UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

IMPACTO DEL PRIMER PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA CONFIGURACIÓN URBANA DEL SECTOR MIRAFLORES, CUENCA

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

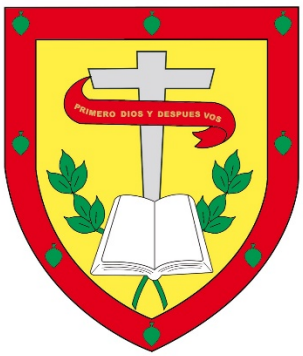
AUTOR: FERNANDO MATHEO OCHOA ANDRADE

DIRECTOR: MARCO BENIGNO ÁVILA CALLE
CODIRECTOR: JUAN CARLOS COBOS TORRES

CUENCA - ECUADOR

2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

IMPACTO DEL PRIMER PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA CONFIGURACIÓN URBANA DEL SECTOR MIRAFLORES, CUENCA

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

AUTOR: FERNANDO MATHEO OCHOA ANDRADE

DIRECTOR: MARCO BENIGNO ÁVILA CALLE

CODIRECTOR: JUAN CARLOS COBOS TORRES

CUENCA - ECUADOR

2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORIA Y RESPONSABILIDAD

Fernando Matheo Ochoa Andrade portador de la cédula de ciudadanía Nº 0107530883. Declaro ser el autor de la obra: "Impacto del primer Plan de Ordenamiento Territorial en la configuración urbana del sector Miraflores, Cuenca", sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 22 de octubre de 2026

F: .....
Fernando Matheo Ochoa Andrade
0107530883

Yo **ARQ. MARCO BENIGNO AVILA CALLE**, con cédula N° 010532288-7 y registro profesional N° 1029-11-1057162, docente la Carrera de Arquitectura de la Universidad Católica de Cuenca:

CERTIFICO

Que: FERNANDO MATHEO OCHOA ANDRADE, estudiante de la Carrera de Arquitectura; ha respaldado las observaciones realizadas en su Trabajo de Titulación denominado: IMPACTO DEL PRIMER PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA CONFIGURACIÓN URBANA DEL SECTOR MIRAFLORES, CUENCA, por lo que considero que el trabajo está apto para defender ante su tribunal.

Es todo cuanto puedo manifestar en honor a la verdad y autorizo para que los interesados haga uso del presente documento para los trámites que considere necesarios.

Cuenca, 06 de octubre de 2026

Atentamente

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARCO BENIGNO AVILA CALLE

Arq. Marco Benigno Avila Calle
DOCENTE DE LA UNIDAD ACADÉMICA
C.I.:0105322887

DEDICATORIA

A mi familia, y a mis amigos por su apoyo constante durante mi formación y por acompañarme en cada etapa de este proceso académico. Este trabajo representa también el esfuerzo, la paciencia y la confianza que me brindaron a lo largo de la carrera.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi familia y a mis amigos por el respaldo recibido durante mi formación; a mi tutor, Arq. Marco Benigno Ávila Calle, por sus observaciones y orientación durante la revisión de este trabajo; y a mi codirector, Ing. Juan Carlos Cobos Torres, Ph.D., por su apoyo a lo largo del proceso y, especialmente, por su colaboración en la recopilación de documentación histórica. Agradezco también a las personas que compartieron documentos, testimonios y tiempo para reconstruir el proceso urbano del sector Miraflores, así como a quienes colaboraron durante el trabajo de campo y facilitaron el acceso a información que permitió contrastar la documentación histórica con la situación actual del sector. Finalmente, agradezco al Laboratorio de Robótica, Automatización, Sistemas Inteligentes y Embebidos (RobLab) por brindar el espacio y el apoyo necesarios para desarrollar este trabajo de titulación. A todas las personas e instituciones mencionadas, expreso mi gratitud por su contribución a este proceso académico.

RESUMEN

El crecimiento urbano de Cuenca transformó progresivamente sectores periféricos de origen agrícola, entre ellos Miraflores, cuya configuración actual integra vialidad, subdivisiones, espacios públicos, infraestructura y elementos ambientales desarrollados en distintas etapas. El objetivo del trabajo fue analizar el impacto del primer proceso de ordenamiento territorial estudiado en la configuración urbana del sector y establecer, con evidencia verificable, el alcance del aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La investigación se desarrolló como un estudio de caso de enfoque mixto, con predominio histórico-documental y cartográfico. El expediente identifica como instrumento central al Plan de Actuación Urbanística (PAU) de 1988, sin asumir equivalencia jurídica con la denominación de Plan de Ordenamiento Territorial. Se analizaron además el proyecto de urbanización del lote M, documentación técnica y administrativa, imágenes multitemporales entre 2009 y 2023, un ortomosaico de 2026 y 31 entrevistas utilizadas como apoyo contextual.

Los resultados evidencian una transformación progresiva desde grandes predios agrícolas hacia un tejido residencial consolidado, con permanencia del Parque Miraflores, el Parque de la Luz, el borde del río Milchichig y parte de la estructura vial. La evidencia documental permite relacionar determinadas decisiones de planificación con efectos territoriales posteriores, aunque no demuestra una correspondencia parcelaria métrica completa ni una causalidad exclusiva. La participación del Arq. Gonzalo Cobos Merchán se documenta principalmente en labores de gestión, coordinación y ajuste técnico del proceso urbanístico.

Palabras clave: ordenamiento territorial, planificación urbana, Miraflores, análisis multitemporal.

ABSTRACT

The urban growth of Cuenca has progressively transformed peripheral areas that were originally agricultural, such as Miraflores, whose current urban configuration incorporates the road network, subdivisions, public spaces, infrastructure, and environmental features developed over different periods. The aim of this study was to analyze the impact of the first land-use planning process examined on the urban configuration of the area and to establish, based on verifiable evidence, the extent of the professional contribution made by architect Gonzalo Cobos Merchán.

The research was conducted as a mixed-methods case study, with a predominantly historical-documentary and cartographic approach. The documentary record identifies the 1988 Urban Planning Action Plan (Plan de Actuación Urbanística, PAU for its acronym in Spanish) as the central planning instrument, without assuming that its legal status is equivalent to that of a Territorial Planning Plan. The study also analyzed the urban development project for Lot M, technical and administrative documentation, multitemporal imagery from 2009 to 2023, a 2026 orthomosaic, and 31 interviews used for contextual support.

The findings reveal a gradual transformation from large agricultural properties into a consolidated residential urban fabric, with the continued presence of Miraflores Park, Parque de la Luz, the banks of the Milchichig River, and part of the road network. The documentary evidence makes it possible to link certain planning decisions to subsequent spatial effects, although it does not establish complete metric correspondence at the parcel level or exclusive causation. The participation of architect Gonzalo Cobos Merchán is documented mainly in management, coordination, and technical adjustments within the urban planning process.

Keywords: Land-use planning; urban planning; Miraflores; multitemporal analysis.

TABLA DE CONTENIDOS

DEDICATORIA....2
AGRADECIMIENTOS....3
RESUMEN....4
ABSTRACT....5
INTRODUCCIÓN....14
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA....14
OBJETIVO GENERAL....15
OBJETIVOS ESPECÍFICOS....15
METODOLOGÍA GENERAL....15
CAPÍTULO 1. FUNDAMENTOS CONCEPTUALES PARA EL ANÁLISIS DE LA PLANIFICACIÓN Y TRANSFORMACIÓN URBANA....18
1.1 Urbanismo, ciudad y configuración urbana....18
1.2 Ordenamiento territorial y planificación urbana....19
1.3 Planes de Ordenamiento Territorial como instrumentos de gestión urbana....19
1.4 Transformación del suelo agrícola hacia suelo urbano....20
1.5 Morfología urbana, estructura territorial y tejido urbano....21
1.6 Lotización, urbanización y subdivisión predial....21
1.7 Infraestructura urbana, servicios básicos y consolidación territorial....22
1.8 Espacio público, áreas verdes y elementos ambientales estructurantes....22
1.9 Cartografía urbana, Sistemas de Información Geográfica y análisis multitemporal....23
1.10 Criterios e indicadores para evaluar tejidos urbanos existentes....24
1.11 Gestión profesional y planificación urbana local....24
1.12 Relación del marco teórico con el caso de estudio....25
CAPÍTULO 2. EVIDENCIA DOCUMENTAL Y CARTOGRÁFICA DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN URBANA EN EL SECTOR MIRAFLORES....27
2.1 Enfoque metodológico y jerarquía de la evidencia documental....27
2.2 Antecedentes territoriales del sector Miraflores....29
2.3 El Plan de Actuación Urbanística de 1988 como instrumento de ordenamiento territorial....31
2.4 Afectaciones posteriores y consolidación urbana del sector....33
2.4.1 Antecedentes parcelarios y primeras operaciones urbanísticas (1982–1988)....34
2.4.2 Subdivisión, relotización y ajuste progresivo del tejido parcelario (1990–1995)....39
2.4.3 Consolidación parcelaria y actuaciones posteriores (1996–2000)....51
2.5 Análisis técnico de la subdivisión del lote M....57
2.6 Factibilidad técnica e infraestructura de servicios básicos....60
2.7 Replanificación urbana y modificación de los criterios territoriales....63
2.8 Verificación técnica de infraestructura y servicios complementarios....67
2.9 Estudios geométricos, vialidad y control técnico del trazado urbano....70
2.10 Reformulación del proyecto, conservación de la Casa de Hacienda y ajustes del espacio urbano....71

2.11 Replanificación urbana y tensión entre aprobación previa y suspensión de trámites....74
2.12 Registro del anteproyecto de división y urbanización....76
2.13 Lectura integrada de la estructura territorial del Plan de Actuación Urbanística....78
2.14 Lectura integrada del proyecto de urbanización a escala predial....78
2.15 Diseño de pavimento y control municipal de obras viales....79
2.15.1 Evidencia técnica histórica del diseño, control y ajuste de la infraestructura vial (1989–1992)....80
2.15.2 Recepción de infraestructura hidrosanitaria y ejecución de obras viales (1992)....83
2.16 Aprobación de la red telefónica secundaria como parte de la infraestructura urbana....85
2.17 Lectura parcial de los documentos técnicos y cartográficos revisados....88
2.18 Aporte de la entrevista al análisis documental y cartográfico....88
2.19 Síntesis del análisis documental y cartográfico....89
CAPÍTULO 3. ANÁLISIS CARTOGRÁFICO Y MULTITEMPORAL DE LA CONFIGURACIÓN URBANA ACTUAL....92
3.1 Introducción....92
3.2 Alcance, comparabilidad y límites de la evidencia....92
3.3 Fuentes utilizadas y función analítica....93
3.4 Referencia normativa intermedia: POT de Cuenca 2003, sector N-8B....93
3.5 Evolución multitemporal de la ocupación urbana, 2009-2023....95
3.6 Comparación visual de la consolidación urbana a escala sectorial....96
3.7 Configuración urbana actual según el ortomosaico de dron 2026....97
3.8 Permanencias y transformaciones verificables....98
3.9 Triangulación con la memoria de los residentes....98
3.10 Discusión y conclusiones del capítulo....99
CAPÍTULO 4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO URBANO Y DEL APORTE PROFESIONAL DEL ARQ. GONZALO COBOS MERCHÁN....100
4.1 Introducción....100
4.2 Criterio de evaluación y atribución del impacto....100
4.3 Impacto en la transformación del suelo y la estructura parcelaria....101
4.4 Impacto en la estructura vial y la conectividad....101
4.5 Impacto en servicios básicos e infraestructura urbana....101
4.6 Impacto en espacio público, áreas verdes y estructura ambiental....102
4.7 Replanificación, conservación patrimonial y ajuste del proyecto....102
4.8 Evaluación integrada del impacto del Plan de Ordenamiento Territorial....103
4.9 Aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán....103
4.10 Validación complementaria mediante trabajo de campo y entrevistas....106
4.11 Discusión....108
CONCLUSIONES GENERALES....109
RECOMENDACIONES....110
REFERENCIAS....111
ANEXOS....112

Anexo A. Entrevista semiestructurada realizada a la esposa del Arq. Gonzalo Cobos Merchán..... 112
Anexo B. Instrumentos de entrevistas y trabajo de campo.....114
Anexo C. Resultados del trabajo de campo: entrevistas a residentes y propietarios.....114
R01. Persona 1..... 115
R02. Persona 2..... 115
R03. Persona 3..... 116
R04. Persona 4..... 116
R05. Persona 5..... 117
R06. Persona 6..... 118
R07. Persona 7..... 118
R08. Persona 8..... 119
R09. Persona 9..... 119
R10. Persona 10..... 120
R11. Persona 11..... 121
R12. Persona 12..... 121
R13. Persona 13..... 123
R14. Persona 14..... 124
R15. Persona 15..... 124
R16. Persona 16..... 125
R17. Persona 17..... 126
R18. Persona 18..... 126
R19. Persona 19..... 127
R20. Persona 20..... 128
R21. Persona 21..... 128
R22. Persona 22..... 129
R23. Persona 23..... 130
R24. Persona 24..... 130
R25. Persona 25..... 131
R26. Persona 26..... 132
R27. Persona 27..... 132
R28. Persona 28..... 133
R29. Persona 29..... 134
R30. Persona 30..... 134
R31. Persona 31..... 135
Anexo D. Evidencia técnica complementaria de infraestructura (1988-1992).....136

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Plano guía de las operaciones parcelarias documentadas sobre el Plan de Actuación Urbanística de 1988.....29
Figura 2. Documento de antecedentes territoriales del predio ubicado en el sector Miraflores.....30
Figura 3. Documento sobre ampliación del límite urbano, apertura de vías e intervenciones de infraestructura en Miraflores.....31
Figura 4. Documento referente al Plan de Actuación Urbanística de 1988 y a las cesiones territoriales establecidas para el sector Miraflores.....32
Figura 5. Plano de Actuación Urbanística del sector Miraflores y Loma de Yanacuri.…33
Figura 6. Documento sobre afectaciones posteriores, intervenciones de ETAPA EP y nuevas cesiones de suelo en el sector Miraflores.....34
Figura 7. División de la propiedad de Valparaíso junto a la Av. Las Américas, con referencia a terrenos afectados por la expropiación destinada al Parque Miraflores (1982).....35
Figura 8. Relotización de terrenos de Rosa y Victoria Delgado en Loma Yanacuri, versión con anotaciones y registros municipales de 1984.....36
Figura 9. Reestructuración parcelaria entre la propiedad de Rosa Delgado y la Cooperativa Santa Ana de los Cuatro Ríos (1985).....37
Figura 10. Proyecto de urbanización de Rosa y Victoria Delgado dentro del Plan de Actuación Urbanística aprobado en 1988.....38
Figura 11. División del lote 21 de la lotización de Rosa Delgado, aprobada en 1988.….39
Figura 12. División de los lotes B-21 y B-30 del Plan de Actuación Urbana de Rosa y Victoria Delgado (1990).....40
Figura 13. Subdivisión del lote A-11 del Plan de Actuación Urbanística de Rosa y Victoria Delgado (1991).....41
Figura 14. División de una propiedad remanente en la Av. Toizán, vinculada a la expropiación urbanística de Rosa y Victoria Delgado (1991).....42
Figura 15. Subdivisión de una propiedad vinculada al Plan de Actuación Urbana de Rosa y Victoria Delgado (1992).....43
Figura 16. Relotización de los lotes 1, 2, 3 y 4 del manzano E de Rosa y Victoria Delgado (1992).....44
Figura 17. Reestructuración parcelaria en el entorno de Av. Turuhuayco y una calle municipal sin nombre (1992).....45
Figura 18. Relotización de los lotes 27 al 43 del manzano K conforme al Plan de Actuación Urbana de Rosa y Victoria Delgado (1993).....46
Figura 19. Relotización de los lotes 17 al 25 vinculados a Rosa Delia Delgado Delgado y Ligia B. Lleucinda (1993).....47
Figura 20. Lotización en la Urbanización Miraflores con conservación de una casa antigua existente (1993).....48
Figura 21. Subdivisión de los lotes 18 y 19 del Plan de Actuación Urbanística de Rosa Delia Delgado Delgado (1994).....49
Figura 22. Subdivisión del lote 1 del manzano L del Plan de Actuación Urbanística de Rosa Delia Delgado Delgado (1994).....50
Figura 23. Comparación de versiones de relotización de la manzana F (1984–1994).….51

Figura 24. Priorización de los lotes 30 al 38 del manzano L, vinculada al Plan de Actuación Urbana de 1988 y aprobada municipalmente en 1995.....51
Figura 25. Redimensionamiento y subdivisión de los lotes 1, 2, 4, 5 y 6 de Victoria Delgado Delgado (1996).....52
Figura 26. Redimensionamiento y división de los lotes 3 y 19 del manzano K, con referencia al área verde municipal y a la calle Juan Strobel (1996–1997).....53
Figura 27. División de la propiedad de Manuel Jesús Pérez Mejía, elaborada en 1999 y aprobada municipalmente en 2000.....54
Figura 28. Comparación de versiones del redimensionamiento y subdivisión de los lotes 115 y 116 (1997).....55
Figura 29. División de la propiedad de Jorge Enrique Toral Amador, diseñada por el Arq. Gonzalo Cobos Merchán (1999).....55
Figura 30. Subdivisión del lote 4 en el entorno de las calles Ayancay y del Pasacalle (2000).....56
Figura 31. División del lote 24 del manzano K, con aprobación municipal de 2000 y responsabilidad profesional del Arq. Gonzalo Cobos.....57
Figura 32. Documento sobre el inicio del trámite de subdivisión del lote M y aprobación preliminar del anteproyecto.....58
Figura 33. Formulario municipal de revisión y aprobación del anteproyecto de subdivisión del lote M.....59
Figura 34. Proyecto de urbanización y subdivisión del lote de Rosa y Victoria Delgado.....60
Figura 35. Certificación de disponibilidad de servicios básicos emitida por ETAPA para el sector Antonio Neumane.....61
Figura 36. Aprobación de diseños hidrosanitarios para la urbanización menor ubicada en el sector Miraflores.....62
Figura 37. Oficio de aprobación del diseño de pavimento para la urbanización ubicada en Antonio Neumane y calle Del Cantor.....63
Figura 38. Oficio de la Secretaría General de Planificación que suspende el trámite de estudios geométricos por proceso de replanificación.....64
Figura 39. Oficio de la Dirección de Control Urbanístico que comunica la suspensión de licencias y trámites urbanísticos en el sector.....65
Figura 40. Escrito del Arq. Gonzalo Cobos dirigido a la Secretaría General de Planificación sobre la suspensión del trámite urbanístico.....66
Figura 41. Continuación del escrito del Arq. Gonzalo Cobos sobre la vigencia del anteproyecto aprobado y la suspensión municipal.....67
Figura 42. Certificación de disponibilidad de servicios básicos en la calle Antonio Neumane emitida por ETAPA.....68
Figura 43. Certificado de factibilidad eléctrica para la urbanización proyectada en el sector Miraflores.....69
Figura 44. Formulario de aprobación de estudios geométricos y croquis de ubicación del proyecto de subdivisión.....70
Figura 45. Oficio municipal sobre la conservación de la Casa de Hacienda y la reformulación del proyecto urbano.....72
Figura 46. Continuación del oficio municipal sobre reformas no sustanciales y continuidad del trámite urbanístico.....73
Figura 47. Solicitud del Arq. Gonzalo Cobos sobre rediseño del espacio verde y aprobación del diseño geométrico.....74

