



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

UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Dinámicas Urbanas y conflicto Socio/Espacial: caso de estudio Centro Comercial Batán Shopping

Autor:

André Eduardo Orellana
Erráez

Director:

Arq. Msc. Christian Hernán
Contreras Escandón

Trabajo de Titulación presentado ante la
Universidad Católica de Cuenca

como requisito para optar al título de:

Arquitecto

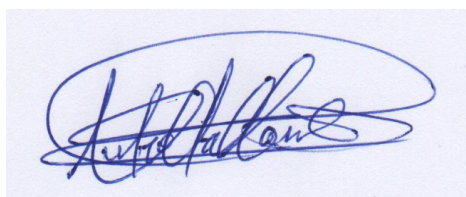
Enero - 2020

Declaración

Yo, **André Eduardo Orellana Erráez**, con cédula de identidad 0105082747, declaro bajo juramento lo siguiente:

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

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

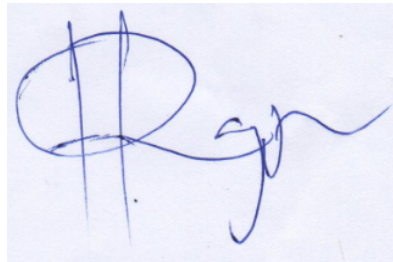


André Eduardo Orellana Erráez

Certificación

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de ARQUITECTO con el título: “*Dinámicas Urbanas y conflicto Socio/Espacial: caso de estudio Centro Comercial Batán Shopping*” ha sido elaborado por el Sr. **André Eduardo Orellana Erráez**, mismo que ha sido realizado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutor, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Contreras Escandón', written on a light blue background.

Arq. Msc. Christian Hernán Contreras Escandón

Dedicatoria

Quiero dedicar este trabajo de titulación a mis queridos padres Eduardo y Marlene eternamente agradecido por brindarme su apoyo incondicional en cada experiencia que forma parte de mi vida gracias infinitas con todo el amor de mi corazón; a mis hermanas, sobrinos, tíos, primos y amigos quienes siempre creyeron en mí y que iba a conseguir este logro los llevo siempre en mi alma.

De igual forma de manera muy especial a mi amada abuela Mamita Mariana quien desde pequeño siempre me apoyo e incentivo en este sueño de ser arquitecto, estoy seguro que desde el cielo me miras sonriendo siempre blanca, rosada, fina y delgada le quiero con mi vida por siempre.

Agradecimientos

A mi estimado Tutor Arq. Msc. Christian Contreras por su tiempo, compromiso y sus grandes ideas, fue muy gratificante para mi realizar este trabajo de titulación bajo su tutela.

Gracias Totales.

A Dios que a pesar de los problemas y circunstancias que me puso la vida delante siempre me dio la fuerza necesaria para creer en mí y llegar a cumplir con esta meta y todas las que me proponga en la vida.

“Mil veces me caí, mil veces me levantaré”.

Resumen

La distribución inequitativa del espacio ha sido causa de varios problemas socio/espaciales en las ciudades de Latinoamérica, su desarrollo se ha visto influenciado en su mayoría por un grupo social determinado, que siendo designados para tomar decisiones que supongan un crecimiento equitativo de las ciudades, sin embargo, se han presentado varios conflictos que no han permitido una regularidad total, generando entornos divididos donde la desigualdad es el factor más evidente.

La Ciudad de Cuenca, se ha desarrollado a partir de distintos discursos y criterios que han implementado quienes están encargados de regular su crecimiento, lo que ha ocasionado un contexto con irregularidades notorias, influenciada por el control que mantienen en la toma de decisiones, mismas que han sido consideradas entorno a la reproducción del capital, considerando esto como último, uno de los elementos que causa disfunción en la distribución del espacio.

Considerando esto se estudia los cambios socio/espaciales, producto de la implantación del Centro Comercial Batán Shopping (CCBS), los mismo que se analizan desde tres parámetros 1) Uso de suelo, 2) Avalúos de predios, y 3) Segregación espacial, cada uno con una metodología diferente, mapas temáticos, cuadros comparativos, sintaxis espacial (mapas axiales), respectivamente, dando como resultado una presencia leve en cambios de uso de suelo, puesto que la mayor parte de predios mantiene el mismo uso desde el año 2015, año desde el cual se realiza el estudio, hasta el año 2019, sin embargo esto no asegura que en los próximos años el uso de suelo se modifique de manera representativa, por otro lado respecto avaluos de predios, el cambio es realmente alarmante, llegando a elevar su costo hasta un 8% por metro cuadrado, referente a segregación espacial, se verifica su presencia, puesto que a pocas cuadras de centro comercial se ubica uno de los mercados mayoristas más importantes de la ciudad la feria Libre, misma que maneja un entorno bastante contradictoria al del sector que forma parte del entorno del CCBS, además de los resultados del análisis de sintaxis Espacial en donde los mapas axiales muestran una integración baja entre los dos sectores, creando una diferenciación entre los dos sectores.

Palabras clave: DINÁMICA URBANA, SEGREGACIÓN, SINTAXIS ESPACIAL, CENTRO COMERCIAL, CONFLICTO SOCIO/ESPACIAL.

Abstract

In Latin American cities, a balanced distribution of space has been the cause of several socio- spatial issues, most of which have been influenced by a certain social class, that are set up under a socio/ political scheme to make decisions leading to a balanced growth of cities, however, several conflicts have emerged that reflect the opposite, generating fragmented environments where the most evidente factor is inequality.

The City of Cuenca has grown from different approaches and concepts that have been adopted or implemented by the people in charge of managing its growth, which has led to a context whit evident inequalities, which have been influenced by the fact that they control the decision- making processe, linked to the generation of wealth, which is considered to be a dysfunctional element, such as the use and occupation of soil in the space distribution.

Considering this, the social and spatial changes caused by the deploiment of the Batán Shopping Center (CCBS) are analyzed from the perspective of three main aspects:

- 1.- Soil use
- 2.- Property appraisals, and
- 3.- Spatial segregation.

Each with a methodology based on thematic and axial maps, comparative tables, spatial syntax, etc, producing a minor impact on soil use change, since most of the properties remain in the same use since 2015, when the research was carried out until 2019. However, this does not guarantee that the use of the soil will change in the next couple of years in a significant way.

On the other hand, regarding property appraisals, the change is quite shocking, increasing their value up to 80 % per square meter.

Regarding segregation, its presence is evident, since a few blocks from the shopping center there is one of the most important wholesale markets in the city, the Feria Libre, which deals with a quite opposite environment to the sector that is part of the CCBS area, besides the results of the spatial syntax analysis, the axial maps show a low integration between the two sectors, leading to a significant leve of differences between them.

KEYWORDS: URBAN DYNAMICS, SPATIAL SEGREGATION, SYNTAX, SHOPPING CENTER, SOCIO- SPATIAL CONFLICT.

Introducción

El presente trabajo de titulación tiene como objeto el análisis de los impactos que ha causado la implantación del Centro Comercial Batán Shopping dentro del entorno donde se ubica, para el estudio se considera dos escenarios, los años 2015 y 2019, con enfoque sobre la relación de conflictos socio/ espaciales con 1) dinámica urbana, 2) incremento en el valor del suelo y 3) segregación espacial, lo cual se observa partir de tres herramientas distintas : mapas temáticos, cuadros comparativos, software, que permiten comprender el comportamiento del sector, durante los últimos años, en cuanto al uso y valor de suelo, a su vez la presencia de segregación espacial, estudiada mediante sintaxis espacial que además nos ayuda a detectar la presencia de parámetros importantes como integración, conectividad y ruta de elección, cada uno generado mediante mapas axiales donde se visualiza el alcance de conflicto en el lugar.

Problemática

La pregunta principal es ¿Cómo cambian las dinámicas urbanas y cómo se transforman por la inserción de un centro comercial en un contexto determinado?; y ¿Cómo esto se va a reflejar en las relaciones sociales, económicas, flujos viables, plusvalía, y uso de suelo?

Ya que el Centro Comercial está ubicado en una zona residencial cercano al Recinto Ferial 'El Arenal', mercado mayorista de la ciudad, en donde se produce un contraste tanto económico como social y se expresan formas que reflejan la brecha social y el impacto de la calidad de vida del sector.

Por otra parte, se evidencia una percepción arquitectónica paisajista del sector al tener un elemento de gran escala en zonas residenciales en donde se ve comprometido el medio ambiente natural y construido, así como los mismos derechos de los moradores y quienes laboran en el mismo.

0.1. Objetivo General

- Analizar los principales impactos urbanos y sociales que genera el funcionamiento actual del Centro Comercial Batán Shopping.

0.2. Objetivos Específicos

1. Analizar la bibliografía adecuada para entender dinámicas urbanas y el cambio en el entorno espacial del sector en estudio, así como también aspectos económicos y socio culturales vinculados con la temática.
2. Analizar la variación del costo del suelo, comparando dos escenarios temporales: año 2015 y 2019, con el fin de examinar el impacto que se genera en cuanto a costos en el sector a raíz de la implantación del Centro Comercial Batan Shopping.
3. Proponer una metodología, a partir de la comparación y el análisis de mapas, que permitan determinar los impactos que se han presentado a raíz del emplazamiento del Centro Comercial, con el fin de evidenciar los impactos en una zona residencial o de usos compatibles con la vivienda.
4. Generar lineamiento de acción ante el conflicto socio/espacial.

Justificación

El impacto visual, el caos vehicular, la inseguridad, entre otros conflictos que se han generado entre el sector donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Batán shopping, y el sector del mercado Mayorista “El Arenal” han sido factores importantes para incentivar a este estudio, puesto que los escenarios donde se desarrollan estos inmuebles, pese a ser tan cercanos, son completamente distintos, con el fin de entender la lógica en la que se está desarrollando el sector, se propone indagar en las causas por las que se precian efectos negativos, y encontrar los factores que provocan esto.

Es además importante considerar la falta de interés sobre el tema y por ende la ausencia de herramientas metodológicas que ayuden a detectar los conflictos socio/ espaciales que se presencian en la ciudad, viendo oportuno proponer una metodología que permita estudiar e inmiscuirse en estos problemas que forman parte del desarrollo de la ciudad.

Cabe mencionar que en primera instancia se propuso como parte de este trabajo de investigación comparar las estadísticas de costos en cuanto a los productos en venta tanto del Mercado Mayorista El Arenal como del Centro Comercial Batán Shopping, lo cual a medida que se fue indagando más acerca del tema se lo vio inoportuno puesto que después de realizar la entrevista (ver anexo 1, pág. 44) a la encargada la Lcda. Marilu Guerrero directora del Mercado Mayorista El Arenal, supo mencionar que no se ha provocado afecciones representativas en el comercio de productos de El Arenal, viendo innecesario inmiscuirse en el tema y que tal observación no influiría en el costo del suelo que es el objetivo del presente trabajo de titulación.

Metodología

Se realizaron tres formas de observación que nos ayudan al análisis de los conflictos espaciales como 1) Dinámicas Urbanas, 2) Incremento en valor del suelo y 3) Segregación Espacial.

- Para Dinámica urbana se utilizan mapas temáticos, en donde se plasma el uso del suelo que el sector tuvo en el año 2015 y el uso de suelo del año 2019, pretendiendo realizar una comparación que determine que tan importantes han sido los cambios.
- Para estudiar el valor de suelo, se realizó un cuadro comparativo que permite identificar el incremento que se han tenido desde el año 2015 hasta el año 2019, además se utiliza un mapa de escala de intensidad cromática que nos permite entender de manera más clara el efecto de esto.
- Para el análisis de segregación espacial, se emplea como herramienta metodológica la sintaxis espacial con un software llamado DepthmapX que con ayuda de mapas axiales nos permite entender el comportamiento del sector, considerando cuatro factores importantes: 1) Integración, 2) ruta de elección, 3) Profundidad y 4) Conectividad.

Índice de Contenidos

Declaración	I
Certificación	II
Dedicatoria	III
Agradecimientos	IV
Resumen	V
Abstract	VI
Introducción	VII
Problemática	VIII
Objetivos	IX
0.1. Objetivo General	IX
0.2. Objetivos Específicos	IX
Justificación	X
Metodología	XI
Índice de Contenidos	XII
Lista de Figuras	XIV
1. FUNDAMENTO TEÓRICO	1
1.1. Dinámica Urbana	1
1.2. Sintaxis Espacial	3
1.3. Segregación Espacial	4

1.4. Conflicto Socio/Espacial	6
1.5. Política Pública Urbana	8
2. ANÁLISIS DE CONFLICTO SOCIO/ESPACIAL: USO DE SUELO Y AVALÚOS	9
2.1. Observación de variables en dos cortes	9
2.1.1. Análisis de uso de suelo	9
2.1.2. Análisis de Avalúos	16
3. METODOLOGÍA PROPUESTA PARA ESTUDIO DE SEGREGACIÓN ESPACIAL Y LINEAMIENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO	21
3.0.1. Sintaxis Espacial	21
3.0.2. Integración	24
3.0.3. Ruta de elección (Choice)	28
3.0.4. Profundidad	32
3.0.5. Conectividad	36
3.0.6. Lineamiento para regulación en el valor del suelo: Recuperación de Plusvalía Urbana	40
3.0.7. Análisis de la Política Pública Local sobre Regulación del valor del suelo	41
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	45
4.1. CONCLUSIONES	45
4.2. RECOMENDACIONES	48
5. ANEXOS	49
5.1. ENTREVISTA A LA DIRECTORA DEL RECIENTO FERIAL EL ARENAL	49
Referencias bibliográficas	51
Referencias	51

Lista de Figuras

2.1. MAPA BASE USOS DE SUELO	10
2.2. USOS DE SUELO 2015	11
2.3. USOS DE SUELO 2019	12
2.4. MAPA USOS DE SUELO, RESUMEN	14
2.5. DIAGRAMA DE USOS DE SUELO	15
2.6. ESCALA CROMÁTICA	17
2.7. CUADRO COMPARATIVO DE AVALÚO	18
2.8. INCREMENTO DE AVALÚO	18
2.9. DIAGRAMA DE AVALÚO POR M2	19
2.10. CORTE TRANSVERSAL, AVALÚOS 2015-2019	20
3.1. MAPA BASE SINTAXIS ESPACIAL	23
3.2. INTEGRACIÓN 2015	24
3.3. INTEGRACIÓN 2019	25
3.4. MAPA INTEGRACIÓN, RESUMEN	27
3.5. MAPA RUTA DE ELECCIÓN 2015	28
3.6. MAPA RUTA DE ELECCIÓN 2019	29
3.7. MAPA RUTA DE ELECCIÓN, RESUMEN	31
3.8. PROFUNDIDAD 2015	32
3.9. PROFUNDIDAD 2019	33
3.10. MAPA PROFUNDIDAD, RESUMEN	35
3.11. CONECTIVIDAD 2015	36
3.12. CONECTIVIDAD 2019	37

3.13. MAPA CONECTIVIDAD, RESUMEN	39
3.14. Lienamiento local	42

FUNDAMENTO TEÓRICO

1.1. Dinámica Urbana

La definición del espacio y su organización está estructurada a partir del desarrollo de relaciones sociales. Para Swyngedouw (2014) el espacio debe conceptualizarse de doble manera, como relación social y como fuerza de producción, el autor asevera que la organización de espacio está comprendida por cuatro puntos importantes que son: 1) bienes naturales, 2) bienes colectivos, 3) formas institucionales y regulatorias y 4) unidades de capital individuales. Por otro lado, menciona que la organización territorial visto como fuerza de producción provoca una serie de efectos colectivos que buscan un beneficio individual, los procesos de circulación del capital constituyen un cambio y una reestructuración del espacio caracterizado por la interacción de unidades independientes.

Las ciudades se han expandido con los años, generando cambios dentro de lógicas formales e informales, y según distintas necesidades, tales experiencias las podemos reconocer como dinámicas, donde la reproducción del capital ha sido el motor primordial, por lo que se presupone que el desarrollo de la ciudad no siempre está basado en intereses colectivos.

Los territorios que se desarrollan con diferentes sistemas urbanos abarcan varios procesos productivos y de organización del espacio, cada uno con distintas definiciones o formas de articular la relación entre espacios públicos y privados condicionando un tipo de ordenamiento urbano, lo cual ha generado que la ciudad adquiriera proyecciones distintas en periodos de corto plazo, implementando organizaciones espaciales que dependerán de discursos y prácticas que se maneje en los modelos de producción de la ciudad.

Para Camagni (citado por Lievano, 2011) la ciudad posee un valor social, económico y cultural que se encuentra en peligro constante debido a ciertas actividades negativas, producto de procesos y decisiones a corto plazo, que han formado parte en su desarrollo, además menciona que entre los problemas que van de la mano con este desarrollo urbano se destaca la dinámica que se da en los usos y ocupaciones del suelo, ocasionados con frecuencia por la densificación urbana versus la expansión, a lo que se suma la degradación y agotamiento de recursos naturales, entre los más destacados. Por otro lado, Agulaayo, Pauchard, Azócar, & Parra (2009) señalan que parte principal del cambio existente en los usos de suelo depende del conocimiento de prácticas pasadas y proyecciones futuras.

Swyngedouw (2014) menciona que las transformaciones en los procesos de circulación de capital constituyen un cambio espacial y tecnológico, el desarrollo de fuerza productivas implican la presencia de reestructuración del espacio, además los procesos de circulación generan ciertas tensiones que influyen en dinámicas espaciales, que generan una contradicción entre la organización privada, la organización territorial históricamente producida, y la naturaleza del espacio como relación social.

Villanueva (2011) afirma que temas importantes, sobre las nuevas dinámicas espaciales en la ciudad son la movilidad residencial de personas y de trabajo, asegura que estas variables son factores que explican la conformación de nuevos procesos y forman parte del principal condicionante para la toma de decisiones en la planificación, es decir movilidad y de trabajo, como punto de enfoque para materializar nuevas y concretas formas urbanas.

Por otro lado, para Sassen (2011) la ciudad ha surgido como espacio para nuevas reivindicaciones, determinadas por el capital global que ven a la ciudad como una materia prima organizacional, y además reconoce la presencia de sectores desfavorecidos, así como de ciertos grupos con poder económico que han dominado las ciudades, reivindicando el territorio a su imagen. Estas decisiones muy extrañamente son disputadas, y analizadas en cuanto a beneficios colectivos, y se basan únicamente en una economía de alta productividad e introducción de tecnología, lo que ha conllevado a presenciar ciertos conflictos relacionados con la injusticia e inequidad, creadas para favorecer a élites urbanas dejando de lado necesidades de grupos comunes y más vulnerables de la población.

