitantes locales, con la revisión teórica se determina que la gentrificación consiste en la llegada de un grupo social de poder adquisitivo mayor y se instala dentro de un territorio, provocando una reestructuración espacial del lugar principalmente por reemplazar a los residentes nativos de bajos ingresos a zonas desfavorables.

El objetivo principal es analizar los cambios que genera la implantación de residencias vacacionales en las comunidades de Tobachiri y San Antonio, para proponer estrategias que permitan minimizar los impactos provocados por la gentrificación. Se emplea una metodología en tres partes: 1) Primero una revisión teórica que permite conceptualizar el fenómeno de la gentrificación y los efectos que la caracteriza; 2) El entendimiento del lugar a través de la descripción e interpretación cartográfica, representada gráficamente que revele la realidad del territorio ante la gentrificación, con la ayuda de fotografías aéreas históricas 1989-2018; 3) Propuestas de estrategias que buscan reducir los impactos producidos por la gentrificación.

Se revela que en 1989 el territorio en estudio se caracterizaba por sus extensas áreas de cultivo de caña y zonas agrícolas y la comunidad local lo convirtió en un producto muy rentable a través de los derivados de las molineras. Sin embargo en el año 2018, por su clima y sus paisajes naturales ha generado la llegada de un grupo social de poder adquisitivo alto, quienes en su mayoría originarios de la ciudad de Cuenca, buscan un lugar para una vida bucólica implantando sus quintas vacacionales para ocuparlas en feriados o fines de semana, en consecuencia, el suelo agrícola es comercializado y fragmentado para este fin, reduciendo la extensión de cultivos de cañas y provocando el cierre de molineras. A su vez la comunidad local ve su propiedad como una mercancía y no un recurso productivo, por lo que vende su propiedad a precios elevados y se desplaza a habitar a lugares vulnerables; además existe una segregación social por parte de los gentrificadores quienes se encierran y no permiten una convivencia comunal en el territorio.

Finalmente se emplea las categorías de espacios híbridos y diversidad territorial, como una herramienta que permita una mejor planificación urbana, viable y aplicable en las zonas rurales del Valle de Yunguilla, logrando una distribución espacial diversa a través de la protección y aprovechamiento de las áreas naturales generando espacios híbridos dentro del territorio en pro de la equidad para ambos grupos sociales.

Problemática

El Valle de Yunguilla del Cantón Santa Isabel, tiene un gran potencial turístico que aporta en su desarrollo, por lo que muchas personas han encontrado como fuentes de ingreso económicos como la venta de sus terrenos y la construcción de edificaciones asociadas a la venta, que en su mayoría son residencias vacacionales y planificadas para ser habitada ocasionalmente, por lo general los fines de semana o épocas de feriado. Esto ha producido un incremento de valor del suelo, fenómeno que se ha sostenido en los últimos años y ha obliga a los habitantes nativos a desplazarse a zonas con riesgos de deslizamiento o terrenos de menor valor, que en la mayoría de los casos no cuenta con los servicios básicos e infraestructura.

La gentrificación influye en la revalorización de estas comunidades por la adquisición de propiedades a un valor alto y la influencia de construcciones de viviendas temporales de gran costo económico, ocasionando que las personas de altos recursos económicos de la ciudad de Cuenca, extranjeros y emigrantes adquieran estas propiedades sin importar el valor real del terreno. Generando así el desplazamiento de los habitantes nativos hacia lugares más alejados, provocando asentamientos informales, cambio del uso del suelo y un crecimiento desordenado.

Objetivos

Objetivo General

- Analizar el crecimiento espacial de las residencias temporales y gentrificación rural, mediante el uso de cartografía y análisis temporal para determinar el impacto urbano, social y económico que ha ocasionado en estas comunidades de Tobachiri y San Antonio para desarrollar estrategias que permitan minimizar dichos impactos.

Objetivos específicos

- I. Investigar información bibliográfica sobre residencias vacacionales temporales y gentrificación rural a nivel global, Latinoamérica y local para entender sus estrategias y conceptos para aplicar a la zona de estudio.
- II. Realizar un diagnóstico del estado actual de los asentamientos de residencias vacacionales temporales en el área de estudio para determinar los aspectos positivos y negativos dentro del marco urbano, económico y social.
- III. Analizar las residencias vacacionales y la gentrificación rural por medio de mapeado y teóricamente en una línea de tiempo de 10 años, y de esta manera poder establecer estrategias para un mejor crecimiento urbano.

Justificación

Aportar al Cantón de Santa Isabel con un elemento teórico a partir del proceso práctico de recorrido y levantamiento de información que amplíe la comprensión de la proliferación de las residencias vacacionales temporales, los cambios de uso de suelo, la falta de infraestructura y equipamiento, así también verificar cómo influye en el aspecto urbano, económico y social en la zona de estudio. Puesto que así se podrá entender de mejor manera el crecimiento urbano y el desplazamiento de la población debido a la gentrificación. Se pretende contribuir de ésta manera con una herramienta de apoyo para poder realizar un proyecto a futuro que genere una mejor calidad de vida y un crecimiento urbano ordenado.

Metodología

- Etapa 1 .- En esta etapa realiza una revisión bibliográfica de casos de residencias vacacionales temporales y gentrificación rural a nivel global, latinoamérica y local para entender sus conceptos, estrategias y determinar aquellas que podrían ser aplicadas en la zona de estudio.
- Etapa 2.- Se realizará un diagnóstico de la zona de estudio mediante un análisis de los aspectos social, económico y urbano, detallando a continuación:
 - Social:** Analizar la segregación de los habitantes del sector, que se han dado a lo largo de una línea de tiempo en un período de 10 años, esto se realizará mediante un recorrido y visitas de campo que permitirán conocer de forma directa la realidad de la zona en estudio.
 - Económico:** Determinar el cambio de actividades socioeconómicas del territorio por la llegada de los grupos gentrificadores.
 - Urbano:** Se realizará un análisis de cartografía en una línea de tiempo para determinar el cambio del uso del suelo, infraestructura y equipamientos.
- Etapa 3.- Establecer estrategias para un adecuado crecimiento urbano, mediante un análisis de la evolución que han tenido estas residencias vacacionales.

Índice de Contenidos

Declaración	I
Certificación	II
Dedicatoria	III
Agradecimientos	IV
Resumen	V
Abstract	VI
Introducción	VII
Problemática	VIII
Objetivos	IX
Justificación	X
Metodología	XI
Índice de Contenidos	XII
Lista de Figuras	XIV
Lista de Tablas	XVII
1. Gentrificación de lo global a lo local	1
1.1. Investigación de casos en el continente Europeo	1
1.2. Investigación de casos a nivel de Latino América	2
1.3. Investigación de casos a nivel de Ecuador	4
1.4. Investigación de casos a nivel local	6

2. Análisis Territorial	8
2.1. Delimitación del área de estudio	8
2.2. Morfología del Territorio	11
2.3. Movilidad Vial	13
2.4. Atracción turística	17
2.5. Expansión residencial y su influencia vial (1989-2018)	18
2.6. Elitización del territorio	23
2.7. División del suelo	24
2.8. Transformación espacial	26
2.9. Espacio en disputa	29
2.10. Agua, comunidad y metabolismo	31
2.11. Alta demanda del servicio de agua potable	33
2.12. Comercialización del suelo	35
2.13. Asimilación de desechos sólidos	36
2.14. Factor de auto segregación	37
2.15. Equipamientos comerciales como nuevos condensadores sociales	39
2.16. Marco legal	46
3. Espacios Híbridos	48
3.1. Estrategia 1 Asentamientos híbridos	48
3.2. Estrategia 2 Protección áreas naturales	50
3.3. Estrategia 3 Vialidad híbrida	53
3.4. Estrategias Complementarias	55
4. Resultados y conclusiones	57
4.1. Discusión de los resultados	57
4.2. Conclusión	59
Referencias bibliográficas	60
Referencias	60

Lista de Figuras

2.1. Ubicación de la comunidad de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de Plan de ordenamiento territorial (POT) de la parroquia Abdón Calderón 2015	8
2.2. Mapa de la Parroquia Abdón Calderón y sus comunidades. Fuente: Elaboración propia a partir de POT de la parroquia Abdón Calderón 2015	9
2.3. Delimitación de la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen satélite google Earth y POT GAD Parroquial Abdón Calderón 2014	11
2.4. Mapa topográfico zona de estudio. Fuente: Elaboración propia	12
2.5. Perfil topográfico de la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia	13
2.6. Vías de acceso a la comunidad. Fuente: Elaboración a partir de imagen satélite Google Earth.	14
2.7. Corte y estado actual del sistema vial. Fuente: Elaboración propia	15
2.8. Corte y estado actual del sistema vial. Fuente: Elaboración propia	16
2.9. Equipamientos recreacionales y educativos. Fuente: Elaboración a partir de imagen satelital Google Earth.	18
2.10. Gráfico de incremento de quintas y viviendas desde 1989. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las fotos aéreas proporcionadas por el IGM e imagen satelital Google Earth.	19
2.11. Análisis de vías y edificaciones. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM e imagen satelital de Google Earth.	20
2.12. Mapa de ubicación de viviendas y quintas. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM e imagen satelital de Google Earth.	21
2.13. Tipología de edificaciones. Fuente: Elaboración propia	22
2.14. Tendencia de ubicación de quintas y viviendas. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM	23

2.15. Gráfico fragmentación del suelo 1989 - 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de fotografía aérea proporcionada por el IGM	24
2.16. Fragmentación del suelo 1989 - 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM	25
2.17. Ubicación de Moliendas 1989 y 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM	26
2.18. Parcelamiento de moliendas 1989 al 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM	27
2.19. infraestructura de las moliendas en la actualidad. Fuente: Elaboración propia	28
2.20. Quinta vacacional construida en zona de cultivo de caña de azúcar. Fuente: Elaboración propia	29
2.21. Cambio de uso de suelo. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM	30
2.22. Vertiente de agua natural. Fuente: Elaboración propia	31
2.23. Perdida de los canales de riego. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM e imagen satelital Google Earth.	32
2.24. Ciudad de origen de los usuarios. Fuente: Elaboración propia a partir de información de la junta de agua potable de la comunidad de Tobachirí e imagen satelital Google Earth.	33
2.25. Ciudad de origen de los usuarios. Fuente: Junta de agua potable de la comunidad de Tobachirí.	34
2.26. Consumo de agua potable usuarios locales y usuarios Residenciales Fuente: Junta de agua potable de la comunidad de Tobachirí.	34
2.27. Municipios a la que EMMAICJ-EP brinda sus servicios de recolección y tratamiento de desechos sólidos. Fuente: EMMAICJ-EP.	36
2.28. Área de reciclaje de la empresa EMMAICJ-EP. Fuente: EMMAICJ-EP . .	36
2.29. Área de compostaje de la empresa EMMAICJ-EP. Fuente: EMMAICJ-EP	37
2.30. Segregación del territorio. Fuente: Elaboración propia	38
2.31. Cerramientos. Fuente: Elaboración propia	39
2.32. Bar-Discoteca. Fuente: Elaboración Propia	40
2.33. Hostería. Fuente: Elaboración Propia	40
2.34. Parque Extremo. Fuente: Elaboración Propia	41
2.35. Restaurantes. Fuente: Elaboración Propia	41

2.36. Ferretería. Fuente: Elaboración Propia	42
2.37. Ubicación de equipamientos en la vía Girón-Pasaje. Fuente: Elaboración Propia	43
2.38. Equipamientos como foco atracción para quintas vacacionales. Fuente: Elaboración Propia	44
2.39. Equipamientos como foco atracción para quintas vacacionales. Fuente: Elaboración Propia	45
3.1. Estrategias 1 Asentamientos híbridos. Fuente: Elaboración propia	49
3.2. Ubicación de áreas naturales. Fuente: Elaboración propia	50
3.3. Estrategias 2 Áreas Naturales Híbridas Canal. Fuente: Elaboración propia .	51
3.4. Estrategias 2 Áreas Naturales Híbridas Vertiente Natural. Fuente: Elaboración propia	52
3.5. Ubicación de estrategia 2 y 3. Fuente: Elaboración propia	53
3.6. Estrategias 3 vialidad híbrida. Fuente: Elaboración propia	54

Lista de Tablas

2.1. Comunidades que conforman la parroquia Abdón Calderón. Fuente: POT GAD Parroquial Abdón Calderón 2014	10
2.2. Precios de terreno dentro del caso de estudio. Fuente: Escrituras Históricas y actuales proporcionadas por la Registraduría de la propiedad del GAD Municipal Cantón Santa Isabel, 2018	24
2.3. Inmobiliarias dentro la zona de estudio Fuente: Elaboración propia.	35
2.4. Recolección de los residuos sólidos en el Cantón Santa Isabel. Fuente: EMMAICJ-EP.	37



Gentrificación de lo global a lo local

1.1. Investigación de casos en el continente Europeo

El término gentrificación fue empleada por la psicóloga Ruth Glass en 1964 para explicar cómo los barrios obreros, en Londres, al ser abandonadas por clase obrera al término de sus contratos. Estas viviendas en deterioro y abandono eran adquiridas por una clase media para rehabilitarlas, incrementando su plusvalía tanto de la vivienda como del suelo, provocando que poco a poco los ocupantes originales de la clase trabajadora sean desplazados y se produzca un cambio del carácter social en el distrito ([Smith, 2005](#)) ([Hamnett, 2003](#)).

El autor [Mendoza \(2016\)](#) en un estudio realizado de la terminología de gentrificación en el continente europeo lo define como una reestructuración espacial de una determinada área urbana motivada por el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos por una clase social alta. De forma similar [Hamnett \(1984\)](#) menciona que el fenómeno de la gentrificación involucra cambios significativos en los ámbitos físico, económico, social y cultural del territorio, así como el desplazamiento de los habitantes de origen por la invasión de un grupo con recursos económicos altos.

Algunos autores identifican a la gentrificación como positiva y mencionan que no producen desplazamientos ni migración, sino más bien es una oportunidad para generar ciudades más integradas y fomenta la sustitución de comunidades marginales por una población activa y responsable, disminuye la pobreza con la creación de empleo, por lo tanto, representa una oportunidad para la población local más vulnerable ([Mendoza, 2016](#)).

En el contexto de la gentrificación rural se genera un desplazamiento urbano, esto es un retorno a los centros. En evidencia de estos se generó lo que se denomina éxodo rural, en el cual, las personas que vivían del campo migran y se instalan en los núcleos urbanos debido a las precarias condiciones de vida en el campo en contraste con la industria que estaba en pleno crecimiento, dejando despoblada la parte rural. Sin embargo, es en Inglaterra en donde surge la gentrificación rural que consiste en el retorno al sector rural, generado por una población urbana con admiración y anhelo de los paisajes bucólicos e idílicos, varias zonas rurales empiezan a recibir la llegada de esta población que tienen una capacidad adquisitiva mayor que la de las poblaciones rurales, cabe mencionar que los actores rurales

y urbanos tienen un estilo de vida diferente; esta gentrificación al igual que en el caso de los centros de las ciudades generan una especulación inmobiliaria, cambios en el paisaje comercial y en el tejido social (Ardila Peña, 2015).

El problema generado por la gentrificación en los países de Europa es producido por los nuevos dueños que adquieren estas propiedades llamándolos gentrificadores, siendo los más comunes los artistas, empresarios o nuevos comerciantes que llegan a provocar cambios en las actividades comerciales del sector rural (Mendoza, 2016).

Las condiciones socio-económicas del área rural se ven afectadas a razón de que la población local cambia su actividad productiva por otras actividades relacionadas con el ocio, las dinámicas residenciales, la construcción o incluso las industrias (Cuadrado, 2016). Baidal-Ivars (2000) además presenta al turismo rural como una actividad que pone en crisis la estructura de las actividades tradicionales en los espacios rurales, dichas actividades son reemplazadas por un “producto turístico” (agroturismo, turismo de aventura, turismo verde, turismo cultural y similares.) que busca satisfacer la demanda del turista; pero también existe una parte positiva de la implementación de las funciones residenciales, turísticas y el incremento de la población, ya que el turismo es un catalizador para otros negocios y actividades (restaurantes, comercio, artesanía y similares.), contribuyendo al incremento de la renta y de las oportunidades laborales (Cuadrado, 2016).

Según Andreu (2005) el turismo residencial está relacionada con el surgimiento de una segunda residencia; Jurdao y Elena (1990) exponen que el turista o extranjero jubilado no quiere hoteles sino más bien busca la compra de una vivienda en zonas que poseen un clima de calidad para ocuparla parte del año; en el Mediterráneo español el turismo residencial favorece al crecimiento económico, pero es el causante principal del cambio social y cultural del territorio que ocupan; en donde la ausencia de planificación y su rápida extensión espacial han generado problemas ambientales, impidiendo que se desarrolle una estructura turística de calidad (Aledo, Mazón Martínez, Mantecón, y cols., 2007).

Mendoza (2016) plantea una de las soluciones es lograr comunidades mixtas que aprovechen la gentrificación para construir comunidades más homogéneas; el estudio y la difusión presentan a la gentrificación como el proceso de desarrollo más importante al que las ciudades se enfrentan, el autor aclara que este proceso si es gestionada adecuadamente por una administración que capte su potencial puede generar, crecimiento económico y creación de oportunidades (Ardila Peña, 2015).

1.2. Investigación de casos a nivel de Latino América

La gentrificación en Latino América se diferencia de la gentrificación en países desarrollados, ya que esta problemática en países de pequeño y mediano desarrollo tienden a localizarse en las periferias y no en los centros de las ciudades (Lorenzen, 2015), en donde esta nueva población implanta su segunda residencia para realizar actividades de ocio y esparcimiento (Hiernaux, 2005).

Lorenzen (2015) argumenta que la gentrificación presenta características inherentes y generalizadas, que se repiten en varios casos en las ciudades de México, y es el desplazamiento residencial de los habitantes originarios de un barrio o zona, provocado por la llegada de nuevos residentes de ingresos elevados.

En un estudio realizado en Colombia, en las zonas gentrificadas se genera una elitización del territorio, en donde las zonas urbanas, rurales o rururbanas que eran habitadas por poblaciones con poder adquisitivo bajo, ahora tienen una demanda por parte de una población de sectores medios y altos cuyas características sociales y culturales son diferentes a los habitantes de origen (Barrera, 2014).

En el caso de la gentrificación rural, Lorenzen (2015) realiza un estudio de dos municipios del estado México en la zona rural y periurbana en el cual revela que la gentrificación rural no está definida por un desplazamiento residencial o de una población vulnerable, sino más bien existe un desplazamiento en la parte socio económica, en la pérdida de agricultura y el comercio de las personas nativas, demostrando que la llegada de los habitantes de clase media y alta (turistas y residentes temporales que han adquirido casas de descanso) en las zonas rurales, tienen un gran impacto en la economía y la vida de los locales.

Nates (2008) en sus investigaciones como en Colombia, argumenta que la gentrificación puede darse en dos formas: 1) Marginal cuando la zona gentrificada es ocupada por una población local de bajos recursos económicos y atrae a más habitantes de la misma clase, 2) Normal o elitización se produce cuando un territorio atrae a una población con mayor poder adquisitivo que los habitantes locales, los cuales se instalan en esas zonas sustituyendo y generando transformaciones sociales, culturales y económicas a la población nativa. De igual manera que en los municipios de México pasa en el municipio de Manizales (Colombia) donde efectivamente la gentrificación genera un desplazamiento por compra de tierras y viviendas a los nativos, por lo tanto resulta apropiado expresar, que estos territorios están viviendo procesos de elitización.

En este estudio Nates (2008) toma en cuenta el aumento de atracción y entusiasmo hacia las zonas rurales, lo que genera una demanda de ese suelo por parte de una población externa a la zona, provocando el aumento del precio de la tenencia del suelo, sin embargo la gentrificación de las zonas rurales y la llegada de los nuevos habitantes genera una demanda de servicios, que puede ser beneficiosa para la comunidad local ya que induce a la formación de empleos poco calificados, que son especialmente ocupados por una mano de obra femenina.

La gentrificación rural y periurbana muestran su lado positivo en los municipios de México, puesto que tienden a anclar a la población originaria por medio de la creación de empleos y actividades económicas especialmente en el ámbito de las construcciones, los servicios y el comercio. Los turistas y sobre todo residentes temporales que han comprado casas de descanso para ocupar los fines de semana y los periodos de vacaciones ha tenido un gran impacto en la economía y las estrategias de vida de los locales, en la parte negativa se muestra preocupadas por la pérdida de espacios agrícolas y de los paisajes rurales y naturales, así como la pérdida del sentido de pertenencia (Lorenzen, 2015).

Si bien la gentrificación produce beneficios es en detrimento de la cultura y tradiciones rurales que debe ser motivo de preocupación por parte de la academia y desde las políticas administrativas.

1.3. Investigación de casos a nivel de Ecuador

El Ecuador presenta un crecimiento de la clase media superior al crecimiento de la clase vulnerable y esta última ha disminuido, lo que refleja que existe movilidad socio-económica y también espacial, generando nuevas áreas de desarrollo, sin embargo, [Martí-Costa y Marulanda \(2016\)](#) manifiesta que no se da un desplazamiento de anteriores habitantes urbanos, si no de las actividades rurales y población relacionada con estas actividades, igualmente se da un incremento de la fragmentación socio-espacial, además observa que las dimensiones socio-económicas y de interés inmobiliario no siempre van directamente asociadas a dinámicas de desplazamiento.

[Martí-Costa y Marulanda \(2016\)](#) expone que los procesos de gentrificación van asociados a los cambios de estructura social, generada por una nueva clase media que valora la ciudad consolidada y entra en disputa con espacios habitados por estratos socioeconómicos de menos ingreso. En el caso de Quito, en paralelo a una mejora de la situación de la clase menos favorecida, apreciamos un aumento de las categorías socio-ocupacionales ligadas a las clases medias y altas, en la cuales este fenómeno de gentrificación se manifiesta en los centros históricos, los mismo que generan nuevas construcciones o adecuaciones; de igual forma sucede en la parte rural, las clases con mayor capacidad económica, o bien se ubican en zonas centrales ya tradicionalmente orientadas a estos grupos, o bien se desplazan a zonas suburbanas en los valles con los nuevos desarrollos, frecuentemente en forma de condominios cerrados

En la gentrificación rural, los sectores de Vilcabamba y Cotacachi son claros ejemplos de este fenómeno, generado principalmente por la llegada de jubilados norteamericanos (turismo residencial), esta situación, en ambos sectores tiene su origen a través de una promoción turística, en el caso de Vilcabamba un estudio de National Geographic señala a este pueblo como el lugar que presentaba mayor longevidad y una mejor calidad de vida para la población anciana; en cuanto a Cotacachi implementaron políticas municipales de desarrollo turístico. De esta manera se ha promocionando la riqueza natural y cultural de ambos sectores, facilitando a los promotores norteamericanos ofertar el lugar a jubilados norteamericano ([Gascón, 2015](#))([Gascón, 2016](#)).

La llegada de estos residentes extranjeros y alta demanda del suelo rural, genera un proceso especulativo de la tierra, debido que el norteamericano está dispuesto a pagar hasta tres veces más el precio avaluado por el municipio, situación que han motivado a muchos lugareños a vender el suelo agrícola ya que al venderla produce más beneficios que cualquier actividad productiva que en ella se pueda desarrollar, sin embargo, esta especulación del suelo llegan a precios que la población local no puede alcanzarlos ([Gascón y Cañada, 2016](#))([Gascón, 2015](#)).

Las normativas municipales tienen poco interés en las tierras rurales, desinterés que permite a la población campesina facilitar su continuidad, en donde la nueva generación campesina recibe su terreno heredado y construye su vivienda manteniendo su tradición agrícola, pero en Vilcabamba ante la presencia del turismo residencial y con el fin de mantener la vocación agrícola del sector, el municipio determina que el tamaño del lote mínimo para la edificabilidad será de 1000m², pero ningún campesino posee ese tipo de terreno y sus hijos heredan un suelo inferior a lo que menciona la normativa por lo que se ven forzados a abandonar la actividad agraria y su lugar de origen porque no tienen acceso a tierras para cultivarlas y tampoco puede utilizar su propiedad para construir su vivienda por el impedimento de normativa; sin embargo la normativa favorece al nuevo residente ya que esta se acopla a la tipología de construcción del extranjero; fenómeno que ha provocado la reducción del suelo agrícola y la mano de obra campesina, convirtiendo a la tierra en una mercancía y no un recurso productivo, por lo que la población de Vilcabamba pide una reducción en el índice de edificabilidad (Gascón, 2016).