Figura 48. Oficio municipal que suspende el trámite de aprobación de estudios geométricos por proceso de replanificación.....75
Figura 49. Escrito del Arq. Gonzalo Cobos sobre la suspensión del trámite y vigencia del Plan de Actuación Urbanística.....76
Figura 50. Oficio de presentación del anteproyecto de división y urbanización del predio de Rosa y Victoria Delgado.....77
Figura 51. Oficio de aprobación del diseño de pavimento para la urbanización del sector Miraflores.....80
Figura 52. Informe de diseño de pavimentos para la urbanización Rosa y Victoria Delgado, solicitado por el Arq. Gonzalo Cobos M. (1989).....81
Figura 53. Diseño recomendado de pavimento con adoquines de hormigón y subbase granular para la urbanización (1989).....82
Figura 54. Informe de redimensionamiento de la infraestructura vial dirigido al Arq. Gonzalo Cobos M. (1992).....83
Figura 55. Acta de entrega–recepción de las obras de agua potable y alcantarillado de la urbanización Rosa y Victoria Delgado (1992).....84
Figura 56. Contrato de obra para reconformación y pavimentación asfáltica en el sector Miraflores, con el Arq. Gonzalo Cobos como contratante (1992).....85
Figura 57. Aprobación del diseño de red telefónica secundaria para la urbanización.….86
Figura 58. Sector de planeamiento N-8B y parámetros de ocupación del suelo establecidos en el POT de Cuenca de 2003.....94
Figura 59. Secuencia multitemporal del sector Hermanas Delgado entre 2009 y 2023 a partir de recortes satelitales comparables.....95
Figura 60. Comparación visual del sector Miraflores en 2009, 2012, 2016, 2017, 2023 y 2026.....96
Figura 61. Ortomosaico de dron de 2026 con identificación de elementos territoriales persistentes: Parque de la Luz, Parque Miraflores y cauce del Milchichig.....97
Figura 62. Comprobante profesional asociado a una lotización gestionada por el Arq. Gonzalo Cobos Merchán (2000).....105
Figura 63. Frecuencia descriptiva de los temas codificados en las 31 entrevistas a residentes y propietarios.....108
Figura D.1. Proyecto de alcantarillado sanitario, pluvial y red de agua potable de la urbanización Rosa y Victoria Delgado.....137
Figura D.2. Plano de canalización sanitaria de la Urbanización Miraflores, escala 1:500..... 138
Figura D.3. Plano de canalización pluvial de la Urbanización Miraflores, escala 1:500..... 139
Figura D.4. Memoria técnica del diseño de redes eléctricas de distribución para la lotización de Rosa y Victoria Delgado, aprobada el 15 de marzo de 1989.....140
Figura D.5. Cálculo de caída de tensión de la red secundaria aérea del proyecto Rosa y Victoria Delgado, enero de 1989.....141
Figura D.6. Resumen de presupuesto de la infraestructura eléctrica, con sello de aprobación del 15 de marzo de 1989.....142
Figura D.7. Presupuesto de agua potable y resumen del costo total de las obras de infraestructura..... 143

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Matriz de categorías teóricas aplicadas al caso Miraflores.....25
Tabla 2. Jerarquía y función probatoria de las fuentes utilizadas.....27
Tabla 3. Matriz de trazabilidad documental y nivel de evidencia.....87
Tabla 4. Fuentes cartográficas y visuales utilizadas en el análisis.....93
Tabla 5. Lectura cualitativa de la evolución multitemporal.....95
Tabla 6. Síntesis de permanencias y transformaciones observables.....98
Tabla 7. Niveles de evidencia utilizados para evaluar el impacto y el aporte profesional.....100
Tabla 8. Síntesis de la evaluación del impacto territorial.....103
Tabla 9. Evidencia utilizada para valorar el aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.....105
Tabla 10. Síntesis temática de las 31 entrevistas a residentes y propietarios.....107
Tabla 11. Entrevista semiestructurada a la esposa del Arq. Gonzalo Cobos Merchán. .112
Tabla 12. R01. Persona 1.....115
Tabla 13. R02. Persona 2.....115
Tabla 14. R03. Persona 3.....116
Tabla 15. R04. Persona 4.....116
Tabla 16. R05. Persona 5.....117
Tabla 17. R06. Persona 6.....118
Tabla 18. R07. Persona 7.....118
Tabla 19. R08. Persona 8.....119
Tabla 20. R09. Persona 9.....119
Tabla 21. R10. Persona 10.....120
Tabla 22. R11. Persona 11.....121
Tabla 23. R12. Persona 12.....121
Tabla 24. R13. Persona 13.....123
Tabla 25. R14. Persona 14.....124
Tabla 26. R15. Persona 15.....124
Tabla 27. R16. Persona 16.....125
Tabla 28. R17. Persona 17.....126
Tabla 29. R18. Persona 18.....126
Tabla 30. R19. Persona 19.....127
Tabla 31. R20. Persona 20.....128
Tabla 32. R21. Persona 21.....128
Tabla 33. R22. Persona 22.....129
Tabla 34. R23. Persona 23.....130
Tabla 35. R24. Persona 24.....130
Tabla 36. R25. Persona 25.....131
Tabla 37. R26. Persona 26.....132
Tabla 38. R27. Persona 27.....132
Tabla 39. R28. Persona 28.....133
Tabla 40. R29. Persona 29.....134
Tabla 41. R30. Persona 30.....134

Tabla 42. R31. Persona 31.....135

INTRODUCCIÓN

La expansión urbana de Cuenca ha transformado progresivamente áreas que durante buena parte del siglo XX se caracterizaron por grandes predios, actividades agrícolas y baja ocupación. El sector Miraflores constituye un caso pertinente para estudiar este tránsito debido a la presencia de documentos de planificación, lotización, cesión de suelo, apertura vial e infraestructura que permiten reconstruir una parte del proceso mediante el cual el área se integró a la estructura urbana de la ciudad.

El interés de la investigación no reside únicamente en describir la urbanización actual, sino en determinar qué componentes de esa configuración pueden relacionarse de forma demostrable con la planificación histórica. Para ello se distingue entre tres niveles: lo proyectado en los documentos cartográficos; lo autorizado o condicionado en los expedientes técnicos; y lo efectivamente materializado en el territorio. Esta distinción es fundamental para evitar atribuciones causales que no estén respaldadas por evidencia.

En el expediente revisado, el Plan de Actuación Urbanística (PAU) de 1988 constituye la pieza cartográfica de mayor jerarquía para el caso de estudio, porque representa la estructura territorial amplia y registra áreas de urbanización, cesiones, espacios comunitarios, vialidad y elementos naturales. Posteriormente, el proyecto de urbanización del lote M, elaborado a escala 1:500, traduce parte de esa estructura a una escala predial y establece lotes, calles de retorno, áreas verdes y peatonales, parámetros de ocupación y relaciones con Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor. Estos documentos se contrastan con oficios y certificaciones de instituciones municipales y de servicios públicos.

Nota terminológica y alcance del título. El título aprobado del trabajo emplea la expresión “primer Plan de Ordenamiento Territorial”. Sin embargo, la fuente primaria central del expediente identifica el instrumento de 1988 como Plan de Actuación Urbanística (PAU). En este trabajo no se asume que ambas denominaciones sean jurídicamente equivalentes: “primer Plan de Ordenamiento Territorial” se conserva únicamente como formulación del tema aprobado, mientras que el análisis documental denomina al instrumento de 1988 por su nombre registrado, PAU de 1988. El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Cantón Cuenca de 2003 se trata como un instrumento municipal posterior y se utiliza solo como referencia normativa intermedia; no se lo confunde con el PAU de 1988 ni se lo emplea para demostrar causalidad retrospectiva.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El crecimiento urbano de Cuenca ha incorporado progresivamente áreas que durante buena parte del siglo XX mantuvieron una condición rural o semirrural. Este proceso ha modificado usos del suelo, redes viales, estructuras parcelarias, infraestructura, espacios públicos y relaciones con elementos ambientales. En el sector Miraflores, la transformación fue especialmente significativa porque grandes propiedades de vocación agrícola pasaron a formar parte de un tejido residencial consolidado mediante sucesivas afectaciones, subdivisiones, urbanizaciones y obras de infraestructura.

El problema que origina esta investigación radica en que la configuración urbana actual de Miraflores evidencia esa transformación, pero no existe una lectura integrada que permita reconocer con claridad qué elementos de su forma urbana se relacionan con el primer proceso de ordenamiento territorial aplicado al sector y cuáles corresponden a modificaciones, replanificaciones y procesos de ocupación posteriores. El trazado de calles, la parcelación, las áreas verdes, el Parque Miraflores, el Parque de la Luz, los servicios básicos y el borde del río Milchichig forman parte de un territorio construido a lo largo de varias décadas, de manera que su origen y permanencia no pueden explicarse únicamente a partir del estado actual.

Esta ausencia de una reconstrucción histórica y espacial articulada limita la comprensión del papel que tuvo la planificación en la conformación del sector. Aunque existen planos, oficios, certificaciones y estudios técnicos de distintos momentos, la información corresponde a diferentes escalas y etapas del proceso urbano. Sin relacionar esas fuentes con la configuración actual, se corre el riesgo de interpretar como espontáneos elementos que pudieron haber sido definidos o condicionados por la planificación, o de atribuir al plan original transformaciones que en realidad se produjeron después. Por ello, resulta necesario distinguir entre lo proyectado, lo aprobado y lo efectivamente materializado, e identificar las permanencias y transformaciones que pueden demostrarse en el territorio.

El problema incluye además una dimensión histórico-profesional. El Arq. Gonzalo Cobos Merchán aparece de manera reiterada en planos, gestiones y documentos relacionados con la urbanización de los terrenos de Rosa y Victoria Delgado; sin embargo, la configuración urbana de Miraflores también dependió de decisiones municipales, empresas de servicios, otros profesionales, propietarios y procesos posteriores de consolidación. En consecuencia, es necesario precisar qué actuaciones pueden atribuirse documentalmente a su participación y cuáles forman parte de un proceso colectivo de planificación y urbanización.

A partir de este problema se formula la pregunta principal de investigación: ¿Cuál ha sido el impacto del primer proceso de ordenamiento territorial estudiado en la configuración urbana del sector Miraflores de la ciudad de Cuenca? Como subpregunta se plantea: ¿qué actuaciones del Arq. Gonzalo Cobos Merchán pueden atribuirse documentalmente a su participación profesional dentro de ese proceso, sin confundirlas con decisiones municipales, responsabilidades de especialistas u obras posteriores?

OBJETIVO GENERAL

Analizar el impacto del primer proceso de ordenamiento territorial estudiado en la configuración urbana del sector Miraflores de la ciudad de Cuenca y establecer, con evidencia verificable, el alcance del aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán dentro de dicho proceso.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

• Analizar los documentos técnicos y cartográficos vinculados con el Plan de Actuación Urbanística de 1988 y las actuaciones posteriores relacionadas con el primer proceso de ordenamiento territorial estudiado en Miraflores, clasificando cada fuente por acto, fecha, actor, estado administrativo, efecto espacial, evidencia de ejecución y nivel de certeza.

• Comparar de manera cartográfica cualitativa la planificación histórica con la configuración urbana actual del sector Miraflores mediante una lectura multitemporal de fuentes identificables, utilizando herramientas SIG únicamente cuando la fuente permitiera una georreferenciación verificable y evitando mediciones derivadas de capturas sin coordenadas o metadatos suficientes.

• Determinar, mediante una regla explícita de atribución, qué efectos territoriales pueden relacionarse con el proceso de ordenamiento estudiado y qué actuaciones pueden atribuirse documentalmente al Arq. Gonzalo Cobos Merchán, separando la incidencia del instrumento, la ejecución institucional y el aporte profesional individual.

METODOLOGÍA GENERAL

La investigación se planteó como un estudio de caso de enfoque mixto con predominio histórico-documental y cartográfico. El diseño fue descriptivo-comparativo y se desarrolló de forma secuencial: primero se reconstruyó el proceso histórico mediante documentos y planos; luego se realizó una comparación cartográfica cualitativa con fuentes posteriores; finalmente, ambos componentes se

integraron mediante triangulación con registros institucionales, observación actual y fuentes orales. El componente cualitativo interpretó expedientes, decisiones institucionales y testimonios; el componente espacial examinó permanencias y transformaciones observables. Las herramientas SIG se reservaron para fuentes cuya georreferenciación pudiera verificarse; las capturas sin coordenadas se analizaron únicamente de forma cualitativa. El diseño buscó establecer correspondencias sustentadas sin convertir la proximidad espacial o la similitud visual en prueba automática de causalidad.

La unidad de análisis fue el proceso de transformación urbana documentado en el ámbito de Miraflores asociado al PAU de 1988, las operaciones parcelarias y de urbanización posteriores y su contraste con la configuración contemporánea. El proyecto de urbanización del lote M se analizó como una actuación predial posterior dentro de ese proceso. El POT de 2003 se incorporó exclusivamente como referencia normativa intermedia. Para la lectura multitemporal se utilizó un encuadre territorial común reconocible en las imágenes disponibles, sin atribuirle la condición de polígono métrico cuando los archivos carecían de georreferenciación verificable.

Las fuentes se jerarquizaron según lo que cada una podía demostrar. La evidencia primaria cartográfica se utilizó para describir lo representado en planos; los actos institucionales se usaron para establecer aprobación, factibilidad, control, ejecución o recepción únicamente cuando el propio documento acreditaba ese estado; los escritos de parte documentaron posiciones de actores y requirieron corroboración; las fuentes orales se utilizaron como contexto. Operacionalmente, “impacto” se entendió como una relación sustentada entre una decisión o estructura histórica documentada y un efecto territorial posterior observable, sin asumir causalidad exclusiva. Para graduar cada afirmación se distinguieron cuatro niveles: demostrado, probable, contextual y no demostrable. Esta regla funciona como protocolo de consistencia analítica y no constituye por sí misma una prueba; la evidencia proviene de las fuentes que la sustentan.

El componente cartográfico se organizó en cinco categorías: continuidad de la estructura vial; crecimiento de la ocupación residencial y reducción de vacíos; permanencia de espacios públicos y áreas abiertas; relación con el cauce del Milchichig; y correspondencia general entre la estructura representada en cartografía oficial y la configuración actual. La comparación se normalizó en la medida permitida por los archivos disponibles mediante un encuadre común y referencias visuales persistentes. Cuando una fuente carecía de coordenadas, resolución o sistema de referencia verificables, no se convirtió en cartografía métrica ni se empleó para calcular superficies, distancias o porcentajes de coincidencia.

El trabajo de campo incorporó observación directa, registro fotográfico, una entrevista a una fuente vinculada personalmente al Arq. Gonzalo Cobos Merchán y un corpus de 31 entrevistas a personas presentadas por el autor como residentes o propietarios del sector. Este último corpus se trató como muestra cualitativa, intencional y no probabilística, por lo que no representa estadísticamente al barrio. Los materiales disponibles corresponden a 2026 y no conservan para todos los participantes una ficha individual completa de fecha, modalidad y consentimiento; esta ausencia se reconoce como limitación de trazabilidad y se evita publicar información identificatoria. El criterio de cierre fue el corpus disponible de 31 entrevistas y no una pretensión de saturación estadística. La codificación fue temática y no excluyente: se registraron menciones explícitas sobre transición rural-urbana, vialidad, crecimiento residencial y lotización, servicios, espacio público, problemas asociados al crecimiento y memoria de la Hacienda Delgado. Las variaciones iniciales del instrumento se resolvieron comparando temas y no números rígidos de pregunta. Los testimonios se emplearon como evidencia social de contexto y triangulación, nunca como sustituto de planos, actos administrativos o registros de ejecución.

Transparencia de apoyo tecnológico. En la revisión final se emplearon herramientas digitales de asistencia lingüística y de organización textual, incluida inteligencia artificial generativa, para detectar

inconsistencias de forma y proponer alternativas de redacción. La selección de evidencia, la verificación de documentos, la interpretación, las decisiones metodológicas y la responsabilidad académica del contenido corresponden al autor. Estas herramientas no se utilizaron como fuente de evidencia ni para generar datos, entrevistas, documentos históricos o resultados empíricos.

CAPÍTULO 1. FUNDAMENTOS CONCEPTUALES PARA EL ANÁLISIS DE LA PLANIFICACIÓN Y TRANSFORMACIÓN URBANA

Para comprender los cambios ocurridos en Miraflores es necesario revisar primero aquellos conceptos que permiten leer el territorio más allá de la forma actual del barrio. En este capítulo se abordan el urbanismo, el ordenamiento territorial, la morfología urbana, la transformación del suelo, la lotización, la infraestructura, el espacio público y la cartografía. Estos conceptos servirán después para interpretar los planos y documentos históricos y compararlos con la configuración que el sector presenta hoy.

La revisión teórica se concentra en los conceptos que aparecen de manera directa en el caso de estudio. Miraflores no cambió únicamente porque aumentó el número de viviendas: su transformación estuvo vinculada con nuevas vías, divisiones prediales, provisión de servicios, áreas de cesión, normas municipales y decisiones profesionales. Por esa razón, el marco conceptual se organiza alrededor de esas relaciones y no como una recopilación aislada de definiciones.

Estas nociones se utilizan como criterios de lectura a lo largo del trabajo. Permiten revisar qué estaba previsto en los documentos, qué llegó a aprobarse y qué puede reconocerse actualmente en el territorio. De esta forma, el marco teórico se conecta directamente con el análisis del expediente histórico, la comparación cartográfica y la valoración del aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

1.1 Urbanismo, ciudad y configuración urbana

El urbanismo puede entenderse como el campo técnico y social encargado de estudiar, ordenar y proyectar la ciudad a partir de sus componentes físicos, funcionales, ambientales y sociales. No se limita al diseño de edificaciones o calles, sino que integra la relación entre suelo, infraestructura, vivienda, espacios públicos, servicios, movilidad y formas de ocupación del territorio. En este sentido, el urbanismo permite interpretar la ciudad como una construcción colectiva, producida por decisiones institucionales, procesos económicos, prácticas sociales y criterios técnicos de planificación.

Para Lynch (1960), la ciudad se comprende a través de elementos que organizan la percepción y la experiencia urbana, como sendas, bordes, barrios, nodos e hitos. Estos componentes ayudan a entender que la configuración urbana no es únicamente una suma de construcciones, sino una estructura espacial con relaciones reconocibles. En el caso de Miraflores, las vías principales, los parques, el río Milchichig, las áreas verdes y las subdivisiones prediales actúan como elementos que permiten leer la organización física del sector.

La configuración urbana se refiere a la forma en que los elementos del territorio se articulan entre sí. Esta configuración incluye la estructura vial, la distribución de lotes, la presencia de espacios públicos, la ubicación de equipamientos, la continuidad del tejido construido y la relación entre áreas urbanizadas y áreas de protección. Por ello, analizar la configuración urbana de Miraflores implica observar cómo la planificación original se materializó o se modificó en el territorio actual.

Desde una perspectiva urbanística, la ciudad no se desarrolla de manera completamente espontánea. Aunque existen procesos informales, dinámicas inmobiliarias y transformaciones progresivas, la planificación urbana establece reglas y criterios que orientan la ocupación del suelo. En sectores periféricos, como ocurrió históricamente en Miraflores, el urbanismo adquiere especial importancia porque permite convertir áreas rurales o semirrurales en espacios urbanos dotados de vías, infraestructura y servicios básicos.

Por tanto, el urbanismo constituye el primer soporte conceptual de esta investigación. A partir de él se puede comprender que el caso Miraflores no representa únicamente un proceso de lotización, sino una transformación urbana más amplia, donde el suelo fue reorganizado mediante instrumentos de planificación, documentos técnicos, estudios de infraestructura y decisiones municipales.

1.2 Ordenamiento territorial y planificación urbana

El ordenamiento territorial es un proceso técnico, político y administrativo orientado a organizar el uso, la ocupación y la transformación del territorio. Su finalidad es establecer criterios que permitan compatibilizar el crecimiento urbano, la protección ambiental, la dotación de infraestructura, la localización de equipamientos y la regulación de la propiedad del suelo. En el ámbito urbano, el ordenamiento territorial se convierte en una herramienta indispensable para dirigir el crecimiento de la ciudad y evitar que la expansión se produzca de manera desarticulada.

