



**UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DE CUENCA**  
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y  
CONSTRUCCIÓN**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**Transformación urbana...**

**GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el  
2000 y el 2017**

**Autor:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas

**Directora:** Arq.Msc.Enma Alexandra Espinosa Iñiguez

**CUENCA – ECUADOR**

**2018**



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### Resumen

La gentrificación es un fenómeno urbano y rural que se manifiesta a través del desplazamiento de la población originaria de un barrio, sector de una ciudad o asentamiento humano, generado por la introducción de una nueva clase social con mayor poder adquisitivo, la regeneración urbana, la renovación de la arquitectura del lugar, la introducción de locales comerciales innovadores, el alza del costo del suelo, la instalación de nuevos equipamientos e infraestructuras.

La presente investigación analiza los procesos de gentrificación en el sector de Challuabamba (Cuenca - Ecuador), comprendido entre los años 2000 al 2017; el mismo que es considerado urbano con la aprobación del Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” en el año 2008. Se realiza una recopilación de información sobre la presencia de este fenómeno urbano en Europa, América y en algunas ciudades del Ecuador.

Se determinan los cambios que ha sufrido la zona de estudio mediante la información brindada por el Municipio de Cuenca, una encuesta dirigida a propietarios o arrendatarios, entrevistas a técnicos encargados del sector de Challuabamba; con toda esta información se determina la presencia de gentrificación y las causas que ha traído consigo este fenómeno. Finalmente se analizan algunas medidas aplicadas en otros asentamientos humanos conjuntamente con la aportación de ideas planteadas por los profesionales del GAD de Municipal; de esta manera se sugiere la aplicación de estrategias para minimizar estos efectos en otros sectores rurales del cantón.

**Palabras claves:** DESPLAZAMIENTO RURAL, SEGREGACIÓN ESPACIAL, REGENEACIÓN URBANA, ÁREA RURAL.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

### Abstract

Gentrification is an urban and rural phenomenon that manifests itself through the displacement of the original population of a neighborhood, sector of a city or human settlement, generated by the introduction of a new social class with greater purchasing power, urban regeneration, renovation of the architecture of the place, the introduction of innovative commercial premises, the rise in the cost of land, the installation of new equipment and infrastructures.

The present investigation analyzes the gentrification processes in the sector of Challuabamba (Cuenca - Ecuador), between the years 2000 to 2017; the same one that is considered urban with the approval of the Urbanism Partial Plan "Ecovilla Challuabamba" in 2008. A compilation of information on the presence of this urban phenomenon in Europe, America and in some cities of Ecuador is carried out.

The changes that the study area has undergone through the information provided by the Municipality of Cuenca are determined; a survey addressed to owners or tenants; interviews with technicians in charge of the Challuabamba sector; and, with all these data, the presence of gentrification and the causes that this phenomenon has brought about are determined. Finally, some measures applied in other human settlements are analyzed together with the contribution of ideas raised by the GAD professionals of Municipal; In this way, the application of strategies to minimize these effects in other rural sectors of the canton is suggested.

**Keywords:** RURAL DISPLACEMENT, SPACE SEGREGATION, URBAN REGENERATION, RURAL AREA.



---

## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

### Declaratoria

Yo, Diego Sebastián Ochoa Cárdenas, declaro bajo juramento que el presente trabajo aquí descrito es de mi autoría y que los resultados obtenidos son auténticos y originales. Las referencias bibliográficas de otras fuentes se encuentran debidamente citadas.

Como autor, asumo la responsabilidad académica y legal de los contenidos del presente trabajo de titulación.

---

Diego Sebastián Ochoa Cárdenas



---

## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

### Certificación

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Diego Sebastián Ochoa Cárdenas, bajo mi supervisión.

---

Msc. Arq. Enma Alexandra Espinosa Íñiguez



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

### Dedicatoria

La presente investigación está dedicada a Dios por brindarme bendición, sabiduría, optimismo y dedicación en todo el transcurso de la elaboración de este trabajo; a su vez quiero dedicarlo de una manera muy especial a mi madre Ximena Cárdenas y mi hermana Ximena Ochoa quienes me han ofrecido su amor, apoyo, fuerza e inspiración en cada paso que daba para poder llegar a la culminación satisfactoria de este proyecto.

A mi enamorada Verónica Ortega quien en todo este tiempo me ha brindado todo su amor, apoyo y fuerza no dejándome vencer por las diferentes dificultades que se me atravesaban en el camino; a mi abuelita Bertha que desde el cielo me ha iluminado en todo este trayecto, a mis tíos, primos y mi familia en general que con sus palabras y sus ánimos me llenaron de orgullo para poder alcanzar una de mis metas en mi vida la misma que estuvo llena de adversidades y pruebas que gracias a todos ellos las pude afrontar llegando a concluir mi carrera lleno de satisfacción y alegría.



---

## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

#### Agradecimientos

Quiero agradecer a Dios por ser mi guía e iluminación en cada momento y paso que daba en mi vida.

A mi familia por toda esa confianza, amor y apoyo que han depositado para poder culminar este gran logro en mi vida.

Un agradecimiento especial a la Arq. Msc. Alexandra Espinosa Iñiguez, que con su experiencia, sabiduría, apoyo y responsabilidad supo guiarme de la mejor manera en este tramo final para poder culminar esta gran carrera.

A la Universidad Católica de Cuenca que al recibirme me permitió alcanzar esta meta valiosa en mi vida y poder ser un profesional orgulloso de haber estudiado en esta gran institución.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

### Tabla de Contenidos

<b>Resumen</b> .....	<b>2</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>3</b>
<b>Declaratoria</b> .....	<b>4</b>
<b>Certificación</b> .....	<b>5</b>
<b>Dedicatoria</b> .....	<b>6</b>
<b>Agradecimientos</b> .....	<b>7</b>
<b>Introducción General</b> .....	<b>10</b>
<b>Justificación</b> .....	<b>11</b>
<b>Objetivos</b> .....	<b>11</b>
<b>Metodología</b> .....	<b>12</b>
<b>Capítulo 1</b> .....	<b>14</b>
<b>Gentrificación: Marco Conceptual</b> .....	<b>14</b>
1.1. Introducción .....	14
1.2. Migración .....	15
1.3. Desplazamiento .....	15
1.4. Gentrificación.....	16
1.5. Gentrificación en Europa y Estados Unidos .....	18
1.5.1. Inglaterra.....	18
1.5.2. España.....	19
1.5.3. Estados Unidos .....	22
1.6. Gentrificación en América Latina .....	23
1.6.1. México .....	23
1.6.2. Argentina .....	24
1.6.3. Chile.....	25
1.7. Gentrificación en Ecuador .....	26
1.8. Gentrificación Rural .....	28
1.9. Conclusiones .....	<b>33</b>
<b>Capítulo 2</b> .....	<b>35</b>
<b>Aproximación a la Gentrificación en Cuenca: Challuabamba</b> .....	<b>35</b>
2.1. Introducción .....	35
2.2. Delimitación del Área de Estudio .....	36
2.3. Breve Reseña Histórica del Sector.....	38
2.4. Procesos de cambio del sector .....	39



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

2.5. Obtención de la información mediante encuestas dirigidas a un grupo de autores claves involucrados con el sector de estudio dentro de Challuabamba. ....	61
2.6. Tabulación y Análisis de las encuestas. ....	62
2.6.1. Encuestas Generales: .....	62
2.6.2. Entrevistas Estructuradas.....	72
2.7. Conclusiones .....	83
<b>Capítulo 3 .....</b>	<b>85</b>
<b>Análisis de la gentrificación en el sector de Challuabamba: Estrategias para que los resultados no sean similares en otros sectores de la periferia urbana o rural de la ciudad de Cuenca. ....</b>	<b>85</b>
3.1. Introducción .....	85
3.2. Jerarquización de los problemas causantes de la gentrificación en el sector de estudio perteneciente a Challuabamba.....	86
3.3. Planteamiento de estrategias para que los resultados no sean similares en otros sectores de la ciudad. ....	87
3.3.1. Planteamiento de Estrategias utilizados en otros países para los sectores rurales o periféricos.....	88
3.3.2. Planteamiento de Estrategias por los técnicos del Municipio de Cuenca para los sectores rurales o periféricos.....	89
3.3.3. Planteamiento de Estrategias para los sectores rurales o periféricos. ....	90
<b>3.4. Conclusiones Finales .....</b>	<b>92</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>93</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>97</b>
<b>Anexo 1 .....</b>	<b>97</b>
<b>Anexo 2 .....</b>	<b>98</b>



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

### Introducción General

El crecimiento urbano – territorial en los últimos años en la ciudad de Cuenca es un fenómeno urbano importante a considerar especialmente en los lugares rurales y en áreas de expansión urbana, en donde habitantes de clase media y alta han logrado asentarse en estos territorios de baja densidad poblacional, todo esto con la finalidad de salir de los lugares céntricos de la ciudad que causan varios conflictos de movilidad, la ausencia de confort y seguridad; pero que a su vez puedan disponerlo todo cerca de la urbe.

Estos fenómenos sociales han provocado que clases sociales de bajo poder adquisitivo se vean tentados y en algunos casos estén obligadas a desocupar sus viviendas, debido al alza del precio del suelo, la construcción de edificaciones modernas modificando la imagen de estos sectores y la presencia de una nueva clase social todos estos problemas se lo conoce como gentrificación.

El término gentrificación dentro del ámbito anglosajón se conoce como “Gentrification”, el mismo que se entiende como un proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez –ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) – renuevan las viviendas. (Less, Slater y Wyly, 2008, p. 10).

Este proceso se ha podido observar en varios países del mundo como Canadá, Estados Unidos, Inglaterra, México, Colombia, Chile entre otras. Dentro de nuestro país y referido a nuestra ciudad, un ejemplo a considerar dentro del análisis es el sector rural de Challuabamba



## **Transformación urbana...**

### **GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017**

que mediante información histórica, artículos, libros, mapas, visitas del sitio permitan así analizar el cambio que ha tenido este sector en los últimos años y cuales han sido las consecuencias que ha traído consigo la ocupación de estos sectores con alto poder adquisitivo sobre los sectores de bajo nivel económico los mismos que se analizarán.

#### **Justificación**

Al existir pocos estudios de este fenómeno conocido como “Gentrificación” en la ciudad de Cuenca y sobre todo en la parte rural; se propone realizar un análisis de este tema en el sector de Challuabamba ya que es un área que se encuentra más afectada por las transformaciones urbanas y los conflictos que ha traído consigo a las poblaciones autóctonas de este sector y al gobierno local; para así poder establecer una estrategia que permita que los cambios que se producen sean de menor impacto para las poblaciones nativas de estos sectores rurales.

#### **Objetivos**

##### **Objetivo General**

- Analizar el proceso de gentrificación en el área de expansión urbana, en base de la cartografía histórica y actual, para entender la transformación urbana que ha sufrido el sector de estudio perteneciente a la comunidad de Challuabamba entre los años de 2000 2017.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

### Objetivos Específicos

- Revisar casos similares en América Latina, Europa y en Ecuador comparando con la información para el caso de estudio.
- Identificar los principales conflictos que ha traído consigo este fenómeno en el sector de estudio, apoyadas con comparaciones aero - fotogramétricas, entrevistas y observaciones de campo que expliquen el proceso de gentrificación.
- Plantear estrategias para que los conflictos urbanos que ha traído consigo la gentrificación en Challuabamba, no sean similares en otros sectores de la ciudad.

### Metodología

La metodología que se utilizará dentro del trabajo incluye el análisis de los procesos de ocupación de suelo dentro del sector delimitado con la finalidad de cumplir los objetivos establecidos para determinar la presencia de gentrificación y para esto se utilizarán los siguientes métodos:

#### **Análisis de casos similares:**

- Revisión y análisis de modelos similares de procesos de gentrificación que permitan realizar comparaciones con el sector de análisis solventando así el primer objetivo.



## **Transformación urbana...**

### **GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017**

#### **Aplicación de la metodología cuantitativa y cualitativa:**

- Recorrer el sitio de estudio e identificar los tipos de viviendas que existen, la infraestructura y todo el entorno en su contexto general.
- Se empleará una entrevista estructurada a un cierto porcentaje de la población autóctona y nueva del sector de estudio.
- Se utilizará una entrevista estructurada a técnicos del Municipio de Cuenca que conozcan el sitio de estudio y sobre todo que tengan conocimiento en el tema de gentrificación.
- Se realizará un análisis de las distintas aerofotogrametrías en el tiempo de estudio establecido para esto se utilizará los datos de la base del Municipio de Cuenca, programas como el Google Earth y el Sigtierras.

#### **Trabajos de escritorio:**

- Luego de obtener toda la información recolectada se identificará los problemas más significativos que han derivado en este proceso de gentrificación, todo esto con la finalidad de plantear las estrategias que minimicen los problemas que trae consigo la gentrificación en otras partes de la ciudad



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

## Capítulo 1

### Gentrificación: Marco Conceptual

#### 1.1.Introducción

El presente capítulo dentro del desarrollo del trabajo permitirá entender; en primera instancia los conceptos de migración y desplazamiento que son la base para el estudio de la gentrificación.

Posteriormente se analiza el término gentrificación conjuntamente con sus orígenes, transformaciones y repercusiones en primera instancia en ciudades de Europa como Inglaterra y España, para luego seguir con la misma investigación en el país de Estados Unidos; toda esta información se ha obtenido de autores como Paccoud, Janoschka y Smith.

En segunda instancia se realiza el estudio de este fenómeno urbano con la misma ideología trabajada en los casos anteriormente mencionados, en países Latinoamericanos como son el caso de México, Argentina y Chile; para finalmente terminar el análisis con Ecuador en ciudades de Quito y Cuenca en donde se ha extraído información de autores como Salinas Arreortua y Martí-Costa.

Finalmente se realiza un estudio detallado referente a la gentrificación rural y su efecto en las ciudades antes mencionadas; este último punto es clave ya que define el tema principal de la presente investigación.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 1.2. Migración

La migración consiste en el desplazamiento de la población ya sea de un Estado a otro o dentro del mismo abarcando todo movimiento de personas sea cual fuere su tamaño, composición o sus causas; teniendo de esta manera migraciones de refugiados, migrantes económicos, personas desplazadas, personas desarraigadas (Atkinson & Bridge, 2007)(OIM, 2006). El origen de esta palabra proviene del latín migratio – migrationis que significa “acción y efecto de emigrar” (Galán Espinoza, 2016).

La migración forzosa de un grupo de personas se origina debido a la presión, la amenaza de vida y la subsistencia ya sea provocada por causas humanas o naturales. La migración interna es el desplazamiento de personas de una región a otra dentro del mismo país; la misma que puede ser temporal o permanente. Dentro de la migración interna se tienen varios tipos de migrantes: rural – rural, rural – urbano, urbano – rural, urbano – urbano (OIM, 2006).

El migrante rural – rural es todo tipo de personas que se desplazan de una zona rural a otra; mientras que el migrante urbano – rural se desplazan a las zonas rurales en busca de nuevos asentamientos (OIM, 2006).

#### 1.3.Desplazamiento

El desplazamiento es el traslado no deseado de grupos poblacionales de escasos recursos debido a la presión ejercida por nuevos grupos poblacionales de un mayor nivel económico, social y cultural (Janoschka, 2016).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Las razones que producen el desplazamiento de las personas se atribuyen a mecanismos y formas represivas de violencia ya sea de tipo material, política, simbólica o psicológica (Janoschka, 2016).

Existen cuatro tipos de desplazamientos identificados por Marcuse: desplazamiento directo del último residente, desplazamiento en cadena, desplazamiento excluyente y presión de desplazamiento. Los dos primeros se producen debido a mecanismos físicos y económicos dentro de una secuencia de tiempo, el tercero hace referencia a la dificultad de acceder a zonas gentrificadas por parte de grupos sociales que tenían como alternativa residencial y el cuarto tipo identifica los cambios que ocurren en el barrio y su entorno; lo que conlleva a que exista una falta de identidad entre los habitantes y su barrio (Blanco & Apaolaza, 2016).

#### 1.4.Gentrificación

El término gentrificación es un neologismo que se basa en la palabra *gentry*, el mismo que hace referencia a un sector de la aristocracia inglesa más entendida como “alta burguesía”. Investigando el significado burgués, la Real Academia Española (2017) afirma: “Pertenece o relativo al burgo medieval o a los burgueses”. Donde el burgo es una fortaleza construida en la Edad Media por los nobles feudales con la finalidad de vigilar los territorios que estaban a cargo de su jurisdicción; aquí se asentaban los gremios de comerciantes y artesanos (Real Academia Española, 2017).

El concepto de gentrificación se le atribuye inicialmente a la socióloga británica Ruth Glass en 1964 en donde describe que poco a poco los barrios obreros han sido invadidos por las clases



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

medias para adquirir viviendas modestas con dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja una vez expirados los contratos de arrendamiento y de esta manera convertirlos en residencias elegantes y de alto costo. Las amplias viviendas victorianas degradadas fueron usadas como casas de huéspedes o albergues han sido restauradas y mejoradas (Less, Slater, & Wyly, 2008). Citado en (Salinas Arreortua, 2013).

Neil Smith (citado por Sequera, 2015) afirma que la gentrificación se lo puede interpretar como una estrategia global aplicada por parte de los gobiernos, la misma que es parte del urbanismo revanchista en donde se observa complejos procesos de luchas de clases en los diferentes planos políticos, simbólicos y económicos.

Sin embargo este término empieza a tomar mayor fuerza entre los años setenta y ochenta principalmente en Estados Unidos, Canadá, Londres y otras ciudades europeas (James & Martiny, 2014; Salinas Arreortua, 2013).

De esta manera se entiende por gentrificación al proceso en donde un barrio que es habitado por un grupo poblacional de escasos recursos es desplazado para ser ocupado por una población ya sea de clase media o alta, quienes a su vez invierten su dinero en estas viviendas para procederlas a renovar y mejorarlas.

En las ciudades de Latinoamericanas el término gentrificación fue introducido por Jones y Varley (1999) en donde empieza relacionando a los cambios de usos que sufrieron los edificios en México, muchos de estos pasaron de ser de uso habitacional a uso comercial como hoteles, restaurantes, bares, discotecas, agencia de viajes, boutiques; entre otros.



## **Transformación urbana...**

### **GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017**

La gentrificación es un proceso territorial que se atribuye a procesos económicos y políticos puntuales, provocando la reconfiguración de las clases sociales (altas y medias) con la finalidad de adueñarse nuevamente de sectores en los centros urbanos; esto obliga al desplazamiento y expulsión de las clases sociales de menores ingresos (Janoschka, 2016).

Los procesos de gentrificación se destacan por desplazar a las clases populares de los sectores céntricos de la ciudad pero también se puede observar este fenómeno en los sectores rurales y de expansión urbana de las ciudades. La gentrificación ha dejado de ser solamente un fenómeno urbano, ya que ha empezado a trasladarse hacia las áreas provinciales y rurales (Atkinson & Bridge, 2007). Este fenómeno empieza a producirse debido al crecimiento poblacional en todo el mundo en donde clases medias y altas empiezan a rehabilitar zonas rurales con la finalidad de mejorar la calidad de vida.

#### **1.5. Gentrificación en Europa y Estados Unidos**

##### **1.5.1. Inglaterra**

Inglaterra fue el primer país en utilizar el término Gentrificación en donde varias de sus definiciones y desarrollos de este fenómeno urbano fueron analizados a profundidad en este lugar.

Ruth Glass tuvo interés en este fenómeno principalmente en la ciudad donde ella vivía (Islington), debido a los vínculos entre la vivienda y la lucha de las diferentes clases sociales en donde se veía una renovación de las casas victorianas dejando de ser destinadas al arriendo



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

privado pasando a ser ocupadas por los propietarios de status económico medio-alto y alto desplazando a las de menores recursos.

La Ley de Vivienda en 1969 incentivo a que tanto las inmobiliarias como los dueños de las viviendas dejen de un lado el alquiler de su propiedad para tomar posesión y así venderlas; ya que el precio en estas áreas era relativamente bajo. Al igual que la ubicación y otros factores incentivaron aún más a estos agentes a tomar posesión de sus bienes (W. Paper & Paccoud, 2015).

Es de esta manera que entre los años de 1961 a 1981 los propietarios fueron los máximos beneficiarios de estas leyes impuestas por el gobierno británico; de esta manera buscaron generar inversiones competitivas en estos sectores de la ciudad (W. Paper & Paccoud, 2015).

Este fenómeno urbano ha denotado un vínculo entre el aburguesamiento y los propietarios de las viviendas; en la actualidad se sigue evidenciando agentes gentrificadores ya que las inmobiliarias siguen proponiendo construcciones de nuevos complejos en sectores habitados por personas de recursos económicos bajos lo que provoca la acumulación de capital imposibilitando a esta población adquirir viviendas en estos lugares que se han cotizado a un alto precio.

#### 1.5.2. España

En España era evidente que los núcleos urbanos se veían siendo afectados por las constantes pérdidas de población que se dirigían a las áreas suburbanas hasta finales de los años 90; el estudio de gentrificación dentro de este país se empezó abordar desde la primera década del siglo XXI, ya que anteriormente muchos investigadores no querían asociar este fenómeno a los



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

diferentes contextos sociales, políticos y urbanos en donde era evidente la presencia del mismo (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014).