Coccia y DiCampli (2018) reconoce a este turista residencial como promotor de la economía local ya que han favorecido a la creación de empleo, para satisfacer la demanda de esta población tales como: servicios de construcción, mantenimiento de la casa, seguridad y vigilancia, cuidado del césped, entre otros, sin embargo moradores de Cotacachi mencionan que en un principio la llegada de los extranjeros dio lugar a expectativas de trabajo, pero esto no ocurrió, por que los nuevos residentes buscaron empleados más calificados dejando a fuera de este beneficio a la gente del lugar (Gascón, 2015).

Este proceso de transformación del carácter tradicional de la región y pérdida de la producción agrícola a Coccia y DiCampli (2018) califica como un turismo extractivo en donde el campesino pasa de ser una entidad económicamente independiente, a tener empleos precarios, sirviendo a los turistas residenciales; así también la falta de comunicación por el idioma entre la comunidad y el turista extranjero, ha causado rechazo hacia el nuevo residente, ya que los pobladores del sector están acostumbrados a una convivencia y trabajos comunales, mientras que los extranjeros son individualistas, incluso llegan a encerrarse en urbanizaciones (Gascón, 2015); generando paisajes de remesas o lugares de turismo de élite, que resultan asentamientos residenciales cerrados diseñado para acomodar principalmente a pensionistas inactivos que adquieren sus propiedades con las remesas de sus pensiones (Coccia y DiCampli, 2018).

El líder indígena de la comunidad de Cotacachi ante la problemática busca crear conciencia para que no se venda las tierras a extranjeros si no que sean la herencia para los hijos o se pueda vender a un amigo de la comunidad (Gascón, 2015).

1.4. Investigación de casos a nivel local

El centro histórico de Cuenca es un ejemplo del proceso de gentrificación en el área urbana, en el 2009 la ciudad fue nombrada como el mejor destino de retiro en el mundo por la revista norteamericana *The Agora Companies*, generando la llegada de varios migrantes jubilados norteamericanos, dado que [Hayes \(2014\)](#) los considera migrantes económicos ya que su estudio revela que el motivo de la salida de su país de origen es debido a la crisis de vivienda que comenzó en 2007, ocasionando una inseguridad financiera a los estadounidenses de edades avanzadas, es así como los entrevistados mencionan que su preferencia hacia Cuenca se debe a los bajos costos de vida y productos (alimentos, medicinas, etc).

Se habla de gentrificación en el Centro Histórico y en especialmente en la Calle Larga; ya que la presencia de este grupo extranjero a ocasionado el cambio de uso en las edificaciones del sector, que en sus inicios fueron construidas para vivienda y el comercio de productos agrícolas ahora son restauradas para la implementación de bares, restaurantes y hospedaje temporal, ocasionando una especulación inmobiliaria en donde los extranjeros de alto poder adquisitivo pueden alquilar o comprar una casa en el centro histórico y los propietarios locales prefieren vender o arrendar la edificación para obtener algún ingreso económico, disminuyendo de este modo los hogares cuencanos en el área por el apoderamiento del espacio para actividades comerciales nocturnas y la residencia de la población extranjera ([Pulla, 2018](#)).

El sector Chaullabamba que era considerada rural con presencia de haciendas, zonas agrícolas y quintas vacacionales cuya planificación permitía un lote mínimo de 1500m², entre el año 2006 y 2008 en el Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” pasa a formar parte de una mancha urbana con un lote mínimo de 500m², facilitando el fraccionamiento de este suelo rural para la construcción de condominios o urbanizaciones, dado paso con ello a la creación de equipamientos, infraestructura vial y de servicios (agua, luz, alcantarillado), incrementando el valor del suelo por encima de cualquier actividad agrícola, resultado de este proceso la población local queda dividida por aquellos que deciden quedarse y adaptarse al cambio social y otros que prefieren vender el suelo y desplazarse a zonas donde puedan continuar con su vida tradicional rural ([Ochoa Cárdenas, 2018](#)), provocando así una segregación social debido a la proliferación de urbanizaciones cerradas.

En el caso del valle de Yunguilla no sea realizado ningún estudio de investigación sobre este fenómeno de gentrificación, es por ello que el siguiente capítulo se analizara diferentes temas para demostrar este fenómeno al que se enfrenta este lugar.



2.1. Delimitación del área de estudio

El lugar de estudio se encuentra ubicado en la Provincia del Azuay en el Cantón Santa Isabel dentro de la Parroquia Abdón Calderón en la comunidad de Tobachirí y San Antonio (Ver figura. 2.1).

El Cantón Santa Isabel: Fue fundada en 1945 y se localiza a 74 Km de la ciudad de Cuenca, conectada por la vía Cuenca-Girón-Pasaje, presenta grandes zonas de biodiversidad, su extensión territorial es de 771.42 km² siendo el 9.63 % de la provincia del Azuay; el cantón limita al norte: con el cantón Cuenca, este: con los cantones San Fernando, Girón y Nabón, Oeste: con el Cantón Pucara y al Sur: la provincia Loja, entre las actividades económicas mas importantes se destaca el sector comercial y agropecuario (GAD parroquial Santa Isabel, 2014) .

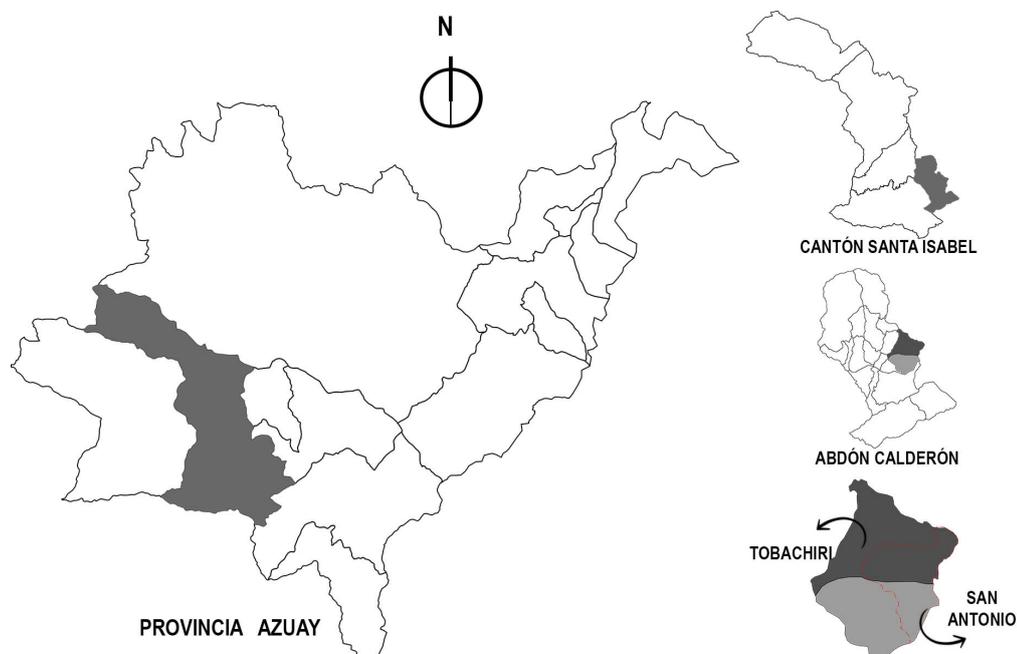


FIGURA 2.1: Ubicación de la comunidad de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de Plan de ordenamiento territorial (POT) de la parroquia Abdón Calderón 2015

Abdón Calderón: Se parroquializó en 1922, anteriormente se la conoció como “La Unión” debido a que fue un punto comercial para el intercambio de productos de la Sierra y la Costa; posee una superficie de 6287,96 ha y una altimetría entre los 1040 y 2800 msnm, entre las principales actividades de la población se encuentra la agricultura, la construcción y el comercio al por mayor y menor; la parroquia está conformada por 19 comunidades que constituyen la parroquia entre ellas se encuentran las comunidades que serán parte de este análisis Tobachirí y San Antonio (Ver figura 2.2) (Palta, 2014).

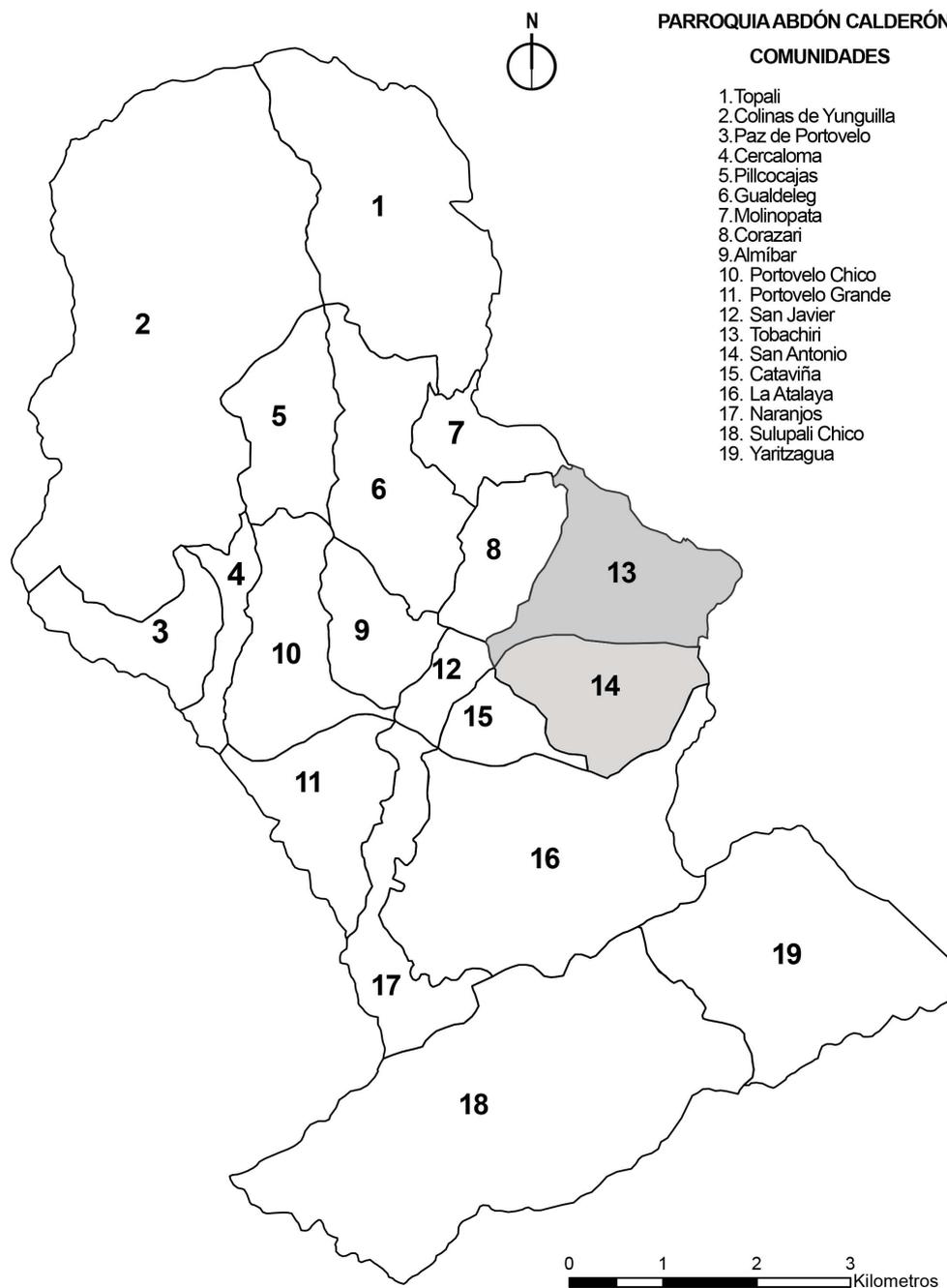


FIGURA 2.2: Mapa de la Parroquia Abdón Calderón y sus comunidades. Fuente: Elaboración propia a partir de POT de la parroquia Abdón Calderón 2015

La población existente en la parroquia Abdón Calderón según el censo del 2010 es de 4631 habitantes y en la actualidad supera los 10.000 habitantes (Palta, 2014), sin tomar en cuenta las personas de las ciudades cercanas que continuamente visitan la parroquia; Tobachirí tiene una población de 248 hab y San Antonio 321 hab (ver tabla 2.1).

Tabla 2.1: COMUNIDADES QUE CONFORMAN LA PARROQUIA ABDÓN CALDERÓN. FUENTE: POT GAD PARROQUIAL ABDÓN CALDERÓN 2014

COMUNIDAD	ÁREA (HA)	POBLACIÓN
Almíbar	135	225
Atalaya	636	292
Cataviña	82	204
Cercaloma	86	289
Colinas Y	1244	219
Corazari	151	213
Gualdeleg	304	314
La Paz	158	228
Centro parroquial	238	839
Molinopata	113	120
Naranjo	194	187
Pilcoaja	193	178
Portovelo chico	152	194
Portovelo grande	80	205
San Antonio	285	321
San Javier	64	88
Sulupali	1239	98
Tobachiri	212	248

En los últimos años el crecimiento en la parroquia ha tenido un cambio notorio, duplicando su poblacional y elevado numero de edificaciones tanto nuevas viviendas como viviendas temporales este cambio se ha generado por los procesos de gentrificación, provocando cambios de actividades en la población y cambios en el uso y ocupación del suelo, es por ello que se analizara las comunidades de Tobachirí y San Antonio porque en estas comunidades se evidencia con mayor claridad el proceso de la gentrificación.

El área de análisis es de 164 ha y esta conformada por dos comunidades de la parroquia Abdón Calderón: Tobachirí con un área de 104 ha y San Antonio con 60 ha; la cual está se delimitada por dos vías de acceso rápido como es la vía provincial Cuenca-Machala (Vía Girón-Pasaje) y la vía antigua Girón-Pasaje, al este y sur se limita con la comunidad de Lentag, al Oeste por la comunidad de San Antonio y norte con la comunidad de Corazari, (Ver figura 2.3).

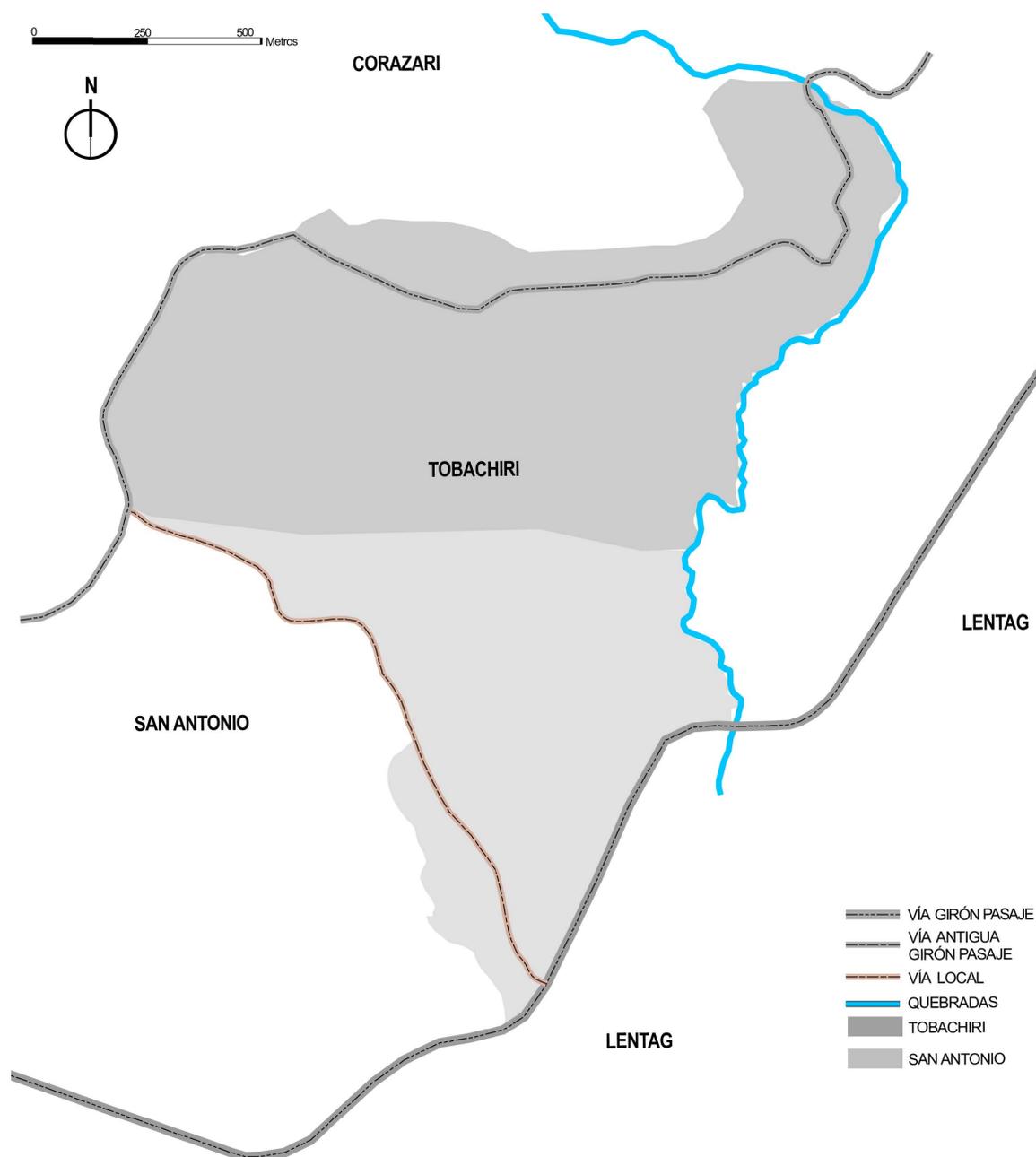


FIGURA 2.3: Delimitación de la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen satélite google Earth y POT GAD Parroquial Abdón Calderón 2014

2.2. Morfología del Territorio

Las comunidades de Tobachirí y San Antonio con su topografía toma la forma de un valle, desde las colinas se genera atractivos panoramas con un paisaje natural muy diverso, junto con las atracciones turísticas es objeto de captación para la implantación de las quintas vacacionales por una clase social de alto poder de adquisición (ver figura 2.4 y 2.5).

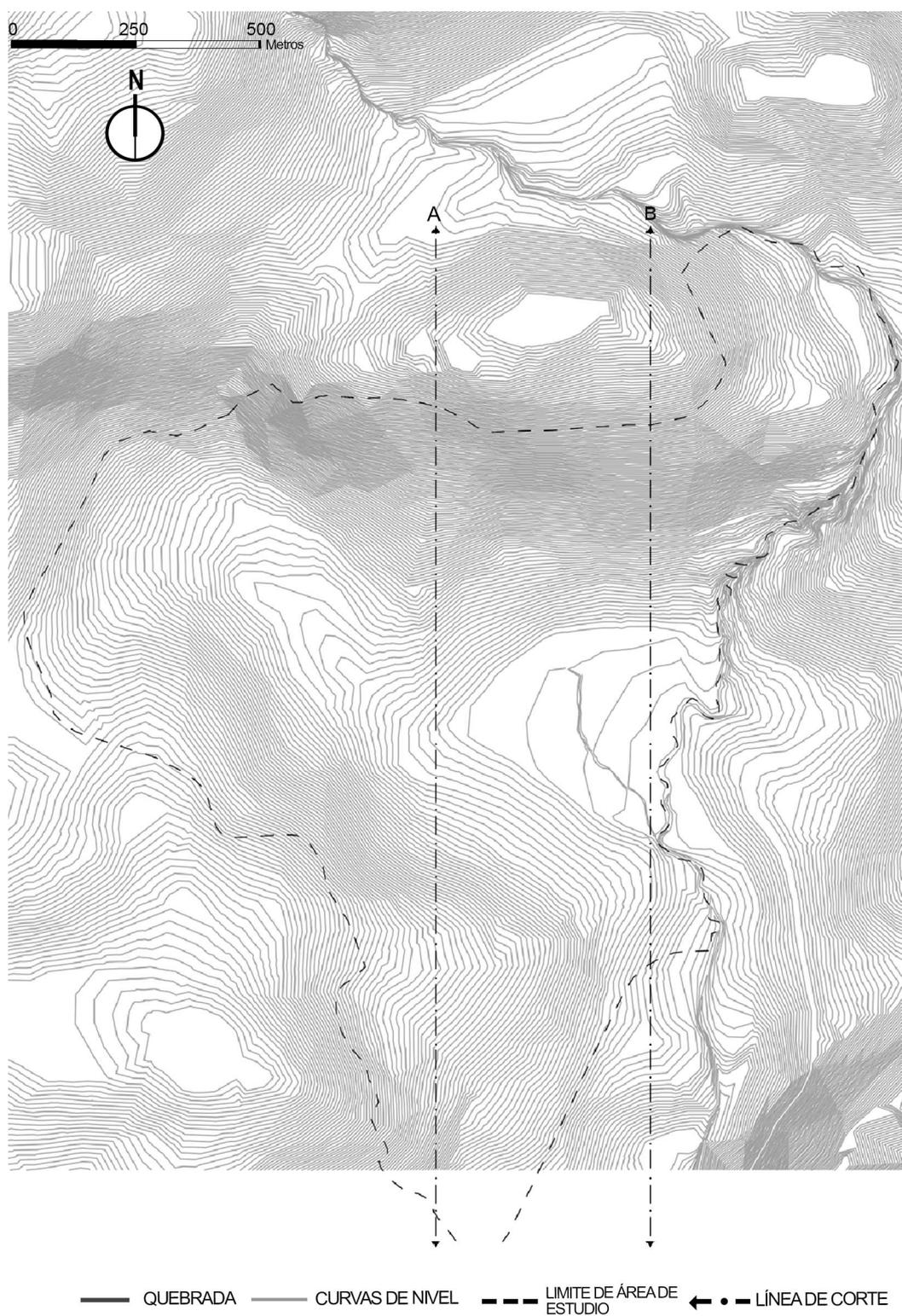


FIGURA 2.4: Mapa topográfico zona de estudio. Fuente: Elaboración propia

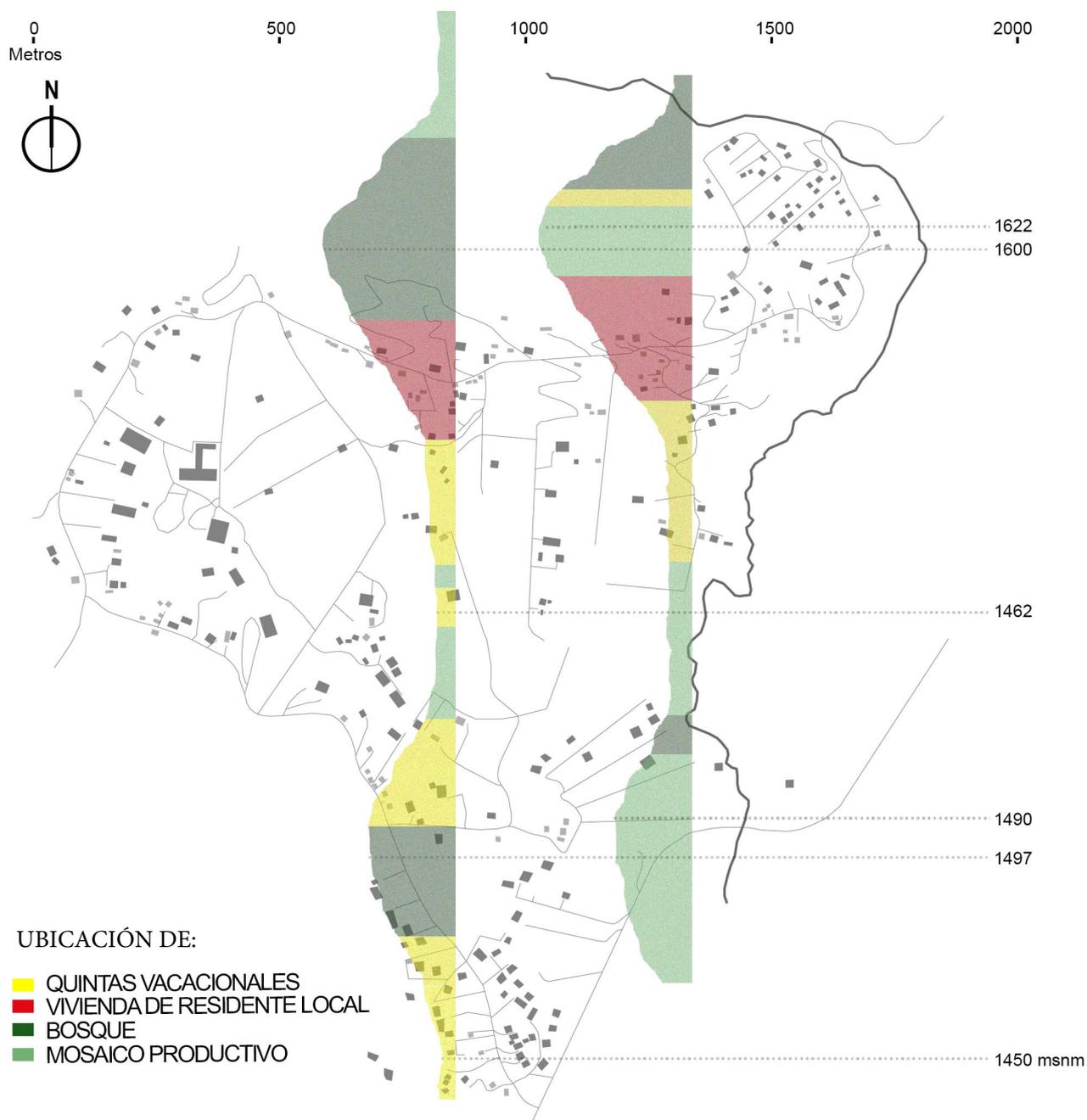


FIGURA 2.5: Perfil topográfico de la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia

2.3. Movilidad Vial

La red vial permite el desplazamiento y comunicación de la población, posibilitando las actividades económicas, sociales, recreativas entre otros, los tramos viales dentro del caso de estudio se clasifican de la siguiente manera:

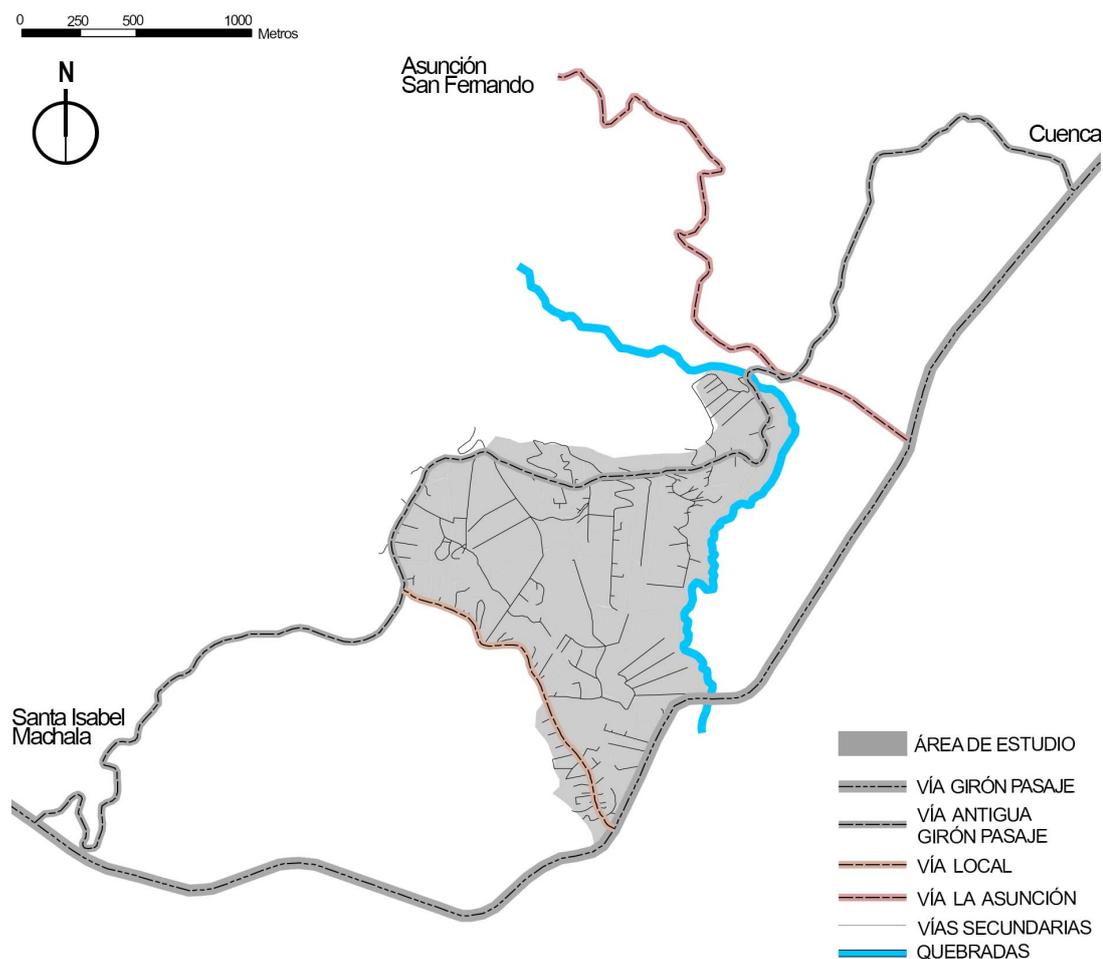


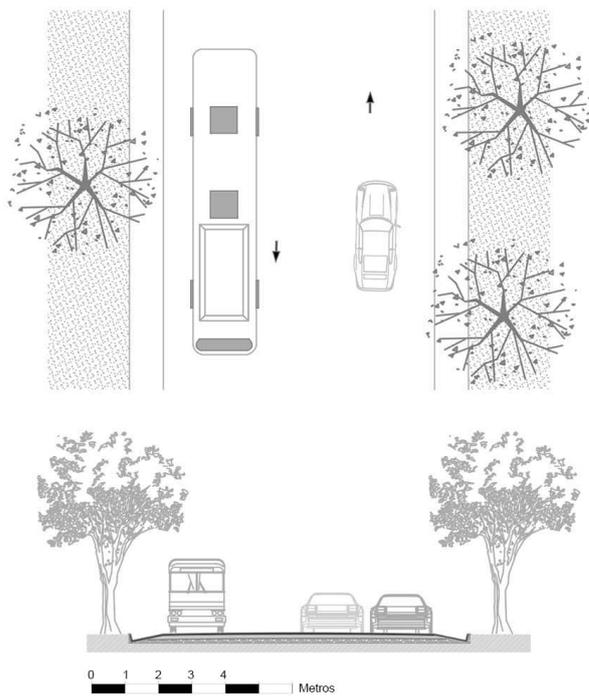
FIGURA 2.6: Vías de acceso a la comunidad. Fuente: Elaboración a partir de imagen satélite Google Earth.

Vía Interprovincial: Caminos de alta jerarquía funcional conectan provincias y sirven para viajes de larga distancia y alta movilidad (Ministerio de transporte y Obras Públicas, 2013), siguiendo con este concepto se define a la vía Girón – Pasaje dentro de esta categoría (Ver figura 2.7).

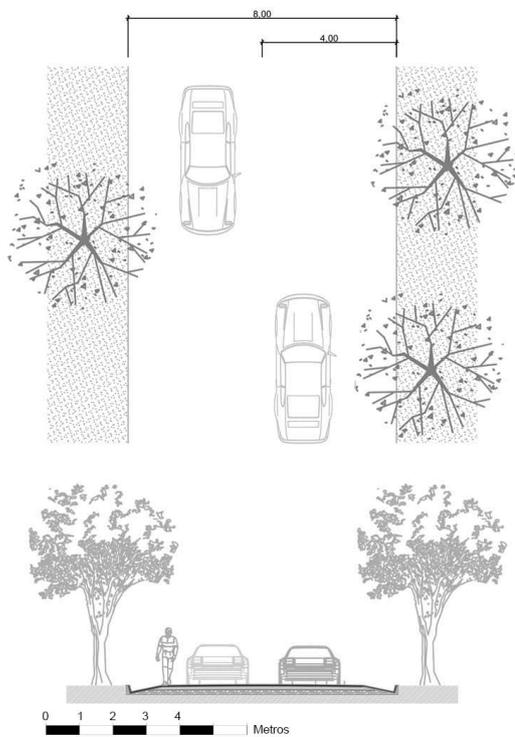
Vías Interparroquiales: Estas permiten el flujo vehicular entre los diferentes asentamientos parroquiales al igual que la vía la Asunción (Ver figura 2.7).

Vías Comunales: Caminos de mediana jerarquía funcional, constituidos por aquellos cuya función es la de recolectar el tráfico, que llegan a través de los caminos locales para conducirlos a los corredores arteriales, perteneciendo a esta categoría la vía el Portón y vía Antigua Girón Pasaje (Ver figura 2.8).

Vías vecinales o locales: Son las carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos que permiten el acceso a los predios (Ver figura 2.8).



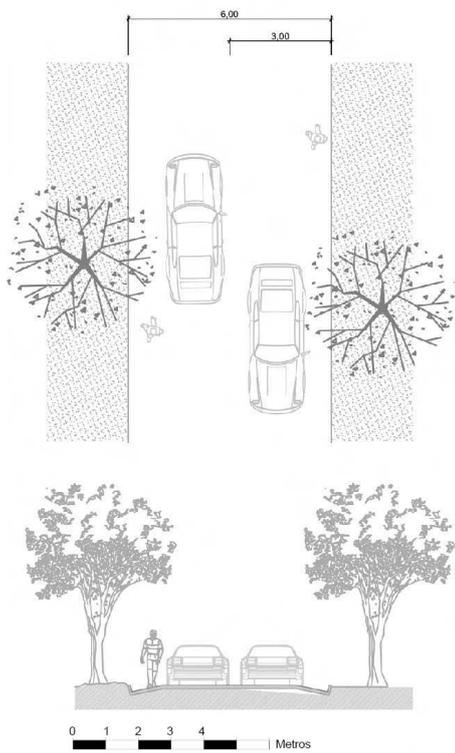
Vía Provincial: Vía Girón – Pasaje



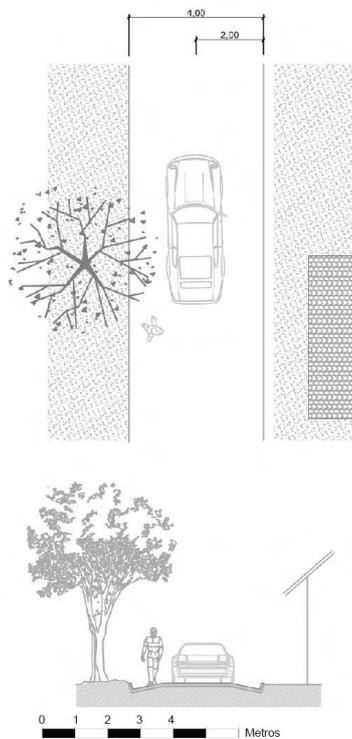
Vía Interparroquiales: Vía la Asunción



FIGURA 2.7: Corte y estado actual del sistema vial. Fuente: Elaboración propia



Vía Comunales: Vía Antigua
Girón – Pasaje



Vías Locales



FIGURA 2.8: Corte y estado actual del sistema vial. Fuente: Elaboración propia

En el caso de estudio las vías asfaltadas son la Vía Girón-Pasaje de 10 m de ancho, con carriles definidos (ida y vuelta) y la vía a la Asunción de 8m, las vías locales tienen una dimensión de 4 m de ancho, cabe mencionar que ninguna de las vías es planificada con veredas para la movilidad del peatón, dado que únicamente son creadas para facilitar el acceso vehicular (Ver figura 2.7 y 2.8).

Entre el año 2005 – 2008 la vía Cuenca - Girón – Pasaje entra en proyecto de reconstrucción vial de un primer tramo: Cuenca – Lentag y segundo tramo: Lentag – San Francisco entre 2015 – 2017 datos según el portal público de noticias de Ministerio de transporte y obras públicas, mejorando de esta manera la calidad de vial de la carretera principal que comunica las provincias Azuay y El Oro.

El área de estudio cuenta con un sistema vial que permite el acceso a cualquier punto del territorio, especialmente las mejoras realizadas en la vía Girón-Pasaje, atraen a la población de alto poder adquisitivo de las ciudades cercanas como Cuenca, para implantar sus quintas vacacionales debido que el desplazamiento desde su lugar de origen hasta el caso de estudio es más fácil y requiere de menos tiempo que en otras épocas.

2.4. Atracción turística

La aparición de nuevos grupos sociales, la cercanía con Cuenca y su clima favorable, tanto en la comunidad como en el Valle de Yunguilla ha generado la implantación de nuevos equipamientos recreacionales como son (ver figura 2.9):

- Las hosterías conocidas también como balnearios aparecieron cerca de la comunidad de estudio entre los años 2001 – 2017, en el valle de Yunguilla existe alrededor de 20 hosterías de las cuales 7 están cerca de la comunidad de Tobachirí y San Antonio.
- Mapanagua una especie de bar-discoteca al aire libre, conocido por sus ventas del tradicional alcohol mezclado de caña de azúcar; este lugar apareció en el año 2003, en el cual ganó un gran reconocimiento por los moradores del lugar y de las ciudades cercanas, lo cual influyó para la creación de 2 locales de similares características en los años 2008 y 2016 respectivamente.
- Parque extremo fue construido en el año 2012, como un centro de deportes extremos (carreras de rally) y otras actividades de ocio, tiene una inversión millonaria en infraestructura la cual fue creada con la finalidad de atraer una gran cantidad de personas de la localidad y de ciudades cercanas; a lo que [Coccia y DiCampli \(2018\)](#) califica como un ‘turismo extractivo’ en donde la economía turística se vuelve más importante que cualquier actividad agrícola, reemplazándola por actividades que responden a las demandas turísticas.

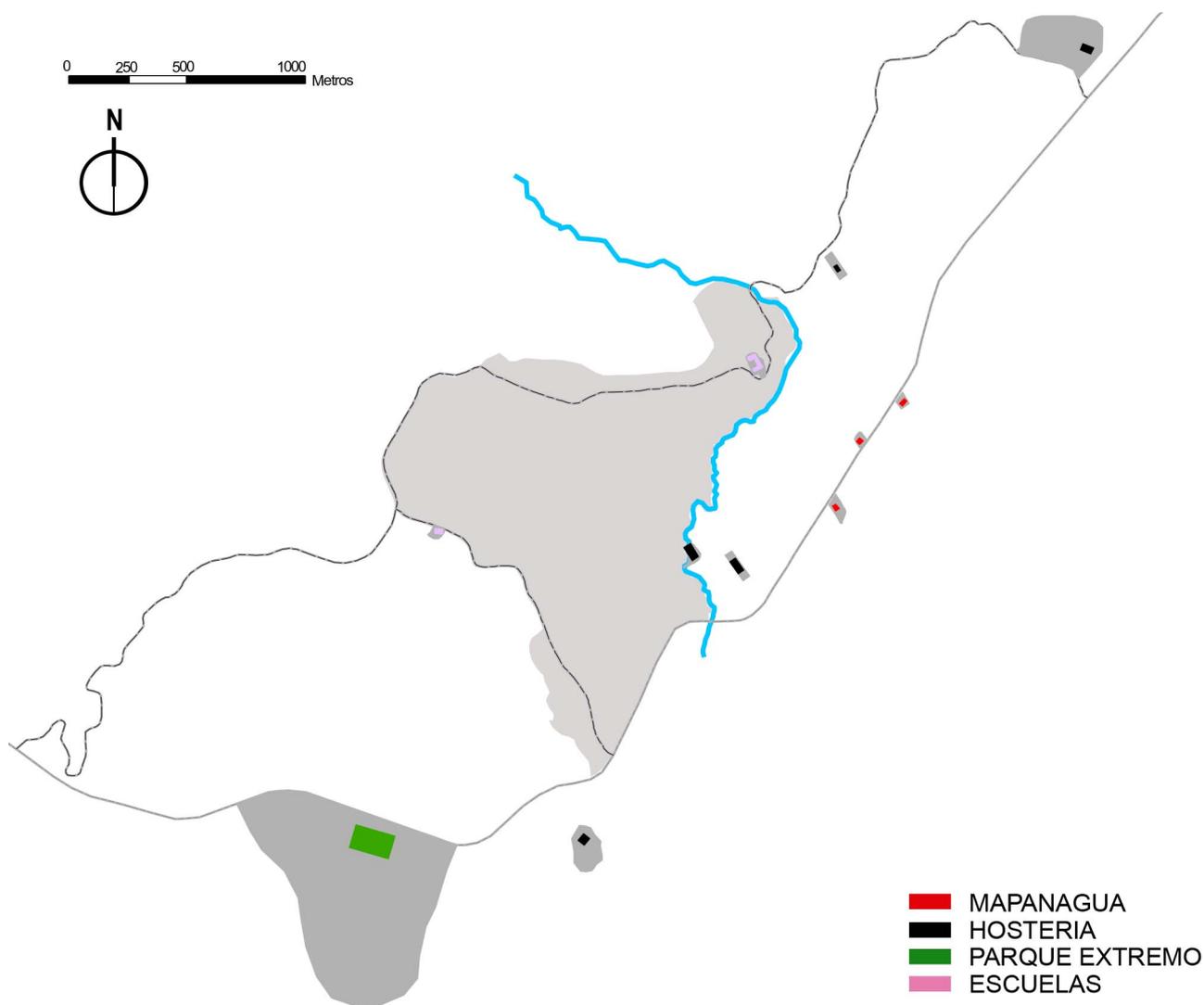


FIGURA 2.9: Equipamientos recreacionales y educativos. Fuente: Elaboración a partir de imagen satelital Google Earth.

2.5. Expansión residencial y su influencia vial (1989-2018)

Las viviendas de residentes locales existentes en el área de estudio están ubicadas en el trayecto de la vía Antigua Girón – Pasaje y la vía el Portón mientras que la ubicación de las quintas vacacionales están más en la parte céntrica de la comunidad (Ver figura 2.11).

En 1989, en la comunidad prevalecía las viviendas que eran habitadas por personas nativas del lugar, sin embargo, desde 1994 el escenario cambia, las quintas han superado a las viviendas locales (Ver gráfico 2.10), para los autores (Mendoza, 2016) y (Lorenzen, 2015) esta restructuración espacial es un proceso que caracteriza a la gentrificación en donde los habitantes de origen o de bajos ingresos están siendo desplazados por la llegada de nuevos residentes de ingreso elevados.

En las siguientes figuras 2.10 y 2.11 se puede observar en el 1994 las quintas vacacionales superan a las viviendas locales incidiendo en la construcción de nuevas vías, que resultan ser ramificaciones de las vías arteriales o colectoras y son de acceso exclusivo para las quintas vacacionales; el crecimiento de las quintas se da por varios factores, siendo uno de ellos porque el Valle de Yunguilla se da a conocer como un lugar turístico y por su clima, ya que presente 4 distintos tipos climas, no así en el caso de Tobachirí y San Antonio presenta un clima subtropical muy seco (18 a 22 C°) (Palta, 2014), que ha influenciado en la creación balnearios turísticos y la implementación de quintas vacacionales con piscinas privadas.

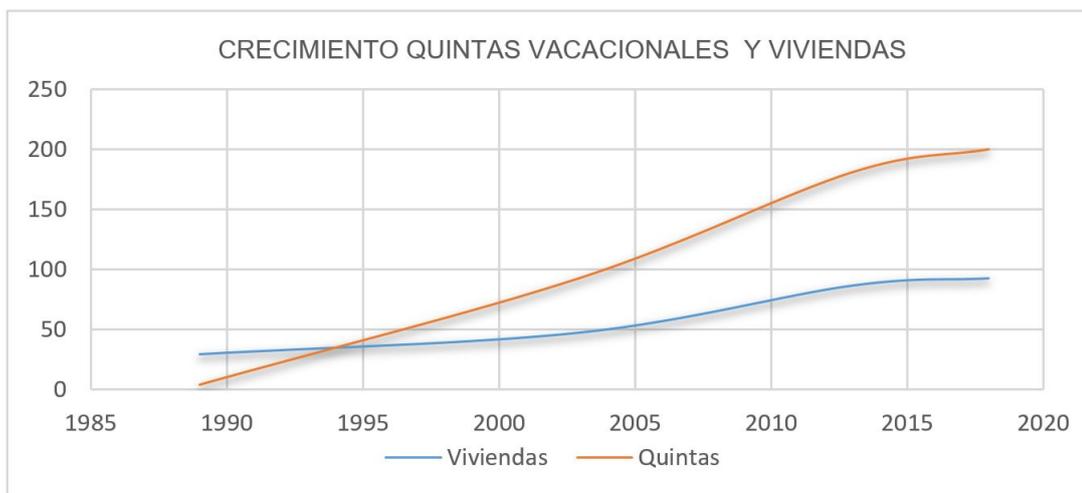


FIGURA 2.10: Gráfico de incremento de quintas y viviendas desde 1989. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las fotos aéreas proporcionadas por el IGM e imagen satelital Google Earth.

En el año de 2013 el crecimiento de las quintas vacacionales sigue en aumento (Ver gráfico 2.10) y en la actualidad (2018) existen 200 Quintas, 92 viviendas (residencias temporales) y 3 moliendas, es notorio que en casi todos los periodos de análisis existen más quintas que viviendas, estas viviendas son habitadas por personas de la comunidad mientras que en las quintas por personas de otras ciudades cercanas o extranjeros que ocupan sus propiedades únicamente en feriados o fin de semana.

De igual forma en cada periodo de análisis el crecimiento de las vías locales en la comunidad ha tenido un incremento notorio produciendo una gran fragmentación del suelo en detrimento de la actividad agrícola siendo de vital importancia para las quintas ya que la única finalidad que cumple es para el ingreso a las mismas, mientras que en el año de 1989 las únicas vías existentes brindaban servicio a toda la comunidad, para el ingreso a las moliendas, para el transporte de la caña de azúcar y algunos productos agrícolas (Ver figura 2.11).