Massiris Cabeza (2002) señala que el ordenamiento territorial implica una intervención deliberada sobre el espacio, mediante la cual se definen lineamientos para el uso del suelo, la organización de actividades y la gestión del desarrollo. Desde esta perspectiva, el territorio no es un soporte vacío, sino un espacio con valores sociales, económicos, ambientales e históricos. Por ello, cualquier proceso de ordenamiento produce efectos sobre la forma urbana, sobre los propietarios, sobre la infraestructura y sobre la vida cotidiana de la población.

La planificación urbana, por su parte, corresponde al conjunto de instrumentos, normas, estrategias y proyectos mediante los cuales se orienta el desarrollo físico de la ciudad. A través de la planificación se definen áreas de expansión, sistemas viales, densidades, usos del suelo, equipamientos, espacios verdes y condiciones de urbanización. Hall y Tewdwr-Jones (2011) sostienen que la planificación urbana busca coordinar decisiones públicas y privadas para producir un desarrollo urbano más ordenado y funcional.

En el caso de Miraflores, el ordenamiento territorial se expresa a través de documentos municipales, planos de actuación, oficios de aprobación, certificaciones técnicas, estudios complementarios y procesos de replanificación. Estos documentos muestran que el desarrollo del sector no dependió solamente de la voluntad de los propietarios o del proyectista, sino de la relación entre iniciativa privada, regulación municipal y control técnico institucional.

El ordenamiento territorial también permite comprender las afectaciones y cesiones de suelo destinadas a vías, áreas verdes, equipamientos, protección o conservación ambiental e infraestructura. En una urbanización formal, estas cesiones no son elementos secundarios, sino mecanismos mediante los cuales el suelo privado se articula con las necesidades colectivas de la ciudad. Por ello, en esta investigación el ordenamiento territorial se analiza como un instrumento que transformó la estructura física de Miraflores y condicionó su consolidación urbana posterior.

1.3 Planes de Ordenamiento Territorial como instrumentos de gestión urbana

Los Planes de Ordenamiento Territorial constituyen instrumentos de planificación destinados a definir la forma en que un territorio debe crecer, consolidarse, protegerse o transformarse. En el ámbito urbano, estos planes establecen criterios para la ocupación del suelo, la organización vial, la localización de equipamientos, la preservación de áreas de conservación ambiental y la implementación progresiva de servicios básicos. Su importancia radica en que convierten una visión general de ciudad en disposiciones concretas aplicables sobre sectores específicos.

Desde el punto de vista técnico, un plan de ordenamiento no solamente dibuja líneas sobre un plano;

también establece condiciones para que el suelo pueda ser urbanizado. Estas condiciones pueden incluir estudios geométricos, diseño de vías, redes hidrosanitarias, disponibilidad de agua potable,

alcantarillado, electricidad, telefonía, pavimentación y cumplimiento de normas municipales. Por esta razón, el análisis de un plan debe considerar tanto su dimensión cartográfica como su dimensión

administrativa y técnica.

UN-Habitat (2015) plantea que la planificación urbana y territorial debe contribuir a mejorar la conectividad, proteger áreas sensibles, orientar la expansión urbana y garantizar una distribución adecuada de servicios y equipamientos. Esta visión resultó pertinente para el caso Miraflores, porque el proceso de planificación revisado no se limitó a subdividir predios, sino que incorporó criterios de infraestructura, áreas verdes, vialidad, espacios comunitarios y conservación de elementos territoriales.

Dentro del análisis realizado, el primer Plan de Ordenamiento Territorial aplicado al sector Miraflores se entiende como el conjunto de decisiones, planos e instrumentos municipales que organizaron el paso del territorio hacia una condición urbana. Dentro de este proceso, el Plan de Actuación Urbanística de 1988 aparece como un antecedente fundamental, porque definió áreas, cesiones y criterios de ocupación que posteriormente influyeron en la configuración del sector.

El valor de analizar este instrumento radica en que permite observar cómo la planificación produce huellas materiales. Algunas de estas huellas se evidencian en la estructura vial actual, en la permanencia de parques, en la localización de áreas verdes, en la subdivisión predial y en la consolidación de servicios. Por ello, el POT no debe estudiarse únicamente como un documento histórico, sino como una herramienta que incidió en la ciudad construida.

1.4 Transformación del suelo agrícola hacia suelo urbano

La transformación del suelo agrícola hacia suelo urbano constituye uno de los procesos más relevantes dentro del crecimiento de las ciudades latinoamericanas. Este fenómeno ocurre cuando áreas originalmente destinadas a actividades rurales, agrícolas o de baja ocupación comienzan a incorporarse al mercado urbano mediante subdivisiones, apertura de vías, introducción de servicios básicos y construcción progresiva de vivienda. La transformación no es solamente física, sino también jurídica, económica, social y ambiental.

Santos (1996) plantea que el espacio habitado se transforma a partir de la relación entre técnica, sociedad y territorio. Desde esta perspectiva, el cambio de un suelo agrícola a un suelo urbano no se explica únicamente por la construcción de viviendas, sino por la incorporación de redes, normas, equipamientos, accesibilidad y nuevas funciones urbanas. El suelo cambia de significado porque deja de operar como soporte productivo rural y comienza a funcionar como parte del sistema urbano.

En sectores periféricos, esta transformación suele producir tensiones entre la propiedad privada y las necesidades públicas de la ciudad. La apertura de avenidas, la creación de parques, la protección de quebradas, la reserva de áreas para equipamientos y la instalación de redes de infraestructura pueden generar afectaciones sobre predios existentes. Estos procesos muestran que la urbanización implica una reorganización profunda del territorio y de los derechos asociados al suelo.

El caso Miraflores evidencia este proceso de manera clara. La documentación histórica indica que el área formó parte de grandes propiedades con vocación agrícola, posteriormente afectadas por vías, espacios públicos, áreas verdes y procesos de urbanización. La transformación del suelo permitió integrar el sector al crecimiento de Cuenca, pero también generó conflictos vinculados con cesiones, contribuciones y modificaciones al proyecto original.

Este concepto es fundamental para el trabajo de titulación porque permite explicar el cambio estructural del sector. Miraflores no puede entenderse solamente como un barrio consolidado en la actualidad, sino como el resultado de un proceso histórico de conversión territorial. El paso de suelo agrícola a suelo

urbano se manifiesta en la actual presencia de manzanas, viviendas, calles, parques, redes de servicios y áreas de protección.

1.5 Morfología urbana, estructura territorial y tejido urbano

La morfología urbana estudia la forma física de la ciudad y los elementos que componen su estructura espacial. Entre estos elementos se encuentran el trazado vial, las manzanas, los lotes, los espacios públicos, las áreas verdes, los equipamientos y las edificaciones. La morfología permite analizar cómo se organiza el tejido urbano, cómo se relacionan sus partes y cómo evolucionan las formas de ocupación del territorio a través del tiempo.

Conzen (1960) propone que el análisis de la forma urbana debe considerar el plano de la ciudad, la estructura parcelaria y el tejido edificado. Esta aproximación resulta útil para estudiar sectores como Miraflores, donde la transformación territorial puede leerse a partir del paso de grandes predios hacia una estructura compuesta por lotes, vías y manzanas. La comparación entre la planificación original y la configuración actual permite reconocer qué elementos se mantuvieron, cuáles se modificaron y cuáles se consolidaron con el tiempo.

Panerai, Depaule y Demorgon (1999) sostienen que el análisis urbano requiere estudiar la relación entre trazado, parcelación y edificación, debido a que estos componentes explican la forma de la ciudad. En Miraflores, la estructura vial actual, la distribución de predios y la permanencia de espacios abiertos permiten interpretar la influencia de las decisiones de planificación en la configuración urbana contemporánea.

La estructura territorial se refiere a la organización general de los elementos urbanos dentro de un sector. Incluye jerarquías viales, nodos de conexión, áreas residenciales, espacios colectivos, corredores ambientales y zonas de transición. En Miraflores, esta estructura está conformada por ejes como la avenida Antonio Neumane, calles secundarias, áreas verdes como el Parque Miraflores y el Parque de la Luz, además de elementos naturales como la quebrada y el río Milchichig.

El tejido urbano, por su parte, expresa la continuidad o discontinuidad de la ocupación. Un tejido consolidado muestra una relación más estable entre lotes edificados, calles, servicios y actividades urbanas. En la comparación multitemporal del sector Miraflores, el concepto de tejido urbano permite interpretar el aumento progresivo de la ocupación residencial, la consolidación de manzanas y la reducción de vacíos urbanos, sin perder de vista la permanencia de áreas verdes y elementos ambientales.

1.6 Lotización, urbanización y subdivisión predial

La lotización es el proceso mediante el cual un predio de mayor extensión se divide en unidades menores destinadas a usos urbanos, principalmente residenciales. Sin embargo, desde la perspectiva de la planificación, la lotización no debe entenderse como una simple división geométrica del suelo. Para que un proceso de subdivisión sea urbano y funcional, debe articularse con vías, infraestructura, accesibilidad, áreas libres, servicios básicos y cumplimiento normativo.

La urbanización implica un nivel más complejo que la lotización, porque supone preparar el suelo para ser incorporado a la ciudad. Esto requiere trazado vial, redes de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, sistemas de drenaje, pavimentación, conexión con vías existentes y, en muchos casos, áreas de cesión para uso público o comunitario. De esta manera, una urbanización formal transforma el suelo en un espacio apto para la ocupación urbana.

Bazant (2010) señala que el diseño urbano debe considerar la relación entre parcelación, vías, equipamientos, infraestructura y condiciones ambientales. Esta idea es relevante para el caso

Miraflores, porque el expediente histórico demuestra que el proyecto de subdivisión del lote M no dependió únicamente del número de lotes, sino de la aprobación de estudios geométricos, hidrosanitarios, eléctricos, telefónicos y de pavimento.

La subdivisión predial también tiene efectos morfológicos. Al dividir un terreno en lotes, se genera una nueva escala de ocupación, se crean frentes urbanos, se definen manzanas y se establecen relaciones entre lo privado y lo público. En Miraflores, la subdivisión de grandes predios permitió la consolidación progresiva de viviendas y la incorporación del sector al tejido urbano de Cuenca.

Por tanto, el análisis de la lotización y la urbanización permite comprender cómo el POT operó sobre el territorio. La planificación no solo autorizó el uso residencial del suelo, sino que estableció condiciones para que la subdivisión se integrara a la estructura urbana. Este enfoque es esencial para comparar la planificación original con la configuración actual, ya que permite reconocer si las vías, lotes y espacios libres previstos se reflejan en la ciudad construida.

1.7 Infraestructura urbana, servicios básicos y consolidación territorial

La infraestructura urbana constituye uno de los componentes fundamentales para la consolidación de un sector. Incluye sistemas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, drenaje, pavimentación, alumbrado, conectividad vial y otros servicios básicos que permiten el funcionamiento cotidiano de la ciudad. Sin infraestructura, la subdivisión del suelo puede quedar reducida a un plano sin capacidad real de habitabilidad.

La planificación urbana formal exige que los procesos de urbanización estén respaldados por estudios técnicos y factibilidades institucionales. Esto permite garantizar que los nuevos lotes cuenten con condiciones mínimas para su ocupación y que la expansión de la ciudad no genere déficits de servicios. En este sentido, la infraestructura no es un complemento posterior, sino una condición estructural del proceso urbano.

En el caso de Miraflores, los documentos técnicos revisados muestran la participación de instituciones como ETAPA EP y la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C. A. Las certificaciones de disponibilidad de servicios, las aprobaciones hidrosanitarias, los informes eléctricos, los estudios geométricos y el diseño de pavimento evidencian que la urbanización del sector fue evaluada desde una perspectiva técnica multidisciplinaria.

La consolidación territorial ocurre cuando el suelo urbanizado adquiere continuidad física, servicios, accesibilidad y ocupación estable. En términos urbanos, un sector consolidado presenta calles definidas, predios edificados, redes de servicios, espacios públicos y conexión con la ciudad. El análisis multitemporal de Miraflores permite observar cómo la infraestructura y la ocupación residencial avanzaron conjuntamente hasta configurar el sector actual.

Por ello, la infraestructura urbana se convierte en una categoría central de la investigación. Permite explicar por qué la planificación original tuvo efectos duraderos en el territorio: al exigir estudios y redes, el proceso de ordenamiento no solo transformó la forma del suelo, sino que generó condiciones para su incorporación funcional a la ciudad de Cuenca.

1.8 Espacio público, áreas verdes y elementos ambientales estructurantes

El espacio público cumple una función esencial dentro de la ciudad, porque permite la vida colectiva, la movilidad, el encuentro social, la recreación y la integración territorial. Las áreas verdes, parques, corredores ambientales y espacios libres no solo tienen valor recreativo, sino también paisajístico, ambiental y estructurante. En los procesos de ordenamiento territorial, estos elementos contribuyen a equilibrar la ocupación urbana y a mejorar la calidad del espacio construido.

Jacobs (1961) destaca que la vitalidad urbana depende de la relación entre calles, usos, actividades y presencia de personas. Aunque su enfoque se centra en la vida urbana cotidiana, su aporte permite comprender que el espacio público no debe ser visto como un vacío residual, sino como un componente activo de la ciudad. De igual manera, Gehl (2014) plantea que el diseño urbano debe favorecer espacios habitables, accesibles y con escala humana.

En sectores de expansión urbana, las áreas verdes y espacios públicos suelen originarse mediante cesiones, afectaciones o reservas establecidas por instrumentos de planificación. Estas áreas pueden convertirse con el tiempo en parques, plazas, equipamientos o espacios de protección ambiental. En Miraflores, la presencia del Parque Miraflores, el Parque de la Luz y las áreas vinculadas al río o quebrada Milchichig evidencia la importancia de estos elementos dentro de la estructura urbana actual.

Los elementos ambientales también funcionan como bordes, límites o conectores territoriales. Una quebrada, un río o una franja de protección pueden condicionar el trazado vial, la forma de los lotes y la localización de áreas verdes. Por esta razón, el análisis de la configuración urbana actual debe considerar no solo lo edificado, sino también los espacios que permanecen libres o protegidos.

La conservación de la Casa de Hacienda mencionada en el expediente urbanístico introduce además una dimensión patrimonial y paisajística. La planificación no solo debía resolver la división del suelo y la apertura de vías, sino también reconocer elementos preexistentes con valor histórico o tipológico. Esta relación entre urbanización, espacio público, paisaje y patrimonio permite comprender la complejidad del ordenamiento territorial aplicado al sector.

1.9 Cartografía urbana, Sistemas de Información Geográfica y análisis multitemporal

La cartografía urbana es una herramienta fundamental para representar, analizar y comparar la forma de la ciudad. A través de planos, mapas, fotografías aéreas, imágenes satelitales y levantamientos actuales, es posible identificar cambios en el trazado vial, la ocupación del suelo, la permanencia de espacios verdes y la consolidación de tejidos urbanos. En una investigación territorial, la cartografía permite convertir la información espacial en evidencia analítica.

Los Sistemas de Información Geográfica, conocidos como SIG, permiten integrar datos espaciales y alfanuméricos en capas de información. Longley, Goodchild, Maguire y Rhind (2015) señalan que los SIG facilitan el almacenamiento, análisis, visualización e interpretación de fenómenos geográficos. En el ámbito urbano, estas herramientas permiten superponer planos históricos, imágenes satelitales, redes viales, límites prediales, áreas verdes y elementos ambientales para comprender la evolución del territorio.

Burrough, McDonnell y Lloyd (2015) destacan que el análisis espacial permite relacionar entidades geográficas mediante procesos de georreferenciación, digitalización, superposición y comparación. Estos procedimientos son útiles para estudiar Miraflores, ya que la investigación compara la planificación original con la configuración urbana actual mediante insumos cartográficos de distintos momentos temporales.

El análisis multitemporal consiste en comparar imágenes o mapas de diferentes años para identificar transformaciones territoriales. En este trabajo de titulación, las imágenes de Google Earth correspondientes a los años 2009, 2012, 2016, 2017 y 2023, junto con un ortomosaico de alta resolución obtenido mediante dron en el año 2026, permiten observar la evolución del sector Miraflores. La comparación entre estos insumos evidencia cambios en la densidad construida, continuidad vial, ocupación de vacíos urbanos y permanencia de áreas verdes.

La utilidad de los SIG en esta investigación se entiende como un soporte para organizar, contrastar y, cuando las fuentes lo permiten, superponer información espacial verificable. En el caso de capturas sin

georreferenciación, la comparación se limita a una lectura visual controlada del territorio, evitando presentar como medición aquello que solo puede sostenerse cualitativamente.

1.10 Criterios e indicadores para evaluar tejidos urbanos existentes

La comparación entre planificación histórica y ciudad construida requiere criterios verificables. La Guía metodológica para la calidad y sostenibilidad del medio urbano propone indicadores diferenciados para actuaciones de planeamiento y para tejidos existentes, organizados en ámbitos como ocupación del suelo, espacio público y habitabilidad, movilidad y servicios, complejidad urbana, espacios verdes y biodiversidad, metabolismo, cohesión social y gobernanza. En este trabajo la guía no se utilizó como sistema de certificación ni como norma local, sino como referencia metodológica para seleccionar variables analíticas y producir cartografía que pudiera ser confrontada con la evidencia histórica.

Para el caso de estudio se priorizaron aquellos indicadores compatibles con la información disponible y con las observaciones del tutor: densidad y compacidad como aproximaciones a la intensidad de ocupación urbana; accesibilidad y proporción del viario para valorar la estructura de calles; equilibrio entre actividad y residencia y proximidad a servicios para interpretar la funcionalidad; y espacio verde, proximidad y conectividad para evaluar la permanencia de componentes ambientales. La selección buscó que cada conclusión del análisis espacial pudiera vincularse con una variable, una fuente documental y un procedimiento metodológico reproducible.

1.11 Gestión profesional y planificación urbana local

La planificación urbana no se materializa únicamente mediante normas o planos institucionales. También depende de la intervención de profesionales multidisciplinarios capaces de interpretar el territorio, elaborar propuestas técnicas, coordinar estudios, responder observaciones y gestionar trámites ante las entidades correspondientes. En este sentido, el arquitecto o planificador actúa como mediador entre la normativa vigente, el proyecto urbano, los propietarios, las instituciones y las condiciones reales del territorio.

El aporte profesional dentro de un proceso de urbanización puede analizarse desde varias dimensiones. La primera es la dimensión técnica, relacionada con la elaboración de planos, estudios geométricos, propuestas de subdivisión, diseños viales y coordinación de redes de infraestructura. La segunda es la dimensión administrativa, vinculada con solicitudes, oficios, trámites, permisos y respuestas a observaciones municipales. La tercera es la dimensión urbana, que corresponde a la capacidad de organizar el suelo de manera coherente con la estructura de la ciudad.

En el caso de Miraflores, el Arq. Gonzalo Cobos Merchán apareció en el expediente como el profesional responsable de trámites, planos y gestiones relacionadas con la urbanización de los terrenos de Rosa y Victoria Delgado. Su participación permitió comprender que el proyecto no fue únicamente una iniciativa predial, sino un proceso técnico de planificación urbana que requirió coordinación directa con la Municipalidad de Cuenca, ETAPA EP, la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C. A. y otros profesionales del área.