Sassen (2011) asegura además que las ciudades grandes se han convertido en un territorio estratégico para dinámicas urbanas. Para la autora la reproducción del capital tiene mucho que ver con los efectos negativos que se han presentado en ciertos sectores, se refiere a la presencia de procesos y mercados en las ciudades intermedias y grandes que han generado una expansión del sector internacionalizando la economía urbana, con lo que se ha impuesto nuevos criterios de valorización de precios para distintos productos y servicios.

Por otro lado, el comercio empezó a ser una de las causas relevantes para el desarrollo de la economía en las ciudades, provocando cierto interés por crear espacios donde esta actividad prime, el comercio empezó a ocupar espacios muy representativos respecto a construcciones, expandiéndose de una manera bastante notoria, donde la tecnología es su mayor aliada, utilizándola de tal manera que se posea como atractiva, para así fomentar el consumo en la población. Las empresas con capacidad alta para generar utilidades ha fomentado un escalamiento de precios en el espacio comercial y servicios industriales, provocando una fragilidad en ciertos sectores a la hora de mantener empresas con capacidades modestas de generación de utilidades, y el consiguiente desplazamiento de comercios de menor escala, como tiendas de barrios, que satisfacen necesidades locales por boutiques, restaurantes entre otros, para complacer las necesidades de élites, y la incorporación de estilos de vida en el sentido liberal, con poderes económicos importantes, quienes con el manejo de la reproducción del capital modifican el territorio a conveniencia (Chung, Inaba, Koolhaas, & Leong, 2001).

Los distintos discursos y criterios, del trasfondo de las políticas públicas que regulan el crecimiento de la ciudad de Cuenca, han influenciado de manera significativa en su desarrollo, provocando una distribución desigual del territorio, donde el comercio ha sido uno de las razones más sobresalientes de este fenómeno, esto ha permitido experimentar constantes modificaciones en el uso de suelo, por lo que se ve necesario estudiar cuales son las consecuencias que estas dinámicas han traído consigo, resaltando lo que Villanueva (2011) menciona a cerca de uno de los fenómenos más notorios, a causa de estas dinámicas que son, los componentes de movilidad, y a su vez tomando lo dicho por Sassen (2011) sobre las dinámicas donde la densificación de comercio prima.

Considerando lo expuesto por los dos autores se propone estudiar la dinámica urbana en un tramo de la ciudad de Cuenca, que por varios años ha mantenido una densificación comercial notoria, delimitado por: al norte, la Avenida Unidad Nacional, al sur la Avenida de las Américas, hacia el este la Avenida Remigio Crespo Toral y al Sur la Calle el Batán, en donde además se utiliza como elemento importante el Centro Comercial Batán Shopping (desde ahora CCBS), pretendiendo analizar los cambios que se han producido en el sector a partir de su implantación, El estudio se efectúa a partir de la observación de 1)cambio de usos de suelo, 2) impacto sobre los avalúos de predios y 3)conflictos espaciales.

1.2. Sintaxis Espacial

El termino sintaxis espacial es empleado por primera vez en Londres en el año 1990, por Bill Hillier, quien en busca de entender la relación existente entre población y espacio plantea el estudio sobre la 'lógica social del espacio', esta teoría se enfoca en el análisis de configuraciones espaciales (Orellana, 2015).

En el espacio se crea cierta influencia a partir de la interacción entre habitantes, enfocándose en esto, la sintaxis espacial pretende entender como la actividad humana y las relaciones espaciales de la sociedad, se pueden observar o plasmar en diferentes configuraciones y en las distintas formas que adquieren ciertos escenarios construidos (Rosas, Orlando, Chirino, & Luz, 2013). La sintaxis espacial para su análisis se apoya en la manera en que se representa el espacio urbano mediante gráficos de comunicación, para interpretar la forma en la que se estructura urbanamente la ciudad y los comportamientos humanos en la misma (Orellana, 2015).

Cueva (2013) se refiere a la sintaxis espacial como una herramienta que a partir del uso de gráficos nos permite analizar la configuración del espacio e interpretar el comportamiento de individuos a partir del uso de 1) mapas axiales, 2) mapas convexos, 3) análisis de isovista, 4) grafos justificados y de visibilidad.

Pretendiendo estudiar el efecto que ha causado la implantación del CCBS, en el sector se propone hacer uso de un software, Depth Map, creado como herramienta principal para un análisis de sintaxis espacial, el cual ayudará a determinar con exactitud ciertas variables, que permitirán analizar la configuración del espacio.

1.3. Segregación Espacial

La categoría de segregación espacial hace referencia a diferenciación, enmarca una falta de equidad en la distribución del territorio, dichas desigualdades suponen un criterio de jerarquización social, puesto que las limitaciones que existen entre clases sociales son uno de los principales motivos de una diferenciación en el territorio (Cervio, 2015).

Los efectos que causan esta división territorial pueden ser vistos como negativos o positivos. Si hablamos sobre el campo residencial donde individuos voluntariamente optan por vivir en urbanizaciones, llega a ser un factor negativo ya que se convierte en una motivación socio/ económica que permite tener acceso a áreas privadas, excluyendo a quienes no tienen un similar poder adquisitivo en sectores privatizados para vivir, además de limitar la participación y contacto con el resto de la población lo que genera discriminación y rivalidades entre clases sociales, que se expresan en el espacio construido en la ciudad (Bayona, 2007).

Roitman (2003) asegura que la segregación no es un fenómeno nuevo, si no que viene acoplado con la historia de las ciudades, esta segmentación de la sociedad se expresa por distintas formas, entre las que se involucran las diferencias entre culturas, etnias, religiones, economía, movilidad, entre otras, que generan distintas formas de usos y acceso del espacio, como se menciona antes es el poder adquisitivo el factor más evidente para este fenómeno, dando opción a que ciudadanos con poder económico tengan la facilidad de escoger sectores donde residir mientras que quienes no cuentan con un poder adquisitivo han sido segregados en zonas desfavorecidas. Además, el autor menciona que la gestión del Estado tiene mucho que ver con esto, puesto que define relaciones entre el territorio y sus habitantes, donde da paso a la existencia de lugares que se excluyen del resto de la ciudad o permiten privilegios a grupos al que pertenecen.

Carman, Vieira, & Segura (2013) en su análisis sobre segregación espacial determinan cuatro prácticas que se expresan en las ciudades:

1) Segregación acallada que se da cuando la acción es voluntaria, no dependen de prácticas políticas sino más bien son practicas silenciosas generadas por decisión propia de un grupo de individuos, como por ejemplo urbanizaciones privadas que consideran excluirse de forma voluntaria por seguridad, como la urbanización los Cerezos, Colinas de Chaullabamba, entre otras que han utilizado mecanismos como portones eléctricos, controles de seguridad, cercas eléctricas, donde los propietarios de las viviendas son las únicas personas que permiten el acceso o no de personas externas.

2) Segregación por default hace referencia a efectos socio/espaciales dados por un abandono del Estado, a causa de un déficit de políticas en un sector social y que tienen una relación y expresión con y en el espacio. Como por ejemplo zonas alejadas a la urbe, principalmente en el campo, donde el Estado no se pronuncia permitiendo que estas se desarrollen con total autonomía, sin infraestructura adecuada, sin equipamientos, sin buena conectividad vial, entre otros.

3) Segregación presuntamente indolente o positiva son procesos de auto segregación de una clase social, que tiene una expresión formal en edificios, urbanizaciones, barrios, en el caso de la ciudad de Cuenca se puede hacer referencia a sectores como Chaullabamba, donde vive una población de poder adquisitivo alto, por otro lado esta Totoracocha, que es un sector de clase media baja o el Barrio el Vecino, sector de clase baja, pese a que pertenece al centro histórico de la ciudad.

4) Segregación agravada que es la suma de varios factores de segregación donde se presencia enmarcadas situaciones socio/ espaciales, que impactan un mismo sector, y se pueden identificar por la existencia de violencia. Como por ejemplo en la ciudad de Cuenca el sector conocido como Morocho Quigua, en Guayaquil el Suburbio, lugares alejados de cierta manera donde al Estado no se le permite regular el desarrollo.

Cuenca es una ciudad afectada por este fenómeno, generando una marcada diferencia de clases sociales, y dentro del sector estimado además del CCBS, que es un centro comercial destinado de alguna manera para personas con poderes adquisitivos altos, está emplazado unos de los mercados mayoristas más importantes de la ciudad La Feria Libre, donde el comercio que se maneja es enfocado en familias de extracto adquisitivo medio y bajo, por las características de sus costos, siendo estas 1) Conectividad, 2) Integración, 3) Profundidad y 4) Ruta de elección, las dos primeras nos permitirán analizar la presencia o no de segregación espacial en el sector y las dos siguientes nos permiten estudiar los posibles conflictos que se pueden generar por caos vehicular.

1.4. Conflicto Socio/Espacial

Uno de los conflictos sociales más relevantes se da por la división desigual del espacio a lo que Duhau (2003) menciona “la división social del espacio tiene como componente fundamental la característica de ser la expresión espacial de la estructura de clase o de la estratificación social” (pág. 179). La distribución del espacio viene influenciada por una jerarquización social teniendo como consecuencia niveles de desigualdad notables en el territorio, lo que marca puntos de distancia entre grupos sociales, generando de cierta manera una diferenciación en las posibilidades de accesos a bienes y servicios, causa por la cual se presenta distancias entre la interacción de sujetos (Cervio, 2015).

La desigualdad en la distribución de bienes y servicios es un punto importante de estudio dentro de los conflictos socio/espaciales, ya que son parte primordial para la vida del ser humano. De esta manera Ordóñez (2018) asegura que la distribución espacial en las ciudades en su mayoría depende del crecimiento urbano y económico, primando intereses monopólicos que se exponen mediante supuestas empresas públicas, que venden un discurso falso donde la sociedad será la benefactora.

Por otro lado Pérez (2000) asevera que los servicios dependen de una doble situación:

1) La distribución territorial, asentamientos y actividades de la población, donde los servicios se localizan dentro de la ciudad, aunque no en todos los lugares, tal distribución se basa en la combinación de la localización de servicios y de quienes la necesitan.

2) Distribución social de servicios, encargada de establecer quiénes, y en qué condiciones es posible acceder a ellos, dependiendo de un ordenamiento donde se regula las condiciones de acceso, mantenimiento, gestión, entre otros, por lo que la significación real social de esta distribución se ve influenciada por condiciones socio/económicas.

Pérez (2000) asegura además que estos mecanismos pueden ser la causa de la existencia de exclusión de servicios por la presencia de ciertas condiciones institucionales como las tarifas a pagar para el acceso, ingreso y manutención. Por otro lado, la privatización de servicios a causado ciertas desigualdades en la sociedad, donde el poder de grupos con interés individuales imponía a través del Estado y sus niveles de gestión ciertas políticas para obtener beneficios, generando de esta manera una inequidad en la distribución de lo que se supone debería estar al alcance de toda la sociedad.

Soldano (2005) determina como principales desencadenantes de una sociedad desigual a las restricciones denotadas por el funcionamiento de mercados de trabajo, reducción de redes sociales, informalidad urbana, entre otros. A su vez Sánchez (2012) menciona que las ciudades poseen un modelo de procesos de urbanización en crisis, sin forma, ni sentido, que favorecen a la concentración de población y a la reproducción del capital, provocando desequilibrios territoriales y desigualdades sociales.

Harvey (2006) afirma que el reajuste del espacio, forma parte de soluciones donde el capital es considerado como el autor principal, enfocándose en su acumulación a través de producciones y devaluaciones selectivas que son la causa principal de la presencia de desigualdades en el espacio, es entorno al desarrollo, producción, sobreacumulación del

capital, que se configura el espacio, buscando resolver posibles conflictos de sobreacumulación que pueden provocar una crisis capitalista.

De igual manera es importante resaltar que parte de los impactos socio/espaciales son las implementaciones de cierto tipo de proyectos urbanos, que son guías de una restructuración urbana, a partir de los cuales se busca revalorizar los inmuebles, se modifica la rentabilidad del suelo, se presencia dinámicas urbanas, producto de lo cual aparecen conflictos sociales que inducen fenómenos como la expansión urbana, problemas económicos, violencia, inseguridad, exclusión social, segregación espacial, privatizaciones de servicios públicos, pobreza, entre otros, provocando una elitización del espacio, en la que los actores tanto públicos como privados dan paso a ciertas alianzas en donde prima intereses de grupos de control y privilegiados.

Los llamados, usos asociados a centros comerciales forman parte importante de los procesos de dinámicas urbanas, ya que la implantación de estos son muchas veces un impulso para que en su interior y entorno aparezcan diferentes tipos de comercio, tal acumulación de usos comerciales provoca nuevas centralidades. Aparte de modificar la imagen urbana del sector donde se emplazan, son causantes de una fragmentación urbana ya que son manejados por monopolios, lo que los vuelven lugares privados por una homogeneidad social muy notoria, además que desplazan y remplazan bienes culturales y contemporáneos en las ciudades, como parques, plazas, centro de la ciudad, lugares públicos, negocios tradicionales, mercados, entre otros, adquiriendo mayor relevancia para grupos de consumo e influenciado el desarrollo urbano, lo que ha promovido un crecimiento hacia la periferia de la ciudad (Lulle & Paquette, 2017).

Los conflictos espaciales forman parte de las ciudades, Cuenca es una ciudad que se ha visto bastante influenciada por crecimiento irregular que ha hecho una ciudad insegura, desigual y donde es notorio la elitización, la segregación espacial, la expansión urbana desmedida, la contaminación, entre otros.

Tomando en cuenta los distintos problemas ocasionados en la ciudad por la naturalización de irregularidades. En cuanto a su desarrollo se propone analizar tres componentes importantes, dentro del sector de estudio, dinámica urbana, costo de suelo y segregación espacial, sustentando el estudio en cartografías, que evidencien la presencia de estos, a raíz de la implantación del Centro comercial Batán Shopping.

1.5. Política Pública Urbana

El desarrollo de las ciudades lleva consigo diferentes problemas tales como, estratificación, expansión, desigualdad, impactos, entre otros, viendo necesario dar soluciones a estos conflictos, aparecen las llamadas políticas públicas, con el fin de producir una ciudad con distribución equitativa y ordenada, donde se plantean crear leyes que determinen la manera en la que debe evolucionar la ciudad, pensando como un bien común.

Las políticas públicas urbanas son planes o acciones proyectadas que tiene como principal actor al Estado, generando un instrumento mediante el cual se puede regular el territorio, son espacios de mediación que tiene como objetivo resolver ciertos conflictos concretados por un grupo determinado, que busca construir realidades acordes a lo que consideran necesario (Barenboim, 2012).

Para Cervio (2015) la política pública es la manera de seleccionar, clasificar y gestionar relaciones entre cuerpos y espacios, por una sociedad, en una temporalidad histórica, asegura que las políticas públicas poseen una lógica clasicista, dicho de otra manera manejan un discurso excluyente, que provoca una segregación al momento de ordenar el territorio. Sánchez (2012) asevera que la forma de reproducción del capital, es la base principal para crear un discurso ideal en forma de planes, programas y proyectos que entienden a la ciudad únicamente como mercancía, pretendiendo hacerla rentable ante inversionistas, proyectando un discurso de un supuesto desarrollo urbano, lo que ha provocado crear políticas públicas que obedecen a intereses de grupos dominantes por encima del bien común.

Por otro lado, Torres & Rojas (2016) exponen que los modelos de planificación urbana no son pensados como opciones para solucionar conflictos sociales dentro del territorio, sino más bien aseguran que estos modelos conciben el territorio con fines específicos, donde el modelo de regulación pasa responsabilidades públicas a entidades privadas, en calidad de servicios públicos, con excusa de una reinversión para satisfacer necesidades sociales. Díaz (2017) asegura que analizar el rol que cumple el sector privado, los grupos sociales, políticos, económicos y el Estado es primordial para entender el discurso que manejan y las consecuencias que trae las decisiones tomadas a la hora de implantar políticas que sean referentes al desarrollo económico de la ciudad, sobre todo porque en la actualidad la extensión urbana está fuertemente influenciada por un urbanismo neoliberal, lideradas por el interés económico, donde el Estado influye en las condiciones legales, políticas y económicas, usándolas como estrategias de revitalización en la ciudad para justificar proyectos que benefician a una parte minoritaria de la población.

ANÁLISIS DE CONFLICTO SOCIO/ESPACIAL: USO DE SUELO Y AVALÚOS

2.1. Observación de variables en dos cortes

Se observa 3 factores importantes que permitan determinar las consecuencias que ha traído consigo la implantación del CCBS. Han sido consideradas a partir de las hipótesis de posibles consecuencias desfavorables existentes en el sector, como la presencia de 1) segregación espacial, 2) conflictos socios espaciales, 3) cambios de usos de suelo, principalmente. Para el análisis se comparan dos escenarios temporales que a partir de la información permitieron estudiar los impactos, primer escenario el año 2015, antes de la implantación del CCBS y segundo en el año 2019, después del funcionamiento activo del mismo, a su vez se determina un sector de estudio (ocho cuadras) (ver fig. 2.1, pág.10) que están delimitadas entre la Av. De las Américas y la Unidad Nacional.

2.1.1. Análisis de uso de suelo

Para el análisis se realiza un mapa de uso de suelo, representado sobre una ortofoto de la ciudad obtenida del INEC por cada escenario existente, donde la información se obtuvo previamente con ayuda de un levantamiento fotográfico, para el mapa del año 2019, y del visor digital Google Maps, para el año 2015. También se utiliza la Ortofoto más actual con que se puede contar que es del año 2015. INEC

- En los mapas se especifican cinco categorías de uso:
1. Uso de Comercio.
 2. En construcción.
 3. Uso de Vivienda-Comercio.
 4. Uso para Vivienda.
 5. Uso Recreativo.