Es así como la gentrificación se ha generado por la atracción turística que tiene el valle de Yunguilla por ser un lugar ideal para descanso tanto para adultos y jóvenes; en el área de estudio se puede observar que empieza una competitividad por construir la mejor quinta (Ver figura 2.13), generando un auge de construcción en todo el Valle de Yunguilla,

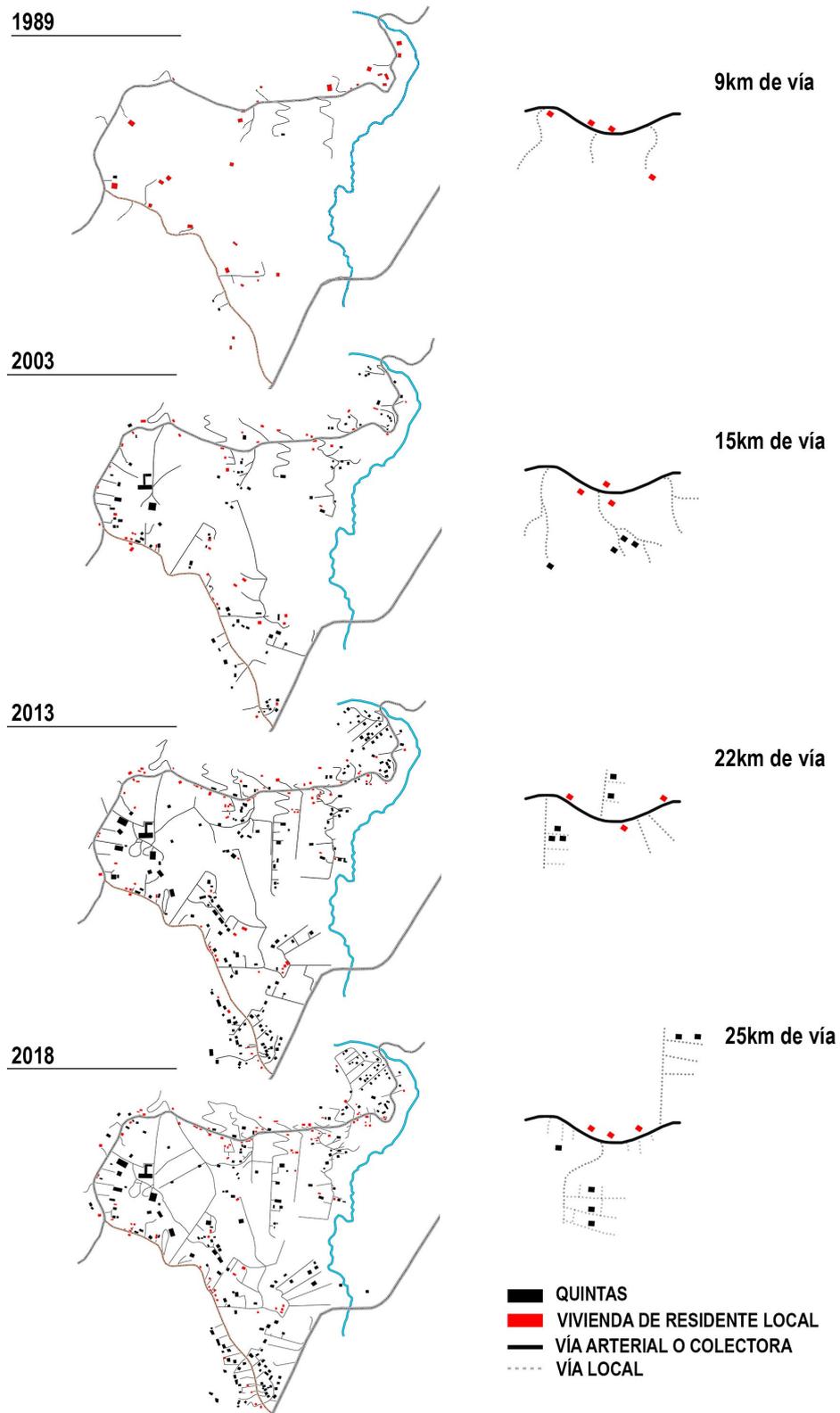


FIGURA 2.11: Análisis de vías y edificaciones. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM e imagen satelital de Google Earth.

provocando que las personas con grandes recursos económicos de las ciudades cercanas realizan grandes inversiones para la construcción de su quinta vacacional, generando un crecimiento en el sector de la construcción y un desplazamiento de las personas nativas a otros sectores, en la actualidad estas quintas vacaciones la mayor parte del tiempo pasan abandonadas y otras son construidas por inmobiliarias para su comercialización quienes ponen en venta o alquiler por días según la necesidad del cliente.

La comunidad al estar siendo ocupada por diferentes grupos sociales: población local, población de otras ciudades y extranjeros, ha generado una diversidad de tipologías arquitectónicas en las edificaciones, en la figura 2.13 la primera fotografía es una vivienda tipo de la comunidad local, en la segunda fotografía podemos observar las primeras quintas construidas tenían una inversión baja, con espacios verdes y huerto, en la tercera fotografía vemos que en la actualidad las construcciones de las quintas tienen una inversión grande, es decir una edificación moderna con espacios verdes, piscinas, áreas deportivas y de ocio cuya extensión puede superar la hectárea, provocando gran consumo de suelo y recursos (agua), esto sucede en la comunidad y también en todo el Valle de Yunguilla.

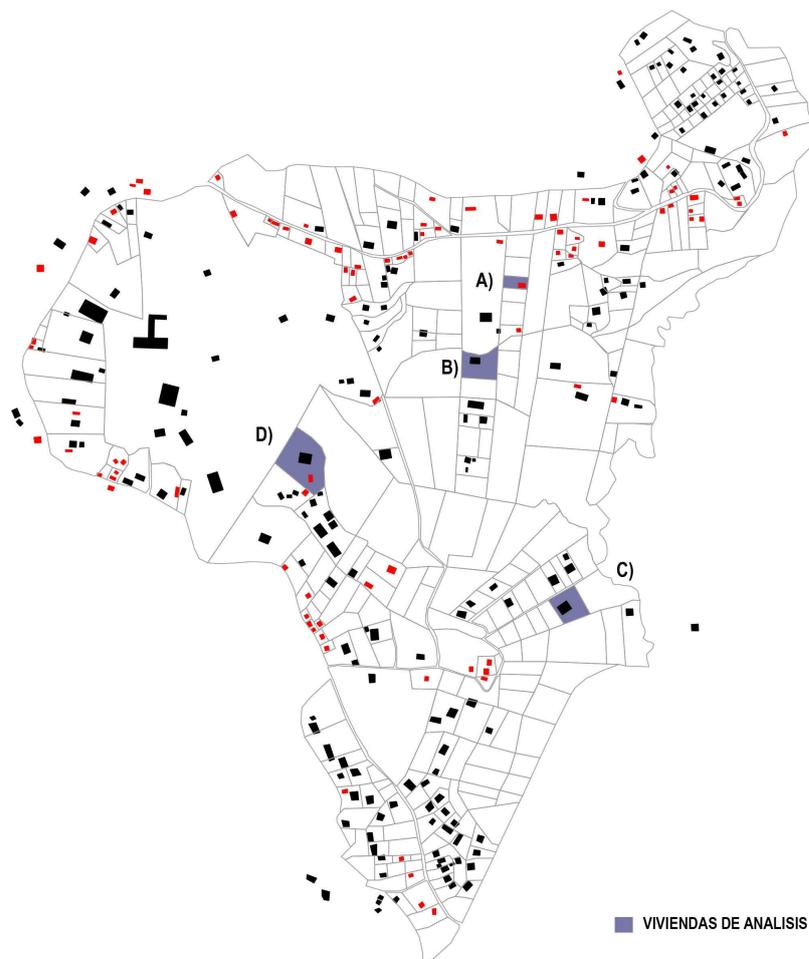


FIGURA 2.12: Mapa de ubicación de viviendas y quintas. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM e imagen satelital de Google Earth.

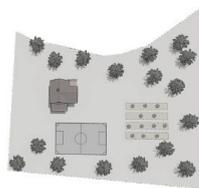
NIVEL SOCIAL BAJO (A)

Zona de cultivo y plantas frutales
con 0.15 ha



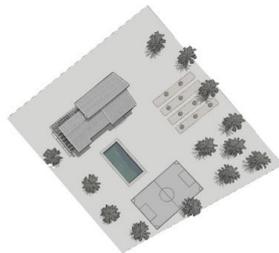
NIVEL SOCIAL MEDIO (B)

Zona de cultivo, cancha y jardín
con 0.45ha



NIVEL SOCIAL ALTO (C)

Zona de cultivo, cancha, piscina y jardín
con 0.45ha



NIVEL SOCIAL ALTO (D)

Zona de cultivo, cancha, piscina y jardín
con 1ha

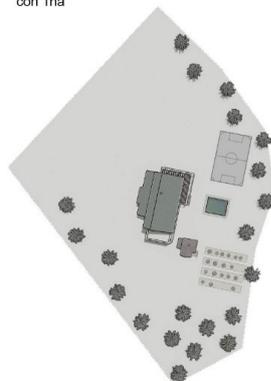


FIGURA 2.13: Tipología de edificaciones. Fuente: Elaboración propia

2.6. Elitización del territorio

La comunidad local ante la presión turística y especulación del suelo han optado por vender sus mejores parcelas y desplazarse hacia terrenos donde las pendientes superan el 20% y no es favorables para la construcción, pero son de bajo costo, por lo que en la actualidad la ubicación de las viviendas está en zonas de riesgo, habitadas por las personas locales de bajos recursos económicos que no les permite adquirir grandes parcelas en las zonas más seguras y atractivas de la comunidad, mientras que en las zonas menores al 20% están siendo ubicadas las quintas vacacionales habitada por una clase social alta y extranjeros (Ver figura 2.14), entrando el territorio a un proceso de "gentrificación de elitización". En donde una población con mayor poder adquisitivo se instala en zonas seguras, desplazando a la población nativa (Nates, 2008).

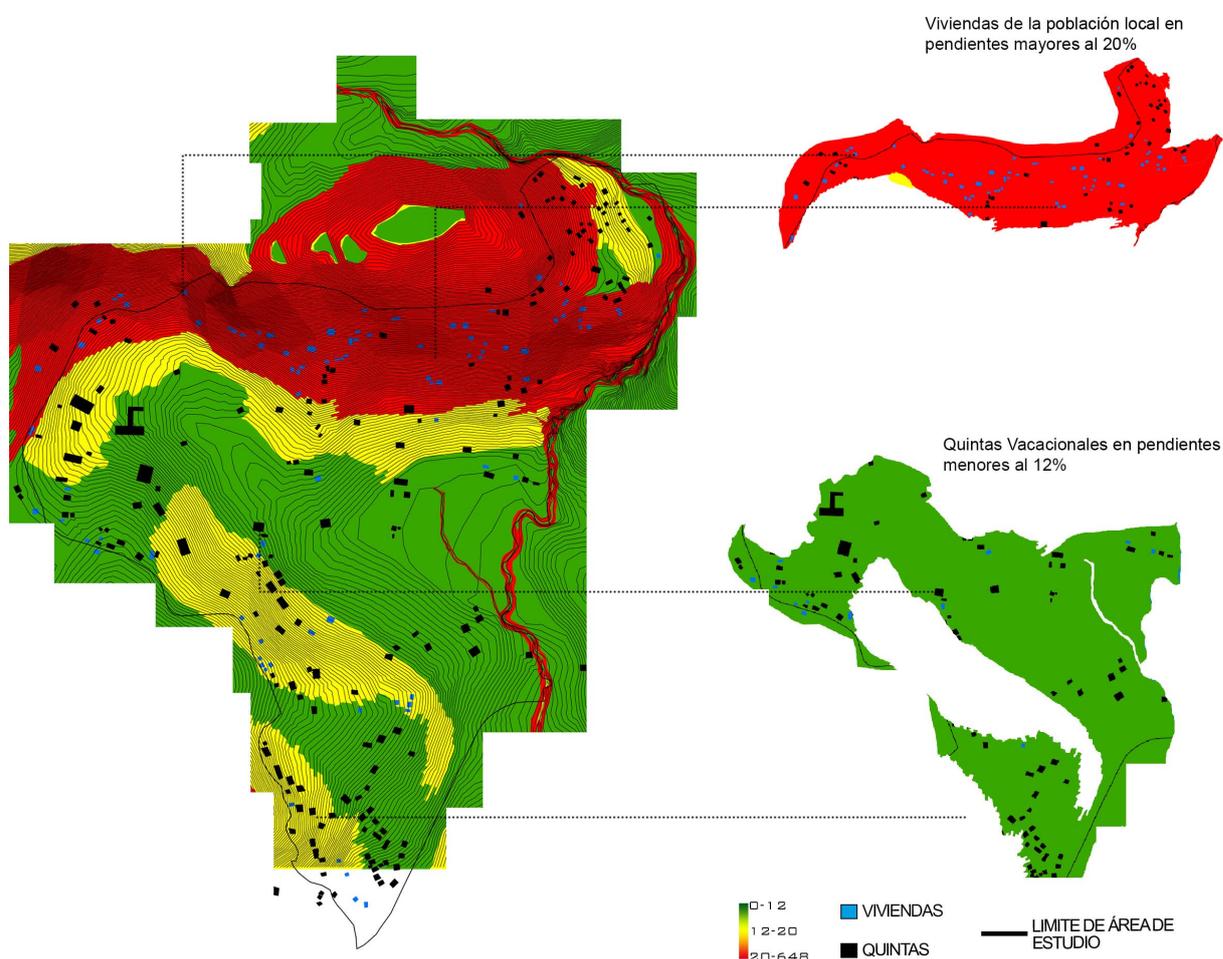


FIGURA 2.14: Tendencia de ubicación de quintas y viviendas. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM

2.7. División del suelo

El parcelamiento en la comunidad de Tobachirí y San Antonio está formada por una trama irregular producida por su topografía, en el año 1989 el parcelamiento era de 75 lotes, de grandes extensiones comúnmente median entre 10.000 m² a 15.000 m² (Ver Figura 2.16), los usos de estos lotes eran para agricultura y siembra de caña de azúcar como se detallará en los apartados 2.8, los lotes en esta época tenían un valor de 0.50 – 2.00 dólares según, ([Registraduría de la propiedad, 2018](#)) (Ver Tabla 2.2).

Tabla 2.2: PRECIOS DE TERRENO DENTRO DEL CASO DE ESTUDIO. FUENTE: ESCRITURAS HISTÓRICAS Y ACTUALES PROPORCIONADAS POR LA REGISTRADURIA DE LA PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN SANTA ISABEL, 2018

AÑO	M2
1970	0.50-2 \$
2000	2-5 \$
2010	20-30 \$
2018	40-50 \$

En el año 2003 estos lotes de grandes extensiones se empiezan a fragmentar por diferentes razones; unas por herencias y otras por la venta para la construcción de quintas vacacionales, influenciado por la llegada de los gentrificadores que buscan los mejores lotes con hermosas vistas y con pocas pendientes a lo que [Ardila Peña \(2015\)](#) menciona que existe un predominio de una población con admiración hacia los paisajes planos, bucólicos e idílicos; en ese mismo año existieron 94 lotes y una superficie que variaba entre 5.000 m² a 8.000 m², (Ver gráfico 2.15) (Ver figura 2.16), los mismos que son destinados para construir quintas vacacionales por una clase social media.

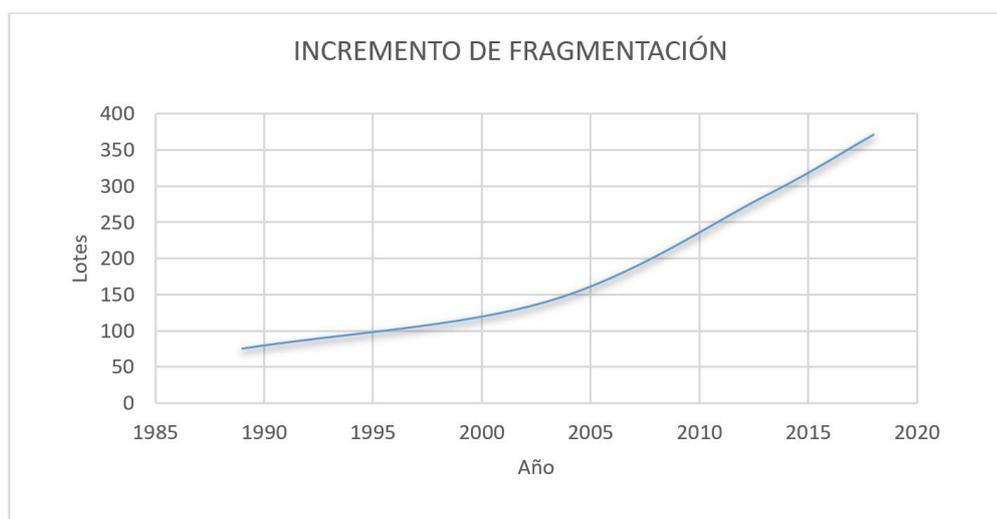


FIGURA 2.15: Gráfico fragmentación del suelo 1989 - 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de fotografía aérea proporcionada por el IGM

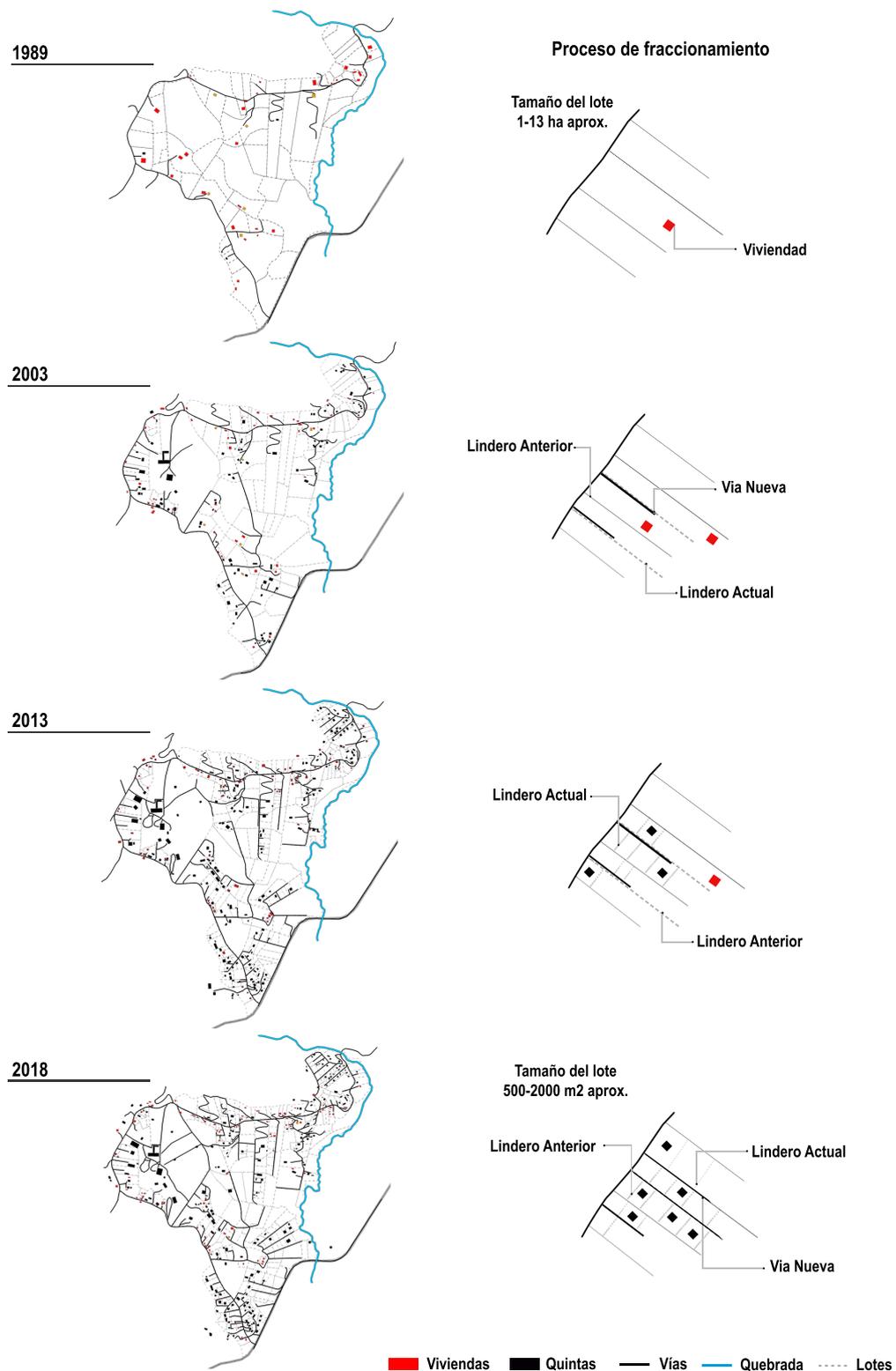


FIGURA 2.16: Fragmentación del suelo 1989 - 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM

En 2013, la tendencia de fragmentación del suelo continúa llegando a 286 lotes en donde el promedio de lote va desde los 2.000 m² a 5.000 m², la cantidad de lotes se ha duplicado los mismos que son adquiridos por una renta alta, las parcelas en la época llegan a un valor de 20-30 dólares el m². mientras que en la actualidad (2018) existen 371 lotes y el promedio de lote es de 500 m² a 2.000m² y su costo va entre 40-50 dólares el m² (Ver Tabla 2.2); la atracción de las zonas rurales por parte de una población externa genera una atracción a la parte inmobiliaria (Ardila Peña, 2015) (Nates, 2008), al igual que el crecimiento del sector de la construcción va acompañado del crecimiento de valor de los suelos rurales y el declive de las actividades agrícolas tradicionales (Coccia y DiCampi, 2018), el parcelamiento y las construcciones han generado pérdidas de grandes zonas verdes de agricultura siendo remplazadas por espacios de ocio y descanso como son las quintas vacacionales (Ver figura 2.16).

2.8. Transformación espacial

La gentrificación no está definida únicamente por un desplazamiento de residencia o de personas, sino también existe un desplazamiento en la parte socio económica y pérdida de las actividades agricultura de las personas nativas (Lorenzen, 2015); las moliendas reflejan este hecho, en el análisis de 1989 muestran como estas fueron imponentes edificaciones para la economía de la comunidad con grandes extensiones de suelo para el cultivo de caña y la producción de panela, era una fuente de empleo para población local, sin embargo al paso de los años estas moliendas van perdiendo protagonismo (Ver figura 2.17 y 2.18).