La entrevista incorporada como anexo complementó esta lectura, al señalar que el arquitecto trabajaba con criterio técnico, manejaba normas, justificaba sus propuestas mediante oficios y consideraba el urbanismo como un componente necesario para el desarrollo del sector. Este testimonio permitió reforzar el análisis documental, porque muestra que detrás de los planos y trámites existió una práctica profesional orientada a sostener y defender el proyecto dentro de un contexto institucional cambiante.

Por tanto, el aporte profesional del Arq. Cobos debió mantenerse en un nivel de análisis documental y entenderse como parte del proceso de planificación urbana local. Su trabajo contribuyó a articular la

planificación original con los requisitos técnicos y administrativos necesarios para la urbanización del sector. Esta dimensión permitió valorar el rol profesional y resultó clave para cumplir el objetivo de determinar el impacto del POT y reconocer la contribución profesional en la configuración urbana de Miraflores.

1.12 Relación del marco teórico con el caso de estudio

Los conceptos desarrollados en este capítulo permitieron estructurar una lectura integral del caso Miraflores. El urbanismo y la planificación urbana explicaron el papel de los instrumentos técnicos y normativos en la organización del crecimiento de la ciudad. El ordenamiento territorial permitió comprender cómo se definieron criterios de ocupación, cesiones, vías, espacios verdes e infraestructura. La transformación del suelo agrícola hacia suelo urbano explicó el cambio histórico del sector desde grandes predios hacia una estructura residencial consolidada.

La morfología urbana y el análisis del tejido permitieron interpretar la forma actual de Miraflores a partir de sus calles, lotes, manzanas, espacios públicos y áreas verdes. La infraestructura urbana explicó la importancia de los servicios básicos y estudios técnicos dentro del proceso de consolidación. La articulación entre los conceptos de espacio público, áreas verdes y elementos ambientales permitió analizar la permanencia de parques, corredores fluviales y espacios libres dentro de la configuración actual.

La cartografía urbana y los SIG aportaron las herramientas metodológicas para comparar la planificación original con la configuración urbana actual. Cuando se dispone de fuentes georreferenciadas, la superposición permitió realizar comprobaciones métricas; cuando no existen coordenadas verificables, la lectura multitemporal debió mantenerse cualitativa y centrada en cambios visualmente comprobables. Finalmente, la gestión profesional permitió valorar el papel del Arq. Gonzalo Cobos Merchán en la materialización técnica y administrativa del proceso.

Esta articulación conceptual conectó de forma directa el marco teórico con los objetivos de la investigación. Para analizar los documentos técnicos y cartográficos, se emplearon los conceptos de ordenamiento territorial, planificación urbana, infraestructura y morfología. Para comparar la planificación original con la configuración actual, se utilizaron los conceptos de cartografía, SIG, tejido urbano y análisis multitemporal. En consecuencia, para determinar el impacto del POT y el aporte profesional del arquitecto, se integraron las nociones de transformación territorial, gestión urbana y planificación local.

En síntesis, el caso Miraflores se entiende como un proceso de transformación urbana producido por la interacción entre planificación municipal, documentación técnica, gestión profesional, infraestructura y crecimiento residencial. Este marco teórico permite interpretar dicha transformación con sentido académico y proporciona una base conceptual sólida para los capítulos posteriores del trabajo de titulación.

Tabla 1

Matriz de categorías teóricas aplicadas al caso Miraflores

Categoría	Definición operativa	Indicador operacional / verificación	Fuente, técnica y criterio de interpretación
Ordenamiento territorial	Conjunto documentado de decisiones que regula ocupación, cesiones,	Actos, planos, áreas de cesión, trazados, límites y condiciones de	Planos y actos municipales; se describe lo aprobado o representado y se separa

Categoría	Definición operativa	Indicador operacional / verificación	Fuente, técnica y criterio de interpretación
	vialidad y áreas públicas.	ocupación.	de la ejecución material.
Morfología urbana	Configuración física observable del tejido urbano.	Continuidad vial, lotes/manzanas reconocibles, ocupación construida, espacios abiertos.	Cartografía e imágenes; comparación cualitativa cuando no existe georreferenciación común.
Transformación del suelo	Cambio documentado desde grandes predios o baja ocupación hacia subdivisión y uso residencial.	Subdivisiones, relotizaciones, apertura vial y aumento observable de ocupación.	Expediente + serie multitemporal; no se calculan porcentajes sin base métrica.
Infraestructura urbana	Redes y obras requeridas para habilitar el suelo.	Factibilidad, diseño, contrato, ejecución y recepción de agua, alcantarillado, electricidad, telefonía y pavimento.	Documentos institucionales; el estado del documento determina el alcance de la conclusión.
Espacio público y ambiente	Áreas colectivas o ambientales que estructuran el sector.	Cesiones, parques, áreas libres, cauce y zonas de protección.	Planos + observación actual; permanencia espacial no equivale a identidad de diseño ni causalidad exclusiva.
Cartografía y comparación multitemporal	Procedimiento para confrontar fuentes espaciales de fechas distintas.	Mismo ámbito reconocible, orientación, resolución disponible, metadatos y georreferenciación sí/no.	Uso métrico solo con georreferenciación verificable; en los demás casos, lectura visual cualitativa.
Gestión profesional	Actuaciones documentadas de un profesional dentro del proceso.	Firma, destinatario, solicitante, contratante, coordinación, gestión o ajuste identificado en documentos.	Matriz de atribución; se excluyen decisiones municipales y especialidades de otros responsables.

CAPÍTULO 2. EVIDENCIA DOCUMENTAL Y CARTOGRÁFICA DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN URBANA EN EL SECTOR MIRAFLORES

2.1 Enfoque metodológico y jerarquía de la evidencia documental

El capítulo analiza los documentos técnicos y cartográficos vinculados con el PAU de 1988 y con las actuaciones posteriores que permiten reconstruir el primer proceso de ordenamiento territorial estudiado en Miraflores. Cada documento se examina mediante una ficha de trazabilidad que registra, cuando la fuente lo permite, acto o documento, fecha, actor o emisor, estado administrativo, contenido verificable, efecto espacial asociado, evidencia de ejecución y nivel de certeza. Este procedimiento evita que una aprobación, una factibilidad o una solicitud sean interpretadas automáticamente como obra ejecutada.

El análisis se desarrolló mediante tres estrategias complementarias: análisis histórico-documental, lectura técnico-cartográfica y triangulación. La primera reconstruyó cronologías y estados administrativos; la segunda examinó trazados, áreas, lotes, vialidad e infraestructura únicamente dentro del alcance gráfico de cada fuente; y la tercera contrastó los hallazgos con registros institucionales posteriores, configuración contemporánea y testimonios. La integración se realizó por convergencia de evidencias y no por acumulación de documentos: varias fuentes que describen el mismo trámite no equivalen a una prueba independiente de ejecución.

La lectura documental se organizó en categorías operativas que reaparecen en los capítulos 2 a 4: transformación del suelo y estructura parcelaria; vialidad y conectividad; infraestructura y servicios; espacio público y estructura ambiental; replanificación y patrimonio; y gestión profesional. Para cada categoría se distinguió entre solicitud o trámite, aprobación, factibilidad, diseño, contratación, ejecución y recepción. El objetivo fue establecer qué hecho acredita realmente cada documento y qué afirmaciones permanecen solo como hipótesis o contexto.

La jerarquía de fuentes se aplicó como una regla de lectura documental. Un plano permite describir lo que representa, pero no prueba por sí solo que la obra se ejecutó; una aprobación o factibilidad acredita el acto técnico-administrativo emitido, pero no la materialización posterior; un contrato acredita una relación contractual; y un acta de entrega-recepción constituye evidencia de ejecución y aceptación institucional dentro de su alcance. Los escritos de parte y los testimonios se emplearon para reconstruir posiciones y contexto, y requirieron contraste independiente cuando se vinculaban con autoría, ejecución o causalidad territorial.

Tabla 2

Jerarquía y función probatoria de las fuentes utilizadas

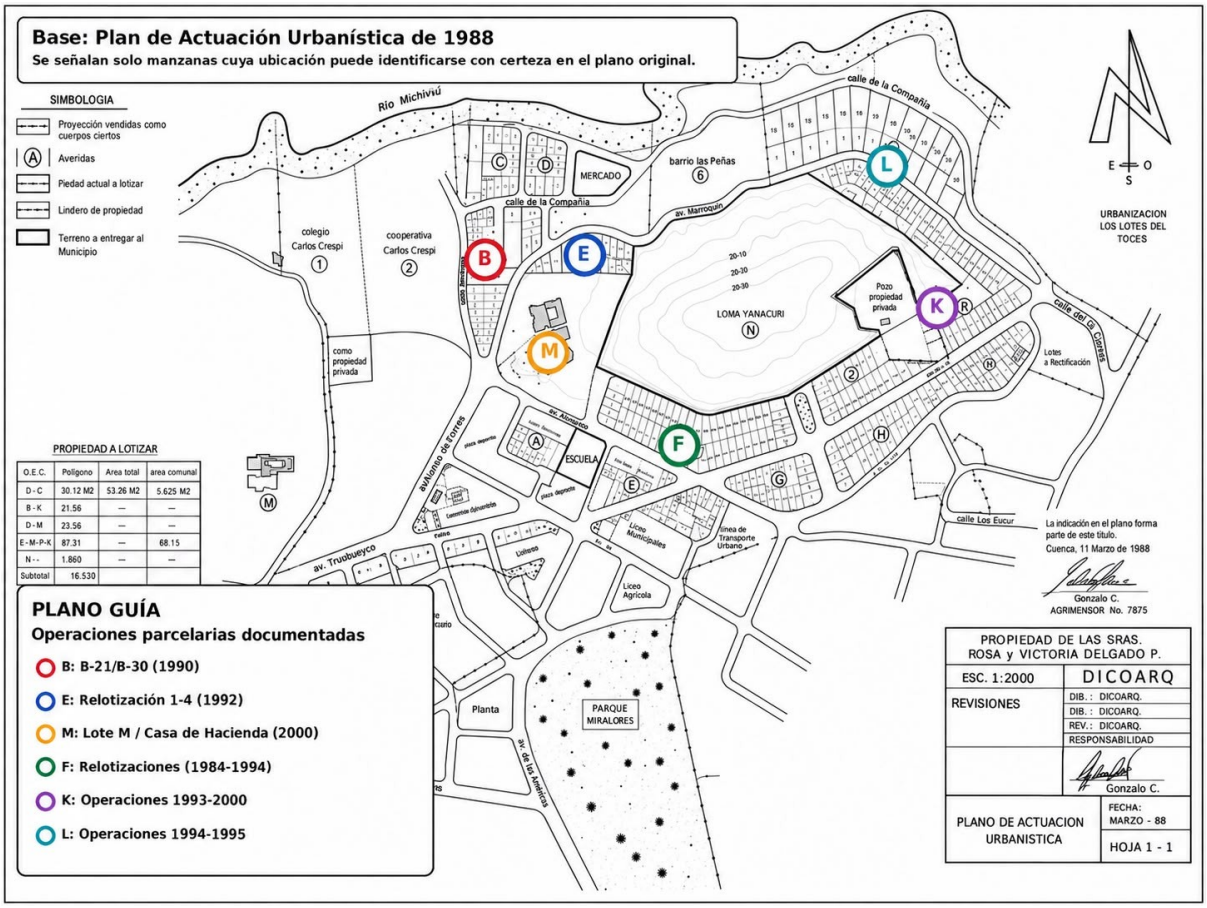
Nivel	Tipo de fuente	Qué permite verificar	Regla de uso / limitación
A	Planos y documentos primarios oficiales o profesionales identificables.	Contenido representado, fecha, actor, escala y decisiones expresas.	No prueba ejecución salvo que la fuente lo acredite; la comparación métrica exige referencia espacial verificable.
B	Actos y documentos	Estado administrativo o	Se distingue solicitud,

Nivel	Tipo de fuente	Qué permite verificar	Regla de uso / limitación
	institucionales: aprobaciones, factibilidades, informes, contratos y actas.	técnico expresamente documentado.	aprobación, factibilidad, diseño, contrato, ejecución y recepción; un estado no sustituye a otro.
C	Escritos de parte, reclamos, solicitudes y alegaciones.	Posición, petición y cronología de un actor.	No se utilizan como prueba independiente de autoría, ejecución o causalidad.
D	Entrevistas y memoria social.	Contexto, percepción del cambio y orientación para localizar fuentes.	Muestra cualitativa; fuentes vinculadas se declaran como tales; no sustituyen evidencia técnica o institucional.

Antes de revisar cada operación parcelaria por separado, resultó conveniente ubicar las principales actuaciones dentro del plano general de 1988. El plano guía tomó como base el Plan de Actuación Urbanística y señaló únicamente las manzanas cuya posición pudo reconocerse con seguridad en la cartografía original. Como referencia de lectura se identificaron: el sector B (B-21/B-30, 1990), sobre el eje de la calle Antonio Neumane y próximo al río Milchichig; el sector E (relotización 1-4, 1992), contiguo al mercado y próximo al eje principal; el sector M (lote M/Casa de Hacienda, 2000), correspondiente al núcleo donde se ubicaba la estructura patrimonial y el área central del proyecto de urbanización; el sector F (relotizaciones 1984-1994), en la franja central-sur articulada con equipamientos comunitarios; y los sectores K y L, vinculados a operaciones entre 1993 y 2000 hacia los bordes próximos a la Loma Yanacuri y la Calle de la Compañía. Su función fue orientar la lectura de las láminas posteriores y evitar que los planos de detalle se interpretaran como piezas aisladas.

Figura 1

Plano guía de las operaciones parcelarias documentadas sobre el Plan de Actuación Urbanística de 1988.



Nota. Elaboración propia a partir del Plan de Actuación Urbanística (1988), conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán. Se señalan únicamente las ubicaciones identificables con certeza en el plano original.

2.2 Antecedentes territoriales del sector Miraflores

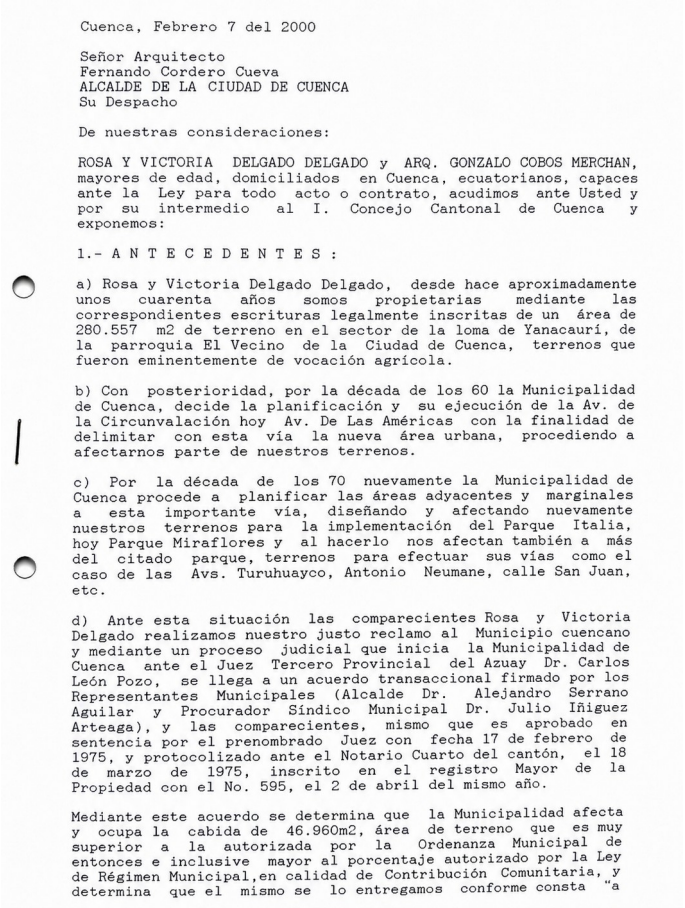
Los documentos revisados evidencian que el sector Miraflores formó parte de un proceso progresivo de transformación territorial que tuvo como punto de partida una extensa propiedad de carácter agrícola. Según la documentación presentada por Rosa y Victoria Delgado Delgado ante el Municipio de Cuenca, las propietarias mantenían desde hace aproximadamente cuarenta años un área de terreno de 280.557 m² ubicada en el sector de la Loma de Yanacauri, parroquia El Vecino. En su origen, estos terrenos presentaban una vocación eminentemente agrícola, condición que fue modificándose paulatinamente por el avance de la planificación urbana municipal.

Durante la década de 1960, la Municipalidad de Cuenca planificó y ejecutó la actual Avenida de las Américas, denominada en ese entonces Avenida de Circunvalación. Esta intervención tuvo como finalidad delimitar la nueva área urbana de la ciudad, generando una primera afectación sobre los terrenos de las propietarias. Posteriormente, durante la década de 1970, se proyectaron nuevas intervenciones sobre las áreas adyacentes a esta vía, entre ellas el actual Parque Miraflores, conocido inicialmente como Parque Italia, así como la apertura y consolidación de vías como la avenida Turuhuayco y la avenida Antonio Neumane y la calle San Juan.

Estos documentos permiten evidenciar que el ordenamiento territorial del sector Miraflores no surgió únicamente a partir de una lotización puntual, sino como resultado de un proceso acumulativo de planificación municipal. La apertura de vías, la generación de áreas recreativas y la ampliación del límite urbano transformaron progresivamente el carácter agrícola del suelo hacia una condición urbana. En este sentido, la documentación analizada constituye un antecedente fundamental para comprender cómo el primer Plan de Ordenamiento Territorial actuó sobre un territorio que ya venía siendo afectado por decisiones municipales previas.

Figura 2

Documento de antecedentes territoriales del predio ubicado en el sector Miraflores.



Cuenca, Febrero 7 del 2000

Señor Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
ALCALDE DE LA CIUDAD DE CUENCA
Su Despacho

De nuestras consideraciones:

ROSA Y VICTORIA DELGADO DELGADO y ARQ. GONZALO COBOS MERCHAN, mayores de edad, domiciliados en Cuenca, ecuatorianos, capaces ante la Ley para todo acto o contrato, acudimos ante Usted y por su intermedio al I. Concejo Cantonal de Cuenca y exponemos:

1.- A N T E C E D E N T E S :

a) Rosa y Victoria Delgado Delgado, desde hace aproximadamente unos cuarenta años somos propietarias mediante las correspondientes escrituras legalmente inscritas de un área de 280.557 m2 de terreno en el sector de la loma de Yanacaurí, de la parroquia El Vecino de la Ciudad de Cuenca, terrenos que fueron eminentemente de vocación agrícola.

b) Con posterioridad, por la década de los 60 la Municipalidad de Cuenca, decide la planificación y su ejecución de la Av. de la Circunvalación hoy Av. De Las Américas con la finalidad de delimitar con esta vía la nueva área urbana, procediendo a afectarnos parte de nuestros terrenos.

c) Por la década de los 70 nuevamente la Municipalidad de Cuenca procede a planificar las áreas adyacentes y marginales a esta importante vía, diseñando y afectando nuevamente nuestros terrenos para la implementación del Parque Italia, hoy Parque Miraflores y al hacerlo nos afectan también a más del citado parque, terrenos para efectuar sus vías como el caso de las Avs. Turuhuayco, Antonio Neumane, calle San Juan, etc.

d) Ante esta situación las comparecientes Rosa y Victoria Delgado realizamos nuestro justo reclamo al Municipio cuencano y mediante un proceso judicial que inicia la Municipalidad de Cuenca ante el Juez Tercero Provincial del Azuay Dr. Carlos León Pozo, se llega a un acuerdo transaccional firmado por los Representantes Municipales (Alcalde Dr. Alejandro Serrano Aguilar y Procurador Síndico Municipal Dr. Julio Iñiguez Arteaga), y las comparecientes, mismo que es aprobado en sentencia por el prenombrado Juez con fecha 17 de febrero de 1975, y protocolizado ante el Notario Cuarto del cantón, el 18 de marzo de 1975, inscrito en el registro Mayor de la Propiedad con el No. 595, el 2 de abril del mismo año.

