



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

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

**CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**GENTRIFICACIÓN: CAMBIOS SOCIOESPACIALES EN LA AVENIDA ORDOÑEZ LAZO**

**Autor**

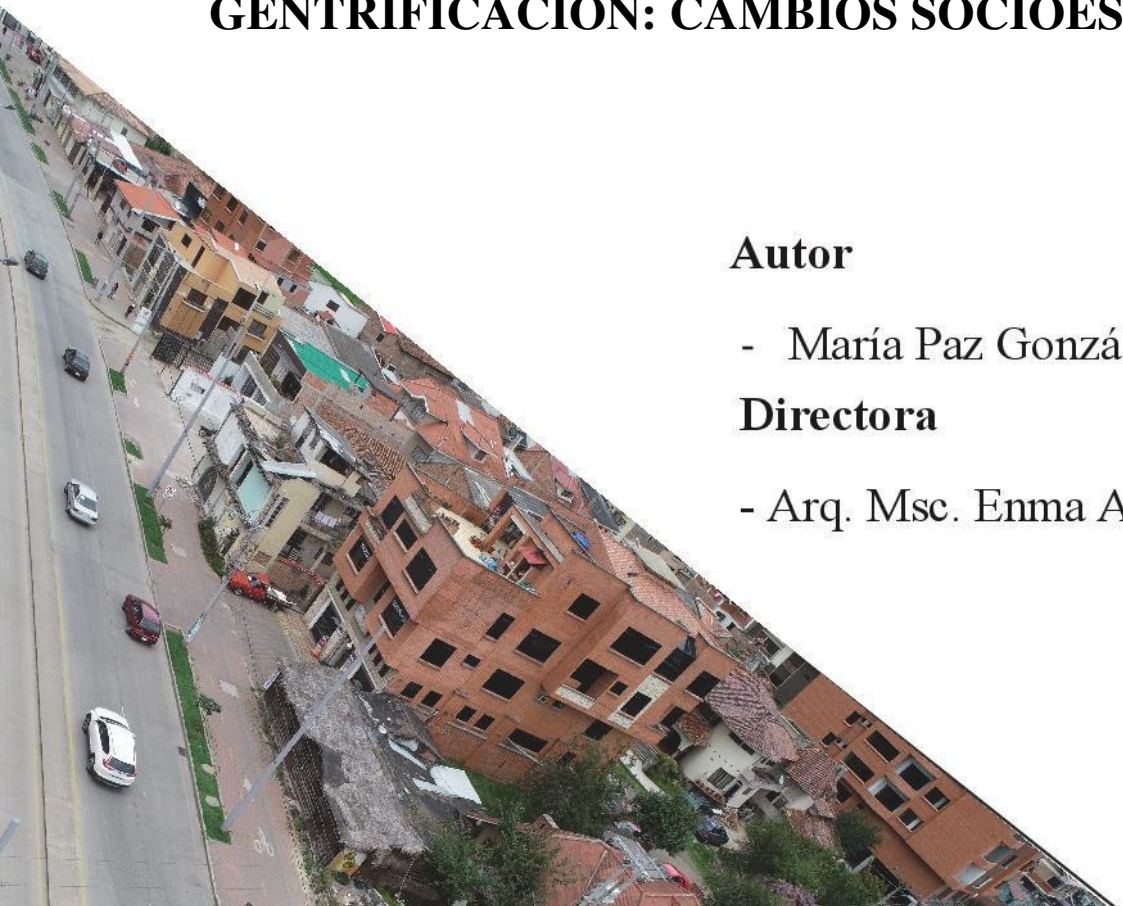
- María Paz González Durán

**Directora**

- Arq. Msc. Enma Alexandra Espinosa Iñiguez

**CUENCA – ECUADOR**

**2019**





## RESUMEN

Cuando en una ciudad se realiza una intervención o transformación de un espacio urbano deteriorado como es la mejora o construcción de una vía a partir de la reconstrucción o rehabilitación, estos sectores se vuelven más atractivos, provocando un aumento en el costo del suelo y del costo habitacional de estos espacios; hecho que conduce a que estos nuevos espacios pasen a ser ocupados por clases sociales con mayor capacidad económica que cuentan con los recursos para afrontar estos nuevos costes. Este cambio socioespacial de nuevos habitantes en busca de estas áreas transformadas, intervenidas y regeneradas, provocan que la zona sufra una etapa de transición social, obligando al grupo de habitantes originarios del lugar a desplazarse hacia otras periferias, a este proceso se le conoce como gentrificación. La presente investigación, analiza los factores que generan la gentrificación luego de la intervención realizada en la Av. Ordóñez Lazo en el año 2015. Se analiza los cambios que sufre la zona de la avenida Ordóñez Lazo, en base a la información del Municipio de Cuenca, visitas al campo, aplicación de encuestas a los moradores, para llegar a determinar la presencia de la gentrificación en al área de estudio. Finalmente

tomando como referencia casos similares, de diferentes países, se plantean estrategias que permitan a la población y a los nuevos habitantes, una convivencia social armónica que mitigue los efectos negativos de la gentrificación.

**Palabras claves:** GENTRIFICACIÓN, SOCIOESPACIAL, REGENERACIÓN URBANA, INTERVENCIÓN VIAL.



## ABSTRACT

When there is an intervention, such as improvement of roads, urban regeneration, in a certain space this becomes more desirable to live or work in it, so the price of land tends to rise as a result of increased demand. Thus, those that were places of little value quickly become attractive for higher income sectors. Bringing some socio-spatial changes endeavored inhabitants in search of these areas transformed, intervened and regenerated, this new social group with economic, cultural, family, and other characteristics, different from the inhabitant's actuals cause the area suffers a stage of social transition forcing the existing group to move to other peripheries, this is known as gentrification. The investigation analyzes the factors that generate gentrification because of the intervention carried out in Av. Ordoñez Lazo in 2015. It determines the changes that the area has suffered, or that it is suffering to the residents, to determine the presence or gentrification, the causes and consequences that this phenomenon brings with it the study area, part of the intervention carried out in Av. Ordoñez Lazo. Finally, strategies are proposed that allow the current and potential inhabitants a harmonious social

coexistence that mitigates any negative affect of gentrification by reviewing similar cases in different countries

**KEY WORDS:** GENTRIFICATION, SOCIAL-SPACE, URBAN REGENERATION, ROAD INTERVENTION



## DECLARATORIA

Yo, María Paz González Durán, 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 autora, asumo la responsabilidad académica y legal de los contenidos del presente trabajo de titulación.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Paz G.', written over a horizontal line.

María Paz González Durán



## CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por María Paz González Durán, bajo mi supervisión.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Enma Alexandra Espinosa Íñiguez', written over a horizontal line.

Msc. Arq. Enma Alexandra Espinosa Íñiguez



## DEDICATORIA

La presente investigación está dedicada principalmente a Dios, por brindarme la sabiduría, optimismo, dedicación y empeño para culminar esta etapa de mi vida.

A mis padres y hermanas quienes siempre me brindaron su apoyo, su amor y su paciencia, para alcanzar este nuevo escalón.

A mi esposo e hija que siempre fueron mi inspiración para continuar con mi sueño de ser profesional, a ellos les dedico con todo el amor esta gran meta, juntos con la bendición de Dios tendremos la dicha de disfrutar más logros.



## AGRADECIMIENTOS

Primeramente, agradecer a Dios, quien siempre ha sido mi guía, mi soporte en cada paso que he dado.

A mi familia, por apoyarme en cada decisión, y estar siempre a mi lado, en cada etapa de mi vida.

Agradecer de manera especial a la Arq. Msc. Alexandra Espinosa Iñiguez, quien con sabiduría supo guiarme durante este proceso, brindándome sus conocimientos para culminar esta carrera.



<b>ÍNDICE</b>		<b>ANÁLISIS</b> .....	31
<b>RESUMEN</b> .....	1	3.1. Análisis del área de intervención en la Av. Ordóñez Lazo .....	32
<b>ABSTRACT</b> .....	2	3.1.1. Identificación del área de intervención .....	32
<b>DECLARATORIA</b> .....	3	3.1.2. Análisis paisajístico .....	38
<b>CERTIFICACIÓN</b> .....	4	3.1.2.1. Fauna .....	38
<b>DEDICATORIA</b> .....	5	3.1.2.2. Flora .....	38
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	6	3.1.3. Uso del suelo .....	38
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	15	3.1.4. Vialidad y transporte .....	44
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	16	3.1.5. Equipamiento .....	48
<b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	17	3.1.6. Composición social .....	51
<b>OBJETIVOS</b> .....	18	3.2. Delimitación del área de influencia directa .....	52
General .....	18	3.3. Delimitación del área de estudio .....	56
Específicos .....	18	3.3.1. Caracterización del área del estudio .....	58
<b>CAPÍTULO I</b> .....	19	3.3.1.1. Análisis de la oferta y demanda residencial .....	58
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	19	3.3.1.2. Composición social .....	59
1.1. Desplazamiento de grupos sociales y gentrificadores .....	21	3.3.2. Efectos materiales .....	65
1.2. Efectos del desplazamiento de grupos sociales .....	22	a. Sector 1. ....	68
1.3. Socioespacial .....	24	□ Manzana 1: .....	68
<b>CAPÍTULO II</b> .....	27	□ Manzana 2: .....	74
<b>SÍNTESIS METODOLÓGICA</b> .....	27	□ Manzana 3: .....	77
2.1. Procedimiento metodológico .....	28	□ Manzana 4: .....	79
2.2. Población y muestra .....	29	□ Manzana 5: .....	85
<b>CAPÍTULO III</b> .....	31		



b. Sector 2.....	87
<input type="checkbox"/> Manzana 1: .....	87
3.3.3. Densidad .....	92
3.3.4. Procesos de cambio .....	94
3.3.4.1. Normativas .....	94
3.3.4.2. Procedimientos de valoración .....	97
3.4. Análisis de la gentrificación en el área de estudio .....	98
3.4.1. Criterio I: Cercanía a centros comerciales y financieros ...	99
3.4.2. Criterio II: Equipamiento público .....	100
3.4.2. Criterio III: Perfil Urbano consolidado y zonas asociadas a la memoria colectiva .....	100
3.4.4. Criterio IV: Espacios deteriorados .....	101
3.4.5. Criterio V: Inversiones de capital .....	101
3.4.6. Criterio VI: Modificaciones en la funcionalidad de las edificaciones.....	102
3.4.7. Criterio VII: Desplazamiento de la población local e ingreso de otros grupos sociales.....	105
3.5. Conclusiones .....	105
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	106
<b>PLANTEAMIENTO ESTRATÉGICO</b> .....	106
4.1. Casos estratégicos.....	107
<input type="checkbox"/> Sevilla, Cuba .....	107
<input type="checkbox"/> La Candelaria, Bogotá D.C.....	107

<input type="checkbox"/> Pittsburgh, Pennsylvania .....	108
<input type="checkbox"/> Barcelona, España .....	108
4.1.1. Procedimientos estratégicos para el área de estudio .....	108
4.1.2. Planteamiento de estrategias por técnicos del Municipio de Cuenca .....	111
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	113
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	115
Anexo 1: Encuesta semiestructurada a los habitantes .....	119
Anexo 2: Cambio de determinantes O-11 .....	120
Anexo 3: Revalorización de suelo.....	121

**ÍNDICE DE MAPAS**

Mapa 1 Delimitación del área de estudio .....	30
Mapa 2 Delimitación área de intervención en la Av. Ordóñez Lazo	33
Mapa 3 Área de intervención Av. Ordóñez Lazo etapa I .....	35
Mapa 4 Área de intervención Av. Ordóñez Lazo etapa II.....	37
Mapa 5 Tipologías existentes en el área de intervención .....	40
Mapa 6: Sector de Planeamiento O-9, O-10, O-11 .....	42
Mapa 7 Jerarquización Vial .....	46
Mapa 8 Equipamientos .....	50



Mapa 9 Área de influencia directa I.....	54
Mapa 10 Área de influencia directa II.....	55
Mapa 11 Delimitación área de estudio.....	57
Mapa 12 Conformación de sectores en el área de estudio .....	67
Mapa 13 Sector 1 – Manzana 1 .....	68
Mapa 14 Sector 1 – manzana 2 .....	76
Mapa 15 Sector 1 – manzana 3 .....	78
Mapa 16 Sector 1 – manzana 4 .....	79
Mapa 17 Sector 1 – manzana 5 .....	85
Mapa 18 Sector 2 – manzana 1 .....	88
Mapa 19 Sector de planeamiento O-11 .....	96
Mapa 20 Funcionalidad de las edificaciones antes de la intervención, 2015.....	103
Mapa 21 Cambios de la funcionalidad de las edificaciones despues de la intervención, 2017 .....	104
Mapa 22 Altura de las edificaciones .....	110

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Características de las vías 50 .....	45
Tabla 2 Características de las vías 40 .....	45
Tabla 3 Equipamientos del área de intervención .....	49
Tabla 4 Comparativo de oferta residencial .....	59
Tabla 5 Características del uso del suelo del plan de ordenamiento O-11 .....	95
Tabla 6 Revalorización del suelo.....	97
Tabla 7 Análisis de precios según cada año Bienio.....	98
Tabla 8 Modificaciones en las edificaciones .....	102
Tabla 9 Cuadro resumen de la normativa 2017 .....	102

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Tenencia de la vivienda .....	60
Gráfico 2: Principales problemas que incentivarón la regeneración urbana. ....	60
Gráfico 3 Resultados de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo...	61
Gráfico 4 Percepción de cambios a partir de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo.....	61



Gráfico 5 Nuevos vecinos .....	62
Gráfico 6 Implementación de espacios públicos a partir de la intervención.....	62
Gráfico 7 Relación entre vecinos .....	63
Gráfico 8 Beneficiarios de las mejoras.....	63
Gráfico 9 Tiempo de residencia en el sector .....	64
Gráfico 10 Consideración para cambiarse a otro barrio.....	64
Gráfico 11 Cambio de uso de predio.....	65

### ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1 Estado del área de estudio antes de la intervención .....	30
Imagen 2 Estado actual del área de estudio.....	30
Imagen 3 Estado antes de la intervención de la Av. Ordóñez Lazo desde Intersección Medio Ejido- Sayausí hacia la Av. De la Américas.....	32
Imagen 4 Estado actual de la Av. Ordóñez Lazo desde Intersección Medio Ejido- Sayausí hacia la Av. De la Américas .....	32
Imagen 5 Estructura vial antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo .....	34

Imagen 6 Estado actual tipo de la estructura vial de la etapa I de la Av. Ordóñez Lazo.....	34
Imagen 7 Estado de la etapa I antes de la intervención desde la Av. de los Cerezos hacia la Av. de las Américas .....	35
Imagen 8 Estado actual de la etapa I desde la Av. de los Cerezos hacia la Av. de las Américas.....	35
Imagen 9 Estructura vial antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo .....	36
Imagen 10 Estado actual tipo de la estructura vial de la etapa II en la Av. Ordóñez Lazo.....	36
Imagen 11 Estado etapa II antes de la intervención desde la Av. De los Cerezos hacia la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí..	36
Imagen 12 Estado actual del tramo II desde la Av. De los Cerezos hacia la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí .....	37
Imagen 13 Uso Urbano; comercio y vivienda .....	39
Imagen 14 Uso no urbano; cultivo.....	39
Imagen 15 Usos especiales; edificaciones en proceso de construcción.....	39
Imagen 16 Usos especiales; lotes sin uso .....	40
Imagen 17 Edificación de 12 pisos.....	41



Imagen 18 Sector de Planeamiento Oeste perteneciente al Cantón Cuenca, 2002.....	41	Imagen 32 E3; Gasolinera Primax- Ordóñez Lazo.....	51
Imagen 19 Edificación de 2 pisos.....	42	Imagen 33 E4; Cooperativa de ahorro y crédito JEP, GAD de Sinincay .....	51
Imagen 20 Sector de Planeamiento O - 9 perteneciente al Cantón Cuenca, 2002.....	43	Imagen 34 Vista Aérea del área de influencia directa I desde la Av. de los Cerezos hacia la Av. de las Américas .....	54
Imagen 21 Sector de Planeamiento O - 10 perteneciente al Cantón Cuenca, 2002.....	43	Imagen 35 Vista Aérea del área de influencia directa II desde la calle Buganvilla hacia la calle Monseñor Leónidas Proaño.....	55
Imagen 22 Sector de Planeamiento O - 11 perteneciente al Cantón Cuenca, 2002.....	44	Imagen 36 Vista Aérea del área de estudio desde la Av. del Tejar hacia la Av. Ordóñez Lazo .....	56
Imagen 23 Vía 50; Av. Ordóñez Lazo.....	44	Imagen 37 Vista área del sector 1 – manzana 1 desde la Av. de los Cerezos hacia la Av. Ordóñez Lazo .....	69
Imagen 24 Vía 40; Calle de la Grevilla.....	46	Imagen 38 Edificación 1 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	69
Imagen 25 Relación del espacio vehicular y peatonal, antes de la intervención.....	487	Imagen 39 Edificación 1 estado actual, 2018 .....	69
Imagen 26 Relación del espacio vehicular y peatonal, estado actual. ....	48	Imagen 40 Edificación 3 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	70
Imagen 27 Capilla San Martín .....	48	Imagen 41 Edificación 3 estado actual, 2018 .....	70
Imagen 28 Banco del Pichincha .....	49	Imagen 42 Espacio para comercio antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015.....	70
Imagen 29 Unidad de Policía Comunitaria (UPC).....	49	Imagen 43 Espacio para comercio estado actual, 2018 .....	70
Imagen 30 E1; Coordinación de educación zonal 6.....	50		
Imagen 31 E2; Hotel Oro Verde.....	51		



Imagen 44 Edificación 4 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	71	Imagen 57 Edificación 28 estado actual, 2018 .....	73
Imagen 45 Edificación 4 estado actual, 2018.....	71	Imagen 58 Edificación 29 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	74
Imagen 46 Edificación 5 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	71	Imagen 59 Edificación 29 estado actual, 2018 .....	74
Imagen 47 Edificación 5 estado actual, 2018.....	71	Imagen 60 Visual 1 (V.1); Av. De los Cerezos estado actual, 2018. ....	74
Imagen 48 Edificación 6 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	71	Imagen 61 Visual 2 (V.2); Calle del Bog estado actual, 2018 .....	75
Imagen 49 Edificación 6 estado actual, 2018.....	72	Imagen 62 Visual 3 (V.3) Calle de la Grevilla estado actual, 2018	75
Imagen 50 Edificación 8 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	72	Imagen 63 Visual 4 (V.4) Calle el Sauce estado actual, 2018.....	75
Imagen 51 Edificación 8 estado actual, 2018.....	72	Imagen 64 Edificación 13 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	77
Imagen 52 Edificación 10 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	72	Imagen 65 Edificación 13 estado actual, 2018 .....	77
Imagen 53 Edificación 10 estado actual, 2018.....	72	Imagen 66 Edificación 1 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	80
Imagen 54 Espacio Comercial antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	73	Imagen 67 Edificación 1 estado actual, 2018 .....	80
Imagen 55 Espacio Comercial estado actual, 2018.....	73	Imagen 68 Edificación 2 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	81
Imagen 56 Edificación 28 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	73	Imagen 69 Edificación 2 estado actual, 2018 .....	81
		Imagen 70 Edificación 6 estado actual, 2018 .....	81



Imagen 71 Espacio para comercio antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	82	Imagen 85 Calle de la Albahaca antes de la intervención en la Av. Del Tejar, 2015 .....	86
Imagen 72 Espacio para comercio: Viveros, estado actual, 2018....	82	Imagen 86 Calle de la Albahaca estado actual, 2018 .....	86
Imagen 73 Edificación 8 estado actual, 2018.....	82	Imagen 87 Calle de la Bugarvilla antes de la intervención en la Av. Del Tejar, 2015 .....	87
Imagen 74 Edificación 9 estado actual, 2018.....	82	Imagen 88 Calle de la Bugarvilla estado actual, 2018.....	87
Imagen 75 Edificación 10 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	83	Imagen 89 Edificación 2 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	89
Imagen 76 Edificación 10 estado actual, 2018.....	83	Imagen 90 Edificación 2 estado actual, 2018 .....	89
Imagen 77 Edificación 11 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	83	Imagen 91 Edificación 6 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	89
Imagen 78 Edificación 11 estado actual, 2018.....	83	Imagen 92 Edificación 6 estado actual, 2018 .....	89
Imagen 79 Edificación 13 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	84	Imagen 93 Edificación 26 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	90
Imagen 80 Edificación 13 estado actual, 2018.....	84	Imagen 94 Edificación 26 estado actual, 2018 .....	90
Imagen 81 Edificación 14 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	84	Imagen 95 Edificación 26 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015 .....	90
Imagen 82 Edificación 14 estado actual, 2018.....	84	Imagen 96 Edificación 26 estado actual, 2018 .....	90
Imagen 83 Av. Del Tejar antes de su intervención, 2015 .....	86	Imagen 97 Vivienda unifamiliar identificada en el área de estudio	91
Imagen 84 Av. Del Tejar estado actual, 2018 .....	86	Imagen 98 Vivienda bifamiliar identificada en el área de estudio ..	91



Imagen 99 Vivienda multifamiliar identificada en el área de estudio  
.....92

Imagen 100 Vivienda de uso mixto identificada en el área de estudio  
.....92

Imagen 101 P.A.U. ....94

Imagen 102 Características de ocupación del suelo para el eje urbano  
de la Av. Ordóñez Lazo.....97

Imagen 103 Bienio 2014-2015. ....98

Imagen 104 Bienio 2016-2017. ....98

Imagen 105 Bienio 2018-2019. ....98

Imagen 106 Tiempo de recorrido. .... 100



## INTRODUCCIÓN

La gentrificación hace referencia a un proceso que según Glass (1964) trae consigo modificaciones en las zonas residenciales en las que existe asentamiento poblacional. La más importante tiene que ver con que las personas con condiciones socioeconómicas (poder adquisitivo) media y alta comienzan a residir en los sitios en que se caracterizaban por el asentamiento de individuos con poder adquisitivo menor (Gutiérrez, 2014).

Es por ello que autores como Chris Hamnett, Jon Caulfield o Neil Smith manifestaron que las implicaciones de la gentrificación tienen que ver con la contextualización urbana y con el componente social. Estos dos componentes son los que permiten que una zona se recomponga, permitiendo que adquieran mayor valor respecto al costo del suelo, situación que repercute en las personas con menor condición socioeconómica porque abandonan sus viviendas a medida que ingresan otros individuos con mayor poder adquisitivo (Duque, 2016).

Así como lo explican los autores, dichas modificaciones se han venido evidenciado en la ciudad de Cuenca, en diferentes zonas debido a los procesos de mejoramiento vial, en las que condiciones urbanas y sociales se alteran. Por lo que el presente estudio se ha planteado con el fin de analizar los efectos derivados de los trabajos de intervención y ampliación de la vía en la Av. Ordóñez Lazo, considerando que estos podrían generar un proceso de gentrificación; más aún si se toma en cuenta que en la primera etapa (desde la avenida de las Américas hasta la Av. de los Cerezos), esta vía se ha caracterizado por asentamientos poblacionales y edificaciones de grupos sociales con alto poder adquisitivo.

El presente estudio se plantea como objetivo, analizar los procesos de gentrificación que se generan en la Av. Ordóñez Lazo, en el tramo intermedio, comprendido entre la Av. De los Cerezos y la Calle del Trébol, para entender las transformaciones de los cambios socioespaciales que surgen a partir de la intervención realizada.



## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La intervención urbanística realizada en la avenida Ordóñez Lazo representó beneficios para la ciudad, al definir los espacios que compone la vía pública. Se determinó los espacios tanto para la circulación peatonal, como para los automotores que transitan por la vía, logrando un descongestionamiento vehicular y brindando seguridad para la movilidad de personas y vehículos.

Durante varios años, esta avenida se mantuvo en condiciones críticas, pues al ser una vía de ingreso a la ciudad, con alto tránsito, su deterioro era continuo y acelerado. Además del riesgo que representaba para las personas que circulaban por la vía, que al no contar con veredas debían movilizarse compartiendo la calle con los automotores.

Sin embargo, la intervención urbanística como el proceso de construcción, cambió radicalmente la realidad de las personas residentes del sector, trayendo consigo otro proceso que podría generar cambios en la composición urbana y social a lo largo de esta avenida e incluso a sus alrededores, sobre todo en el tramo

comprendido entre la Av. de los Cerezos y la calle del Trébol, en tanto se presenta como la continuidad de un primer tramo (entre la Av. de las Américas y Av. de los Cerezos) caracterizado por asentamientos poblacionales de un sector social que tiene elevado poder adquisitivo, reflejado en el tipo de edificaciones que allí se levantan. El segundo tramo, objeto de esta investigación, se convierte en un área de interés potencial para continuar extendiendo el tipo de asentamientos evidenciados en la primera parte de la vía.

Es por tal motivo que se plantea como problema de investigación, las consecuencias de la intervención en la avenida Ordóñez Lazo, que ha generado la pérdida de viviendas, predios afectados por el ensanchamiento de la calle, cambio en el valor del suelo, una posible introducción de nuevas clases sociales, mayor número de establecimientos comerciales, desplazamiento de personas con recursos económicos menores, entre otros. Factores que afecta la dinámica de la zona con un proceso de gentrificación, el mismo que se puede manifestar de una forma descontrolada por la ausencia de estrategias urbanísticas y sociales.



## JUSTIFICACIÓN

La necesidad de estudiar el proceso de gentrificación en la avenida Ordóñez Lazo surge a partir de la intervención efectuada en el sitio, debido a que se generan modificaciones en el contexto urbano y en la dinámica social.

Estos cambios son sinónimos de nuevas formas de organización que deben ser analizados y comprendidos debido a que la gentrificación representa el desplazamiento de personas que deben salir de la zona o de los que llegan a quedarse en ella, por lo tanto se debe identificar los indicios de este suceso en la Av. Ordóñez Lazo, al ser una vía que comunica diferentes sectores de la ciudad y que se ha caracterizado a través de los años por acoger en sus alrededores a grupos de población de diversos estratos socioeconómicos que han sabido convivir en armonía y que posiblemente en la actualidad estarían siendo desplazados, de forma que se puedan plantear estrategias que sean una guía para manejar los cambios socioespaciales que surgen en el área de estudio.



## OBJETIVOS

### 2.1. General

- Analizar el proceso de gentrificación en la Av. Ordóñez Lazo, entre la Av. de los Cerezos y la calle del Trébol, para la comprensión de las transformaciones y cambios socioespaciales en la misma.

### 2.2. Específicos

- Analizar referentes bibliográficos sobre gentrificación, y socioespacial para la comprensión del fenómeno en el sector de estudio.
- Diagnosticar la situación actual en el área de estudio, según la metodología planteada, mediante recopilación de información otorgada por parte del Municipio de Cuenca, visitas al campo, entrevistas a los moradores.
- Identificar los factores que indican un proceso de gentrificación en el sector de estudio.
- Plantear estrategias que permitan a los habitantes actuales y potenciales una convivencia socioespacial armónica que mitigue cualquier efecto negativo de la gentrificación.

# **CAPÍTULO I**

## **MARCO TEÓRICO**





El término gentrificación proviene de la palabra *gentry*, que en el siglo XVII se empleaba entre los nobles británicos quienes poseían tierras expropiadas a los comeros en zonas rurales (Smith, 2002.), pero es en el año de 1964 que Adele Glass formaliza el uso del término como hasta hoy se lo conoce. En la actualidad la gentrificación se conoce como un proceso urbano que deriva de problemáticas entre los grupos poblacionales de diferentes niveles socioeconómicos que luchan por acceder a una vivienda. Esta definición comprende que las personas con menores ingresos son expulsadas de las zonas de interés, por aquellos con mayor poder adquisitivo, conformándose barrios de clase alta (Oxford Dictionary of National Biography, s.d.).

Ante esto, es claro que la gentrificación expone la inequidad social que se produce por el libre comercio del suelo, que termina favoreciendo la construcción de ambientes urbanos estimuladores del acumulo de dinero en respuesta a la demanda de viviendas. Entonces la palabra gentrificación se refiere a un proceso elitista que se presenta en determinadas zonas de las ciudades, implicando la reorganización de los grupos de personas (Slater, 2011).

Por otra parte, entre la década de los 70 y 80 Smith explicó el por qué sucede la gentrificación, aduciendo que se relacionaba con la demanda inmobiliaria, y por su parte David Ley argumenta un componente social, pues las personas buscan nuevos sitios para residir (Mathema, 2013).

Profundizando en la propuesta de Smith, éste consideró que la gentrificación sucedía debido a la percepción de las personas entre el costo real del suelo y el valor potencial, por lo que se veía en zonas deterioradas la posibilidad de reconstruirlas y agregarles valor, que era lucrativo para los responsables del sector inmobiliario (Smith, 2002).