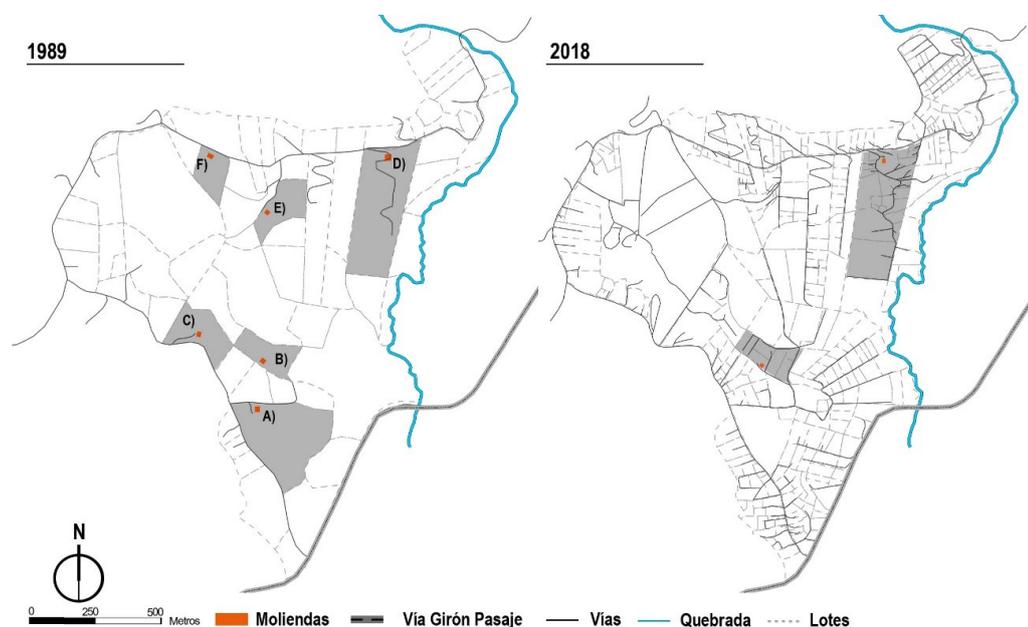


FIGURA 2.17: Ubicación de Moliendas 1989 y 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM

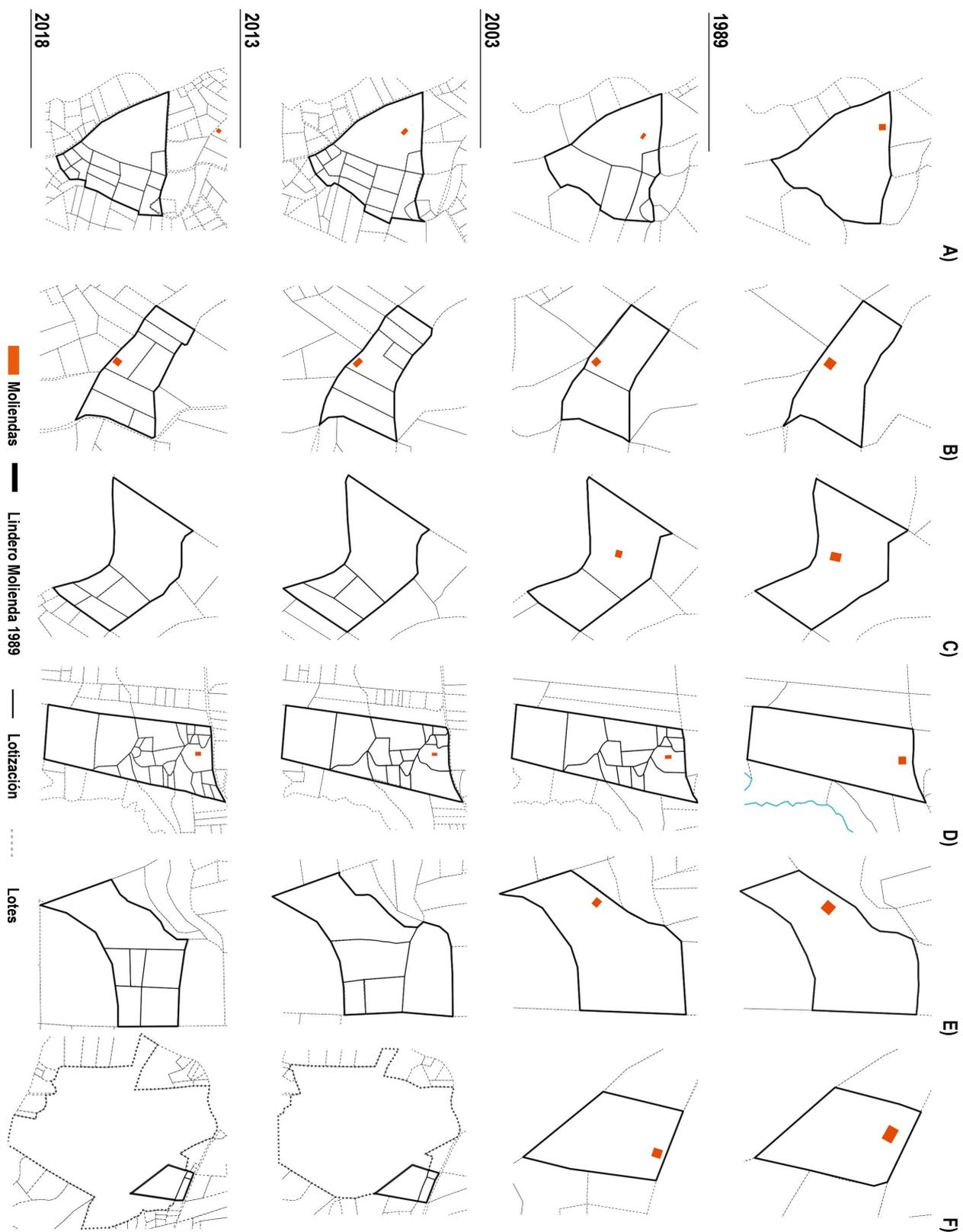


FIGURA 2.18: Parcelamiento de moliendas 1989 al 2018. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM

Las moliendas de grandes parcelas en 1989 se han fragmentado para su comercialización y posterior construcción de quintas vacacionales, al adquirir una propiedad y cambiar su actividad productiva ha provocado que estas moliendas desaparezcan y con ello parte de la identidad de la comunidad, produciendo un cambio socio-económico en la población, las cual ha tenido que cambiar su actividad productiva a una comercial; esto al igual que en Vilcabamba-Loja se debe a la existencia de una población dispuesta a pagar por una propiedad a precios elevados, por lo que el campesino ve como su suelo en estado productivo tiene menos beneficios que el valor de su propiedad (Gascón, 2015); en la actualidad estas moliendas son abandonadas, únicamente permanece la infraestructura de algunas de ellas (Ver figura 2.19).

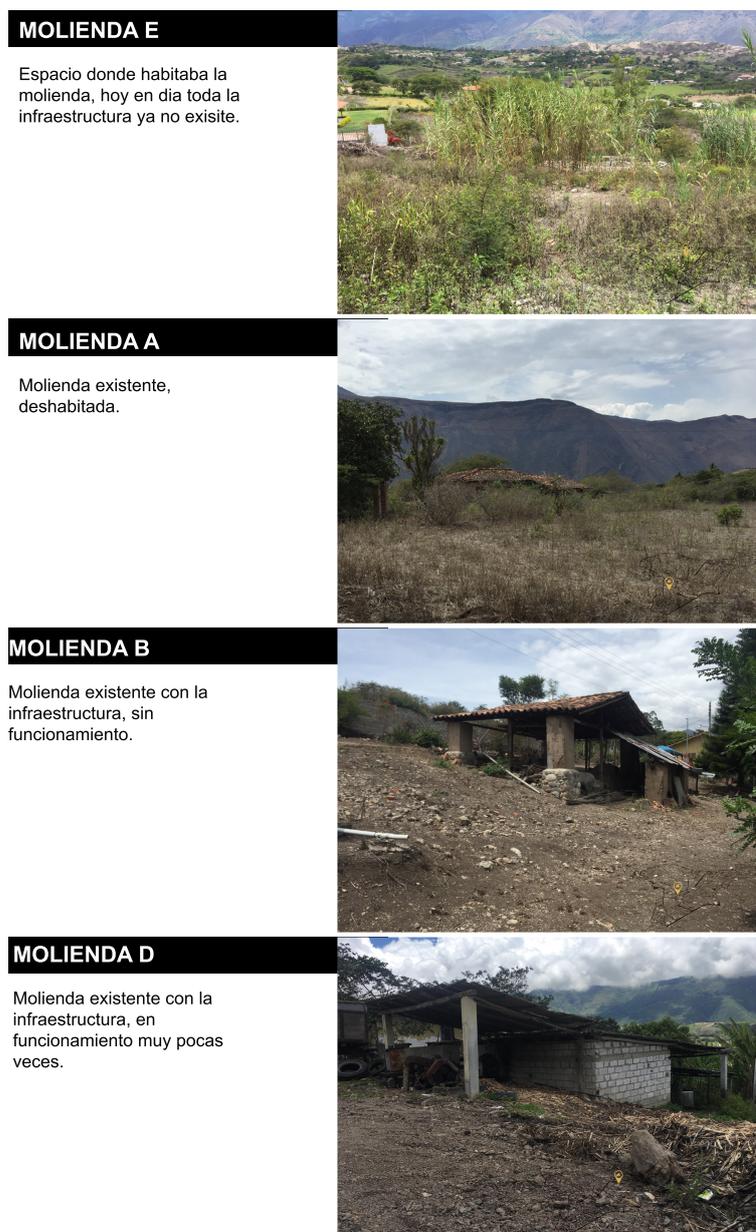


FIGURA 2.19: infraestructura de las moliendas en la actualidad. Fuente: Elaboración propia

2.9. Espacio en disputa

En la actualidad el cambio del uso de suelo es notable ya que existe en su mayoría solo construcciones de quintas vacacionales en donde anteriormente eran espacios de agricultura y para la cosecha de caña de azúcar, esto ha influenciado también en el cambio social y cultural de las personas originarias del sector, generando un cambio de actividades agrícolas a la construcción y comercio (Ver figura 2.20).



FIGURA 2.20: Quinta vacacional construida en zona de cultivo de caña de azúcar. Fuente: Elaboración propia

En la figura 2.21 cada periodo de análisis se demuestra cómo va en aumento el crecimiento de las quintas vacacionales o segundas residencias mientras que los cultivos de caña de azúcar y áreas de bosques van desapareciendo, esto nos indica que en cada periodo los gentrificadores van tomando posición de estos lugares generando cambios del uso del suelo y de las actividades, por lo tanto con lo expuesto por (Ardila Peña, 2015) acerca de que la gentrificación modifica la estructura social, cultural, económico, de la población local, podemos afirmar que la zona de estudio se encuentra en el proceso de gentrificación; para Lorenzen (2015) existen aportaciones positivas en la creación de empleos; sin embargo, al igual que el estudio en Vilcabamba la comunidad local pasa de ser un agricultor con una entidad económicamente independiente, generador de sus propios fondos a empleos precarios (albañiles, jardineros, fontanero) sirviendo a los turistas residenciales.

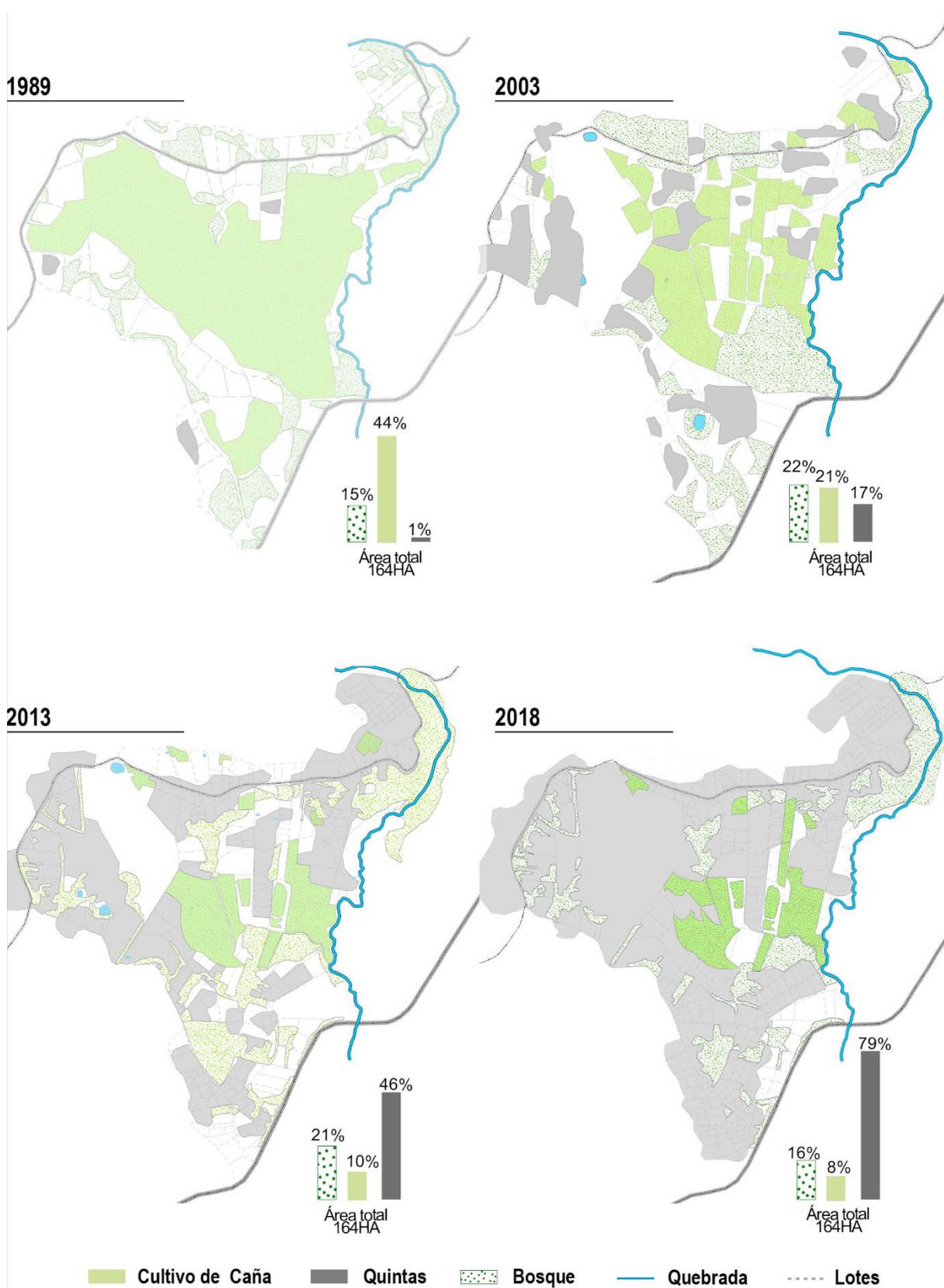


FIGURA 2.21: Cambio de uso de suelo. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM

2.10. Agua, comunidad y metabolismo

Los canales de riego en la comunidad eran de gran importancia para las haciendas y los moradores que tenían sus cultivos, entre 1989 y 2003 los canales principales abastecían de agua de riego en toda la comunidad, en el 2013, el crecimiento de las edificaciones y lotizaciones ha provocado a que muchos de estos canales se pierdan por el cambio de actividades productiva del suelo, en la actualidad la perdida de estos canales es notable por la invasión de nuevas lotizaciones y construcciones, también por la desaparición de las molindas y del cultivo de caña de azúcar (Ver figura 2.23).

Al desaparecer los canales de riego se empieza a realizar pequeños reservorios elaborados artificialmente para riego del césped o jardines de las quintas y ya no para los cultivos de caña y productos agrícolas (Ver figura 2.23).

La comunidad posee una vertiente de agua natural que ha permanecido en el tiempo, pero se ve amenazada por la lotización y construcción realizadas en su cercanía (Ver figura 2.22).



FIGURA 2.22: Vertiente de agua natural. Fuente: Elaboración propia

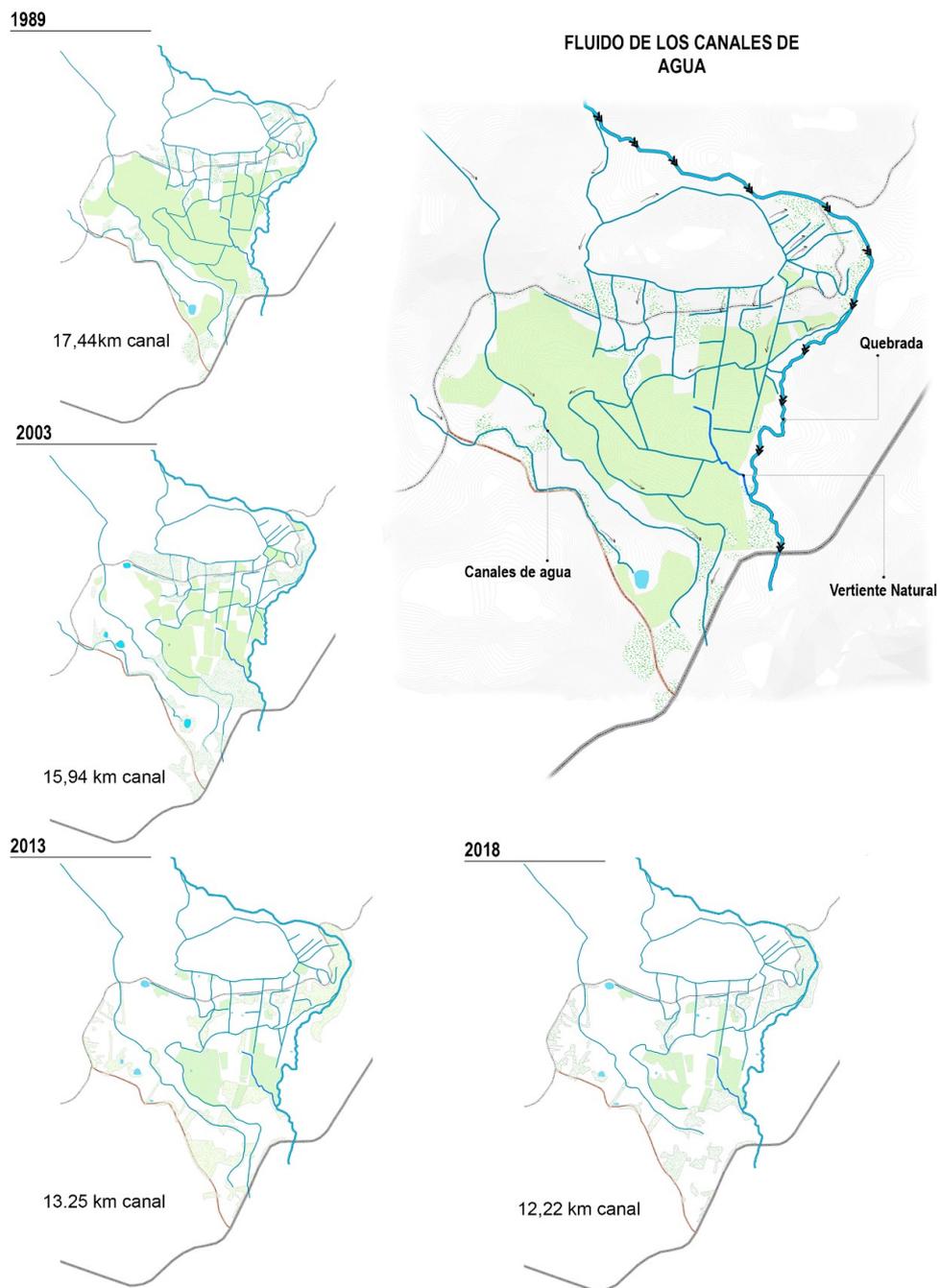


FIGURA 2.23: Perdida de los canales de riego. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea proporcionada por el IGM e imagen satelital Google Earth.

2.11. Alta demanda del servicio de agua potable

La comunidad cuenta con un servicio de agua potable para sus habitantes, hoy en día son 157 usuarios de la Junta de Agua Potable de Tobachirí, la cual está conformada por habitantes de diferentes zonas del país y extranjeros, como se observa en las figuras 2.24 y 2.25. Además, muestra que la mayor parte de los usuarios radican en la ciudad de Cuenca siendo un 87%, otra parte de los usuarios son nativos de la misma comunidad llegando a un 13%.

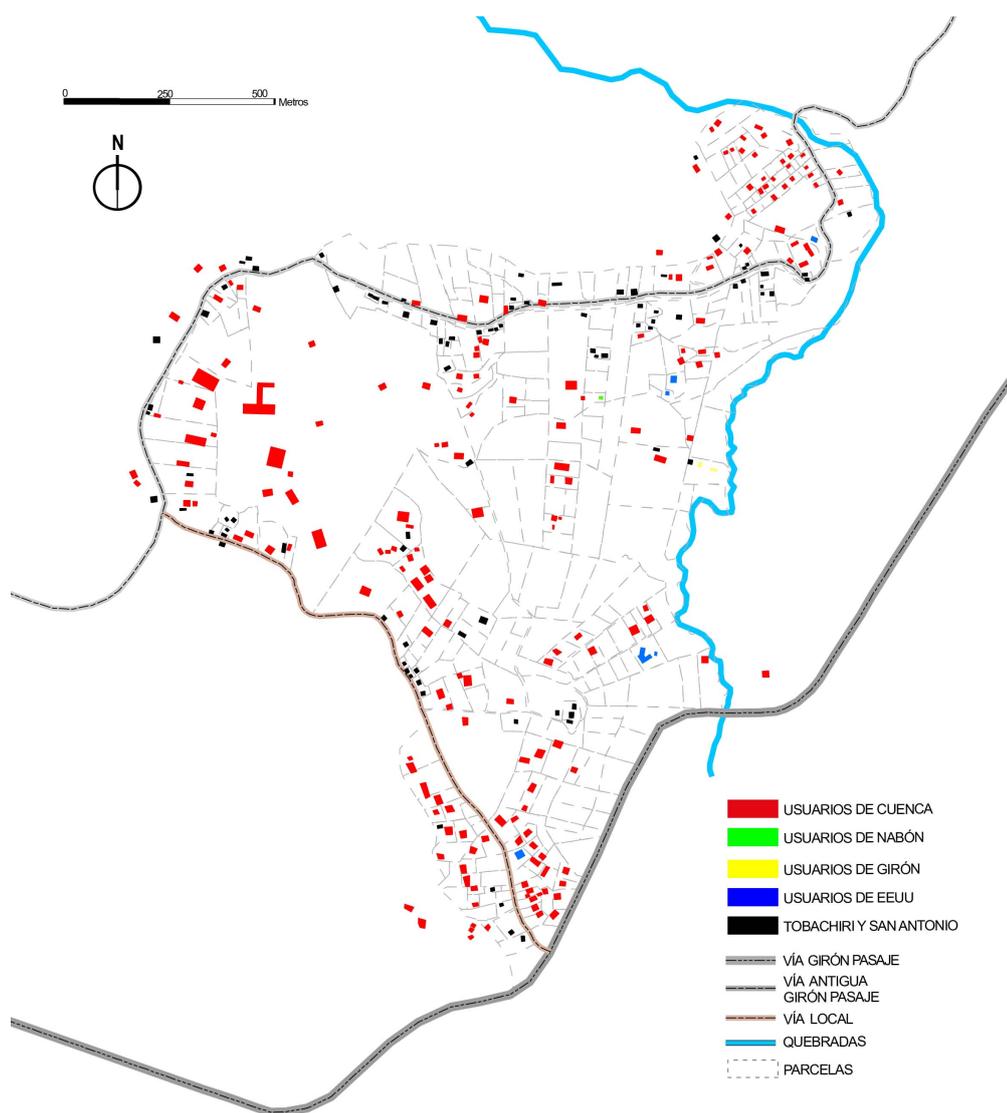


FIGURA 2.24: Ciudad de origen de los usuarios. Fuente: Elaboración propia a partir de información de la junta de agua potable de la comunidad de Tobachirí e imagen satelital Google Earth.

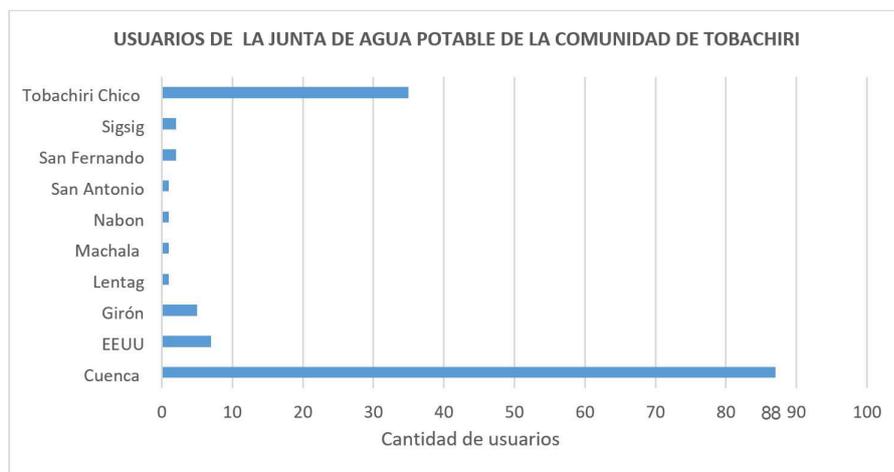


FIGURA 2.25: Ciudad de origen de los usuarios. Fuente: Junta de agua potable de la comunidad de Tobachirí.

El flujo de agua es normal en los días laborables, pero en épocas de feriados y fines de semana el flujo del agua no es suficiente para la demanda requerida de los usuarios, la gráfica 2.26 muestra claramente este hecho en donde el consumo de agua por parte de las quintas vacacionales son en el feriado de carnaval en marzo y vacaciones escolares en agosto, septiembre y en octubre el cual coincide con el feriado del 9 de octubre, estas épocas de vacaciones o días feriados, incrementa la llegada de los usuarios de las quintas que radican en la ciudad de Cuenca y ciudades cercanas generando un déficit del servicio de agua potable en la comunidad, mientras que en épocas de trabajo el flujo del agua cumple con la demanda de los usuarios nativos (Ver figura 2.26).