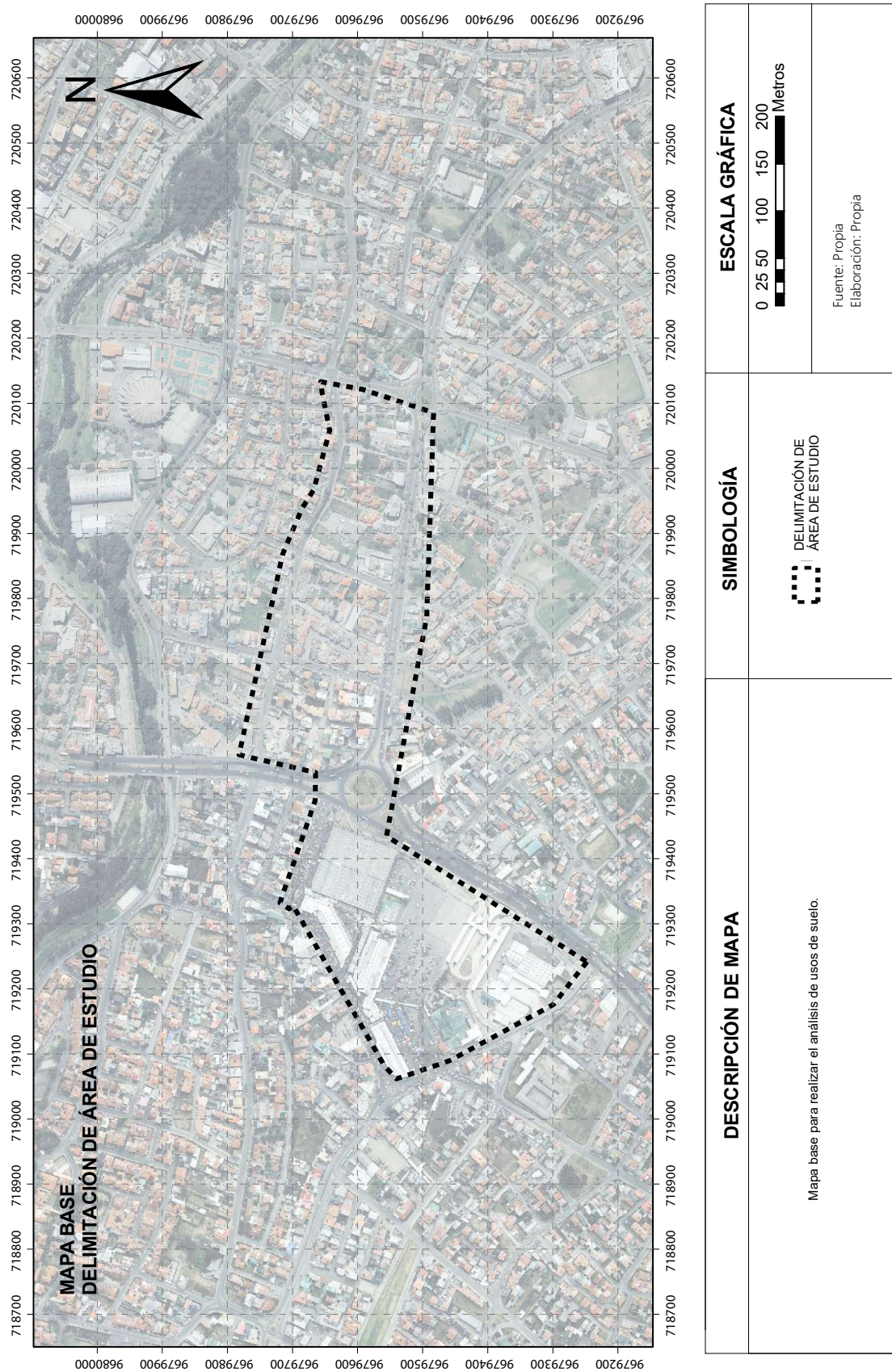


FIGURA 2.1: MAPA BASE USOS DE SUELO

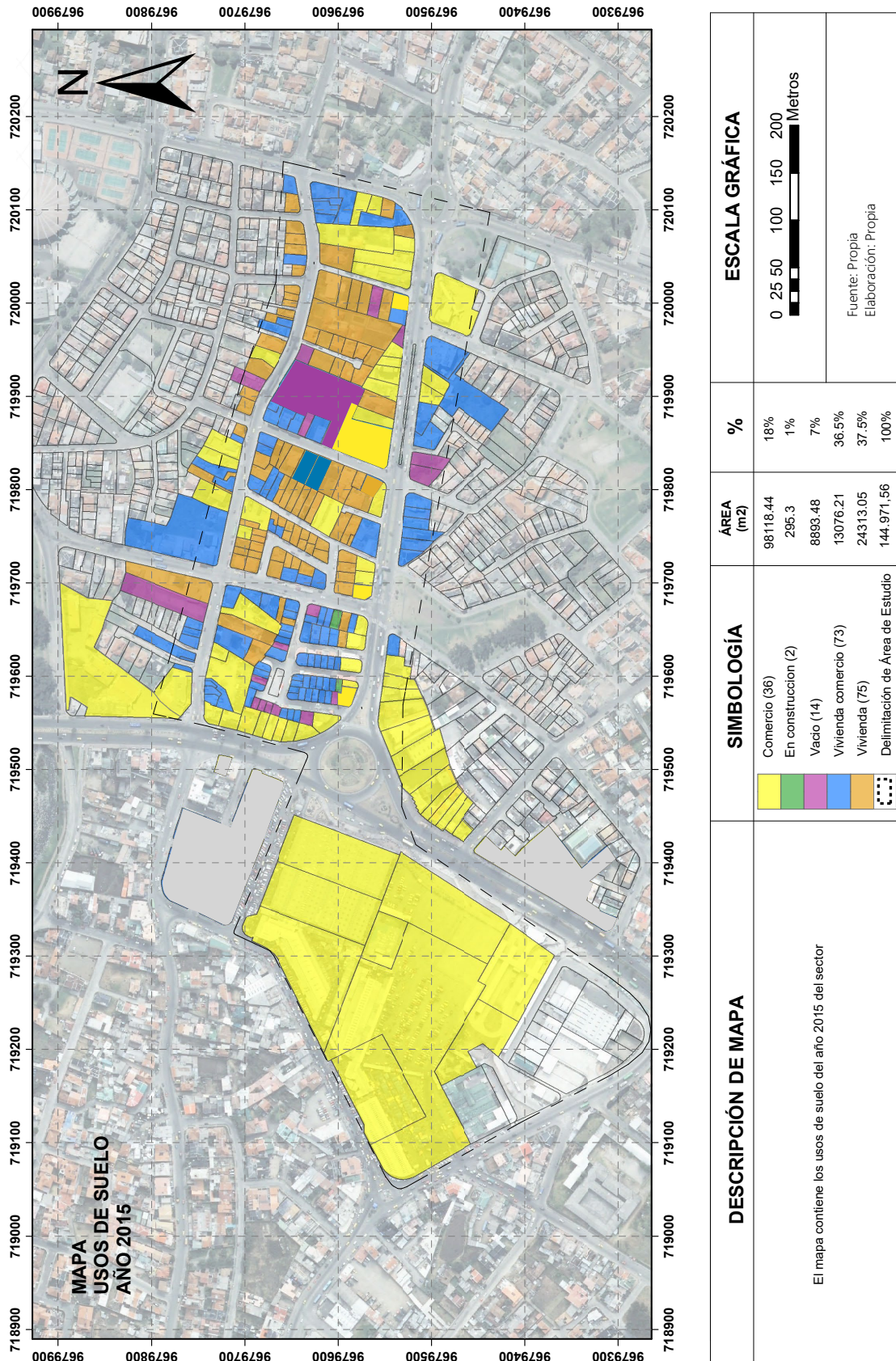


FIGURA 2.2: USOS DE SUELO 2015

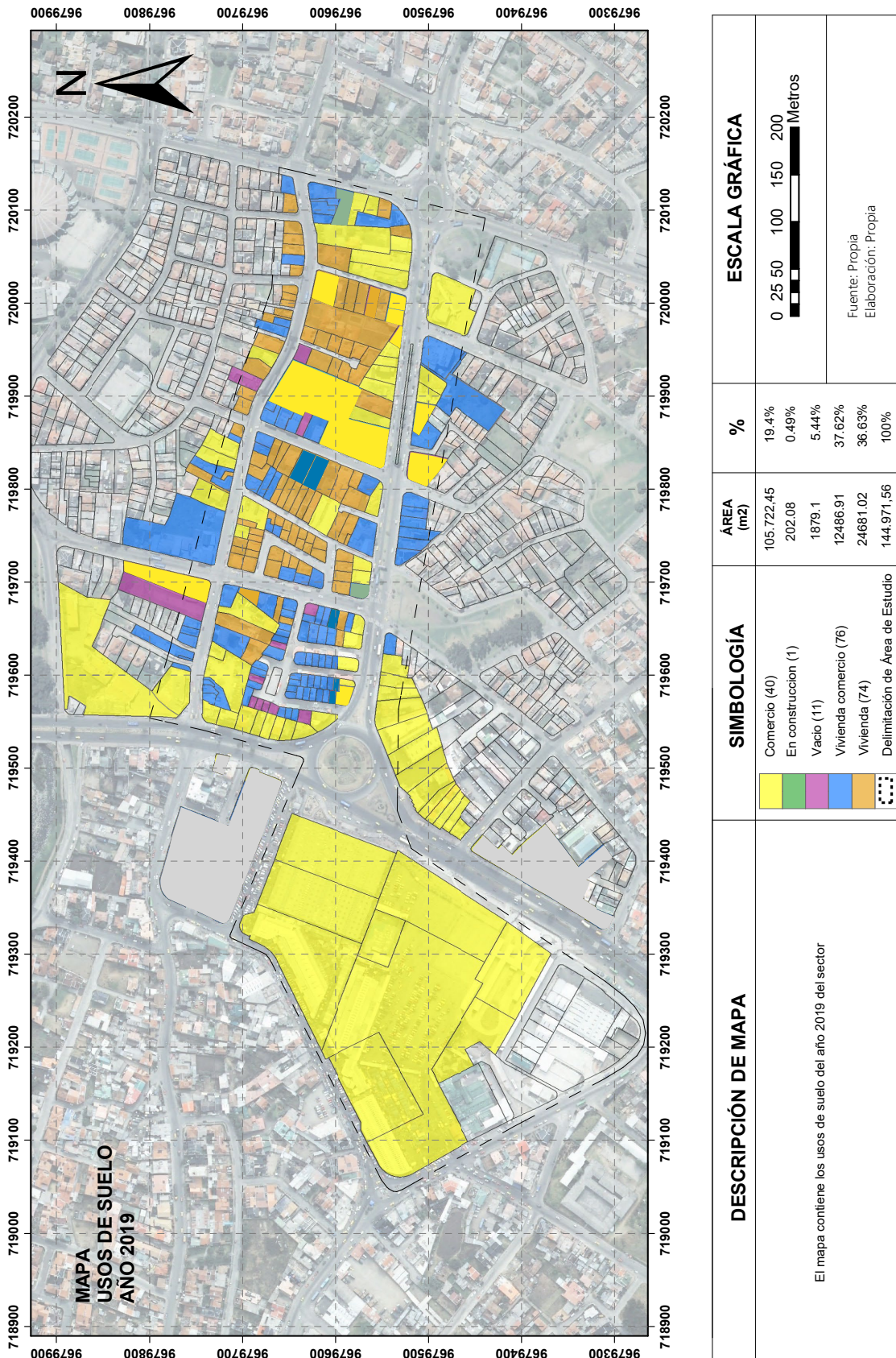


FIGURA 2.3: USOS DE SUELO 2019

TABLA 1

TABLA COMPARATIVA				
Uso de Suelo	2015	2019	Diferencia	Área actual
Comercio	18 %	19 %	-1,40 %	105722,45
Construcción	1 %	0,49 %	0,51 %	202,08
Vacíos	7 %	5,44 %	1,56 %	1879,1
Vivienda-Comercio	36,50 %	37,62 %	-1,12 %	12486,91
Vivienda	37,50 %	36,63 %	0,87 %	24681,02

Tabla 2.1: TABLA COMPARATIVA.

Fuente: Orellana, 2019.

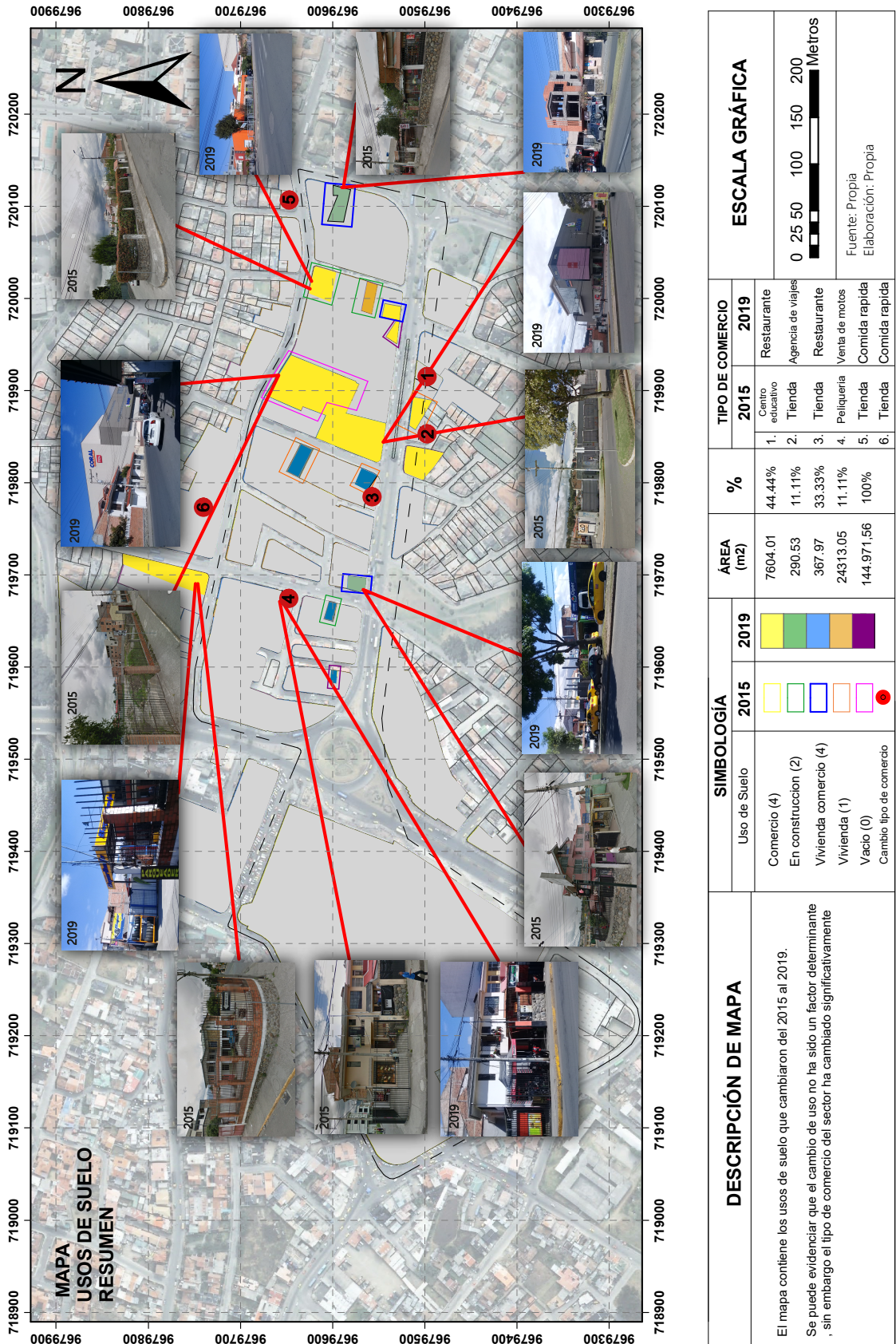


FIGURA 2.4: MAPA USOS DE SUELO, RESUMEN

No se evidencia una variación destacable en el cambio del uso de suelos sin embargo se aprecia que, en cuanto a comercio, existe un aumento de 1.4 % para el año 2019, los lotes en proceso de construcción disminuyen 0.51 %, los vacíos 1.56 %, las edificaciones de uso mixto aumentan 1.12 %, en vivienda disminuyen 0.87 %. (ver tab. 2.1, pág.13)

Por otro lado, pese al que cambio de uso de suelo respecto a comercio no es alarmante, es el tipo del comercio el que se modifica, en algún caso crece, mientras que en otros prima el comercio de comida.

Diagrama de usos de suelo

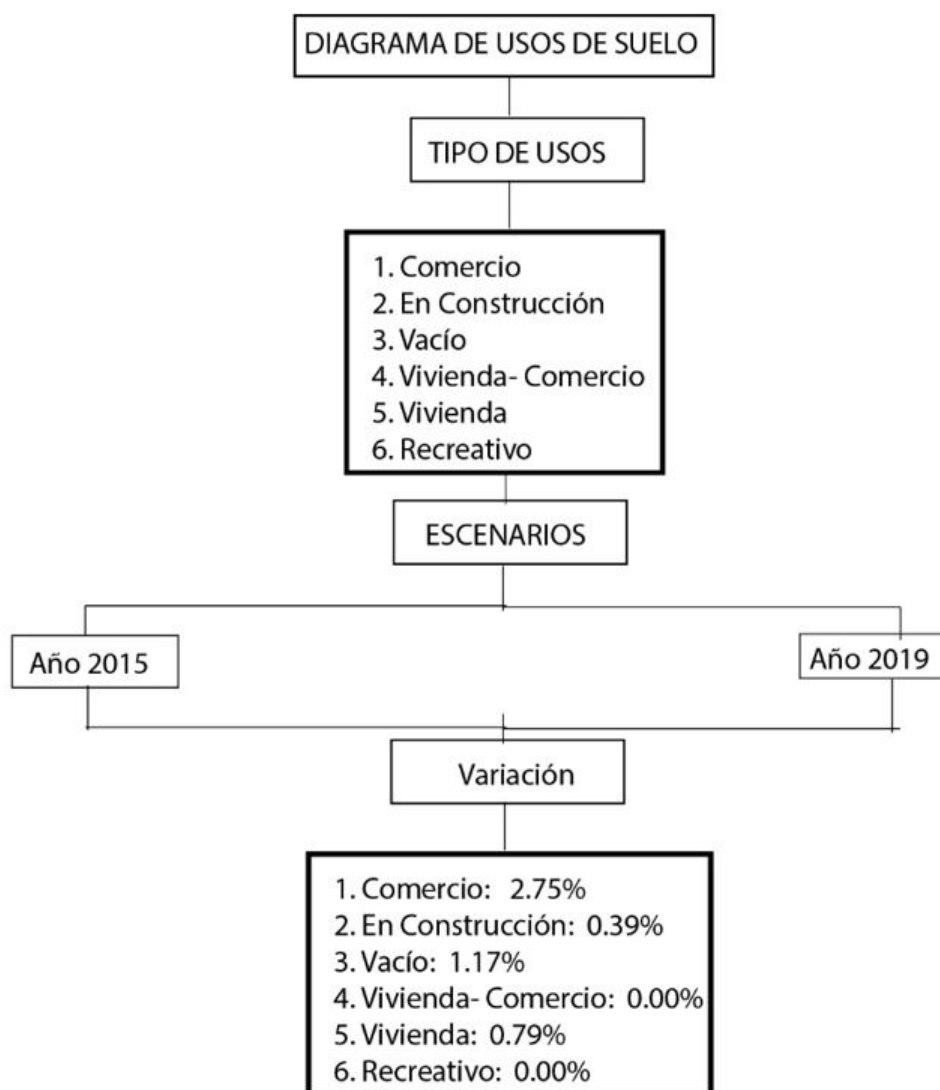


FIGURA 2.5: DIAGRAMA DE USOS DE SUELO

Fuente: Orellana, 2019.