Ley (2003), por su parte, se fundamentó en la dinamización económica, pues las ciudades que había sufrido afectaciones durante la guerra, vieron la necesidad de reconstruirse, para lo cual se utilizaron nuevas tecnologías y propuestas creativas, logrando el interés de los profesionales, no solo para levantar las zonas, sino para residir en ellas, cuyo estilo de vida y nivel de consumo era distinto por su poder económico.



Estos dos postulados se combinan en la actualidad para poder entender el proceso de gentrificación y sobre todo para poder apoyar a los grupos poblacionales afectados que son desplazados de zonas originarias.

Al respecto Mathema (2013) sugiere que se tomen en cuenta 4 consideraciones para que la gentrificación pueda ser comprendida en los diferentes contextos donde sucede:

- a) La gentrificación implica una inversión de capital.
- b) Reposicionamiento de las personas con poder económico.
- c) Alteraciones en el paisaje urbanístico.
- d) Desplazamiento de las personas con menor poder económico, ya sea total o parcial.

### **1.1. Desplazamiento de grupos sociales y gentrificadores**

Ahora bien, en el caso de las personas desplazadas, éstas se han identificado como grupos vulnerables, entre los que figuran adultos mayores, familias con ingresos bajos, personas dependientes de

subsidios, comunidades indígenas, inmigrantes, entre otros, que residen en las zonas por el bajo costo que les representa el arrendar o pagar por una vivienda (Checa, 2010).

En cuanto a los sujetos que actúan como gentrificadores, se caracterizan por poseer estudios de nivel superior, ingresos medios o altos, familias cortas, o incluso personas solteras, cuyo estilo de vida es más demandante, pero también están aquellos que ven los sitios deteriorados como fuentes de inversión. A este grupo descrito, le interesan, por tanto, zonas que presentan deterioro o devaluó, pues de cierta forma se vuelven rentables por el bajo costo de la tierra (Díaz, 2004).

En relación a ello, Harvey (1998) sugiere distintos postulados que permiten comprender el proceso gentrificador en las ciudades, sugiriendo como las personas eligen las zonas a reestructurar:

- Ubicación cercana a comercios y entidades financieras.
- Acceso a servicios básicos.



- Consolidación de imagen urbana, es decir sitios que son referentes en el colectivo local.
- Zonas que presentan deterioro o que han perdido valor.
- Signos de inversión de capitalistas del exterior.
- Modificaciones en la funcionalidad de las edificaciones, por ejemplo: construcciones hoteleras, comercios, entre otros.
- Signos de desplazamiento de los moradores locales e ingreso de otros grupos poblaciones con condiciones socioeconómicas mejores.

El estudio de los grupos gentrificadores ha sido fundamental para comprender por qué estas personas deciden ingresar a zonas deterioradas y rehabilitarlas, por lo que Ley (2003) considera que es importante partir desde la perspectiva de los cambios sociales, sobre todo en cuanto a trabajo se refiere y también hace mención a la reubicación urbana. Y es que con la modernización, las formas sociales de comportamiento cambiaron, no solo por el uso de la tecnología y el flujo de información, esto ha provocado un mayor interés de las personas con poder económico para acoplarse a la vida urbana en zonas periféricas no muy alejadas de la ciudad.

Caulfield (1989) indica que este comportamiento de los sujetos gentrificadores se debe a su necesidad de encontrar sitios que les otorguen distinción y les permitan establecer una clara diferenciación de aquellos con menor nivel socioeconómico.

### 1.2. Efectos del desplazamiento de grupos sociales

El desplazamiento de los grupos vulnerables es consecuencia directa de las personas que deben salir de la zona, denotando la falta de opciones para continuar viviendo en la misma, ya sea por el alza de costos de las viviendas, o por la menor oferta de éstas, debido a que los inmuebles son dispuestos con fines comerciales (Sargatal, 2000).

Por otra parte, el desplazamiento de personas provoca una repoblación, generalmente en zonas aledañas que aún no presentan invasiones por parte de los gentrificadores, hecho que también provoca una reorganización en la nueva zona. Situación que deja ver las deficientes políticas públicas de las ciudades, que no establecen normas para el asentamiento de personas en las diferentes zonas



(Sargatal, 2000). Pero, volviendo a las consecuencias del desplazamiento, éste genera:

“Abandono involuntario del barrio por parte de habitantes con ingresos limitados (familias numerosas, ancianos, entre otros), que no pueden pagar los impuestos sobre la propiedad, fruto de la política gubernamental local; la imposibilidad por parte de jóvenes emancipados, originarios del barrio, de pagar una vivienda en éste; la emigración de residentes por la desaparición de instituciones sociales, económicas, religiosas e incluso por la pérdida de amistades en el barrio” (Sargatal, 2000, p. 67).

Para Lefebvre (1968), este desplazamiento de los menos favorecidos podría considerarse como una agresión de tipo simbólico y también físico de las víctimas. De manera que la gentrificación en su afán de producir nuevos paisajes urbanos, genera una afectación directa en la vida de los poblados populares (Desmond, 2012).

Ante esto, Desmond (2012) expresó que el proceso de gentrificación implica un comportamiento de rechazo e intolerancia por parte de los grupos pudientes, quienes pretenden que los de menor poder salgan de la zona sin opción a mantener una convivencia armoniosa, porque sus condiciones económicas, culturales y sociales son distintas.

Por ello, para entender a la gentrificación, Slater (2009) sugiere antes de hablar de desplazamiento, se mencione la realidad de la gestión o administración pública de muchas ciudades, pues el abandono o deterioro de un barrio no solo depende de sus habitantes si no de las escasas acciones de los gobernantes por revertir dichos fenómenos. Además, menciona que, al ser un proceso invasivo, la gentrificación presenta dos ópticas, la una es la contribución a la mejora de ciertas áreas, revitalizándolas con capital privado, pero también provoca una desmejora en las condiciones de vida de los desplazados y posiblemente de las nuevas zonas de residencia de éstos (Marcuse, 1985).



Esta realidad es innegable en cualquier sitio que ha sido gentrificado, pues inicialmente fue un área con condiciones particulares que la hicieron perder su valor, por lo que se convirtieron en focos de los inversores para mejorarlas y regenerarlas, y aunque muchos de los residentes podrían todavía quedarse en ellas, se ven forzados a desplazarse de forma voluntaria por el alto costo de vivienda, o porque se presentan presiones para ello.

Es por lo cual Atkinson (2000) sugirió cuatro dimensiones del desplazamiento:

- a. *Desplazamiento del último residente*: éste realiza el conteo de cada vivienda afectada por el desplazamiento tomando en cuenta hasta el último sujeto que ha debido salir de la zona.
- b. *Desplazamiento en cadena*: considera a la totalidad de hogares desplazados.

- c. *Gentrificación excluyente*: sucede cuando los individuos que residen en el barrio ya no pueden tener acceso a una vivienda similar en características a la que normalmente habitaban.
- d. *Desplazamiento por presión*: es el desplazamiento por la presión ejercida por los sujetos que ingresan.

Todas estas dimensiones implican procedimientos de tipo económico, físico, urbano, arquitectónico y social (Slater, 2009).

### 1.3. Socioespacial

Para ciertos urbanistas el concepto de socioespacial hace referencia a la existencia de acuerdos o diferencias sociales dentro de un espacio determinado y al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos.

Soja explica que la construcción de vías de comunicación, sistemas de transporte público y en general de los servicios urbanos, con mucha frecuencia en diversos lugares del mundo, se han distinguido



por ser injustos, inequitativos y por beneficiar de manera desigual a la población, privilegiando con frecuencia a los grupos dominantes (Toscana, 2017).

Dentro del proceso de gentrificación se toman en cuenta ciertos aspectos de análisis como: económicos, demográficos, culturales y sociales, que nos permiten entender la intensidad de este fenómeno dentro del aspecto socioespacial. En estos aspectos existen factores que analizan la presencia de dicho fenómeno como: estudiantificación (presencia de estudiantes de clase medias), boutiquización (invasión del pequeño comercio de lujo), turistificación (predominio de actividades turísticas).

El urbanista ecuatoriano Fernando Carrión (2007) denomina a la boutiquización como una consecuencia de la estrategia de la transformación urbanística de ciertas zonas, donde la prioridad no está solo en el uso residencial, sino de brindar a ciertos espacios un equipamiento específico para la sociedad del mismo lugar o para la nueva sociedad.

Es notorio como la utilización del suelo y espacio urbano marcan las pautas en los cambios del territorio, lo que ha causado profundas diferencias y/o desigualdades entre los diversos estratos sociales, es por ello que en este análisis nos interesa entender el papel que juegan las actuales propuestas de intervención urbana y la inserción o suplantación de una obra pública nueva sobre un espacio determinado, construyendo de esta forma una nueva realidad sobre el espacio urbano, así también observar su impacto.

Sandroni sostiene que “la relación entre renovación urbana y gentrificación es entendida como consecuencia negativa, es premeditada ya que la renovación vendría a constituirse como un estímulo para cambiar el uso de barrios degradados y aumentar la inversión privada en ellos” (Vergara, 2013)

Adrián Hernández explica que “en muchos de los casos las intervenciones de la gentrificación tienen que enfrentarse a los movimientos vecinales y de resistencia de los habitantes que están en riesgo de ser desplazados por las operaciones, teniendo así efectos sobre los menos favorecidos” (Cordero.2013).

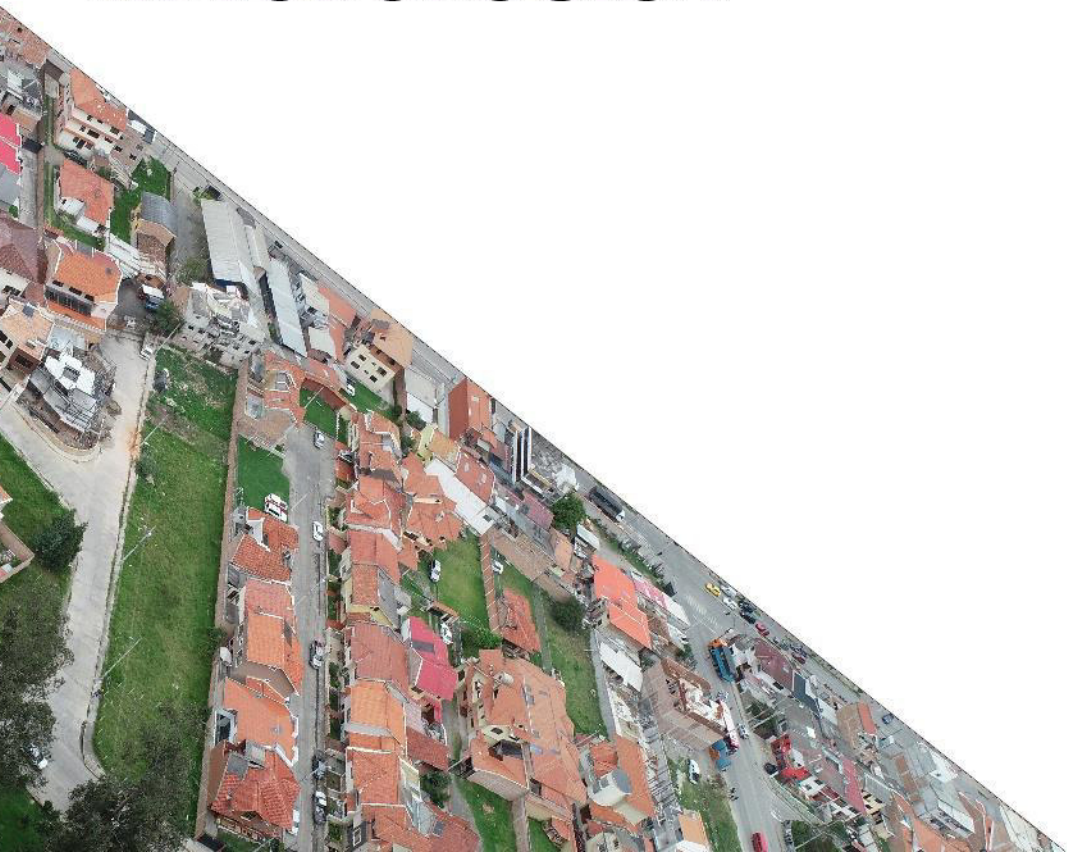


Carlos Vergara (2013) para justificar la presencia del proceso de gentrificación que surge a partir de una transformación urbana, analiza: *La expulsión de residentes*: identifica a la sociedad que ha dejado su territorio y cuales han llegado al mismo. *Alza de precio del suelo*: comparación de precios del suelo antes y después de las intervenciones realizadas en el espacio urbano. *Cambio del uso de suelo*: ya sea el cambio de normativa del uso del suelo, o el cambio del uso que se le da, sea comercial o residencial. *Transformación del paisaje urbano*: no se trata de analizar solo los cambios a nivel barrial, sino también la transformación de la identidad territorial del lugar. Lo que nos lleva a que la principal causa de la gentrificación se debe a un cambio de estilo de vida de la sociedad, misma que desea habitar, favorecerse y adaptarse a la regeneración urbana del espacio intervenido, ya que dicho espacio estaría dotado de áreas urbanas con mayor disponibilidad de infraestructura, mejores condiciones de accesibilidad a bienes y servicios y mejor calidad de las viviendas.

# **CAPÍTULO II**

## **SÍNTESIS**

### **METODOLÓGICA**





### 2.3. Procedimiento metodológico

Para la presente investigación, se aplica una metodología que comprende tres etapas de análisis, solventando así cada objetivo específico. Se inició con una revisión de diversas fuentes bibliográficas sobre la gentrificación en diferentes países y los factores que la caracterizan, para así tener claro el tipo de proceso que se podría presentar en la zona de estudio.

Luego, se procede a elaborar el análisis de la información secundaria proporcionada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, análisis cartográfico, recopilación de información primaria a partir de entrevistas a los habitantes del sector respecto a; sus viviendas, cambios que se han generado en la zona, incorporación de nuevos residentes, si se han generado cambios de uso de los predios, entre otros.

Así, con esta información se pudo identificar diferentes espacios que fueron afectados, para finalmente plantear estrategias que permitan;

corregir, mitigar o adaptarse a los procesos de gentrificación que podrían surgir en la Av. Ordóñez Lazo.

Para el levantamiento de información, se procede a delimitar el área de estudio, considerando el sector desde la Av. de Los Cerezos, hasta calle la Buganvilla entre Av. Ordóñez Lazo y calle del Tejar, en el lateral derecho en dirección este-oeste. Y en el lateral izquierdo desde la Av. de los Cerezos y calle del Trébol entre la Av. Ordóñez Lazo y calle Paseo 3 de Noviembre. Dicha área se encuentra formada por 6 manzanas irregulares (Mapa 1).

En cuanto a los criterios considerados para el análisis de gentrificación, se tomó en cuenta el postulado de Harvey (1998) que se detalla a continuación:

- Cercanía a centros comerciales y financieros.
- Equipamiento público.
- Perfil urbano consolidado y zonas asociadas a la memoria colectiva.
- Espacios deteriorados.



- Inversiones nuevas de capital, sobre todo proveniente del exterior, en un área definida.
- Modificaciones en la funcionalidad de las edificaciones.
- Desplazamiento de la población local e ingreso de otros grupos sociales.

## 2.2. Población y muestra

El presente trabajo se dirigió hacia la población del sector de la Av. Ordóñez Lazo, que se encuentran en el área de estudio, a la misma que se les realizó encuestas semiestructuradas. Además, se ejecutó un registro fotográfico para elaborar comparaciones del antes y después de la intervención realizada para analizar y comprender el proceso de gentrificación que se podría dar en la zona de estudio.

Para determinar el tamaño de la muestra a realizar, se aplicó la fórmula, en la cual se desconoce la población como lo explica Mateu y Casal (2003).

$$n = \frac{Za^2 * p * q}{d^2}$$

Donde:

n= Tamaño de la muestra

Za<sup>2</sup>= Nivel de confianza

p= Probabilidad de éxito

q= Probabilidad de fracaso

d<sup>2</sup>= Precisión

$$n = \frac{(1.96)^2 * 0.25 * 0.75}{(0.05)^2}$$

n= 288

n= 288/5

n=58

En base a la fórmula se determinó que el número de personas a registrar con encuestas es de 288, considerando lo expuesto por el INEC (2010) de que en cada vivienda existe en promedio 5 personas, se dividió los 288 para 5 quedando un total de 58 viviendas a investigar.

**MAPA N°1**  
**ÁREA DE ESTUDIO**

**SIMBOLOGÍA**

Área de estudio	
Sector 1	
Sector 2	

CONTIENE: Delimitación del área de estudio: desde la Av. Los Cerezos, hasta calle la Buganvilla entre Av. Ordoñez Lazo y Calle del Tejar, en el lateral derecho en dirección este-oeste. Y en el lateral izquierdo desde la Av. Los Cerezos y Calle del Trébol entre la Av. Ordoñez Lazo y Calle Paseo 3 de Noviembre.



Imagen 1 Estado del área de estudio antes de la intervención  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



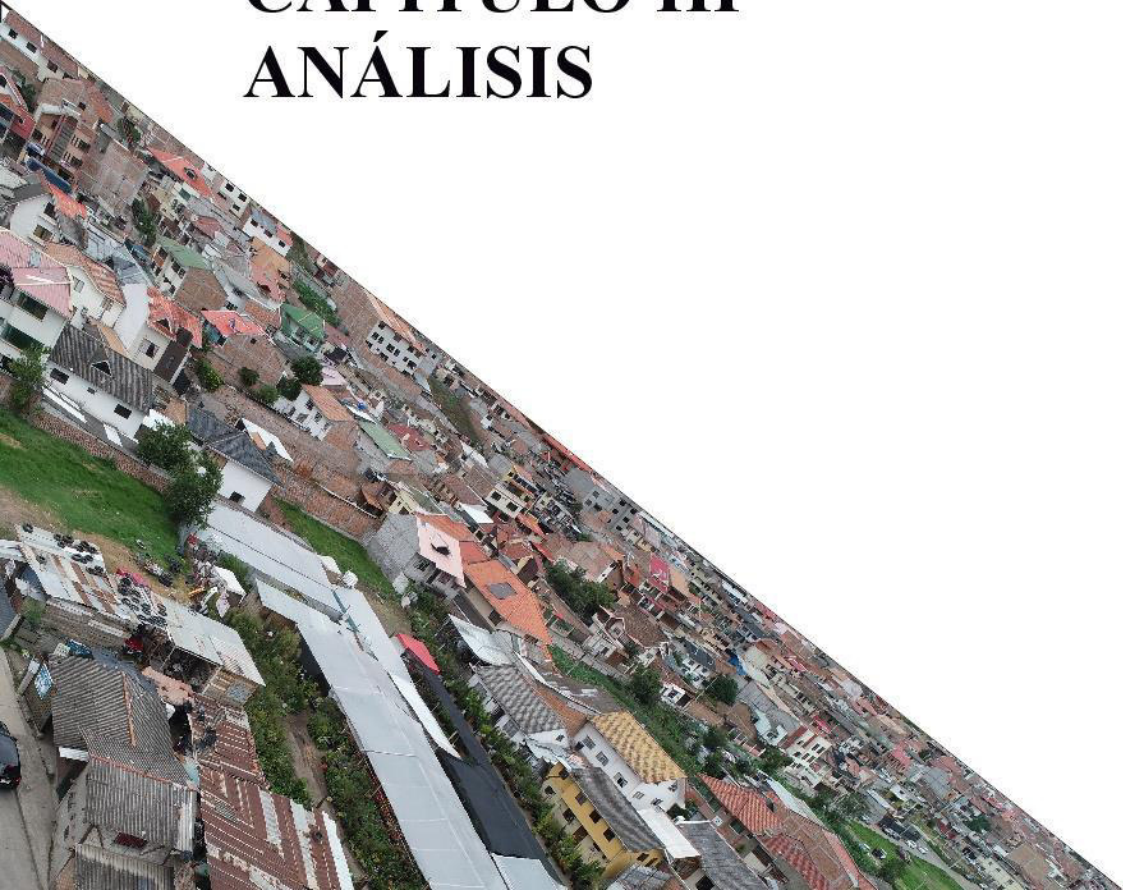
Imagen 2 Estado actual del área de estudio  
Elaboración: María Paz González Durán



Mapa 1 Delimitación del área de estudio  
Fuente: Ortofoto del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

# CAPÍTULO III

## ANÁLISIS



### 3.1. Análisis del área de intervención en la Av. Ordóñez Lazo

#### 3.1.1. Identificación del área de intervención

El área sometida a un proceso de renovación urbana se sitúa en la Av. Ordóñez Lazo, ubicada al oeste de la ciudad de Cuenca en la provincia del Azuay, parroquia Urbana de San Sebastián.

La vía inicia en la intersección con la Av. De las Américas hasta la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí, cubriendo una longitud de 6.46Km (Mapa 2).

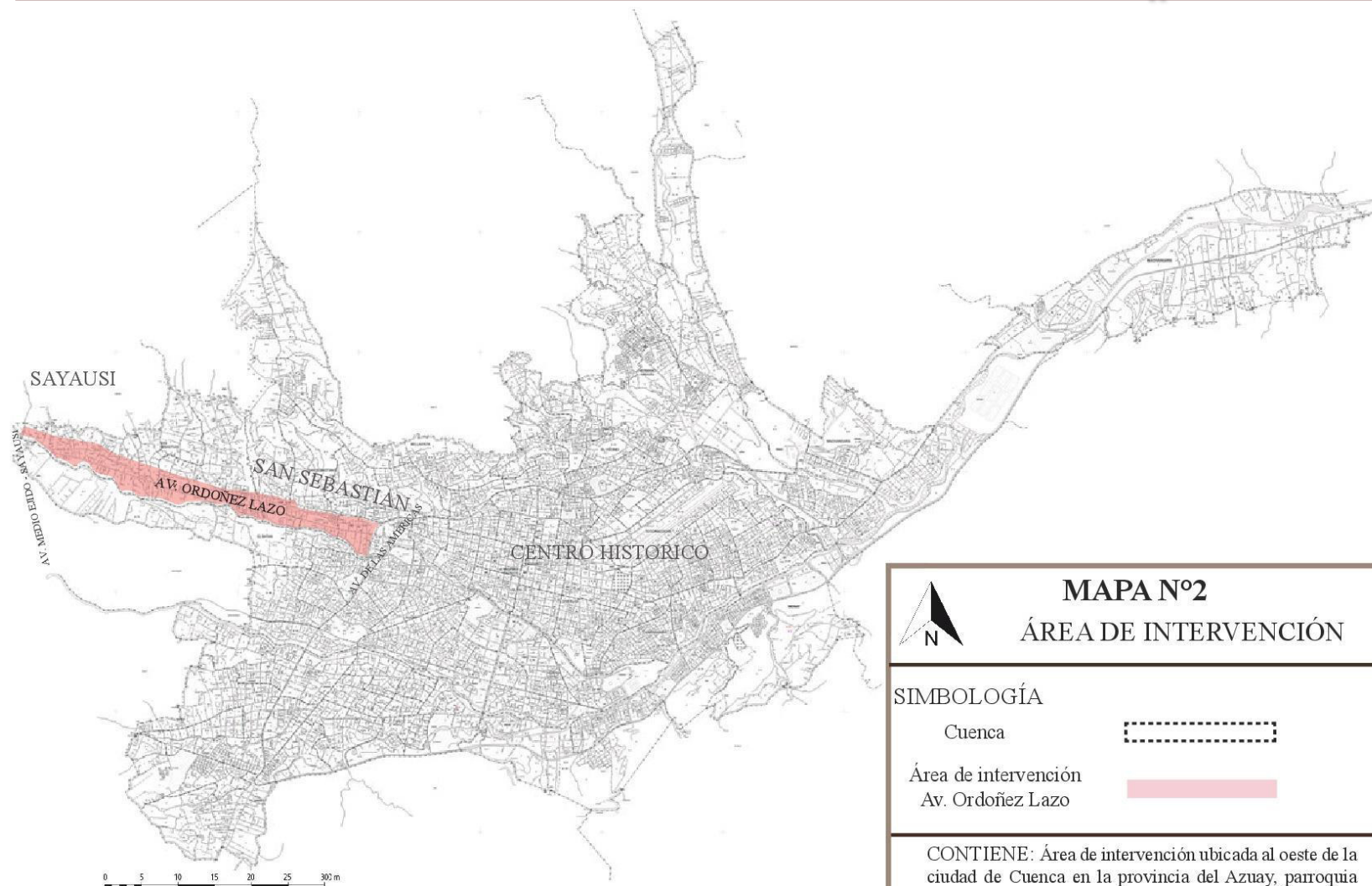
Esta área intervenida fue ejecutada en dos etapas efectuadas por la Municipalidad de Cuenca a través del Ministerio de Obras Públicas:



Imagen 3 Estado antes de la intervención de la Av. Ordóñez Lazo desde Intersección Medio Ejido- Sayausí hacia la Av. De las Américas  
Fuente: Google Earth, 2015  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 4 Estado actual de la Av. Ordóñez Lazo desde Intersección Medio Ejido- Sayausí hacia la Av. De las Américas  
Elaboración: María Paz González Durán



**MAPA N°2**  
**ÁREA DE INTERVENCIÓN**

**SIMBOLOGÍA**

Cuenca	
Área de intervención Av. Ordóñez Lazo	

CONTIENE: Área de intervención ubicada al oeste de la ciudad de Cuenca en la provincia del Azuay, parroquia urbana de San Sebastián, iniciando en su intersección en la Av. De las Américas hasta la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí, una longitud de 6.46Km.

Mapa 2 Delimitación área de intervención en la Av. Ordóñez Lazo  
Fuente: Cartografía del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

- Etapa I: Avenida Ordóñez Lazo; cuyos límites son: al este con la intersección de la avenida de las Américas, al oeste hasta la intersección con la avenida de los Cerezos (Mapa 3), considerada para el análisis de la gentrificación como área de influencia, se caracteriza por ser una vía cuyo ancho total es de 22m, con una longitud de 1.36Kms, distribuida en su ancho de la siguiente manera:

- Vereda norte: 1,95m
- Carril vehicular norte: 5,75m
- Parterre central: 0,95m
- Carril vehicular sur: 5,75m
- Banda verde sur: 3,50m
- Ciclo vía sur: 2,30m
- Vereda sur: 1,80m

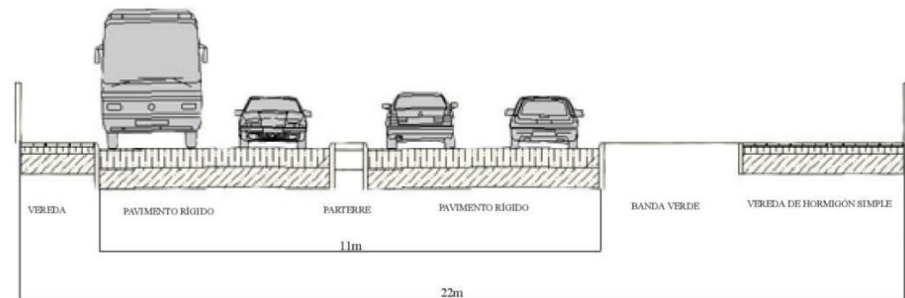


Imagen 5 Estructura vial antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, Etapa I  
Fuente: Ministerio de Obras Publicas  
Elaboración: María Paz González Durán

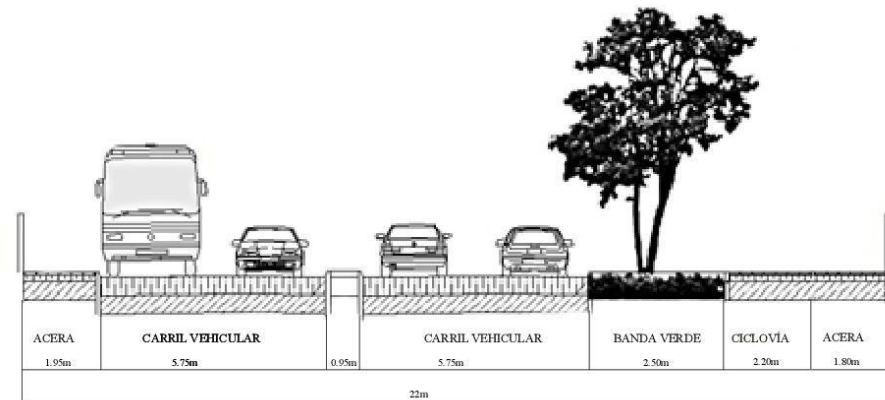
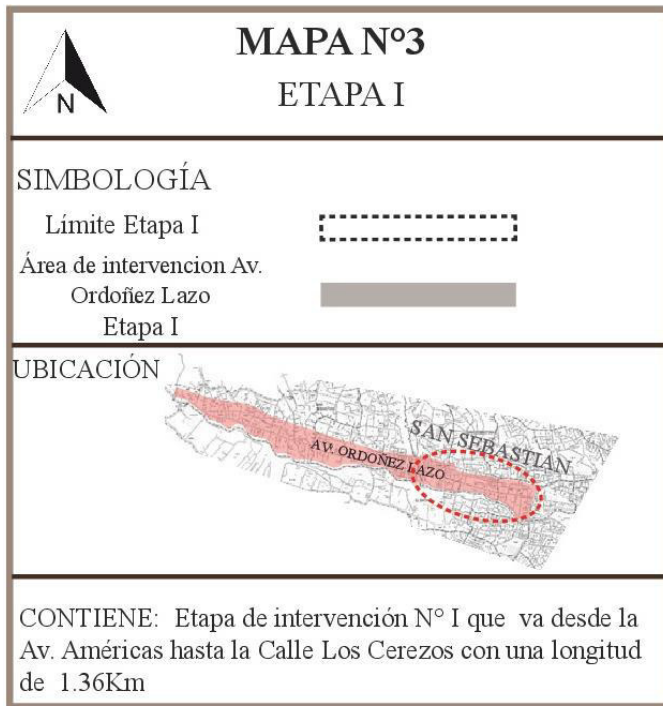


Imagen 6 Estado actual tipo de la estructura vial de la Av. Ordóñez Lazo, Etapa I  
Fuente: Ministerio de Obras Publicas  
Elaboración: María Paz González Durán



Mapa 3 Área de intervención Av. Ordoñez Lazo, etapa I  
 Fuente: Ortofoto del Municipio de Cuenca  
 Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 7 V.1 Estado del tramo I antes de la intervención desde la Av. de los Cerezos hacia la Av. de las Américas  
 Fuente: Fotografía de Google Earth, 2015



Imagen 8 V.1 Estado actual del tramo I desde la Av. De los Cerezos hacia la Av. De las Américas  
 Elaboración: María Paz González Durán

- Etapa II: Avenida Ordóñez Lazo; cuyos límites son: al este la intersección con Av. De Los Cerezos, al oeste hasta la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí (Mapa 4), cuya longitud de intervención es de 5.1Kms caracterizada por un ancho total de vía de 22m. Este tramo presenta variaciones en el diseño de la vía pública, ya que en algunas secciones no tiene parterre, además las medidas de las veredas son diferentes al avanzar con dirección a Sayausí, e incluso la ciclo vía finaliza a la altura de la entrada de la vía que conduce al sector Buenos Aires.