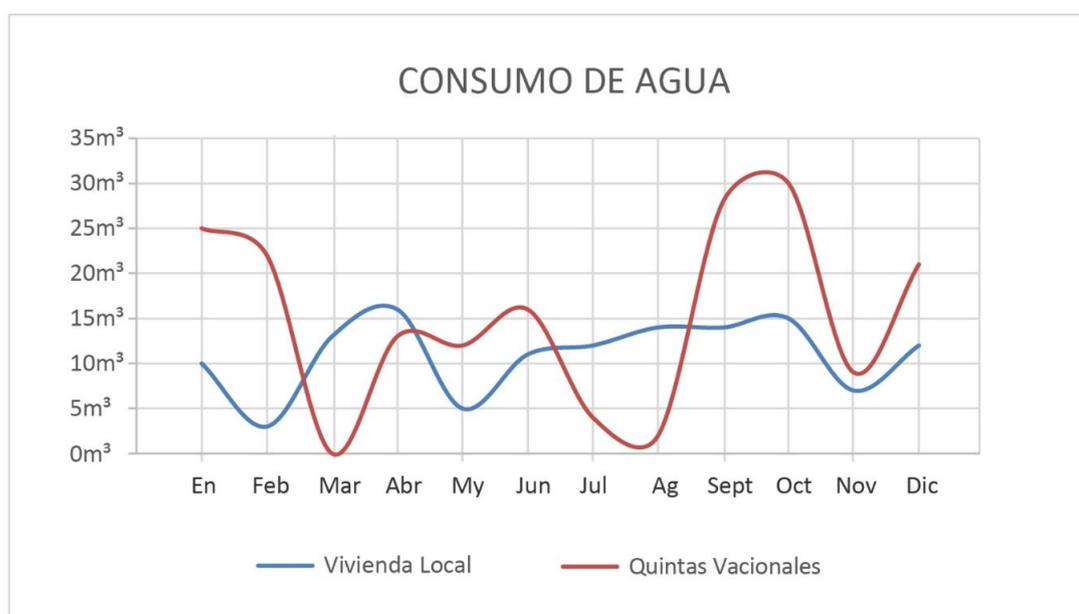


FIGURA 2.26: Consumo de agua potable usuarios locales y usuarios Residenciales Fuente: Junta de agua potable de la comunidad de Tobachirí.

2.12. Comercialización del suelo

La promoción de compra y fraccionamiento de terrenos dentro del caso de estudio están dirigidas por inmobiliarias ubicadas en la ciudad de Cuenca y únicamente una de ellas es una inmobiliaria local, también existe letreros de venta sin ningún sello de inmobiliaria que son realizados por los propietarios locales que se encuentran a lo largo de la vía Girón Pasaje (Ver Tabla 2.3); las inmobiliarias “Casa y Casa” y “MRA Real Estate” son las que promovieron dos grandes urbanizaciones cerradas (Balcón de Gigantones y Las Puertas del Sol) de alto valor de inversión, las inmobiliarias Cuencanas a través de sus páginas web promocionan y comercializan la venta de lotes para la posterior implantación de quintas vacacionales.

Tabla 2.3: INMOBILIARIAS DENTRO LA ZONA DE ESTUDIO FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

LOGO	NOMBRE	UBICACIÓN
	Catedral Bienes Raíces	Quito Cuenca, Azogues y NY
	Real Estate	Santa Isabel
	Mandato Paredes	Cuenca
	casas & casas	Cuenca
	MRA	Cuenca
	Propietarios Locales	Santa Isabel [3ex]

2.13. Asimilación de desechos sólidos

La recolección de los desechos sólidos en la comunidad Tobachirí y San Antonio la realiza la Empresa Municipal Mancomunada de Aseo Integral de la Cuenca del Río Jubones EMMAICJ-EP, la misma da el servicio a 4 municipios Girón, Santa Isabel, Nabón y San Fernando (EMMAICJ-EP, 2018).

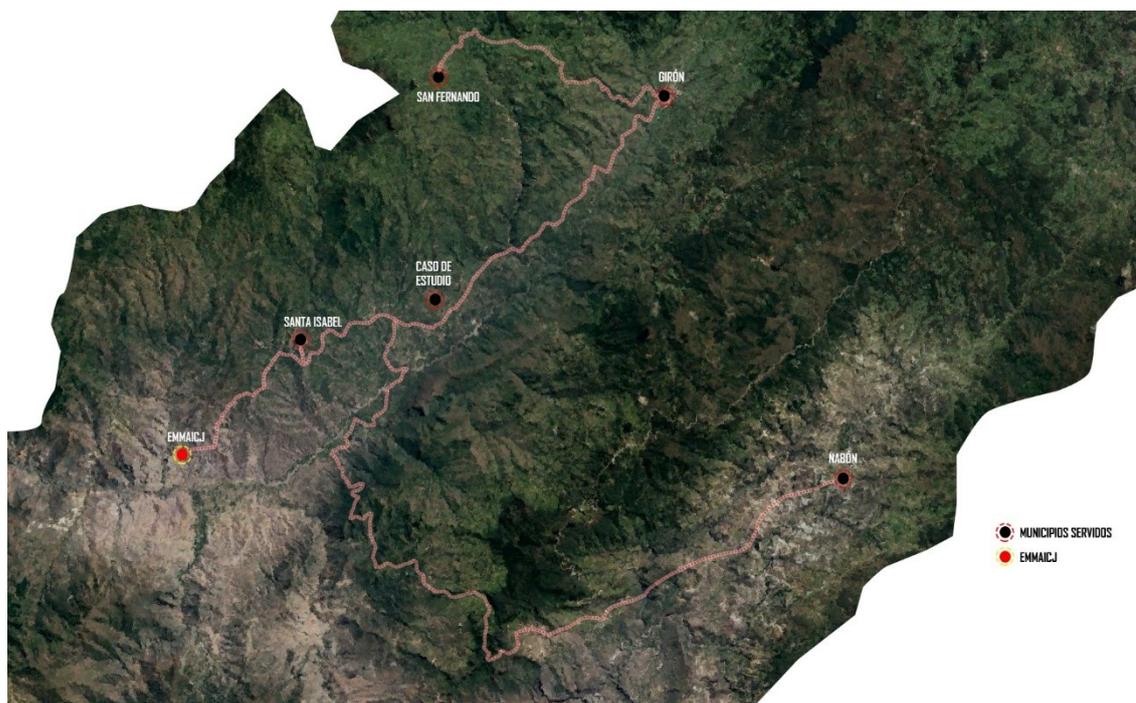


FIGURA 2.27: Municipios a la que EMMAICJ-EP brinda sus servicios de recolección y tratamiento de desechos sólidos. Fuente: EMMAICJ-EP.

Entre los servicios que brinda la empresa, está la gestión integral de los residuos sólidos que corresponde: clasificación, limpieza de los espacios públicos, recolección, transporte y tratamiento; la planta posee espacios de reciclaje (Ver figura 2.28) y compostaje (Ver figura 2.29).



FIGURA 2.28: Área de reciclaje de la empresa EMMAICJ-EP. Fuente: EMMAICJ-EP

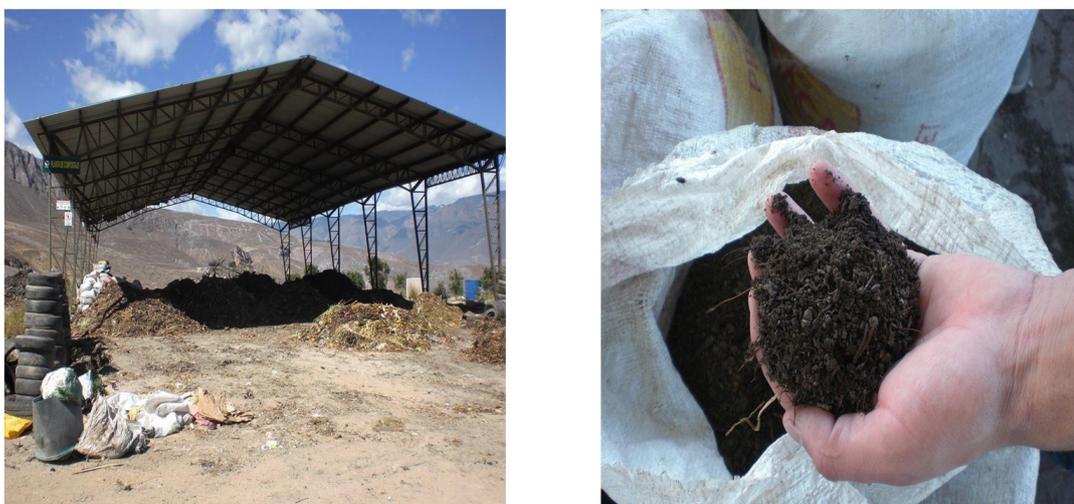


FIGURA 2.29: Área de compostaje de la empresa EMMAICJ-EP. Fuente: EMMAICJ-EP

Santa Isabel particularmente su población urbana está cubierta en un 100 %, sin embargo, en el área rural únicamente es el 29 %. A donde en el caso de estudio al formar parte de las comunidades rurales el servicio de recolección es escaso y únicamente se lo realiza un día a la semana, por lo que, en el sector los fines de semana y feriados se puede observar la basura acumulada en vías y carreteras debido a que el sistema de recolección aplicado por parte de la empresa EMMAICJ-EP no está siendo eficaz ante los cambios surgidos por este grupo de gentrificadores.

Tabla 2.4: RECOLECCIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN SANTA ISABEL. FUENTE: EMMAICJ-EP.

AÑO	POBLACIÓN	ATENDIDA	PRODUCCIÓN	RESIDUOS ANUALES
	URBANA	RURAL	ORGÁNICO	INORGÁNICO
2016	100 %	40 %	99T	992T
2018	100 %	29 %	408T	1385T

2.14. Factor de auto segregación

Las quintas vacacionales que se implantan dentro del área de estudio optan por cerrar el espacio que ocupan a través de un cerramiento, el mismo que puede ser natural con la utilización de plantas como en el caso del seto de ficus o artificial como muros de piedra, mallas metálicas, incluso han instalado elementos de seguridad como los cercos eléctricos (Ver figura 2.31) ; provocando una segregación espacial.

La figura 2.30 muestra como estos elementos cambian la organización espacial de la comunidad local, en donde los paisajes abiertos permiten a la población local relacionarse entre sí formando relaciones de amistad y afecto entre los mismos; sin embargo, los nuevos residentes al llegar únicamente en feriado, se encierran en su espacio, sin tener algún

contacto con la sociedad local y sobre todo distanciando de las viviendas de los nativos con la construcción de sus quintas y cerramientos.

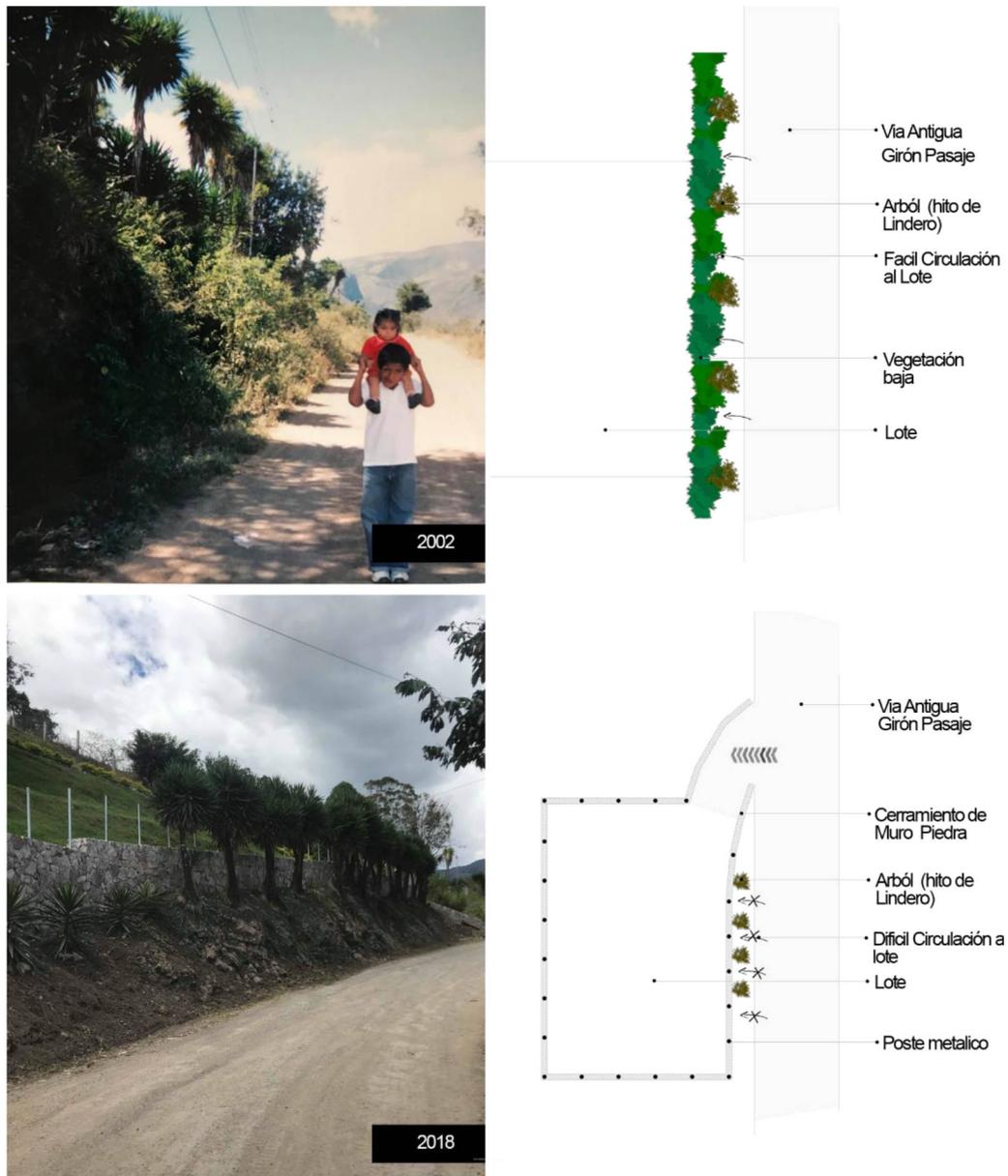


FIGURA 2.30: Segregación del territorio. Fuente: Elaboración propia

La población local transitaba por una comunidad de grandes espacios abiertos interactuando entre si, con la presencia de las quintas vacacionales se cierra estos espacios de interacción impidiendo que la comunidad continúe con sus actividades sociales, este tipo de segregación se encuentra en ciudades grandes como Guayaquil llegando a tener una marginación entre clases sociales al igual que en la pérdida de senderos peatonales que ha pesar de ser privados eran de uso público y permiten la relación de los habitantes del sector.

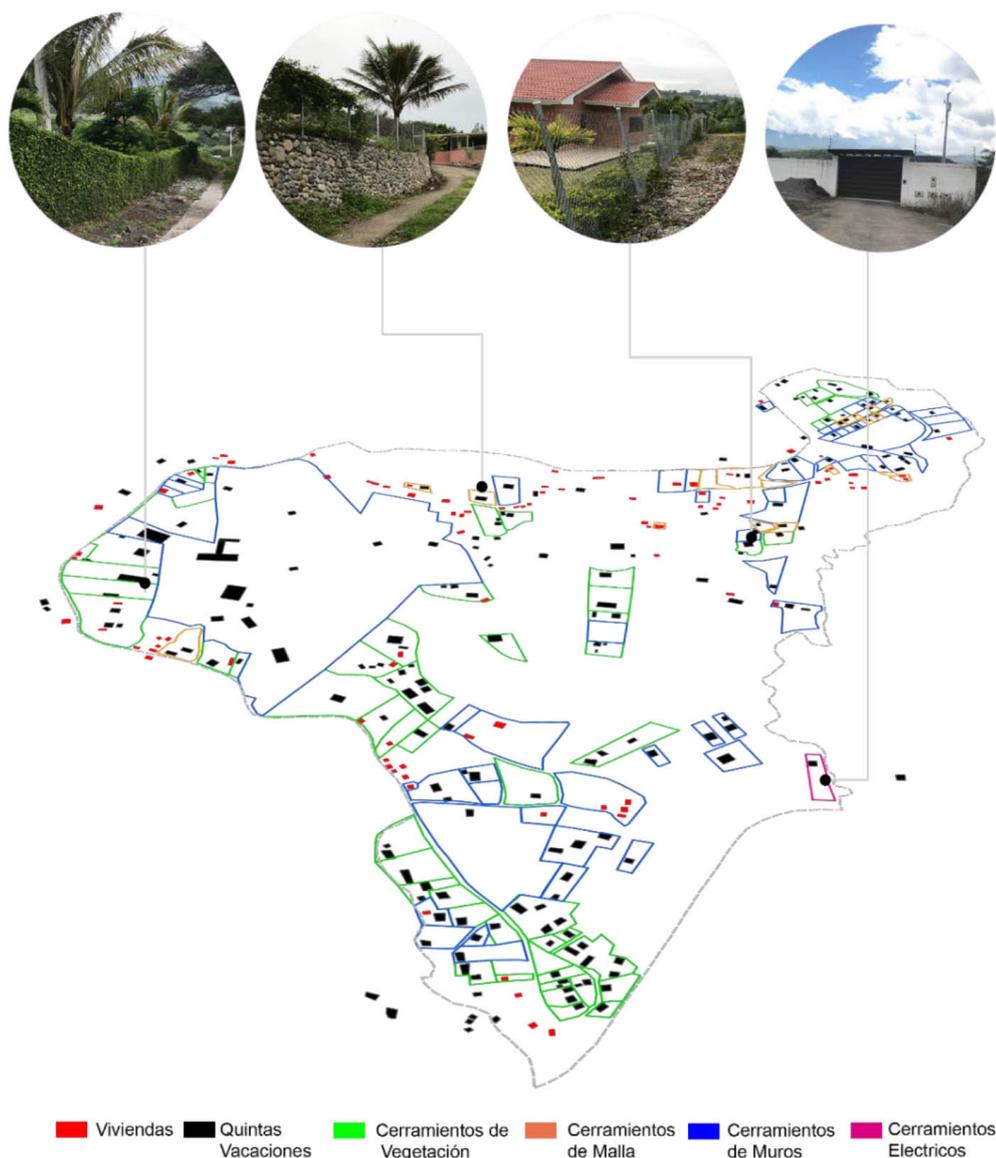


FIGURA 2.31: Cerramientos. Fuente: Elaboración propia

2.15. Equipamientos comerciales como nuevos condensadores sociales

El Valle de Yunguilla en los últimos años ha tenido una transición socio comercial generado por ciertos equipamientos comerciales, que se implantan en distintas zonas de la vía principal Cuenca – Girón – Pasaje, desde el tramo Lentag – Santa Isabel; los servicios comerciales más predominantes son bar-discoteca, hosterías, parque extremo, restaurantes, ferreterías que tienden a atraer distintos habitantes ya sean las personas locales y de residencia temporal, por otra parte estas infraestructuras comerciales son focos de atracción social que permite la relación y comunicación entre si.

Bar-Discoteca. – En el trayecto de la vía principal se encuentra varios locales dedicados al entretenimiento para jóvenes y adultos como son Mapanagua y Discoteca que concentra un gran grupo de personas de distintas partes de la provincia del Azuay. En los últimos años estos locales al tener mucha atracción han generado que se creen más locales de similares características.



FIGURA 2.32: Bar-Discoteca. Fuente: Elaboración Propia

Hostería. – El clima presta las condiciones ideales para la ubicación de este tipo de comercio, las mismas que se encuentran en todo el valle de Yunguilla, ya que son espacios comerciales de interacción social para todos los habitantes tanto locales como de otras ciudades generando una atracción turística muy rentable.



FIGURA 2.33: Hostería. Fuente: Elaboración Propia

Parque Extremo. – Esta ubicado en una gran zona cerca de la vía principal y debido a la implementación de este equipamiento genera una importante atracción turística, en los últimos años ha provocado los asentamientos de quintas vacacionales y urbanizaciones cerradas cercanas a este equipamiento.



FIGURA 2.34: Parque Extremo. Fuente: Elaboración Propia

Restaurantes. – Este servicio es el que más se encuentra en el trayecto de la vía principal Cuenca - Girón – Pasaje; se puede encontrar gran oferta de comida tradicional como son pollos asados y chanchos hornados, cabe mencionar que en estos espacios se logra una interacción social ya que son frecuentemente consumidos por las personas de la localidad y personas de otras ciudades que interactúan entre sí.



FIGURA 2.35: Restaurantes. Fuente: Elaboración Propia

Ferreterías. – En los últimos años se ha visto el crecimiento de locales comerciales para la venta de materiales de construcción debido al auge de las construcciones de las quintas vacacionales, que atraen empresas de otras ciudades que llegan a establecer sus locales comerciales en el Valle de Yunguilla, como por ejemplo tenemos el caso de la ferretería el Hierro perteneciendo a la ciudad Cuenca, ha instalado sucursales en Yunguilla.



FIGURA 2.36: Ferretería. Fuente: Elaboración Propia

En los mapas siguientes se observa como estos equipamientos son un foco de atracción para la ubicación de las quintas vacacionales, ya que el turista busca territorios cercanos de los equipamientos que abastezca sus necesidad de descanso y ocio. Generalmente van ubicados alrededor de estos equipamientos, los mismos que tienden a ubicarse en la vía principal Girón-Pasaje debida al flujo vehicular y comercial que se genera en esta vía.

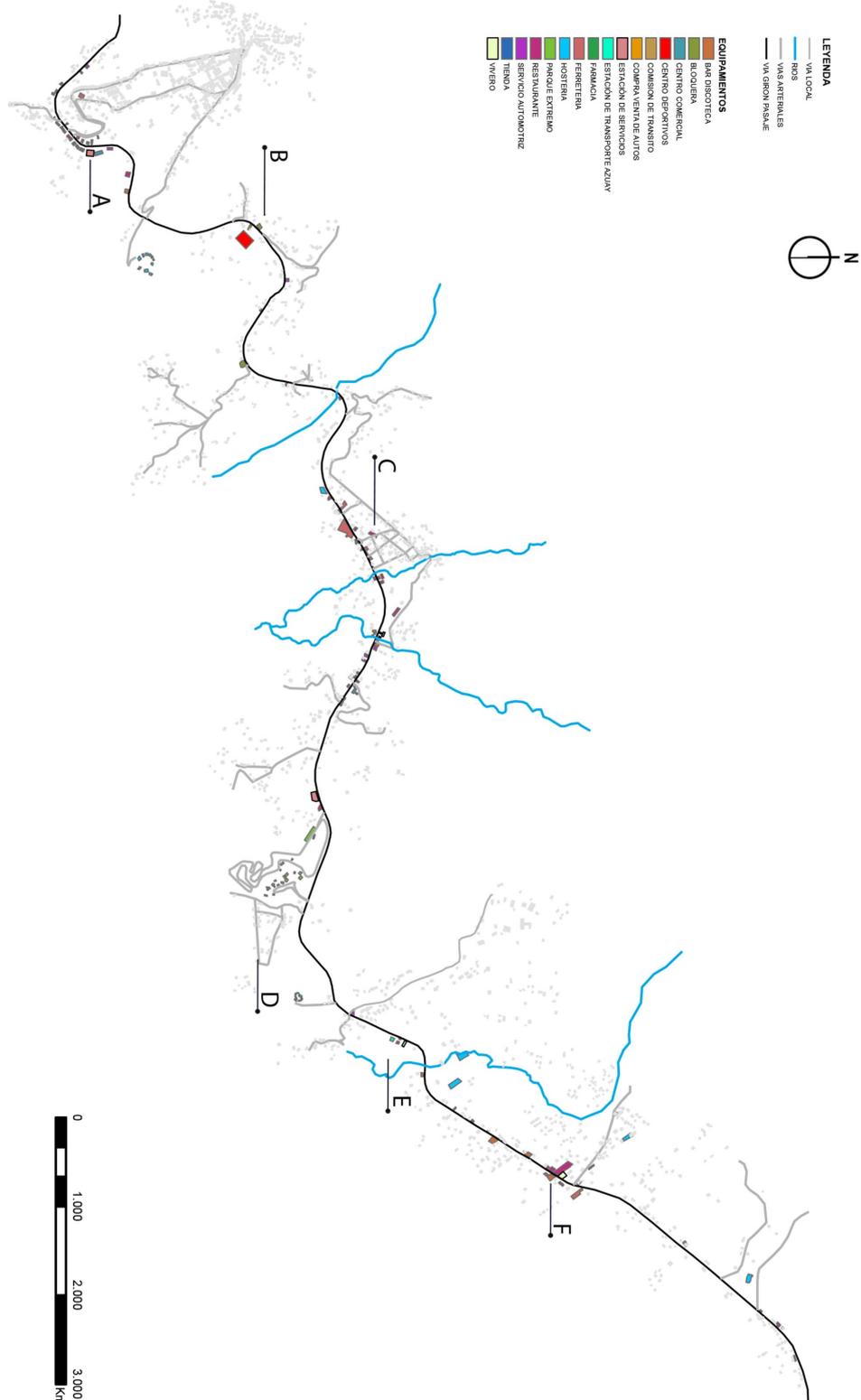


FIGURA 2.37: Ubicación de equipamientos en la vía Girón-Pasaje. Fuente: Elaboración Propia