2.1.2. Análisis de Avalúos

En cuanto al análisis de avalúos, respecto a valores de costo sobre construcción y terreno, se obtuvieron datos desde la Municipalidad de Cuenca, para el año 2015, y para el año 2019 se adquiere la información de la plataforma de Cuenca Digital. (<http://ide.cuenca.gob.ec/geoportal-web/viewer.jsf>)

Para este estudio se realiza un corte transversal, con el fin de adquirir una muestra que nos permita evaluar de manera eficaz el costo de construcción y terreno en el sector. Se obtiene 26 predios que serán evaluados con ayuda de una tabla comparativa, en la que se especifica:

1) 1) Avalúo total: La suma en m² del costo de construcción más el valor del terreno, obtenidos con la división del valor total del inmueble, para el total del área de construcción y del valor total de predio, para el área total del lote, respectivamente. Los valores obtenidos están dados en dólares por m².

$$A = CC + CT$$

$$CC = AC / C$$

$$CT = AT / T$$

Donde:

A = Avalúo Total.

CC = Costo de Construcción.

CT: Costo de Terreno.

AC= Avalúo de construcción.

C= Área total de construcción.

AT= Avalúo del Terreno.

T= Área total de terreno.

Diferencia de Avalúo: Es el resultado de la diferencia entre el A del año 2015 y el A del año 2019.

$$DA = A1\ 2015 - A2\ 2019$$

Donde:

DA= Diferencia de Avalúo.

A1 2015= Avalúo total del año 2015.

A2 2019= Avalúo total del año 2019.

Porcentaje: Determinado por el valor dado por la diferencia de avalúos, multiplicado por 100 y dividido para la suma total de la diferencia (DA) de todos los predios.

$$P = (DA * 100) / ST$$

Donde.

P= Porcentaje

DA= Diferencia de Avalúos.

ST= Suma total de la diferencia de avalúo, de todos los predios.

El cuadro comparativo y a su vez el mapa, representa mediante una escala cromática el valor del suelo respecto a cada escenario, se utiliza una gama de colores en tonos naranjas en donde el valor más alto de cada año está representado por el tono más encendido mientras que el más tenue representa aquellos de menos valor.

Rango de Valores

Costo por m ²	
	\$ 200-300
	\$ 300-400
	\$ 400-500
	\$ 500-600
	\$ 600-700

FIGURA 2.6: ESCALA CROMÁTICA

Fuente: Orellana, 2019.

Cuadro Comparativo de Avalúo

Avalúo total 2015 \$/m ²	Avalúo total 2019\$/m ²	Promedio de Avalúo \$/m ²	Variación en %
500,39	572,89	72,50	4,20 %
400,00	513,03	113,03	6,54 %
400,00	547,80	147,80	8,56 %
471,45	577,94	106,49	6,17 %
549,99	660,65	110,66	6,41 %
355,88	402,47	46,59	2,70 %
378,71	403,78	25,06	1,45 %
374,14	424,05	49,92	2,89 %
345,97	386,71	40,73	2,36 %
331,56	373,74	42,18	2,44 %
342,43	401,01	58,58	3,39 %
331,36	367,73	36,36	2,11 %
343,61	442,72	99,11	5,74 %
294,36	383,86	89,50	5,18 %
314,07	399,73	85,67	4,96 %
234,92	388,06	153,14	8,87 %
221,41	265,59	44,18	2,56 %
314,26	355,45	41,19	2,38 %
358,53	350,46	-8,07	-0,47 %
351,47	412,83	61,36	3,55 %
379,88	447,00	67,12	3,89 %
370,01	363,04	-6,97	-0,40 %
420,37	457,79	37,42	2,17 %
338,88	399,34	60,46	3,50 %
373,57	420,49	46,92	2,72 %
317,93	424,15	106,22	6,15 %
Suma Total		1727,18	3,85%

FIGURA 2.7: CUADRO COMPARATIVO DE AVALÚO

Fuente: Orellana, 2019.

Incremento de Avalúo

Aumento por m ²	Variación en %	Área
>100	23,07%	11017,7
<100	76,92%	44018,90

FIGURA 2.8: INCREMENTO DE AVALÚO

Fuente: Orellana, 2019.

En cuanto a los lotes que han sido observados, los 26 sufren modificaciones en costo por m², el 23,07% de los lotes poseen una variación mayor a \$100 por m², mientras que el 76.92% sufren modificaciones en sus valores, menores a los \$100 por m².

Esto se puede apreciar de manera más clara por medio del corte transversal realizado en el sector de estudio, donde mediante la comparación de los dos escenarios se observa el aumento del valor del suelo, a través de la escala cromática. (ver fig. 2.10, pág.20)

Diagrama de usos de suelo

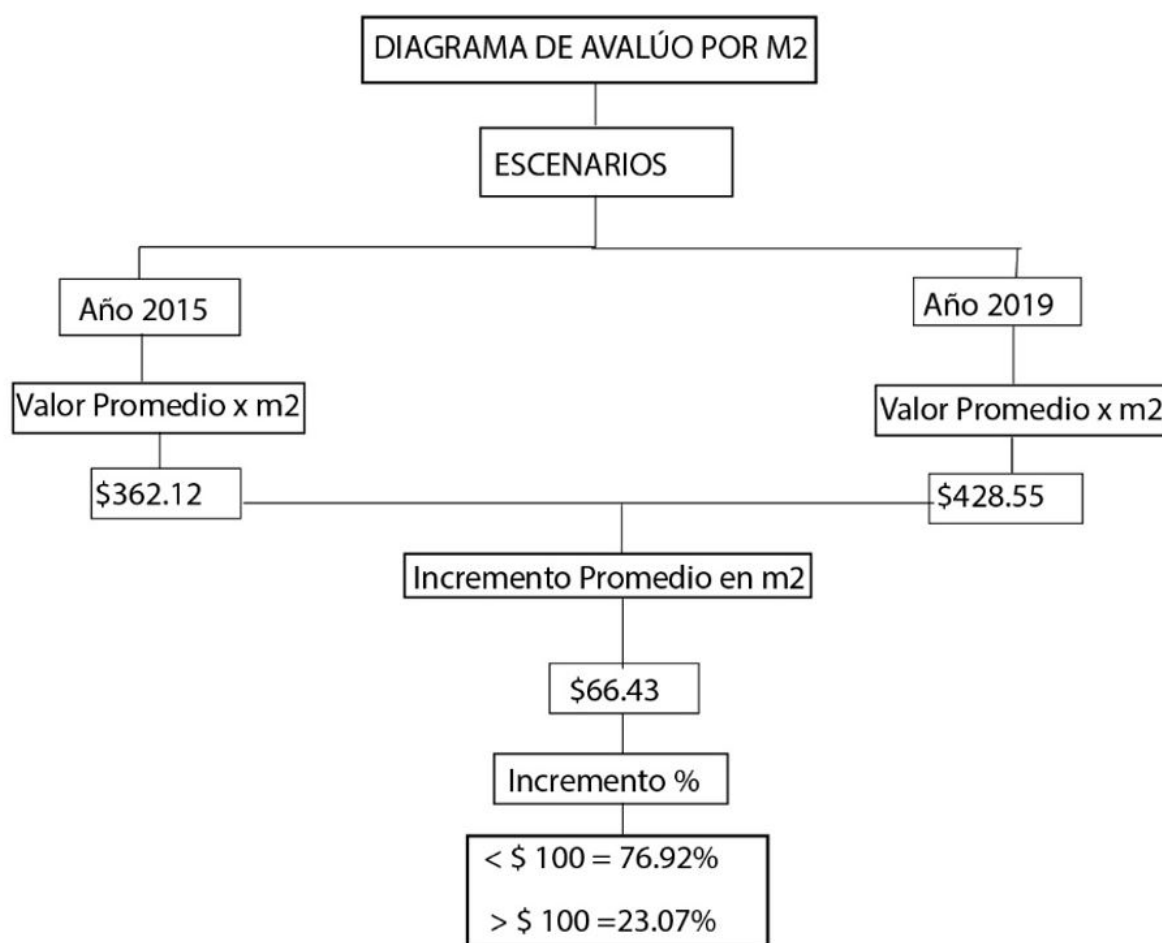


FIGURA 2.9: DIAGRAMA DE AVALÚO POR M2

Fuente: Orellana, 2019.

Mapa de Avalúos

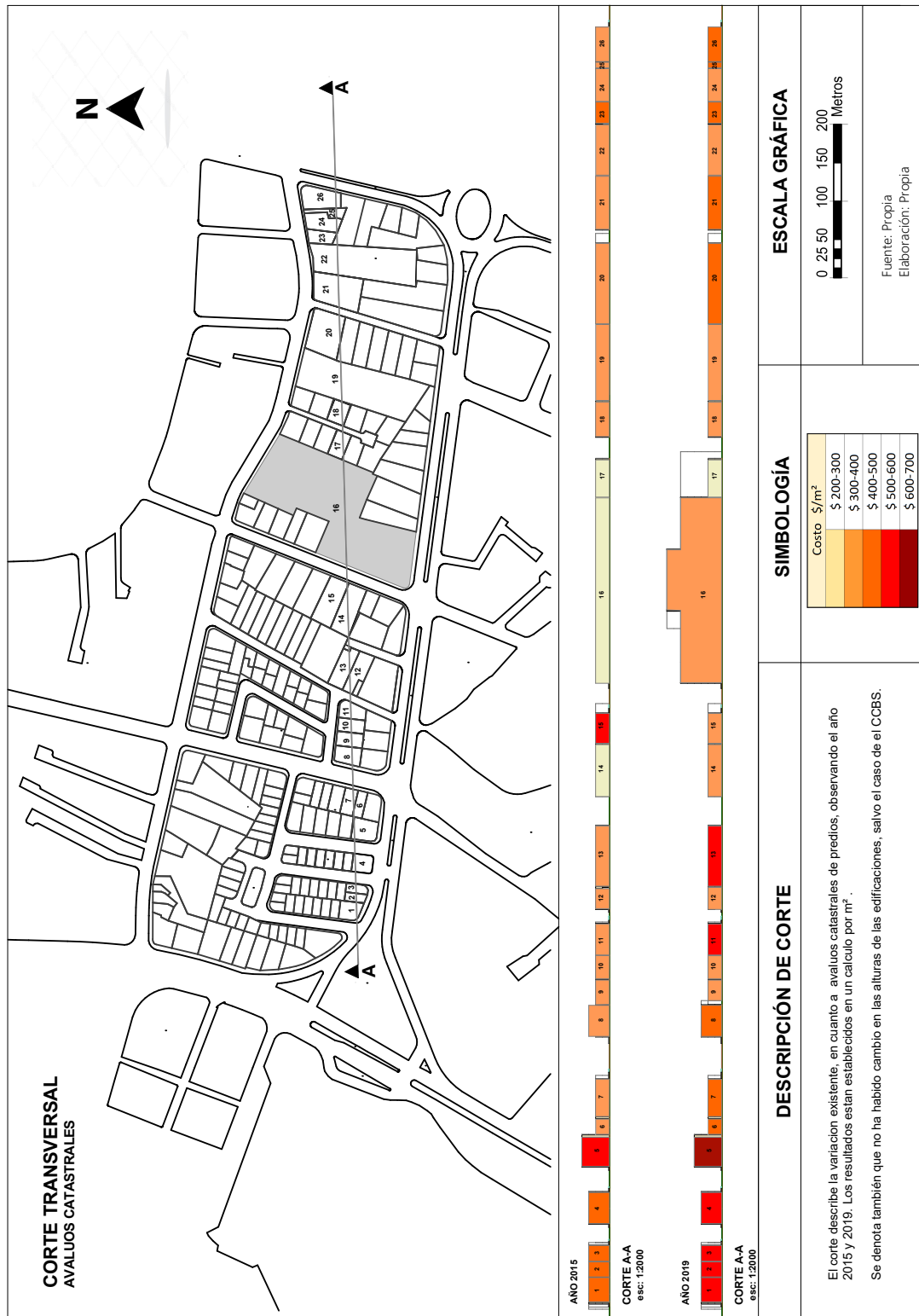


FIGURA 2.10: CORTE TRANSVERSAL, AVALÚOS 2015-2019

METODOLOGÍA PROPUESTA PARA ESTUDIO DE SEGREGACIÓN ESPACIAL Y LINEAMIENTO PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

3.0.1. Sintaxis Espacial

El análisis de sintaxis espacial se configura, de manera principal, entorno a las dos vías más importantes del sector, la Av. De las Américas y la Av. Remigio Crespo Toral que son parte primordial de conexión del Mercado Mayorista El Arenal y el Centro Comercial Batán Shopping, respectivamente.

Por otra parte, se estudia, además, el comportamiento que poseen las vías internas del CCBS con respecto a aquellas que lo conectan directamente con el exterior, la Calle Santa Cruz y la Calle el Batán.

Para un tercer análisis se emplea la sintaxis espacial y como herramienta principal el software Depthmap X, donde se examinan las relaciones existentes entre componentes del espacio, esto permite generar mapas axiales, los cuales representan gráficamente datos espaciales sobre conectividad, integración, selección (choice) y profundidad, sobre el delimitado espacio.

El estudio de segregación basa su enfoque en la hipótesis de una posible segregación en el espacio, esto considerando lo que como ciudadanos percibimos, visualmente, del entorno tan contradictorio que existe en el lugar de estudio, por un lado el sector que rodea el Mercado Mayorista el Arenal, en donde se proyecta edificaciones desgastadas, desorganización en las aceras provocadas por comercio informal, insalubridad, inseguridad, entre otros, mientras que el entorno que rodea el CCBS se torna completamente distinto, el comercio informal es mínimo, las edificaciones mejor conservadas, las viviendas de dos plantas aun forman parte del contexto, las vías se mantienen limpias, organizadas, entre otras características, que conciben una idea de la presencia de segregación.

Es por esto que se propone utilizar como herramienta de análisis, la sintaxis espacial, metodología con la cual por medio de un software permite estudiar el espacio y la manera en la que se comporta, mediante el análisis vial de un sector, los resultados se pronuncian en con 4 factores, integración, ruta de elección, profundidad y conectividad. Con los que, a partir de un estudio de todos los factores, en conjunto, se pretende determinar la presencia

o no de segregación.

Como punto de partida se crea un mapa base de sector de estudio, que contenga vías, manzanas y predios. (ver fig. 3.1, pág.21)

Para estudiar el año 2015 se crea un mapa base que no considera el emplazamiento del CCBS, con el fin de evaluar el comportamiento del sector antes del funcionamiento de Centro Comercial.

Para el análisis del comportamiento del año 2019, se implementa rutas internas, de salida e ingreso, del CCBS, con el objeto de visualizar los comportamientos a raíz de su apertura y funcionamiento.

El software consta de 4 parámetros de análisis, integración, ruta de selección (choice), profundidad y conectividad que trabajan en rangos y se representan en una escala cromática, definiendo distintos valores, es decir cada valor será determinado por un color diferente, permitiendo representar el rango en el que se encuentra, donde el valor más alto está representado por el color rojo, mientras que el menor valor se simboliza con el color azul (Turner, 2004). Zambrano, Delgado & Andrade (2014) conceptualiza a los distintos parámetros, mencionados de la siguiente manera:

Integración: Representa la relación de accesibilidad existente que tiene una vía, peatonal o vehicular, con respecto a todas las vías existentes en la zona de estudio.

Ruta de Elección: Se refiere a la elección del flujo a través de un espacio, donde este posee una elección representativa para conectarse con todos los espacios que existen en la zona de estudio, conectando de esta manera cada uno de los lugares que forman parte del lugar.

Profundidad: Nos ayuda a determinar, desde las avenidas principales cuales están más segregadas e integradas, se define también por el número de quiebres que se debe dar para llegar a un punto establecido.

Conectividad: Determina las vías con mayor conexión y accesibilidad con respecto a aquellas de menos conexión.