El análisis de la gentrificación en el país español se lo realizó bajo seis perspectivas que se muestran (Cuadro 1):

Tipo y Descripción	Ciudades
Gentrificación y migración transnacional	Madrid, Barcelona, Bilbao
Gentrificación turística (Impulsada por el Estado)	Palma de Mallorca, Santa Cruz de Tenerife, Valencia, Bilbao.
Gentrificación productiva y comercial	Barcelona, Bilbao, Madrid, Sevilla, Valencia
Gentrificación simbólica y producción cultural	Madrid, Bilbao, Barcelona
Nuevas geografías de la gentrificación: - Gentrificación provincial - Gentrificación rural	Granada, León, áreas rurales en Cataluña
Resistencia a la gentrificación	Madrid, Valencia, Sevilla, Granada, Vigo.

**Cuadro 1.** Gentrificación en España.

**Fuente:** Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014.

El primer tema indica que previo a la crisis financiera y económica España recibió más de 5 millones de inmigrantes, siendo el destino europeo más significativo para los flujos de la migración transnacional. Esta población se asentó en áreas centrales que se encontraban en procesos de renovación, gentrificación y que a su vez estos sufrían exclusión residencial y segregación espacial.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

El segundo tema impulsado por el Gobierno español en donde busca potenciar el turismo del patrimonio histórico y cultural; expropiando terrenos para la creación de megaproyectos urbanos fomentando así la gentrificación por parte de los turistas que también deciden comprar viviendas y apartamentos vacacionales cerca de estos sectores céntricos.

El tercer término hace énfasis de como el sector comercial se asienta en antiguas zonas industriales o en barrios de clase obrera que están pasando por un proceso de transformación; promoviendo a que profesionales que deseen trabajar en esto sector se asiente sobre estos espacios generando en si una gentrificación productiva que también es impulsada por el Gobierno.

El cuarto término identifica como existe una gentrificación del espacio público implementado por políticas públicas por parte del sector empresarial que hacen énfasis en el consumismo, transformando los centros urbanos en espacios comerciales marcando una línea clara entre lo público y privado.

El quinto tema identifica de como la gentrificación se está empezando a dar en espacios rurales de España esto asignado a la introducción de los sectores inmobiliarios y productivos provocando que la población de mayores ingresos desplacen a los habitantes locales.

El último tema identifica como estos procesos de gentrificación mencionados anteriormente provoquen la creación de asociaciones de vecinos para defender a la población afectada y que resistan a no dejarse vencer por este fenómeno urbano (Janoschka et al., 2014).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

De esta manera se pueden identificar en España que se produce una segregación espacial, la diferencia entre la clase alta que desprestigia a la clase baja, desigualdades por parte del Gobierno y el desplazamiento, todo esto atribuido al fenómeno gentrificación.

#### 1.5.3. Estados Unidos

En los últimos 50 años las ciudades norteamericanas han experimentado una falta de inversión, la emigración de clase media y la desindustrialización provocando la concentración de los diferentes grupos raciales en las ciudades centrales (Smith, Pride, & Schmitt-Sands, 2017).

En estas zonas centrales se pueden encontrar una gran cantidad de asentamientos asiáticos e hispanos los mismos que han provocado el desplazamiento de la clase media de Estados Unidos hacia las zonas periféricas (Smith et al., 2017).

En la década de los 70 se empezó a ver una renovación de las viviendas en los vecindarios periféricas en donde se pensaba que la mayoría de los gentrificadores eran blancos pero en varios estudios se pudieron establecer que también pertenecían a población proveniente del interior de las ciudades y en otros casos se identificó que también pertenecían a la clase media negra (Bostic & Martin, 2003). Citado por (Smith et al., 2017).

Entre los años 1990 al 2000 en una encuesta de hogares americanos se encuentra que las nuevas personas gentrificadoras eran en su mayoría jóvenes estadounidenses y en otros casos la población de clase media que se asentaba en un barrio de bajos ingresos desplazaba a personas que eran inquilinos, sin hijos y propietarios por primera vez de esta manera revalorizando el vecindario.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Entre los años 2000 al 2010 se sigue evidenciando con mayor claridad la gentrificación en las áreas metropolitanas y no metropolitanas mientras que la de los suburbios y centros ha disminuido (Smith et al., 2017).

#### 1.6. Gentrificación en América Latina

##### 1.6.1. México

El término gentrificación en América Latina se lo introdujo por primera vez en México por Jones & Varley (1999) con la finalidad de identificar algunos métodos de transformación urbana y sobre todo los procesos de conservación en el área central de la ciudad de Puebla (Casgrain & Janoschka, 2013).

La ciudad de México se caracteriza por su gran crecimiento poblacional y territorial a lo largo del siglo XX de tal manera que entre los años 1900 al 2000 la tasa de crecimiento fue del 1,8%; pero a partir de los años 70 las zonas céntricas se han visto afectadas debido al abandono de la población, ocasionando el deterioro de los inmuebles de estas áreas y ha esto sumado el terremoto ocurrido en el año de 1985 (Salinas Arreortua, 2013).

Este fenómeno ha sido de gran preocupación por parte del Gobierno mexicano que ha visto la necesidad de recuperar estos centros patrimoniales implementando proyectos sociales y de igual manera se puede observar como inmobiliarias han implementado conjuntos habitacionales en muchas zonas céntricas destinadas para poblaciones de recursos medios y altos, siendo evidente la desproporción de los barrios y la presencia de gentrificación.



## **Transformación urbana...**

### **GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017**

En el centro histórico de la ciudad de México que cuenta con un patrimonio destacado por su arquitectura colonial y pre-colonial se plantea una idea innovadora de gentrificación neoliberal de reconquistar nuevamente estos sectores para usos residenciales surgiendo nuevos estilos de vida en el interior de estos edificios patrimoniales pertenecientes al siglo XIX (Casgrain & Janoschka, 2013).

#### **1.6.2. Argentina**

Buenos Aires es una de las urbes de mayor concentración de población de América Latina, la misma que ha sufrido transformaciones urbanas a partir de políticas neoliberales y a su vez existe una gran cantidad de ciudadanos de clase media (Salinas Arreortua, 2013).

Es importante notar como la ciudad de Buenos Aires tenía un estilo de ciudad europea con crecimiento compacto en donde las clases medias y altas se establecían en las zonas centrales, pero a partir de los años 90 la ciudad empezó a expandirse atribuyéndose a la apertura de nuevas vías de comunicación y a la formación de sectores en donde se acumulaba el capital (Salinas Arreortua, 2013).

Se atribuye que la gentrificación en esta ciudad es producto de las actividades relacionadas con el turismo y su coyuntura con estrategias de valorización simbólica; de esta manera se han impulsado nuevos estilos de vida en los diferentes barrios de Buenos Aires que han servido como desarrollo de las actividades turísticas produciendo el desplazamiento de grupos de bajos recursos (Janoschka & Sequera, 2014).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Un claro ejemplo son los barrios en donde se practica la cultura, El Tango que es un patrimonio inmaterial declarado por la UNESCO en 2009 en donde ha existido una importante inversión inmobiliaria construyendo y mejorando edificios en donde los turistas de largo plazo que alquilan o compran estos inmuebles desplazan a la población originaria la misma que no puede pagar los diferentes costos para vivir en mejores condiciones viéndose obligados a buscar nuevos espacios para vivir (Galán Espinoza, 2016).

En la ciudad de Buenos Aires se ha identificado que algunos procesos de gentrificación han utilizado mecanismos inapropiados para desalojar a los ciudadanos como la quema de casas o en otros casos la fuerza como es el barrio de La Boca (Janoschka & Sequera, 2014).

#### 1.6.3. Chile

En Santiago de Chile el proceso de gentrificación se puede hacer énfasis del retorno del capital al centro de la ciudad y no específicamente por los nuevos residentes sino por los grupos inmobiliarios que han aprovechado la ganancia de la renta de los terrenos conocido como “rent gap” en inglés para así expulsar a la población de bajos recursos (Casgrain & Janoschka, 2013).

Los municipios locales frente a este fenómeno no cuentan con los recursos humanos y económicos para combatir a estos grupos privados; de esta manera ven como una alternativa poner una serie de límites para llevar a cabo proyectos inmobiliarios de gran magnitud ya que los mismos no respetan la diversidad social y la arquitectura del lugar (Janoschka & Sequera, 2014).

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Santiago dio la facilidad de conceder préstamos o ayudas financieras para los compradores de propiedades con la finalidad de que rehabiliten



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

algunas zonas urbanas céntricas, este subsidio abre una nueva oportunidad para la población de adquirir una vivienda en este sector (estudiantes, profesionales de clase media y trabajadores que tengan acceso y cercanía a los sectores comerciales) ya que en el pasado eran marginados de poder acceder a los proyectos habitacionales (Casgrain & Janoschka, 2013).

Todos estos agentes han derivado que Santiago se encuentre atravesando por un proceso de transformación urbana en donde tanto la arquitectura colonial como los sitios históricos son demolidos para dar paso a la instalación del negocio inmobiliario en altura, campos universitarios y nuevos barrios bohemios han dado paso a la implementación de nuevas políticas públicas que tienen objetivo desplazar a los residentes de bajos recursos; para la llegada de población de clase alta y media (Casgrain & Janoschka, 2013).

### 1.7. Gentrificación en Ecuador

En Ecuador existen escasos estudios de gentrificación en donde las principales ciudades de actuación han sido Quito y Cuenca; en donde los lugares estudiados han sido los centros históricos, calles patrimoniales y en áreas urbanas.

En algunas ciudades del Ecuador tales como el caso Quito, Guayaquil y Cuenca la población de escasos recursos han tendido a ocupar el espacio público de los centros históricos, en donde las autoridades locales se han visto en la obligación de desarrollar políticas públicas con la finalidad de recuperar estas zonas con el mejoramiento de obras de infraestructura, espacios públicos y sobre todo el desplazamiento de personas indigentes, niños dedicados al trabajo en los espacios públicos que en su mayoría son gente proveniente de las zonas rurales (Salinas Arreortua, 2013).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

En el caso de la ciudad de Quito el fenómeno urbano se lo analizado en tres zonas que son las de nuevos desarrollos, las de proceso de consolidación y las que se encuentra en el área central consolidada; el primer sector identificado se da una gentrificación basada en las nuevas construcciones asentándose tanto personas de clase media como alta, mientras que en la segunda se está produciendo la llegada de una nueva población con diferentes posibilidades económicas (alta, media, baja) que no necesariamente en todos los casos desplaza directamente a los habitantes originarios y en el último caso existe la presencia de este fenómeno en donde la gente de menor nivel económico se ha visto obligada abandonar esta zona emigrando a la segunda zona ya mencionada (Martí-Costa, Durán, & Marulanda, 2016).

En el caso de la ciudad de Cuenca se ha identificado la presencia de gentrificación en las zonas céntricas y patrimoniales en donde los mayores actores de incidencia para el caso del Ejido son las parejas mayores originarias de la zona que han decidido quedarse en el ambiente cómodo de estas viviendas verticales, el segundo grupo son parejas jóvenes y el tercer grupo son extranjeros pensionados que pueden acceder a una vivienda barata y adecuada para vivir; esta zona de la ciudad se ha convertido en un impedimento para la población de clase baja para acceder a una vivienda (C. Paper, 2017).



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

### 1.8. Gentrificación Rural

La introducción del concepto al ámbito rural ha partido del ámbito anglosajón, en donde se realizan debates de la migración de las diferentes clases sociales hacia las zonas rurales; con la finalidad de llevar hacia un campo post – productivista es decir reemplazar estos campos de potencial agrícola en la creación de nuevas viviendas, sitios de comercio destinados a personas de nivel económico alto y como inciden este fenómeno sobre los sectores originarios afectados (Phillips, 2004). Citado en (Solana Solana, 2006).

Este fenómeno empezó a producirse con mayor incidencia en gran parte del territorio rural británico, en donde la población autóctona quienes en su mayoría eran agricultores y pertenecientes a la clase trabajadora, que se veían obligados a desplazarse de su sitio debido al asentamiento de una nueva clase conocida como *service class* (Solana Solana, 2006). Esta *service class* es una clase media que ocupa una excelente posición en el mercado laboral y que cuenta con una mayor estabilidad económica.

Esta presión, provocada por esta nueva clase social, ha traído consigo conflictos para la población autóctona quienes se han visto obligados abandonar estas áreas rurales debido al elevado costo del suelo provocando que el acceso a la vivienda sea cada vez más difícil.

Este fenómeno urbano empieza aparecer primero en Cataluña para luego extenderse por todo el país español en donde se puede observar ciertas cualidades propias de los sectores rurales en comparación de los países anglosajones; una diferencia es la presencia de población extranjera que ha decidido ocupar los pueblos rurales de este país con la finalidad de encontrar una buena



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

calidad de vida y mejores condiciones ambientales como su lugar de residencia; mientras que otra diferencia es el fenómeno de la segunda residencia en donde la población española decide asentarse en varios núcleos rurales costeros e interiores (Solana Solana, 2006).

La gentrificación rural dentro de los Estados Unidos tiene un significado similar y distinto al de la gentrificación urbana, en donde la población de clase media migra de los centros urbanos con la finalidad de tener un estilo de vida lento asentándose en pueblos pequeños ubicados en las Montañas Rocosas; de esta manera provoca el desplazamiento de la población autóctona y modifica el paisaje rural pasando de un campo productivo a un campo consumista (Ghose, 2004).

En América Latina el fenómeno de gentrificación rural se ha producido en sectores pericentrales y periurbanos de las principales ciudades; esto se origina debido a la introducción de una nueva clase social con mayor poder adquisitivo lo que ha generado el desplazamiento de la población autóctona, la renovación de la arquitectura del lugar, la introducción de locales comerciales innovadores, el alza del costo del suelo, la instalación de nuevos equipamientos e infraestructuras. Nates Cruz (2008) afirma: “La compra de tierras por parte de particulares o de empresas inmobiliarias ha sido el primer síntoma local de este tipo de fenómeno” (p.256).

Dentro del análisis la escasez de terrenos dentro de las ciudades latinoamericanas ha obligado a que las constructoras e inmobiliarias busquen sectores rurales alejados de la zona urbana para emplazar conjuntos cerrados que son muy cotizados por los sectores de mayores ingresos provocando la ampliación de los límites de las urbes y a su vez la implementación de planes de actuación por parte de los municipios para estos sectores.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Álvarez-Rivadulla (2007) piensa que la generación de las urbanizaciones cerradas conocidas como *Golden Ghettos* dentro de las zonas periféricas en muchas ciudades latinoamericanas (Montevideo, Buenos Aires, Bogotá, Santiago de Chile) es la prioridad de los sectores de clase media-alta y alta en busca de un espacio amplio, tranquilo y natural. También atribuye a que la generación de estos conjuntos cerrados viene por parte de las grandes inmobiliarias que buscan estos espacios rurales en donde el suelo es barato provocando el desplazamiento de la población originaria.

Otra de las causas que producen la gentrificación en Latinoamérica es el incremento de políticas públicas que generan el desplazamiento de los sectores populares; las mismas que se han mantenido en todos los gobiernos ya sean de diferentes movimientos políticos o por el denominado “giro a la izquierda”(Carrión & Ponce, 2015). Citado en (Durán, Martí, & Mérida, 2016).

La gentrificación rural dentro del Ecuador se ha analizado en términos de segregación y desplazamiento espacial; el único caso identificado es el de la ciudad de Quito en donde se ha observado que los sectores periurbanos han tenido una mayor transformación socio-espacial que se destaca por la urbanización de sus valles entre ellos está Cumbayá y Calderón; este fenómeno urbano se empezó a observar a partir de los años 70 atribuyéndose a la introducción de la reforma agraria y la apertura de carreteras que conectan con la ciudad (Durán et al., 2016).

Cumbayá es el sector donde se ubica la clase alta de Quito, la misma que se ha ido imponiendo territorialmente en el lugar, trayendo consigo la introducción de la empresa privada,



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

políticas urbanas y sobre todo la presencia de las grandes inmobiliarias que ha construido las urbanizaciones cerradas; todos estos factores han provocado que los sectores populares no puedan seguir desarrollando sus formas de vida viéndose obligados a desplazarse en busca de nuevos espacios rurales (Durán et al., 2016).

Calderón es un valle en donde hay una mezcla de la clase media y popular, que a diferencia de Cumbayá se ha producido un proceso heterogéneo espacial entre los sectores debido a que no ha existido políticas urbanas ni el desarrollo de la empresa privada provocando que el sector inmobiliario no haya tenido tanto éxito como el primer caso (Durán et al., 2016).

Si bien estos casos en la ciudad de Quito muestran inicios claros de gentrificación rural tales como la presencia de población de altos recursos que migra a estos lugares en busca de un estilo de vida adecuado lejos del caos de la ciudad, provocando el cambio de uso de actividades agrícolas por comerciales y de servicio; pero no se evidencia un proceso de desplazamiento para los sectores de bajos recursos pero si una diferencia notoria de la posición económica entre las nuevas personas provenientes de la urbe metropolitana con respecto a la ya autóctona de estos lugares periféricos. (Durán et al., 2016).

Si bien la gentrificación rural genera un desplazamiento de la población originaria por parte de los nuevos sectores de altos recursos como se lo analizado anteriormente. Guimond & Simard (2010) resaltan que la presencia de estos nuevos grupos de clase alta contribuyen al incremento de los arriendos y costos tanto de terrenos como viviendas; pero que a diferencia de los sectores



---

## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

urbanos los habitantes rurales son los dueños de estos bienes viéndose favorecidos con el alza de los mismos.

Este fenómeno urbano no solo trae consigo impactos negativos sino también positivos como la creación de nuevos empleos, el desarrollo de la economía residencial, la revalorización de las actividades artísticas y artesanales de los sectores rurales, la instalación de nuevos servicios y equipamientos (Simard, 2011). Citado en (James & Martiny, 2014).



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

### 1.9. Conclusiones

Los términos de migración y desplazamiento se han considerado como referentes para el presente trabajo; ya que sus definiciones serán relevantes a la hora de estudiar la gentrificación. El término gentrificación algo muy poco tratado en nuestro país ha tenido gran relevancia en países de Europa en donde se trató este concepto por primera vez; evidenciándose en los primeros ejemplos de Inglaterra y España como existe el desplazamiento por parte de las clases más adineradas sobre las personas de escasos recursos, al igual los Gobiernos brindan facilidades a estos grupos a la hora de asentarse en barrios pobres y sobre todo el poder de los grupos inmobiliarios que aprovechan para revitalizar las zonas abandonadas convirtiéndolas nuevamente en sectores cotizados.

Estados Unidos también se ha visto afectada por esta problemática en donde uno de los principales agentes gentrificadores han sido los inmigrantes que han llegado a las grandes metrópolis obligando a las clases medias a ubicarse en las periferias provocando otro conflicto en estas áreas; en el caso de los países latinoamericanos es importante el papel que han desempeñado los grupos inmobiliarios, la influencia de los gobiernos en unos casos por tratar de evitar la segregación y en otros apoyando a las clases con un nivel socio – económico alto. En el caso del Ecuador los agentes gentrificadores son igual personas con recursos económicos altos, los extranjeros que han revitalizado zonas centrales y los grupos inmobiliarios provocando que la gente de escasos recursos se desplazan por esta presión socio – económica grande.



---

## **Transformación urbana...**

### **GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017**

---

Finalmente se trata el término de gentrificación rural el mismo que ha tenido incidencia en todos los países antes mencionados; este fenómeno no ha sido tratado con profundidad en nuestro medio por esta razón se vio la necesidad de desarrollar este trabajo de titulación.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

## Capítulo 2

### Aproximación a la Gentrificación en Cuenca: Challuabamba

#### 2.1. Introducción

Para determinar si Challuabamba se encuentra inmerso en procesos de gentrificación es importante; en primera instancia revisar la historia del sector, para conocer las transformaciones que ha sufrido este sitio, luego se establece el área de estudio en la que se trabajará ya que si se comprueba la presencia de este fenómeno urbano en esta parte del sector se entiende que toda la zona está sufriendo este cambio que trae consigo problemas sociales.

Luego se analiza las transformaciones de uso de suelo que ha ido sufriendo este sector desde el año 2000 al 2017 provocando que esta zona anteriormente rural sea considerada hoy en día urbano; todo este análisis se lo hará con ayuda de aerofotogrametrías y la información brindada por el GAD Municipal de Cuenca a través de sus técnicos responsables del manejo de esta área de estudio.

Finalmente se aplican encuestas a los habitantes del sector que faciliten información sobre los cambios que ha sufrido la zona, como también se realiza una entrevista a los técnicos municipales que aporten todo el conocimiento sobre Challuabamba. Todo este conjunto de puntos analizados en este apartado serán estratégicos para obtener la mayor cantidad de insumos necesarios, para que en el siguiente capítulo se puedan plantear estrategias que minimicen la presencia de gentrificación en otros sectores rurales de la ciudad de Cuenca.