Mediante este acuerdo se determina que la Municipalidad afecta y ocupa la cabida de 46.960m2, área de terreno que es muy superior a la autorizada por la Ordenanza Municipal de entonces e inclusive mayor al porcentaje autorizado por la Ley de Régimen Municipal,en calidad de Contribución Comunitaria, y determina que el mismo se lo entregamos conforme consta "a

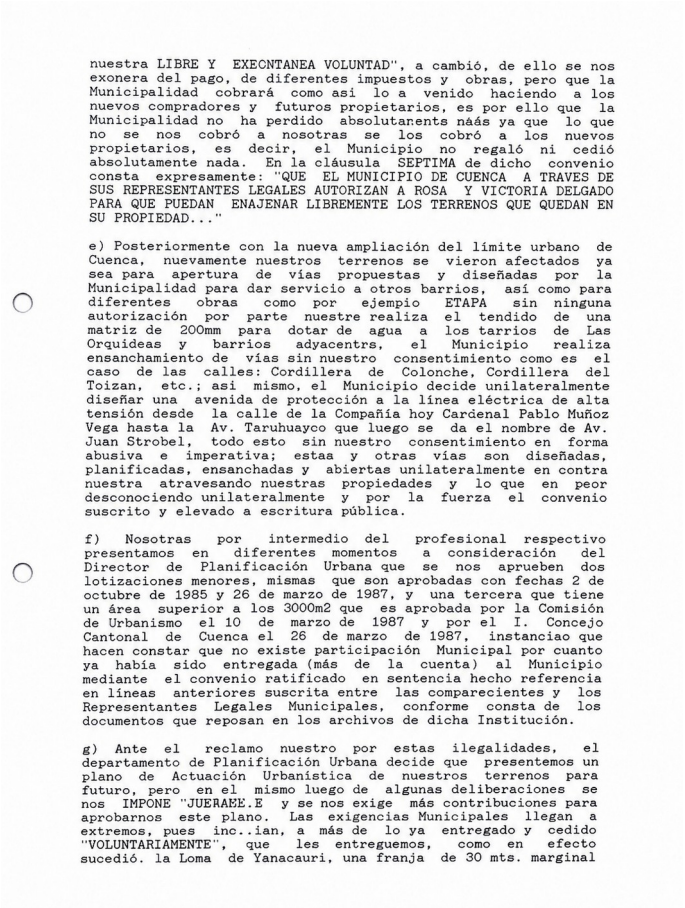
Nota. Documento extraído del expediente urbanístico del sector Miraflores, perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La continuidad del documento permite identificar que, con la ampliación del límite urbano de Cuenca, se produjeron nuevas afectaciones destinadas a la apertura de vías y a la dotación de infraestructura para otros barrios. En este proceso se menciona la participación de ETAPA mediante la instalación de matrices de agua potable y otras obras de servicio público. Asimismo, se señala el ensanchamiento de calles como Cordillera Colonche y Cordillera del Toisán, además del diseño de la avenida Juan Strobel como vía de protección asociada a la línea eléctrica de alta tensión.

Desde una lectura territorial, estos antecedentes muestran que el crecimiento urbano del sector Miraflores estuvo fuertemente condicionado por la necesidad de conectar nuevos barrios, extender infraestructura básica y consolidar ejes viales. Por ello, los documentos no solo describen reclamos de propiedad, sino que permiten interpretar el modo en que la planificación municipal fue incorporando progresivamente suelo privado al sistema urbano de Cuenca.

Figura 3

Documento sobre ampliación del límite urbano, apertura de vías e intervenciones de infraestructura en Miraflores.



nuestra LIBRE Y EXECNTANEA VOLUNTAD", a cambió, de ello se nos exonera del pago, de diferentes impuestos y obras, pero que la Municipalidad cobrará como así lo a venido haciendo a los nuevos compradores y futuros propietarios, es por ello que la Municipalidad no ha perdido absolutanents náás ya que lo que no se nos cobró a nosotras se los cobró a los nuevos propietarios, es decir, el Municipio no regaló ni cedió absolutamente nada. En la cláusula SEPTIMA de dicho convenio consta expresamente: "QUE EL MUNICIPIO DE CUENCA A TRAVES DE SUS REPRESENTANTES LEGALES AUTORIZAN A ROSA Y VICTORIA DELGADO PARA QUE PUEDAN ENAJENAR LIBREMENTE LOS TERRENOS QUE QUEDAN EN SU PROPIEDAD..."

e) Posteriormente con la nueva ampliación del límite urbano de Cuenca, nuevamente nuestros terrenos se vieron afectados ya sea para apertura de vías propuestas y diseñadas por la Municipalidad para dar servicio a otros barrios, así como para diferentes obras como por ejemplo ETAPA sin ninguna autorización por parte nuestre realiza el tendido de una matriz de 200mm para dotar de agua a los tarrios de Las Orquideas y barrios adyacentrs, el Municipio realiza ensanchamiento de vías sin nuestro consentimiento como es el caso de las calles: Cordillera de Colonche, Cordillera del Toizan, etc.; así mismo, el Municipio decide unilateralmente diseñar una avenida de protección a la línea eléctrica de alta tensión desde la calle de la Compañía hoy Cardenal Pablo Muñoz Vega hasta la Av. Taruhuayco que luego se da el nombre de Av. Juan Strobel, todo esto sin nuestro consentimiento en forma abusiva e imperativa; estaa y otras vías son diseñadas, planificadas, ensanchadas y abiertas unilateralmente en contra nuestra atravesando nuestras propiedades y lo que en peor desconociendo unilateralmente y por la fuerza el convenio suscrito y elevado a escritura pública.

f) Nosotras por intermedio del profesional respectivo presentamos en diferentes momentos a consideración del Director de Planificación Urbana que se nos aprueben dos lotizaciones menores, mismas que son aprobadas con fechas 2 de octubre de 1985 y 26 de marzo de 1987, y una tercera que tiene un área superior a los 3000m2 que es aprobada por la Comisión de Urbanismo el 10 de marzo de 1987 y por el I. Concejo Cantonal de Cuenca el 26 de marzo de 1987, instanciao que hacen constar que no existe participación Municipal por cuanto ya había sido entregada (más de la cuenta) al Municipio mediante el convenio ratificado en sentencia hecho referencia en líneas anteriores suscrita entre las comparecientes y los Representantes Legales Municipales, conforme consta de los documentos que reposan en los archivos de dicha Institución.

g) Ante el reclamo nuestro por estas ilegalidades, el departamento de Planificación Urbana decide que presentemos un plano de Actuación Urbanística de nuestros terrenos para futuro, pero en el mismo luego de algunas deliberaciones se nos IMPONE "JUERAEE.E y se nos exige más contribuciones para aprobarnos este plano. Las exigencias Municipales llegan a extremos, pues inc..ian, a más de lo ya entregado y cedido "VOLUNTARIAMENTE", que les entreguemos, como en efecto sucedió. la Loma de Yanacauri, una franja de 30 mts. marginal

Nota. Documento extraído del expediente urbanístico del sector Miraflores, perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Aclaración sobre el escrito de reclamo. El documento fechado el 7 de febrero de 2000 y sus continuaciones corresponde a una exposición/reclamo presentado por las propietarias y el Arq. Gonzalo Cobos ante autoridades municipales. Por su naturaleza, se utiliza para identificar antecedentes alegados, áreas reclamadas y argumentos sobre convenios y afectaciones; no se interpreta como prueba independiente de legalidad ni como equivalente al Plan de Actuación Urbanística. Cuando sus afirmaciones coinciden con planos aprobados, certificados u oficios oficiales, la investigación lo señala expresamente como corroboración cruzada.

2.3 El Plan de Actuación Urbanística de 1988 como instrumento de ordenamiento territorial

Uno de los documentos más importantes para comprender el primer proceso de ordenamiento territorial aplicado al sector Miraflores corresponde al Plan de Actuación Urbanística aprobado en 1988. Según la documentación analizada, este plan fue aprobado por la Comisión de Urbanismo el 10 de marzo de 1988 y ratificado por el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca en sesión del 22 de marzo del mismo año. Posteriormente, fue protocolizado ante la Notaría Cuarta del cantón el 14 de abril de 1988 e inscrito en el Registro de la Propiedad el 15 de abril de 1988.

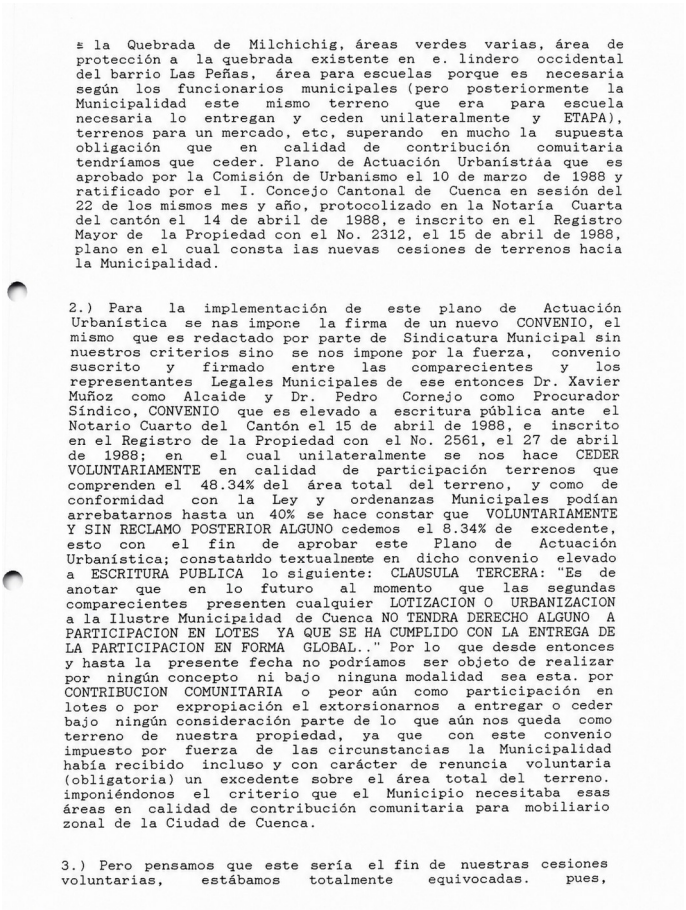
El documento menciona que, para la aprobación del Plan de Actuación Urbanística, se establecieron nuevas cesiones de suelo destinadas a distintos fines urbanos. Entre estas se identifican áreas de protección para el río Milchichig, espacios verdes, zonas destinadas a equipamientos comunitarios, áreas para infraestructura educativa (escuela), terrenos para mercado y espacios vinculados a infraestructura pública. Esta información permite interpretar que el plan no se limitó a permitir la subdivisión del suelo, sino que buscó organizar el territorio mediante la definición de áreas públicas, ambientales y de equipamiento.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, el Plan de Actuación Urbanística de 1988 representa un instrumento clave porque estructuró la transición del sector desde una matriz agrícola hacia una configuración urbana planificada. La incorporación de áreas de protección ambiental y equipamientos demuestra que el municipio buscaba ordenar el crecimiento del sector mediante criterios funcionales, paisajísticos y comunitarios. Sin embargo, la documentación también evidencia tensiones entre las exigencias municipales y los propietarios, especialmente por el porcentaje de suelo cedido en calidad de participación.

El documento señala que las cesiones alcanzaron aproximadamente el 48,34 % del área total del terreno, porcentaje que, según las propietarias, superaba la obligación establecida por las ordenanzas municipales vigentes. Este dato resulta relevante porque permite analizar cómo los instrumentos de planificación no solo ordenaban físicamente el territorio, sino que también implicaban mecanismos de transferencia de suelo privado hacia usos públicos.

Figura 4

Documento referente al Plan de Actuación Urbanística de 1988 y a las cesiones territoriales establecidas para el sector Miraflores.



± la Quebrada de Milchichig, áreas verdes varias, área de protección a la quebrada existente en e. lindero occidental del barrio Las Peñas, área para escuelas porque es necesaria según los funcionarios municipales (pero posteriormente la Municipalidad este mismo terreno que era para escuela necesaria lo entregan y ceden unilateralmente y ETAPA), terrenos para un mercado, etc, superando en mucho la supuesta obligación que en calidad de contribución comuitaria tendríamos que ceder. Plano de Actuación Urbanístráa que es aprobado por la Comisión de Urbanismo el 10 de marzo de 1988 y ratificado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca en sesión del 22 de los mismos mes y año, protocolizado en la Notaría Cuarta del cantón el 14 de abril de 1988, e inscrito en el Registro Mayor de la Propiedad con el No. 2312, el 15 de abril de 1988, plano en el cual consta ias nuevas cesiones de terrenos hacia la Municipalidad.

2.) Para la implementación de este plano de Actuación Urbanística se nas impone la firma de un nuevo CONVENIO, el mismo que es redactado por parte de Sindicatura Municipal sin nuestros criterios sino se nos impone por la fuerza, convenio suscrito y firmado entre las comparecientes y los representantes Legales Municipales de ese entonces Dr. Xavier Muñoz como Alcaide y Dr. Pedro Cornejo como Procurador Síndico, CONVENIO que es elevado a escritura pública ante el Notario Cuarto del Cantón el 15 de abril de 1988, e inscrito en el Registro de la Propiedad con el No. 2561, el 27 de abril de 1988; en el cual unilateralmente se nos hace CEDER VOLUNTARIAMENTE en calidad de participación terrenos que comprenden el 48.34% del área total del terreno, y como de conformidad con la Ley y ordenanzas Municipales podían arrebatarnos hasta un 40% se hace constar que VOLUNTARIAMENTE Y SIN RECLAMO POSTERIOR ALGUNO cedemos el 8.34% de excedente, esto con el fin de aprobar este Plano de Actuación Urbanística; constaaado textualmente en dicho convenio elevado a ESCRITURA PUBLICA lo siguiente: CLAUSULA TERCERA: "Es de anotar que en lo futuro al momento que las segundas comparecientes presenten cualquier LOTIZACION O URBANIZACION a la Ilustre Municipalidad de Cuenca NO TENDRA DERECHO ALGUNO A PARTICIPACION EN LOTES YA QUE SE HA CUMPLIDO CON LA ENTREGA DE LA PARTICIPACION EN FORMA GLOBAL.." Por lo que desde entonces y hasta la presente fecha no podríamos ser objeto de realizar por ningún concepto ni bajo ninguna modalidad sea esta. por CONTRIBUCION COMUNITARIA o peor aún como participación en lotes o por expropiación el extorsionarnos a entregar o ceder bajo ningún consideración parte de lo que aún nos queda como terreno de nuestra propiedad, ya que con este convenio impuesto por fuerza de las circunstancias la Municipalidad había recibido incluso y con carácter de renuncia voluntaria (obligatoria) un excedente sobre el área total del terreno. imponiéndonos el criterio que el Municipio necesitaba esas áreas en calidad de contribución comunitaria para mobiliario zonal de la Ciudad de Cuenca.

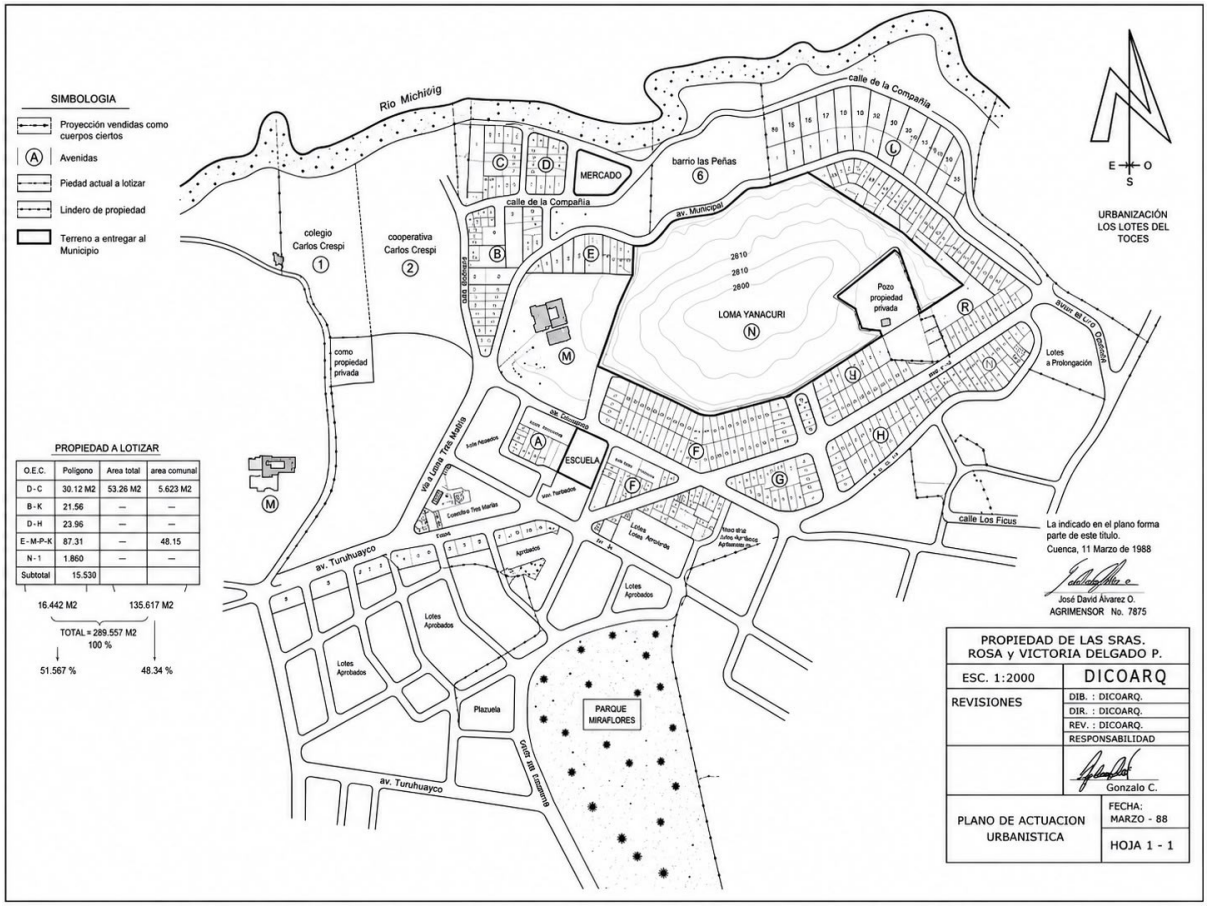
3.) Pero pensamos que este sería el fin de nuestras cesiones voluntarias, estábamos totalmente equivocadas. pues,

Nota. Documento extraído del expediente urbanístico del sector Miraflores, perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La evidencia cartográfica central de este apartado es el propio Plano de Actuación Urbanística de marzo de 1988, reproducido en la Figura 5. El plano registra el río Milchichig, la Loma Yanacuri, el Parque Miraflores, sectores de lotización, equipamientos y terrenos a entregar al Municipio; por ello tiene mayor peso analítico que los escritos posteriores que describen o discuten ese proceso.

Figura 5

Plano de Actuación Urbanística del sector Miraflores y Loma de Yanacuri.



Nota. Redibujo propio a partir del plano original del Plan de Actuación Urbanística (1988), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

2.4 Afectaciones posteriores y consolidación urbana del sector

Luego de la aprobación del Plan de Actuación Urbanística, la documentación evidencia la existencia de nuevas intervenciones municipales y de infraestructura que continuaron modificando la estructura territorial del sector Miraflores. Entre estas actuaciones se identifican cesiones o afectaciones vinculadas a ETAPA EP, apertura de calles, descargas de alcantarillado, matrices de agua potable y nuevas áreas requeridas para el funcionamiento de servicios urbanos.