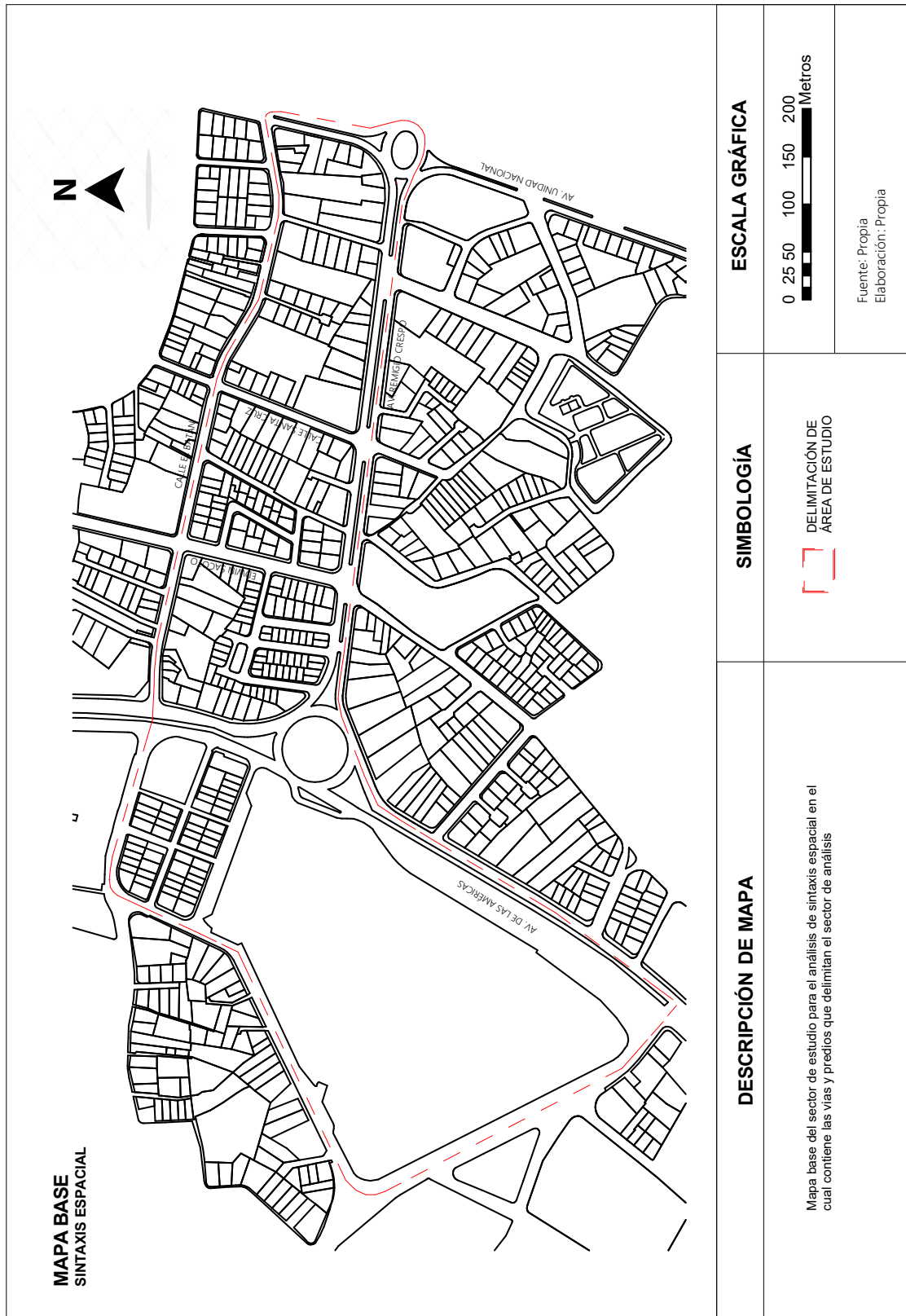


FIGURA 3.1: MAPA BASE SINTAXIS ESPACIAL

3.0.2. Integración

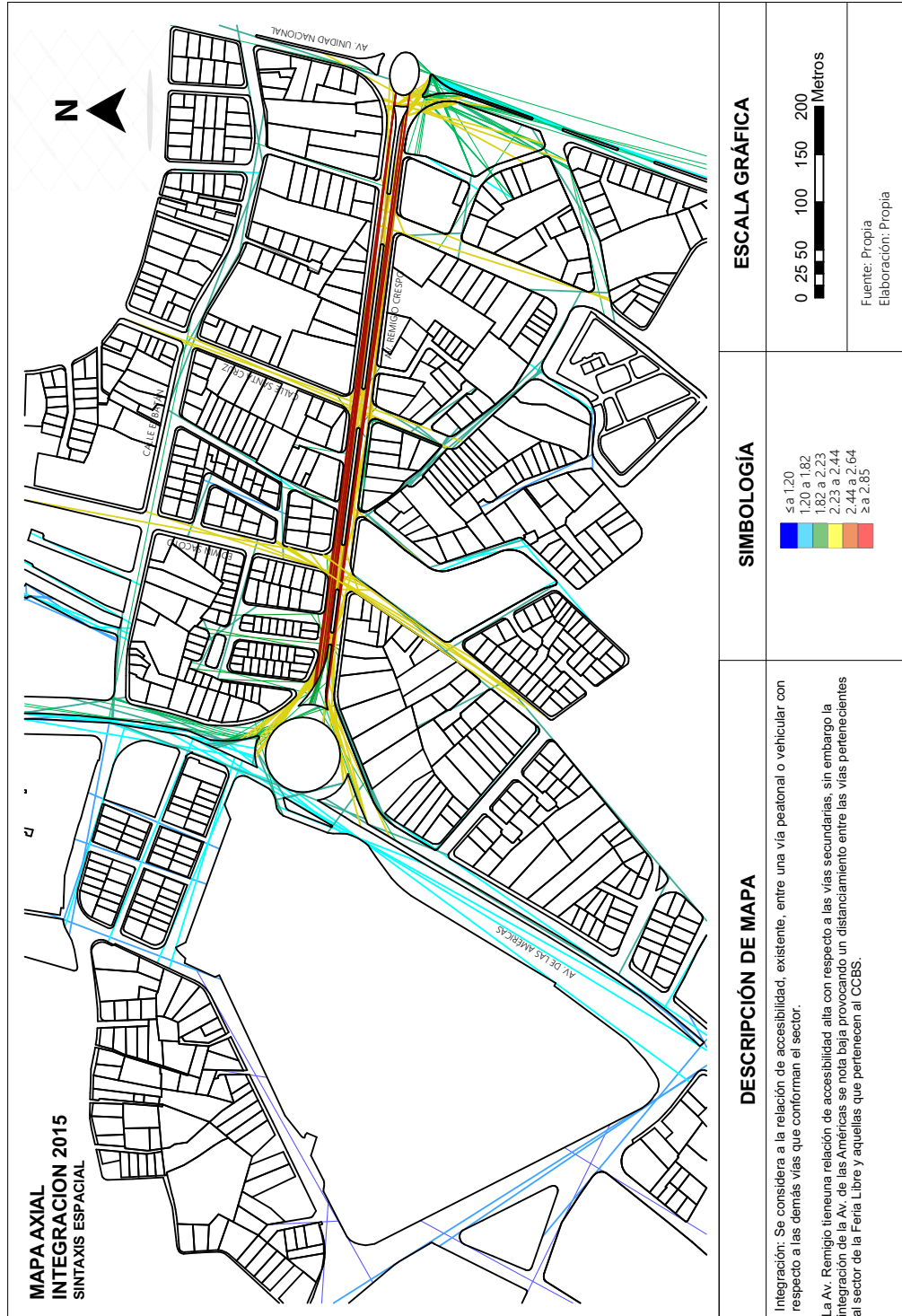


FIGURA 3.2: INTEGRACIÓN 2015

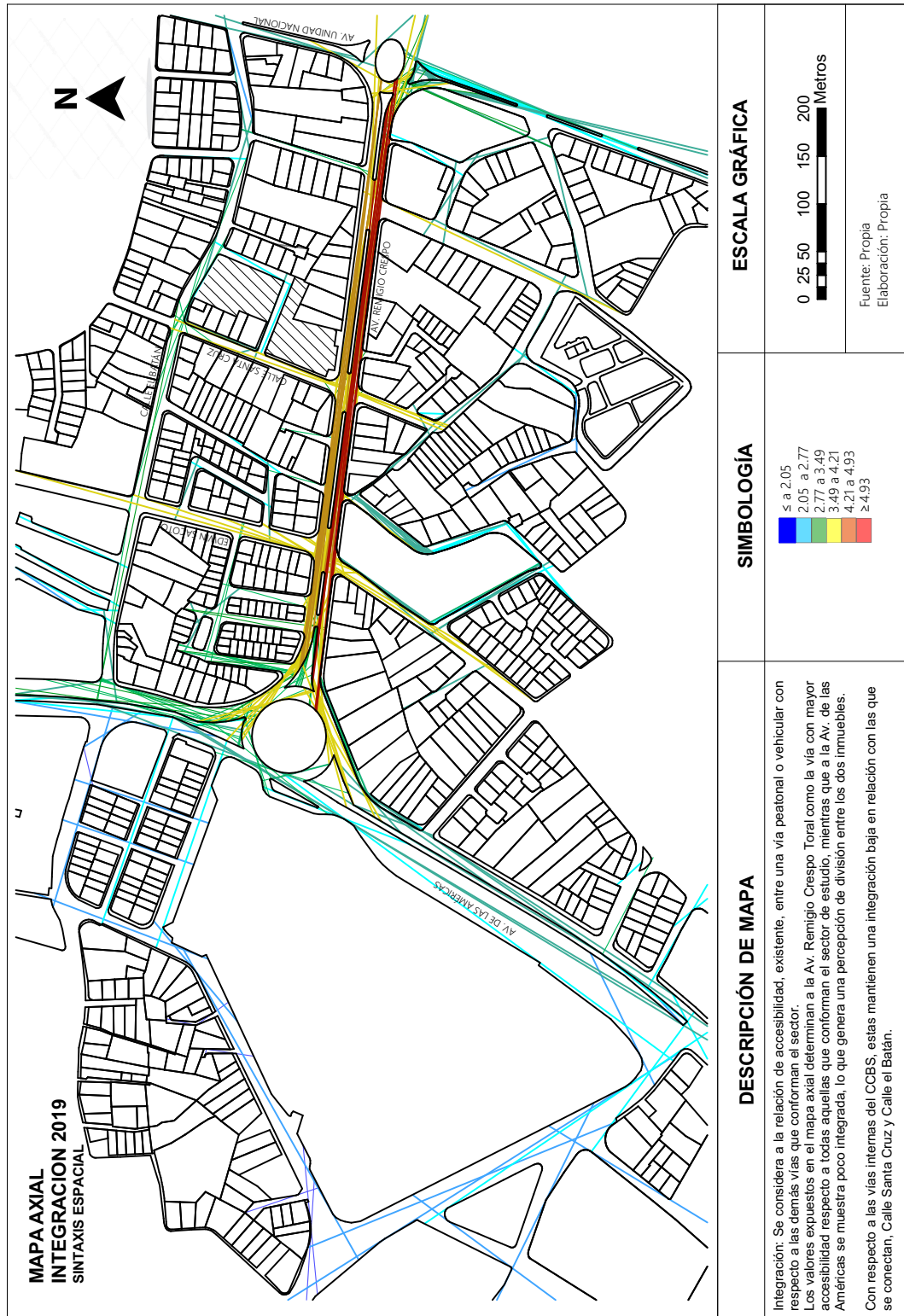


FIGURA 3.3: INTEGRACIÓN 2019

En cuanto a Integración, en el 2015 se observa que los valores más elevados priman en una de las vías más relevantes, Av. Remigio Crespo, con valores mayores o iguales a 4.93, la calle Edwin Sacoto posee un valor medio con valores de 3.49 a 4.93, mientras que en la calle Santa Cruz, se aprecia una integración media con valores 3.49 a 4.21. (ver fig. 3.2, pág.22)

En el año 2019, se observa valores relevantes en la Av. Remigio Crespo, mayores o iguales a 4.93, a diferencia del mapa 1, esta vía tiene una acentuación mucho más marcada de integridad, la vía Edwin Sacoto posee una integración media con un valor que oscila entre 3.49 a 4.21, en la calle Santa Cruz la integración varía entre media y alta con valores de 3.49 a 4.21 y mayores a 4.93 , dentro de este mapa es importante mencionar que la integración en la Av. de las Américas se acentúa de manera más visible, que en el mapa 1, determinando valores de 2.77 a 3.49. (ver fig. 3.3, pág.23)