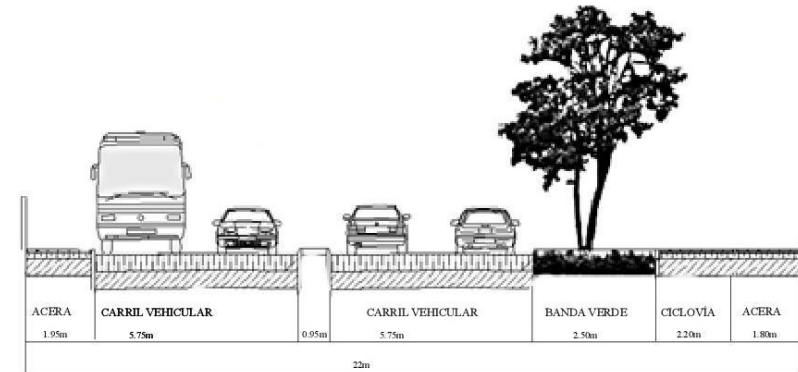


Imagen 10 Estado actual tipo de la estructura vial en la Av. Ordóñez Lazo, etapa II  
Fuente: Ministerio de Obras Publicas  
Elaboración: María Paz González Durán

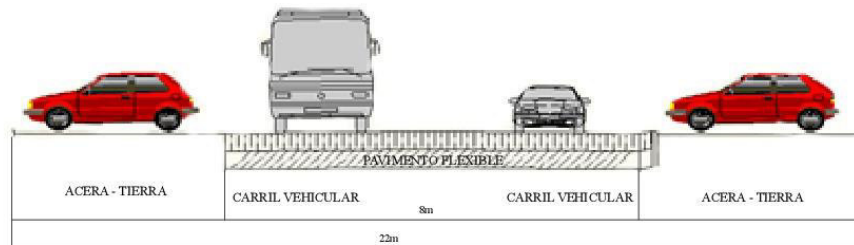


Imagen 9 Estructura vial antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, etapa II  
Fuente: Ministerio de Obras Publicas  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 11 V.1 Estado tramo II antes de la intervención desde la Av. De los Cerezos hacia la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



**MAPA N°4**  
**ETAPA II**

**SIMBOLOGÍA**

Límite Etapa II

Área de intervención Av. Ordóñez Lazo Etapa II

CONTIENE: Etapa de intervención N° II va desde la calle Los Cerezos hasta la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí, con una longitud de 5.1Km



Imagen 12 V.1 Estado actual de la etapa II desde la Av. De los Cerezos hacia la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí  
Elaboración: María Paz González Durán

Mapa 4: Área de intervención Av. Ordóñez Lazo, etapa II  
Fuente: Orotofoto del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán



### 3.1.2. Análisis paisajístico

Para el ámbito del análisis del paisaje, se considera un área más extensa, fuera de los límites de la zona de estudio. Elaborando un análisis de manera visual y perceptual técnica del lugar, estudiando el componente territorial, referente a campos que conforman el territorio tales como; fauna, flora, usos de suelos.

#### 3.1.2.1.Fauna

La fauna se caracteriza por la crianza de animales, entre los que se encuentran: cuyes y aves de corral, siendo el 22% de familias que aún continúan con esta práctica en el área de intervención, seguido de la crianza de bovinos en un 20% y de ganado vacuno en un 18%.

#### 3.1.2.2.Flora

En el área de intervención se distinguen actividades agrícolas a nivel familiar, es decir que su producción se destina principalmente al

abastecimiento del hogar y en cierta medida al comercio local. Los productos que principalmente se cultivan son el maíz, fréjol y habas.

De manera general, el cultivo de maíz junto al fréjol y habas representa el 26%, luego de ello se registran las hortalizas con el 23%, papas 17%, el cultivo florícola y plantas medicinales un 13% (Pacheco, 2019).

### 3.1.3. Uso del suelo

La avenida Ordóñez Lazo, históricamente ha sido una vía trascendental para Cuenca, pues a través de ella se ha generado la comunicación y el comercio con las distintas ciudades de la región costera del país.

Al ser una vía de alto tránsito vehicular, esta ha sido intervenida en varias ocasiones, la primera de ellas se efectuó en el año 1971 por iniciativa del Municipio de Cuenca en su plan de ordenamiento territorial (PDOT). A lo largo de los años, se conservaron sus

particularidades originales, la amplitud sin veredas ni parterres, esto hasta la última intervención en el año 2015.

A sus alrededores, se ha caracterizado el uso del suelo para viviendas y comercios, además de áreas agrícolas en las que se cultivaba maíz principalmente. En la actualidad existe un mayor asentamiento de viviendas y locales dedicados al comercio, y aunque aún se destina el terreno a cultivos, en el tramo de estudio esta práctica ya no es común; estos se encuentran en Sayausí y sus alrededores. De acuerdo al uso del suelo, se han identificado las siguientes tipologías (Mapa 5):

- Uso urbano: es decir que el área de terreno es destinada a actividades de tipo productivo relativas a la gestión, comercio, producción o vivienda.

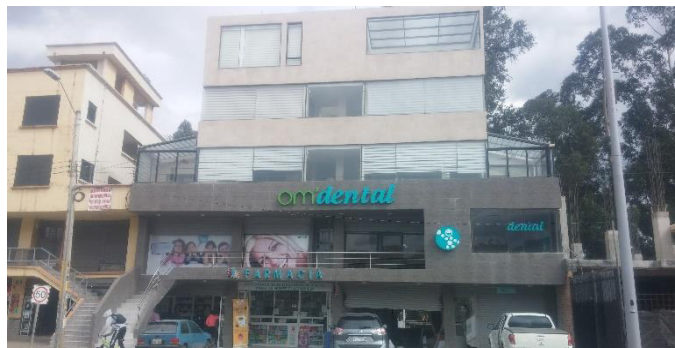


Imagen 13 V.1 Uso Urbano; comercio y vivienda  
Elaboración: María Paz González Durán

- Uso no urbano: esta tipología implica el uso del terreno para el cultivo, crianza de animales o para extraer áridos y rocas.



Imagen 14 V.2 Uso no urbano; cultivo  
Elaboración: María Paz González Durán

- Usos especiales: entre los que se clasifican los lotes baldíos, edificaciones que se encuentran desocupadas, lotes sin uso, edificaciones en proceso de construcción u otros.



Imagen 15 V.3 Usos especiales; edificaciones en proceso de construcción  
Elaboración: María Paz González Durán



Mapa 5 Tipologías existentes en el área de intervención  
Fuente: Pérez, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

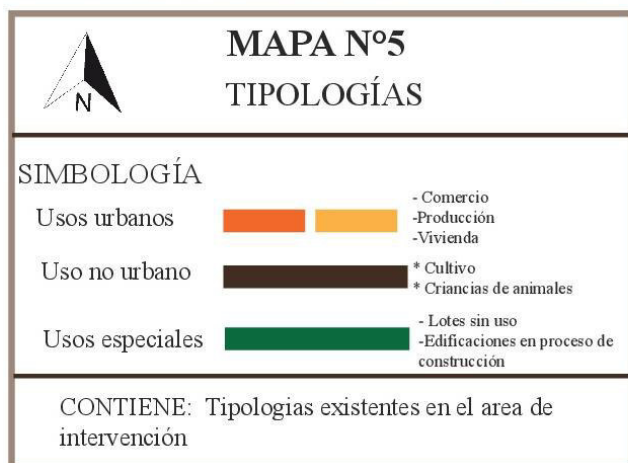


Imagen 16 V.4 usos especiales; lotes sin uso  
Elaboración: María Paz González Durán

En relación al uso urbano, el área de intervención se encuentra dentro del sector de planeamiento oeste correspondiente a: O-9, O-10 y O-11 (Mapa 6), en donde, la ordenanza municipal indica las determinantes para la ocupación del suelo de los sectores anteriormente señalados (Imagen 20,21,22). Lo que caracteriza a estos sectores es el uso principal de vivienda, permitiendo edificaciones de hasta 12 pisos.



Imagen 17 V.1 Edificación de 12 pisos en la Av. Ordóñez Lazo  
Elaboración: María Paz González Durán

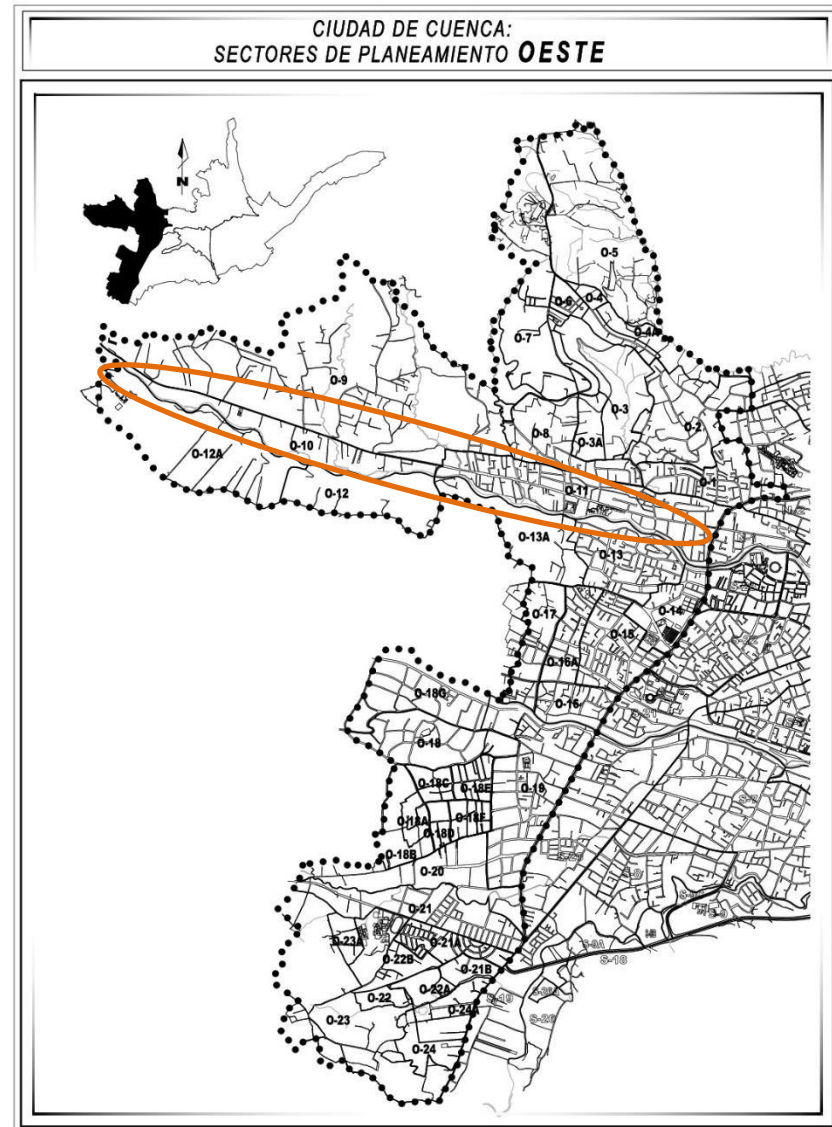
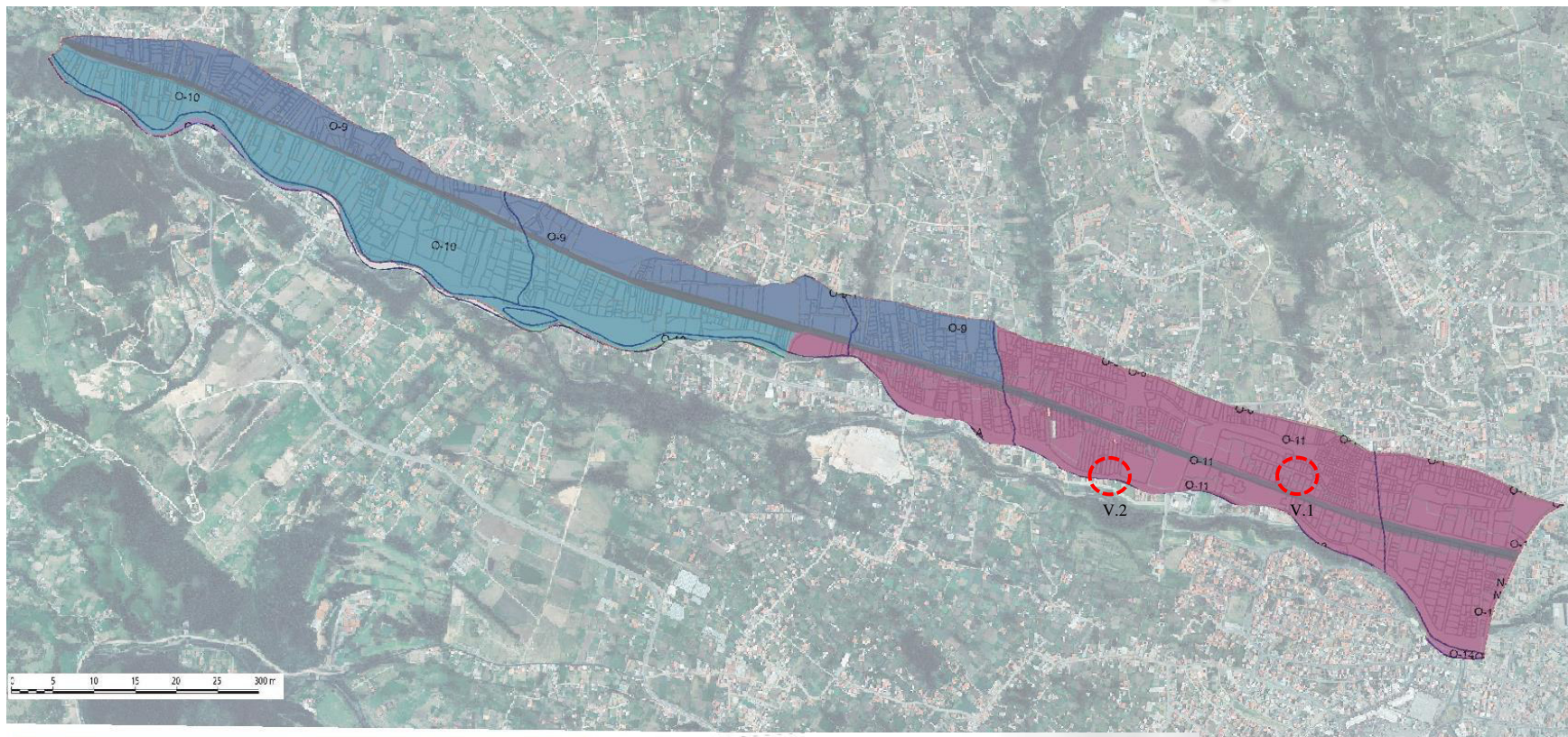


Imagen 18 Sector de Planeamiento Oeste perteneciente al Cantón Cuenca, 2002  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial 2002, Ilustre Municipalidad del Cantón Cuenca



0 5 10 15 20 25 300 m



**MAPA N°6**  
OCUPACIÓN DEL SUELO

SIMBOLOGÍA

Sector de Planeamiento O - 9	
Sector de Planeamiento O - 10	
Sector de Planeamiento O - 11	

CONTIENE: Sector de Planeamiento O-9,O-10,O-11



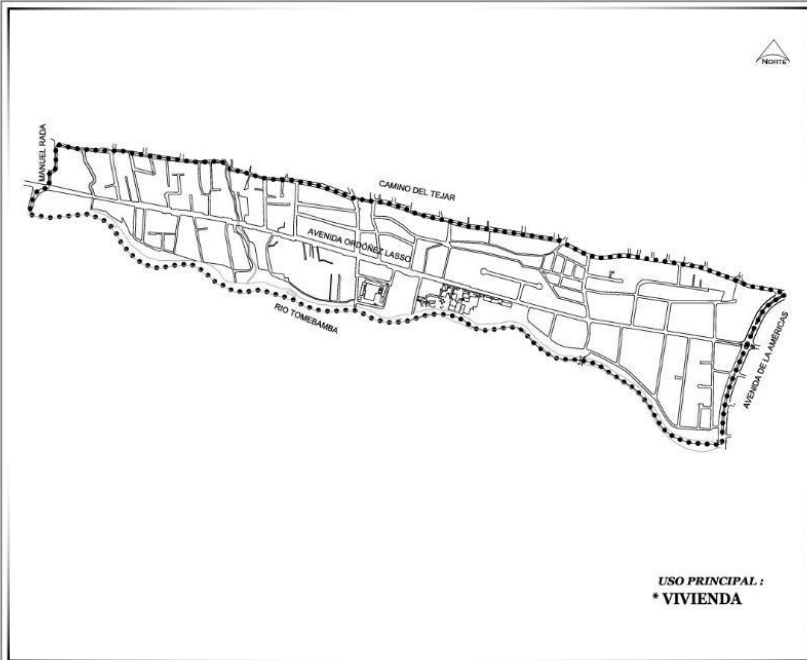
Imagen 19 V.2 Edificación de 2 pisos  
Elaboración: María Paz González Durán

Mapa 6: Sector de Planeamiento O-9, O-10, O-11  
Fuente: Pérez, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



CARACTERÍSTICAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO OESTE

SECTOR DE PLANEAMIENTO: **O-11**



USO PRINCIPAL :  
\* VIVIENDA

ALTURA DE LA EDIFICACION	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	COS MAXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LA EDIFICACION COLINDANTE
						F	L	P	Dimensión mínima (m)
1 o 2 pisos	200	9	80	35 - 100 Vv./Ha.	-	5	3	3	-
3 o 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 70 Vv./Ha.	- Pareada con retro frontal	5	3	3	3
5 o 6 pisos	500	18	75	igual o mayor a 70 Vv./Ha.	- Aslada con retro frontal	5	4	4	4
7 a 9 pisos	900	25	70	igual o mayor a 70 Vv./Ha.	-	6	6	6	6
10 a 12 pisos	1200	30	70	igual o mayor a 70 Vv./Ha.	-	8	8	8	8

DETERMINANTES ADICIONALES :

- En los proyectos de construcción de edificaciones, Dv se calculará con la siguiente fórmula :  $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{superficie del lote en Hectáreas}}$
- En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula :  $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuesto en el proyecto}}{\text{superficie destinada a lotes en Hectáreas}}$
- Se excluyen del cumplimiento de la Densidad Neta de Vivienda (DV), los predios con edificaciones de hasta 2 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda.
- Las edificaciones de 5 a 12 pisos se admitirán solamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m.
- En los predios con frente a la Calle del Tejar y a los Sectores de Planeamiento O-1 y O-8, la altura máxima de la edificación será 6 pisos.
- En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 m. de ancho adyacentes a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas existentes en este sector de planeamiento, con o sin vía de por medio, la altura máxima de la edificación será de 4 pisos.

Imagen 22 Sector de Planeamiento O - 11 perteneciente al Cantón Cuenca, 2002  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial 2002, Ilustre Municipalidad del Cantón Cuenca

3.1.4. Vialidad y transporte

La vialidad es uno de los factores que permiten el ordenamiento urbano, puesto que en las vías se concentran diferentes infraestructuras de servicios y se desarrollan procesos urbanos como: producción, intercambio, consumo, residencia, visita de turistas, interrelación social y otros. Es por esto que el Plan de Movilidad de Cuenca (2015-2025) (Mapa 7) jerarquizó las vías dentro de la zona urbana intervenida de la siguiente manera:

- Vías 50: diseñadas para viajes medianos y largos dentro de la ciudad y que la conecta con destinos externos, además se puede circular a una mayor velocidad.



Imagen 23 V.1 Vía 50; Av. Ordóñez Lazo  
Elaboración: María Paz González Durán



Tabla 1 Características de las vías 50

VÍAS 50
Velocidad máxima permitida: 50Km/h.
4 carriles, dos por sentido.
Ancho de carril: 3.50m.
Plataformas de acera con un mínimo de 2m.
Estructura semafórica prioritaria.
Infraestructura propia para ciclistas.

Fuente: Plan de Movilidad y Espacios Públicos de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

- Vías 40: permiten el acceso a zonas residenciales desde vías principales y las conectan con el centro de la ciudad.

Tabla 2 Características de las vías 40

VÍAS 40
Velocidad máxima permitida: 40Km/h.
2 carriles, uno por sentido.
Ancho de carril: 3.20m.
Plataformas de acera con un mínimo de 2m.

Fuente: Plan de Movilidad y Espacios Públicos de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

En el área de estudio, las vías 40 conectan a barrios como; Corazón de Jesús, Cuatro Esquinas, El Tejar, Unión las Caleras, Los Cerezos, San José de Balsay, San Martín, Virgen del Milagro; y las vías 50 a parroquias rurales como Sayausí, Sinincay y San Joaquín.



Mapa 7 Jerarquización vial  
Fuente: Plan de Movilidad y Espacios Públicos de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 24 V.2 Vía 40; Calle de la Grevilla  
Elaboración: María Paz González Durán

Es preciso considerar, que la avenida Ordóñez Lazo, previo a la intervención realizada, se caracterizaba por un alto tráfico vehicular, principalmente con circulación de buses y furgonetas interprovinciales que cubrían rutas diarias con una frecuencia continua, a ello se sumó el intenso tránsito de vehículos menores, como autos, motos y bicicletas. Luego de la intervención, el tráfico de vehículos es más ordenado considerando que los vehículos de transporte interprovincial ya no circulan por esta ruta, siendo utilizada únicamente por los de tipo liviano y muy ocasionalmente por los considerados como transporte pesado.

En la actualidad es mayor la circulación de vehículos privados y los de tipo público mantienen un tránsito prudente para movilizar a los moradores de la zona. Respecto a la relación del espacio vehicular y peatonal, antes de la intervención no existían áreas destinadas para los peatones (Imagen 25).



Imagen 25 Relación del espacio vehicular y peatonal, estado antes de la intervención.

Fuente: Fotografía Google Earth, 2015

Luego de la intervención, se delimitaron los espacios, quedando de la siguiente manera:

- Espacio peatonal = 3.75m ancho.
- Espacio vehicular = 16.2m ancho.

Para determinar la relación espacio vehicular y peatonal se procede a aplicar la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Área de espacio peatonal}}{\text{Área de espacio vehicular}} * 100$$

$$\frac{3,75 * 6.460}{16,2 * 6.460} * 100 = 23\%$$

Es decir que el espacio para peatones ahora representa el 23% del ancho total de la vía, mientras el 77% corresponde a espacio para circulación vehicular (Imagen 26).



Imagen 26 Relación del espacio vehicular y peatonal, estado actual.  
 Elaboración: María Paz González Durán

### 3.1.5. Equipamiento

Considerando la importancia del área de intervención para la presente investigación, es necesario tomar en cuenta cuáles son los equipamientos y/o servicios destinados a solventar las necesidades de los habitantes de la zona, como zonas de esparcimiento que les permitan mejorar sus condiciones de vida. Estos espacios considerados como indicadores urbanos de calidad, permiten marcar un lugar específico, o actúan como referentes para las personas al momento de dar direcciones. Partiendo de la Av. De las Américas hasta la intersección con la vía Medio Ejido-Sayausí, se han reconocido los siguientes equipamientos (Mapa 8):



Imagen 27 Capilla San Martín  
 Elaboración: María Paz González Durán

Tabla 3 Equipamientos del área de intervención

a) LATERAL IZQUIERDO	b) LATERAL DERECHO
Gasolinera Eloy Alfaro.	Corporación Financiera Laboral
Hotel Oro Verde	Coordinación de educación zonal 6
Produbanco	Banco del Pichincha
Cancha Virgen del Milagro	Almacenes Home Vega
Colegio Ciudad de Cuenca	Comisión Nacional de Tránsito
Om Dental	Unidad de Policía Comunitaria
Farmacias Corpdesfa	Gasolinera Ordóñez Lazo
Capilla San Martín	Capilla Venid en Mi Socorro
Casa Comunal Barrio Santa María	Juan Eljuri Outlet
Cooperativa JEP	Gasolinera Primax
GAD Parroquia	Río Amarillo Centro Comercia
	Unidad de Policía Comunitaria Sayausí
	Escuela y Colegio Fray Gaspar de Carvajal

Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 28 Banco del Pichincha  
Elaboración: María Paz González Durán

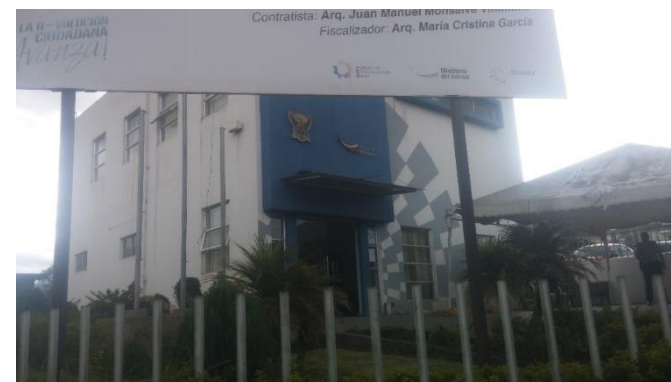
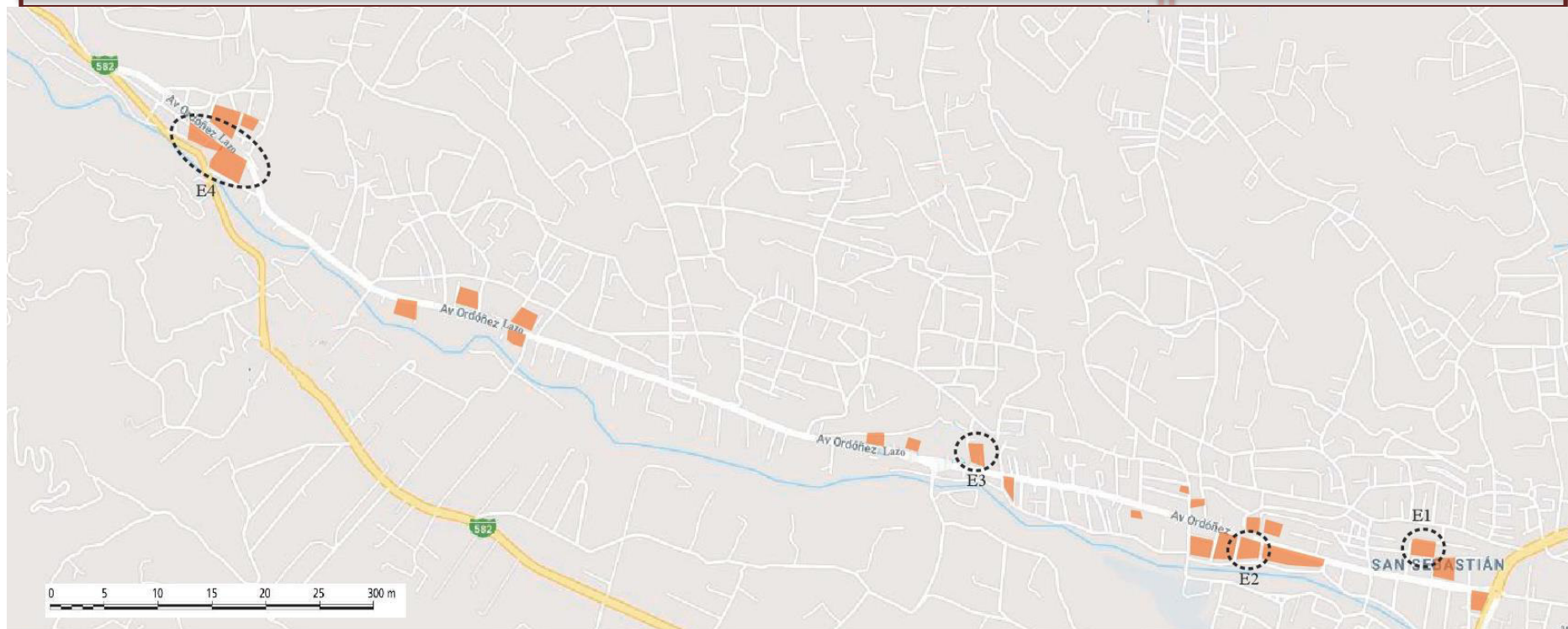


Imagen 29 Unidad de Policía Comunitaria (UPC)  
Elaboración: María Paz González Durán



**MAPA N°8**  
**EQUIPAMIENTOS**

**SIMBOLOGÍA**

Equipamientos

CONTIENE: Equipamientos existentes en el área de intervención de la Av. Ordóñez Lazo



Imagen 30 E1; Coordinación de educación zonal 6  
Elaboración: María Paz González Durán

Mapa 8 Equipamientos  
Fuente: Aerofotografía Google Earth  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 31 E2; Hotel Oro Verde  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 33 E4; Cooperativa de ahorro y crédito JEP, GAD de Sinincay  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 32 E3; Gasolinera Primax- Ordóñez Lazo  
Elaboración: María Paz González Durán

### 3.1.6. Composición social

El área de intervención se caracteriza por una composición social diversa, existen diferentes estructuras sociales. Para tener un concepto claro mencionaremos solo algunas de ellas: *educación*, con niveles diferentes, desde profesionales de tercer nivel, cuarto nivel, PhD, hasta otros que solo han logrado culminar el bachillerato; *nivel económico*, existe diferencia bien marcada entre sus habitantes, va desde propietarios de los edificios hasta personas que son agricultores con un nivel de ingreso limitado; *trabajo*, existen



empresarios, ejecutivos, empleados permanentes y otros son trabajadores ocasionales.