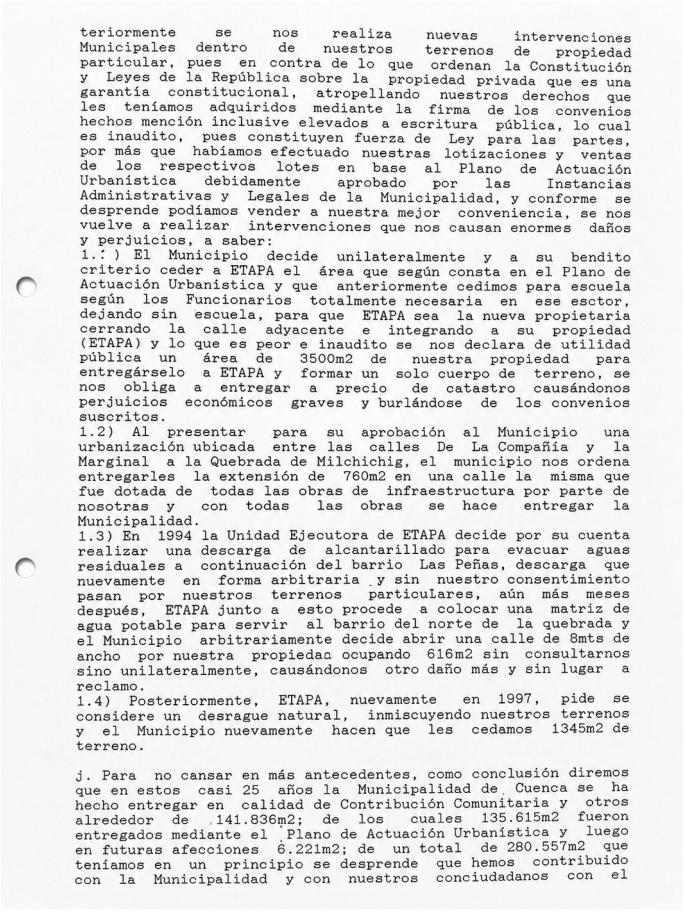
Uno de los elementos más relevantes corresponde a la cesión de un área que, según el Plan de Actuación Urbanística, había sido destinada originalmente para una escuela y que posteriormente fue

relacionada con ETAPA. También se menciona la entrega de 760 m² para una calle, la ocupación aproximada de 616 m² para una vía de 6 metros de ancho y la solicitud de 1.845 m² adicionales en 1997 para considerar un desfogue natural. Estos datos permiten observar que el proceso de urbanización de Miraflores estuvo acompañado por una constante adaptación del suelo a las demandas de infraestructura y servicios públicos.

Desde el análisis territorial, estas intervenciones muestran que el primer ordenamiento aplicado al sector no fue un proceso cerrado, sino una planificación sometida a ajustes posteriores. La ciudad continuó creciendo, las demandas de conectividad aumentaron y las redes de servicios básicos requirieron nuevas áreas de paso o implantación. Por lo tanto, el documento permite entender que la consolidación urbana de Miraflores se produjo mediante una relación permanente entre planificación, infraestructura y afectación territorial.

Figura 6

Documento sobre afectaciones posteriores, intervenciones de ETAPA EP y nuevas cesiones de suelo en el sector Miraflores.



teriormente se nos realiza nuevas intervenciones Municipales dentro de nuestros terrenos de propiedad particular, pues en contra de lo que ordenan la Constitución y Leyes de la República sobre la propiedad privada que es una garantía constitucional, atropellando nuestros derechos que les teníamos adquiridos mediante la firma de los convenios hechos mención inclusive elevados a escritura pública, lo cual es inaudito, pues constituyen fuerza de Ley para las partes, por más que habíamos efectuado nuestras lotizaciones y ventas de los respectivos lotes en base al Plano de Actuación Urbanística debidamente aprobado por las Instancias Administrativas y Legales de la Municipalidad, y conforme se desprende podíamos vender a nuestra mejor conveniencia, se nos vuelve a realizar intervenciones que nos causan enormes daños y perjuicios, a saber:

1.:) El Municipio decide unilateralmente y a su bendito criterio ceder a ETAPA el área que según consta en el Plano de Actuación Urbanística y que anteriormente cedimos para escuela según los Funcionarios totalmente necesaria en ese esctor, dejando sin escuela, para que ETAPA sea la nueva propietaria cerrando la calle adyacente e integrando a su propiedad (ETAPA) y lo que es peor e inaudito se nos declara de utilidad pública un área de 3500m2 de nuestra propiedad para entregárselo a ETAPA y formar un solo cuerpo de terreno, se nos obliga a entregar a precio de catastro causándonos perjuicios económicos graves y burlándose de los convenios suscritos.

1.2) Al presentar para su aprobación al Municipio una urbanización ubicada entre las calles De La Compañía y la Marginal a la Quebrada de Milchichig, el municipio nos ordena entregarles la extensión de 760m2 en una calle la misma que fue dotada de todas las obras de infraestructura por parte de nosotras y con todas las obras se hace entregar la Municipalidad.

1.3) En 1994 la Unidad Ejecutora de ETAPA decide por su cuenta realizar una descarga de alcantarillado para evacuar aguas residuales a continuación del barrio Las Peñas, descarga que nuevamente en forma arbitraria y sin nuestro consentimiento pasan por nuestros terrenos particulares, aún más meses después, ETAPA junto a esto procede a colocar una matriz de agua potable para servir al barrio del norte de la quebrada y el Municipio arbitrariamente decide abrir una calle de 8mts de ancho por nuestra propiedad ocupando 616m2 sin consultarnos sino unilateralmente, causándonos otro daño más y sin lugar a reclamo.

1.4) Posteriormente, ETAPA, nuevamente en 1997, pide se considere un desrague natural, inmiscuyendo nuestros terrenos y el Municipio nuevamente hacen que les cedamos 1345m2 de terreno.

j. Para no cansar en más antecedentes, como conclusión diremos que en estos casi 25 años la Municipalidad de Cuenca se ha hecho entregar en calidad de Contribución Comunitaria y otros alrededor de 141.836m2; de los cuales 135.615m2 fueron entregados mediante el Plano de Actuación Urbanística y luego en futuras afecciones 6.221m2; de un total de 280.557m2 que teníamos en un principio se desprende que hemos contribuido con la Municipalidad y con nuestros conciudadanos con el

Nota. Documento extraído del expediente urbanístico del sector Miraflores, perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

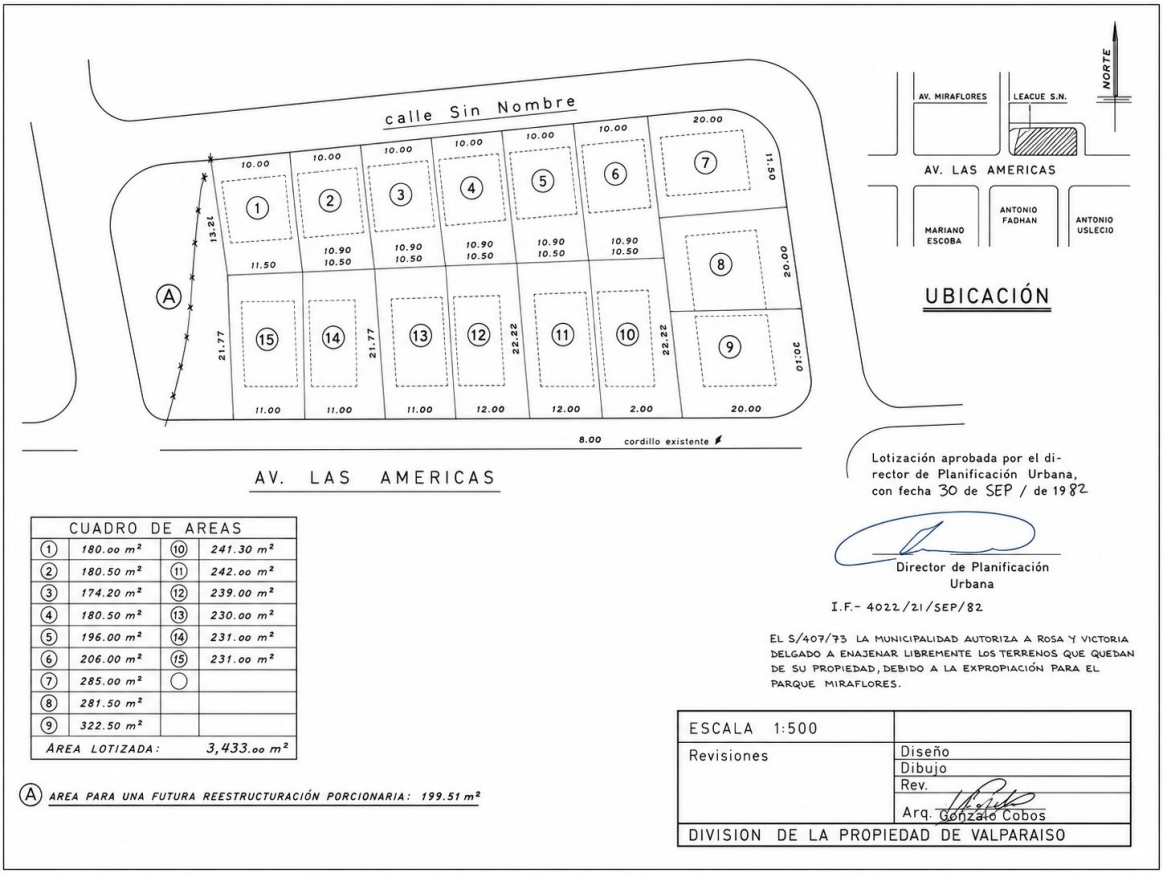
2.4.1 Antecedentes parcelarios y primeras operaciones urbanísticas (1982–1988)

La documentación cartográfica reunida permite ampliar la lectura del proceso histórico previo y contemporáneo al Plan de Actuación Urbanística de 1988. Las láminas se ordenan cronológicamente y se distinguen según su función: algunas corresponden directamente a propiedades de Rosa, Victoria o Rosa Delia Delgado; otras documentan actuaciones posteriores o predios del mismo entorno de

Miraflores y se utilizan únicamente como evidencia contextual de la continuidad de la subdivisión y consolidación parcelaria.

Figura 7

División de la propiedad de Valparaíso junto a la Av. Las Américas, con referencia a terrenos afectados por la expropiación destinada al Parque Miraflores (1982).

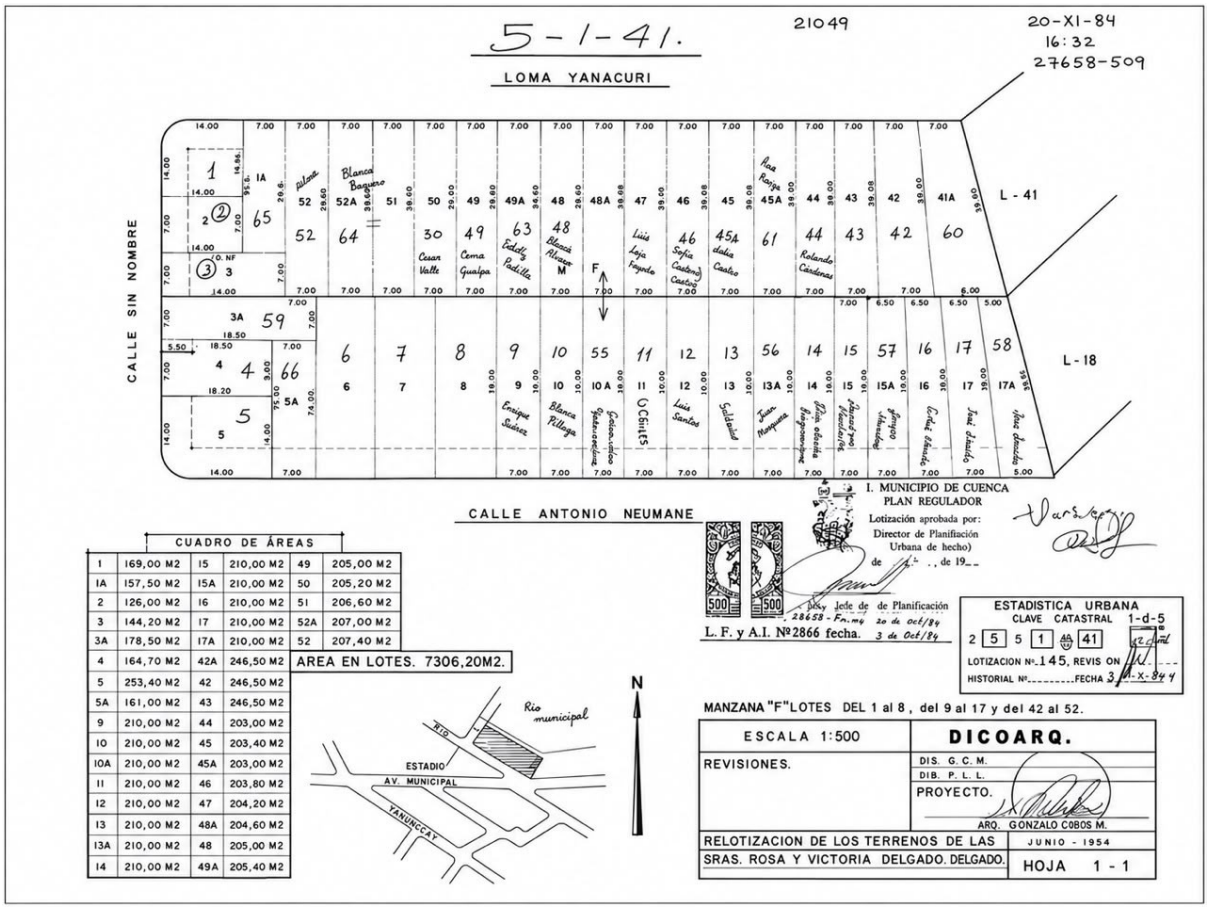


Nota. Plano municipal de lotización (1982), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Esta pieza cartográfica evidenció que, con anterioridad a la aprobación del Plan de Actuación Urbanística de 1988, ya se registraban operaciones de fraccionamiento y segregación predial, así como afectaciones públicas en el entorno inmediato. La anotación técnica relativa a la expropiación para la conformación del Parque Miraflores permitió articular la dinámica de la estructura parcelaria con la configuración temprana del sistema de espacios públicos del sector.

Figura 8

Relotización de terrenos de Rosa y Victoria Delgado en Loma Yanacuri, versión con anotaciones y registros municipales de 1984.



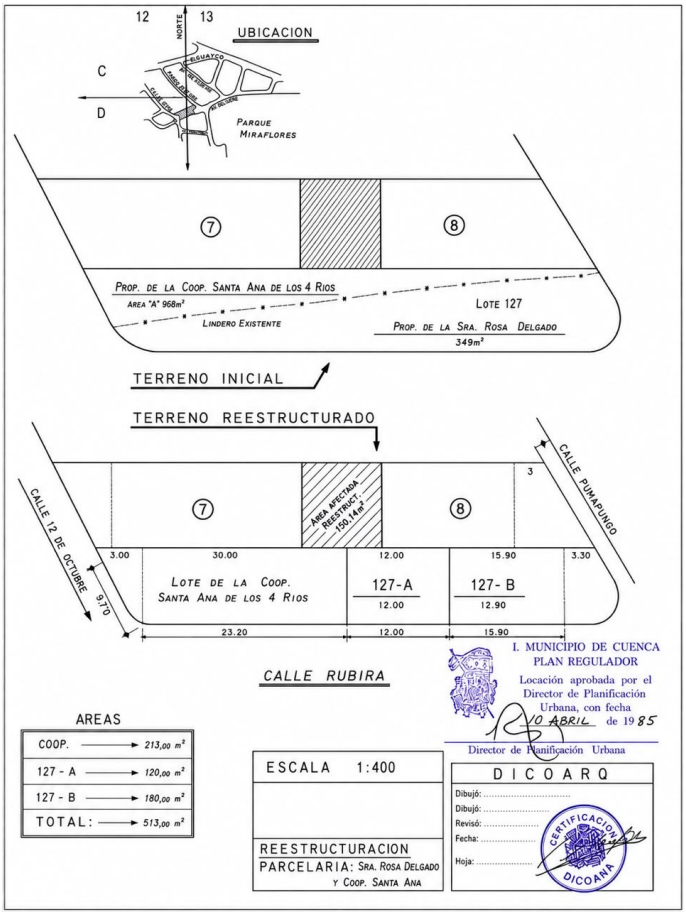
1	169,00 M2	15	210,00 M2	49	205,00 M2
1A	157,50 M2	15A	210,00 M2	50	205,20 M2
2	126,00 M2	16	210,00 M2	51	206,60 M2
3	144,20 M2	17	210,00 M2	52A	207,00 M2
3A	178,50 M2	17A	210,00 M2	52	207,40 M2
4	164,70 M2	42A	246,50 M2		
5	253,40 M2	42	246,50 M2		
5A	161,00 M2	43	246,50 M2		
9	210,00 M2	44	203,00 M2		
10	210,00 M2	45	203,40 M2		
10A	210,00 M2	45A	203,00 M2		
11	210,00 M2	46	203,80 M2		
12	210,00 M2	47	204,20 M2		
13	210,00 M2	48A	204,60 M2		
13A	210,00 M2	48	205,00 M2		
14	210,00 M2	49A	205,40 M2		

Nota. Plano municipal con anotaciones registrales de 1984, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La morfología representada evidenció una parcelación de geometría lineal vinculada al eje de la calle Antonio Neumane, con numerosos lotes de frente reducido y desarrollo en profundidad. Las anotaciones manuscritas y los sellos oficiales permitieron interpretar el plano como una fase de fiscalización, control y actualización de una estructura parcelaria que ya se encontraba en pleno proceso de ocupación y consolidación urbana.

Figura 9

Reestructuración parcelaria entre la propiedad de Rosa Delgado y la Cooperativa Santa Ana de los Cuatro Ríos (1985).