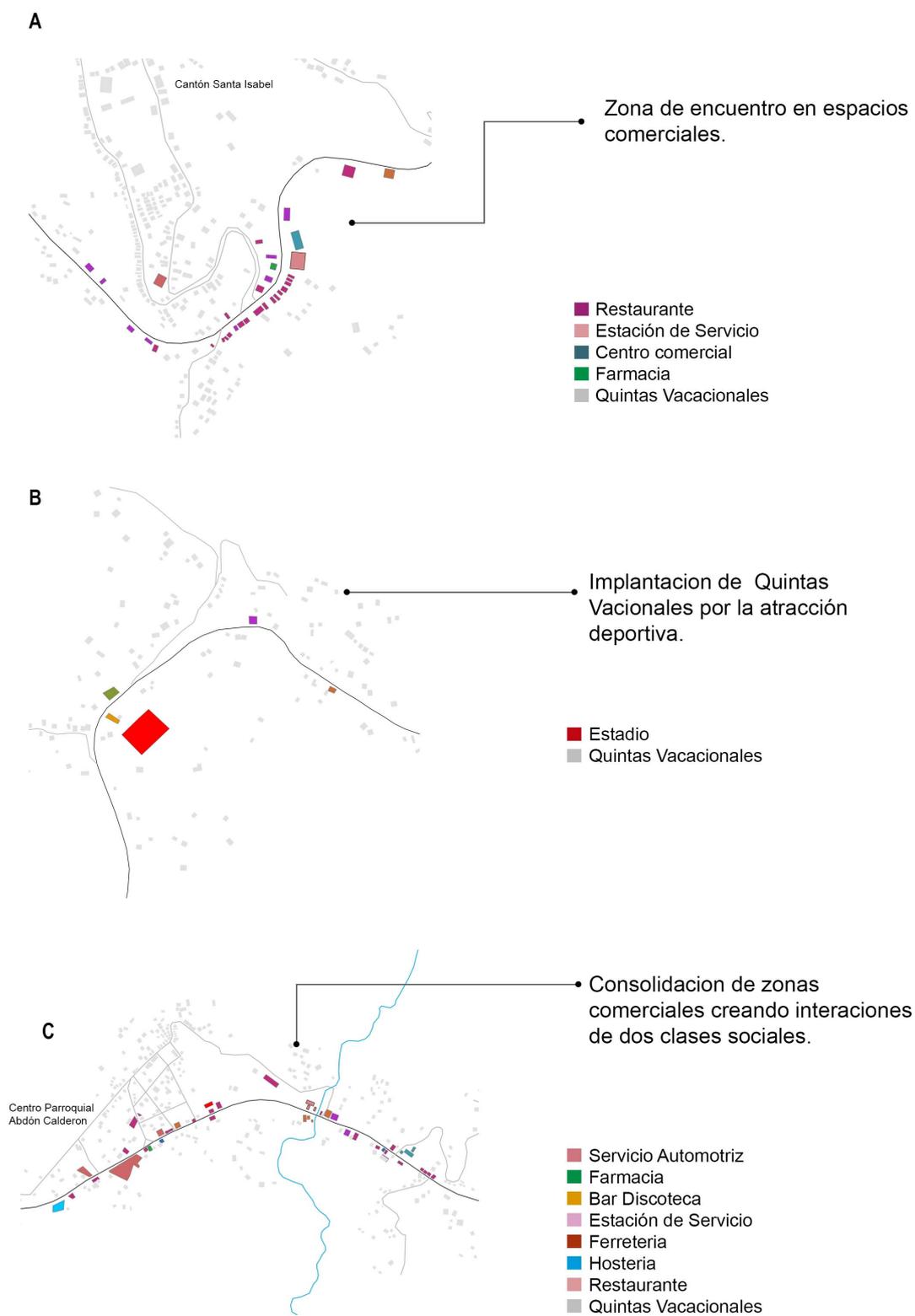


FIGURA 2.38: Equipamientos como foco atracción para quintas vacacionales. Fuente: Elaboración Propia

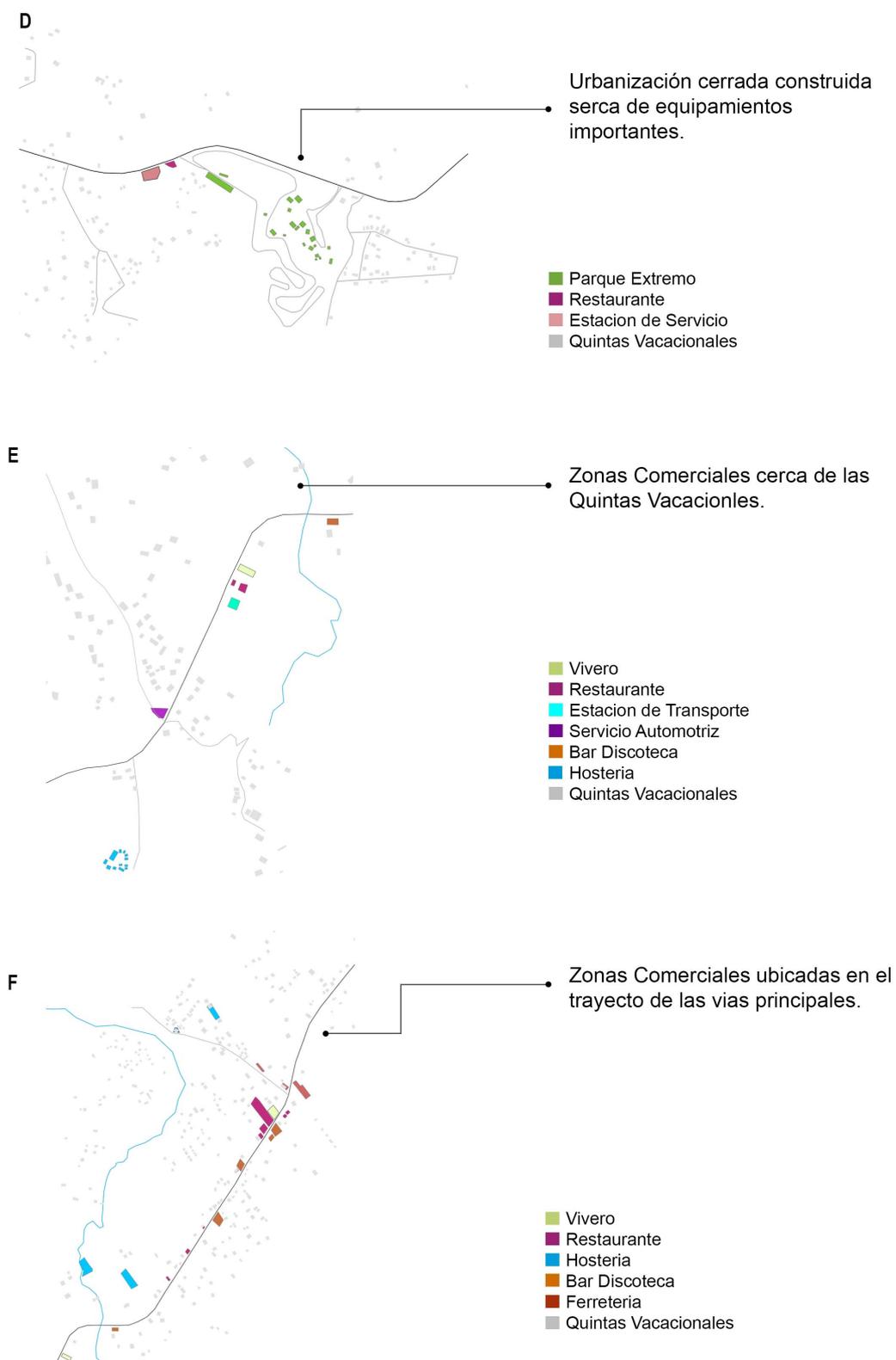


FIGURA 2.39: Equipamientos como foco atracción para quintas vacacionales. Fuente: Elaboración Propia

2.16. Marco legal

El sector de estudio se encuentra dentro del régimen de la ordenanza municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel, el cual su principal objetivo es el control y regulación del crecimiento ordenado y desarrollo del cantón.

Las áreas agrícolas en ordenanzas anteriores mencionan que el comprador de una fracción agrícola no podrá subdividirlo por un tiempo de 10 años a partir de la fecha de adquisición, en las reformas 2013 se elimina esta restricción, permitiendo al propietario fraccionar el lote desde su adquisición siempre y cuando respete las áreas mínimas establecidas.

En la ordenanza vigente menciona en los fraccionamientos del suelo en la jurisdicción cantonal se entregará al municipio un mínimo de 10 % y máximo el 20 % calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales, sin embargo en el área de estudio existen terrenos urbanizados y fragmentados sin dejar la aportación correspondiente de áreas verdes y comunales planteados en la ordenanza, es por ello que en la comunidad de Tobachirí no cuenta con ninguna área verde o comunal para implementación de áreas recreacionales.

Para las construcciones existentes en el Cantón Santa Isabel según la normativa vigente menciona que los permisos de construcción son requeridos en todo el Cantón, sin embargo, la fiscalización municipal no controla las construcciones existentes en las zonas rurales, dado que tienen más control en zonas consolidadas y en el trayecto de la vía interprovincial- Girón-Pasaje. Por lo tanto las construcciones en las zonas rurales tienen un crecimiento mayor que en las zonas consolidadas.



Espacios Híbridos

En el apartado anterior se demostró el cambio espacial, social y económico, por la llegada de grupos gentrificadores, el cual refleja la falta de espacios públicos (parques, casa comunal, canchas), la pérdida de las zonas naturales y el cambio de actividades en la población local además del crecimiento sin control de las edificaciones y vías, por lo tanto, se busca generar espacios híbridos que permita la interacción y convivencia de las personas locales y de residencia temporal, a lo que [Ferusic Manusev \(2012\)](#) menciona como espacios libres y de contacto social entre los habitantes a través de los espacios públicos, además, con la hibridación como una herramienta se acerca de un modo más consiente al proceso de interconexión y a su vez, como una condición favorable a la diversidad en el territorio ([Herrera, 2008](#)), en el cual se busca la integración de las personas nativas del lugar y personas de residencia temporal evitando marginaciones entre clases sociales para lo cual se presenta las siguientes estrategias.

3.1. Estrategia 1 Asentamientos híbridos

En la figura [3.1](#) se observa el estado actual del territorio en el que predomina las lotizaciones para las quintas vacacionales, seguido de ello se presenta un escenario tendencial que provoca un monocultivo de quintas vacacionales en donde estas han ocupado casi la totalidad del territorio ubicándose en los mejores suelos con las mejores vistas y accesibilidad, desplazando a la comunidad local y perdiendo importantes áreas de cultivos, es por ello que se visualiza pocas viviendas locales; si esta tendencia de monocultivo de quintas continua el crecimiento urbano del territorio no será favorable para la población que habitara en ella, según [Sennett \(2018\)](#) argumenta que es un peligro como en los monocultivos de agricultura en donde desgastan el suelo y son más vulnerable a enfermedades mientras que en los campos con biodiversidad son más sanos y resistentes, la misma lógica se aplica las zonas urbanas con los grupos sociales y la economía. Por otra parte la comunidad local podría ser desplazada en su totalidad tanto en la comunidad de estudio como en las comunidades cercanas que se ven afectadas por este mismo fenómeno “la gentrificación”. En acuerdo con lo mencionado por [Mendoza \(2016\)](#) y [Sennett \(2018\)](#) que las soluciones es lograr comunidades mixtas o diversas, de tal manera que la estrategia buscan asentamientos híbridos tal como lo refleja en la siguiente figura “Propuesta” para ello la cantidad de quintas y viviendas dentro del territorio de estudio deberán ser

equitativas tanto para el uso de implantación de quintas como para la implementación de viviendas locales y áreas de cultivo, logrando espacios diversos dentro del territorio, donde la comunidad local permanezca en su lugar de origen y no tenga que desplazarse hacia terrenos inadecuados y pueda continuar con su producción agrícola. Al lograr la diversidad del territorio se impide que los asentamientos favorezcan al monocultivo y que busque la diversidad en el territorio.

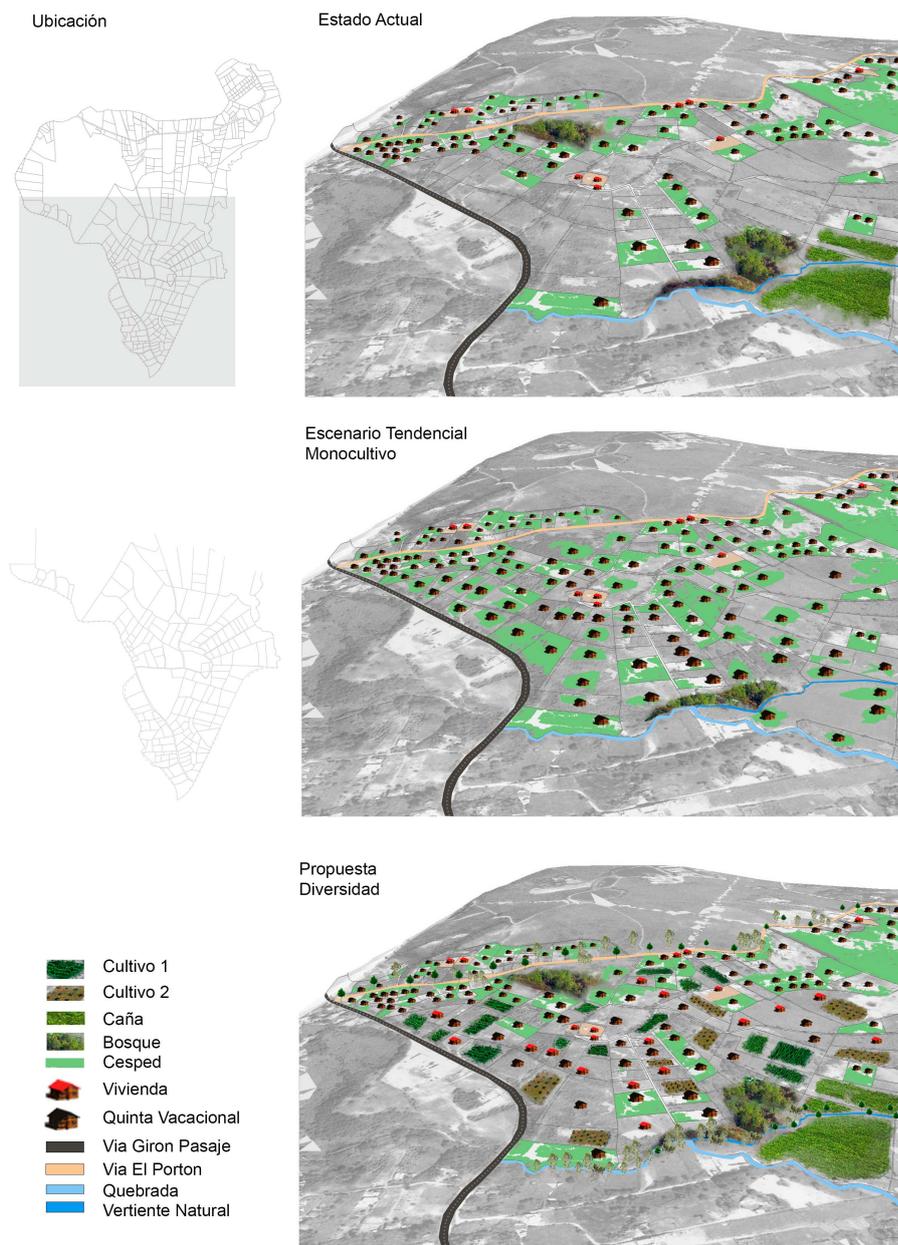


FIGURA 3.1: Estrategias 1 Asentamientos híbridos. Fuente: Elaboración propia

3.2. Estrategia 2 Protección áreas naturales

Las áreas naturales en la actualidad se ven afectadas como se lo explica en los apartados 2.9, 2.10. Sin embargo, estas áreas naturales son muy importantes para la organización y sustento, así como en las actividades cotidianas de las personas ya que permite el contacto directo entre los habitantes y los elementos naturales, generando lugares agradables para la socialización e interacción de las personas (González, 2004), es por ello que se propone conservar y proteger estas áreas naturales con la finalidad de generar espacios públicos naturales para la integración de la comunidad y evitar la segregación existente en el territorio.

Se propone proteger los canales de agua al estar afectados por la fragmentación del suelo para la implantación de quintas vacacionales y por la creación de nuevas vías para su acceso.

La estrategia estará constituida en un tramo de 1.9 km de recorrido dentro del lugar de estudio, que servirá de vía de comunicación a las dos comunidades de Tobachirí y San Antonio además se tendrá un margen de protección a cada lado del canal para la implantación de camineras, zonas de descanso y zonas de recreación con ello se genera puntos de encuentro entre las personas locales y de las quintas, también a lo que mencionaba González (2004) el contacto directo entre los habitantes y las zonas naturales (Ver figura 3.3).

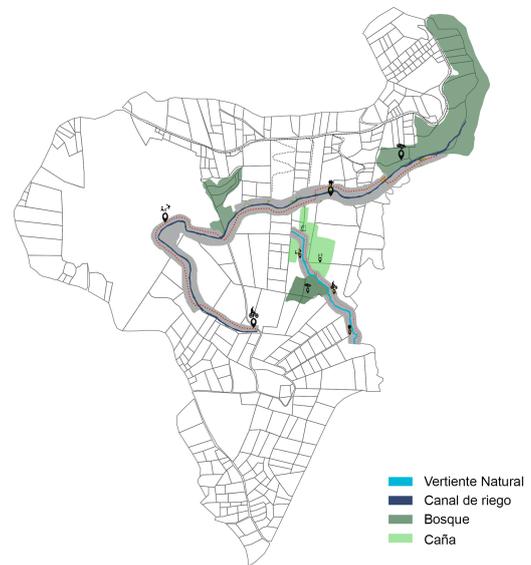


FIGURA 3.2: Ubicación de áreas naturales.
Fuente: Elaboración propia

La vertiente natural es un elemento que forma parte de la identidad del sector de estudio, al igual que para las personas locales las cuales utilizan esta zona natural como punto de encuentro para el desarrollo de actividades sociales o de recreación (pesca), pero se ve amenazada por las nuevas lotizaciones cercanas que podrían llegar a privatizar este espacio. Se plantea proteger esta área natural como un espacio público que tendrá un margen de protección de sus orillas en el cual se generará espacios peatonales, zonas de descanso, espacios de recreación que beneficiará las personas locales y los residentes temporales (Ver Figura 3.4). Las zonas de bosques existentes y los cultivos de caña que son parte del atractivo paisajístico, por eso se propone conservar estas áreas naturales, los bosques estarán protegidos de la tala de sus árboles y de proyectos de lotización en estas zonas, también el cultivo de caña tiene el riesgo a desaparecer, pero al mantener los canales de agua el agricultor podrá mantener su producción a la vez que las camineras cercanas a estos cultivos, permitirá al visitante recorrer el sendero, observar el cultivo y de la misma forma ayudará a generar la diversidad en el territorio.

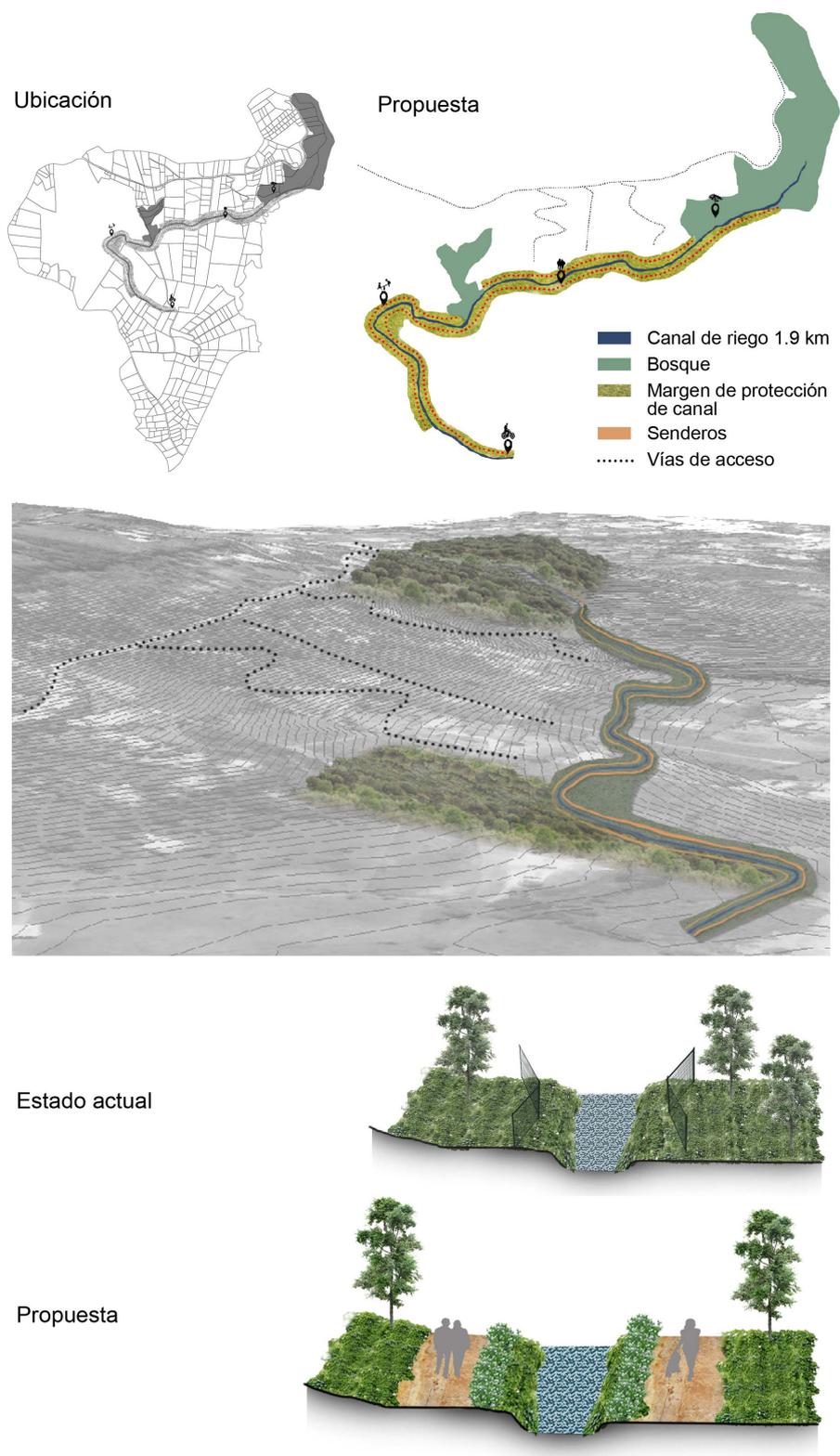


FIGURA 3.3: Estrategias 2 Áreas Naturales Híbridas Canal. Fuente: Elaboración propia

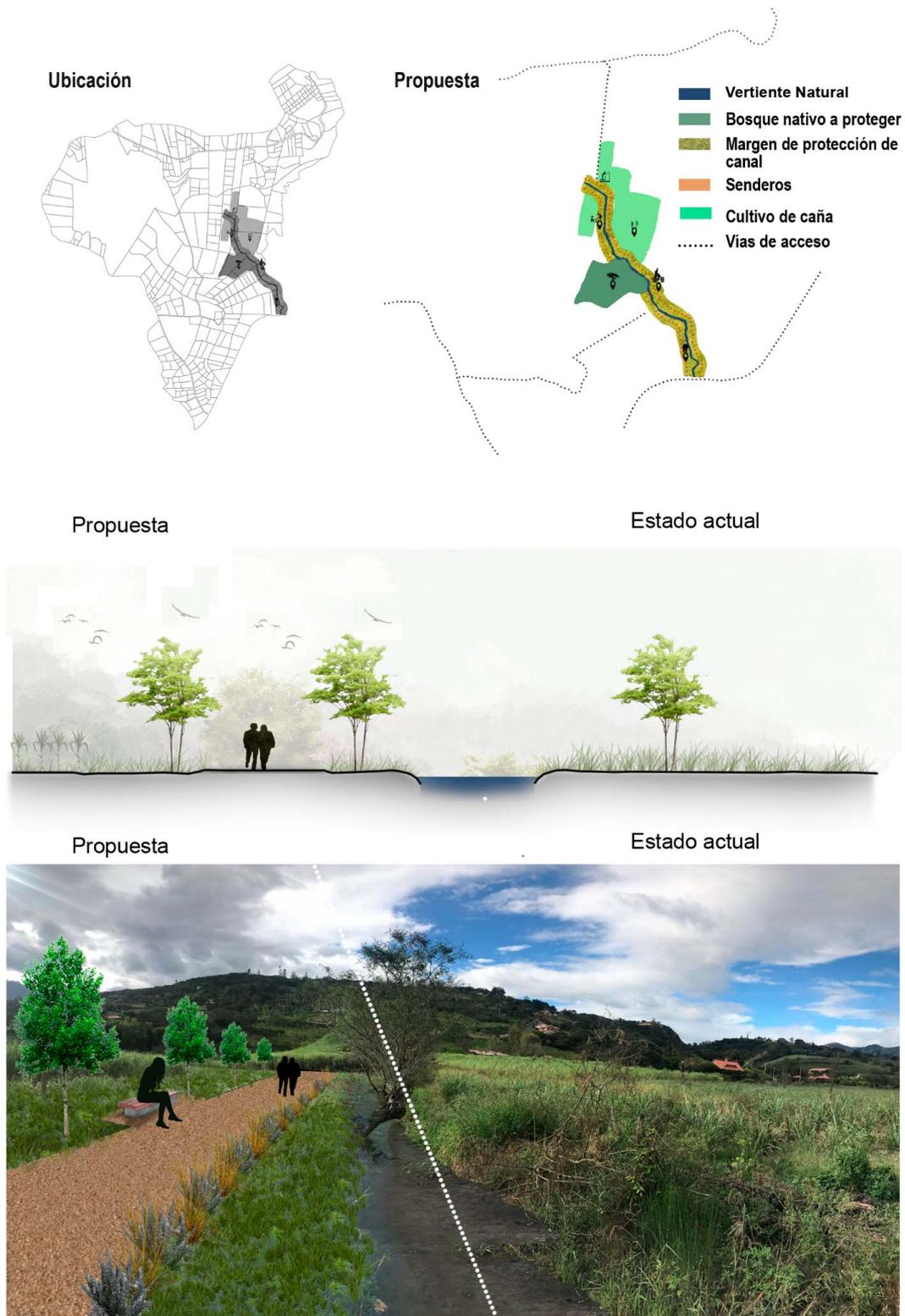


FIGURA 3.4: Estrategias 2 Áreas Naturales Híbridas Vertiente Natural. Fuente: Elaboración propia

3.3. Estrategia 3 Vialidad híbrida

La vialidad se encuentra distribuido por toda el área de estudio como se lo explica en el apartado 2.5. Actualmente la vialidad es un espacios de circulación unicamente para los vehículos y las personas del lugar que tiene que compartir este mismo espacio para su circulación. Es por ello que se propone una vialidad más amigable con el peatón a lo que Mumford (1964) menciona como un sistema más a condicionado para el peatón y velando por su seguridad es necesario determinar espacios netamente peatonales y vehiculares, además se busca reformar la sección vial para lograr el equilibrio del espacio designado tanto para la movilidad peatonal como la vehicular, mediante implementación de corredores peatonales (Lugmaña, 2016).