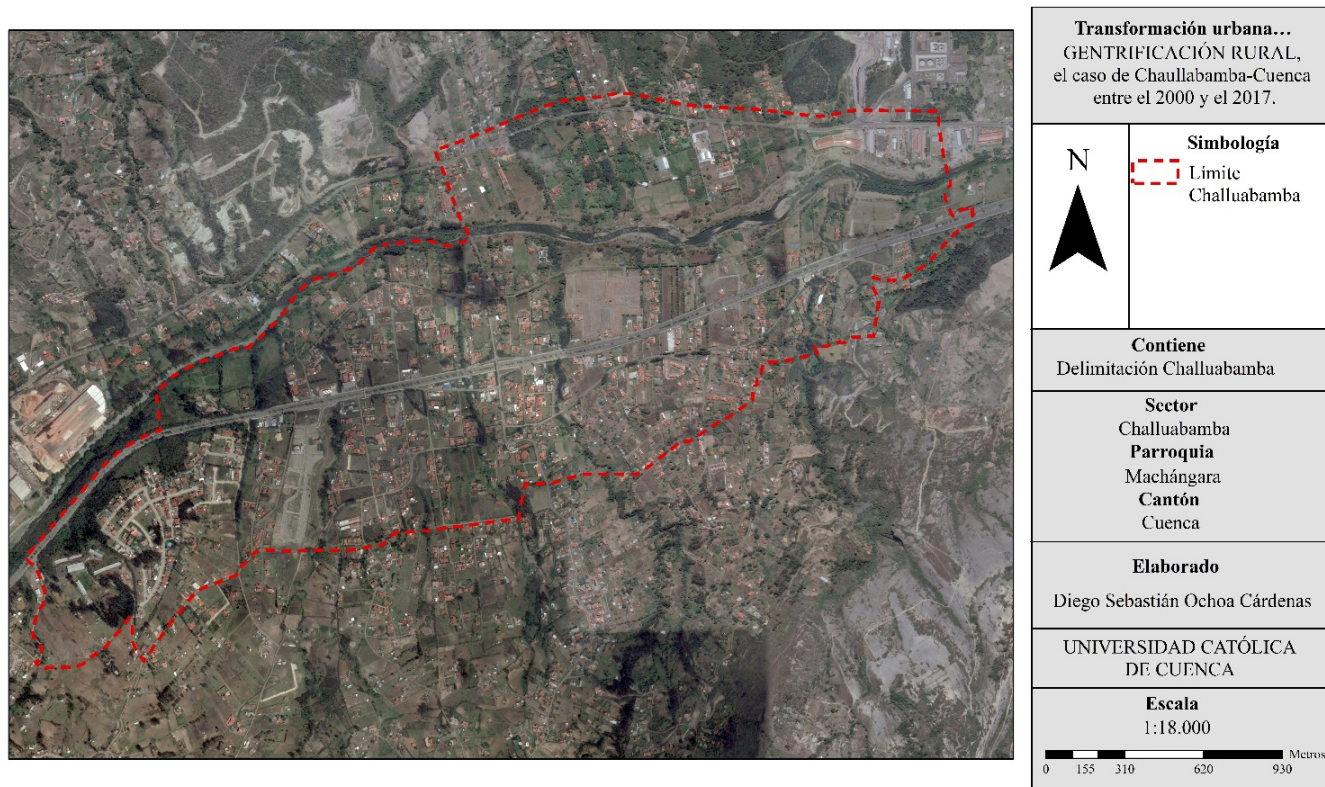


## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 2.2. Delimitación del Área de Estudio

El área de estudio se encuentra dentro del sector de Challuabamba perteneciente a la parroquia urbana de Machángara del cantón Cuenca (Mapa 1).



**Mapa 1.** Delimitación del sector de Challuabamba perteneciente al cantón Cuenca, 2018.

**Fuente:** Ilustre Municipalidad de Cuenca y Aero fotogrametría del Google Earth.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

Dentro de Challuabamba se escogió el sector comprendido entre la Urbanización Colinas de Challuabamba hasta el puente Sixto Durán Ballén y desde la Autopista Cuenca- Azogues hasta la Calle Cultura Challuabamba (Mapa 2).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

El sector fue elegido debido a que se pueden observar transformaciones urbanas con la presencia de urbanizaciones privadas, personas propias del sector, una zona comercial, una tipología arquitectónica moderna; todos estos puntos servirán de base para el análisis de gentrificación en el sector de Challuabamba.



<b>Transformación urbana...</b> GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017.	
<b>N</b> 	<b>Simbología</b> Zona de Estudio
<b>Contiene</b> Delimitación Sector de Estudio	
<b>Sector</b> Challuabamba <b>Parroquia</b> Machángara <b>Cantón</b> Cuenca	
<b>Elaborado</b> Diego Sebastián Ochoa Cárdenas	
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA	
<b>Escala</b> 1:9.000	

**Mapa 2.** Delimitación del sector de estudio perteneciente al sector de Challuabamba, 2018.

**Fuente:** Ilustre Municipalidad de Cuenca y Aero fotogrametría del Google Earth.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 2.3. Breve Reseña Histórica del Sector

El asentamiento de grupos humanos en el sector de Challuabamba data desde el periodo formativo (2.900 A.C.) en donde se han encontrado vestigios cerámicos los mismos que han sido de base para que los especialistas en términos cronológicos de ocupación de suelo denominen como la “fase Challuabamba”. En esta época se puede ver que existió un desarrollo de la agricultura, la producción de una cerámica muy fina, textilería, viviendas con muros de canto rodado y el comercio con otras poblaciones ya sea a corta o larga distancia (Jaramillo, Consultor, & Suelo, 2009).

En el proceso de configuración de la ciudad colonial ya aparece el valle de Challuabamba de esta manera en el Libro Segundo de Cabildos de la ciudad de Cuenca, en Abril de 1564 se otorga a Blas Salguero cincuenta cuadras de tierra con la finalidad de que sean destinados a la siembra; de esta manera se puede afirmar que empieza a darse un proceso tanto de ocupación como apropiación territorial; además se evidencia que el suelo de este sector en esta época y en la republicana tenía vocación agrícola y ganadera, abasteciendo de productos a la ciudad (Jaramillo et al., 2009).

Con la creación de las parroquias rurales de Llaqueo y Nulti, se establece que Challuabamba pasa a ser parte de las mismas ya que se encontraba ubicado entre sus límites, pero con el crecimiento urbano de la ciudad de Cuenca, apoyándose en las ordenanzas de límites de área urbana y de influencia inmediata se ha ido incorporando lentamente este territorio rural al sector urbano (Jaramillo et al., 2009).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

A partir de la década de los ochenta los límites de la ciudad de Cuenca han tenido un crecimiento acelerado reemplazando la ciudad compacta que existía hasta los años setenta a un modelo difuso en donde se ve una ocupación del suelo agrícola desaprovechada debido a la parcelación y con esto se da un cambio de uso obligado por la plusvalía que genera este fenómeno (Jaramillo et al., 2009).

Entre los años de 1983 y 2003 se puede comprobar que tanto los límites como la población han crecido en un 75 %, pero la densidad poblacional se ha mantenido; de esta manera se puede observar que existe un desperdicio de suelo sobre todo agrícola provocando que el costo de vida en estos sectores sea alto debido a la expulsión de las actividades agrícolas a sectores cada vez más apartados y menos aptos para practicar estas labores (Jaramillo et al., 2009).

#### 2.4. Procesos de cambio del sector

Dentro del análisis en este punto se solicita información al Municipio del Cantón Cuenca exclusivamente a las Unidades de Catastros, Ordenamiento Territorial; con la finalidad de justificar los avances que ha tenido el sector de Challuabamba adicional a esto se utiliza Aerofotogrametrías procedentes de programas como Google Earth y Sigtierras.

Para identificar los procesos que ha sufrido la zona delimitada de estudio entre los años del 2000 al 2017 es importante revisar el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca aprobado en Julio de 1998 en donde se observa que el sector de Challuabamba aún no formaba parte de la parroquia urbana de Machángara la misma que termina hasta el sector de



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

planeamiento E-30 (Imagen 1). Este sector de planeamiento está delimitado de la siguiente manera: Al norte por la Panamericana Norte, al Sur por el Río Cuenca, al Este por la Vía Challuabamba-Nulti y al Oeste por la calle Unión Soviética (Imagen 2).

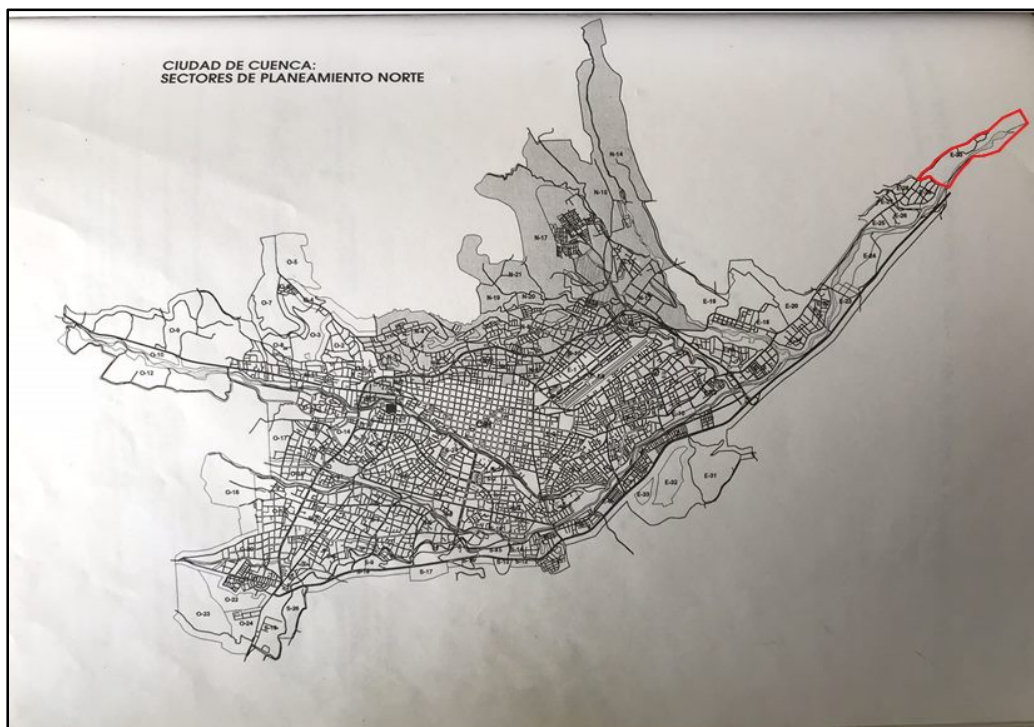
El 15 de Noviembre del 2002 se realiza una Reforma, Actualización, Complementación y Codificación del Plan de Ordenamiento Territorial que estaba vigente desde 1998, en donde se adhiere una parte del sector de Challuabamba al núcleo urbano consolidándose en el sector E – 31 (Imagen 3); cabe resaltar que si bien se establecieron normativas para la Ocupación y Uso del Suelo pero esta zona aun no contaba con una planificación propia (Imagen 4).

Es importante mencionar que esta reforma provoco malestar en gran cantidad de moradores quienes en sesión de Concejo Cantonal el 11 de Agosto de 2004 lograron revocar esta resolución, determinando que el sector vuelva a ser parte del área de influencia inmediata y del territorio rural del cantón Cuenca (Jaramillo et al., 2009).



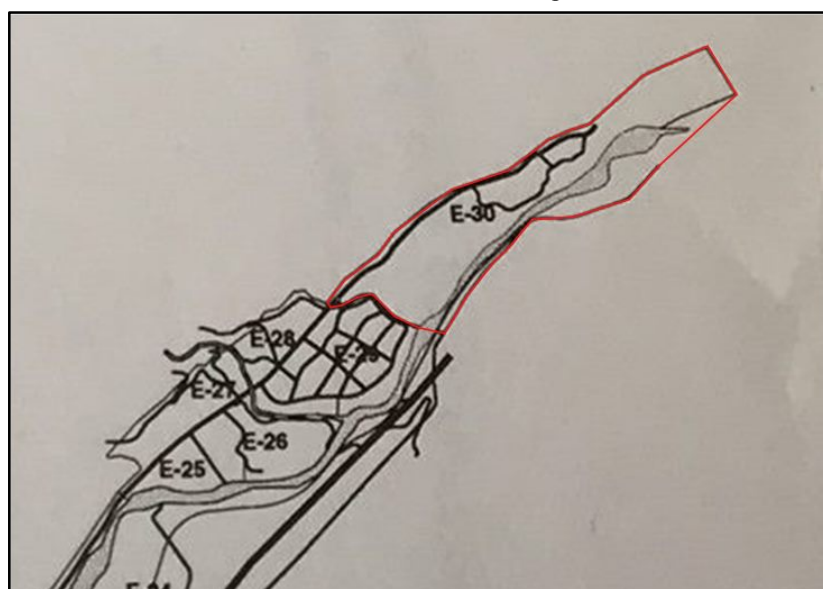
## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Imagen 1.** Cantón Cuenca, 1998.

**Fuente:** Plan de Ordenamiento Territorial 1998 – 2003, Ilustre Municipalidad del Cantón Cuenca.



**Imagen 2.** Delimitación Sector de Planeamiento E-30 perteneciente al cantón Cuenca, 1998.

**Fuente:** Plan de Ordenamiento Territorial 1998 – 2002, Ilustre Municipalidad del Cantón Cuenca.

Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

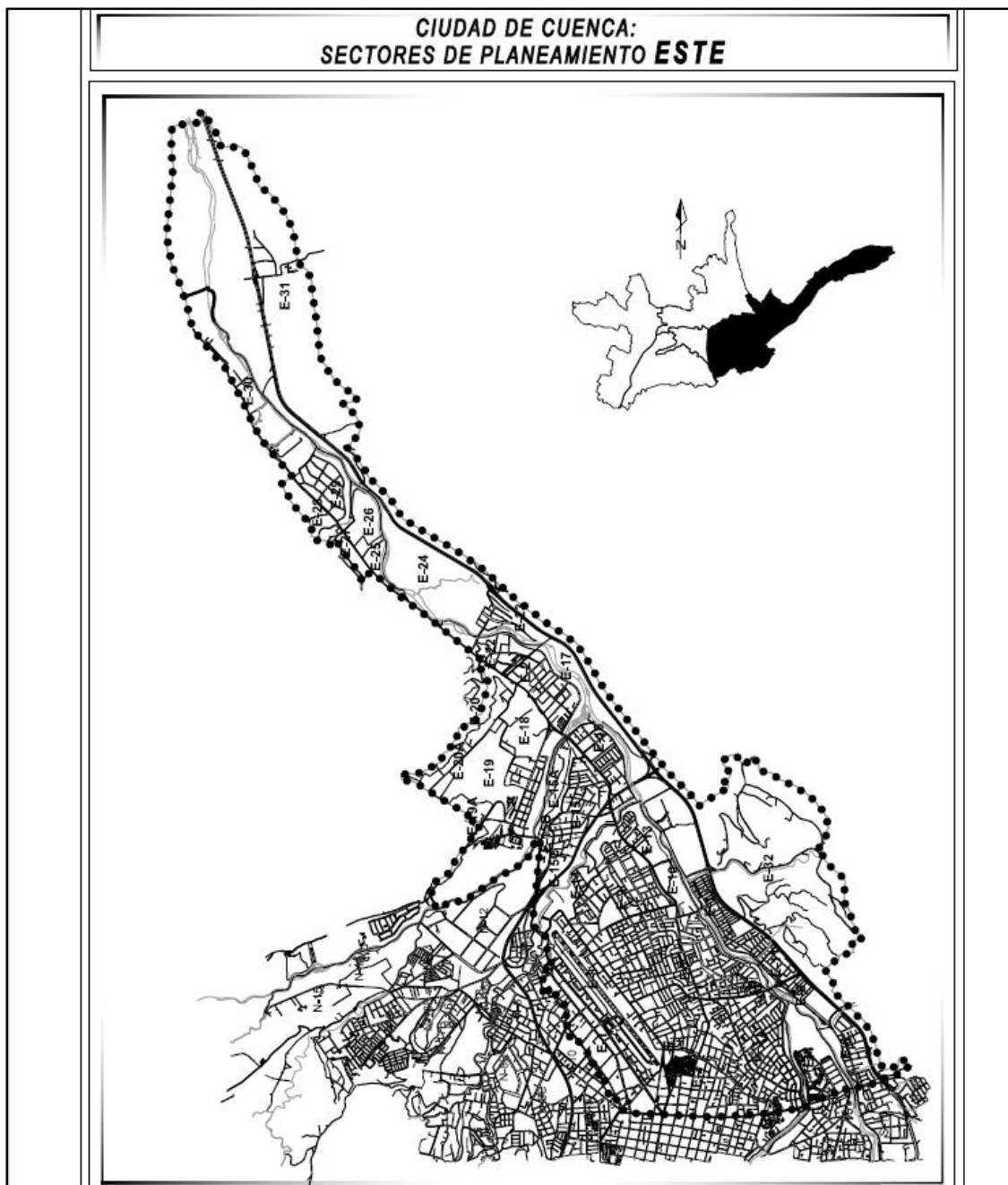
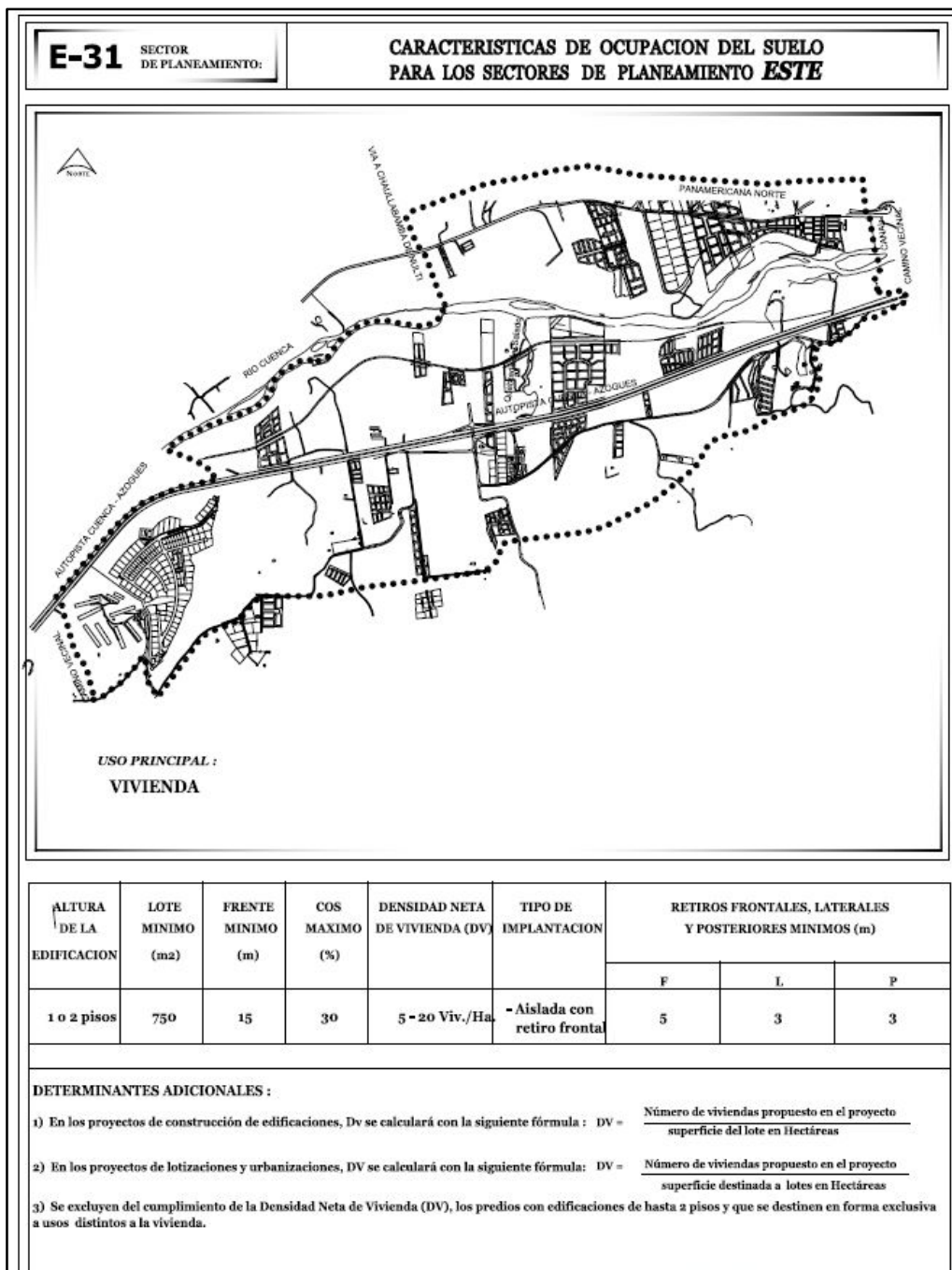


Imagen 3. Sector de Planeamiento Este, perteneciente al del Cantón Cuenca, 2002.

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial 2002, Ilustre Municipalidad del Cantón Cuenca.

## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Imagen 4.** Sector de Planeamiento E - 31, perteneciente al del Cantón Cuenca, 2002.