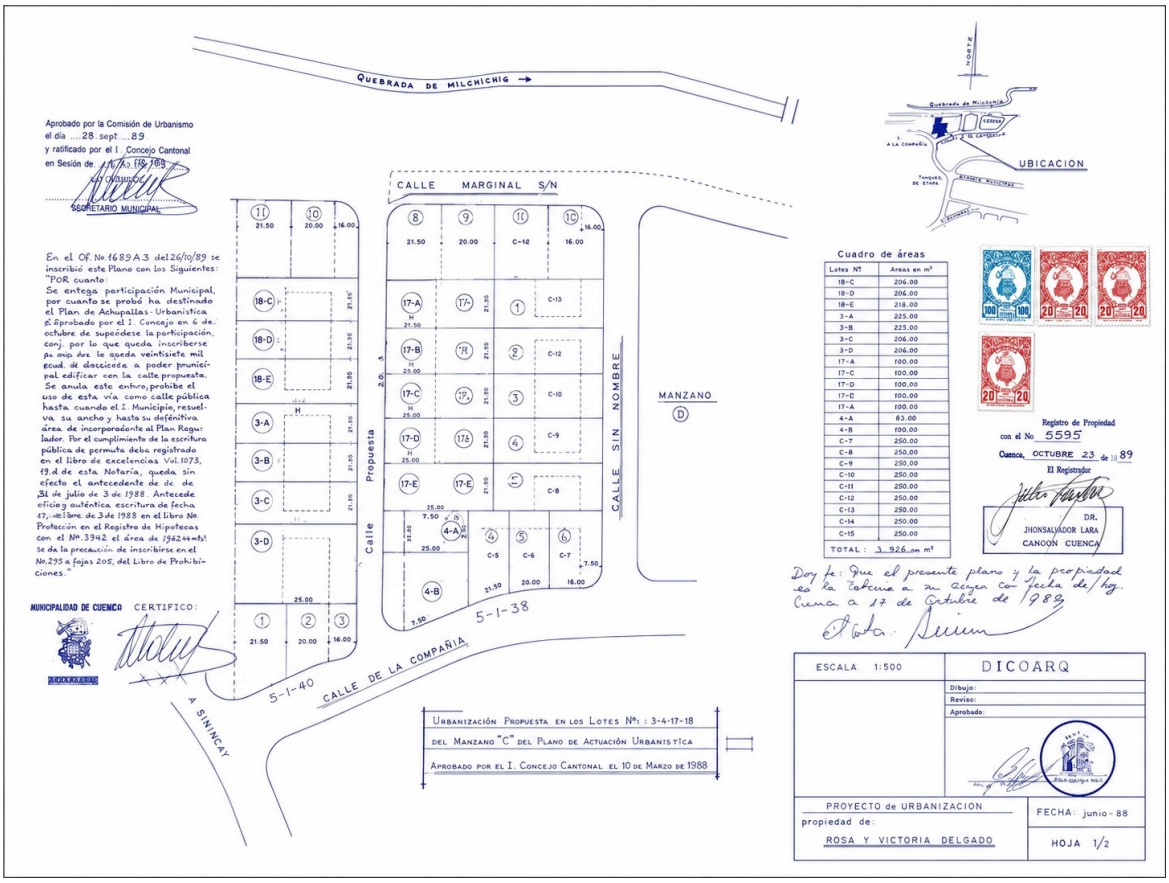


Nota. Documento municipal de 1985, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

El documento distingue el terreno inicial y el terreno reestructurado, haciendo visible el ajuste de linderos, la definición de nuevas parcelas y un área afectada. Esta operación anticipa el tipo de reordenamiento predial que posteriormente se repetirá en el sector.

Figura 10

Proyecto de urbanización de Rosa y Victoria Delgado dentro del Plan de Actuación Urbanística aprobado en 1988.

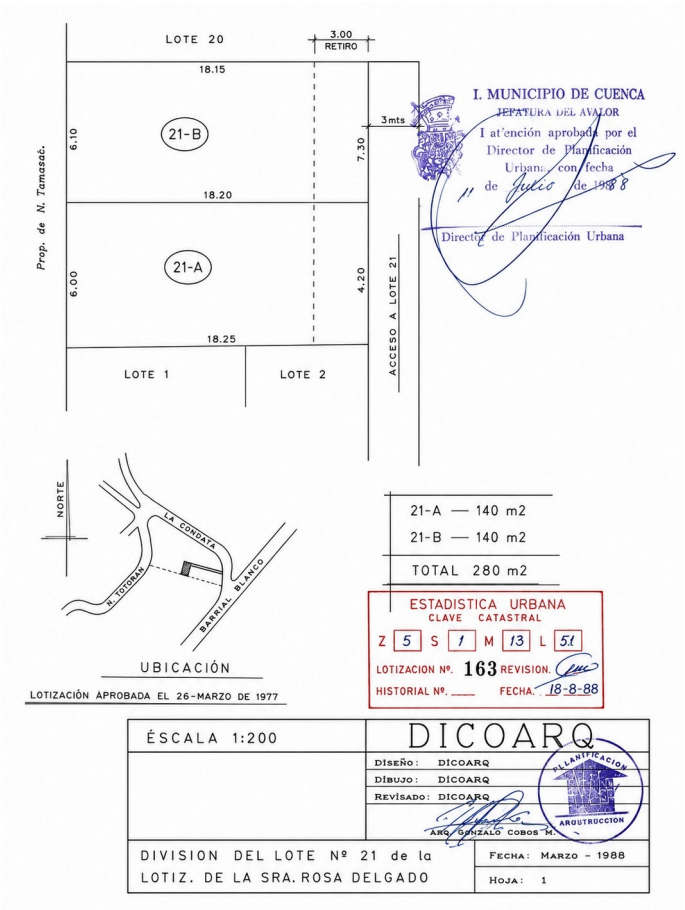


Nota. Documento municipal de 1988, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Esta lámina constituyó una evidencia central del análisis, porque documentó la estructuración de lotes, los trazados viarios propuestos, la relación con la Calle de la Compañía y el borde de protección del río Milchichig. Su lectura posibilitó articular la planificación formal con la posterior consolidación observada en el territorio.

Figura 11

División del lote 21 de la lotización de Rosa Delgado, aprobada en 1988.



Nota. Documento municipal de 1988, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

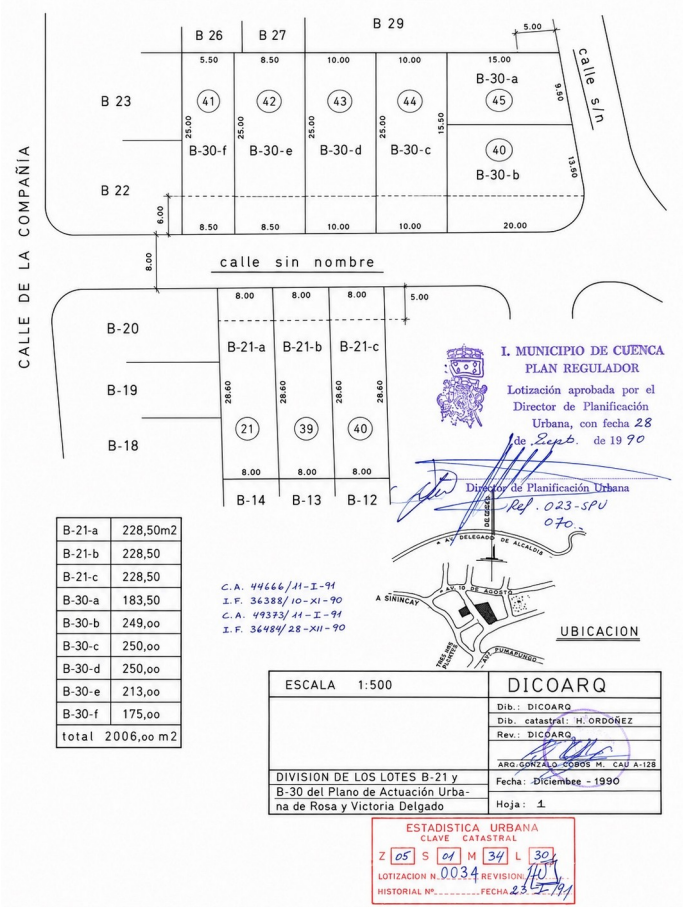
La división del lote en dos unidades de 140 m² evidencia la continuidad de la fragmentación parcelaria a escala predial. Esta escala de intervención complementa la lectura general del PAU y muestra cómo la estructura mayor se materializó mediante subdivisiones sucesivas.

2.4.2 Subdivisión, relotización y ajuste progresivo del tejido parcelario (1990–1995)

Entre 1990 y 1995 el expediente registra una secuencia de divisiones, relotizaciones, priorizaciones y reestructuraciones. En conjunto, estas piezas muestran que la urbanización no se ejecutó como una operación única, sino mediante ajustes prediales sucesivos que conservaron la estructura vial general y modificaron la dimensión, forma y accesibilidad de numerosos lotes.

Figura 12

División de los lotes B-21 y B-30 del Plan de Actuación Urbana de Rosa y Victoria Delgado (1990).



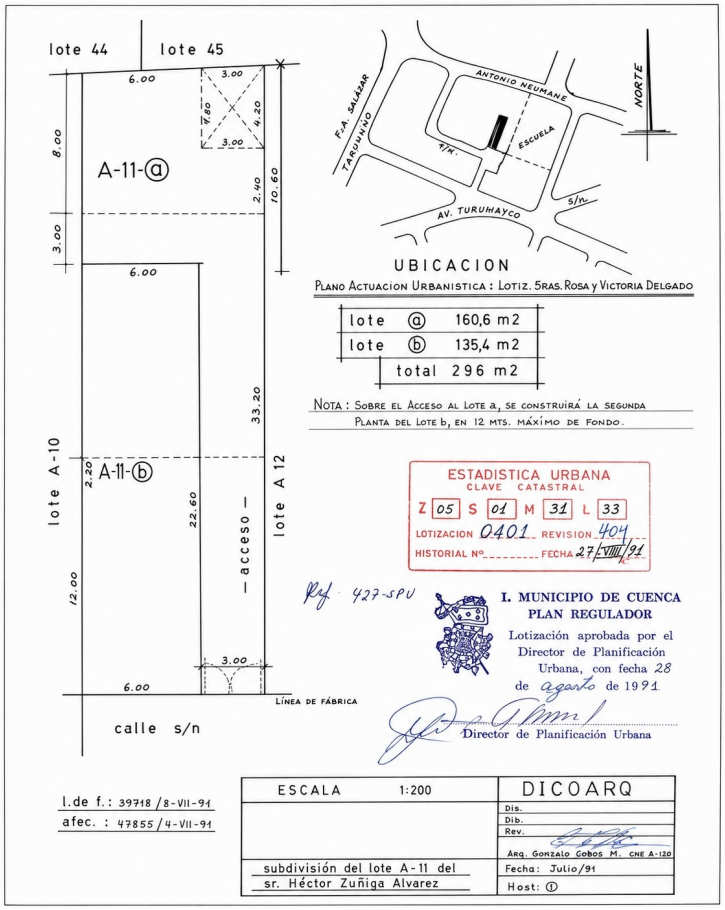
B-21-a	228,50m2
B-21-b	228,50
B-21-c	228,50
B-30-a	183,50
B-30-b	249,oo
B-30-c	250,oo
B-30-d	250,oo
B-30-e	213,oo
B-30-f	175,oo
total	2006,oo m2

Nota. Documento municipal de 1990, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La lámina incorpora subdivisiones internas y una calle sin nombre como elemento de acceso. La disposición evidencia el paso desde lotes mayores hacia unidades más estrechas y regulares, asociado con una mayor intensidad de ocupación residencial.

Figura 13

Subdivisión del lote A-11 del Plan de Actuación Urbanística de Rosa y Victoria Delgado (1991).

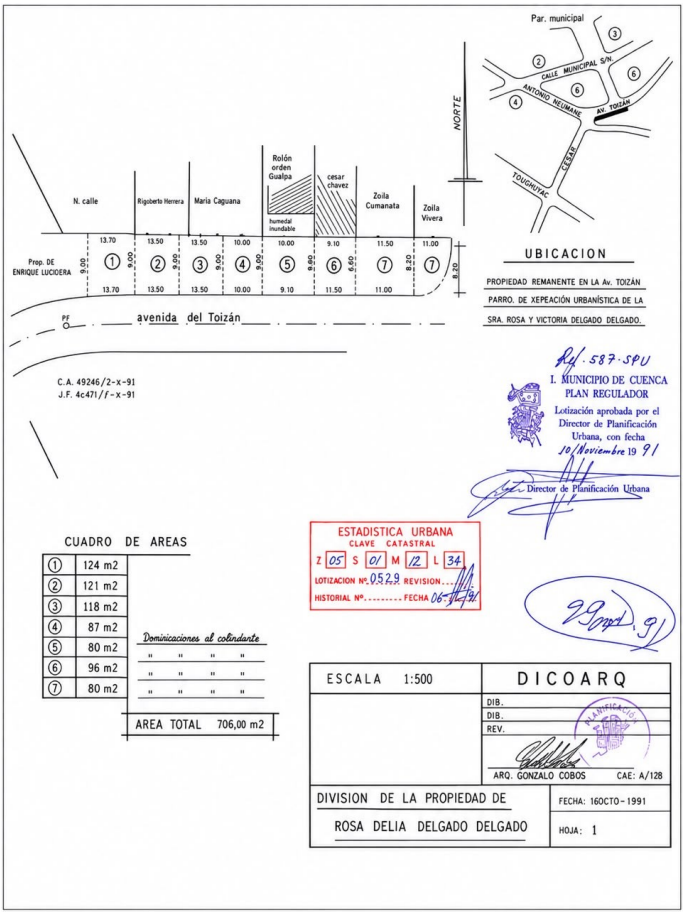


Nota. Documento municipal de 1991, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

El plano muestra la subdivisión de un lote profundo en dos unidades con un acceso longitudinal compartido. Esta solución refleja la adaptación del parcelario a condiciones de frente y profundidad sin alterar la vialidad principal ya definida.

Figura 14

División de una propiedad remanente en la Av. Toizán, vinculada a la expropiación urbanística de Rosa y Victoria Delgado (1991).

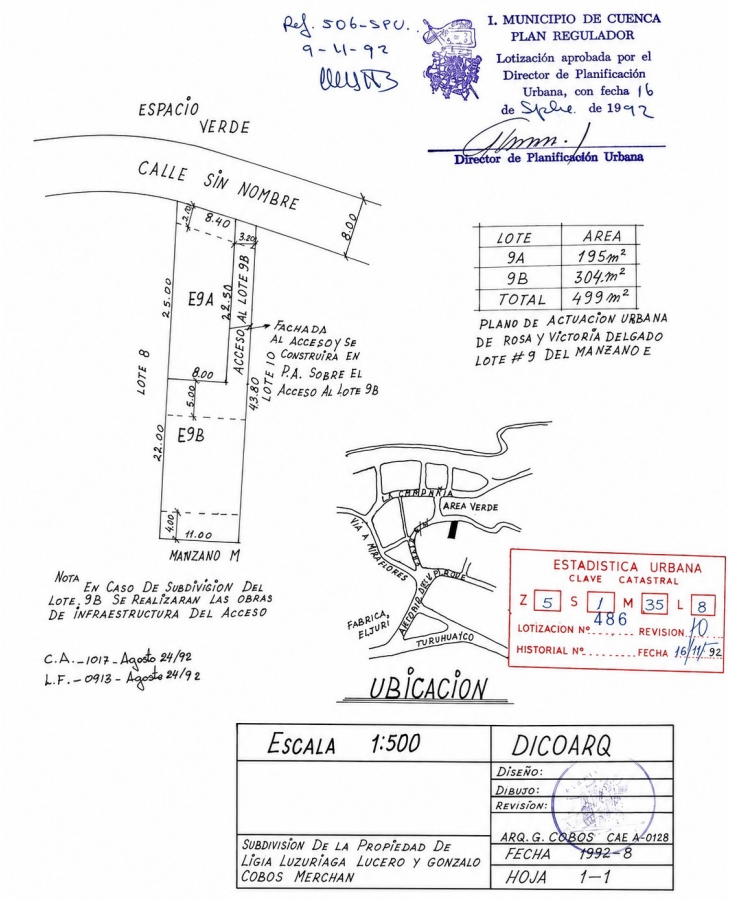


Nota. Documento municipal de 1991, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

El documento registra un remanente asociado a una operación de expropiación y su posterior división en lotes menores. Esto evidencia la interacción entre afectaciones públicas, regularización de linderos y aprovechamiento residencial del suelo restante.

Figura 15

Subdivisión de una propiedad vinculada al Plan de Actuación Urbana de Rosa y Victoria Delgado (1992).

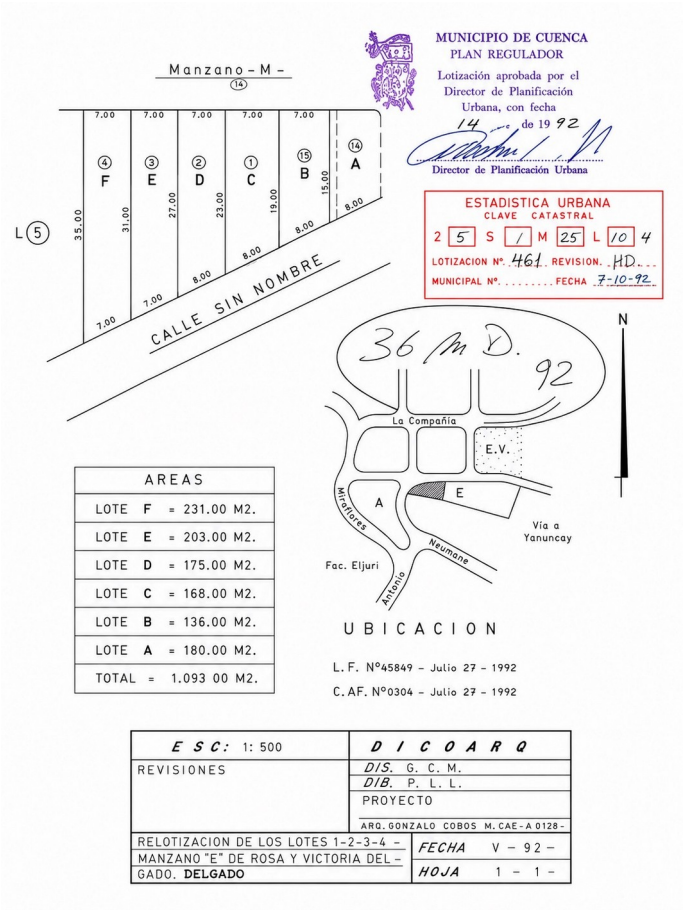


Nota. Documento municipal de 1992, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La lámina señala expresamente su relación con el Plan de Actuación Urbana y divide el lote en dos unidades mediante un acceso interno. La pieza confirma que el PAU funcionó como marco territorial para operaciones prediales posteriores.

Figura 16

Relotización de los lotes 1, 2, 3 y 4 del manzano E de Rosa y Victoria Delgado (1992).

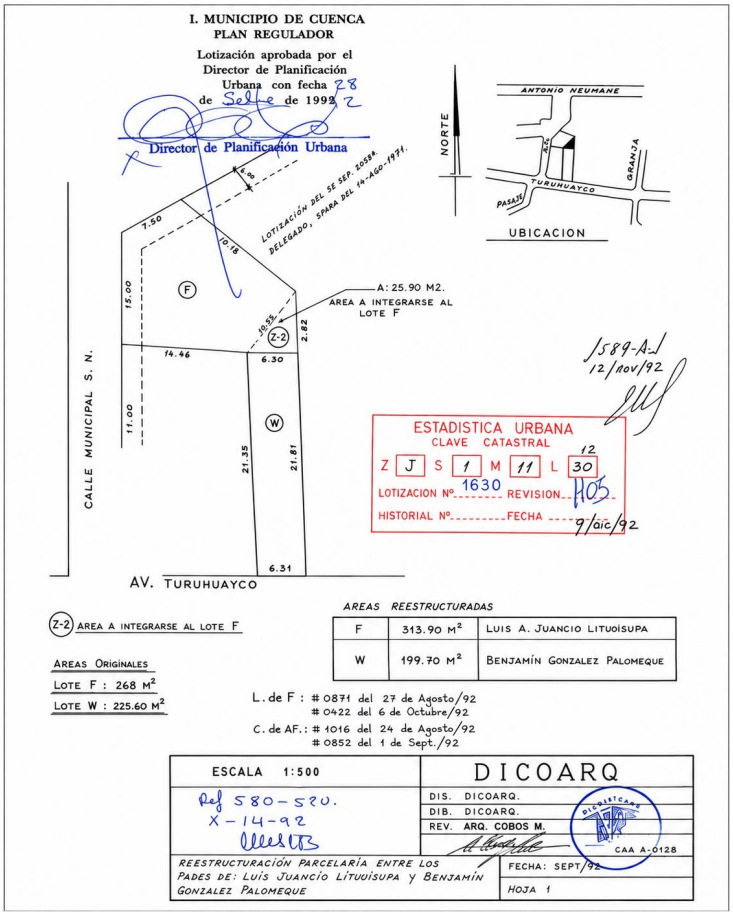


Nota. Documento municipal de 1992, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La relotización reorganiza el frente del manzano mediante seis lotes resultantes y mantiene la calle sin nombre como soporte de acceso. Se observa un proceso de ajuste geométrico orientado a obtener parcelas edificables de menor tamaño.