A lo largo de la Avenida Ordóñez Lazo conviven alrededor de 6.476 personas, de los cuales el 62,5% son hombres y el 35,7% son mujeres (INEC, 2018). De acuerdo a las condiciones socioeconómicas de las personas, existe una marcada diferencia en cuanto al uso de los espacios.

### 3.2. Delimitación del área de influencia directa

Para realizar el análisis de la gentrificación que se va a dar en la avenida Ordóñez Lazo como producto de la intervención urbanística a la que fue sometida; es necesario especificar y/o reconocer para este análisis dos áreas de influencia directa, por el hecho de estar colindando con el área de estudio.

- *Área de Influencia Directa I:* Limitada al norte con la avenida del Tejar, al sur con calle Paseo Tres de Noviembre, al este con la avenida de Las Américas y al oeste con el área de estudio,

avenida Los Cerezos al medio, en dirección Este-Oeste se encuentra la Avenida Ordóñez Lazo con una longitud de 1,27Kms (Mapa 9), caracterizada por edificaciones de tipo departamental y viviendas de personas de estrato socioeconómico alto, las cuales sobresalen por sus dimensiones y áreas de construcción. El tipo de construcción que predomina se caracteriza por una estructura de hormigón armado, mamposterías de ladrillo, sus cubiertas conservan el acabado tradicional de la ciudad, sus fachadas tienen acabados muy variados, entre ellos: alucobond, madera, fachaleta de ladrillo, fachaletas de piedra, entre otros. Básicamente se trata de edificaciones con una arquitectura simple en líneas rectas, sin ornamentación, en la que predomina la altura.

En cuanto al área comercial, ésta presenta varios equipamientos, principalmente alimentos y abastecimientos de productos de primera necesidad, instituciones públicas, servicios de salud.

- *Área de influencia Directa II:* delimitada al norte con la avenida Del Tejar; al sur con la calle Paseo Tres de Noviembre; al este



con el área de estudio avenida de Los Cerezos al medio y al Oeste en un tramo la calle Las Baganvillas, desde la avenida Ordóñez Lazo hacia la avenida Del Tejar y en el otro tramo la calle Monseñor Leonidas Proaño. Al centro de esta área y en dirección Este-Oeste se encuentra la Avenida Ordóñez Lazo con una longitud de 0,79Kms (Mapa 10), caracterizada por la presencia de viviendas, comercios, y escasas edificaciones de altura que podrían considerarse de segundo orden cuyo fin es departamental, también se evidencian urbanizaciones privadas.

De manera general el componente social en esta zona presenta una convergencia entre estratos socioeconómicos medios y bajos.

El área de influencia directa es importante para la presente investigación, debido a que, por sus condiciones afecta a la zona de estudio, sobre todo desde la primera área influenciada por su crecimiento a lo largo del tiempo y que evidentemente podría seguir avanzando.



### MAPA N°9

#### ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA I

#### SIMBOLOGÍA

Área de influencia directa I



CONTIENE: Área de influencia directa I comprende entre la Av. De las Américas hasta Av. Los Cerezos con 1,27Km



Imagen 34 Vista Aérea del área de influencia directa I desde la Av. De los Cerezos hacia la Av. De las Américas

Elaboración: María Paz González Durán


Mapa 9 Área de influencia directa I  
Fuente: Cartografía Municipalidad de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán



Mapa 10 Área de influencia directa II  
Fuente: Ortofoto del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

**MAPA N°10**  
ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA II

**SIMBOLOGÍA**

Área de influencia directa II 

CONTIENE: Área de influencia directa II comprende de 0,79Km que va desde Las Buganvillas hasta la Calle Monseñor Leonidas Proaño



Imagen 35 Vista Aérea del área de influencia directa II desde la calle Buganvilla hacia la Calle Monseñor Leonidas Proaño  
Elaboración: María Paz González Durán

### 3.3. Delimitación del área de estudio

El área de estudio considerado para el análisis de la gentrificación es el eje urbano avenida Ordóñez Lazo, ubicado en la provincia del Azuay, al oeste de la ciudad de Cuenca, pertenece a la parroquia urbana de San Sebastián, con un desarrollo de tramo este-oeste, comprendido dentro de los siguientes linderos, al este con el área de influencia directa I, la avenida de los Cerezos al medio; al este con el área de influencia directa II, calle Buganvilla al medio.

Para tener una visión más amplia de las consecuencias y de cómo va a repercutir la intervención urbanística que se dio en este sector, y lograr un análisis más claro de la gentrificación, se amplió su trama, para ello se integró, a más de la avenida, un área hacia el norte y otra hacia el sur.

Quedando el área de estudio delimitada de la siguiente manera: al norte la avenida Del Tejar; al sur con Paseo Tres de Noviembre; al este con el área de influencia directa I avenida De Los Cerezos al

centro y al oeste el área de influencia II calle Buganvilla al medio (Mapa 11).

Comprende 93.971,26m<sup>2</sup>; integrada por 6 manzanas conforme la disposición territorial del último censo de población y vivienda del INEC (2010).

Considerando la longitud entre la Av. Los Cerezos hasta la calle Buganvilla existe una distancia de 0.32Kms.



Imagen 36 Vista Aérea del área de estudio desde la Av. Del Tejar hacia la Av. Ordóñez Lazo  
Elaboración: María Paz González Durán

**MAPA N°11**  
**ÁREA DE ESTUDIO**

**SIMBOLOGÍA**

Área de estudio	
Manzana 1	
Manzana 2	
Manzana 3	
Manzana 4	
Manzana 5	
Manzana 6	

**UBICACIÓN**

CONTIENE: Área de estudio delimitada de la siguiente manera: Av. Los Cerezos, hasta calle la Bugarvilla entre Av. Ordoñez Lazo y Calle del Tejar, en el lateral derecho en dirección este-oeste. Y en el lateral izquierdo desde la Av. Los Cerezos y calle Del Trébol entre la Av. Ordoñez Lazo y Calle Paseo 3 de Noviembre, comprende una área de 93.971,26m<sup>2</sup>; compuesto por 6 manzanas .



Mapa 11 Delimitación área de Estudio  
Fuente: Ortofoto del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán



### 3.3.1. Caracterización del área del estudio

#### 3.3.1.1. Análisis de la oferta y demanda residencial

Haciendo un recorrido e investigando el proceso de crecimiento de la ciudad en este sector, se conoce que en su inicio los terrenos fueron adquiridos por ciudadanos pudientes que los convirtieron en lugares residenciales con mansiones lujosas. Posteriormente, el incremento en la demanda se debe a la influencia ejercida por el Hotel Oro Verde (antiguamente conocido como Hotel La Laguna), el cual se convirtió en residencia o sitio de estadía eventual de personas que visitan o están de paso por la ciudad, no solo ecuatorianos sino también de extranjeros. Otro factor que influyó en su desarrollo fue la inversión de capitales de grupos con poder económico, quienes invirtieron en la construcción de edificios departamentales que fueron adquiridos por personas de condiciones socioeconómicas altas.

Sin embargo, estas condiciones son solo características de una zona en particular, establecida entre la avenida de las Américas y la calle de la Higuera dentro del área de influencia directa I.

A partir de este punto, las viviendas fueron de tipo modesto, las personas asentadas en la zona, eran propietarios de los terrenos, el uso del suelo fue estaba destinado para la agricultura. Pero con el incremento de la población con capacidad económica, las tierras fueron comercializadas y las construcciones de viviendas mejoraron.

Para analizar la demanda residencial, fue necesario remitirse a periodos anteriores, por lo que se ha considerado conveniente partir desde el año 2015. Se ha podido identificar que la demanda residencial en la zona se ha incrementado, incluso antes del periodo de referencia, siendo mayor en los últimos años (Iñiguez, 2018).

Uno de los factores que permite identificar la evolución de la zona, es el incremento del valor del suelo y de los espacios de vivienda, así se estableció el siguiente comparativo:



### 3.3.1.2. Composición social

Tabla 4 Comparativo de oferta residencial

DETALLE	AÑO 2015	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018
Metro cuadrado de terreno	Entre \$300 a \$400	Entre \$400 a \$500	Entre \$500 a \$600	Entre \$500 a \$700
Arriendo cuarto	\$50	\$70	\$100	\$120
Arriendo departamento 2 habitaciones	\$160	\$200	\$250	Entre \$250 a \$350
Arriendo de casa 2 pisos, 3 habitaciones, garaje.	\$200	\$230	\$280	Entre \$350 a \$400

Fuente: Registradora de la propiedad, 2018

Elaboración: María Paz González Durán

De acuerdo con la clasificación del INEC (2010), el área de estudio se encontraba caracterizada por un 45% de personas con un nivel socioeconómico medio y bajo, predominando personas con estudios secundarios, con familias de hasta 5 miembros, de los cuales por lo menos 1 aportaba económicamente al hogar, siendo las personas en su mayoría propietarias de los espacios destinados a vivienda.

En la actualidad, en el área de estudio, la población es de condición socioeconómica media y media alta, con estudios de nivel superior, ingresos altos, cuentan con vehículo, y trabajan hasta dos miembros del hogar, con ingresos representativos. Ellos tienen una percepción particular respecto a su condición de vida, en la zona de estudio. Así se presentan los resultados de la encuesta efectuada a los moradores.

- **Pregunta 1:** ¿La vivienda en la que actualmente reside es prestada, propia, arrendada?

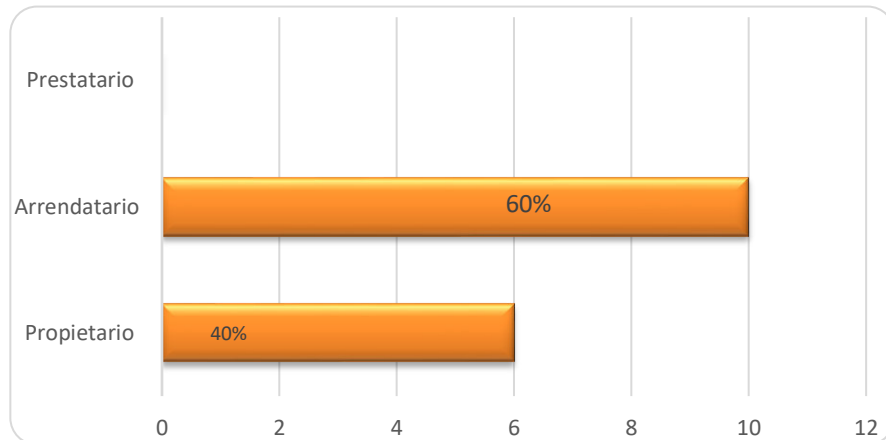


Gráfico 1: Tenencia de la vivienda  
Elaboración: María Paz González Durán

De acuerdo a las referencias de las personas encuestadas, más de la mitad de residentes son arrendatarios de vivienda, lo que demuestra un cambio en la forma de vida, pues se disponen las edificaciones con fines de lucro.

- **Pregunta 2:** Señale cuáles son los problemas más representativos, que usted cree, que indujeron la puesta en marcha de los procesos de regeneración urbana en la Av. Ordóñez Lazo.

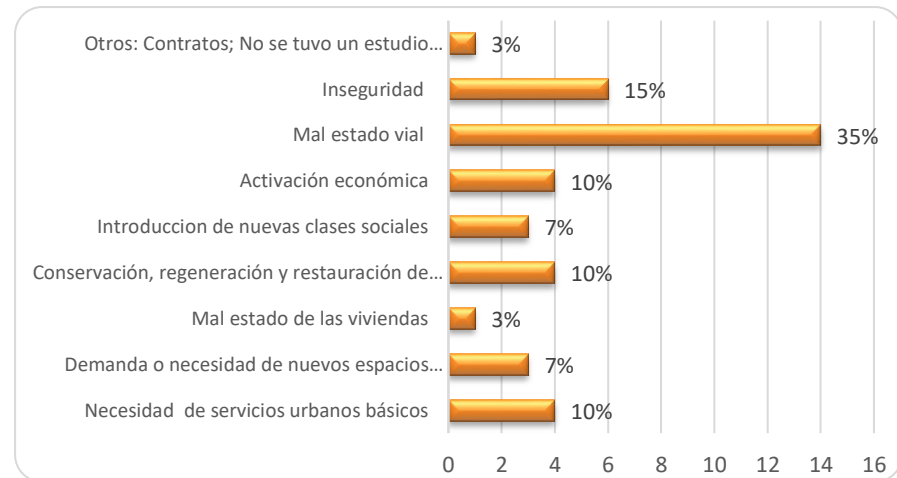


Gráfico 2: Principales problemas que incentivarón la regeneración urbana.  
Elaboración: María Paz González Durán

De acuerdo a los informantes, el mal estado de las vías fue el principal motivo que justificó la regeneración urbana de la Av. Ordóñez Lazo, a ello se suma la inseguridad que existía en el sector.

- **Pregunta 3: Usted considera que la intervención realizada en la Av. Ordóñez Lazo ha traído como resultados:**

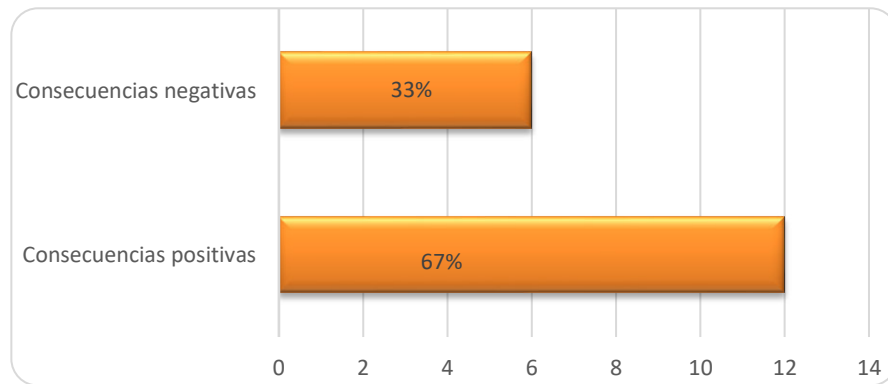


Gráfico 3 Resultados de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo.  
Elaboración: María Paz González Durán

De acuerdo con las personas encuestadas más de la mitad considera que la intervención efectuada en la avenida Ordóñez Lazo es positiva, aduciendo que ha ocasionado un cambio en la dinámica diaria a nivel de los negocios y de las familias que viven en la zona, pues los primeros han visto mejoras en sus ventas y los segundos han recuperado espacios que se encontraban degradados.

- **Pregunta 4: ¿Ha notado usted los siguientes cambios en el sector a partir de la intervención realizada? Señale con una X**

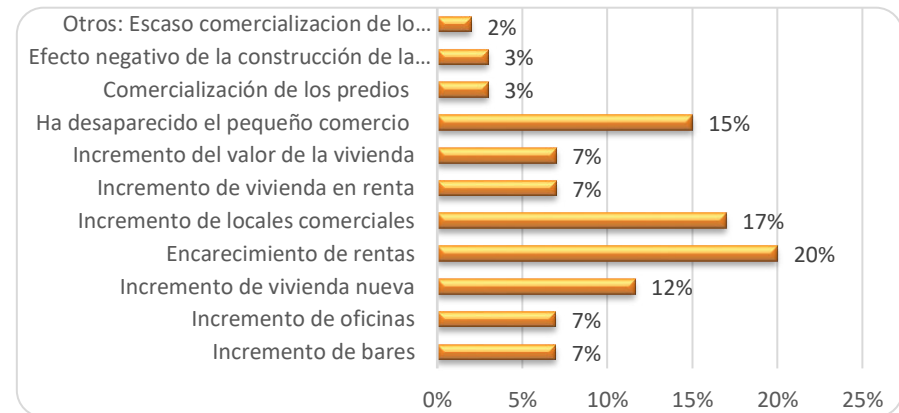


Gráfico 4 Percepción de cambios a partir de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo.  
Elaboración: María Paz González Durán

Los cambios que las personas han percibido con la intervención de la avenida Ordóñez Lazo se refieren al incremento en el valor de los arriendos, así como el aumento de comercios en el área, desplazando a los de menor rango, además se hace evidente el incremento de viviendas nuevas.

• **Pregunta 5: ¿Cree usted que han llegado nuevos vecinos?**

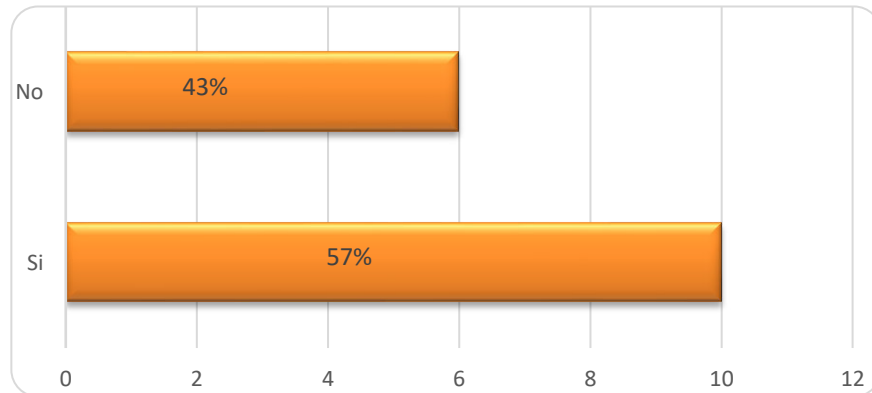


Gráfico 5 Nuevos vecinos  
Elaboración: María Paz González Durán

Considerando la percepción de los entrevistados, un poco más de la mitad de personas consideran que sí han llegado nuevos vecinos a la zona, sobre todo jóvenes que se integran a la comunidad y con capacidad económica.

• **Pregunta 6: ¿Cree usted que se han implementado espacios públicos a partir de la intervención?**

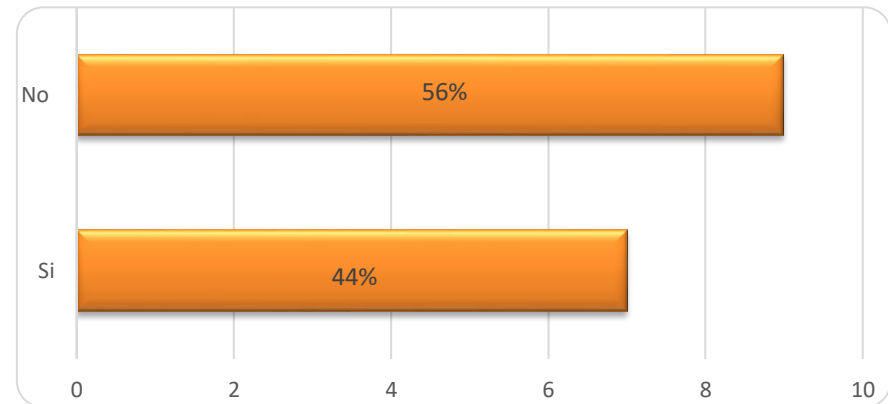


Gráfico 6 Implementación de espacios públicos a partir de la intervención  
Elaboración: María Paz González Durán

Más de la mitad de informantes consideran que no se han implementado espacios públicos a partir de la intervención. Sin embargo, las personas que consideran que sí se han incorporado, indican que se han incrementado parterres y calzada.

- **Pregunta 7: ¿Cree que existe una mejor relación entre los vecinos gracias a estos espacios?**

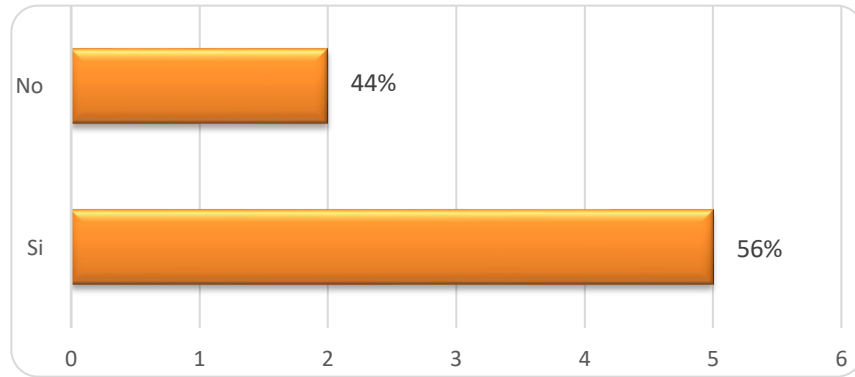


Gráfico 7 Relación entre vecinos  
Elaboración: María Paz González Durán

La gran mayoría de personas considera que con la intervención no se ha mejorado la relación entre vecinos. Y es que resulta notorio la convivencia de personas con distintos niveles socioeconómicos, lo que generó una dinámica diferente entre los habitantes de la zona, pues los menos favorecidos dependen de los que tienen mayor posibilidad, sobre todo en aspectos comerciales, porque son los primeros los prestadores de servicios de los segundos.

- **Pregunta 8: ¿A quién cree usted que estas mejoras han beneficiado más?**

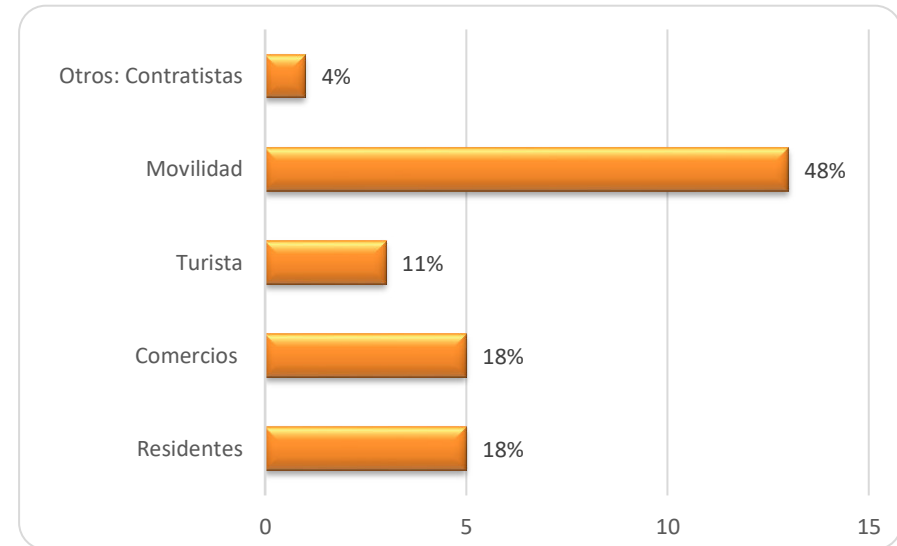


Gráfico 8 Beneficiarios de las mejoras  
Elaboración: María Paz González Durán

Se considera, por parte de los habitantes que las mejoras han beneficiado principalmente a la movilidad en el sector, luego a los comercios y a los residentes.

• **Pregunta 9. ¿Qué tiempo reside usted en este sector?**

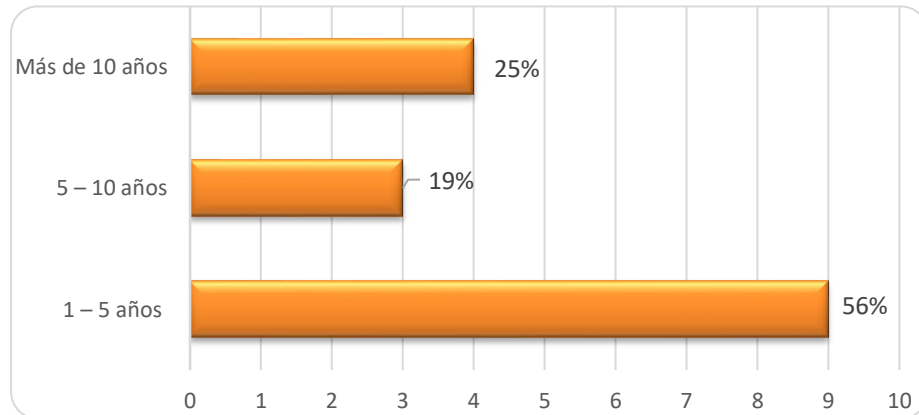


Gráfico 9 Tiempo de residencia en el sector  
Elaboración: María Paz González Durán

El tiempo de residencia de un poco más de la mitad de las personas informante fue entre 1 a 5 años, quienes antes habían residido en el centro de la ciudad, mientras una tercera parte de habitantes tiene un tiempo de permanencia de más de 10 años.

• **Pregunta 10: ¿Ha considerado cambiarse a otro barrio?**

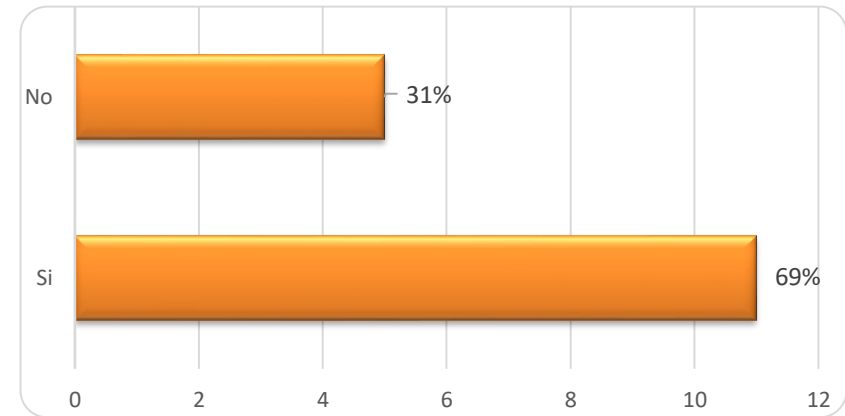


Gráfico 10 Consideración para cambiarse a otro barrio  
Elaboración: María Paz González Durán

Más de la mitad de personas ha considerado cambiarse a otro barrio, los motivos que justifican su respuesta, fundamentalmente se debe a la falta de parqueaderos en la zona y por la existencia de varios negocios en la misma.