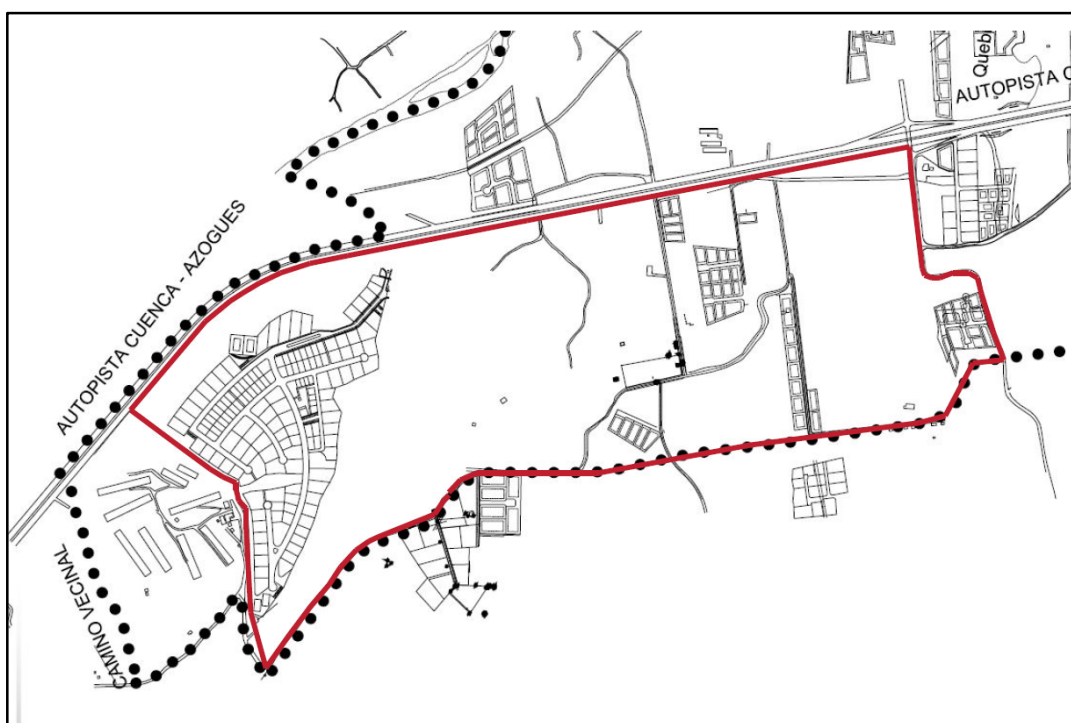
**Fuente:** Plan de Ordenamiento Territorial 2002, Ilustre Municipalidad del Cantón Cuenca.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

En lo que respecta al sector de estudio identificado para el presente trabajo se observa (Imagen 5) que todavía existían lotes grandes, se puede apreciar una mínima cantidad de terrenos parcelados entre ellos se destaca la presencia de lo que hoy en día se conoce como Colinas de Challuabamba y aun no contaba con una zona comercial.



**Imagen 5.** Delimitación del sector de estudio, perteneciente al Sector E – 31, 2002.

**Fuente:** Plan de Ordenamiento Territorial 2002 de la Ilustre Municipalidad del Cantón Cuenca.

El 20 de Septiembre del 2006 se firma un contrato para la elaboración del Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” con la finalidad de incorporar este sector al suelo urbano; de esta manera se realizó un análisis de todos los aspectos que contiene dicho documento tales como: socio - económicos, físico – espaciales, socio - ambientales y administrativos – legales (Jaramillo et al., 2009).

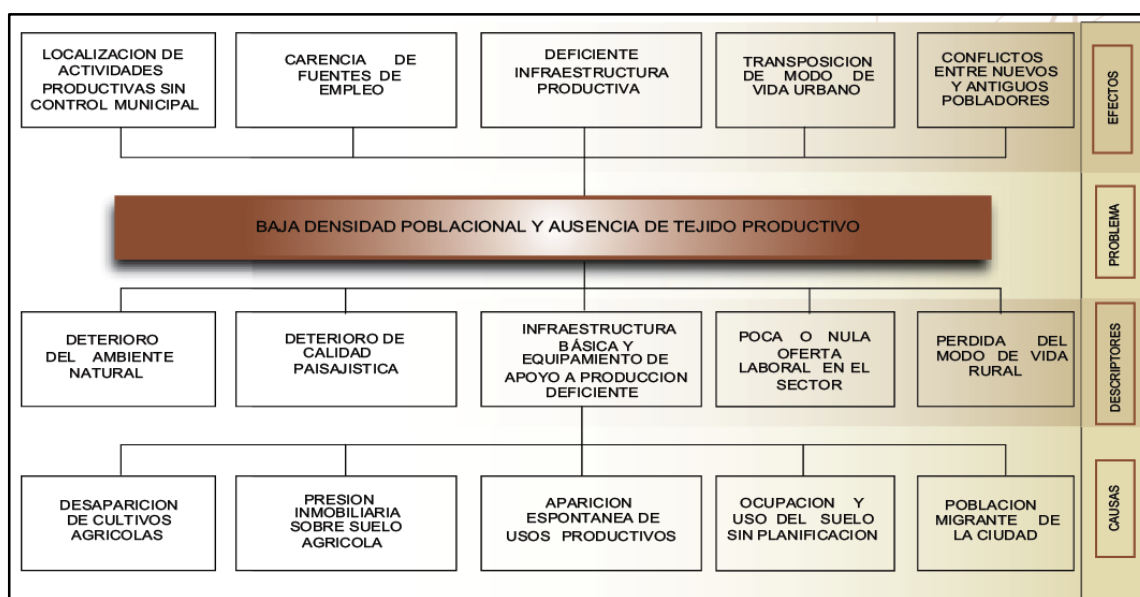


## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

En el ámbito socio – económico se observa que el principal problema es la baja densidad y ausencia de tejido productivo; en donde se identifica las causas y efectos (Jaramillo et al., 2009).

(Cuadro 2).



**Cuadro 2.** Árbol de problemas del ámbito socio – económico del Sector de Challuabamba en el año 2007.

**Fuente:** Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” 2006 – 2007, Ilustre Municipalidad de Cuenca.

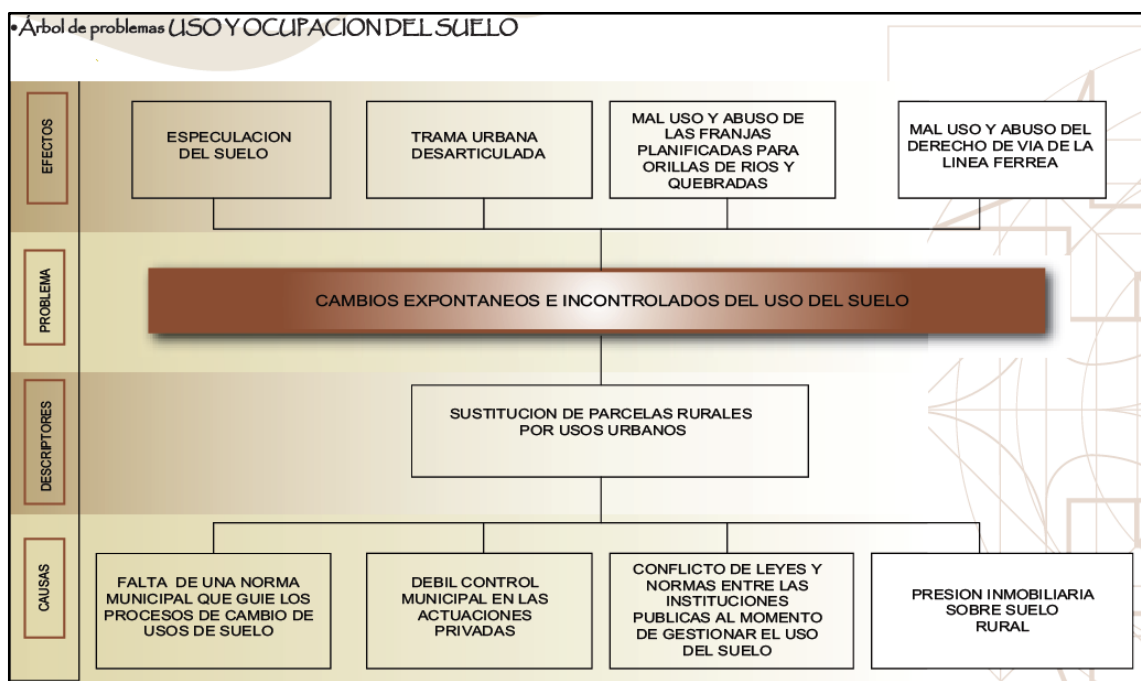
Dentro del ámbito físico – espacial se encuentran varios puntos importantes analizados como las características geográficas y ambientales, el uso y ocupación del suelo, infraestructura vial, infraestructura básica, equipamiento social y de apoyo a la producción, vivienda, patrimonio edificado y paisaje natural – construido (Jaramillo et al., 2009). Para efectos del estudio se consideraron algunos de estos que se detalla a continuación:



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

En lo que respecta al uso y ocupación del suelo el principal problema son los cambios espontáneos e incontrolados del uso del suelo; se puede observar las causas y efectos analizados dentro del plan (Jaramillo et al., 2009). (Cuadro 3).



**Cuadro 3.** Árbol de problemas de uso y ocupación del suelo, del Sector de Challuabamba en el año 2007.

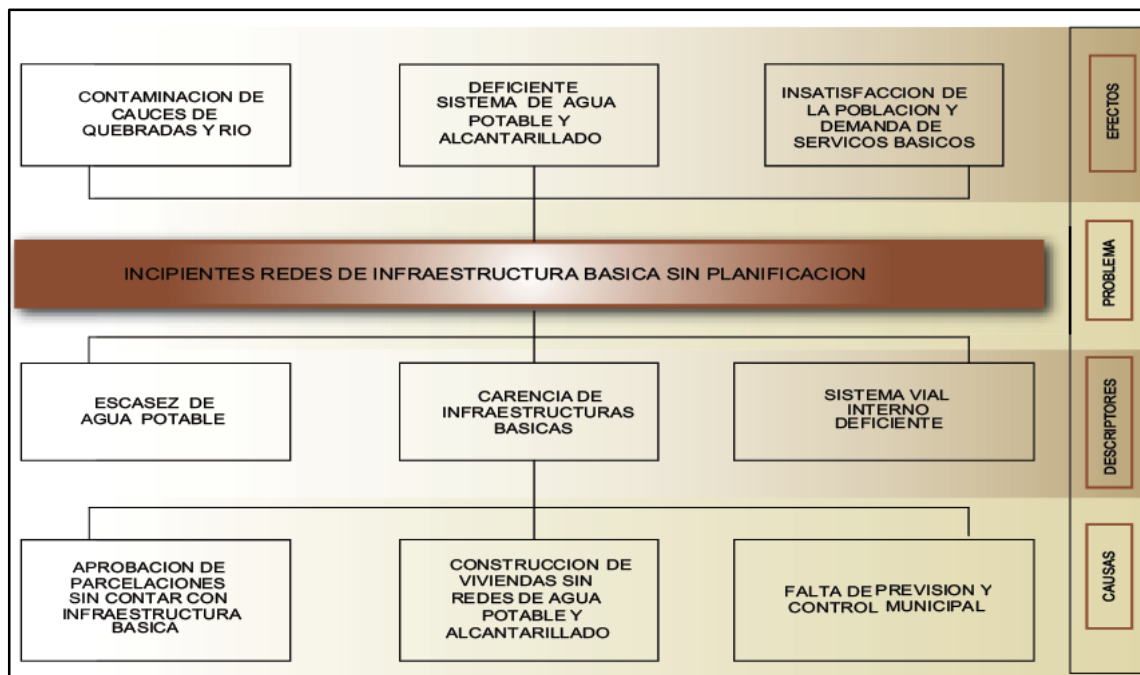
**Fuente:** Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” 2006 – 2007, Ilustre Municipalidad de Cuenca.

Dentro de la infraestructura vial el problema es la conectabilidad vehicular interna y a su vez las vías perpendiculares que se encuentra hacia la autopista Cuenca – Azogues (Cuadro 4); en lo que respecta a la infraestructura básica se encuentra que existen incipientes redes de infraestructura básica sin planificación (Jaramillo et al., 2009). (Cuadro 5).



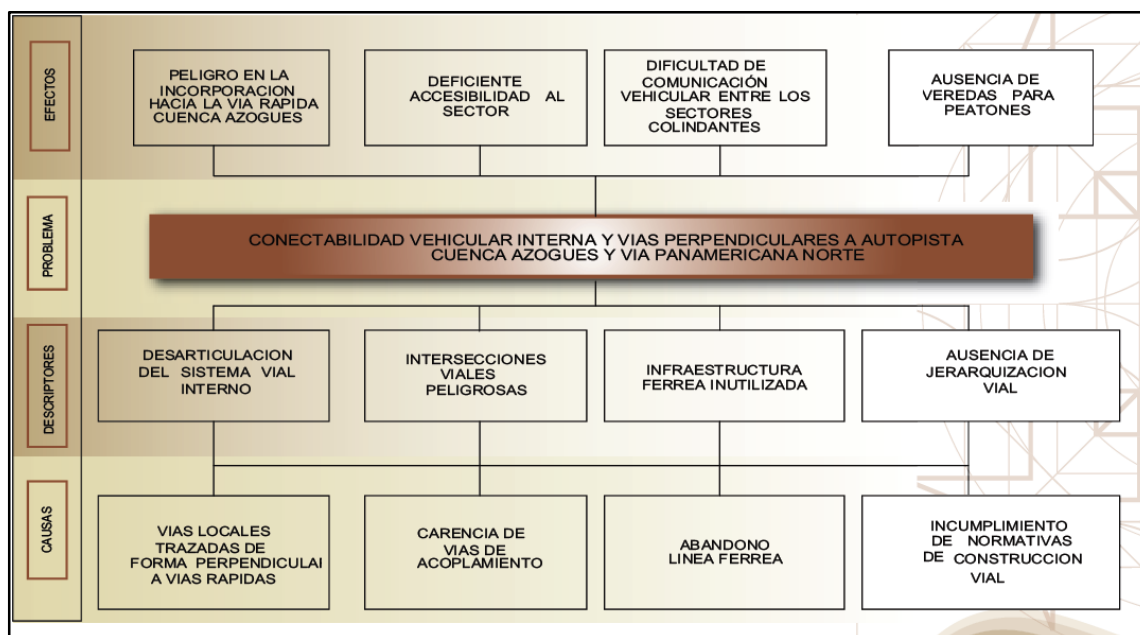
## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Cuadro 4.** Árbol de problemas infraestructura vial, del Sector de Challuabamba en el año 2007.

**Fuente:** Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” 2006 – 2007, Ilustre Municipalidad de Cuenca.



**Cuadro 5.** Árbol de problemas infraestructura básica, del Sector de Challuabamba en el año 2007.

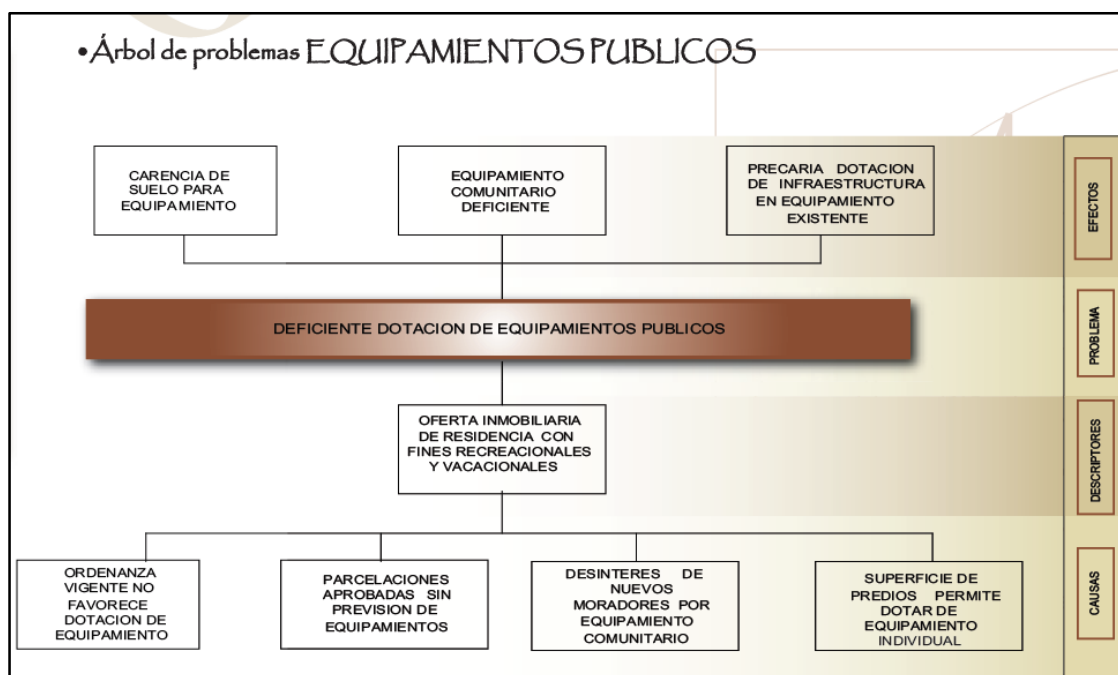
**Fuente:** Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” 2006 – 2007, Ilustre Municipalidad de Cuenca.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

En lo que respecta a equipamientos existe una deficiencia del mismo (Cuadro 6); mientras que en vivienda el problema es la carencia de previsión y servicios básicos en las viviendas (Jaramillo et al., 2009). (Cuadro 7).



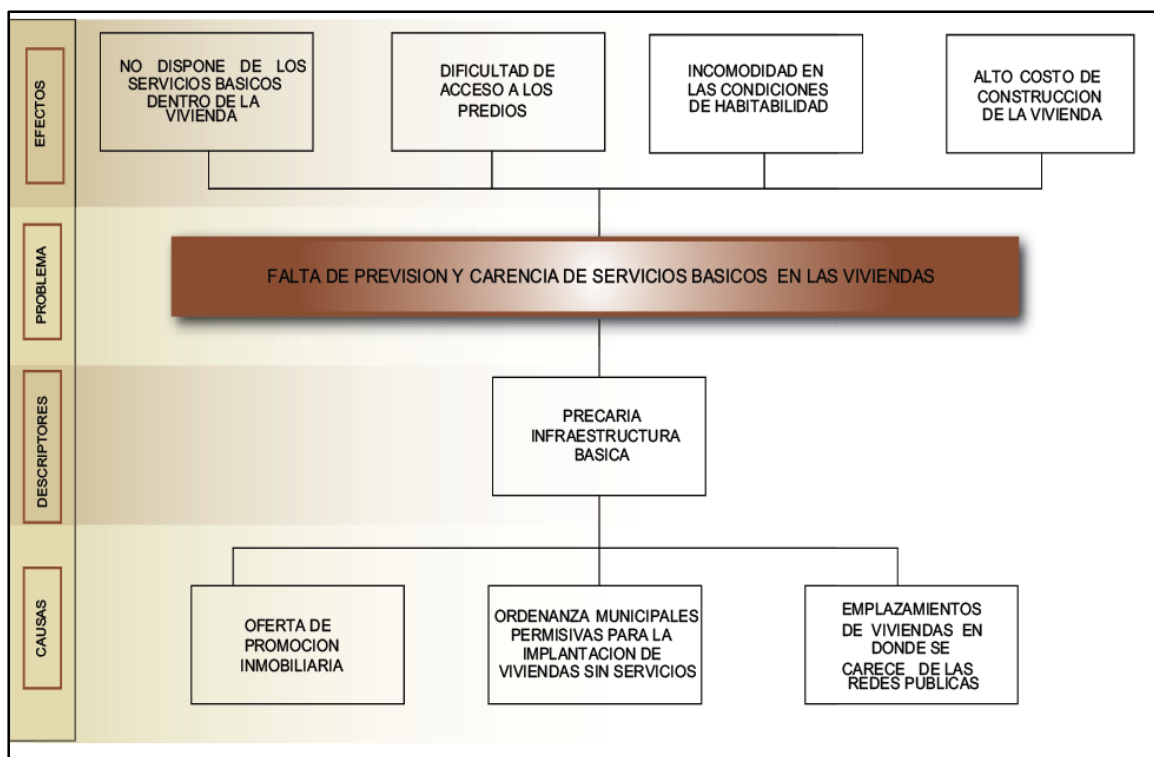
Cuadro 6. Árbol de problemas equipamientos, del Sector de Challuabamba en el año 2007.

Fuente: Plan Parcial de Urbanismo "Ecovilla Challuabamba" 2006 – 2007, Ilustre Municipalidad de Cuenca.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Cuadro 7.** Árbol de problemas vivienda, del Sector de Challuabamba en el año 2007.

**Fuente:** Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” 2006 – 2007, Ilustre Municipalidad de Cuenca.

Dentro del parámetro aspectos socio – ambientales el principal problema es el deterioro ambiental y actitud indolente de la población (Jaramillo et al., 2009).

Por último en los aspectos administrativos – legales existe una ausencia de vínculos entre moradores del sector, la junta parroquial y administración municipal (Jaramillo et al., 2009).

Es importante mencionar que todo el estudio del plan se realizó entre los años 2006 – 2007 en donde según lo mencionado anteriormente es evidente la influencia de los grupos inmobiliarios por comprar los terrenos para la construcción de viviendas o condominios, la presencia de un



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

nuevo grupo poblacional proveniente de la ciudad, la carencia de suelo agrícola provocando escasez en fuentes de trabajo para la gente nativa del sector, la falta de control por parte de las autoridades municipales y la apertura de nuevas vías e infraestructuras.

De igual manera se planteó la segunda etapa que es la ejecución del plan, el mismo que se aprobó en sesión de Concejo Cantonal en el año 2008 en donde nuevamente este sector de Challuabamba pasaba a ser parte de la parroquia urbana Machángara.