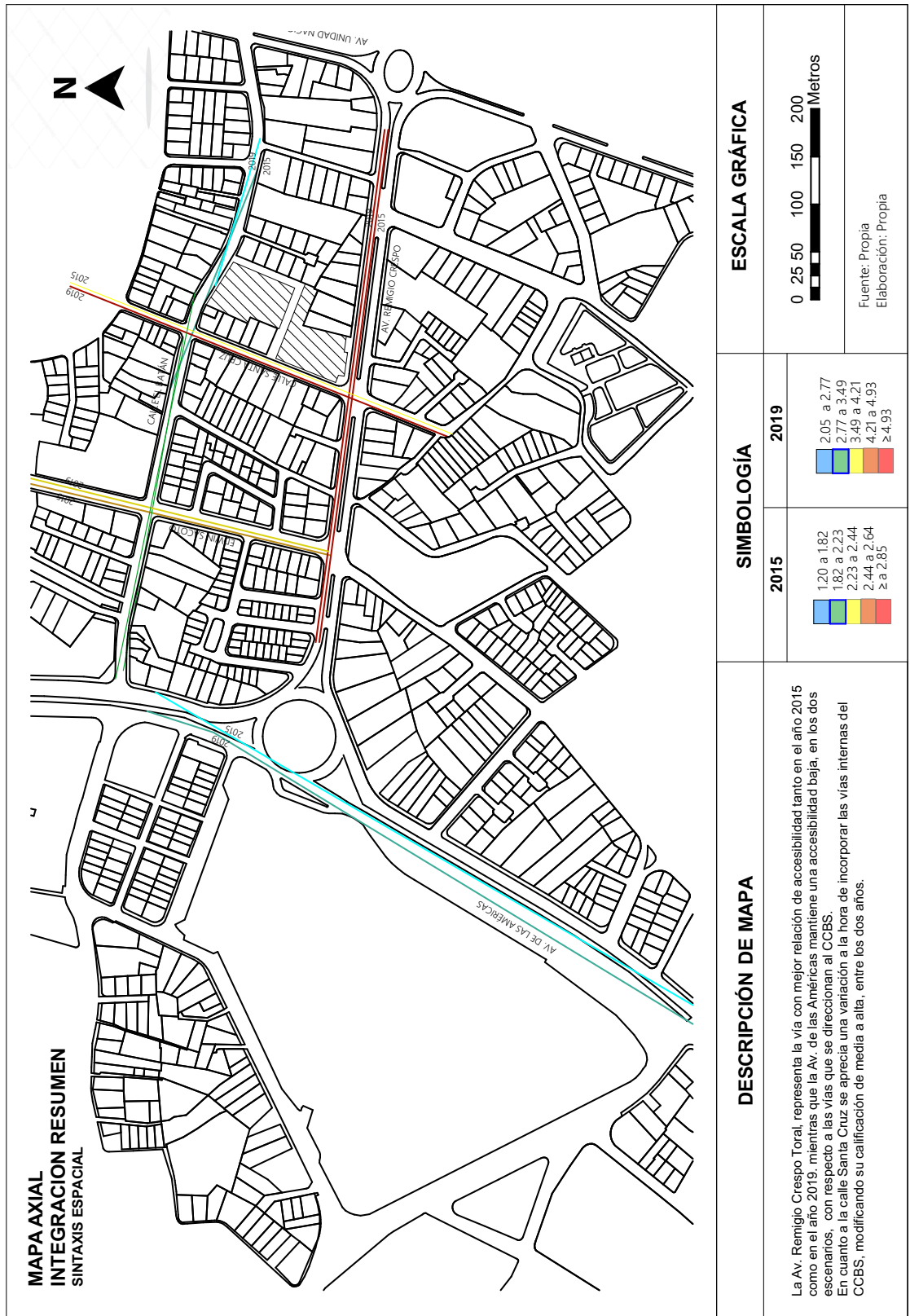


FIGURA 3.4: MAPA INTEGRACIÓN, RESUMEN

3.0.3. Ruta de elección (Choice)

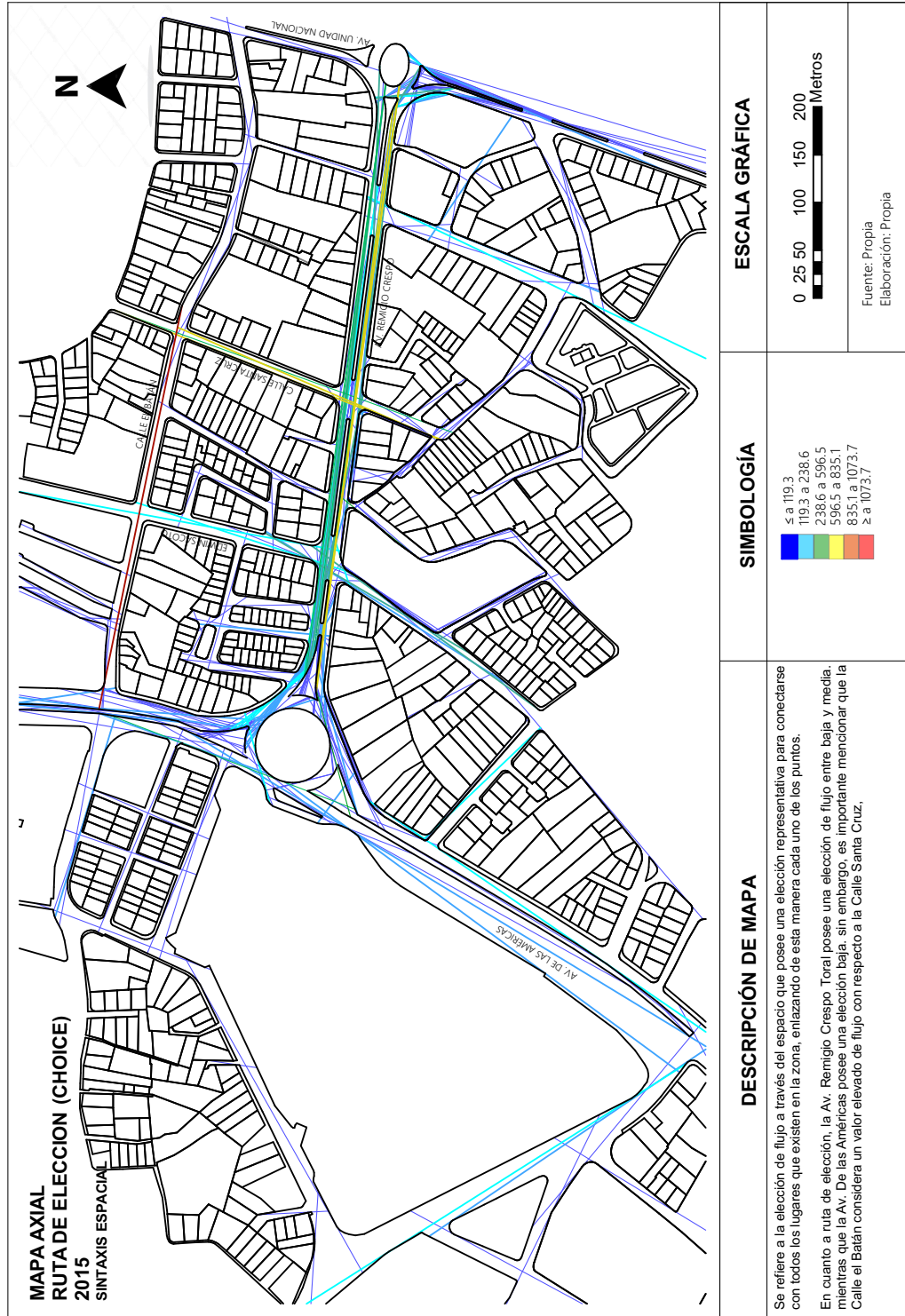


FIGURA 3.5: MAPA RUTA DE ELECCIÓN 2015

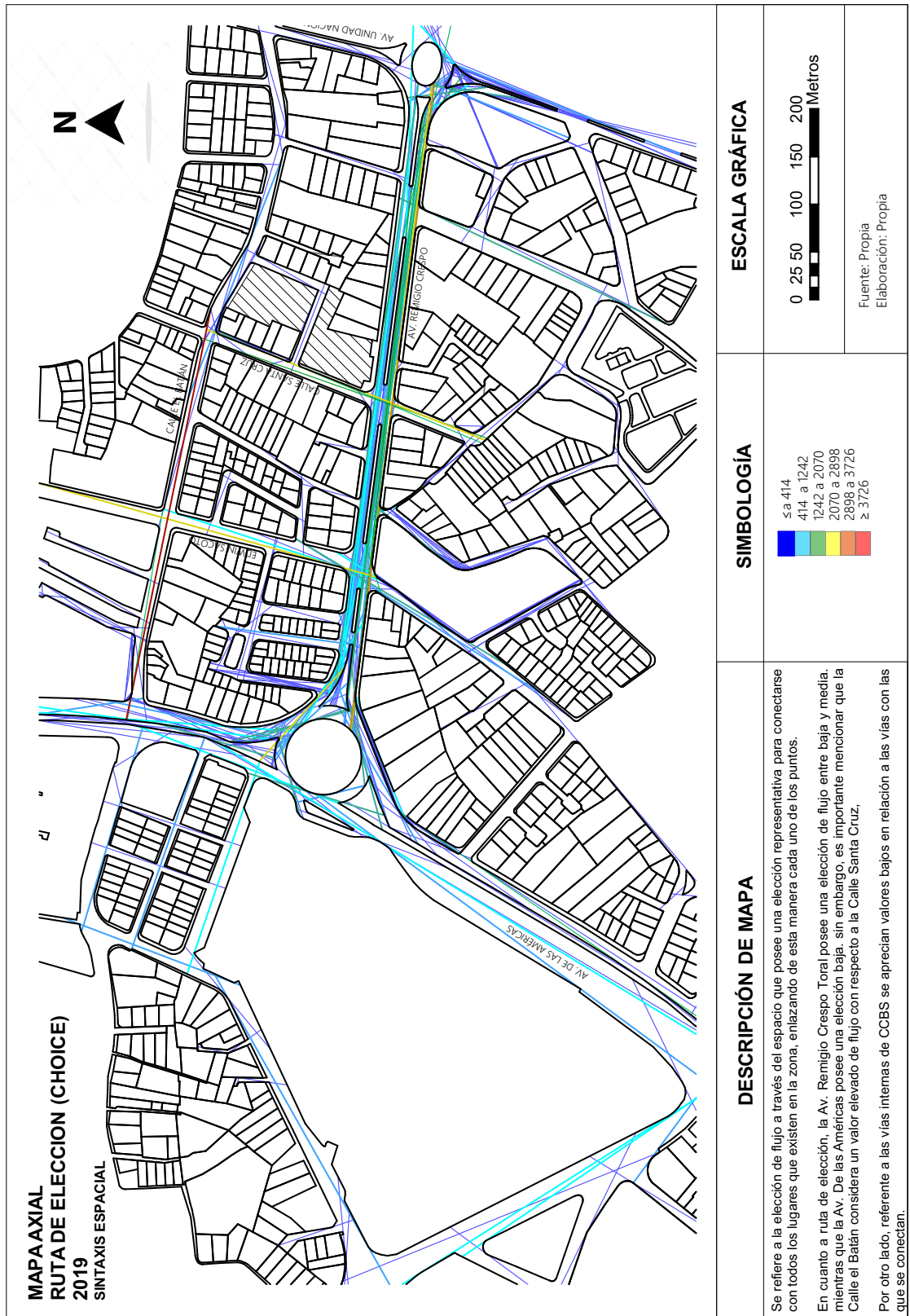


FIGURA 3.6: MAPA RUTA DE ELECCIÓN 2019

En cuanto a ruta de selección los valores más representativos se acentúan en las calles Edwin Sacoto, Santa Cruz y la Av. Remigio Crespo, con valores de mayor o igual a 0.44 y 0.29 a 0.34, respectivamente.(ver fig. 3.5, pág.26)

Para el año 2019, la ruta de selección posee dos valores relevantes, en la calle Santa Cruz con un valor mayo o igual a 3726, El Batán y Edwin Sacoto con valores de 2070 a 2898, la Av. Remigio Crespo mantienen valores bajos que fluctúan entre 414 a 1242. (ver fig. 3.6, pág.27)

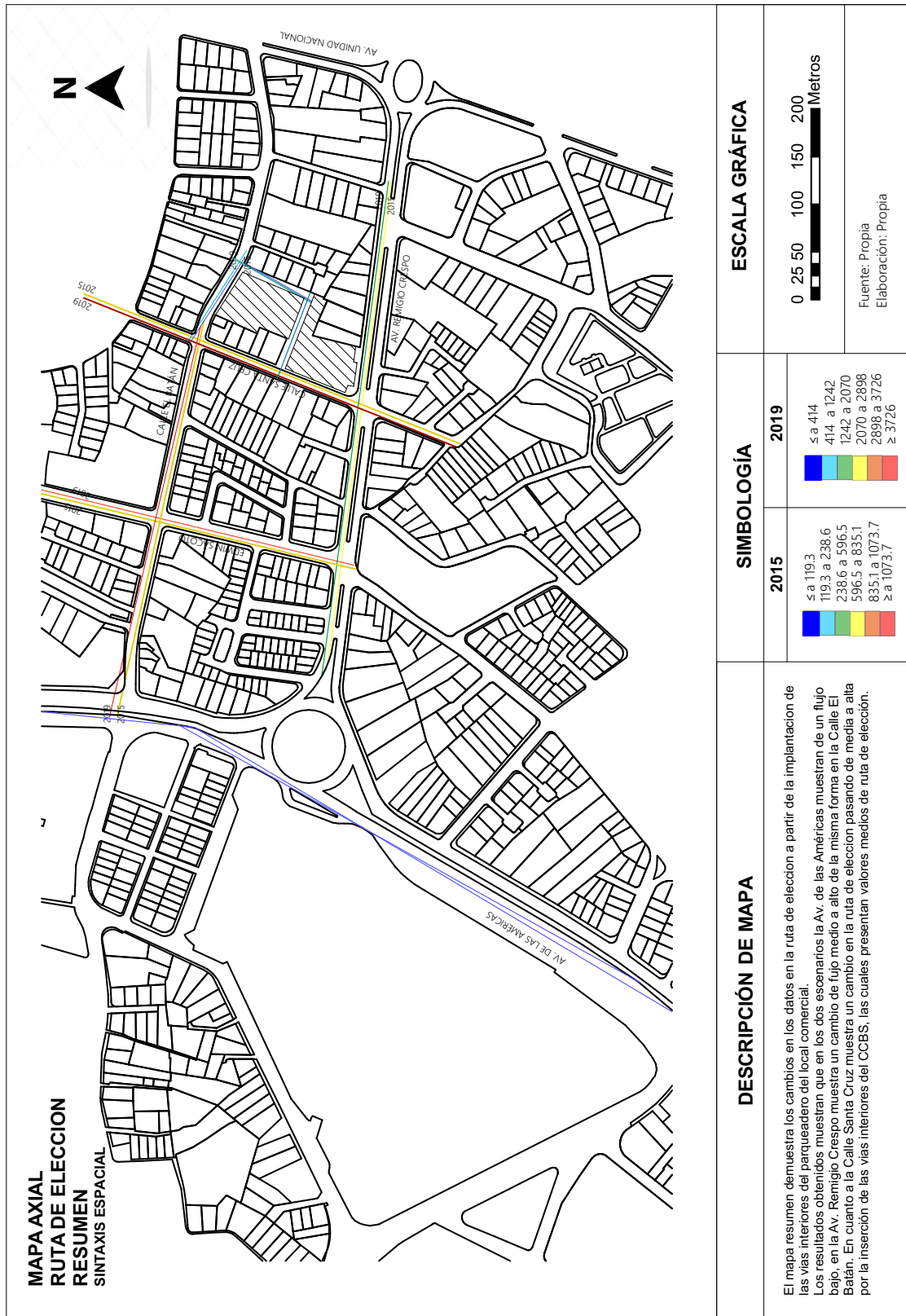


FIGURA 3.7: MAPA RUTA DE ELECCIÓN, RESUMEN

3.0.4. Profundidad

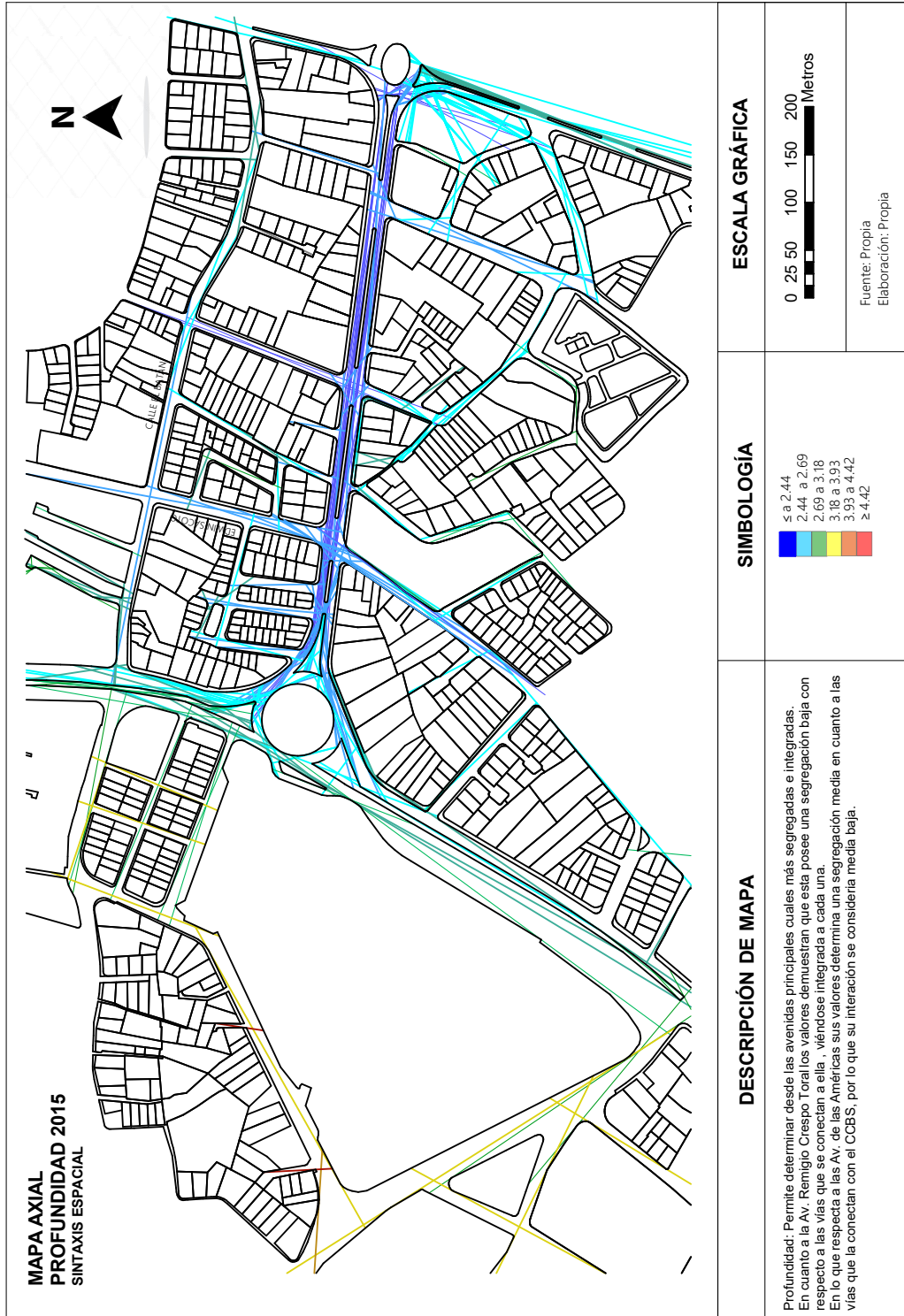


FIGURA 3.8: PROFUNDIDAD 2015

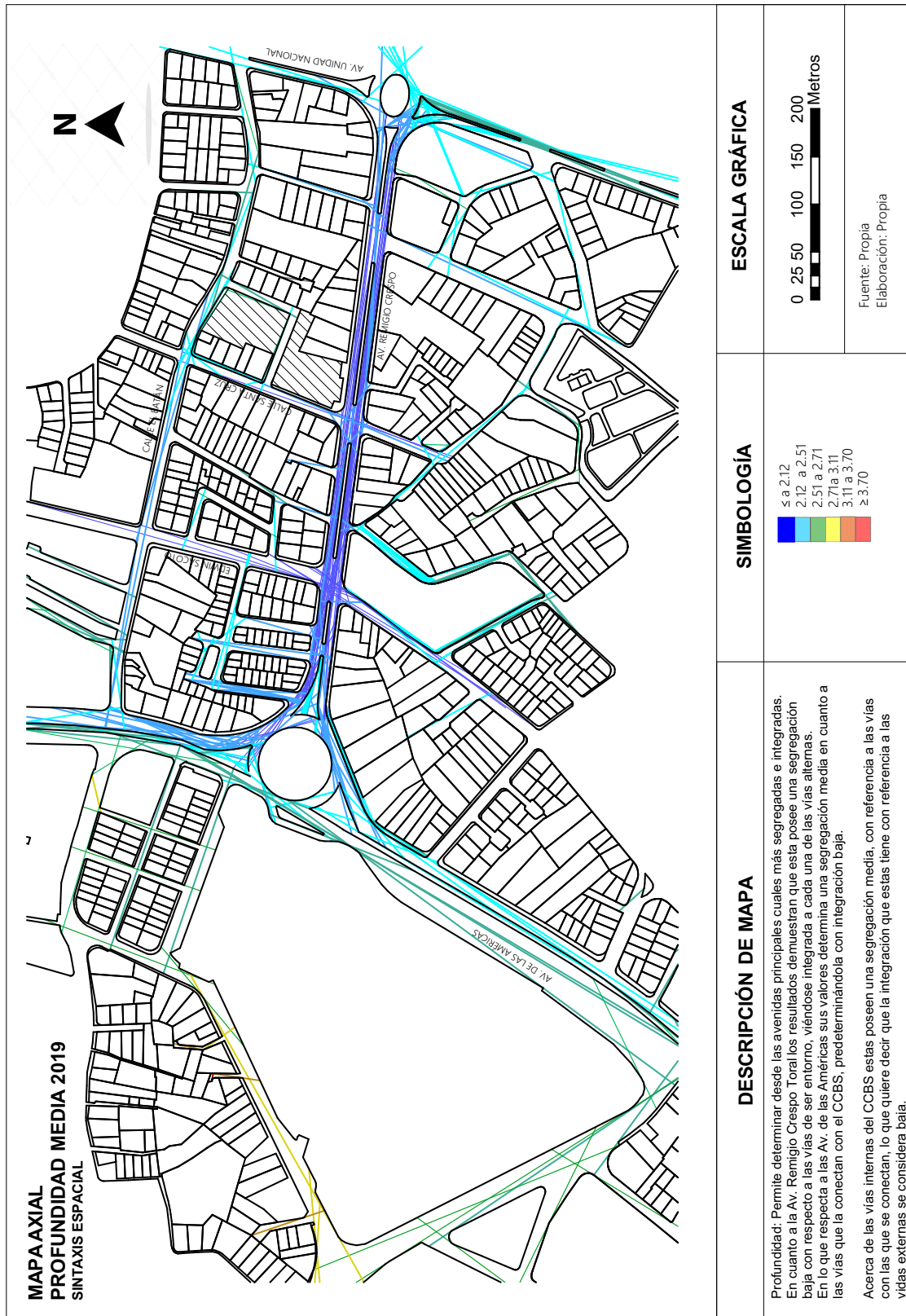


FIGURA 3.9: PROFUNDIDAD 2019

En el año 2015, respecto a profundidad los valores más representativos fluctúan entre, menor o igual, a 2.44, esto en la Av. Remigio Crespo, calle El Batán, Edwin Sacoto, Santa Cruz, por otro lado, la Av. de las Américas y la Unidad nacional poseen valores más elevados que van desde 2.44 a 2.69. (ver fig. 3.8, pág.30)

Con respecto al año 2019, la calle el Batán, la Av. Remigio Crespo, Av. de las Ámericas y Unidad nacional se puede observar los valores, más representativos, que van desde 2.12 a 2.51, mientras que las calles Edwin Sacoto y Santa Cruz mantienen valores bajos menores a 2.12. (ver fig. 3.9, pág.31)