- **Pregunta 11: ¿A partir de esta intervención el uso de su predio ha cambiado?**

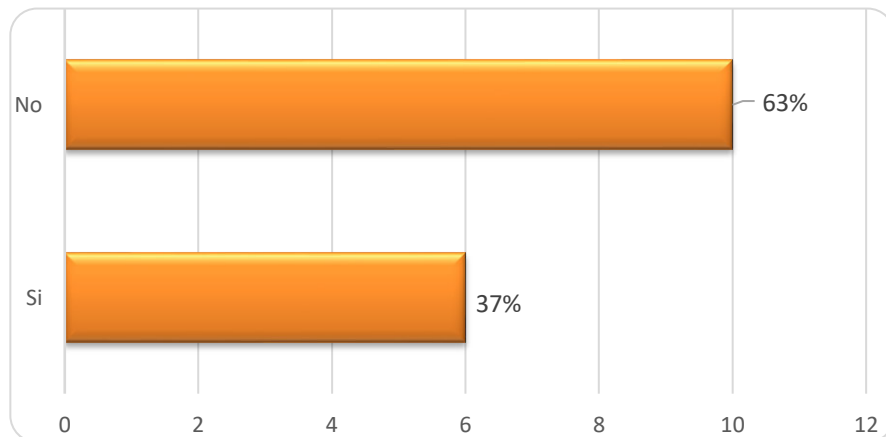


Gráfico 11 Cambio de uso del predio  
 Elaboración: María Paz González Durán

La mayoría de los informantes indica que su predio no ha cambiado de uso, sin embargo, una parte de la población manifiesta que sí lo ha hecho para ser usado principalmente como comercio y en otros casos se ha dejado de usar como negocio para ser destinado a la vivienda.

### 3.3.2. Efectos materiales

En el proceso de análisis del área de estudio, se considera adecuado identificar dos sectores tomando como su eje de división la avenida Ordóñez Lazo.

- Sector 1: Ubicada al norte de la avenida Ordóñez Lazo. Delimitada de la siguiente manera: al norte con la avenida del Tejar; al sur la avenida Ordóñez Lazo; al este la avenida de los Cerezos y al oeste la calle Bugarvilla; conformada por 5 manzanas (Mapa 12).
- Sector 2: Ubicada al sur de la avenida Ordóñez Lazo. Delimitado al norte con dicha avenida; al sur con la calle Paseo Tres de Noviembre; al este la avenida de los Cerezos y al oeste la calle de Trébol; conformada por 1 manzana (Mapa 12).

No se consideran las viviendas expuestas hacia la Av. del Tejar y calle Paseo 3 de Noviembre, porque estas fueron intervenidas en otros momentos generando modificaciones en las estructuras



expuestas directamente a ellas. Ambas ejercieron un proceso gentrificador en las viviendas que se encontraban en sus laterales, por lo que se consideró importante hacer un corte a la altura de la mitad de la manzana (línea imaginaria) que divida las viviendas influenciadas por la Av. Ordóñez Lazo de aquellas afectadas por la Av. del Tejar y Paseo tres de Noviembre respectivamente.

**MAPA N°12**  
SECTORES DEL ÁREA DE ESTUDIO

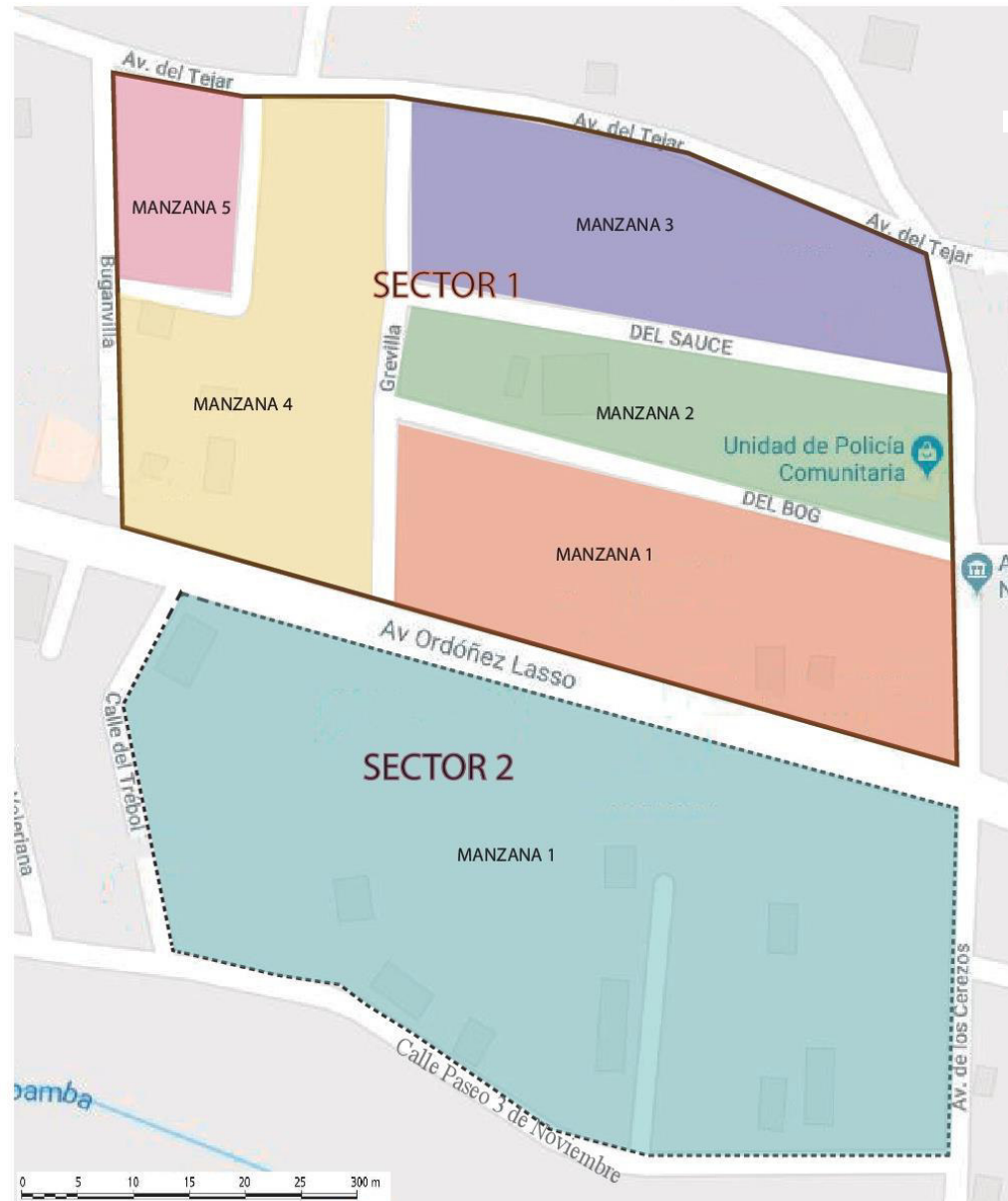
**SIMBOLOGÍA**

Sector 1	
Manzana 1	
Manzana 2	
Manzana 3	
Manzana 4	
Manzana 5	
Sector 2	
Manzana 1	

**UBICACIÓN**

CONTIENE: -Sector 1: corresponde a la Av. Los Cerezos, hasta calle la Buganvilla entre Av. Ordoñez Lazo y Calle del Tejar y se conforma por 5 manzanas.

-Sector 2: corresponde a la Av. Los Cerezos y calle Del Trébol entre la Av. Ordoñez Lazo y Calle Paseo 3 de Noviembre y se conforma por 1 manzana

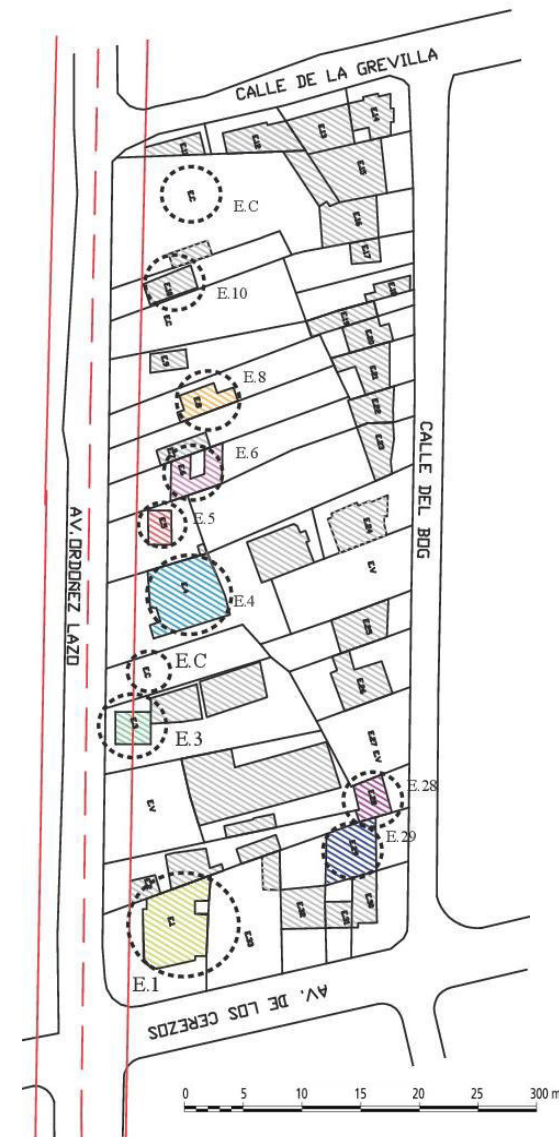
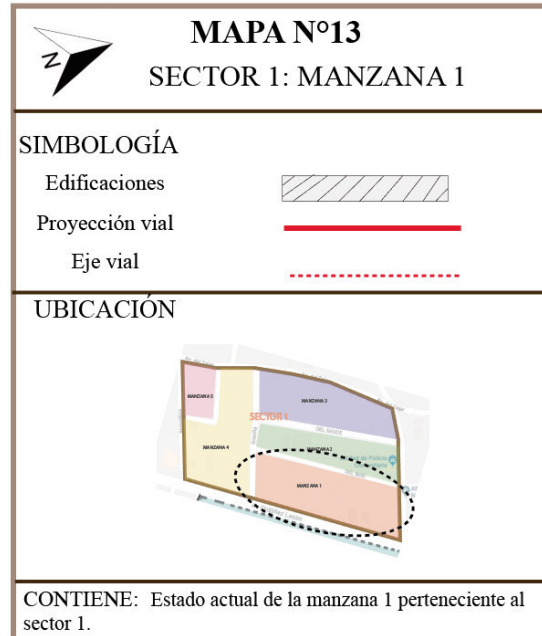


Mapa 12 Conformación de sectores en el área de estudio  
Fuente: Fotografía Maps  
Elaboración: María Paz González Durán

A continuación, se presenta el análisis de cada manzana, detallando las condiciones de las edificaciones mediante un registro fotográfico.

**a. Sector 1.**

- **Manzana 1:** Los límites son Av. de los Cerezos hasta la calle Grevilla entre la Av. Ordóñez Lazo y calle Del Bog, con un área de 19.048,76m<sup>2</sup> (Mapa 13). El recorrido inicia desde la intersección entre la Av. Ordóñez Lazo y Av. de los Cerezos, siguiendo en dirección este-oeste.



Mapa 13 Sector 1 – Manzana 1  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 37 Vista área del sector 1 – manzana 1 desde la Av. de los Cerezos hacia la Av. Ordóñez Lazo  
Elaboración: María Paz González Durán

Esta manzana tiene un total de 40 predios, de los cuales el 67,5% corresponde a edificaciones que han mantenido su estructura y funcionalidad de vivienda, comercio o vivienda-comercio, y el 32.5% han sufrido una transformación a partir de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, los predios que han tenido estos cambios son:

- Edificación 1 (E.1): Se observa mejoramiento de la fachada, mediante la incorporación de piedra. Ésta se caracteriza por estar dispuesta en tres pisos destinada a la vivienda y al comercio.



Imagen 38 Edificación 1 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015

Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 39 Edificación 1 estado actual, 2018

Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 3 (E.3): Vivienda afectada en ensanchamiento de la vía pública. Se observa un deterioro en su diseño original, la intervención la hacen para evitar posibles filtraciones de aguas lluvias, cambiando el material de la techumbre, perdiendo sus materiales originales que le dieron en su tiempo un valor arquitectónico propio de la zona, en sus inicios.



Imagen 40 Edificación 3 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 41 Edificación 3 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 42 Espacio para comercio antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 43 Espacio para comercio estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Espacio ocupado para el comercio (E.C), en el que se ha incorporado una estructura improvisada. Antes era un área ocupada no apta para el comercio, carente de estructuras.

- Edificación 4 (E.4): Caracterizada por ser de altura, funciona como vivienda y comercio, antes de la intervención se encontraba paralizada su construcción por falta de recursos económicos.



Imagen 44 Edificación 4 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 45 Edificación 4 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 5 (E.5). Actualmente está destinada únicamente a vivienda, antes funcionaba también como negocio.

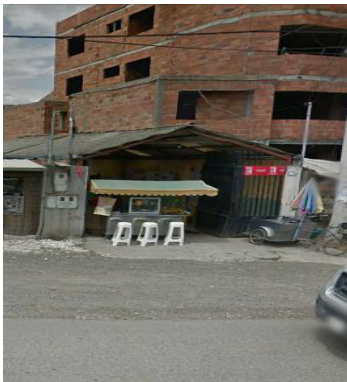


Imagen 46 Edificación 5 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 47 Edificación 5 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 6 (E.6): Mantiene su estructura como vivienda y negocio, con cambios en el cerramiento por el ensanchamiento de la vía pública, se demolió el original y se construyó uno nuevo, un poco más adentro.



Imagen 48 Edificación 6 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 49 Edificación 6 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 8 (E.8): Mantiene su estructura, sin embargo, la funcionalidad es diferente, pues ahora es vivienda y negocio.



Imagen 50 Edificación 8 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 51 Edificación 8 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 10 (E.10). Mantiene estructura y funcionalidad como vivienda y se ha incorporado el uso comercial.



Imagen 52 Edificación 10 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 53 Edificación 10 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Espacio ocupado por una lavadora de carros (E.C), éste refleja mejoras en su disposición.



Imagen 54 Espacio Comercial antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015

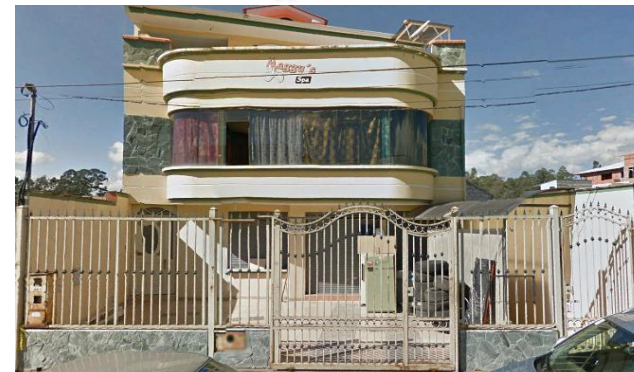


Imagen 56 Edificación 28 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 55 Estado actual  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 28 (E.28): Mantiene estructura y funcionalidad como vivienda y negocio. Esta presenta una aplicación en la construcción de manera vertical (1 piso).



Imagen 57 Edificación 28 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 29 (E.29): Es una construcción nueva que se realiza luego de la intervención, caracterizada por 3 pisos, destinada a vivienda y comercio.



Imagen 58 Edificación 29 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 59 Edificación 29 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- **Manzana 2:** los límites son Av. Los Cerezos hasta la calle Grevilla, entre la Calle del Bog y Calle El Sauce, con un área de 12.932,66m<sup>2</sup> (Mapa 14). Esta manzana se caracteriza por poseer un amplio espacio vacío, aquí se ubica el UPC en la Av. Los Cerezos y Calle del Sauce, además se encuentra una vivienda en la Grevilla y del Bog. No se evidencian cambios en esta área.



Imagen 60 Visual 1 (V.1); Av. De los Cerezos estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



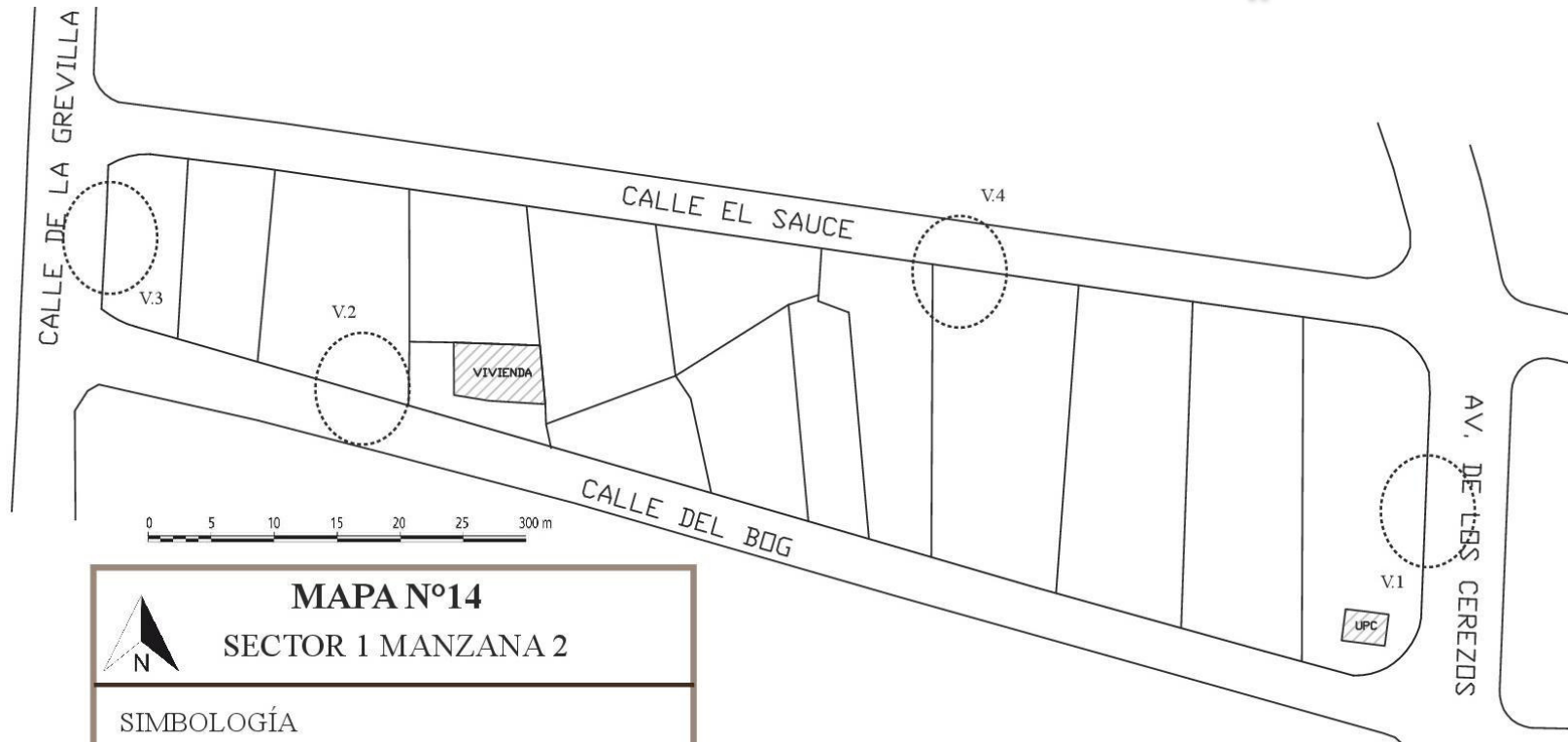
Imagen 61 Visual 2 (V.2); Calle del Bog estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 63 Visual 4 (V.4) Calle el Sauce estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 62 Visual 3 (V.3) Calle de la Grevilla estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



**MAPA N°14**  
**SECTOR 1 MANZANA 2**

**SIMBOLOGÍA**  
Edificaciones

**UBICACIÓN**

CONTIENE: Estado actual de la manzana 2 perteneciente al sector 1.

Mapa 14 Sector 1 – manzana 2  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

- **Manzana 3:** los límites son la calle El Sauce y Av. Del Tejar entre la Av. Los Cerezos y Calle la Grevilla con un área aproximada de 12.932,66m<sup>2</sup> (Mapa 15).

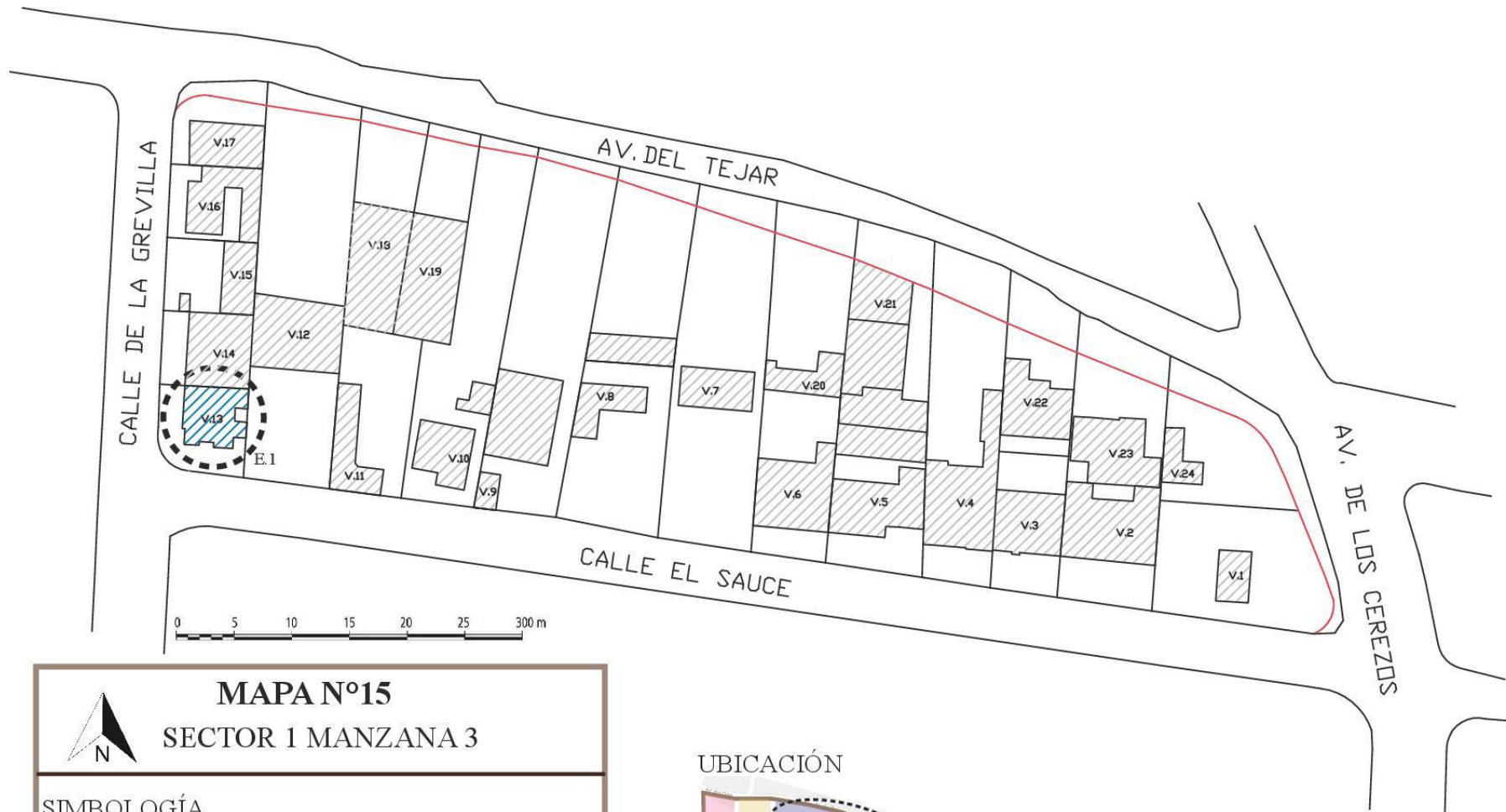
Esta manzana, de manera general no presenta variaciones en las estructuras y funcionalidad de las edificaciones, a excepción de una esquinera entre la intersección de las calles El Sauce y Grevilla, que actualmente funciona como vivienda y negocio. Además, la manzana 3 se caracteriza por la influencia directa de la intervención en la Av. Del Tejar para las 24 viviendas que se encuentran en ella, por lo que no se procedió a un levantamiento de las edificaciones. En esta manzana se realizó un proceso de observación a fin de identificar el comportamiento de la población, de manera que se registró una mayor circulación de los residentes hacia la avenida del Tejar que hacia la Av. Ordóñez Lazo.



Imagen 64 Edificación 13 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 65 Edificación 13 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



**MAPA N°15**  
**SECTOR 1 MANZANA 3**

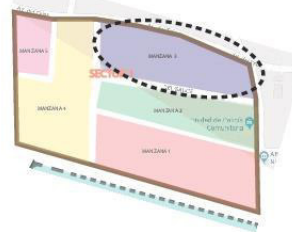
**SIMBOLOGÍA**

Edificaciones

Proyección Vial

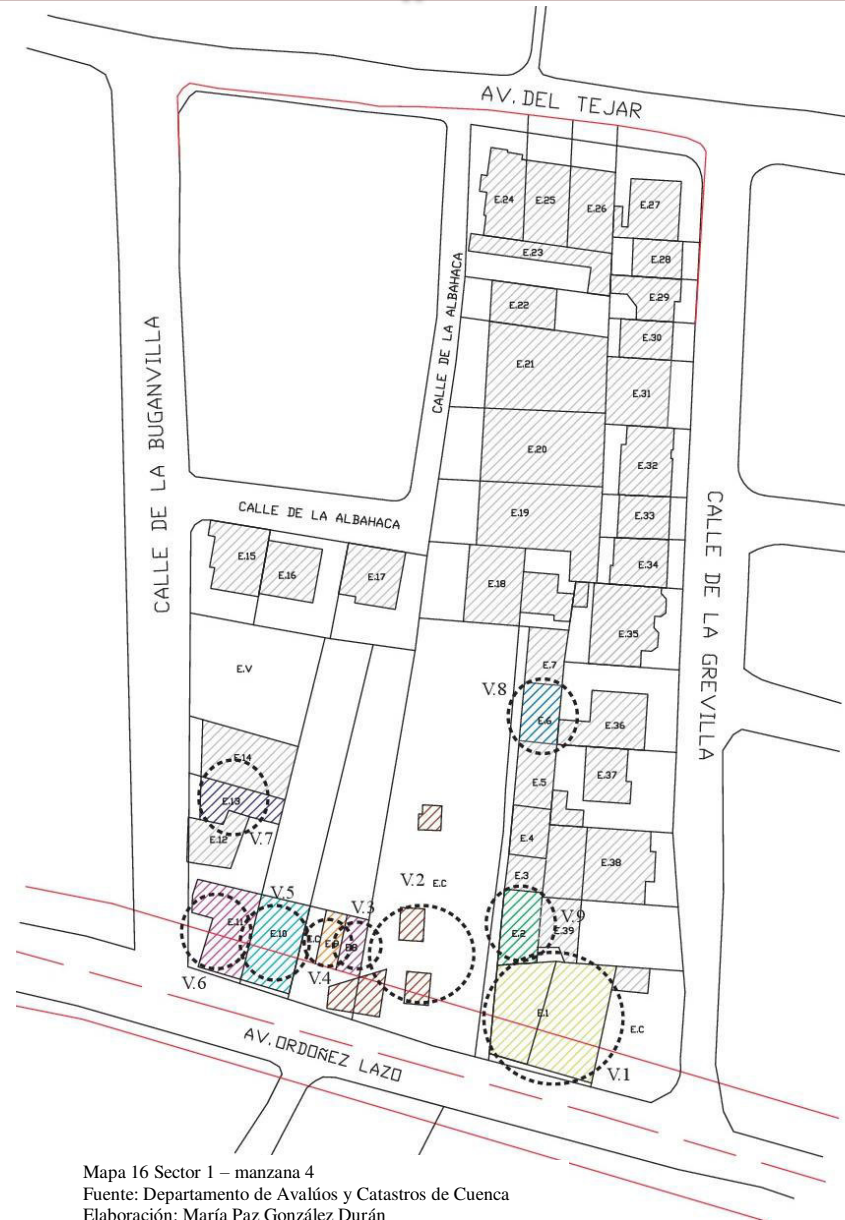
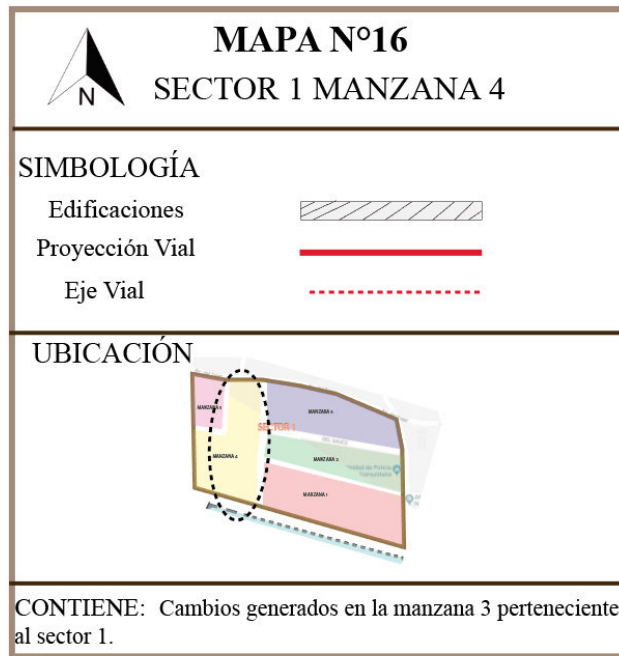
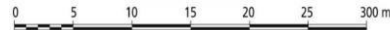
CONTIENE: Cambios generados en la manzana 3 perteneciente al sector 1.