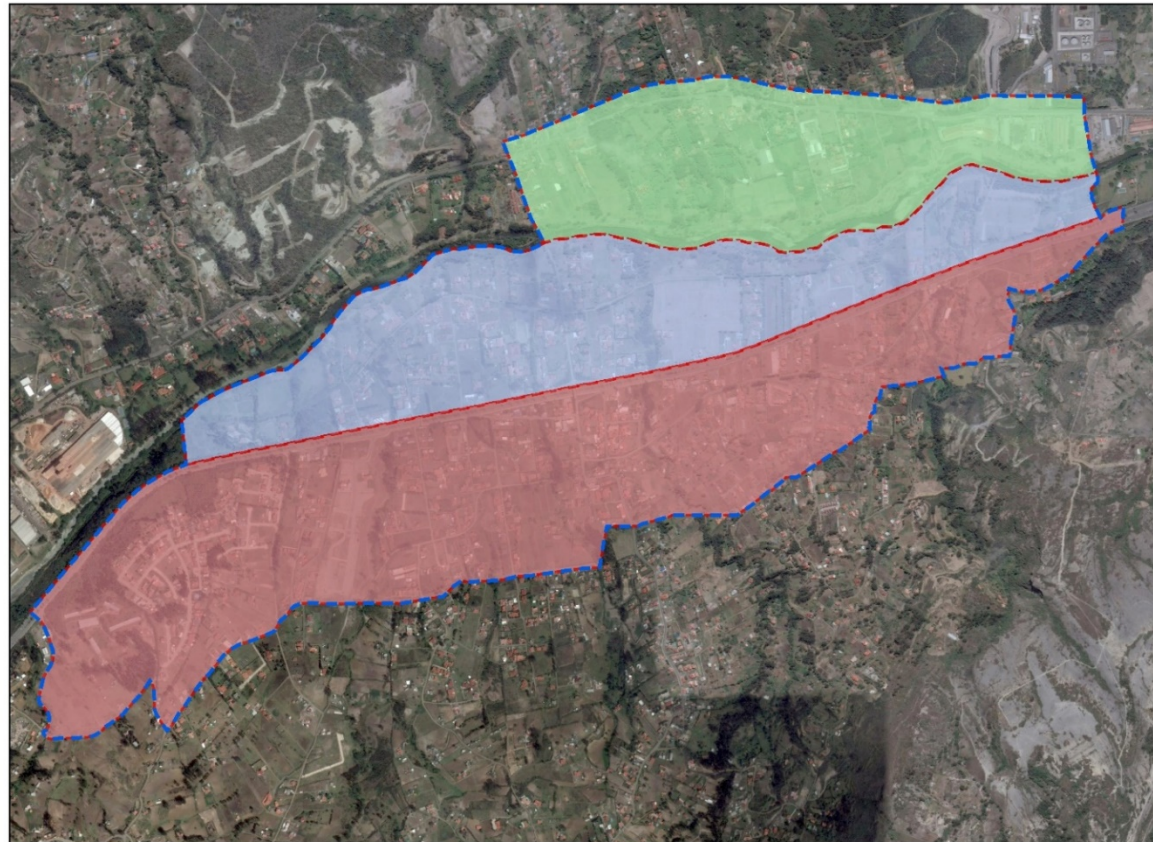
Una vez aprobado el Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba”, el sector E -31 quedó conformado por tres sectores de planeamiento (17-01, 17-02 y 17-03), que a su vez cada uno de estos tienen sus respectivas manzanas y lotes (Mapa 3).

La zona delimitada para el estudio está dentro del sector 17-01 en donde se determinó el uso y ocupación de suelo, conformado por áreas verdes, residenciales, comercio y lotes vacíos (Mapa 4).



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



<b>Transformación urbana...</b> GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017.	
N 	<b>Simbología</b> Sector 17-01 Sector 17-02 Sector 17-03 Límite Challuabamba
	<b>Contiene</b> Sectorización Challuabamba
<b>Sector</b> Challuabamba <b>Parroquia</b> Machángara <b>Cantón</b> Cuenca	
<b>Elaborado</b> Diego Sebastián Ochoa Cárdenas	
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA	
<b>Escala</b> 1:18.000	

**Mapa 3.** Sectorización de Challuabamba, 2018.

**Fuente:** Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” 2006 – 2007 y Aero fotogrametría del Google Earth.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



Mapa 4. Ocupación de Suelo, 2007.

Fuente: Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba”, 2006 – 2007.

Elaboración: Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Para demostrar los diferentes cambios de ocupación de suelo que ha sufrido el sector de estudio entre los años 2009, 2010, 2015, 2016 y 2017; se analizó las Aero fotogrametrías pertenecientes al Google Earth y Sigtierras, adicional a esto se adjuntó el deslinde predial facilitado por el Departamento de Catastros obteniendo los siguientes resultados que se detallan y se expresan al final en los cuadros resumen (8 – 9):

Para el año 2009 la ocupación del suelo estaba dispuesto de la siguiente manera: 197

Edificaciones, 422 Lotes vacíos, 19 predios destinados al comercio y 9 predios destinados al área verde (Mapa 5).

Para el año 2010 la ocupación del suelo estaba dispuesto de la siguiente manera: 220

Edificaciones, 412 Lotes vacíos, 19 predios destinados al comercio y 9 predios destinados al área verde (Mapa 6).

Para el año 2015 la ocupación del suelo estaba dispuesto de la siguiente manera: 308

Edificaciones, 383 Lotes vacíos, 19 predios destinados al comercio y 9 predios destinados al área verde (Mapa 7).

Para el año 2016 la ocupación del suelo estaba dispuesto de la siguiente manera: 315

Edificaciones, 370 Lotes vacíos, 25 predios destinados al comercio y 9 predios destinados al área verde (Mapa 8).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Para el año 2017 la ocupación del suelo estaba dispuesto de la siguiente manera: 323

Edificaciones, 362 Lotes vacíos, 25 predios destinados al comercio y 9 predios destinados al área verde (Mapa 9).

Tipo de uso del predio	2009		2010		2015	
	Número de Predios	%	Número de Predios	%	Número de Predios	%
Edificaciones	197	30%	220	34%	308	48%
Lotes vacíos	422	65%	399	62%	311	48%
Comercio	19	3%	19	3%	19	3%
Área Verde	9	1%	9	1%	9	1%
<b>Total</b>	<b>647</b>	<b>100%</b>	<b>647</b>	<b>100%</b>	<b>647</b>	<b>100%</b>

**Cuadro 8.** Ocupación de Suelo del sector de estudio, 2009- 2010-2015-2016 y 2017.

**Fuente:** Departamento de Catastros y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cuenca.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

Tipo de uso del predio	2016		2017	
	Número de Predios	%	Número de Predios	%
Edificaciones	315	49%	323	50%
Lotes vacíos	298	46%	290	45%
Comercio	25	4%	25	4%
Área Verde	9	1%	9	1%
<b>Total</b>	<b>647</b>	<b>100%</b>	<b>647</b>	<b>100%</b>

**Cuadro 9.** Ocupación de Suelo del sector de estudio, 2009- 2010-2015-2016 y 2017.

**Fuente:** Departamento de Catastros y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cuenca.

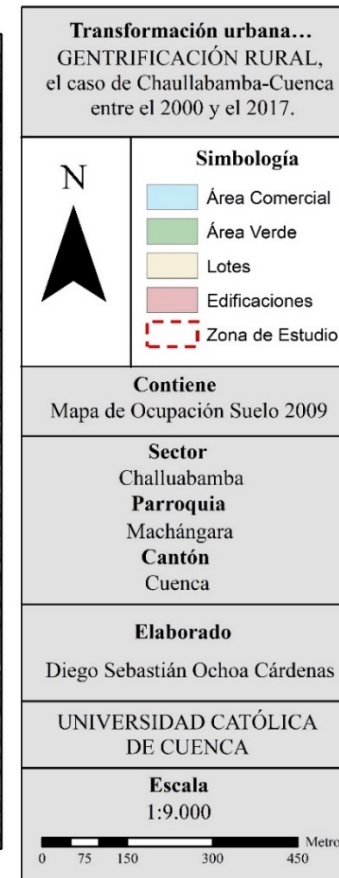
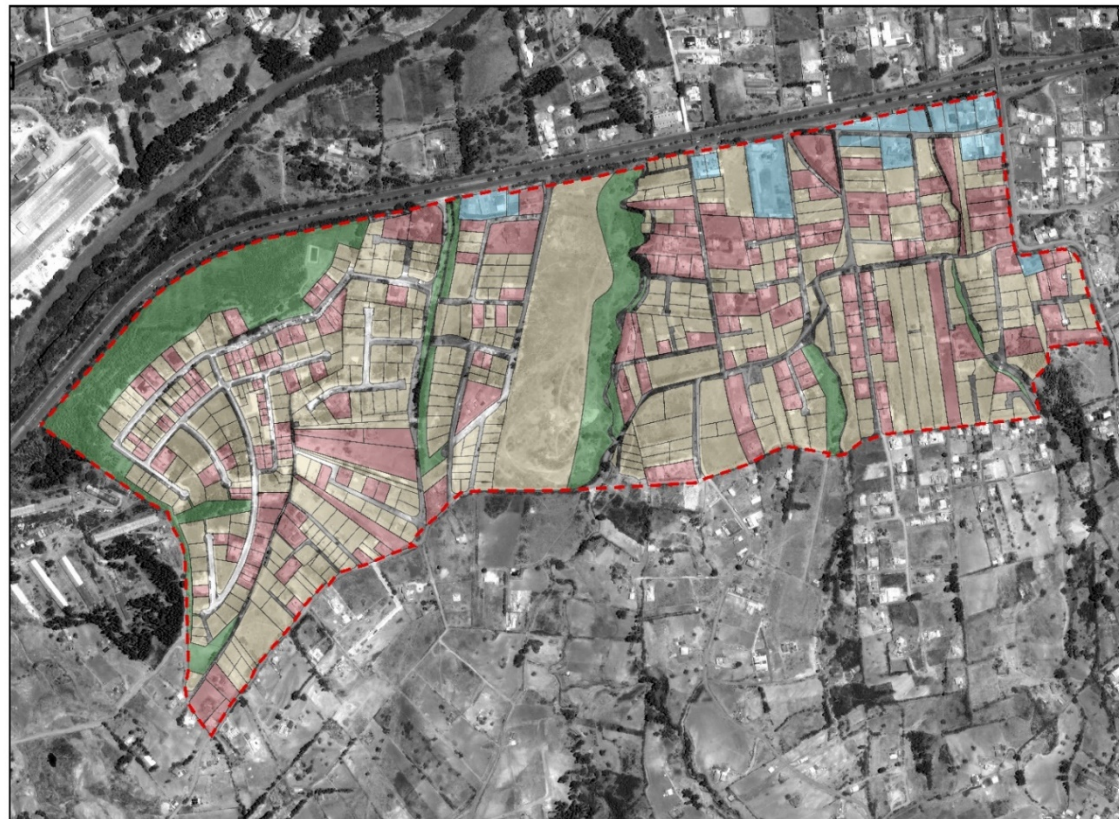
**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

Es evidente el crecimiento de ocupación de suelo que ha tenido el sector de estudio; como se observa en los cuadros en el año 2009 las edificaciones tenían un porcentaje del 30% frente al 65 % de lotes vacíos, pero ya en el año 2017 esto cambio de forma considerada observándose un aumento del 20% de inmuebles y reduciéndose a un 45% los terrenos vacantes.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



Mapa 5. Ocupación de Suelo, 2009.

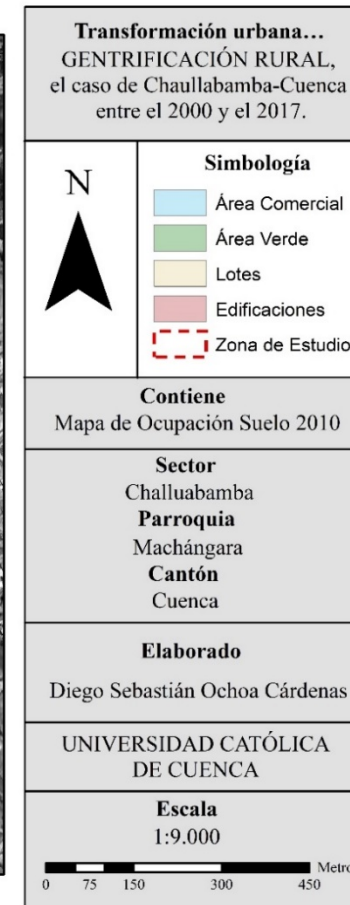
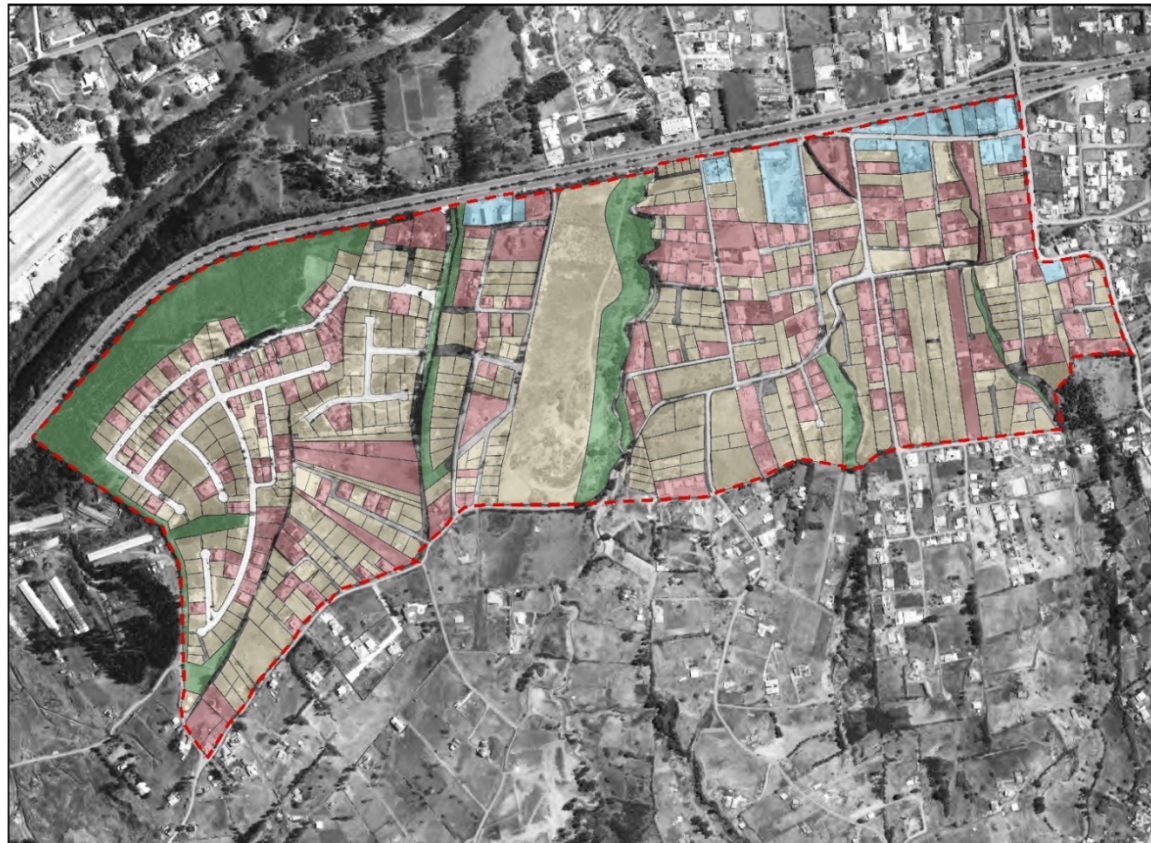
**Fuente:** Departamento de Catastros y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cuenca y Aero fotogrametría del Google Earth.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Mapa 6.** Ocupación de Suelo, 2010.

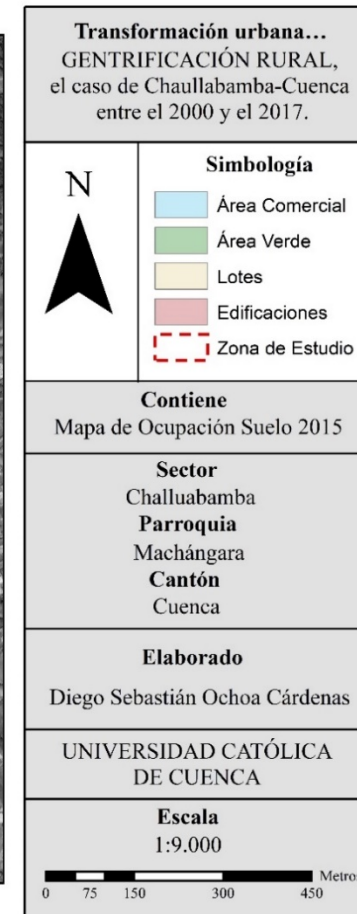
**Fuente:** Departamento de Catastros y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cuenca y Aero fotogrametría del Sigtierras.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



Mapa 7. Ocupación de Suelo, 2015.

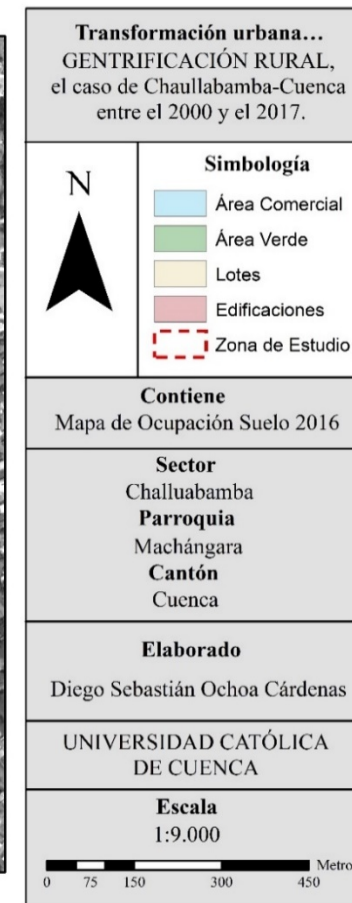
**Fuente:** Departamento de Catastros y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cuenca y Aero fotogrametría del Google Earth.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Mapa 8.** Ocupación de Suelo, 2016.

**Fuente:** Departamento de Catastros y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cuenca y Aero fotogrametría del Google Earth.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



## Transformación urbana...

GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



Mapa 9. Ocupación de Suelo, 2017.

Fuente: Departamento de Catastros y Ordenamiento Territorial del Municipio de Cuenca.

Elaboración: Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



---

## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

Una vez realizado el análisis de los distintos mapas entre los años 2009, 2010, 2015, 2016 y 2017 se puede identificar con claridad la transformación que ha sufrido el sector de estudio; en donde a principios del año 2000 era considerado rural sin contar con una planificación teniendo un lote mínimo de 1500m<sup>2</sup> que la mayoría de estos estaban destinados para haciendas, quintas vacacionales, actividades rurales y a su vez existían pocos terrenos parcelados.

Entre los años 2006 – 2008 se aprueba el Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” incorporándose la zona al núcleo urbano en donde se observa la aparición de los grupos inmobiliarios que tenían como objetivo comprar los terrenos ya que con la nueva normativa se redujo el lote mínimo a 500m<sup>2</sup> para poder construir condominios o urbanizaciones destinados a nuevos grupos poblacionales provenientes de la ciudad y empezando de manera clara la ocupación de este sector de la ciudad de Cuenca.

Luego de este proceso en donde Challuabamba se volvió urbano, se evidencia que entre los años 2009 – 2017 la densificación del sector tuvo un crecimiento acelerado, al igual que ya existe un sector comercial muy útil para las personas del mismo, a su vez todos los terrenos se encuentran lotizados y con nuevos equipamientos e infraestructuras que un principio no contaba.



---

**Transformación urbana...**  
GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-  
Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

**2.5. Obtención de la información mediante encuestas dirigidas a un grupo de autores claves involucrados con el sector de estudio dentro de Challuabamba.**

Dentro del estudio se considera dos grupos de actores vinculados, de forma directa, con la problemática de la zona de estudio delimitada en el sector de Challuabamba, realizando encuestas a los habitantes de las viviendas ocupadas y entrevistas estructuradas a profesionales que trabajan en el departamento de Ordenamiento Territorial del Municipio del Cantón Cuenca, toda esta información servirá para identificar los principales problemas urbanos y así poder plantear estrategias que minimicen estos efectos en el próximo capítulo.

**a. Encuesta dirigida a los propietarios y arrendatarios.**

La opinión de los habitantes del sector de estudio es clave para determinar los principales cambios que ha sufrido esta zona, de esta manera se ha planteado preguntas de opción múltiple y una de opinión libre que se adjuntan en el Anexo 1.

**b. Entrevistas estructuradas para técnicos profesionales que trabajan en el departamento de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.**

Es importante el aporte de los profesionales que están involucrados día a día con la zona de Challuabamba dentro del Departamento de Ordenamiento Territorial; en donde se les planteará una serie de preguntas que se adjuntan en el Anexo 2 con el fin de conocer algunos aspectos claves como los principales cambios y usos que ha tenido el sector de Challuabamba, los problemas encontrados, la presencia de gentrificación y a su vez aportar soluciones que minimicen los problemas en otros sectores periféricos o rurales del cantón Cuenca.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 2.6. Tabulación y Análisis de las encuestas.

En este punto se procede a mostrar los resultados que arrojaron las encuestas generales y técnicas, las mismas que muestran un resultado satisfactorio en donde tanto los habitantes del sector como los técnicos del Municipio estuvieron abiertos a compartir la información necesaria para el desarrollo del presente trabajo; aportando también con sugerencias, ideas y soluciones que serán analizados en el último capítulo de la investigación.

##### 2.6.1. Encuestas Generales:

Para determinar el tamaño de la muestra a realizar para el presente caso; primero se estableció el número de hogares según la base de datos del INEC 2010, en donde el área de estudio pasa por cuatro sectores censales (010150021009, 010150021010, 010150021011 y 010150021012) se obtiene un total de 127 hogares con una población de 503 habitantes. Para efectos del presente trabajo se procedió a calcular la proyección poblacional para el año 2017 aplicando la fórmula:

$$Px = Po \left[ 1 + \frac{TC}{100} \right]^x$$

Donde:

Px= Población del año horizonte

Po=Población del año base

TC=Tasa de crecimiento anual (1.96% en el Cantón Cuenca)

x= diferencia entre el año horizonte y el actual.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Obteniendo de esta manera un total de 582 habitantes y esto dividiendo para la composición familiar que es de 3.96 se obtiene un total de 147 hogares. Luego se procede aplicar la fórmula de la muestra para determinar el número de encuestas a realizar para esto se aplicó la respectiva fórmula:

$$n = \frac{k^2 * p * q * N}{[e^2 (N - 1)] + k^2 * p * q}$$

n: es el tamaño de la muestra.