Las vías propuestas son; la vía antigua Girón Pasaje y la vía el Portón ya que son vías de alto tránsito vehicular y peatonal, además, son vías muy utilizadas por los estudiantes de la comunidad que van a las escuelas, colegios y trabajadores en la zona de construcción. En estas vías se propone acondicionar espacios de usos peatonales y zonas de descanso a cada lado de la vía, que permita una circulación segura para todos los habitantes del lugar generando un espacio híbrido que favorezca el contacto y relaciones sociales entre las personas (Ver Figura 3.6).

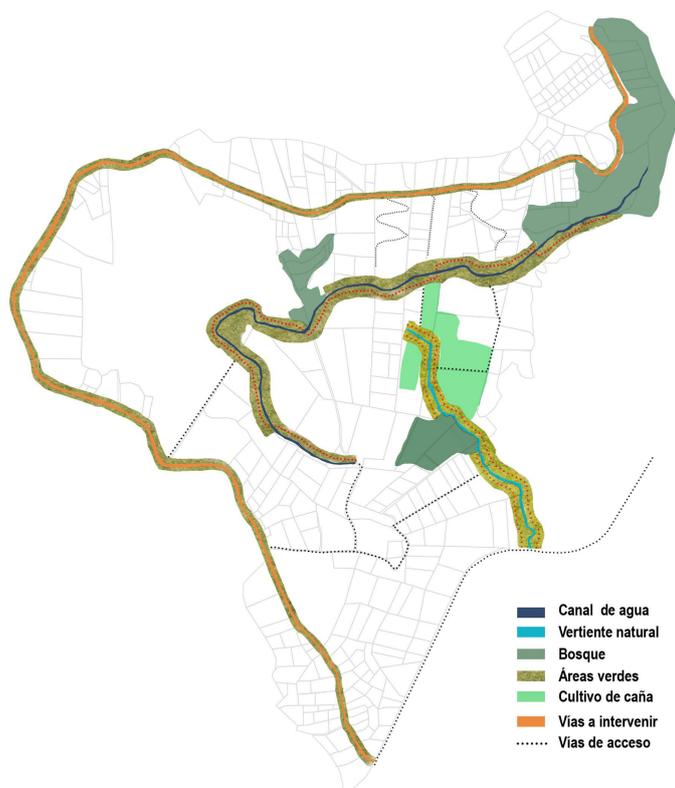


FIGURA 3.5: Ubicación de estrategia 2 y 3. Fuente: Elaboración propia

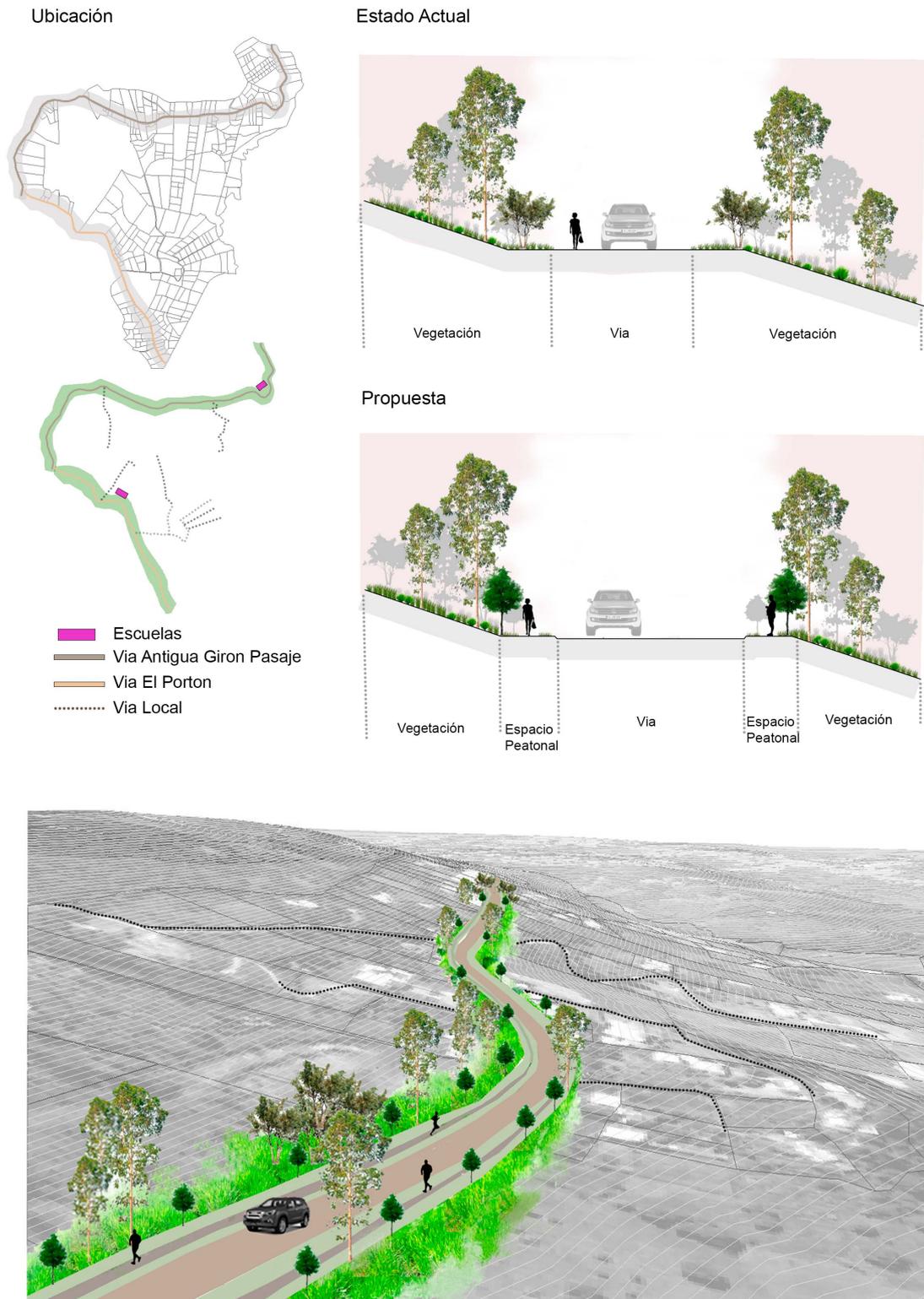


FIGURA 3.6: Estrategias 3 vialidad híbrida. Fuente: Elaboración propia

3.4. Estrategias Complementarias

- Las moliendas fueron importantes infraestructuras que aportaba a la económica del sector de estudio, sin embargo, el suelo en donde estas se ubicaban se vieron afectadas ante la demanda del suelo por parte de los residentes temporales que permitieron la fragmentación excesiva y pérdida del suelo productivo de la molienda, en esta estrategia se busca volver a reactivar y recuperar la función de estas moliendas en donde el turista podrá conocer los procesos de producción de la caña y la elaboración de panela, que son fuente de trabajo para la comunidad local, especialmente para la mano de obra femenina, en cuya infraestructura se podría implementar el servicio de guardería para facilitar el ingreso de la mujer al mundo laboral.
- El agua es parte fundamental en las actividades cotidianas de los locales y los residentes temporales, sin embargo, la llegada de los grupos gentrificadores y su participación del con sumo de agua potable para sus extensas áreas de jardines y piscinas, ocasiona problemas en su flujo normal hacia las viviendas locales, sobre todo en las épocas de feriados o fines de semana que donde los propietarios visitan sus quintas vacacionales. Es por esto, que la estrategia debe garantizar una distribución equitativa de este liquido vital, por lo que se propone respetar la normativa establecida de con sumir un máximo de 20m³ por vivienda al mes, establecidos por la junta administradora de agua potable, siendo las viviendas locales que cumplen esta cantidad de consumo mientras que los residentes temporales sobrepasan este valor, por lo que recibirán un aumento considerable por cada m³ en su planilla de agua, si su consumo sobrepasa la cantidad establecida.
- El área de estudio en años futuros recibirá la llegada de más residentes temporales sobrepasando la capacidad de producción de la planta de agua potable (1.4 l/seg) según datos de la Junta de Agua Potable Tobachirí; para impedir dicho escenario será necesario restringir la fragmentación de las propiedades en lotes pequeños dentro del área de estudio, ya que esa fragmentación aumentara la implantación de quintas vacacionales y paralelamente a ello aumentaría también el consumo de agua; esta medida obligara a que el lote mínimo sea de una extensión determinada en base a la producción de agua, situación que sera necesario para mantener la sostenibilidad del territorio.



Resultados y conclusiones

4.1. Discusión de los resultados

Se expone en la investigación que el territorio está siendo ocupado por una clase social con renta más altas que desplaza a una comunidad local, se ha visto que esta clase social de poder adquisitivo alto está ocupando y comprando los mejores suelos habitables siendo estos con pendientes menores al 20%; negociando con los dueños locales, que por su situación económica vulnerable lo ven como una oportunidad de buen ingreso económico, por lo que terminan vendiendo su suelo y desplazándose fuera de su lugar de origen, para ocupar lugares desfavorables con pendientes pronunciadas. En la actualidad, en el área de estudio se ha llegado a contabilizar 200 Quintas y 92 viviendas; para los autores [Lorenzen \(2015\)](#), [Mendoza \(2016\)](#) y [Barrera \(2014\)](#) el desplazamiento es una característica inherentes y generalizadas de la gentrificación.

[Ardila Peña \(2015\)](#) menciona que la gentrificación rural consiste en el retorno al sector rural, generado por una población urbana con admiración y anhelo de los paisajes bucólicos e idílicos, al igual que en el caso de estudio los gentrificadores que han instalado su quinta vacacional son de la ciudad de Cuenca, quienes se ven atraídos por sus paisajes naturales y su clima idóneo que les permiten satisfacer sus necesidades y actividades de ocio.

Sin embargo, el suceso más notorio de la gentrificación en Tobachiri y San Antonio es su reestructuración socio económica y el cambio de uso de suelo.

En los espacios en disputa se observa una mancha de quintas que avanza acabando y transforman el territorio. En 1989 el 44% del área de estudio fueron cultivos de caña y tan solo el 1% quintas, para el 2018 el suelo de cultivos es del 8% y las quintas cubren el 79%, a consecuencia de la normativa existente que favorece el fraccionamiento o lotización de terrenos permitiendo la implantación de quintas con mayor velocidad.

La alta demanda del suelo a ocasionado una expelucación inmobiliaria. En 1970 el m² tenía un costo menor o igual 2\$ dolares, en la actualidad llegan a valores superiores a 40\$ dolares, lo que influye a la comunidad local. Al vender sus terrenos, como lo dice [Gascón \(2015\)](#) y [Gascón y Cañada \(2016\)](#) los lugareños optan por vender su propiedad agrícola ya que la simple propiedad de la tierra produce más beneficios que cualquier actividad productiva; convirtiendo a la tierra en una mercancía y no en recurso productivo.

Para Lorenzen (2015) y Martí-Costa y Marulanda (2016) la gentrificación rural no está definida por un desplazamiento de una población vulnerable, sino más bien existe un desplazamiento en la parte socio económica; este hecho se ve reflejado en la pérdida de una actividad típica que años anteriores caracterizaba a la zona de estudio y eran las MOLIENDAS que fueron importes fuentes económicas para la población local dedicada al cultivo de caña y la producción de panelas, sin embargo, el escenario actual, estas actividades han sido reemplazadas por actividades relacionadas con el ocio (balnearios), el turismo (restaurante, discotecas, bares), la construcción, por ello los productores agrícolas económicamente autónomos pasan a tener empleos precarios (jardineros, guardianes de quintas y albañiles); si bien estas actividades dinamizan la economía del sector, es en detrimento de la cultura y tradiciones rurales, Coccia y DiCampli (2018) califica como un turismo extractivo e Baidal-Ivars (2000) ve al turismo rural como una actividad que pone en crisis la estructura de los espacios rurales.

Mendoza (2016) plantea una de las soluciones es lograr comunidades mixtas que aprovechen la gentrificación para construir comunidades más homogéneas, al igual que Sennett (2018) menciona que una planificación biodiversa es más favorable que una planificación territorial de monocultivos, en acuerdo con varios autores Mendoza (2016), Sennett (2018), Ferusic Manusev (2012) y Herrera (2008), consideramos que se pueden lograr espacios híbridos que complementen y favorezcan a la diversidad en el territorio. Para eso se propone una diversidad en la planificación urbana con espacios híbridos que se conforman de quintas vacacionales, viviendas de la localidad, y espacios agrícolas, además se complementaria con la protección de áreas naturales y crear espacios públicos como en: las vías y los canales de agua generando un contexto amigable para el crecimiento urbano.

4.2. Conclusión

La investigación realizada determina que las comunidades de Tobachiri y San Antonio están en un proceso de gentrificación, debido a la existencia de los gentrificadores que provocan el desplazamiento de la población local, que es marginada hacia lugares vulnerables, situación que genera un cambio socio espacial con pérdida de la producción agrícola, de áreas naturales y el cambio de actividades de los nativos del sector.

Es evidente que los suelos agrícolas y naturales son comercializados para la implementación de residencias temporales que en la actualidad se han situado en toda el área de estudio provocando la pérdida de bosques, suelos agrícolas y canales de agua de riego que son parte importante del contexto y la imagen paisajística del sector, del mismo modo al encerrar el espacio que ocupan las quintas vacacionales, producen una segregación social que afecta la cohesión social.

Por otra parte, el cambio de actividades ha ocasionado la llegada de nuevos equipamientos turísticos (hosterías, bares, entre otros) siendo un foco de atracción para la implementación de más residencias temporales.

Además, se revela que estos dos grupos sociales: el residente temporal y el local entran en conflicto por el agua, debido a la alta demanda del recurso para piscinas y amplias zonas de jardines de las quintas, que en épocas el servicio no abastece equitativamente a ambos grupos.

La planificación y normativas emitidas por la entidad competente, ha favorecido al fraccionamiento incontrolado del territorio y no ha podido lograr un desarrollo urbano y turístico de calidad, por lo que se concluye que, a través de los conceptos de espacios híbridos y diversidad territorial, puede alcanzarse un cambio viable y aplicable en las zonas rurales del Valle de Yunguilla, logrando una distribución y aprovechamiento de los recursos del territorio equitativo para ambos grupos sociales.

Referencias

- Aledo, A., Mazón Martínez, T., Mantecón, A., y cols. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. Descargado de <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/13869>
- Andreu, H. (2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas.. Alicante: Editorial Aguaclara*, 55–69. Descargado de https://s3.amazonaws.com/academia.edu/documents/31390301/revision_concepto_TR.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1556215182&Signature=1yY%2FYl6zH%2F6TUBiMNoOuqMSITEY%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DUN_ACERCAMIENTO_AL_CONCEPTO_DE_TURISMO_R.pdf
- Ardila Peña, M. C. (2015). Llegó gentrificación y me echó del barrio: proyecto de una serie de reportajes radiofónicos sobre el principal fenómeno urbanístico del siglo xxi. Descargado de <https://ddd.uab.cat/record/167502>
- Baidal-Ivars, J. (2000). Turismo y espacios rurales: conceptos, filosofía y realidades. Descargado de <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/388>
- Barrera, R. (2014). The polysemy and linguistics of gentrificación. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 329–340. Descargado de http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2236-99962014000200329&script=sci_arttext&tlng=es
- Coccia, L., y DiCampli, A. (2018). *RuralEstudio*, 1.
- Cuadrado, S. (2016). La metropolización del territorio en el cambio de siglo: dispersión metropolitana, urbanización del medio rural y transformación de los espacios turísticos en la europa mediterránea. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Descargado de <http://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/26328>
- EMMAICJ-EP. (2018). Informe de Redición de Cuentas. Descargado de <https://www.emmaicj.gob.ec/rendicion-de-cuentas/>
- Ferusic Manusev, R. (2012). *Espacios híbridos físico-digitales: parámetros y estrategias de proyecto de los espacios urbanos híbridos entre el espacio público físico y el espacio procomún digital* (Tesis de Master no publicada). Universitat Politècnica de Catalunya.
- GAD parroquial Santa Isabel. (2014). Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Santa Isabel. Descargado de <http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL{ }SNI/data{ }sigad{ }plus/sigadplusdiagnostico/016000780001Diagnostico{ }15-11-2014.pdf>
- Gascón, J. (2015). Residential tourism and depeasantisation in the ecuadorian andes. *The Journal of Peasant Studies*. Descargado de <https://doi.org/10.1080/03066150.2015.1052964>
- Gascón, J. (2016). Turismo residencial y crisis de la agricultura campesina. los casos de vilcabamba y cotacachi (andes ecuatorianos). Descargado de https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/2447/PS_14_2%20_%282016%29_01.pdf?sequence=5&isAllowed=y
- Gascón, J., y Cañada, E. (2016). Turismo residencial y gentrificación rural. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural PASOS*, 16. Descargado de <http://www.pasosonline.org/Publicados/pasosoedita/PSEdita{ }16{ }Definitivo{ }e-book.pdf>

- González, C. (2004). El paisaje y los espacios públicos urbanos en el desarrollo de las sociedades.
- Hamnett, C. (1984). Gentrification and residential location theory: A review and assessment. *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*, 6, 283-319.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner london, 1961-2001. *Urban studies*, 40(12), 2401-2426. Descargado de https://is.muni.cz/el/1431/jaro2006/Z4044/um/1277696/GMreader4.1_Hamnett.pdf
- Hayes, M. (2014). 'we gained a lot over what we would have had': The geographic arbitrage of north american lifestyle migrants to cuenca, ecuador. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 40(12), 1953-1971.
- Herrera, C. (2008). Híbridos urbanos: La espacialización de una teoría.
- Hiernaux, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova*, 9(194), 05. Descargado de https://www.researchgate.net/profile/Daniel_Hiernaux/publication/28091604_La_promocion_inmobiliaria_y_el_turismo_residencial_el_caso_mexicano/links/00b7d52af85f96e277000000.pdf
- Jurdao, F., y Elena, M. S. (1990). *España, asilo de europa*. Planeta Barcelona.
- Lorenzen, M. (2015). ¿ la gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? indicios desde morelos, méxico. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y Latinoamérica*. México, CONTESTED_CITIES, UNAM, 275-302. Descargado de http://www.igeograf.unam.mx/sigg/utilidades/docs/pdfs/publicaciones/geo_siglo21/serie_lib_inves/gentrificacion_igg.pdf
- Lugmaña, G. (2016). *Infraestructura vial urbana para personas con discapacidad* (Tesis de Master no publicada). PUCE.
- Martí-Costa, D. G., Marc, y Marulanda, A. (2016). Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en quito. *Revista INVI*, 31(88), 131-160.
- Mendoza, F. R. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole.*, 18(37), 697-719. Descargado de <http://ken.pucsp.br/metropole/article/view/2236-9996.2016-3704>
- Mumford, L. (1964). *The highway and the city*. New American Library.
- Nates, B. (2008). Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en colombia. *Territorialidades na América Latina*, 134. Descargado de https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/33600566/original_territorialidades_web.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1556157339&Signature=2m9F910s1TS0BF061%2BA1nyz8A0w%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DEl_impacto_de_las_transferencias_de_rent.pdf#page=134
- Ochoa Cárdenas, D. S. (2018). *Transformación urbana... gentrificación rural, el caso de challuabamba-cuenca entre el 2000 y el 2017* (B.S. thesis).
- Palta, A. (2014). Plan de ordenamiento territorial de la parroquia Abdón Calderón y su articulación al PDOT cantonal. Descargado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/jspui/handle/123456789/5079>

- Pulla, D. (2018). *Vivienda temporal y gentrificación caso de estudio: tramo de la calle larga desde el mercado 10 de agosto hasta la iglesia de todos santos, cuenca-ecuador* (B.S. thesis).
- Registraduría de la propiedad, G. m. c. S. I. (2018). *Registraduría de la propiedad del gad municipal cantón santa isabel*.
- Sennett, R. (2018). *Construir y habitar*. Rio de Janeiro: Record.
- Smith, N. (2005). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge. Descargado de http://rohcamaintenant.free.fr/USB%20KEY%20Fahriye/k%C4%B1tap%20Neil%20Smith__The_New_Urban_Frontier__Gentrification_and_the_Revanchist_City.pdf



**PERMISO DEL AUTOR DE TESIS PARA SUBIR AL REPOSITORIO
INSTITUCIONAL**

Yo, **Carlos Andrés Sacasari Pintado** portador(a) de la cédula de ciudadanía N° 0106451446. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“Residencias Temporales y Gentrificación. El Caso del Valle de Yunguilla”** de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la publicación de éste trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 11 de julio de 2019

F:
Carlos Andrés Sacasari Pintado
C.I. 0106451446