UBICACIÓN



Mapa 15 Sector 1 – manzana 3  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

- **Manzana 4:** los límites son la Av. Ordóñez Lazo y Av. del Tejar entre la calle la Grevilla, calle Buganvilla y de la Albahaca; con un área aproximada de 12.589,90m<sup>2</sup> (Mapa 16). La manzana 4 se caracteriza por ser irregular. El análisis comienza en la intersección de la Av. Ordóñez Lazo y De la Grevilla en sentido este-oeste.



Mapa 16 Sector 1 – manzana 4  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

Esta manzana tiene en total 43 predios, de los cuales el 43% corresponde a edificaciones que han mantenido su estructura y funcionalidad de vivienda, comercio o vivienda-comercio, el 4% se puede considerar que tienen influencia directa de la intervención realizada en la Av. Del Tejar (edificación 16 hasta la 18), el 30% tiene influencia de la intervención en la Av. del Tejar (edificación 19 a la 32), y el 23% ha sufrido una transformación a partir de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, los predios que han tenido estos cambios son:

- Edificación 1(V.1): Antes estuvo destinada a la vivienda, sin embargo, con la intervención en la avenida, ésta es afectada totalmente, y en la actualidad no existe, en su lugar se ha levantado una estructura destinada a garaje y cuenta con cerramiento.



Imagen 66 Edificación 1 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 67 Edificación 1 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 2 (V.2): Ésta es una estructura nueva destinada a vivienda, edificada sobre el área de la construcción afectada.



Imagen 68 Edificación 2 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 69 Edificación 2 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 6 (V.2). Ésta es una estructura nueva destinada a vivienda, edificada sobre el área de la construcción afectada.



Imagen 70 Edificación 6 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Espacio destinado a negocio (V.3), cercado, en el cual funciona un vivero. Esta área presenta modificaciones considerables, pues antes tenía estructuras improvisadas de un taller mecánico y actualmente no conserva ninguna de ellas.



Imagen 71 Espacio para comercio antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 73 Edificación 8 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 72 Espacio para comercio: Viveros, estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 8 (V.4). Edificación nueva destinada a comercio, en la que funciona un restaurante.

- Edificación 9 (V.5). Edificación nueva destinada a comercio, en la que funciona una tienda de abarrotes.



Imagen 74 Edificación 9 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 10 (V.6): Estructura destinada a vivienda que sufre transformaciones, debido a la incorporación de la vereda, quedando el 50% de la misma. Actualmente, se observan paneles de madera en reemplazo de las paredes que fueron derrumbadas.



Imagen 75 Edificación 10 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 76 Edificación 10 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 11 (V.7): Estructura destinada a vivienda, sufre transformaciones debido a la incorporación de la vereda, quedando el 50% de la misma. Actualmente, se evidencia un deterioro en la misma debido a la intervención que la afectó.



Imagen 77 Edificación 11 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 78 Edificación 11 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 13 (V.8): Mantiene estructura y funcionalidad como vivienda, pero actualmente también funciona como comercio.



Imagen 79 Edificación 13 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 80 Edificación 13 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 14 (V.9). Estructura nueva para negocio, antes era un terreno destinado al sembrío.

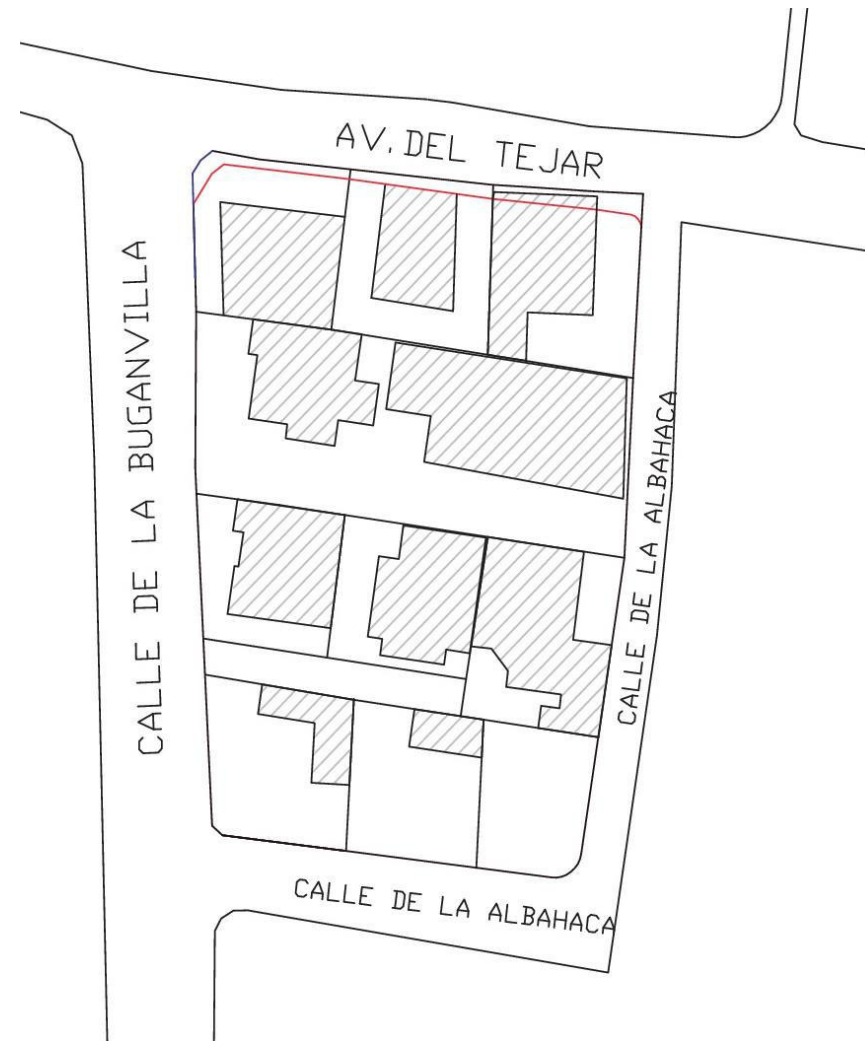
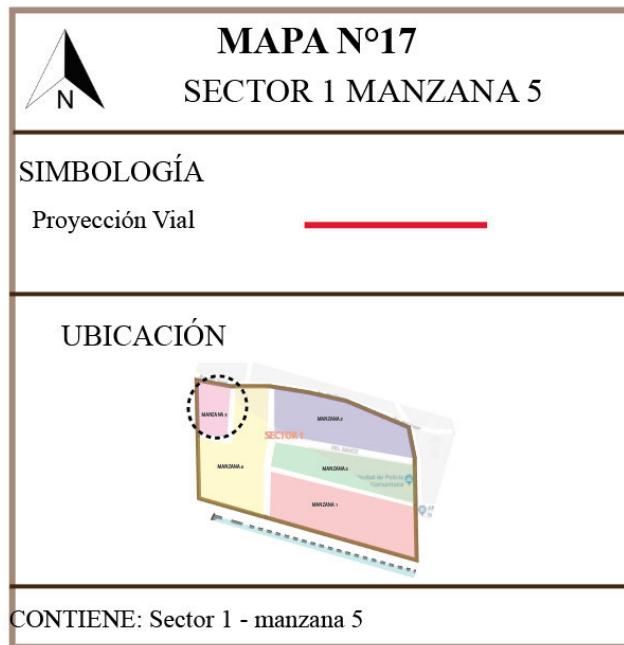


Imagen 81 Edificación 14 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 82 Edificación 14 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- **Manzana 5:** los límites son la Av. del Tejar y la calle de la Albahaca, entre la calle Buganvilla y de la Albahaca con un área aproximada de 4.785,73m<sup>2</sup> (Mapa 17). Esta Manzana, de acuerdo a la consideración de limitación, está influenciada por la Av. del Tejar y de forma indirecta por la Av. Ordóñez Lazo, pero se la considera dentro del área de estudio porque permite referenciar los límites de la misma.



Mapa 17 Sector 1 – manzana 5  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Duran



Imagen 83 Av. del Tejar antes de su intervención, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 85 Calle de la Albahaca antes de la intervención en la Av. del Tejar, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 84 Av. del Tejar estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 86 Calle de la Albahaca estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 87 Calle de la Buganvilla antes de la intervención en la Av. del Tejar, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015

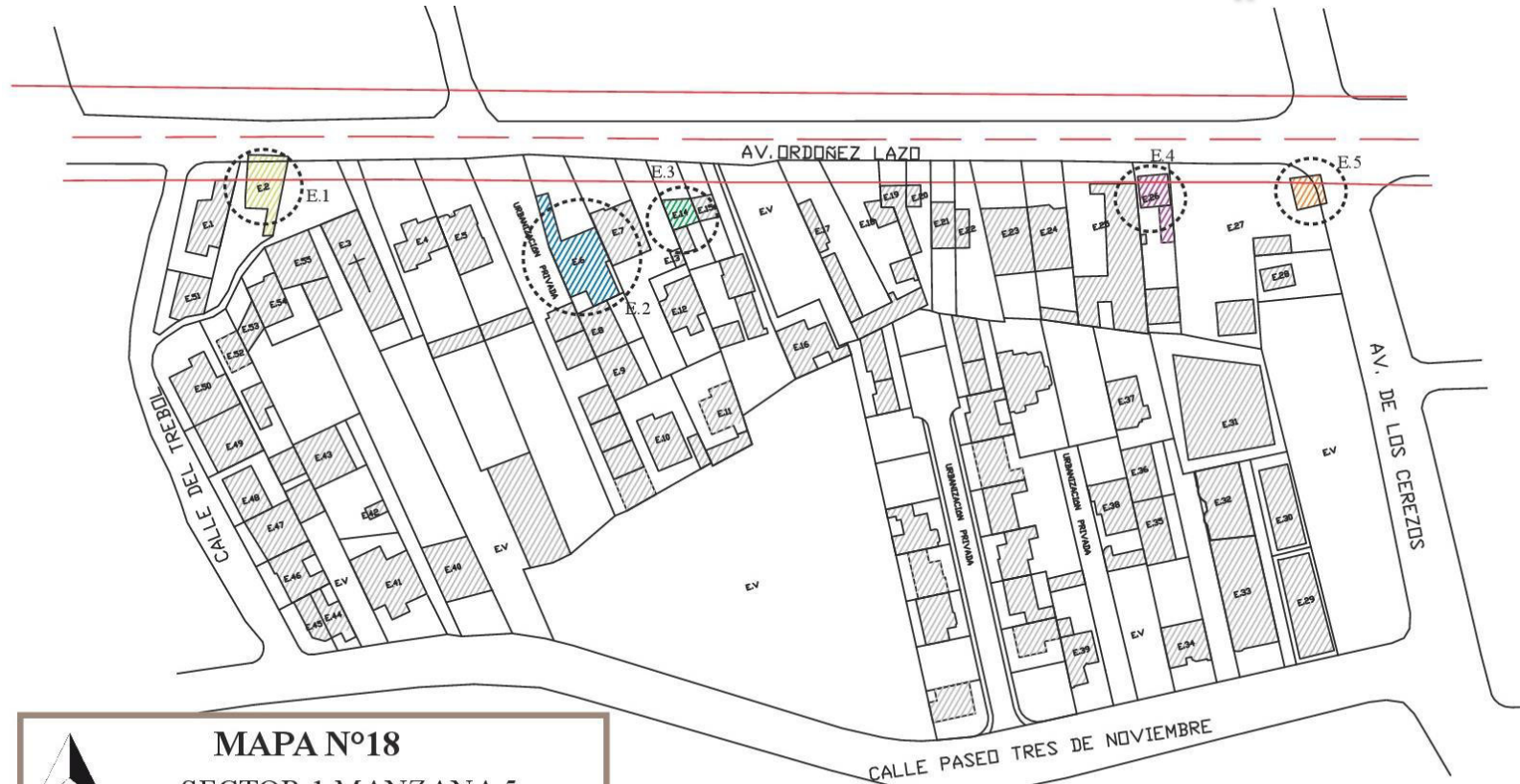


Imagen 88 Calle de la Buganvilla estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

## b. Sector 2

- **Manzana 1:** esta manzana está limitada por la Av. Ordóñez Lazo y paralelamente por la calle Paseo Tres de Noviembre, entre la Av. de los Cerezos y calle del Trébol con un área aproximada de 36.650,32m<sup>2</sup> (Mapa 18). El recorrido inicia en la intersección de la Av. Ordóñez Lazo y calle del Trébol.

La manzana tiene un total de 61 predios, el 39% corresponde a edificaciones que han mantenido su estructura y funcionalidad de vivienda, comercio y vivienda-comercio, y aún hay predios vacíos, el 48% tienen influencia directa con la calle Paseo Tres de Noviembre, el 5% corresponde a urbanizaciones privadas, y el 8% ha sufrido una transformación a partir de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo.



**MAPA N°18**  
**SECTOR 1 MANZANA 5**

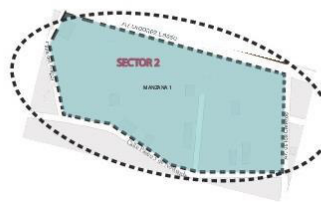
**SIMBOLOGÍA**

- Edificaciones
- Proyección vial
- Eje Vial

CONTIENE: Cambios generados en la manzana 1 correspondiente al sector 2 a partir de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo



UBICACIÓN



Mapa 18 Sector 2 – manzana 1  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

Los predios que han tenido estos cambios son:

- Edificación 2 (E.1): Edificación nueva, antes funcionada como vivienda, pero fue derrumbada totalmente, no conserva nada de su estructura original y actualmente se ha dispuesto para vivienda y comercio.



Imagen 89 Edificación 2 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 90 Edificación 2 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 6 (E2): Inicialmente funcionaba como comercio con una estructura acoplada para ello, sin embargo, en la actualidad se evidencia una edificación nueva en la cual se ha dispuesto una vivienda y se conserva el área comercial con notables mejoras.



Imagen 91 Edificación 6 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015

Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 92 Edificación 6 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 26 (E.3). Estructura totalmente afectada que ha quedado inutilizable.



Imagen 93 Edificación 26 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 94 Edificación 26 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

- Edificación 27 (E.4). Actualmente es una sola edificación empleada como vivienda con un área destinada para bodega. Este espacio antes comprendía 3 viviendas, de las que se conserva solo una, además en la actualidad cuenta con un cerramiento que ha limitado toda el área.



Imagen 95 Edificación 27 antes de la intervención en la Av. Ordóñez Lazo, 2015  
Fuente: Fotografía Google Earth, 2015



Imagen 96 Edificación 27 estado actual, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

Una vez finalizado el análisis de los sectores, se ha podido identificar la existencia de 7 sitios vacíos, 21 espacios únicamente para comercio, 19 construcciones de vivienda y comercio, 56 edificaciones únicamente para vivienda y 2 urbanizaciones privadas, en las cuales no se pudo realizar el conteo de viviendas.

En cuanto a las viviendas, se pudo observar la existencia de edificaciones que datan a partir de la intervención, encontrando las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar: esta hace referencia a una construcción cuyo fin es albergar a una sola familia.



Imagen 97 Vivienda unifamiliar identificada en el área de estudio  
Elaboración: María Paz González Durán

- Vivienda bifamiliar: caracterizada por tener dos áreas para residencia, son de dos pisos



Imagen 98 vivienda bifamiliar identificada en el área de estudio  
Elaboración: María Paz González Durán

- Viviendas multifamiliares: edificaciones donde existen más de tres unidades de vivienda con áreas comunales.



Imagen 99 Vivienda multifamiliar identificada en el área de estudio  
Elaboración: María Paz González Durán



Imagen 100 Vivienda de uso mixto identificada en el área de estudio  
Elaboración: María Paz González Durán

- Vivienda de uso mixto (Vivienda con comercio): esta tipología normalmente tiene tiendas pequeñas o microempresas en la parte inferior de las viviendas. Siempre y cuando el uso sea compatible a la vivienda.

### 3.3.3. Densidad

Se entiende por densidad a la relación de habitantes con el área de la superficie donde se localizan, ya sea, distribución demográfica por hectárea, por kilómetro cuadrado, y en casos específicos por metro cuadrado.

En relación a ello, en el área de estudio se produce un fenómeno que indica: mientras más grande es la comunidad, más extenso será el espacio. La consecuencia es una fragmentación de la comunidad, que se compensa con el crecimiento del espacio en altura. Es decir,



que la vivienda trata de acoplarse a los cambios de la sociedad contemporánea, como se ha observado en el área de estudio.

Entonces, en una sociedad de cambio constante, con necesidades y demandas también cambiantes, el requerimiento de adaptación a las realidades globales, vinculado con la forma actual de producción, con el ritmo de vida y las modificaciones de los valores sociales, se convierten en los principales temas para la evolución de la vivienda. Las edificaciones en altura deben responder a las transformaciones de la sociedad, ajustándose a sus necesidades y ofreciendo igual o mayor confort que una vivienda tradicional.

El área objeto de este estudio, cuenta con todos los servicios y opciones de transporte, entretenimiento, hotelería, oficinas y comercios, lo que genera interés en las personas, que cada vez son más las que buscan residir en esta zona.

Además de las áreas comerciales, se registra también la necesidad de vivienda y edificaciones hoteleras, motivos por los cuales se

entiende la existencia de edificaciones de altura en esta zona de la ciudad.

Sin embargo, se debe considerar que en una construcción de altura demanda una fuerte inversión, debido a la gran cantidad de materiales, hormigón, acero, equipos, mano de obra, y el tiempo que toma su edificación. Razón por la que los edificios departamentales en la avenida Ordóñez Lazo son construidos por empresas grandes, pues las empresas más pequeñas o tradicionales no tienen capacidad para ocuparse de estos proyectos

Al respecto, desde la perspectiva urbanística, las edificaciones de altura deberían aportar a:

- Posicionar económicamente a la ciudad.
- Lograr una densificación apropiada.
- Regenerar zonas particulares.
- Mejorar la imagen y comprensión de la ciudad.

### 3.3.4. Procesos de cambio

Se solicitó información al Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca con el fin de analizar y a la vez justificar los cambios que ha sufrido el área de estudio a partir de la intervención realizada en la Av. Ordóñez Lazo.

#### 3.3.4.1. Normativas

El área de estudio pertenece al sector de planeamiento O-11 (Mapa 19), para este sector se encuentra vigente la planificación denominada “Programa de Actuación Urbanística (P.A.U) Sector del Tejar (D1.1) (Imagen 101), misma que fue aprobada en 1983.

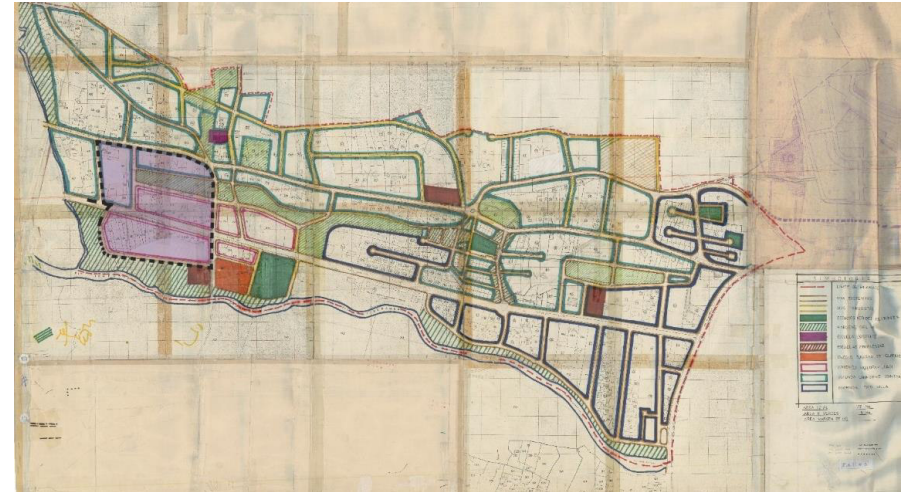


Imagen 101 P.A.U.  
Fuente: Departamento de Planificación del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

El eje principal que atraviesa el sector, está constituido por la Av. Ordóñez Lazo con una sección de 22m, debido a la nueva intervención realizada, las características y recorrido de esta vía hacen que se la considere como una vía 50 de gran importancia dentro de la trama vial de la ciudad, el resto de vías ubicadas en el sector corresponden a vías 40 de acuerdo a la jerarquización vial del plan de Movilidad de Cuenca. Poseen secciones que oscilan entre los 10m.



Debido a que la Av. Ordóñez Lazo es un eje urbano, dentro de la ordenanza tenemos las características de ocupación del suelo para los predios frente a la Av. Ordóñez Lazo (Imagen 110), durante los últimos años, el sector ha presentado un proceso acelerado de crecimiento y consolidación con el incremento de edificaciones en altura que permiten el máximo aprovechamiento del suelo, por lo que se vio necesario pedir nuevas determinantes para este sector, así en enero del 2017 se aprueba el cambio de determinantes del sector de planeamiento O-11, certificando lo siguiente:

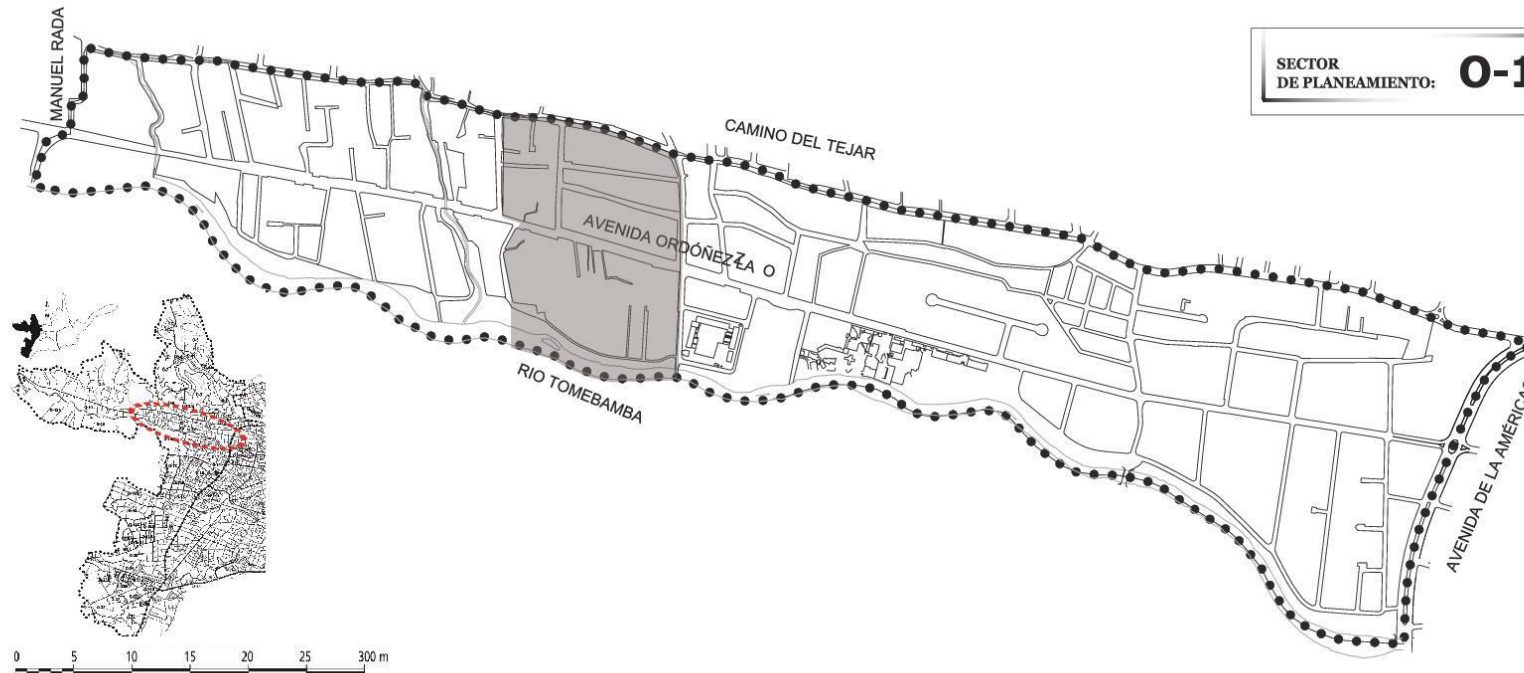
- Se mantiene las Determinantes de Uso y Ocupación vigentes actualmente para el Sector de Planeamiento O-11 para edificación de hasta 4 pisos.

- Para los predios emplazados con frente a vías de 10m, se mantiene la altura máxima de 5 a 6 pisos, para lo cual el predio deberá de cumplir con las dimensiones de frente y fondos mínimos requeridos para dichas alturas, incrementando además el retiro frontal a 6m, manteniendo los retiros laterales y posteriores establecidos para este tipo de edificaciones por la Ordenanza en Vigencia 2002.
- Los predios que cumplan con el área y frente mínimos, podrán alcanzar una altura máxima de 7, 8 o hasta 9 pisos; por los pisos adicionales, el propietario pagara la respectiva contribución que ira en beneficio de la EMUVI, para programas de vivienda de interés social (Anexo 2).
- Las edificaciones de 10 a 12 pisos se admitirán únicamente para los predios con frente a vías de secciones iguales o mayores a 12m.
- Con la finalidad de disminuir los impactos que se generarán por el incremento de flujos vehiculares, las áreas de circulación y parqueo se solventarán al interior del terreno.

Tabla 5 Características del uso del suelo del plan de ordenamiento O-11

ALTURA DE LA EDIFICACION	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	COS MAXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LA EDIFICACION COLINDANTE
						F	L	P	Dimensión mínima (m)
1 o 2 pisos	200	9	80	35 - 100 Vv./Ha.	- Pareada con retiro frontal	5	3	3	-
3 o 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 70 Vv./Ha.		5	3	3	3
5 o 6 pisos	500	18	75	igual o mayor a 70 Vv./Ha.	- Aslada con retiro frontal	5	4	4	4
7 a 9 pisos	900	25	70	igual o mayor a 70 Vv./Ha.		6	6	6	6
10 a 12 pisos	1200	30	70	igual o mayor a 70 Vv./Ha.		8	8	8	8

Fuente: Ordenanza de la Municipalidad de Cuenca, 2002



SECTOR DE PLANEAMIENTO: **O-11**

**MAPA N°19**  
SECTOR DE PLANEAMIENTO O-11

**SIMBOLOGÍA**

Límite de planeamiento

Área de estudio

CONTIENE: Ordenanza Municipal para el sector de planeamiento O - 11

ALTURA DE LA EDIFICACION	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	COSTA MAXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3º PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LA EDIFICACION COORDINANTE Dimensión mínima (m)
						F	L	P	
1 a 2 pisos	200	9	80	95 - 100 Vh/HA	-	5	3	3	-
3 a 4 pisos	300	12	75	igual o mayor a 70 Vh/HA	- Paredeada con retiro frontal	5	3	3	3
5 a 6 pisos	500	18	75	igual o mayor a 70 Vh/HA	- Acilado con retiro frontal	5	4	4	4
7 a 9 pisos	800	25	70	igual o mayor a 70 Vh/HA	-	6	6	6	6
10 a 12 pisos	1200	30	70	igual o mayor a 70 Vh/HA	-	8	8	8	8

**DETERMINANTES ADICIONALES :**

- En los proyectos de construcción de edificaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula:  $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuestas en el proyecto}}{\text{superficie de lote en Hectáreas}}$
- En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, DV se calculará con la siguiente fórmula:  $DV = \frac{\text{Número de viviendas propuestas en el proyecto}}{\text{superficie de lote en Hectáreas}}$
- Se exceptúan del campo de aplicación de la Densidad Neta de Vivienda (DV), los predios con edificaciones de hasta 2 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a viviendas.
- Las edificaciones de 6 a 12 pisos se admitirán solamente en predios con frente o vías de ancho iguales o mayores a 12 m.
- En los predios con frente a Calle de Tejar y a los Sectores de Planeamiento O-1 y O-0, la altura máxima de la edificación será 6 pisos.
- En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 m. de ancho adyacentes a los márgenes de protección de ríos y/o quebradas existentes en este sector de planeamiento, con o sin vías, por medio, la altura máxima de la edificación será de 4 pisos.