N: es el tamaño de la población o universo (número total de posibles encuestados).

k: es una constante que depende del nivel de confianza. (1.96)

e: es el error muestral deseado. (0.5)

p: es la proporción de individuos que poseen en la población la característica de estudio.

q: es la proporción de individuos que no poseen esa característica, es decir, es 1-p.

Esta fórmula arrojó un total de 106 encuestas que se realizaron a propietarios y arrendatarios de las viviendas de la zona de estudio en donde se muestran los resultados reflejados en gráficos que fueron explicados para un mejor entendimiento que se detalla a continuación:

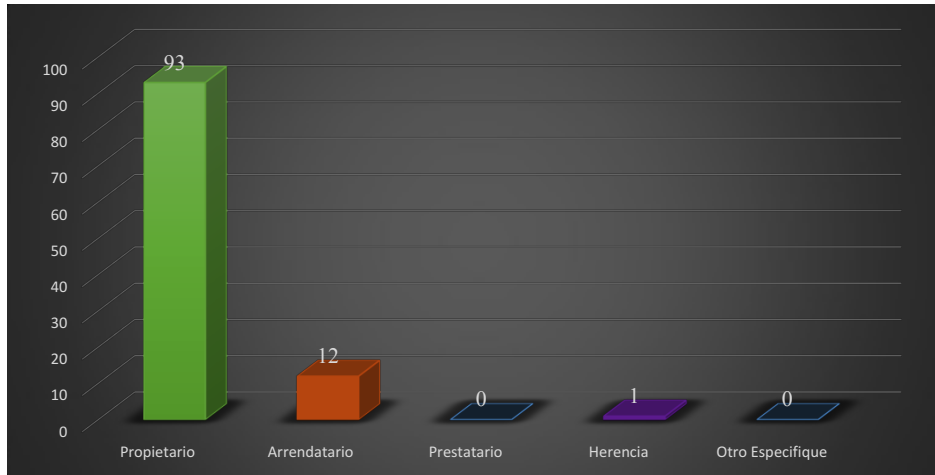


## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 1. Tenencia de la Vivienda

Se observa que la mayor parte son propietarios (93), seguido por arrendatarios (12) y herencia (1).

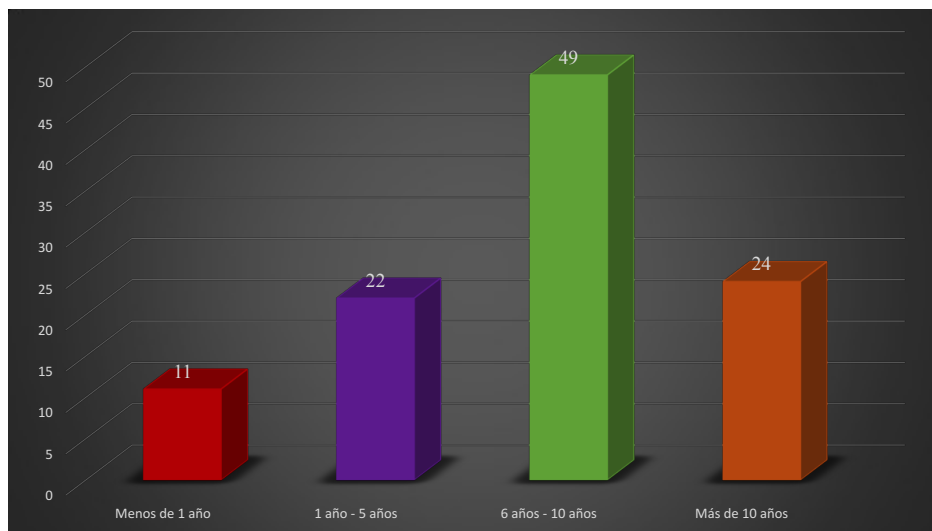


**Cuadro 9.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

#### 2. Tiempo de Permanencia en la Vivienda

Se observa que la mayor parte se ha encontrado entre 6-10 años (49), seguido por más de 10 años (24), 1 – 5 años (22) y menos de 1 año (11).



**Cuadro 10.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

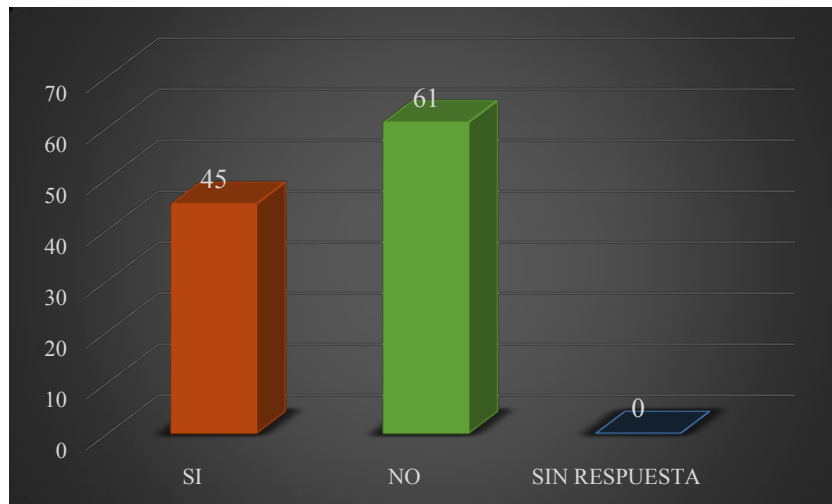


## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 3. ¿Conoce usted a la mayoría de sus vecinos?

Más de la mitad de los encuestados no conocen a sus vecinos (61) y con un menor porcentaje responden que si (45).

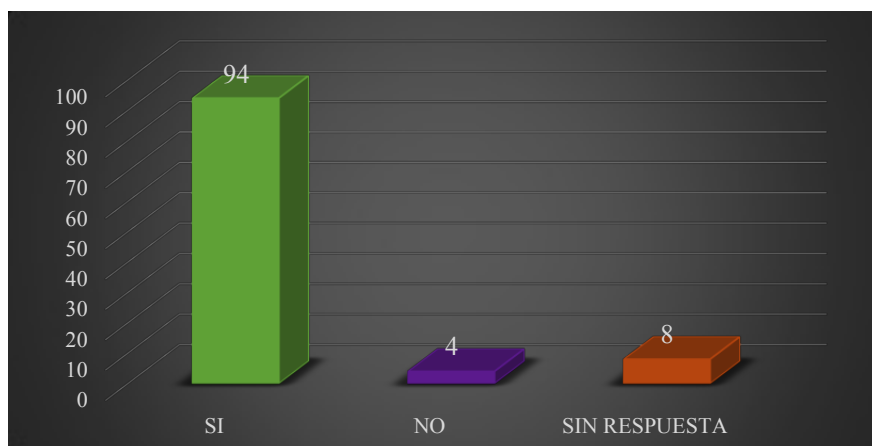


Cuadro 11. Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

Elaboración: Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

#### 4. Los problemas entre vecinos los resuelven.

La mayor parte de los encuestados contestan si (94), en menor cantidad el no (4) y sin respuesta (8).



Cuadro 12. Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

Elaboración: Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

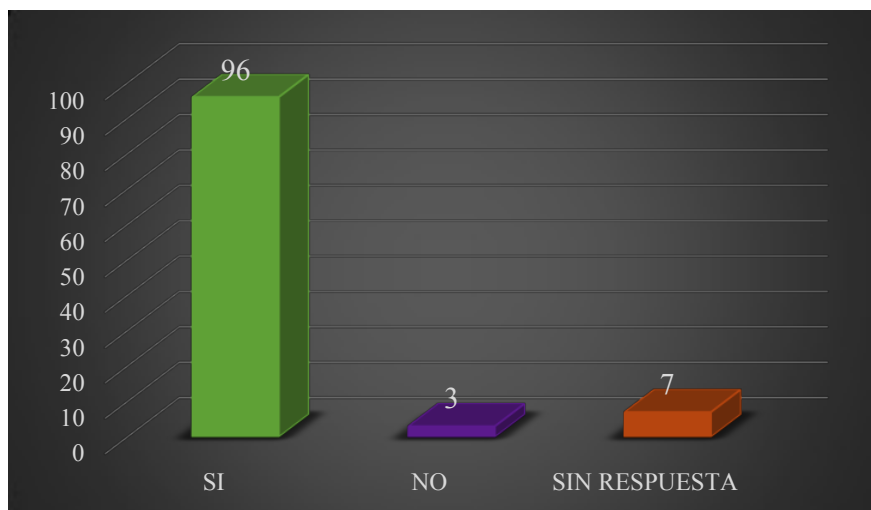


## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 5. ¿Existe solidaridad entre vecinos?

Se nota una clara solidaridad entre vecinos respondiendo si (96), no (3) y sin respuesta (7).



**Cuadro 13.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

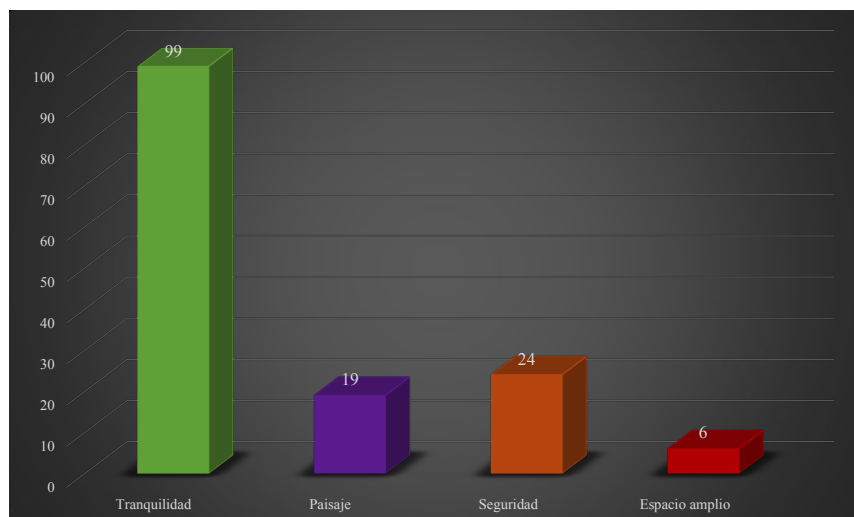
#### 6. ¿Qué es lo que más le agrada del sector?

Esta pregunta era abierta así que cada uno de los encuestados podía responder varios aspectos que le agrada del sector obteniendo los siguientes resultados: tranquilidad (99), seguridad (24), paisaje (19) y espacio amplio (6).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

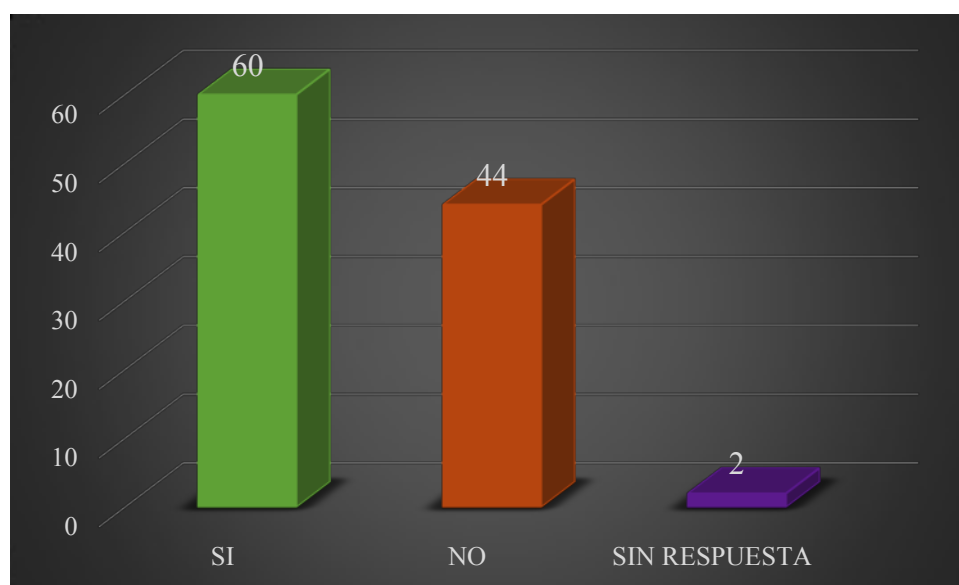


**Cuadro 14.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

#### 7. ¿Existe un comité o la participación ciudadana en toma de decisiones para el sector?

En esta pregunta más de la mitad de los encuestados sabían de la existencia de un comité: si (60), no (44) y sin respuesta (2).



**Cuadro 15.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

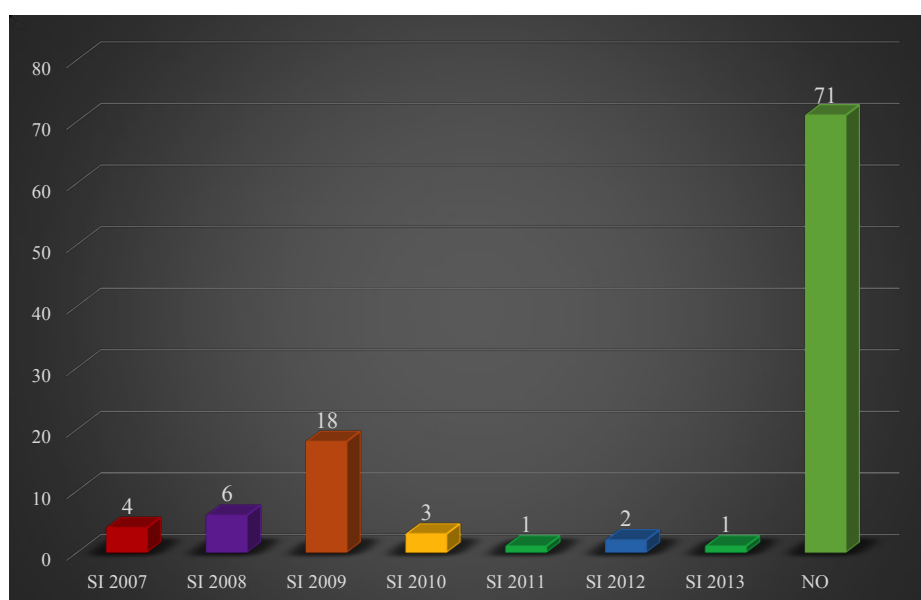


## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 8. ¿Conoce usted en que año empezó a urbanizarse el sector?

Se puede apreciar con claridad que no conocen cuando ha empezado a urbanizarse el sector (71), mientras los que respondieron si conjuntamente con el año se ubicó de la siguiente manera: 2009(18), 2008(6), 2007 (4), 2010(3), 2011(1), 2012 (2) y 2013(1)



**Cuadro 16.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

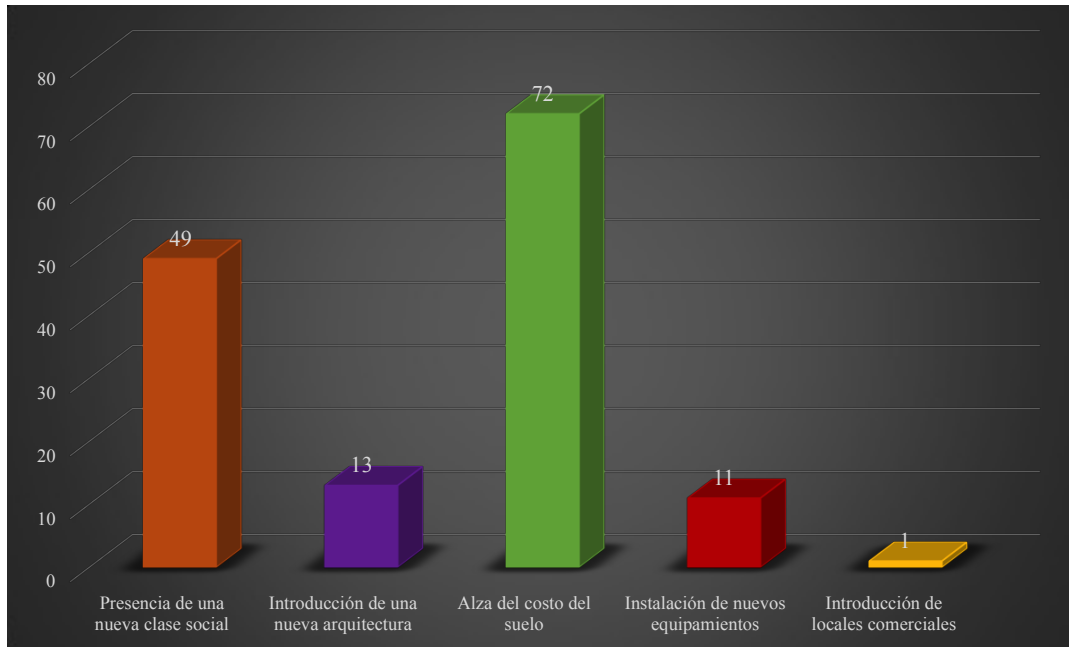
**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

#### 9. ¿Qué factores determinantes piensa usted que derivaron en la transformación del sector? (Contestar en caso de vivir más de 6 años)

En esta pregunta cada uno de los encuestados podía escoger varias opciones dando su opinión sobre las transformaciones urbanas del sector; obteniendo los siguientes resultados: alza del costo de suelo (72), presencia de una nueva clase social (49), introducción de una nueva arquitectura(13), instalación de nuevos equipamientos (11) e introducción de locales comerciales (1).



## Transformación urbana... GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba- Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Cuadro 17.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

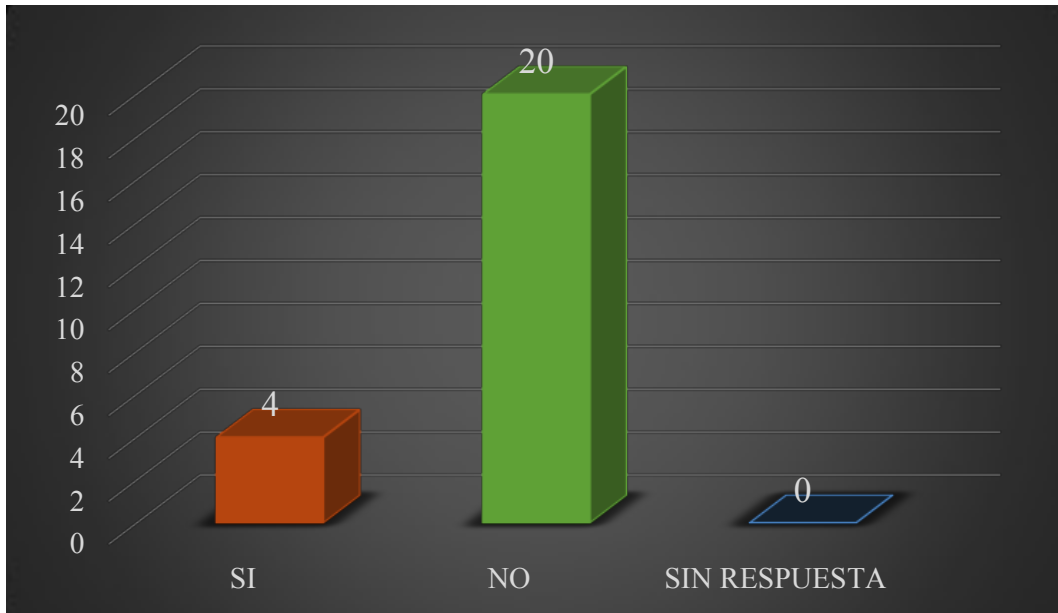
### 10. ¿Desde el año que usted reside en el sector, se mantienen sus mismos vecinos? (Contestar en caso de vivir más de 10 años)

En esta pregunta más de la mitad de los encuestados que viven más de 10 años contestaron que no se mantienen los mismos vecinos (20) y solamente respondieron si (4).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Cuadro 18.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

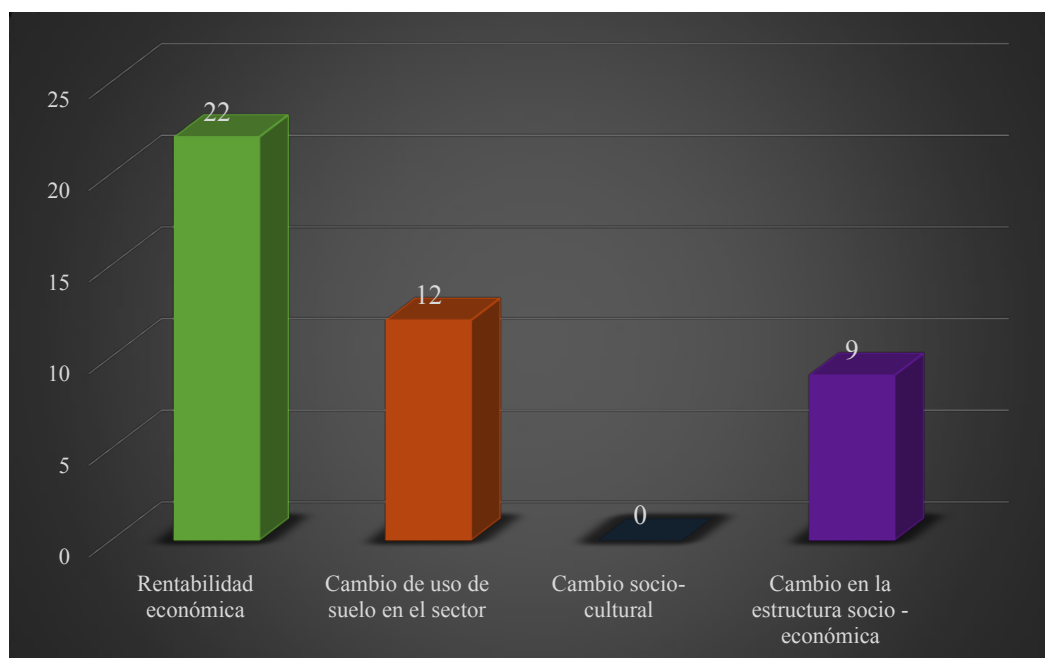
#### 11. ¿Cuáles son las razones a su criterio para que las personas hayan salido o emigrado del lugar? (Contestar en caso de responder NO a la pregunta 10)