MAPA RESUMEN

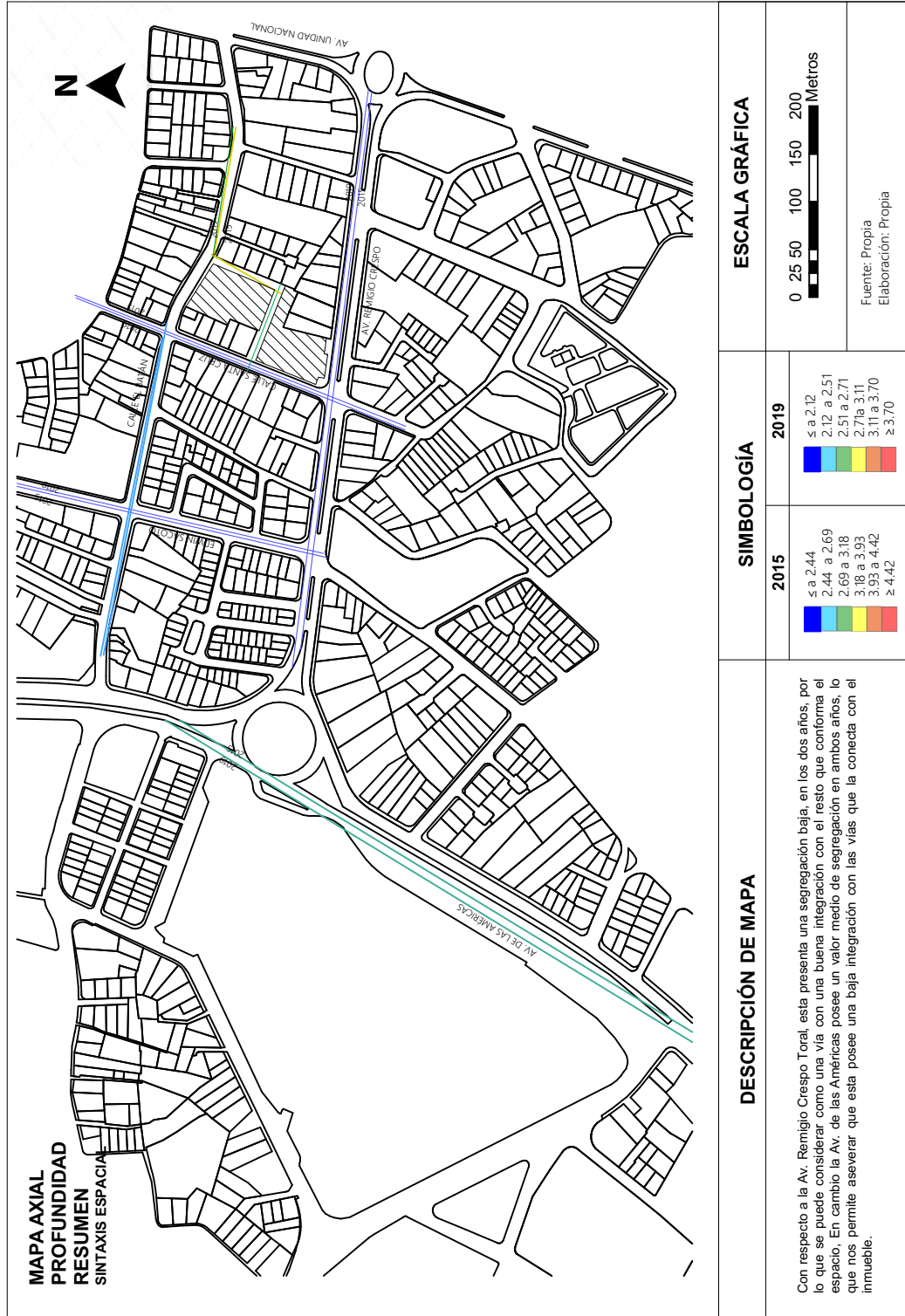


FIGURA 3.10: MAPA PROFUNDIDAD, RESUMEN

3.0.5. Conectividad

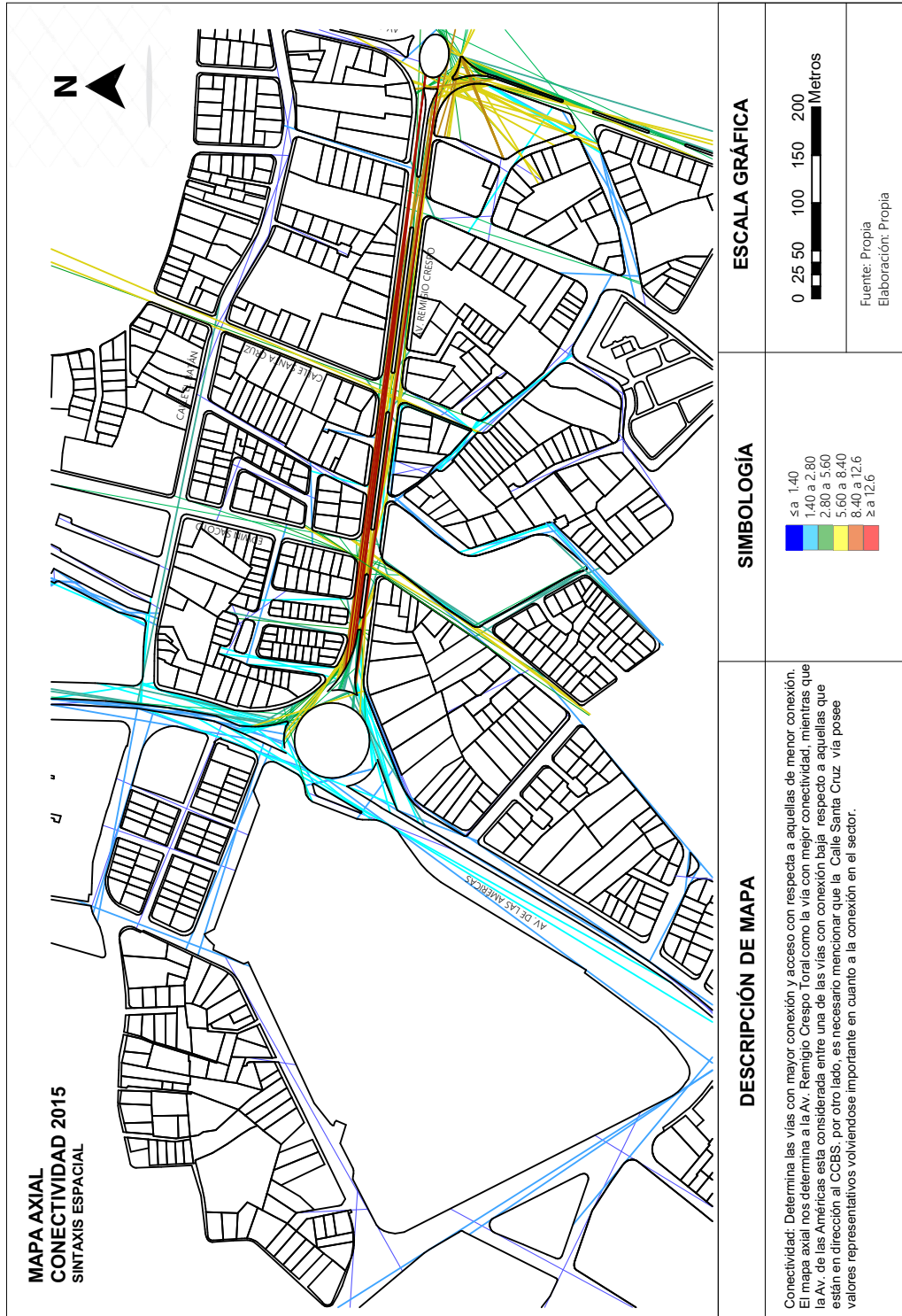


FIGURA 3.11: CONECTIVIDAD 2015

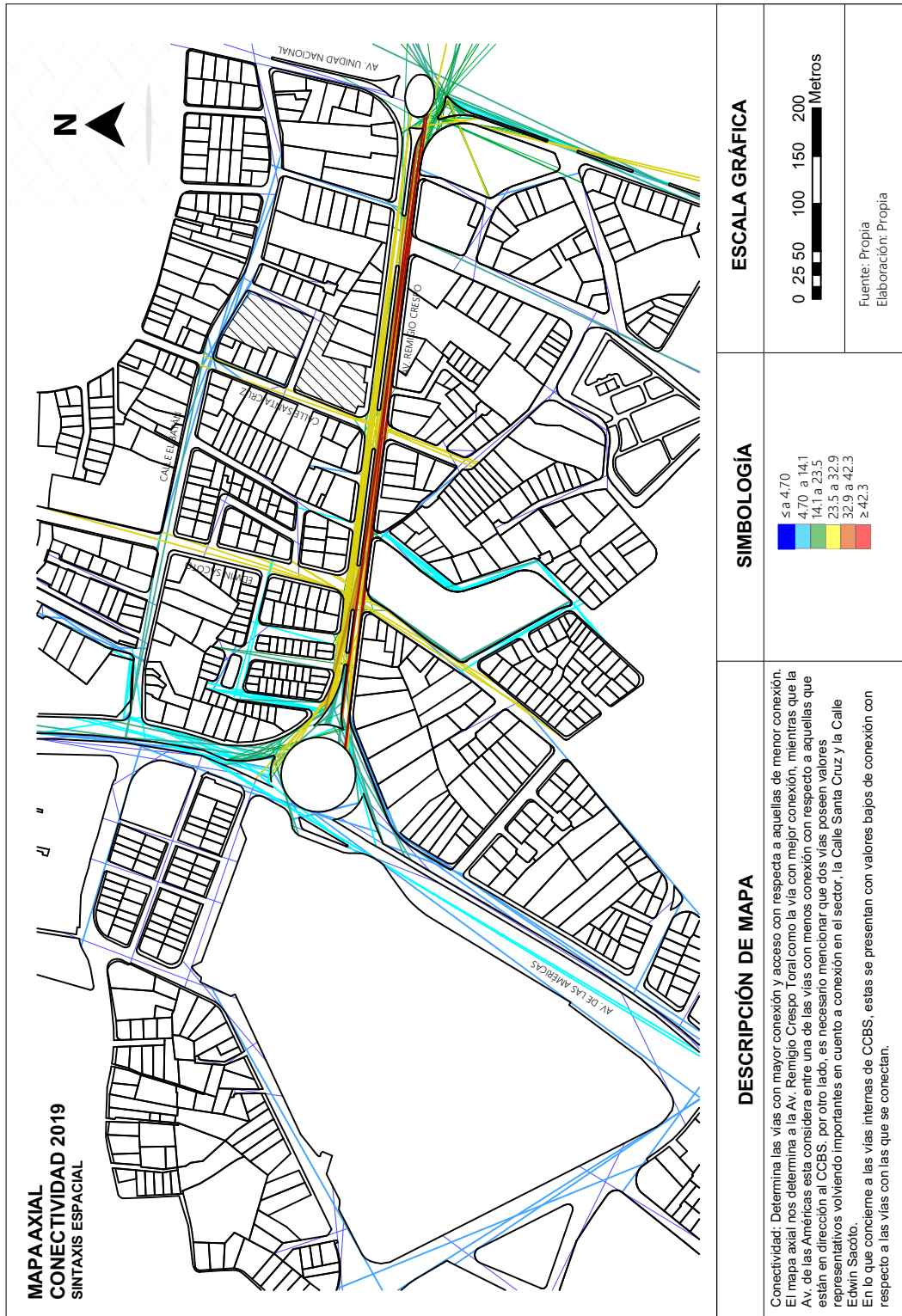


FIGURA 3.12: CONECTIVIDAD 2019

Para 2015, se puede apreciar que la Av. Remigio Crespo pose una conectividad relevante con respecto a las demás vías, obteniendo los valores más altos, mayores a 12.6, la vía Santa Cruz, Edwin Sacoto y Av. de las Américas poseen valores elevados que fluctúan entre 5.60 a 8.40, respecto a la calle El Batán se aprecian valores bajos que van desde 1.40 a 8.40. (ver fig. 3.11, pág.34)

En lo que se refiere al año 2019, en la Av. Remigio Crespo se pueden ver valores que varían entre 23.5 a valores mayores a 42.3, determinando una conectividad alta, con respecto a las vías perpendiculares. Las vías Edwin Sacoto y Santa Cruz poseen valores de 32.9 a 42.3, representando un valor importante de conectividad, con respecto a la Av. de las Américas y la calle el Batán los valores se fijan entre 4.70 a 23.5, determinando una conectividad baja, mientras que la Av. Unidad Nacional posee valores de 23.5 a 32.9, estableciéndola entre una de las avenidas con conectividad relevante. (ver fig. 3.12, pág.35)

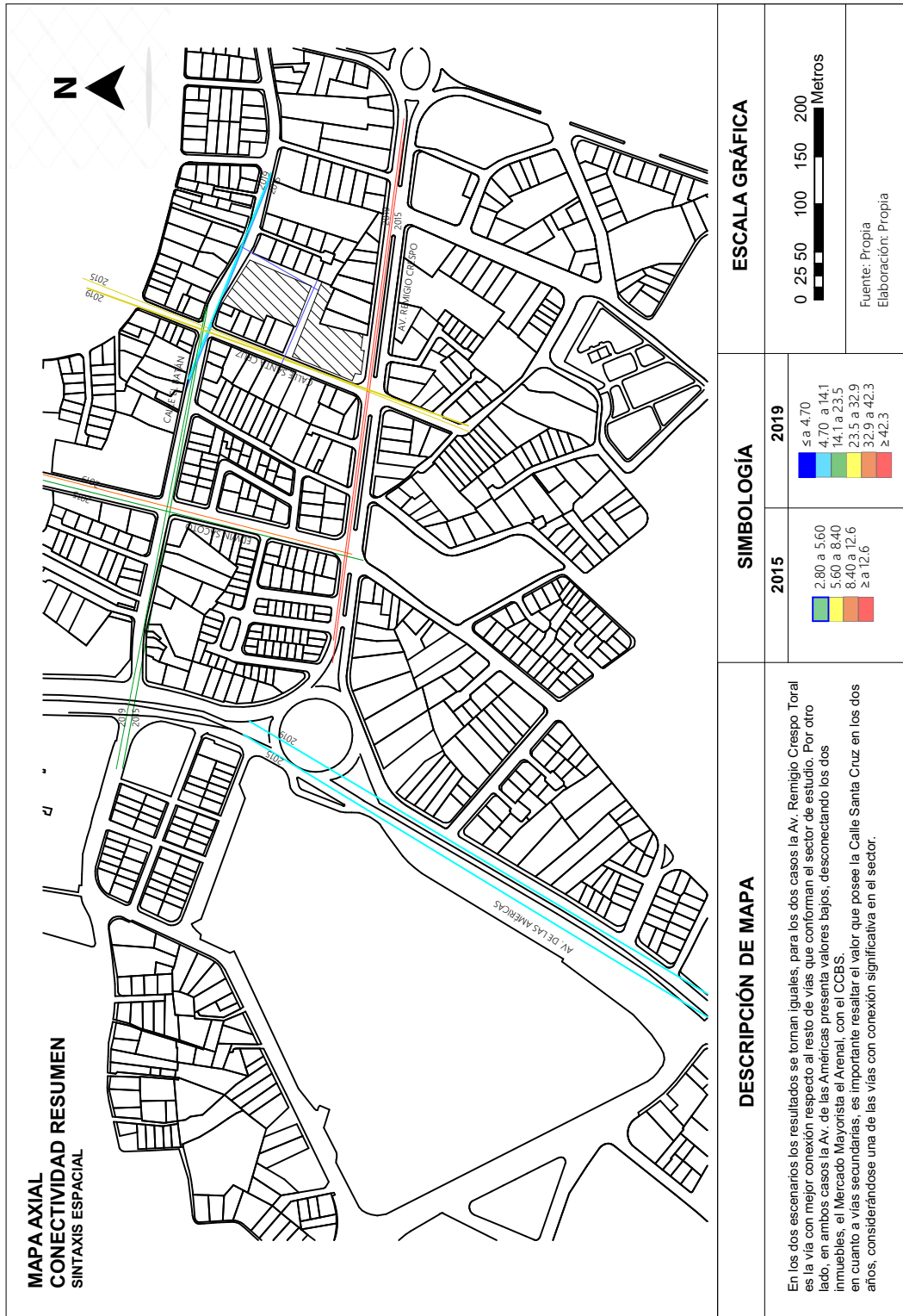


FIGURA 3.13: MAPA CONECTIVIDAD, RESUMEN

3.0.6. Lineamiento para regulación en el valor del suelo: Recuperación de Plusvalía Urbana

Es de vital importancia en primer lugar entender que el valor de suelo esta determinado no solo por sus características propias como tamaño y forma, si no mas bien lo que le genera un valor son las condiciones externas que forman parte de su entorno, como accesibilidad, edificabilidad, calidad de equipamientos, demanda, localización, infraestructura, lo que viene acompañado de una actividad inmobiliaria importante (Baer, 2000; Leal, 2007).

Leal (2007) asegura que el suelo sin una inversión urbana podría tener el mismo valor que un suelo que no posea un destino urbano, es entonces las características externas las que atribuyen casi en su totalidad su valor, esto provoca una controversia en cuanto al mercado, puesto a que pese a que pueden existir dos lotes con característica similares la intensidad de uso siempre a variar, provocando dos particularidades importantes 1) que ningún lote sea igual a otro, y 2) que la demanda de una porción de suelo logre satisfacer de la misma que manera que la oferta de otro lote, es entonces aquí en donde aparece una desigualdad en la distribución de precios y estructura urbana que caracteriza un lote, promoviendo de esta manera que la preferencia de consumidores enfoque su visión solo un ciertos lugares (Baer, 2000).

En el sector de estudio en cuanto al análisis realizado sobre la valoración de precios y de uso de suelo, determina una alza significativa de un 8 % en consideración al valor por metro cuadrado, mientras que por parte de usos de suelo no se evidencia un impacto importante, como se ha mencionada antes el valor del suelo se determina principalmente por las características del entorno, por lo que es imposible evadir que parte de lo que ha provocado una alza, son las particularidades que han ido modificando el sector, en este caso se puede determinar como factor influyente la implantación del CCBS, por las condiciones de su comercio interior, la imagen que maneja, el empleo que genera, entre otros, además es importante mencionar que el comercio que se manejaba en el año 2015, ha tendido a cambiar por aquellos que de alguna manera satisfagan la necesidades actuales del lugar.

Considerando la presencia de estos conflictos espaciales, y con el objeto regular el valor del suelo y a su vez de frenar con la inequidad de la distribución del espacio tan evidente en la ciudad, se propone utilizar un instrumento de regulación que pretende reducir el atractivo del uso del suelo del sector.

Son las políticas públicas las que deberían proporcionar una regulación en cuanto a distribución y regulación equitativo en el espacio, pues mediante ella se debería respaldar el desarrollo adecuado de la ciudad.

Según Leal (2007) la política de suelo para que posea validez y funcione de manera correcta debe cumplir tres objetivos :

1. Regular: se Refiere a normar los agentes que modifican los usos existentes en el espacio.

-
2. Redistribución: busca distribuir bienes producidos por una comunidad de manera que estos satisfagan necesidades y a su vez mantengan elementos comunes que sean necesarios para el funcionamiento de la ciudad, como el desarrollo capitalista, donde la intervención pública sirva de garante para defender los derechos de todos.
 3. El desarrollo: las Políticas públicas deben cumplir y mantener el desarrollo urbano igualitario, mediante leyes que establezcan medidas que permitan que la ciudad crezca acorde a necesidades colectivas.

3.0.7. Análisis de la Política Pública Local sobre Regulación del valor del suelo

Este análisis se realiza en base a los tres objetivos que plantea Leal, con el fin de identificar las regulaciones existentes en cuanto Política Pública Local y de esta manera reconocer si estas cumplen o no con lo dicho por el autor.

	LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTION DE SUELO	PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO
<p>OBJETIVOS</p> <p>1. Regular : Se refiere a normar los agentes que modifican los usos existentes en el espacio, entre estos se considera separar la propiedad del suelo de la actividad edificatoria</p>	<p>No existe</p>	<p>Si existe</p>
<p>2. Redistribución: busca distribuir bienes producidos por una comunidad de manera que estos satisfagan necesidades y a su vez mantengan elementos comunes que sean necesarios para el funcionamiento de la ciudad, como el desarrollo capitalista, donde la intervención pública sirva de garante para defender los derechos de todos.</p>	<p>No existe</p>	<p>Si existe</p>
<p>3. El desarrollo: las Políticas publicas deben cumplir y mantener el desarrollo urbano igualitario, mediante leyes que establezcan medidas que permitan que la ciudad crezca acorde a necesidades colectivas.</p>	<p>Si existe</p>	<p>No existe</p>

FIGURA 3.14: Lienamiento local

Referente a las estrategias que se plantean en el normativa local, dentro del Plan de uso y Gestión del suelo, no se evidencia de manera clara el cumplimiento de los tres objetivos, por lo que se ve optimo proponer un lineamiento que permita regular el coste del suelo.

Basado en este análisis sobre implementación de política de suelo, se propone considerar como lineamiento lo establecido por Águila (2010) con respecto a la implementación de una política pública que permita recuperar la plusvalía urbana.

La plusvalía urbana es el fenómeno que tiene como fin el incremento de valor que sufre el suelo a razón de las características que posea en el entorno donde se encuentra, como, por ejemplo, servicios básicos, mejoras urbanas con respecto a vialidad, equipamientos, este valor puede ser establecido tanto por agente públicos como privados.