Mapa 19 Sector de planeamiento O-11

Fuente: Ordenanza de la Municipalidad de Cuenca

Elaboración: María Paz González Durán

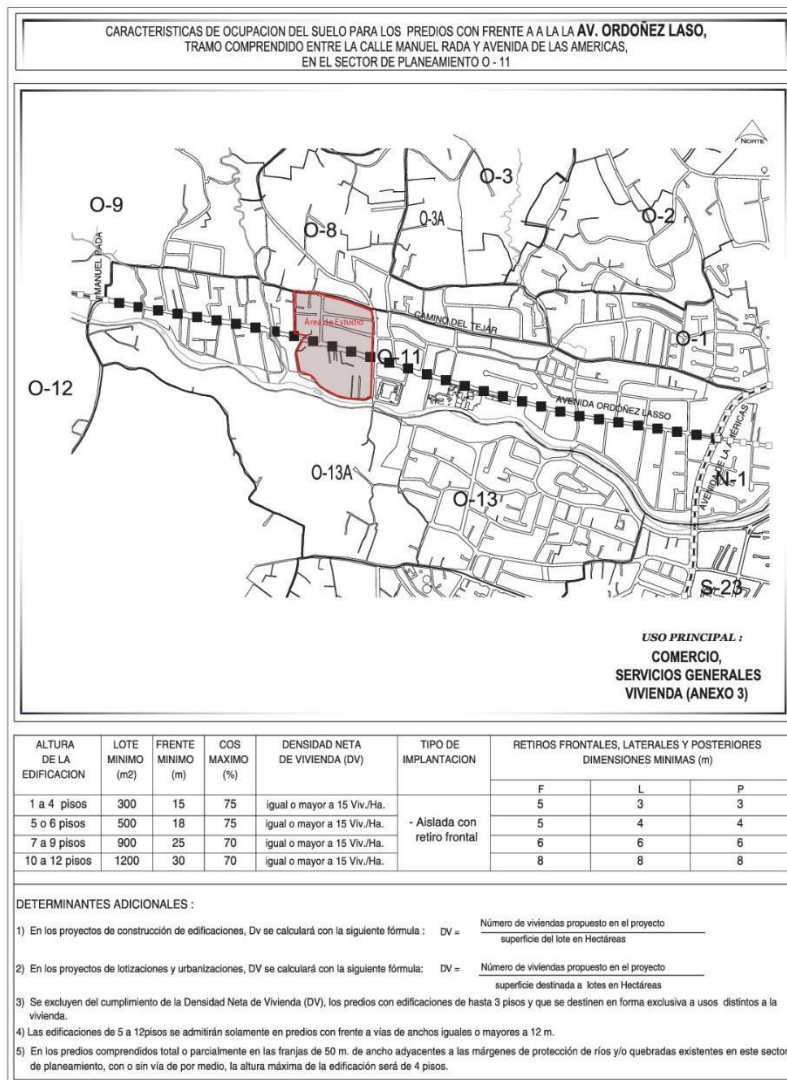


Imagen 102 Características de ocupación del suelo para el eje urbano de la Av. Ordóñez Lazo

Fuente: Departamento de Planificación del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

### 3.3.4.2. Procedimientos de valoración

El GAD Municipal del Cantón Cuenca, establece los procedimientos de valoración del suelo y de las edificaciones, definiendo el precio por metro cuadrado de la superficie de cada predio, basándose para ello en varias características como se puede ver en el Anexo 3, por lo que en el área de estudio se ha calculado estos valores, de acuerdo a las características que se anuncian en la siguiente tabla 6.

Tabla 6 Revalorización del suelo

USO DEL SUELO	ACCESIBILIDAD VIAL	TIPO DE CALZADA	CATEGORÍA URBANÍSTICA
Vivienda	Calle	Hormigón hidráulico	Área urbana consolidada
Comercio y vivienda	Avenida		En proceso de urbanización y consolidación
Uso agrícola y vivienda			

Fuente: GAD Municipal de Cuenca, 2018  
Elaboración: María Paz González Durán

A continuación, se presenta el valor del suelo del área de estudio, el bienio 2014-2015 (Imagen 103) se usó antes de la intervención, el bienio 2016-2017 (Imagen 104) estuvo vigente durante la intervención; y finalmente el bienio 2018-2019 (Imagen 105) el que actualmente se encuentra vigente. Una vez analizadas las características del área de estudio, se llega a la siguiente conclusión:

Tabla 7 Análisis de precios según cada año Bienio

AÑO BIENIO	2014 - 2015	2016 - 2017	2018 - 2019
Valor del suelo	\$120 - \$170	\$260 - \$276	\$300 - \$319

Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca



Imagen 103 Bienio 2014-2015.  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

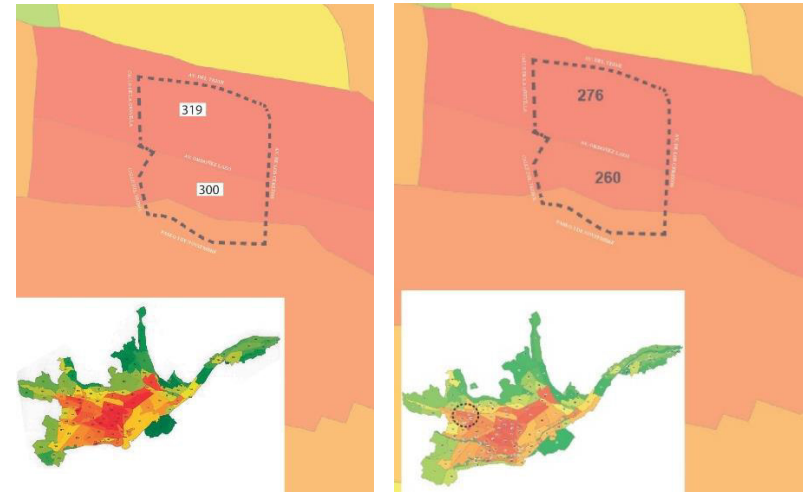


Imagen 104 Bienio 2016-2017.  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

Imagen 105 Bienio 2018-2019.  
Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca  
Elaboración: María Paz González Durán

### 3.4. Análisis de la gentrificación en el área de estudio

A partir del trabajo realizado en el análisis de la oferta y demanda dentro del área de influencia directa, los sujetos de la gentrificación hasta la presente fecha han sido personas con un nivel de educación superior e ingresos altos, ayudados de una manera ya sea directa o indirecta por el GAD Municipal quien ejecutó obras de

infraestructura, como espacios comunales para el esparcimiento ciudadano.

Para el análisis de la zona de estudio nos basaremos en los 7 postulados de Harvey (1998).

### 3.4.1. Criterio I: Cercanía a centros comerciales y financieros

El área de estudio se encuentra cercana al Centro Comercial Plaza de las Américas, ubicado en la Av. De las Américas y Calle del Tejar, a 1.5Kms aproximadamente. El sitio cuenta con 30 locales comerciales, entre los que figuran supermercado, servicios bancarios, artículos para el hogar, vestimenta, parqueadero, entre otros.

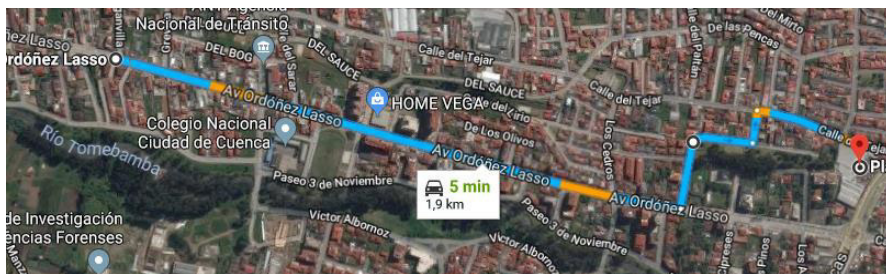


Imagen 106 Tiempo de recorrido  
 Fuente: Google Maps  
 Elaboración: María Paz González Durán

El tiempo estimado de desplazamiento desde el área de estudio hasta el centro comercial es de 5 minutos en vehículo y 15 minutos caminando.

En el área de influencia directa, se encuentran ubicadas entidades bancarias como Banco del Pichincha, Cooperativa de Ahorro y Crédito Juventud Ecuatoriana Progresista; y servicios públicos como la Comisión de Tránsito, además de diversos comercios que cubren las necesidades básicas de los habitantes de la zona, inclusive a 2.4 km aproximadamente se encuentra el mercado de abastos Feria Libre.

A partir de la intervención, se evidencian mayor número de locales comerciales, las viviendas se han destinado para ello. Los propios habitantes de la zona, reconocen que existen mayores posibilidades de desarrollar actividades comerciales, por lo que se encuentran tiendas, servicios de lavandería, panaderías, restaurantes, además se han incrementado el número de cajeros de entidades bancarias. Entre los comercios más importantes, cercanos al área de estudio, está la plaza comercial Home Vega.



### 3.4.2. Criterio II: Equipamiento público

El área de estudio se encuentra una Iglesia y una Unidad de Policía Comunitaria (UPC), lo que evidencia en esta zona no se consolidan totalmente los espacios públicos, por tanto, todavía se encuentra en un proceso de transformación.

En tanto en el área de influencia directa I, se identifican ciertos elementos, que sirven de base para continuar con el proceso de gentrificación en el área de estudio. Entre estos elementos se encuentran:

- Parque infantil.
- Centros educativos.
- Iglesia.
- Instancias de administración pública.
- Centro de atención en salud.
- Seguridad ciudadana.
- Márgenes de protección

### 3.4.3. Criterio III: Perfil urbano consolidado y zonas asociadas a la memoria colectiva

Este criterio hace referencia a la relación social con el espacio, e interviene la necesidad cultural de las personas, de tal manera que, a partir de estos elementos, se constituye un nuevo esquema en la memoria colectiva. Los residentes en el área de estudio y en las áreas de influencia directa, reestructuran los esquemas de dichas zonas con la finalidad de reafirmar la identidad de sus espacios para sentirse parte de ellos y sentirlos a estos como suyos. Esto se evidencia en la mejora de por ejemplo locales comerciales, como el de los viveros, pues anteriormente eran descuidados y hoy presentan otro aspecto, además se observa el desarrollo de mayor número de actividades de comercio que antes no existían.

Para lograr esta reafirmación, de acuerdo con Harvey (1998), es innegable que los individuos se retroalimentan de la imagen de la ciudad, para marcar sus pautas de comportamiento social. En el caso de la intervención de la avenida Ordóñez Lazo, los conceptos de vía o camino de alto tránsito, provocaron que la gente lo asocie con el



acelerado movimiento, generando un proceso sociocultural en el que se consideró la necesidad de servicios públicos, de educación, tecnología, salud, turismo, entre otros; asemejándose al movimiento y equipamiento del centro histórico de Cuenca.

Por otra parte, se evidenció un cambio radical en el comportamiento de los habitantes, pues la relación solidaria, cooperativa y fraterna entre las personas de estos barrios cambia con la nueva construcción socioespacial. En la actualidad se observa una concepción referida a la propiedad privada, que provoca indiferencia entre los moradores con sus vecinos o usuarios del sector, que inclusive ha transgredido el valor de comunidad.

#### **3.4.4. Criterio IV: Espacios deteriorados**

En el área de estudio, no se evidencian grandes espacios deteriorados, sin embargo, previo a la intervención era notorio el escaso mantenimiento de las edificaciones, los espacios vacíos se convertían en botaderos de basura. En la actualidad, algunos espacios vacíos están a la venta, otros cuentan con cerramientos para

su seguridad y cuando son áreas verdes, ya no son convertidos en botaderos, sino por el contrario, tienen mantenimiento permanente.

#### **3.4.5. Criterio V: Inversiones de capital**

En el mantenimiento de las edificaciones y la construcción de algunas nuevas estructuras, se evidencia la inyección de capitales en el área de estudio; siendo más evidente en el área de influencia, caracterizada por un desarrollo acelerado, construcciones de edificaciones de altura, ampliación del Hotel Oro Verde, entre otros procesos.

Particularmente en el área de estudio, la inversión de capital, en su mayoría ha sido de personas de la localidad, pero el interés de inversores extranjeros es innegable, así lo manifiestan los propios moradores. Es necesario entonces regular los permisos de uso del suelo luego de la intervención, los que deberían ser, obligatoriamente, solicitados por las personas interesadas en residir en la zona.

### 3.4.6. Criterio VI: Modificaciones en la funcionalidad de las edificaciones

Para demostrar las modificaciones en la funcionalidad de las edificaciones del área de estudio, se elaboró el análisis del sector 1 y sector 2 por manzanas, detallada las condiciones de las edificaciones mediante un registro fotográfico, por lo que se puede observar en el Mapa 20 y Mapa 21 los cambios efectuados en el año 2015 (antes de la intervención) y en el año 2017 (después de la intervención).

Existen varias modificaciones en la funcionalidad de las edificaciones, por cuanto las viviendas se han adaptado principalmente para negocios o comercios menores; además las nuevas edificaciones consideran ambas funcionalidades. Así en el área de estudio se tienen los siguientes cambios, ver tabla 8.

Además de las modificaciones de funcionalidad, lo que caracteriza actualmente a la zona son las mejoras a los antiguos locales comerciales, con buenos acabados, o estructuras para el resguardo de las personas como en el caso de los viveros.

Tabla 8 Modificaciones en las edificaciones

SECTOR	MANZANA	CONTEO	ANTES DE LA INTERVENCIÓN	DESPUÉS DE LA INTERVENCIÓN
Sector 1	Mnz. 1	1	En construcción	Vivienda y comercio
		1	Vivienda y comercio	Vivienda
		1	Vivienda	Vivienda y comercio
		1	Espacio vacío	Vivienda y comercio
	Mnz. 4	1	Vivienda	Garaje
		2	Espacio vacío	Vivienda
		1	Espacio vacío	Comercio
		1	Vivienda	Comercio
Sector 2	Mnz. 1	1	Vivienda	Comercio
		1	Comercio	Vivienda y comercio
		1	En construcción	Vivienda

Elaboración: María Paz González Durán

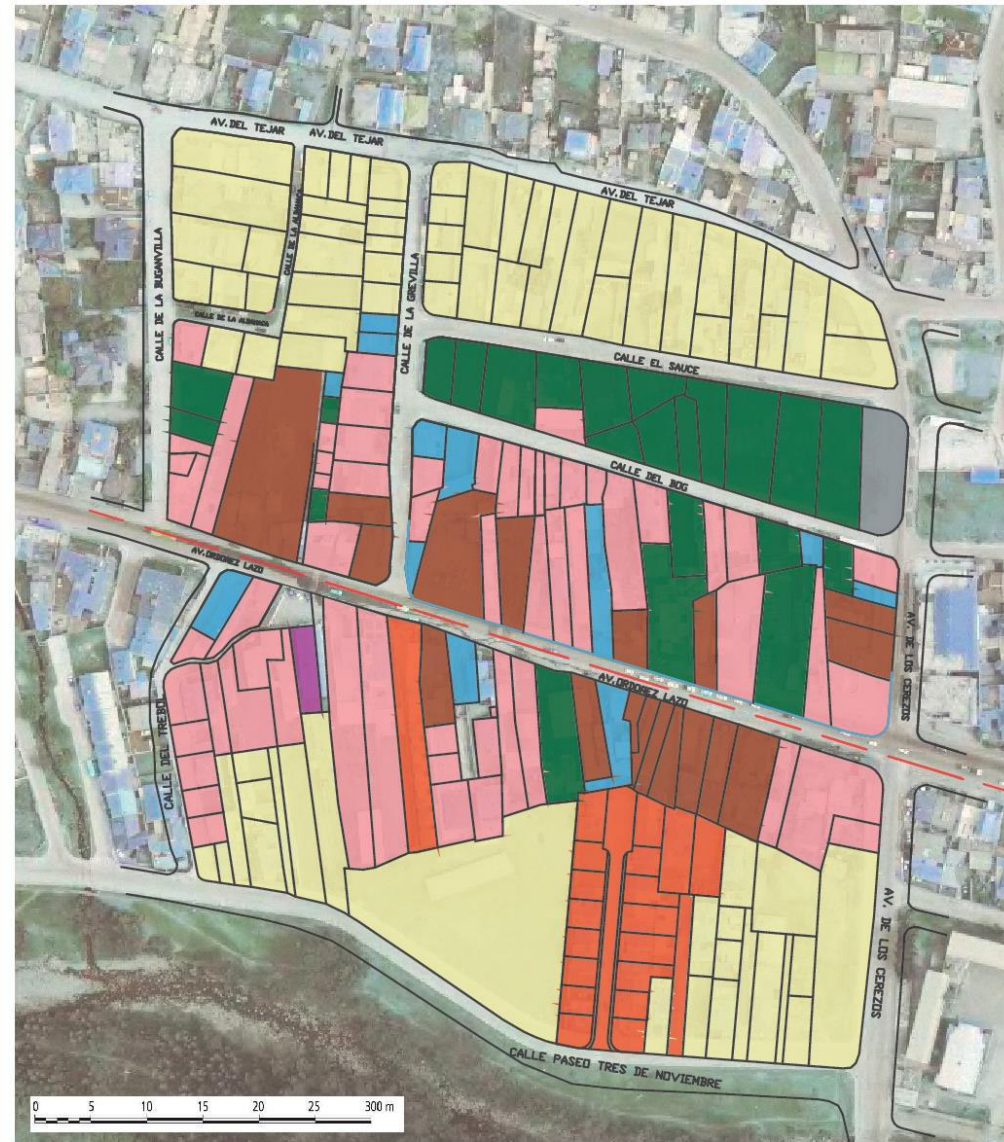
**MAPA N°20**  
FUNCIONALIDAD DE  
LAS EDIFICACIONES

**SIMBOLOGÍA**

Predios		
Vivienda	(59)	
Vivienda y comercio	(12)	
Comercio	(18)	
Espacios vacíos	(11)	
Urbanizaciones privadas	(2)	
UPC	(1)	
Iglesia	(1)	
Influencia directa Av. del Tejar y calle Paseo Tres de Noviembre		

**UBICACIÓN**

CONTIENE: Mapa de la funcionalidad de las edificaciones del área de estudio en el año 2015



Mapa 20 Funcionalidad de las edificaciones antes de la intervención, 2015  
Fuente: Ortofotografía del Municipio de Cuenca, 2015  
Elaboración: María Paz González Durán



**MAPA N°21**  
FUNCIONALIDAD DE  
LAS EDIFICACIONES

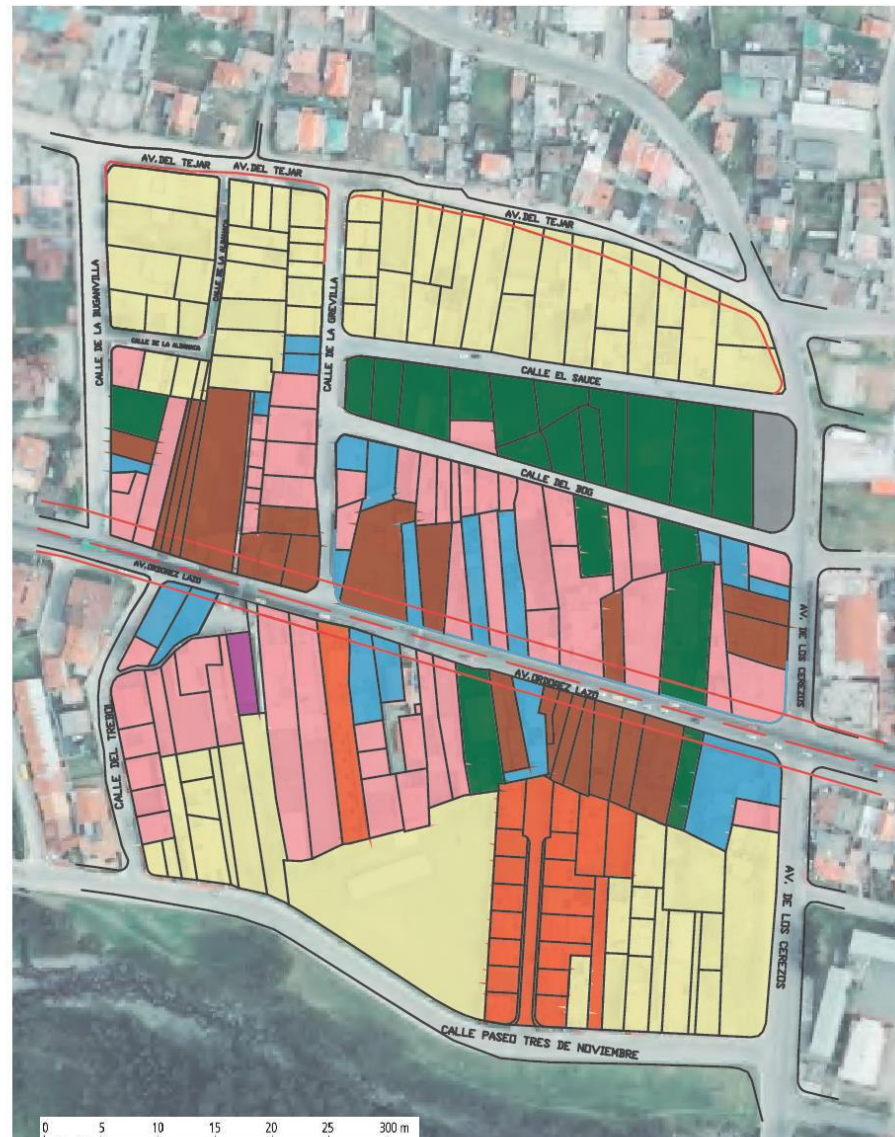
SIMBOLOGÍA

Predios		
Vivienda	(56)	
Vivienda y comercio	(19)	
Comercio	(21)	
Espacios vacíos	(7)	
Urbanizaciones privadas	(2)	
UPC	(1)	
Iglesia	(1)	
Influencia directa Av. del Tejar y calle Paseo Tres de Noviembre		
Proyección vial		

UBICACIÓN



CONTIENE: Mapa de cambios de funcionalidad de las edificaciones del área de estudio del año 2017



Mapa 21 Cambios de la funcionalidad de las edificaciones después de la intervención. 2017

Fuente: Ortofotografía del Municipio de Cuenca, 2017

Elaboración: María Paz González Durán



### 3.4.7. Criterio VII: Desplazamiento de la población local e ingreso de otros grupos sociales

De acuerdo a la clasificación del INEC (2010), en el área de estudio el 45% de residentes eran personas con un nivel socioeconómico medio y bajo, con nivel de educación secundaria, de familias conformadas por hasta 5 miembros, de los cuales por lo menos 1 aportaba económicamente al hogar. En su mayoría las personas eran propietarias de los espacios destinados a vivienda.

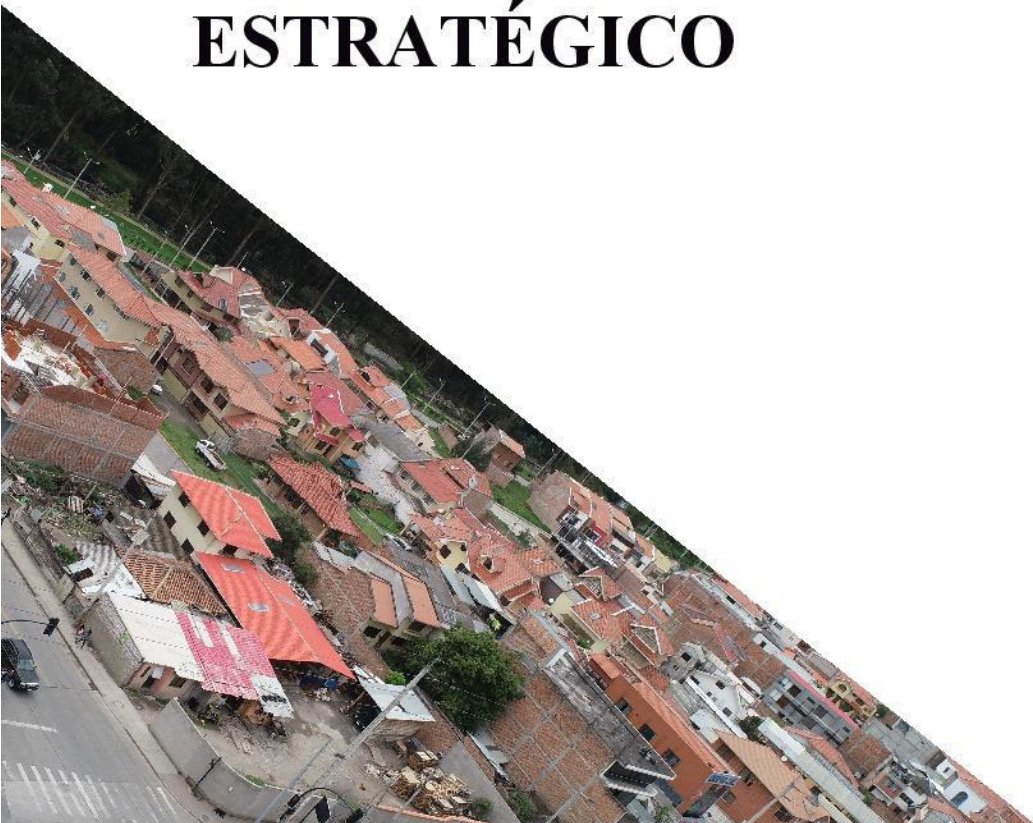
En la actualidad, el área de estudio se caracteriza por personas de condición socioeconómica media y media alta en un 63%, con un nivel de educación superior, con hasta 5 miembros en su familia, de los cuales en promedio 2 trabajan, con disponibilidad de al menos 1 vehículo e ingresos superiores a los dos salarios básicos unificados (PYDLOS, 2017).

### 3.5. Conclusiones

El área de estudio se ha caracterizado por ser una zona urbana en constante proceso de consolidación, que, debido a la intervención realizada en la Av. Ordóñez Lazo, se ha vuelto un lugar apetecido para la incorporación de nuevos comercios, nuevas edificaciones, nuevos espacios, y con ello la introducción de un nuevo grupo social.

Este capítulo analiza la existencia del proceso de gentrificación basado en los postulados de Harvey (1998), evidenciando que a partir de la intervención existe un mayor número de locales comerciales, pues algunas de las viviendas se convirtieron en comercios. La presencia de urbanizaciones privadas, han generado una segregación socioespacial, provocando una indiferencia por parte de los moradores.

# **CAPÍTULO IV PLANTEAMIENTO ESTRATÉGICO**



Luego de haber analizado los factores que generan el fenómeno de gentrificación tomando como referencia los postulados de Harvey (1998), se plantean estrategias que mitiguen los efectos negativos de la gentrificación, y que a la vez generen una convivencia armónica entre los nuevos residentes y los habitantes actuales.

#### 4.1. Casos estratégicos

En este punto, se analiza algunos proyectos cuyas estrategias de diseño pueden ser aplicadas en el área de estudio.

- **Sevilla, Cuba**

En el barrio La Bachillera ubicado en el sector urbano de Sevilla, uno de los principales ejes de comunicación de la ciudad, el fenómeno de la gentrificación se encuentra aún en proceso, ya que es un barrio que se encuentra en desarrollo y propenso a intervenciones urbanas, por ello la estrategia de los habitantes es promover el no pago del alza de precios en los predios, en base a una maniobra jurídica (Díaz Ibán, 2011). Esta estrategia sería fundamental aplicar en el área de estudio, ya que es evidente que, debido a las nuevas

obras, los precios de valoración de suelos subieron de una manera muy notoria, de tal manera que hoy en día los residentes de la zona se sienten inconformes, ya que no todos tienen el mismo estatus económico.

- **La Candelaria, Bogotá D.C.**

En el sector urbano de la Candelaria, con el pasar de los años llegó a ser una zona donde converge la rehabilitación física, económica y social, generando así un nuevo lugar de residencia y de consumo de la clase alta comerciante. Sin embargo, esto ha hecho que los nuevos residentes mercantes al implantar su propio negocio, formen planes de ayuda hacia la población originaria del lugar, generando empleos, brindando un confort de armonía visual a la zona, atrayendo así más turismo al lugar (Manrique, 2013). Es importante tomar en cuenta que el crecimiento del comercio en la zona analizada es incuestionable, ya que existen nuevos locales comerciales, o simplemente los que ya existían han tenido una mejora visual que va de la mano con la intervención realizada, por ello es importante fomentar planes de empleo dirigidos a la población autóctona del

lugar, con la finalidad de que no migren en busca de empleos e incluso lograr una convivencia armónica tanto con la población del lugar como con los nuevos residentes comerciantes.

- **Pittsburgh, Pennsylvania**

Las consecuencias de la gentrificación en Pittsburgh, se refleja en el alza de precios de las viviendas, debido al ingreso de clases sociales altas, esta zona urbana se ha acoplado a ellos y han generado edificaciones que satisfacen y están al alcance de los nuevos residentes, lo que se conoce como “zonificación inclusiva” que estimula la construcción de viviendas de renta moderada y/o baja, para promover la vivienda asequible (Mock Brentin, 2016). Debido a la intervención realizada se evidencia alza de precios en la adquisición de una vivienda (Tablas 4 y 7), por lo que la zonificación inclusiva es un método estratégico que puede funcionar en la zona, ya que mediante esta estrategia se lograría colocar un estándar de precios de viviendas, que permitiría acceder a todas las personas del sector, ya que todos tienen derecho a un techo.