En esta pregunta siguiendo la condicionante de la misma cada uno de los encuestados podía escoger varias opciones opinando que causas provocaron para que hayan emigrado del sector obteniendo los siguientes resultados: rentabilidad económica (22), cambio de uso de suelo del sector (12) y cambio en la estructura socio – económica (9).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Cuadro 19.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

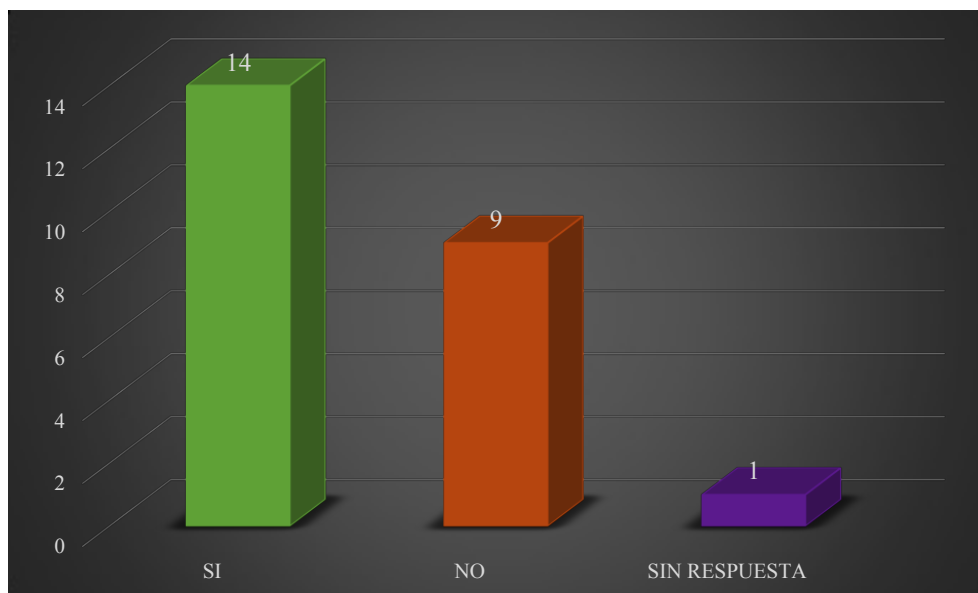
**12. ¿Piensa usted que esta situación puede cambiar?** (Contestar en caso de responder la pregunta 11)

En esta pregunta siguiendo la condicionante planteada respondieron de la siguiente manera: si (14), no (9) y sin respuesta (1).



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017



**Cuadro 20.** Encuestas Generales, sector de estudio Challuabamba en el año 2017.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.

#### 2.6.2. Entrevistas Estructuradas

Se realizaron un total de 5 entrevistas a técnicos que trabajan en el Departamento de Ordenamiento Territorial del Municipio del Cantón Cuenca, las mismas que se presentarán de la siguiente manera.

##### a. Arq. Santiago Molina

Hoy en día se desempeña como Técnico de la Unidad de Ordenamiento Territorial y anteriormente trabajo durante 2 años en el sector de Challuabamba.

Conoce el sector de Challuabamba desde el año 2012 y previamente tenía conocimiento del lugar dedicado a quintas vacacionales. Comenta que originalmente era una zona agrícola y que poco a poco se fue transformando por la ocupación en especial de segundas residencias o viviendas de descanso.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

En la actualidad acude muy poco a Challuabamba pero cuando estaba encargado de la zona acudía una o dos veces por semana. En lo personal no le atrae mucho el sector debido a que es un lugar conflictivo debido al proceso de transformación por el que está inmerso.

Señala que existen dos problemas en el sector el primero es la transformación urbana dejando de ser una zona agrícola para hoy en día ser una zona residencial con un perfil económico alto y el segundo es que Challuabamba presenta condiciones geológicas complejas; es decir el suelo no tiene una vocación ideal para receptor usos residenciales intensivos.

Los procesos de transformación de Challuabamba empiezan a partir del año 2000, de tal manera que en el año 2007 se aprueba la planificación del sector asignándole un nombre especial de Ecovilla Challuabamba en donde se quería mantener ciertas condiciones ambientales de valor pero estos cambios urbanos al ser complejos han afectado el curso de las fuentes hídricas en la zona.

Explica que la gentrificación rural se da porque las rentas de suelo aumentan producto de los nuevos usos residenciales siendo más fuertes que las ganancias que dejan la actividad agrícola desplazando de esta manera a la población original hacia otros sectores confirmando que este fenómeno urbano se da en Challuabamba.

La mayor consecuencia de este fenómeno urbano es que cambia las lógicas de vida de la gente, en el caso de Challuabamba donde los habitantes estaban relacionados más al mundo rural, pero empezaron a verse trastocados con la aparición de nuevos usos residenciales agresivos quedándoles dos opciones aceptar y adaptarse a este cambio social lo que implica



## **Transformación urbana...**

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

perder un poco sus costumbres o desplazarse a zonas donde puedan volver a desarrollar su forma de vida tradicional.

En Challuabamba se puede evidenciar claramente un desplazamiento de las personas originarias del sector desde varios años atrás y que los motivos son económicos debido a que a los propietarios les conviene vender sus parcelas de terreno obteniendo una ganancia mayor frente a lo que les deja las actividades agrícolas.

Estos fenómenos urbanos son casi irreversibles una vez que empiezan, teniendo una gran influencia el mercado de suelo; para minimizar estos efectos desde el punto de vista Municipal antes de plantear normativas se debe entender las lógicas y necesidades de vida de la gente rural.

Por último acota que la gentrificación rural no solo tiene que ver con el tema social de desplazamiento sino también con el de la soberanía alimentaria en donde procesos más agresivos de transformación urbana en estos sectores dejan menos espacios para la producción de alimentos destinadas a las personas que viven en la ciudad, obligando de esta manera a traer los víveres cada vez desde lugares más lejanos.

#### **b. Arq. Sofía Luzuriaga**

Hoy en día se desempeña como Técnico de la Unidad de Ordenamiento Territorial del Plan Urbano, anteriormente era encargada de supervisar la parroquia Nulti, algunos sectores de Llacao y del sector de Challuabamba.

Comenta que conoce la zona desde el año 2015, recuerda que antes de que exista la autopista era un sector de quintas vacacionales y los habitantes del sector se dedicaban a



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

la agricultura. En la actualidad no frecuenta mucho el lugar pero cuando estaba encargada acudía por temas de planificación o solicitudes que hacían los moradores y recalca que la periferia de Challuabamba es muy rica paisajísticamente.

Menciona que existe dos problemáticas en el lugar, desde que se aprobó la planificación del sector en el año 2009 la gente aceleró la ocupación de la zona sin contar todavía con la infraestructura suficiente; además el suelo de Challuabamba no es apto para la construcción generando un problema de aceleración en la inestabilidad en ciertos sectores y otro conflicto es el tema de los condominios en donde tanto la Administración local como los moradores que participaron en el plan no estaban preparados para la construcción de los mismos.

Se entiende por gentrificación rural al desplazamiento de las personas nativas del sector ya sea a zonas rurales o urbanas debido a la aparición de nuevos grupos humanos con un mayor nivel económico provocando una ocupación diferente del territorio.

La consecuencia que trae consigo la gentrificación es la movilidad de los nativos debido a que no se tiene conocimiento a qué lugar migran; provocando posiblemente problemas en otras zonas ya sean rurales o urbanas.

Afirma que en Challuabamba existe el desplazamiento de las personas del sector provocando que una gran cantidad de personas se hayan visto obligadas a lotizar su terreno debido al alto costo de suelo para así obtener una mayor ganancia económica vendiendo en mucho de los casos a los sectores inmobiliarios y estos destinando los terrenos a un target económico alto con la construcción de condominios o urbanizaciones.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Menciona que frenar la gentrificación es difícil siempre que se mantenga esta concepción social, las personas van a querer auto segregarse sintiéndose más seguros viviendo en urbanizaciones cerradas a pesar de no estar permitidas; hoy en día lo que busca el Plan Urbano es frenar los permisos de condominios y que se dé el fraccionamiento con la finalidad de que aporte un espacio público para que todos los moradores puedan disfrutar del mismo.

Finalmente a su criterio se debería generar mayores políticas e investigaciones de la gentrificación para saber cuáles son las causas exactas de este problema urbano sobre todo en las personas nativas de los sectores rurales.

#### c. Arq. Paul Ortiz

Se desempeña en el cargo de Coordinador General de Planificación, conoce el sector de Challuabamba desde hace 20 años mucho antes de que empiece el proceso de consolidación de viviendas.

Challuabamba era un sector bastante natural, con una condición rural muy generosa tanto en clima como topografía, además hay que considerar que el lugar tuvo un cambio drástico después del fenómeno de la Josefina mejorando la vegetación del lugar, la aparición de muchos senderos de tierra y además era una zona favorable para la agricultura.

Algunos de los habitantes tenían cosechas tanto de maíz como de poroto; en la actualidad acude diariamente debido a que reside en el sector; menciona que Challuabamba le agrada por su condición natural, el clima, su poca pluviosidad y todavía la tranquilidad que existe en la zona.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Existen varias problemáticas en el sector como la insuficiencia de servicios básicos, equipamientos, las condiciones geológicas desfavorables debido al uso indiscriminado del suelo sin estudios previos que provocaron fragilidades en la superficie, hoy en día la cotización de suelo es muy alta, la movilización es limitante en estas partes que se alejan de la vía principal; mientras que en el tema social existe todavía una mancomunidad bastante aceptable pero existe un conflicto que se genera debido a que las comunidades que todavía residen hacen las famosas escaramuzas, que son fiestas largas generando molestias en las personas que se han asentado en Challuabamba.

Estos problemas ya se empezaron a dar desde hace unos 10 a 15 años aproximadamente sobre todo cuando Challuabamba dejó de ser parte de la parroquia rural Nulti para incorporarse a la parroquia Machángara; viéndose este sector como una opción residencial de asentamiento dándole una urbanidad a la zona y permitiendo la densificación de los terrenos que por normativa son de menor tamaño.

Explica que gentrificación rural es la inserción sobre una zona ya consolidada por habitantes autóctonos empezándose a generar los cambios sociales provocados por este fenómeno.

La gentrificación trae como principal consecuencia la eliminación de las tradiciones culturales de las personas originarias, resultando molesto para los nuevos habitantes; de igual manera se evidencia que en los sectores rurales las bondades de la naturaleza son grandes pero cuando se empiezan abrir obras de infraestructura se va dar una urbanidad grande provocando que nuevamente se abandonen estas zonas generando la misma problemática urbana convirtiéndose en un círculo vicioso.



## **Transformación urbana...**

### **GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017**

Comenta que en Challuabamba existe desplazamiento de las personas en donde sus terrenos han sido parcelados, no existe una separación por problemas sociales pero influye el tema monetario debido a que este sector tiene una excelente rentabilidad provocando la venta de los lotes por parte de la población autóctona para así emigrar a otros sectores menos urbanizados continuando así con sus actividades rurales.

Desde su punto de vista debería existir un aporte desde el punto de vista social es decir que se debe dignificar a las personas tanto del sector rural como urbano para que aprendan a vivir en mancomunidad donde la gente que se asienta tengan conocimiento de las costumbres de la población autóctona por lo que esto no se ve en otros países, de tal manera debe existir una sensibilidad desde el punto de vista cultural donde instituciones como el Municipio, Escuelas de Arte y Turismo destaquen todas estas riquezas conservando así el respeto hacia el entorno; además de que debería prevalecer un mayor control de la expansión urbana por parte de las autoridades.

Para terminar hay que llegar a la sensibilidad social, al cuidado ambiental, económico de estas zonas rurales, estos son conceptos básicos de la sostenibilidad y a su vez evitar formar los famosos condominios que hacen aislar a las personas; de esta manera es un tema que se debe profundizar mucho haciendo énfasis en la planificación urbana.

#### **d. Arq. Gabriela Astudillo**

Se desempeña en el cargo de Técnica de la Unidad de Ordenamiento Territorial del sector Nulti y trabaja en el sector de Challuabamba desde Febrero del 2017.

Afirma que conoce Challuabamba como ciudadana desde hace varios años; además que en el año 2008 se aprobó la ordenanza para el sector consolidándose como área



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

urbana, menciona que fue una zona muy afectada por el fenómeno de la Josefina, donde los terrenos se desvalorizaron totalmente y por su topografía se considera un valle.

Recuerda que los habitantes del sector se dedicaban a la agricultura, frecuente al lugar una vez por semana debido al tema laboral, comenta que es un lugar tranquilo que a pesar de ser un área consolidada se encuentra fuera del núcleo urbano y es una zona de fácil acceso debido a la Autopista.

Las problemáticas del sector es el alto costo que tiene el suelo y la segregación espacial que se da por el asentamiento de estas nuevas clases sociales sobre la población nativa. Afirma que Challuabamba afronta este problema desde que formó parte de la parroquia urbana de Machángara en donde se empezaron a crear obras de infraestructura, planificación y dirigido a clases altas.

Entiende que por gentrificación rural es el desplazamiento de la gente autóctona del sector siendo reemplazados por una población de clase alta en donde Challuabamba es un claro ejemplo mencionando que en sus visitas al lugar se ha encontrado con muy pocas personas nativas y que el resto se ha visto obligado a migrar a Nulti o a otros sectores mucho más alejados.

Las consecuencias que trae la gentrificación es la creación de condominios, pero la idea es evitar que la parte rural se densifique para mantener los cinturones verdes, que los lotes mínimos sigan siendo extensos, incluso el plan urbano hace énfasis en mantener una ciudad compacta. En Challuabamba se puede evidenciar claramente el desplazamiento de las personas autóctonas por parte de la población que proviene de la ciudad de Cuenca.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Afirma que para minimizar estos efectos es plantear viviendas de interés social para equiparar los niveles sociales, como Municipio al ser un ente que puede planificar tendría que establecer áreas de reserva de suelo, finalmente hace énfasis en proyectos sociales y la regularización del costo de suelo.

#### e. Arq. Julián Cuenca

Hoy en día se desempeña como encargado de la Jefatura de la Unidad de Ordenamiento Territorial perteneciente a la Dirección de Planificación del cantón Cuenca.

Comenta que conoce el sector de Challuabamba técnicamente desde el año 2002 era una zona rural con pocas edificaciones, tenía un concepto de ciudad jardín, las viviendas estaban emplazadas en medio de lotes y no existía mucha consolidación.

Afirma que en esta época Challuabamba contaba con quintas vacacionales en algunos predios mientras que otros se podía observar árboles frutales, sembríos, entre otros. En la actualidad acude muy poco al sector pero lo que atrae es su clima debido a que tiene dos grados más que la ciudad de Cuenca pero recalca que es una zona en proceso de consolidación y se pueden apreciar muy pocas haciendas.

Menciona que la gente del sector reclama la carencia de servicios básicos, infraestructura, alcantarillado, el estado de las vías, también se puede ver muy claro una exclusividad social en donde la gente que migra a Challuabamba tiene ingresos económicos altos formando en la mayor parte de los casos urbanizaciones; este último problema se puede evidenciar con claridad a partir de la planificación en donde los



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

terrenos empezaron a tener un alto costo que solo eran adquiridos por un estrato social económico superior.

Para su punto de vista la gentrificación rural se entiende como la expulsión de las comunidades locales debido al asentamiento de personas con niveles económicos superiores provenientes de la ciudad para construir sus viviendas en estos sectores.

Este fenómeno urbano genera un problema de índole social provocado por la segregación de las personas con un nivel económico distinto asentándose ya sea en condominios o urbanizaciones cerradas creándose una exclusividad mientras que las comunidades autóctonas ven que estos grupos no se integran ni participan en la toma de decisiones para el sector.

La gente autóctona del sector de Challuabamba al tener terrenos grandes observaron que podían hacer negocio con los mismos, causa de esto fue la nueva planificación en donde podían dividir en lotes más pequeños para así venderlos a un precio alto y poder desplazarse a zonas colindantes permitiéndoles continuar con sus actividades primarias.

Una medida óptima para minimizar estos efectos desde el punto de vista urbanístico sería imponer nuevas condicionantes en la normativa para estos nuevos grupos que pretenden urbanizar con la finalidad de conservar las actividades rurales y evitar la creación de una ciudad segregada.

Por último acota que existe una evasión de la normativa urbana por parte de estos grupos socio económicos altos perdiendo el miedo en muchos de los casos a la autoridad municipal o se les da muchas facilidades para poder construir sus viviendas; viéndose perjudicada en estos casos los propietarios del sector.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

Toda esta información brindada por los técnicos que trabajan en el Gad Municipal de Cantón Cuenca se ha muestra a continuación de manera resumida con lo más relevantes de las entrevistas realizadas para el estudio del presente trabajo de investigación. (Cuadro 22).

Nombre del Técnico del Gad Municipal del Cantón Cuenca	Conocimiento del Sector de Challuabamba	Gentrificación y su presencia en el sector de Challuabamba	Causas de la gentrificación en Challuabamba
Arq. Santiago Molina	Era una zona agrícola, hoy en día es un lugar conflictivo debido al nuevo uso residencial destinado a personas de altos recursos económicos.	La gentrificación se da por el aumento de las rentas de suelo producto de los nuevos usos residenciales y que en Challuabamba existe la presencia de este fenómeno.	El desplazamiento de la población del sector se da por motivos económicos ya que ven una ventaja económica vender sus terrenos a excelentes precios frente a lo que generan las actividades agrícolas.
Arq. Sofía Luzuriaga	Era un sector destinado a quintas vacacionales y su habitantes se dedicaban a la agricultura. El sector de Challuabamba tuvo un crecimiento acelerado desde que se aprobó la planificación en el año 2009.	Es el desplazamiento de la personas nativas del sector debido a la aparición de nuevos grupos con mayor poder económico y que en Challuabamba existe la presencia del fenómeno.	Las personas del sector se han visto obligadas a lotizar sus terrenos para obtener una mayor ganancia económica y a su vez vender a los grupos inmobiliarios que han destinado a un target económico alto.
Arq. Paúl Ortiz	Era un sector natural con una condición rural muy generosa, los habitantes se dedicaban a la agricultura pero que hoy en día es una zona con una cotización de suelo alta en donde se han asentado personas de un target económico alto.	La gentrificación es la inserción sobre una zona ya consolidada por habitantes autóctonos trayendo consigo problemas sociales y en Challuabamba es evidente la presencia de este fenómeno.	El tema monetario es el problema del desplazamiento de la población autóctona que se ha visto tentada a vender sus terrenos a un excelente precio a personas de altos recursos y así emigrar a otros sectores para continuar con su vida rural
Arq. Gabriela Astudillo	Era una zona en donde sus habitantes se dedicaban a la agricultura, pero hoy en día se ha ido consolidando por personas de altos recursos provenientes de la ciudad.	Es el desplazamiento de la gente autóctona del sector por parte de una población de clase alta y que Challuabamba es un claro ejemplo ya que existen pocas personas nativas.	La rentabilidad económica que deja la venta de los lotes por parte de la población autóctona hacia los grupos inmobiliarios; ha derivado al desplazamiento de estos grupos hacia otros sectores para continuar con sus labores rurales.
Arq. Julián Cuenca	Challuabamba era una zona rural con quintas vacacionales, sembríos, árboles frutales pero que hoy en día es una zona en proceso de consolidación por usos residenciales de población de altos recursos económicos.	La gentrificación es la expulsión de las comunidades locales debido al asentamiento de personas con niveles económicos superiores y que Challuabamba se ha visto afectada por este fenómeno.	La gente autóctona se ha visto obligada a negociar sus terrenos a precios relativamente altos con la finalidad de desplazarse a zonas colindantes y continuar con sus actividades primarias.

**Cuadro 22.** Resumen entrevistas estructuradas a Técnicos de Gad Municipal de Cuenca, 2018.

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 2.7. Conclusiones

Es importante señalar como la zona de Challuabamba que un principio era un sector agrícola y ganadero como se menciona en su historia, hoy en día es una zona urbana en proceso de consolidación.

Desde el año 2000 el sector no contaba con un catastro, los lotes mínimos eran extensos pero poco a poco empezó a sufrir cambios; para el año 2007 se realiza la planificación de Challuabamba en donde se observa los cambios de uso del suelo provocados por los grupos inmobiliarios para sustituir este suelo agrícola por viviendas para personas provenientes de la ciudad, como consecuencia de esto hasta el año 2017 se observa una transformación considerable en donde se nota la presencia de condominios y urbanizaciones exclusivos para clases sociales con un estatus económico alto.