A cerca de la recuperación de plusvalía urbana se refiere a una política pública que propone recuperar el valor del suelo, ya sea una parte o en su totalidad, con el objeto de destinar dicha recuperación a la provisión de infraestructura, redistribución de riquezas, controlar la especulación urbana, el precio del suelo y disminuir la segregación urbana, para lo cual se puede utilizar diferentes herramientas entre estas, impuesto, contribuciones especiales, tasas, entre otros, estas pueden ser destinadas por Fisco o Gobiernos Locales, y están destinada exclusivamente al valor del suelo. Es importante mencionar que estas herramientas para la recuperación de la plusvalía captan el coste del suelo sin importar de donde provenga esta valorización, es decir independiente de si estas sean inversiones públicas, privadas o forman parte de cambios regulatorios (Águila, 2010).

Ahora bien, se pretende implementar como lineamiento para regular el valor del suelo lo expuesto por Águila (2010), para la cual se ha considerado analizar mediante los tres objetivos que plantea Leal (2007) sobre política de suelo. Entonces según los objetivos que se plantea la recuperación de plusvalía se determina que:

1. Regular: Esta política busca regular el Control del valor del suelo, a su vez pretende disminuir la segregación social del espacio, y controlar a especulación inmobiliaria. Adoptando ciertas medidas donde se promueva la vivienda social de manera adecuada y digna, que disminuya la segregación, implementar el cobro de contribuciones especiales para que de esta manera la plusvalía que beneficia a los inmuebles es financiada por los mis propietarios lo que desincentivaría las especulaciones en el sector.
2. Redistribución: El impuesto agregado a la plusvalía pretende redistribuir la riqueza, considerado el suelo de menor valor donde las condiciones de vida son de calidad baja, siendo justamente a estos sectores segregados la mira para intervenir y lograr satisfacer necesidades y promover una mejora en su calidad de vida.
3. El desarrollo: En cuanto al desarrollo el Estado debería gestionar este valor agregado para que dotar de infraestructura y servicios urbanos aquellos sectores que han sido discriminados, promoviendo un desarrollo equitativo del espacio.

La recuperación de la plusvalía, planteada, se respalda en el artículo 40.1 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo donde se permite crear

planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico que tendrán por objeto planificar el territorio de influencia de estos proyectos.

Las políticas y estrategias de estos planes especiales tendrán una visión de largo plazo, coherente con la duración del proyecto nacional de carácter estratégico. Los programas, subprogramas, proyectos y actividades financiadas con las rentas y regalías provenientes de la ejecución del proyecto respectivo, apuntalarán a la consecución de las prioridades de desarrollo nacionales. El ente regulador del ordenamiento territorial expedirá las regulaciones nacionales correspondientes para su formulación, coordinación y articulación con los otros niveles de gobierno donde tenga incidencia el proyecto ([Asamblea Nacional Constituyente, 2016](#)).

Uno de los más significativos conflictos socio/ espaciales que se presentan en el sector de estudio es el alza de coste del suelo, como ya se había mencionado varias veces, el valor del suelo esta influenciado casi en su totalidad por el desarrollo de su entorno, por lo que en el sector de estudio al incorporarse un elemento de las características del CCBS, desatara un interés significativo en agentes privados para la producción del capital, lo que ha provocado la presencia de este conflicto, ahora bien, valiéndose del interés por los agentes privados, la recuperación de plusvalía lograría utilizar esta ingreso agregado para intervenir en sectores segregados y mejorar las condiciones de vida, o a su vez se generaría programas de vivienda social en donde se podría utilizar este ingreso como solución para distintos conflictos que hoy se perciben en la ciudad.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

Si bien el sector de estudio pertenece a una zona que lleva varios años consolidándose con uso comercial como predominante, implantar un centro comercial de la magnitud del CCB, provocó alteraciones en el entorno, y se describen de la siguiente forma:

1) Respeto a Cambio de Uso de Suelos y Avalúos

Como ya se han mencionado el sector de estudio tiene como característica el comercio. Una de las principales avenidas de la ciudad de Cuenca, en cuanto a crecimiento y producción de capital, es precisamente la Av. Remigio Crespo Toral, lugar donde se encuentra emplazado el CCBS, la misma que se ha venido modificando acorde al desarrollo de la ciudad, volviéndola cada vez más atractiva para la reproducción del capital, la incorporación del centro comercial y las características que posee el inmueble a provocado una especulación del suelo repretantiva, elevando su valor hasta un 8% por metro cuadrado, además es importante mencionar que el cambio de imagen será también un factor relevante con los años, debido a que la necesidad de crecer comercialmente generará un incremento en altura de las edificaciones del entorno, este cambio se ha podido visualizar mediante el análisis de uso de suelo, pese a que los resultados no han sido representativos han existido modificaciones, lo que lleva a pensar que es el factor tiempo es el que no ha permitido que esto se evidencie de manera clara, por lo que el CCBS lleva tan solo un año de funcionamiento.

2) Respeto a Sintaxis Espacial y Segregación Espacial.

Existen proyectos que conllevan una restructuración urbana a causa de provocar cambios significativos en su entorno, como imagen, revalorización del suelo, cambio de usos de suelos, alteraciones en vías, entre otros. Cerca del sector de estudio se encuentra emplazado uno de los mercados mayoristas más importantes de la ciudad, la Feria Libre, a su alrededor se aprecia una imagen desordenada, con comercios informales, con alturas hasta de 3 pisos, conflicto vehicular, inseguridad, insalubridad, entre otros aspectos urbanos negativos. Por otro lado, a tan solo tres cuadras aproximadamente, se aprecia un panorama totalmente distinto, el mismo que forma parte del entorno del CCBS, donde la imagen se percibe más ordenada, se asocia con lógicas formales de higienización, con edificaciones residenciales, hasta de 2 pisos de altura, entre otros aspectos, demostrando

una diferencia formal bastante clara en los dos entornos.

Roitman (2003) asegura que la segregación es fenómeno que se ha venido configurando de la mano del desarrollo de las ciudades, expresada por diferentes formas, entre las que se involucran la diferencia de razas, culturas, economía, movilidad, religiones que provocan diferentes usos y accesos del espacio, dividió inequitativamente, donde las habitantes con poderes adquisitivos son los benefactores.

Carman, vieira y segura (2013) determinan 4 tipos de segregación: 1) segregación acallada, 2) segregación por default, 3) segregación presuntamente indolente, y 4) segregación agravada (ver pág. 5) Considerando la presencia, de insalubridad, inseguridad, urbana, ya su vez los resultados en el análisis de sintaxis espacial se puede asevera que el sector de estudio posee características que se asemejan a la segregación agravada: la cual es concebida como aquella que es posee varis factores de segregación (conflicto vial, imagen urbana, insalubridad, inseguridad, entre otros) donde se presentan diferentes conflictos socio- espaciales que afectan un mismo sector.

Dentro del sector que se ha estudiado se puede verificar esto, partiendo no solo de un imagen urbano muy contradictorio entre el entorno de los dos inmuebles, si no del tipo de comercio al que va dirigido cada uno de ellos, se puede afirmar la existencia de una segregación. El mercado mayorista, por sus características, debería ser accesible para toda la población, quienes frecuentan el lugar son personas pertenecientes a clases trabajadores, por factores como, factibilidad de precios, tipo de comercio interno, salubridad y demás. Al contrario el CCBS, que se supone es accesible a todo público, al ser una edificación que pertenece a un grupo de personas, de corte privado, sus características comerciales lo vuelven un lugar viable solo para una cierta parte de la población, destinándolo para personas de clase media y media alta, esta diferenciación se puede apreciar con las imágenes que proyectan los inmuebles, el sector que los rodea, la diferencia de accesibilidad a productos, la estructuración interna de cada uno, la salubridad, la seguridad, el tipo de comercio que se maneja al interior de cada uno, entre otros.

Como aporte fundamental de este trabajo se propone una metodología que nos permite estudiar conflictos espaciales como 1) Dinámicas Urbanas, 2) Incremento en valor del suelo y 3) Segregación Espacial.

- Para Dinámica urbana se propone realizar mapas temáticos, donde se proyecte el uso de suelo del sector en los distintos escenarios, con objeto de crear una comparación entre ellos, y de esta manera observar los cambios que se han presentado. (ver fig. 2.2 pág.11)
- Para estudiar el valor de suelo, se plantea un cuadro comparativo que permita identificar el incremento que se han tenido entre los escenarios planteados, además reforzar esta información mediante un mapa con escala de intensidad cromática en donde se plasme de manera más clara el efecto que se produce. (ver fig. 2.10 pág.20)
- Para el análisis de segregación espacial, se sugiere como herramienta metodológica la sintaxis espacial la cual se analiza con un software llamado DepthmapX que a partir

de mapas axiales permite entender, mediante varios parámetros, el comportamiento de un sector, para determinar la existencia de segregación espacial se recomienda utilizar 4 de los factores 1) Integración, 2) Ruta de elección, 3) Profundidad y 4) Conectividad. (ver fig. 3.3 pág.25)

Esto además se puede constatar, en cuanto a la integración vial, mediante el análisis del mapa axial de integración (ver fig. 3.3 pág.25/ver fig. 3.12, pág.37), donde los resultados expuestos muestran una integración baja entre los dos sectores.

Para nuestro estudio se plantean dos escenarios que fueron comparados con el fin de comprender como es el comportamiento del espacio a partir de la implantación del CCBS, respecto al análisis realizado por medio de la sintaxis espacial, en donde se confirma la hipótesis de una presencia de segregación en el espacio, los resultados obtenidos no varían notoriamente:

En cuanto al estudio de sintaxis espacial, tanto la Av. Remigio Crespo Toral, como la Av. De las Américas son vías con una importancia representativa para el sector que se estudió, sin embargo solo la Av. Remigio Crespo Toral se proyecta accesible, con una conexión importante, con respecto a las vías que conectan el Mercado Mayorista con el CCBS, el resultado es el mismo para los dos escenarios, lo que lleva a descartar la idea que es la implantación del CCBS el causante de que exista un contraste tan marcado en el entorno de las edificaciones, si bien es cierto con el tiempo la inequidad será mucho más evidente, esto por el atractivo comercial que se ha generado en el sector donde se encuentra implantado el centro comercial, con lo que con el paso de los años las intervenciones que tendrán como fin reproducir capital serán cada más representativas.

4.2. RECOMENDACIONES

El estudio que se ha efectuado ha dado resultados importantes para determinar cuales son los cambios positivos y negativos de implantar un Centro Comercial, de las características del CCBS, en sectores residenciales, sin embargo es importante tomar en cuenta que el análisis se lo ha realizado en un tiempo corto, después de la implantación de la edificación, por lo que sería recomendable realizar este tipo de análisis después de haber trascurrido varios años del funcionamiento, para verificar el impacto de manera más clara.

La metodología propuesta ayuda a determinar varios fenómenos que provocan la implantación de centros comerciales de esta magnitud, por lo que sería interesante aplicar este tipo de estudios en diferentes zonas donde se estén emplazando edificaciones de estas características y poder evaluar la afección que provoca en su entorno.

Por otro lado, respecto al análisis de usos de suelo, la metodología propuesta puede ser una herramienta importante para evaluar, mediante la ficha catastral, de qué manera incrementa el valor del uso de suelo anualmente.

Dentro de las Política Pública Locales no existe una estrategia sobre recuperación de plusvalía urbana, ni una regulación clara que cumpla con los objetivos que plantea Leal (2007), viendo óptimo plantear dentro de nuestra normativa local, la recuperación de plusvalía, respaldado por el artículo 40.1 de la LOOTUS sobre la implementación de un plan especial que permita regular el suelo, con objeto de crear una distribución equitativa del suelo urbano

5.1. ENTREVISTA A LA DIRECTORA DEL RECIENTO FERIAL EL ARENAL

LIC. MARILU GUERRERO

¿Han disminuido las ventas desde el funcionamiento del Batán Shopping??

No ósea es más bien la economía que ha bajado ehh no es lo que vino el shopping porque ellos quieren, vera si usted ve vera allá será más ordenado y todo pero aquí tiene a mitad de precio de las cosas que tiene allá ósea aquí encuentra, pero no es ellos vera, es por la economía mismo que ha pasado, pero de ahí afectarles, al comienzo ellos pensaban que iban a ser afectados, pero realmente no porque aquí encuentran de todo ósea usted viene y encuentra todo lo imaginable porque aquí hay de todo y las ventas se han mantenido.

¿Han disminuido o aumentado los puestos estables en el centro comercial?

EHHH aquí no puede salirse uno o entrar otro porque aquí tenemos como concesionarios ellos tienen todos sus puestos de venta la persona que va a dejar el puesto tiene que indicar al municipio una solicitud que va a dejar una ehhh aaa vaa un oficio que va a dejare el puesto por bueno los motivos las enfermedades por lo que sea los motivos de ellos y que el municipio esta hecho cargo entonces el municipio lo toma eso y de ahí ellos ven que solicitudes hay primero ellos comienza con las personas que son minusválidos, de la tercera edad y así sucesivamente y ahí ellos dan el puesto concesionan el puesto entonces aquí no ha habido ósea ha habido 2 o 3 en este tiempo el puesto para ellos su lugar de trabajo.

¿Cuántos puestos hay estables?

Los puestos estables son 1372

¿El impacto no fue sustancial?

No ha sido eso las causas más bien aquí estaban bajas las ventas, pero es por la economía mismo y también aquí yo veo a las personas de diferentes en carnaval en navidad gastan después de que dan tipos bajas de ahí de nuevo suben es por épocas.

¿El tema de seguridad??

Sabe que la seguridad como en todo lugar y siendo este mercado que entran 10.000 - 20.000 personas diarias porque eso es lo que es cualquier cantidad que entran entonces que pasa es que por mas no hay ya se nos va de las manos el control, pero de ahí si hay control pero a veces como todo lado pero es x la cantidad porque si vamos a mercados como el 10 de agosto, 12 de Abril son mercados pequeños donde es fácil revisar controlar.

Referencias

- Aguayo, M., Pauchard, A., Azócar, G., y Parra, O. (2009). Cambio del Uso del Suelo en el Centro Sur de Chile a fines del siglo XX . Entendiendo la dinámica espacial y temporal del paisaje. , 361–374.
- Águila, R. (2010). Análisis Económico de los instrumentos de recuperación de plusvalía urbana: Hacia la implementación de una Política Pública en Chile.
- Asamblea Nacional Constituyente, R. D. E. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Descargado de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>
- Auquilla, S., López, D., y Vintimilla, S. (2014). Diseño de Red de Espacios Públicos bajo los conceptos de Sustentabilidad en la Zona de Yanuncay en la Ciudad de Cuenca. , 1–21.
- Baer, L. (2000). Crecimiento económico , mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo . Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000 . 1 Economic growth , property market and lack of political ground . , 2.
- Barenboim, A. (2012). Políticas Públicas Urbanas e Instrumentos de Regulación. , 31–41.
- Bayona, J. (2007). La Segregación Residencial de la Población Extranjera en Barcelona: ¿ Una segregación fragmentada? *Scripta Nova*, XI(235). doi: DOI10.1046/j.1365-3091.2002.00435.x
- Carman, M., Vieira, N., y Segura, R. (2013). *Segregación y Diferencia en la Ciudad* (Vol. 91).
- Cervio, A. (2015). Expansión Urbana y Segregación Socio-Espacial en la Ciudad de Córdoba (Argentina) durante los años ‘80. , 360–392.
- Chung, J., Inaba, J., Koolhaas, R., y Leong, T. (2001). *Project on the City II: The Harvard Guide to Shopping* (1st Editio ed.; A. Kennedy, Ed.). España: Taschen.
- Cueva, T. (2013). *Sintaxis Espacial: Estudio de los efectos del diseño del espacio urbano, sobre aspectos del comportamiento social, organizacional de la ciudad de Loja*.
- David, H. (2006). El “nuevo” imperialismo: Sobre reajustes espacio-temporales y acumulación mediante desposesión. *Revista Viento Sur (Estado Español)*(2), 1–26.
- Díaz, F. (2017). El Impacto de los Megaproyectos en las Ciudades Españolas. Hacia una agenda de Investigación. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 24(1), 193. doi: 10.24201/edu.v24i1.1348
- Duhau, E. (2003). División social del espacio metropolitano y movilidad residencial. *Papeles de población*, 9(36), 3–210.
- Leal, J. (2007). Regulación, redistribución y desarrollo del suelo urbano como objetivos de la Ley. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*(152), 277–289.
- Lievano, F. (2011). Análisis de Dinámicas Urbanas y su Impacto en el Desarrollo Sostenible por medio de Simulación. , 139. Descargado de <http://www.bdigital.unal.edu.co/3755/>

-
- Lulle, T., y Paquette, C. (2017). Los Grandes Centros Comerciales y la Planificación Urbana. Un Análisis Comparativo de dos Metrópolis Latinoamericanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22(2), 337. doi: 10.24201/edu.v22i2.1282
- Ordóñez, G. (2018). Los Servicios Públicos en la encrucijada. (July 1991).
- Orellana, D. (2015). Análisis Exploratorio de la Estructura Espacial Urbana Utilizando Sintaxis Espacial.
- Pérez, P. (2000). Servicios Urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos. , 89.
- Roitman, S. (2003). Barrios Cerrados y Segregación Social Urbana. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*(7), 118. doi: 10.1344/sn2003.7.757
- Sánchez, D. (2012). Aproximaciones a los Conflictos Sociales y Propuestas Sostenibles de Urbanismo y Ordenación del territorio en México. (42), 40–56.
- Sassen, S. (2011). *Ciudad y Globalización* (1ra Edició ed.; F. Carrión, Ed.). Quito: Paulina Torres.
- Soldano, D. (2005). Vivir en Territorios Desmembrados. Un Estudio sobre la fragmentación Socio-Espacial y las Políticas Sociales en el área metropolitana de Buenos Aires (1990-2005). (1985), 37–69.
- Swyngedouw, E. A. (2014). Territorial Organization and the Space / Technology Nexus. , 17(4), 417–433.
- Torres, C., y Rojas, M. (2016). Conflictos Socio- Espaciales, Procesos de Resistencia y Justicia Espacial en el Escenatio del Postconflicto en las Ciudades Colombianas.
- Turner, A. (2004). Depthmap 4. *University College London*(June).
- Villanueva, C. L. (2011). *Población y Espacios Urbanos*.



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

Yo, **André Eduardo Orellana Erráez** portador(a) de la cédula de ciudadanía N° 0105082747. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“Dinámicas Urbanas y conflicto Socio/Espacial: caso de estudio Centro Comercial Batán Shopping”** 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, 06 de marzo de 2020

F:

André Eduardo Orellana Erráez
C.I. 0105082747