- **Barcelona, España**

En España se han tomado medidas para regular y cumplir los planes urbanos, existiendo leyes como la fijación de porcentaje mínimo de vivienda o el potenciamiento de incentivos fiscales destinados a apoyar propuestas de edificaciones para los residentes de la zona, además se promueve la generación de modelos que impidan el desplazamiento por el incremento de los costos de las viviendas, aumentando la diversidad y mixticidad de usos, rentas y funciones urbanas (Awad, 2014).

#### 4.1.1. Procedimientos estratégicos para el área de estudio

El área de investigación podría presentar el fenómeno de gentrificación a corto plazo por su potencial de espacio y el fácil acceso de determinados grupos sociales; sin embargo, este acceso a la vivienda será una de las causas estructurales del aumento de la desigualdad urbana, debido al coste de acceso y mantenimiento de la vivienda que ya se ha analizado, por esto, se incentiva a que reserven y respeten las cuotas de vivienda ya establecidas en la zona, para así

evitar la segregación socioespacial en beneficio de un desarrollo urbano integral.

Para atenuar la gentrificación en el área de estudio se han planteado los siguientes puntos:

- a) **Compacidad:** al ser la Av. Ordoñez Lazo un eje urbano, se debe mantener una adecuada densidad de población, viviendas y edificaciones, garantizando una buena calidad de vida a los habitantes. Controlando el uso de suelo permitiendo crear y mantener edificaciones acordes a la normativa establecida en enero del 2017 (Mapa 22).

Tabla 9 Cuadro resumen de la normativa 2017

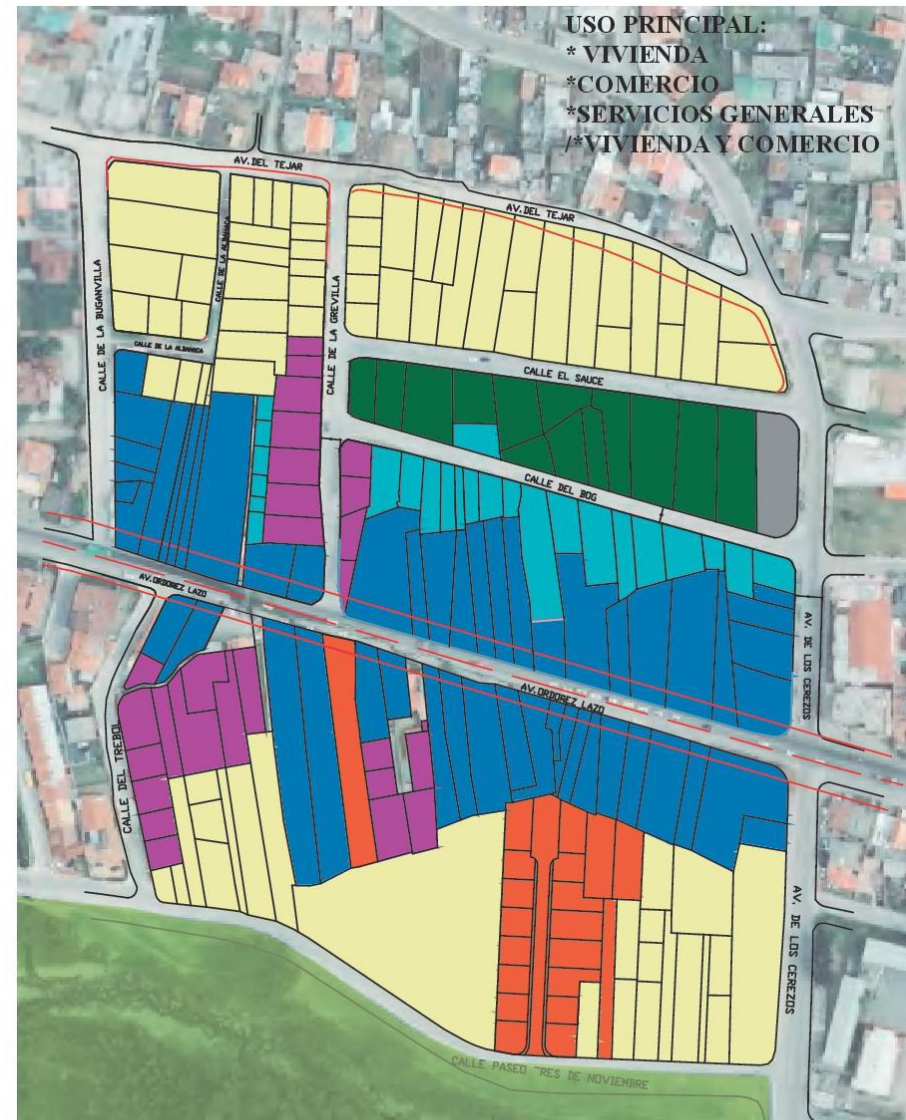
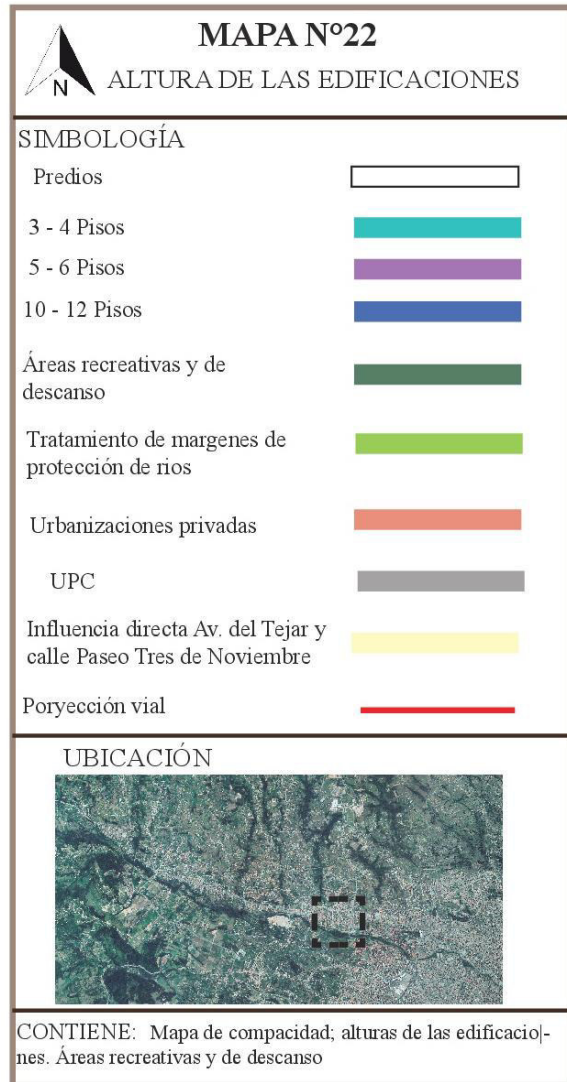
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	FRENTE DE LA VÍA	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA	USO PRINCIPAL
3 – 4 pisos	6m	Igual o mayor a 15viv/ha	- Comercio - Servicios generales - Vivienda y comercio
5- 6 pisos	10m	Igual o mayor a 15viv/ha	- Comercio - Servicios generales - Vivienda y comercio
10-12 pisos	12m	Igual o mayor a 15 viv/ha	- Comercio - Servicios generales - Vivienda y comercio

Fuente: Municipio de Cuenca

Elaboración: María Paz González Durán

- b) **Complejidad:** crear espacios donde se tenga diferentes usos compatibles y complementarios a la zona como lo son: áreas recreativas, áreas de descanso con el fin de conservar y potenciar el paisaje de la zona. Es importante aplicar la disminución de construcción de condóminos y urbanizaciones, con el propósito de evitar la segregación

social y espacial por parte de las nuevas clases sociales que se incorporan (Mapa 22).



Mapa 22 Alturas de las edificaciones  
Fuente: Ofoto del Municipio de Cuenca, 2017  
Elaboración: María Paz González Durán



c) Estabilidad social: crear la infraestructura correcta, los habitantes del sector se deberán unir junto con los nuevos residentes para generar la infraestructura de acuerdo a sus respectivas necesidades; sector público, privado y social, infraestructuras que garanticen la calidad de vida y que a su vez generen varias oportunidades de desarrollo, para todos los habitantes por igual. De tal manera que se crea una proximidad física entre los diferentes tipos de grupos sociales, esto será un elemento clave para que no exista una exclusión a ningún grupo social

#### 4.1.2. Planteamiento de estrategias por técnicos del Municipio de Cuenca

Se elaboró encuestas semiestructuradas a funcionarios del GAD Municipal de Cuenca, encargados del sector de estudio.

- Arq. María Augusta Vásquez: Técnica en el Departamento de Control Urbano.

Conoce el área de intervención, debido a que va cada 8 días para realizar inspecciones para líneas de fábrica, y permisos de construcción menor, ella manifiesta que el sector se encuentra en proceso de gentrificación, a causa del uso comercial y al alza de precio unitario del terreno; destacando que este fenómeno no se puede frenar, pero que se lo puede manejar regulando los precios unitarios de los terrenos.

- Arq. Luis Eduardo Pallaroso: Técnico en el Departamento de Avalúos y Catastros.

Frecuenta una vez a la semana el sector, para él, el proceso de gentrificación se encuentra en la zona, debido a la presencia de las nuevas edificaciones, asegura que este fenómeno puede ser frenado, con una ordenanza en la que los constructores puedan construir más pisos; y que a su vez generen espacios públicos, espacios de calidad, que generen una cohesión socioespacial en el sector.



- Arq. Juan Cortillo: Técnico de la Unidad de Ordenamiento Territorial.

Frecuenta la zona por sus actividades laborales, explica que el proceso de gentrificación se encuentra debido al crecimiento poblacional, consolidación, equipamientos, y principalmente por la ampliación de las vías. Manifiesta que este proceso no se puede frenar en la zona, ya que siempre existe un crecimiento poblacional; pero que, sin embargo, se podría generar estrategias para que la población sepa manejar este fenómeno mediante planificaciones que regulen el crecimiento de la ciudad.



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Luego del análisis realizado en este trabajo se explica que a la gentrificación se la puede entender desde dos perspectivas, la una que implica un proceso de cambio socioespacial, que se entiende por los cambios de la sociedad en un determinado espacio y la otra desde la regeneración urbana, que involucra la intervención de un espacio para la mejora de la sociedad.

Ambas consideraciones implican grandes cambios en la zona en la que sucede el proceso gentrificador, pues a nivel social representa la transformación de la forma de vida de las personas, tanto de los que llegan, de aquellos que se quedan y de quienes deben desplazarse. Pero los más afectados resultan ser las personas con un nivel socioeconómico menor que, en ocasiones, enfrentan la presión del grupo económico dominante para dejar sus residencias y buscar otros sitios donde asentarse. Por otra parte, a nivel urbanístico se evidencian transformaciones en la forma de edificar viviendas, ya que éstas se construyen con fines elitistas pues procuran ser más cómodas, incorporándose mejores acabados que aumentan su valor y por ende del suelo en la zona gentrificada.

En la Av. Ordóñez Lazo, entre la Av. de los Cerezos y la calle del Trébol se ha podido identificar que sí se presentan factores determinantes ante un proceso de gentrificación, ya que existe un alza de precio del suelo urbano, debido a la edificación de nuevas viviendas, muchas de ellas también con fines comerciales, provocando el ingreso de un grupo social caracterizado por su mayor poder adquisitivo. Se pudo observar, como las edificaciones fueron mejoradas luego de la intervención realizada en la vía, e incluso se ha dinamizado el comercio y el incremento de servicios es latente.

Para los habitantes del área estudiada, con la regeneración de la Av. Ordóñez Lazo se mejoró sustancialmente las condiciones de vida, con una mayor seguridad, facilidad para el acceso a las zonas aledañas, tránsito vehicular y peatonal ordenado y controlado. Pero también es evidente que el uso del suelo cambió debido a que muchas edificaciones que inicialmente se destinaban únicamente para vivienda, ahora también funcionan como comercios. Ya no se observa sitios en estado de abandono, o de casas en condiciones de deterioro, el paisaje urbano esta renovado y ha despertado el interés de inversores para la construcción de edificios.



Todos esto ha provocado una reorganización de los habitantes, se ha incrementado el valor de los arriendos y resulta atractiva la zona para las personas, como un sitio para residir.

Por ello, al finalizar esta investigación se plantean estrategias que permitan mitigar los efectos negativos que trae consigo la gentrificación, como consecuencia de la regeneración urbana de la Av. Ordoñez Lazo, a través de instrumentos como; plan de regulación del valor del suelo, plan de creación de espacios públicos de calidad que permitan una unión socioespacial en el sector,, generación de lineamientos de regulación y aplicación para los permisos de construcción de edificaciones y urbanizaciones privadas.



## BIBLIOGRAFÍA

Alevas. (16:51:30 UTC). Catastro y tipología de viviendas. Recuperado de [https://es.slideshare.net/conejitavas/catastro-y-tipologia-de-viviendas?next\\_slideshow=1&fbclid=IwAR2AFHzJVrcPgX9AFE4BQSIR72nELo3QMW4GxgiZK1VI4DkGghFdEDdkYik](https://es.slideshare.net/conejitavas/catastro-y-tipologia-de-viviendas?next_slideshow=1&fbclid=IwAR2AFHzJVrcPgX9AFE4BQSIR72nELo3QMW4GxgiZK1VI4DkGghFdEDdkYik)

Atkinson, R. (2000): Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban Studies* 37: 149-166.

Atkinson, R. (2006): Padding the bunker: strategies of middle-class disaffiliation and colonisation in the city. *Urban Studies* 43 (4): 819-832.

Bell, D. (1973). *The Coming of Postindustrial Society: A Venture in Social Forecasting*. New York: Basic Books.

Boldrini, P. Malizia, M. (2014). Procesos de gentrificación y contragentrificación: Los mercados de Abasto y del Norte en el Gran

San Miguel de Tucumán (noroeste argentino). *Revista INVI*, 29(81), 157-191. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582014000200005>

Castrillo, M. Matesanz, Á. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado, 11.

Caulfield, J. (1989): *Gentrification and desire*. Canadian Review of Sociology and Critical Social Practice. Toronto: University of Toronto Press.

CAMBIOS-SOCIOESPACIALES-EN-LAS-CIUDADES-LATINOAMERICANAS-PROCESOS-DE-GENTRIFICACION.pdf. (s. f.). Recuperado de [http://cidur.org/wp-content/uploads/2018/06/2016-CAMBIOS-SOCIOESPACIALES-EN-LAS-CIUDADES-LATINOAMERICANAS-PROCESOS-DE-GENTRIFICACION.pdf?fbclid=IwAR1mYvg1hew30yw7J8nr2pLmeR\\_aViduufVWo-66xTJK0d-zNlAmVZ15Y9I](http://cidur.org/wp-content/uploads/2018/06/2016-CAMBIOS-SOCIOESPACIALES-EN-LAS-CIUDADES-LATINOAMERICANAS-PROCESOS-DE-GENTRIFICACION.pdf?fbclid=IwAR1mYvg1hew30yw7J8nr2pLmeR_aViduufVWo-66xTJK0d-zNlAmVZ15Y9I)

Cevallos, C. (s. f.). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Azuay, 310



CUENCA | Av. Ordóñez Lasso | E/C - SkyscraperCity. (s. f.). Recuperado de <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1671245&fbclid=IwAR1WhScrCpbgFPdXA0QDIdNA8GTDcguUEpq3155NW3hoQPPUteoOj7Z8E8Y>

Checa, A. (2010). Barómetro Social de España: análisis del periodo 1994-2006 a partir de un sistema de indicadores. Madrid: Traficantes de sueños

Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista INVI*, 31(88), 101-129. <https://doi.org/10.4067/invi.v0i0.1088>

Desmond, M. (2012). Eviction and the Reproduction of Urban Poverty. *American Journal of Sociology* 118.1: 88-133.

Díaz, F. (2004). Madrid: Urban regeneration projects and social mobilization. *Cities* 24.3: 183-193.

Duque, R. (2016). La difusión del concepto gentrification en España: reflexión teórica y debate terminológico. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* 15.875. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/b3w-875.htm>.

García, P. Carolina, T. (2018). Análisis, diagnóstico y valoración del paisaje en el proyecto de ampliación de la avenida Ordóñez Lasso, para la formulación de líneas base para la planificación y gestión del paisaje. Recuperado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/30371>

Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. London: MacGibbon & Kee.

Gómez, A. (s. f.). Gentrificación de La Candelaria (Bogotá D.C). *Agentes y estrategias intervinientes*, 152.

Gutiérrez, R. (2014). La polisemia y la lingüística degentrificación. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 329-340. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3202>



Harvey, D. (1998). La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Buenos Aires: Amorrortu.

INEC. (2010). VII Censo de Población y VI de Vivienda. Quito. Recuperado de: [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Libros/Memorias/memorias\\_censo\\_2010.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Libros/Memorias/memorias_censo_2010.pdf)

Jager, M. (1986). Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. En Smith, N. y Williams (eds.): Gentrification in the City: 78-91. London: Unwin Hyman.

Janoschka, M. (2011). Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. Investigaciones Geográficas 76: 118-132.

Lefebvre, H. (1978). El derecho a la ciudad. Barcelona: Península.

Ley, D. (2003). Artist, aestheticisation and the field of gentrification, Urban Studies 40, 12: 2527-2544.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. Journal of Urban and Contemporary Law 28: 195-240

Mathema, A. (2013). City spatial structure, women's household word, and national urban policy. En Simpson, C. et al (eds.): Women and the American City: 20-41. Chicago: University of Chicago Press.

Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. Cadernos Metrópole, 18(37), 697-719. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>

Mills, F. (2000). Barcelona's planning strategies: from 'Paris of the South' to the 'Capital of West Mediterranean'. The European Capital City, Amsterdam. GeoJournal 51, 1-2: 57-63



Ministerio de Transportes y Obras Públicas. (s.f.) Proyecto de inversión para la construcción de la ampliación de la Av. Ordóñez Lazo. Recuperado de: [https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/11/LOTAIP\\_9\\_PROYECTO-DE-INVERSION-PARA-LA-CONSTRUCCION-DE-LA-AMPLIACION-DE-LA-AV-ORDONEZ-LASSO.pdf](https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/11/LOTAIP_9_PROYECTO-DE-INVERSION-PARA-LA-CONSTRUCCION-DE-LA-AMPLIACION-DE-LA-AV-ORDONEZ-LASSO.pdf)

Ordenanza de División de las Parroquias Urbanas de la Ciudad de Cuenca 1982. | GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA. (s. f.). Recuperado 21 de enero de 2019, de <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8780>

Pintado, J. (2015). Aspecto metodológico en la conceptualización de un proceso de desarrollo como económico o político o cultural. Cuenca 2015. Recuperado de [http://welcometocup.org/file\\_columns/0000/0976/zoning\\_spanish.pdf?fbclid=IwAR1yC2plaz6iZFndQIe-OgFkmlO3lmUcT1pM3a8J9IYTGDV0zWOSf-6NB0I](http://welcometocup.org/file_columns/0000/0976/zoning_spanish.pdf?fbclid=IwAR1yC2plaz6iZFndQIe-OgFkmlO3lmUcT1pM3a8J9IYTGDV0zWOSf-6NB0I)

Sargatal, M. (2000). El estudio de la Gentrificación. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales 228.3. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/b3w228.htm> (acceso: 12/2/2008).

Smith, D. (2002). Extending the temporal and spatial limits of gentrification: a research agenda for population geography. *International Journal of Population Geography* 8.6: 385-394.

Slater, T. (2011). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City* 12.2-3: 292- 311.

Toscana, A. (2017). <http://www.scielo.org.mx>. Obtenido de <http://www.scielo.org.mx/pdf/polcul/n48/0188-7742-polcul-48-00209.pdf>

[www.cuenca.gov.ec.pdf](http://www.cuenca.gov.ec.pdf). (s. f.-b). Recuperado de [http://www.cuenca.gov.ec/?q=system%2Ffiles%2FPMPCUENCA2015\\_tomo\\_II.pdf&fbclid=IwAR1RjRo2\\_8IW6Kcet4umU8woF0Bc0b0696Q-S6Q55hBfpVoSIKh0hT9VTu0](http://www.cuenca.gov.ec/?q=system%2Ffiles%2FPMPCUENCA2015_tomo_II.pdf&fbclid=IwAR1RjRo2_8IW6Kcet4umU8woF0Bc0b0696Q-S6Q55hBfpVoSIKh0hT9VTu0)



ANEXOS

Anexo 1: Encuesta semiestructurada a los habitantes



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Género: \_\_\_\_\_ Edad: \_\_\_\_\_  
Residencia: \_\_\_\_\_

La presente encuesta es realizada con el fin de analizar los resultados positivos o negativos que se han generado a partir la regeneración urbanística realizada en el Av. Ordóñez Lazo.

1. ¿La vivienda en la que usted reside es?:

- Prestada
- Propia
- Arrendatario

2. Señale con una X los problemas más representativos que cree usted que indujeron la puesta en marcha de los procesos de regeneración urbana en la Av. Ordóñez Lazo

- Necesidad de servicios urbanos básicos
- Demanda o necesidad de nuevos espacios públicos y / o equipamientos públicos
- Mal estado de las viviendas
- Conservación, regeneración y restauración de los espacios
- Diversas clases sociales
- Activación económica
- Mal estado vial
- Inseguridad
- Disminución económica: pérdida u obsolescencia de las actividades económicas locales (venta minorista, servicios locales), actividades económicas características del lugar (cierre o reducción)
- Otros: \_\_\_\_\_



3. Usted considera que la intervención realizada en la Av. Ordóñez Lazo ha traído como resultados:

- Consecuencias positivas
- Consecuencias negativas

4. ¿Ha notado usted los siguientes cambios en el sector a partir de la intervención realizada? Señale con una X

- Incremento de bares
- Incremento de locales comerciales
- Incremento de oficinas
- Incremento de vivienda nueva
- Incremento de vivienda en renta
- Encarecimiento de rentas
- Incremento del valor de la vivienda
- Efecto negativo de la construcción de la vivienda
- Cambios en la comercialización de los predios
- Ha desaparecido el pequeño comercio
- Otros \_\_\_\_\_

5. ¿Cree usted que han llegado nuevos vecinos?

- Si
- No

6. ¿Cree usted que se han implementado espacios públicos a partir de la intervención?

- Si
- No



7. ¿Cree que existe una mejor relación entre los vecinos gracias a estos espacios?

Si

No

8. ¿A quién cree usted que estas mejoras han beneficiado más?

• Residentes

• Comercios

• Turistas

• Otros \_\_\_\_\_

9. ¿Qué tiempo reside usted en este sector?

• 1 – 5 años

• 5 – 10 años

• Más de 10 años

10. ¿Ha considerado cambiarse a otro barrio?

Si

No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

11. ¿A partir de esta intervención el uso de su predio ha cambiado?

Si

No

### 2.3.Anexo 2: Cambio de determinantes O-11

cuenca

Dirección de Planificación  
Unidad de Ordenamiento Territorial

Propuesta.

- Se mantendrán los Determinantes de Uso y Ocupación vigentes actualmente para el Sector de Planeamiento O-11, conforme la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, para edificaciones de hasta 4 pisos.

ALTURA DE LA EDIFICACION	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	CDS MAXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)	TIPO DE IMPLANTACION	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MINIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 2º PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LA EDIFICACION COLINDANTE
						F	L	P	Determinación máxima (m)
1 a 2 pisos	200	9	80	25 - 100 %/m <sup>2</sup>	- Frente con retiro frontal	5	3	3	3
3 a 4 pisos	300	12	75	hasta mayor a 70 %/m <sup>2</sup>	- Frente con retiro frontal	5	3	3	3
5 a 6 pisos	500	18	75	hasta mayor a 70 %/m <sup>2</sup>	- Frente con retiro frontal	5	4	4	4
7 a 9 pisos	800	25	70	hasta mayor a 70 %/m <sup>2</sup>	- Frente con retiro frontal	8	6	6	6
10 a 12 pisos	1200	30	70	hasta mayor a 70 %/m <sup>2</sup>	- Frente con retiro frontal	8	8	8	8

- Para los predios emplazados con frente a vías de 10 metros de sección se mantiene la altura máxima de 5 a 6 pisos, para lo cual el predio deberá cumplir con las dimensiones de frente y fondo mínimos requeridos para dichas alturas, incrementando además el retiro frontal a 6 metros, manteniendo los retiros laterales y posteriores establecidos para este tipo de edificaciones por la Ordenanza en Vigencia.

- Sin embargo en este punto vale acotar y recalcar, que basadas en el análisis urbanístico del Sector de Planeamiento O-11 realizado mediante la presente y con el objeto de incentivar las políticas de densificación de las áreas urbanas de la Ciudad, aspecto que forma parte del modelo de gestión de la actual Administración, enmarcado en un mejor aprovechamiento del Suelo Urbano; se propone por parte de la Dirección de Planificación, que con frente a vías de sección de 10 metros, se permitan edificaciones de 7 a 9 pisos, para lo cual el predio deberá cumplir con las dimensiones de frente y fondo mínimos requeridos para dichas alturas, y se incrementará el retiro frontal a 7 metros, manteniendo los retiros laterales y posteriores establecidos para este tipo de edificaciones por la Ordenanza en Vigencia.

Para esto es necesario indicar que, tomando como referencia lo que expresa la Ordenanza en vigencia en su Art. 44, aplicado para casos similares de permisibilidad para el incremento de altura en una edificación hasta en dos pisos más; se propone que para los predios del Sector de Planeamiento O-11, que cumpliendo con el área y frente mínimos requeridos para el fin, requieran alcanzar un altura máxima de 7, 8 o hasta 9 Pisos; por los pisos adicionales, el propietario pagará la respectiva contribución, de conformidad con las normas correspondientes, contribución que irá en beneficio de la EMUVI, para programas de vivienda de interés social.

- Las edificaciones de 10 a 12 pisos se admitirán únicamente para los predios con frente a vías de secciones iguales o mayores a 12 metros.
- Para los predios que dan frente a la Av. Paseo Tres de Noviembre y que se emplacen parcialmente dentro de los 50 metros del margen de

2.4.Anexo 3: Revalorización de suelo

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN NO. 1.8**

Factor de Corrección por Tamaño del Lote			
RELACIÓN DE TAMAÑO			
CÓDIGO	ÁREA DE LOTE TIPO/ÁREA LOTE		FACTOR
	Desde	Hasta	
1	0.01	0.10	0.70
2	0.11	0.12	0.74
3	0.13	0.25	0.80
4	0.26	0.37	0.86
5	0.38	0.50	0.92
6	0.51	0.62	0.97
7	0.63	0.75	1.00
8	0.76	0.80	1.04
9	0.81	0.90	1.05
10	0.91	1.00	1.06
11	1.01	1.10	1.07
12	1.11	1.20	1.08
13	1.21	1.30	1.10
14	1.31	1.40	1.05
15	1.41	1.60	1.00
16	1.61	1.70	0.95
17	1.71	1.80	0.92
18	1.81	1.90	0.88
19	1.91	2.00	0.82
20	2.01	>2.01	0.80

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 1.3**

Coeficientes de Corrección por Relieve del Suelo				
CÓDIGO	RANGOS DE PENDIENTES		TIPO DE RELIEVE	FACTOR
	Grados (°)	Porcentaje (%)		
1	0-8,5°	0-15 %	PLANO	1.00
2	8,7°-16°	10-20 %	ONDULADO	0.90
3	16,1°-24°	15-30 %	QUEBRADO	0.70
4	24,1°-37°	30-45 %	ACCIDENTADO	0.50
5	MAYOR A 37°	MAYOR A 45 %	MUY ACCIDENTADO	0.25

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 1.4**


Coeficiente de corrección por Uso de Suelo		
CODIGO	USO DEL SUELO	FACTOR
1	Gestión y Administración	1.03
2	Vivienda	1.00
3	Comercio servicios generales y vivienda	1.07
4	Comercio servicios generales y vivienda otros	1.08
5	Comercio y vivienda	1.04
6	Equipamiento mayor de abastecimiento, comercio y vivienda	1.11
7	Servicios industriales e industrias de mediano impacto	1.12
8	Industria de alto impacto tipo B	1.15
9	Usos agrícolas y vivienda	0.80



PERMISO DEL AUTOR DE TESIS PARA SUBIR AL REPOSITORIO  
INSTITUCIONAL

Yo, **María Paz González Durán** portadora de la cédula de ciudadanía N° 0105217343. En calidad de autora y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "**GENTRIFICACIÓN: CAMBIOS SOCIOESPACIALES EN LA AV. ORDOÑEZ LAZO**" 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, 12 de febrero de 2019

F:   
María Paz Gonzalez Duran  
C.I. 0105217343