En las encuestas realizadas a la población perteneciente a la zona de estudio se observa que la mayor parte son propietarios (Cuadro 9), la gente originaria del lugar ya no reside en el mismo (Cuadro 10, Cuadro 18), no existe una mancomunidad (Cuadro 11), la gente del lugar ya no reside en el mismo atribuyéndose a varias causas como la decisión de vender sus terrenos debido a la rentabilidad que les dejaba los mismos, la presencia de una nueva clase social y la nueva tipología arquitectónica implantada en el sector (Cuadro 17); estos problemas son solucionables para ciertos habitantes que aun residen desde hace varios años (Cuadro 20).

Las entrevistas dirigidas a los técnicos del Municipio de Cuenca, coinciden que el sector ha cambiado considerablemente y que la presencia de gentrificación es evidente en donde la presión en la mayoría de los casos se da por parte de los grupos inmobiliarios sobre los



---

## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

pobladores nativos para que vendan sus terrenos; con la finalidad de destinar un target económico alto desplazando a los gente originaria (explicados en el Cuadro 22).

Estos puntos analizados en este capítulo han sido necesarios y claros para justificar la presencia de gentrificación en Challuabamba que en el siguiente capítulo se plantearan una serie de estrategias que permitan disminuir estos fenómenos en otros sectores de la ciudad de Cuenca con miras a ser densificados.



---

## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

### Capítulo 3

**Análisis de la gentrificación en el sector de Challuabamba: Estrategias para que los resultados no sean similares en otros sectores de la periferia urbana o rural de la ciudad de Cuenca.**

#### 3.1. Introducción

El presente capítulo es el resultado final de la investigación; una vez analizado que el sector de Challuabamba este inmerso a procesos de gentrificación se identifica en primera instancia las principales causas que ha provocado la presencia de este fenómeno urbano.

Finalmente se plantean estrategias para que los efectos de la gentrificación no se produzcan con mayor intensidad en otros sectores rurales de la ciudad de Cuenca; para esto se decidió revisar casos similares aplicados en otros países para minimizar estos efectos, el aporte de los expertos del GAD Municipal de Cuenca para que las consecuencias que trae consigo este fenómeno no se repitan en otros sectores rurales con la finalidad de llegar al objetivo final del trabajo de investigación.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### **3.2. Jerarquización de los problemas causantes de la gentrificación en el sector de estudio perteneciente a Challuabamba.**

Luego de haber analizado los cambios que ha experimentado el sector, las encuestas a los propietarios o arrendatarios de Challuabamba y las entrevistas realizadas a los técnicos que laboran en el Municipio de Cuenca, se demuestra que la zona de estudio está inmersa a procesos de gentrificación, en este punto se realizará una jerarquización de las causas gentrificadoras encontradas en la zona de estudio referente a los tres temas mencionados anteriormente.

Dentro de los procesos de cambio a los que ha estado sometido el sector de Challuabamba se observa con claridad cómo se ha modificado el uso y ocupación del suelo, comprobándose que entre los años 2000 al 2003 los terrenos eran de mayor superficie ocupadas por fincas o haciendas en donde los propietarios realizaban actividades primarias (agricultura, ganadería, entre otros); en el año 2006 en donde se aprueba la realización del Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba” se puede ver que la zona ya se encontraba en un proceso de transformación en el cual el suelo agrícola estaba desapareciendo debido a la presión inmobiliaria, la misma que apuntaba a la construcción de condominios, urbanizaciones y viviendas dirigidas a la población proveniente de la ciudad con un nivel socio – económico superior; comprobando que hasta el 2017 la población originaria se ha desplazado a otros sectores del cantón Cuenca.

En lo que respecta a las encuestas dirigidas a los propietarios del sector de estudio, se tiene como resultados que la mayoría de los propietarios que habitaban por más de 10 años se han desplazado a otros sectores rurales atribuyéndose este problema a la rentabilidad económica,



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

el cambio de uso de suelo del sector y en menor magnitud la presencia de un nuevo grupo socio – económico, todo esto se da a partir entre los años previos a la planificación.

Por último en las entrevistas realizadas a los técnicos que trabajan en el Municipio de Cuenca coinciden que en Challuabamba existe gentrificación en donde las personas del sector se han desplazado a otros sectores rurales colindantes; esto se ha atribuye al elevado costo que tiene el suelo parcelando de esta manera sus terrenos obteniendo una mayor ganancia para así continuar con sus actividades agrícolas, según los profesionales afirman que este problema empezó a generarse a raíz de la aprobación del Plan Parcial de Urbanismo “Ecovilla Challuabamba”, el mismo que ha sido aprovechado en su gran mayoría por los grupos inmobiliarios que han dirigido las construcciones para un nivel socio – económica alto ya que es un lugar tranquilo en donde la gente de la ciudad opta por venir para alejarse del caos de la ciudad.

### **3.3. Planteamiento de estrategias para que los resultados no sean similares en otros sectores de la ciudad.**

Una vez comprobado que Challuabamba pertenecía a la parroquia rural de Nulti, pero en el año 2007 se decide realizar el Plan Parcial de Urbanismo para el sector pasando a formar parte del núcleo urbano de la ciudad de Cuenca; a raíz de la aprobación de esta planificación se comprueba la presencia de personas provenientes de la ciudad con un nivel socio – económico alto que ha desplazado a la población autóctona del sector, la finalidad de este trabajo es plantear estrategias para que los efectos de la gentrificación no sean similares en otros sectores ya sea de la periferia urbana o rural de la ciudad.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

A continuación se exponen una serie de estrategias que han servido en varios países que han pasado por este fenómeno en la parte urbana- rural, luego se muestran que métodos podrían utilizar los técnicos del Municipio de Cuenca para que los efectos de la gentrificación no sean muy severos y con estas afirmaciones se proponen una serie de soluciones que minimicen los efectos en otros sectores rurales o periféricos de la ciudad; el mismo que es el tercer objetivo de la presente tesis.

#### **3.3.1. Planteamiento de Estrategias utilizados en otros países para los sectores rurales o periféricos.**

##### **- Morelos, Ciudad de México.**

En el sector rural de Morelos la gentrificación por parte de los nuevos grupos sociales provenientes de la ciudad de México han proporcionado facilidades para que los moradores permanezcan en estos sectores debido a la creación de nuevos empleos en la construcción, servicios y comercio (James & Martiny, 2014).

##### **- Maule Norte, Santiago de Chile.**

En la ciudad de Chile en el sector rururbano de Maule es importante involucrar a la gente de esta zona a que participe en las planificación del mismo atendiendo sus necesidades y a su vez se plantean áreas verdes de esparcimiento potenciando el carácter paisajístico del sector; frente a una urbanización que se encuentra fraccionada y segregada generando espacios (En, 2016).



---

## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

#### - **Empordanet, Gerona – España.**

Uno de los aspectos positivos que se ha evidenciado con la llegada de los nuevos pobladores es la rehabilitación de este sector rural que con el pasar de los años estaba perdiendo su valor patrimonial, cultural y social. Uno de las causas más valoradas por la administración local y pobladores es la revalorización de las casas de pueblo (Solana Solana, 2006).

#### - **Calle Larga, Cuenca**

Si bien este caso no trata en la parte rural pero se ha considerado importante algunas estrategias planteadas por el autor como mantener los usos de suelo y que exista una mancomunidad entre los nuevos y antiguos pobladores (Galán Espinoza, 2016).

### **3.3.2. Planteamiento de Estrategias por los técnicos del Municipio de Cuenca para los sectores rurales o periféricos.**

#### - **Disminución de los permisos de construcción para condominios y urbanizaciones**

Disminuir la construcción de condominios y urbanizaciones en estos sectores; con la finalidad de evitar la auto segregación por parte de las nuevas clases provenientes de la ciudad.

#### - **Controles exhaustivos de la expansión urbana**

El ente municipal previo a la planificación en estos sectores deberían entender las lógicas de vida de las personas con la finalidad de dar prioridad a los pedidos de los pobladores, mantener los cinturones verdes, establecer áreas de reserva de suelo, regular el



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

costo de suelo y que los lotes mínimos sigan siendo extensos para así conservar los lugares de producción.

#### - **Control normativo más exigente**

Controlar los usos de suelo establecidos en la normativa e implantar sanciones severas en caso de incumplirlas. Exigir y fiscalizar las nuevas edificaciones en el sector asegurándose que cumplan a cabalidad con todas las normas establecidas en la ordenanza. Plantear una normativa que en caso de otorgar permisos de construcción para condominios en estos sectores rurales deben aportar obligatoriamente áreas verdes que no solamente sean accesibles para los propietarios sino para toda la comunidad en general.

#### - **Aspectos socio – culturales**

Implementar programas en donde instituciones como el Municipio y el Ministerio de Cultura destaquen la riqueza socio – cultural de estos sectores, con la finalidad de que las nuevas personas que se asienten tengan conocimiento tanto de las costumbres como tradiciones de la población autóctona respetando este nuevo entorno viviendo en mancomunidad.

### 3.3.3. Planteamiento de Estrategias para los sectores rurales o periféricos.

#### - **Mantener áreas verdes extensas**

Desde el punto de vista municipal en los sectores periféricos o rurales con miras a ser densificados se debería mantener las áreas verdes propias del sector con la finalidad de conservar, potencializar el paisaje y la implementación de zonas recreativas accesibles para toda la comunidad.



---

## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

#### - **Nuevas Normativas**

Se deberían plantear normativas exclusivas para estos sectores como la estandarización del precio del suelo, que los usos de suelos sean equitativos (agricultura, vivienda, equipamiento, áreas verdes), el pago de impuestos para los nuevos pobladores sean más altos, permisos para construcción de condominios o urbanizaciones sean mínimos y que las nuevas edificaciones deben obligatoriamente tener aprobados tanto los planos como los permisos de construcción

#### - **Incentivación Cultural y Social**

Autoridades del GAD Municipal deberían proponer programas para que los nuevos pobladores de recursos económicos altos tengan conocimiento de las personas que habitan en el sector, sus actividades cotidianas (agricultura y ganadería) y sus festividades; con la finalidad de que se potencialice aún más la zona aprovechando todas estas destrezas y costumbres evitando así la migración de la gente autóctona del lugar.

#### - **Programas de socialización**

En estos sectores rurales que se están densificando sería obligatorio tener una socialización entre la gente autóctona del sector, los nuevos habitantes y las autoridades municipales con la finalidad que desde un principio se empiece a vivir en mancomunidad y a su vez exigir a la autoridad que se brinde seguridad que resguarde a toda la población.



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### 3.4. Conclusiones Finales

Luego del análisis realizado dentro del presente trabajo se observa que los procesos de gentrificación se producen a nivel mundial, evidenciándose la presencia de este fenómeno en las zonas periurbanas o rurales afectando a la población autóctona del sector.

En el caso escogido de Challuabamba, que era considerado rural hasta el año 2007 pero a raíz de la planificación paso a formar parte del límite urbano, es por esta razón que se escogió este sector para realizar el análisis de la presencia de gentrificación rural.

Luego de los procesos de cambios sufridos en el sector, encuestas a los moradores y entrevistas a los técnicos del Municipio de Cuenca; se demuestra la presencia de este fenómeno en la zona observándose el desplazamiento de los habitantes originarios por varias causas como la rentabilidad económica, el cambio de uso de suelo, la presencia de los sectores inmobiliarios por apoderarse de estas tierras con la finalidad de destinar a la construcción de condominios y urbanizaciones destinados a un target económico alto.

En las entrevistas realizadas con las autoridades municipales del cantón Cuenca es importante mencionar que se está trabajando en la nueva Ordenanza Municipal con la finalidad de regular y reducir los permisos de construcción tanto para condominios como urbanizaciones en estos sectores periféricos o rurales de la ciudad.

Al finalizar esta investigación se plantean estrategias para minimizar los efectos de la gentrificación, que son viables a la hora de ejecutar por el ente municipal con la finalidad de llevar una mancomunidad en estos sectores rurales con miras a ser habitadas por nuevas clases provenientes de la ciudad evitando así un desplazamiento de las personas originarias.



---

**Transformación urbana...**  
GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-  
Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

**Bibliografía**

- Álvarez-Rivadulla, M. J. (2007). Golden ghettos: Gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*, 39(1), 47–63.  
<https://doi.org/10.1068/a38469>
- Blanco, J., & Apaolaza, R. (2016). Políticas y geografías del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. *Revista INVI*, 31(88), 73–98.  
<https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300003>
- Bostic, R. W., & Martin, R. W. (2003). Black home-owners as a gentrifying force? Neighbourhood dynamics in the context of minority home-ownership. *Urban Studies*, 40(12), 2427–2449. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136147>
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas el ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19–44.
- Durán, G., Martí, M., & Mérida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *Íconos - Revista de Ciencias Sociales*, (56), 123. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150>
- En, S. (2016). Exploración de los procesos de transformación y conformación.
- Galán Espinoza, N. E. (2016). La gentrificación y sus consecuencias en la conservación del patrimonio edificado. El caso de la calle Larga de la ciudad de Cuenca. Retrieved from <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/26123>
- Ghose, R. (2004). Big Sky or Big Sprawl? Rural Gentrification and the Changing Cultural Landscape of Missoula, Montana. *Urban Geography*, 25(6), 528–549.



---

**Transformación urbana...**  
GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-  
Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

<https://doi.org/10.2747/0272-3638.25.6.528>

Guimond, L., & Simard, M. (2010). Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside: Representations of various actors. *Journal of Rural Studies*, 26(4), 449–464. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2010.06.002>

James, M., & Martiny, L. (2014). La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México, 3(1), 1–14.

Janoschka, M. (2016). desposesión : procesos urbanos claves en América Latina \*  
Gentrification- Dispossession : Key Urban Processes IN Latin American CITIES \*  
Resumen, 31(88), 27–71. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>

Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. *Desafíos Metropolitanos. Un Diálogo Entre Europa Y América Latina.*, (2014), 82–104.

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234–1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>

Jaramillo, C., Consultor, M., & Suelo, U. De. (2009). Plan parcial de urbanismo.

Jones, G. A., & Varley, A. (1999). The reconquest of the historic center: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. *Environmenta and Planning A*, 31(1991), 1547–1566. <https://doi.org/10.1068/a311547>

Martí-Costa, M., Durán, G., & Marulanda, A. (2016). Entre la movilidad social y el



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

- desplazamiento. Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista INVI*, 31(88), 131–160. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300005>
- Nates Cruz, B. (2008). Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. *Grupo de Investigación Territorialidades, Universidad de Caldas*, 10(10), 253–269.
- OIM. (2006). Glosario sobre Migración. *Derecho Internacional Sobre Migración*, N°7(ISSN 1816-1014), 38. Retrieved from [http://publications.iom.int/system/files/pdf/iml\\_7\\_sp.pdf](http://publications.iom.int/system/files/pdf/iml_7_sp.pdf)
- Paper, C. (2017). Displacement by / for development in two Andean cities Displacement by / for development in two Andean cities, (March).
- Paper, W., & Paccoud, A. (2015). displacement , commodification and Private rental-led gentrification in England : displacement , commodification and dispossession, (December). <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.3066.7609>
- Phillips, M. (2004). Other geographies of gentrification. *Progress in Human Geography*, 28(1), 5–30. <https://doi.org/10.1191/0309132504ph458oa>
- Salinas Arreortua, L. A. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos*, 4(44), 283–307. <https://doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.44>
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto “gentrificación”. La mirada anglosajona. *50 Years from the Concept of Gentrification. The Anglo-Saxon View*, 20(1127), 23 p. Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1127.pdf>



---

**Transformación urbana...**  
GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-  
Cuenca entre el 2000 y el 2017

---

Smith, R. J., Pride, T. T., & Schmitt-Sands, C. E. (2017). Does spatial assimilation lead to reproduction of gentrification in the global city? *Journal of Urban Affairs*, 39(6), 745–763. <https://doi.org/10.1080/07352166.2016.1262693>

Solana Solana, M. (2006). Nuevas dinámicas migratorias en los espacios rurales: vivienda, cambio social y procesos de elitización. El caso del Empordanet (Gerona). *Revista de Estudios Sobre Despoblación Y Desarrollo Rural*, 5, 57–87. Retrieved from <http://www.redalyc.org/pdf/296/29600503.pdf>



## Transformación urbana...

### GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017

#### Anexos

#### Anexo 1

#### Modelo de Encuestas

ENCUESTA		Diego Sebastián Ochoa Cárdenas Consultor	
<b>UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA</b> <small>COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO</small>		<b>Transformación urbana...</b> <b>GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017</b>	
<b>1. TENENCIA DE LA VIVIENDA</b> Propietario <input type="checkbox"/>		<b>2. TIEMPO DE PERMANENCIA EN LA VIVIENDA</b>	
Arrendatario <input type="checkbox"/>		MENOS DE 1 AÑO <input type="checkbox"/>	
Prestatario <input type="checkbox"/>		1 AÑO - 5 AÑOS <input type="checkbox"/>	
Herencia <input type="checkbox"/>		6 AÑOS - 10 AÑOS <input type="checkbox"/>	
Otro Especifique <input type="checkbox"/>		MÁS DE 10 AÑOS <input type="checkbox"/>	
<b>4. ¿LOS PROBLEMAS ENTRE VECINOS LOS RESUELVEN?</b>		<b>5. ¿EXISTE SOLIDARIDAD ENTRE VECINOS?</b>	
SI <input type="checkbox"/>		SI <input type="checkbox"/>	
NO <input type="checkbox"/>		NO <input type="checkbox"/>	
NO CONTESTA <input type="checkbox"/>		NO CONTESTA <input type="checkbox"/>	
<b>7. ¿EXISTE UN COMITÉ O LA PARTICIPACION CIUDADANA EN TOMA DE DECISIONES PARA EL SECTOR?</b>		<b>8. ¿CONOCE EN QUE AÑO EMPEZO A URBANIZARSE EL SECTOR?</b>	
SI <input type="checkbox"/>		(En caso de contestar SI especifique el año)	
NO <input type="checkbox"/>		SI <input type="checkbox"/>	
NO CONTESTA <input type="checkbox"/>		NO <input type="checkbox"/>	
		NO CONTESTA <input type="checkbox"/>	
<b>9. ¿QUÉ FACTORES DETERMINANTES PIENSA USTED QUE DERIVARON EN LA TRANSFORMACIÓN DEL SECTOR?</b>			
Presencia de una nueva clase social <input type="checkbox"/>			
Introduccion de una nueva arquitectura <input type="checkbox"/>			
Alza del costo del suelo <input type="checkbox"/>			
Instalación de nuevos equipamientos <input type="checkbox"/>			
Introduccion de locales comerciales <input type="checkbox"/>			
Otro Especifique <input type="checkbox"/>			
<b>10. ¿DESDE EL AÑO QUE USTED RESIDE EN EL SECTOR, SE MANTIENEN SUS MISMOS VECINOS?</b>		<b>11. ¿CUÁLES SON LAS RAZONES A SU CRITERIO PARA QUE LAS PERSONAS HAYAN SALIDO O EMIGRADO DEL LUGAR?</b>	
(Contestar en caso de vivir más de 10 años)		(Contestar en caso de contestar SI a la pregunta 11)	
SI <input type="checkbox"/>		Rentabilidad económica <input type="checkbox"/>	
NO <input type="checkbox"/>		Cambio de uso de suelo en el sector <input type="checkbox"/>	
NO CONTESTA <input type="checkbox"/>		Cambio socio - cultural <input type="checkbox"/>	
		Cambio en la estructura socio - económica <input type="checkbox"/>	
<b>12. ¿PIENSA USTED QUE ESTA SITUACIÓN PUEDE CAMBIAR?</b>			
SI <input type="checkbox"/>			
NO <input type="checkbox"/>			
NO CONTESTA <input type="checkbox"/>			

**Encuestas:** Hoja 1

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



**Transformación urbana...**  
**GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-  
Cuenca entre el 2000 y el 2017**

**Anexo 2**

**Modelo de preguntas Entrevistas Técnicos Municipio**

- 1. ¿Desde cuándo conoce el Sector de Challuabamba**
- 2. ¿Qué recuerdos tiene del Sector de Challuabamba?**
- 3. ¿Qué actividades recuerda usted que realizaban los habitantes de este sector?**
- 4. ¿Con que frecuencia acude a este lugar?**
- 5. ¿Qué le atrae de Challuabamba?**
- 6. ¿Cree usted que existe una problemática en este sector? Si/No**
- 7. ¿Cuál sería el principal problema de este sector?**
- 8. ¿Desde cuándo cree que este problema ha provocado que el sector de Challuabamba empiece a cambiar?**
- 9. ¿Qué entiende por gentrificación rural?**
- 10. ¿Qué causas y consecuencias cree usted que trae consigo este fenómeno urbano en las zonas rurales?**
- 11. ¿Cree usted que en el sector de Challuabamba existe desplazamiento de las personas del sector?**
- 12. ¿Cuáles considera usted que son los motivos del desplazamiento?**
- 13. ¿Cree usted que se puede frenar este fenómeno y que soluciones a su criterio serían las más óptimas para minimizar los efectos de la gentrificación rural?**
- 14. ¿Puede acotar algún comentario o detalle adicional sobre el tema de gentrificación rural?**

**Entrevistas:** Hoja 1

**Elaboración:** Diego Sebastián Ochoa Cárdenas.



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

Yo, **Diego Sebastián Ochoa Cárdenas** portador(a) de la cédula de ciudadanía N° 0104831789. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“GENTRIFICACIÓN RURAL, el caso de Challuabamba-Cuenca entre el 2000 y el 2017”** 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, 10 de julio de 2018

F: 