Figura 17

Reestructuración parcelaria en el entorno de Av. Turuhuayco y una calle municipal sin nombre (1992).

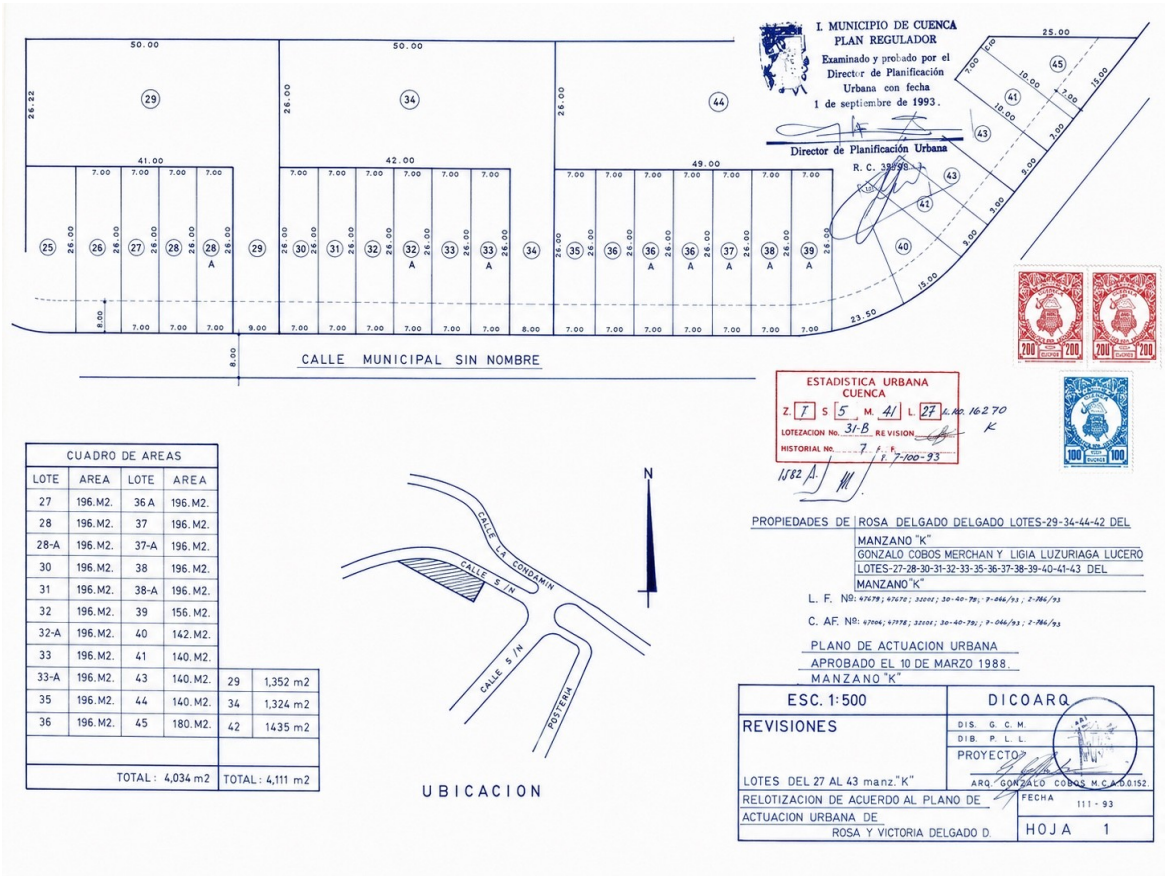


Nota. Documento municipal de 1992, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La reestructuración redistribuye superficies entre predios colindantes y muestra cómo la geometría parcelaria se ajustó a la consolidación de la avenida y de la calle municipal. Se utiliza como evidencia contextual del proceso de regularización del tejido urbano del entorno.

Figura 18

Relotización de los lotes 27 al 43 del manzano K conforme al Plan de Actuación Urbana de Rosa y Victoria Delgado (1993).



CUADRO DE AREAS			
LOTE	AREA	LOTE	AREA
27	196.M2.	36 A	196.M2.
28	196.M2.	37	196.M2.
28-A	196.M2.	37-A	196.M2.
30	196.M2.	38	196.M2.
31	196.M2.	38-A	196.M2.
32	196.M2.	39	156.M2.
32-A	196.M2.	40	142.M2.
33	196.M2.	41	140.M2.
33-A	196.M2.	43	140.M2.
35	196.M2.	44	140.M2.
36	196.M2.	45	180.M2.
TOTAL : 4,034 m2		TOTAL : 4,111 m2	

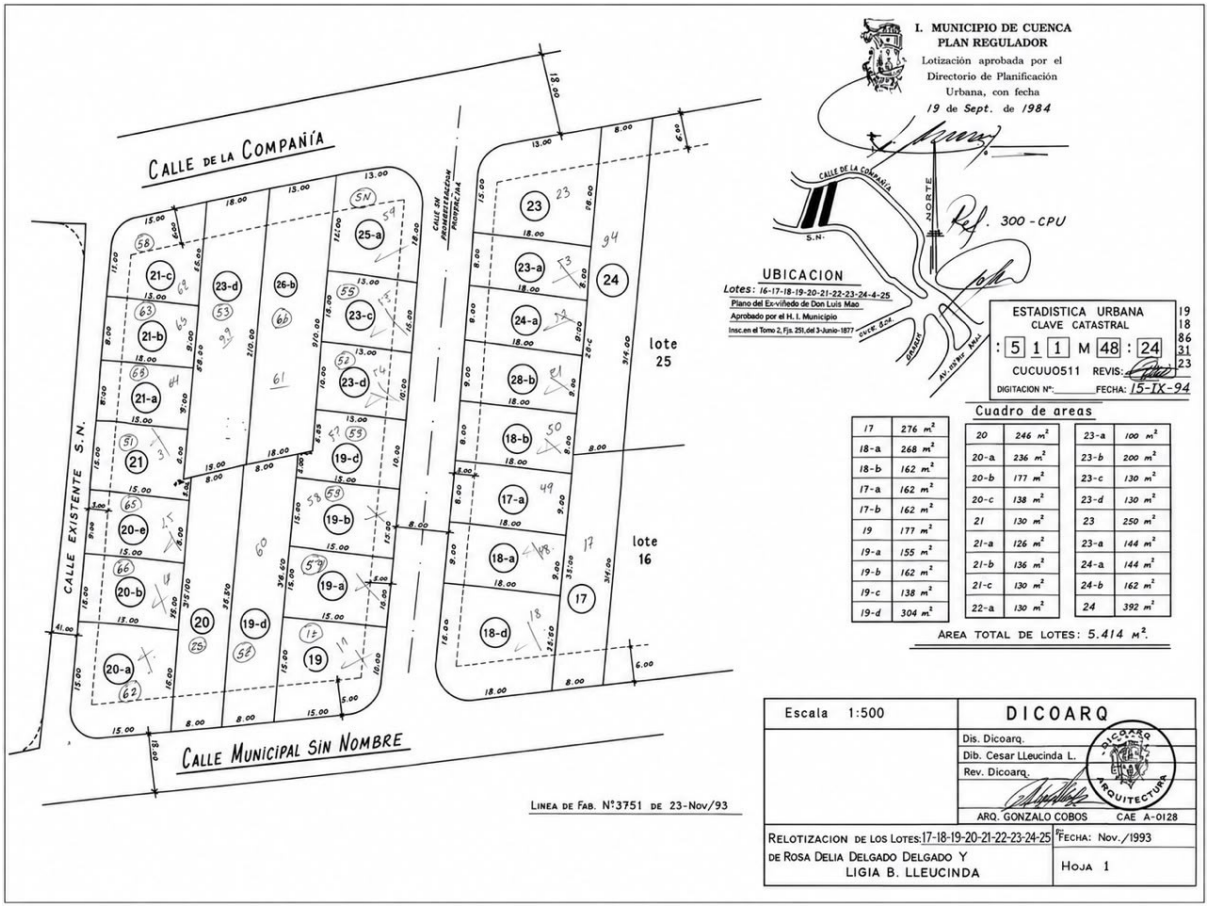
29	1,352 m2
34	1,324 m2
42	1435 m2

Nota. Documento municipal de 1993, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La lámina muestra la sustitución de grandes piezas prediales por una secuencia continua de lotes estrechos frente a una calle municipal. La presencia de lotes mayores en el borde y de múltiples unidades interiores evidencia una etapa avanzada de reorganización parcelaria.

Figura 19

Relotización de los lotes 17 al 25 vinculados a Rosa Delia Delgado Delgado y Ligia B. Lleucinda (1993).

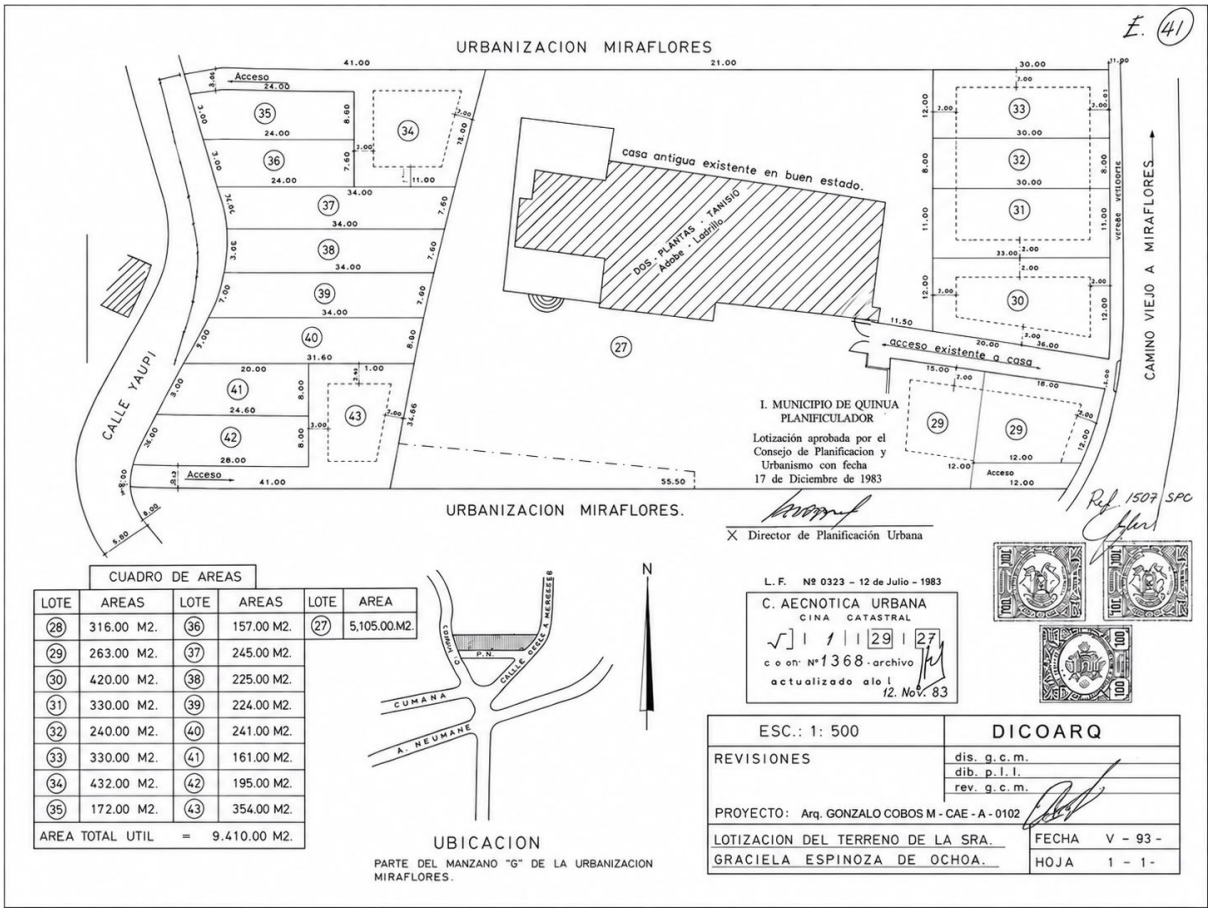


Nota. Documento municipal de 1993, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

El plano desarrolla una trama de lotes alineada a la Calle de la Compañía y a calles municipales. La operación muestra la continuidad del proceso de fragmentación y la progresiva regularización de frentes, fondos y accesos.

Figura 20

Lotización en la Urbanización Miraflores con conservación de una casa antigua existente (1993).

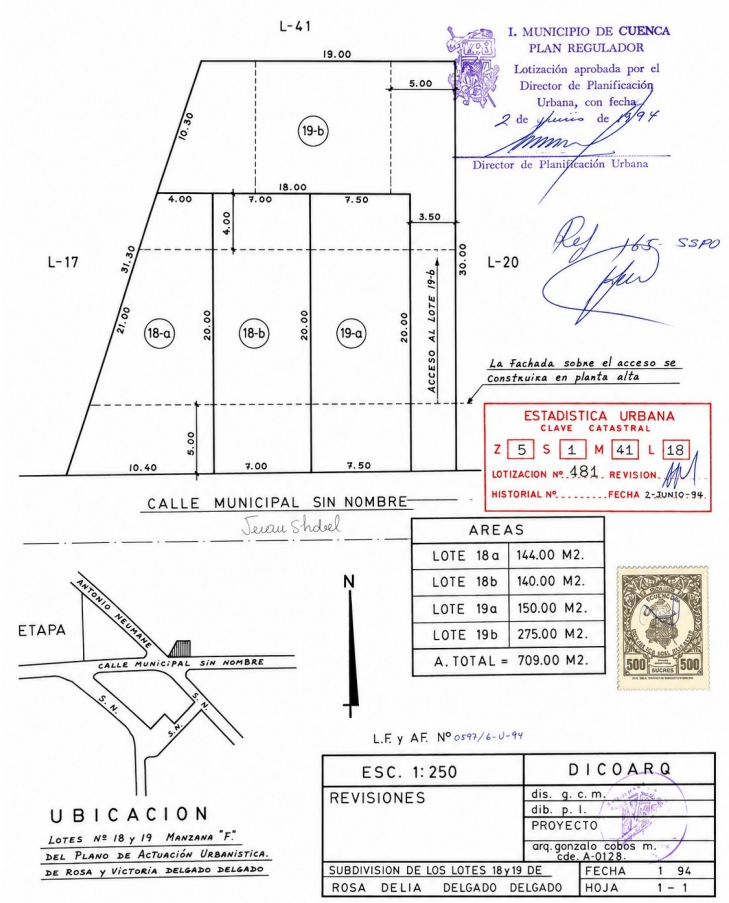


Nota. Documento municipal de 1993, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Aunque corresponde a un predio del entorno y no se presenta como parte directa de la propiedad Delgado, la lámina es útil como evidencia contextual: muestra cómo la urbanización consolidada debía compatibilizar nuevas divisiones con construcciones preexistentes y accesos ya establecidos.

Figura 21

Subdivisión de los lotes 18 y 19 del Plan de Actuación Urbanística de Rosa Delia Delgado Delgado (1994).

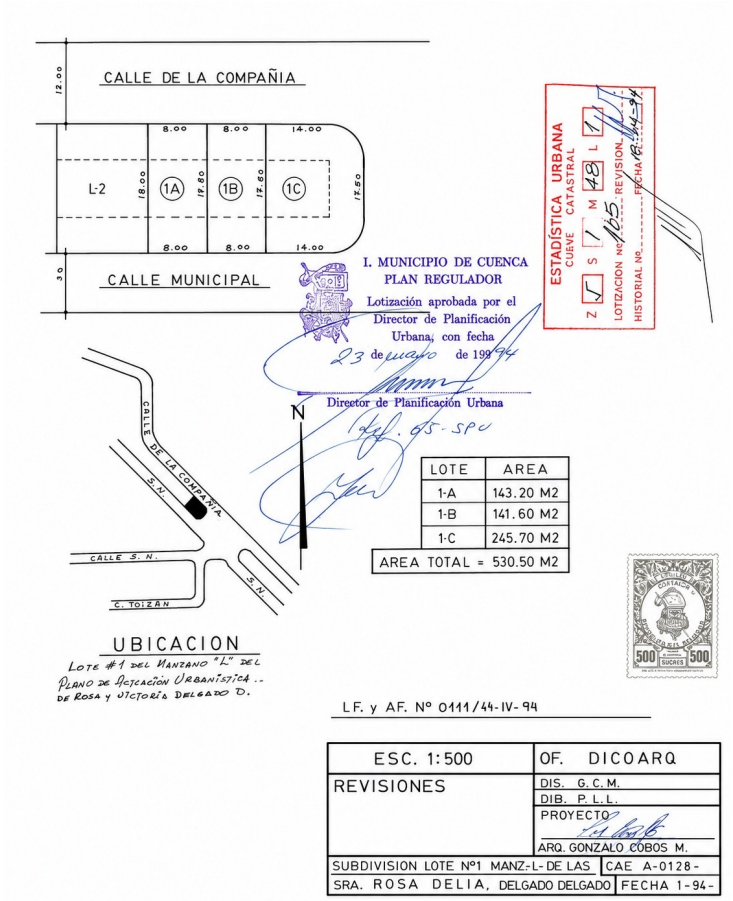


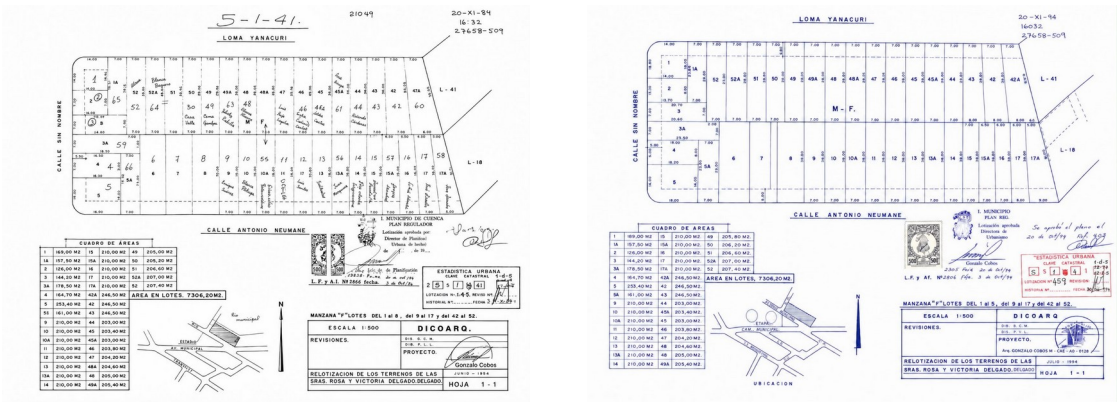
Nota. Documento municipal de 1994, perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La subdivisión incorpora un acceso lateral y lotes de superficies diferenciadas, demostrando que la consolidación no fue homogénea. Las dimensiones responden a las condiciones específicas del predio y a la necesidad de garantizar acceso a las nuevas unidades.

Figura 22

Subdivisión del lote 1 del manzano L del Plan de Actuación Urbanística de Rosa Delia Delgado Delgado (1994).





a) Versión con anotaciones y registro municipal de 1984. *b) Versión revisada y aprobada en 1994.*

Nota. Planos de relotización de la manzana F, pertenecientes al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La comparación de ambas versiones permite reconocer que una misma estructura parcelaria fue objeto de revisión y actualización documental. La vialidad y el esquema general permanecen, mientras se precisan linderos, nomenclatura y áreas, lo que evidencia un proceso administrativo y parcelario prolongado.

Figura 23

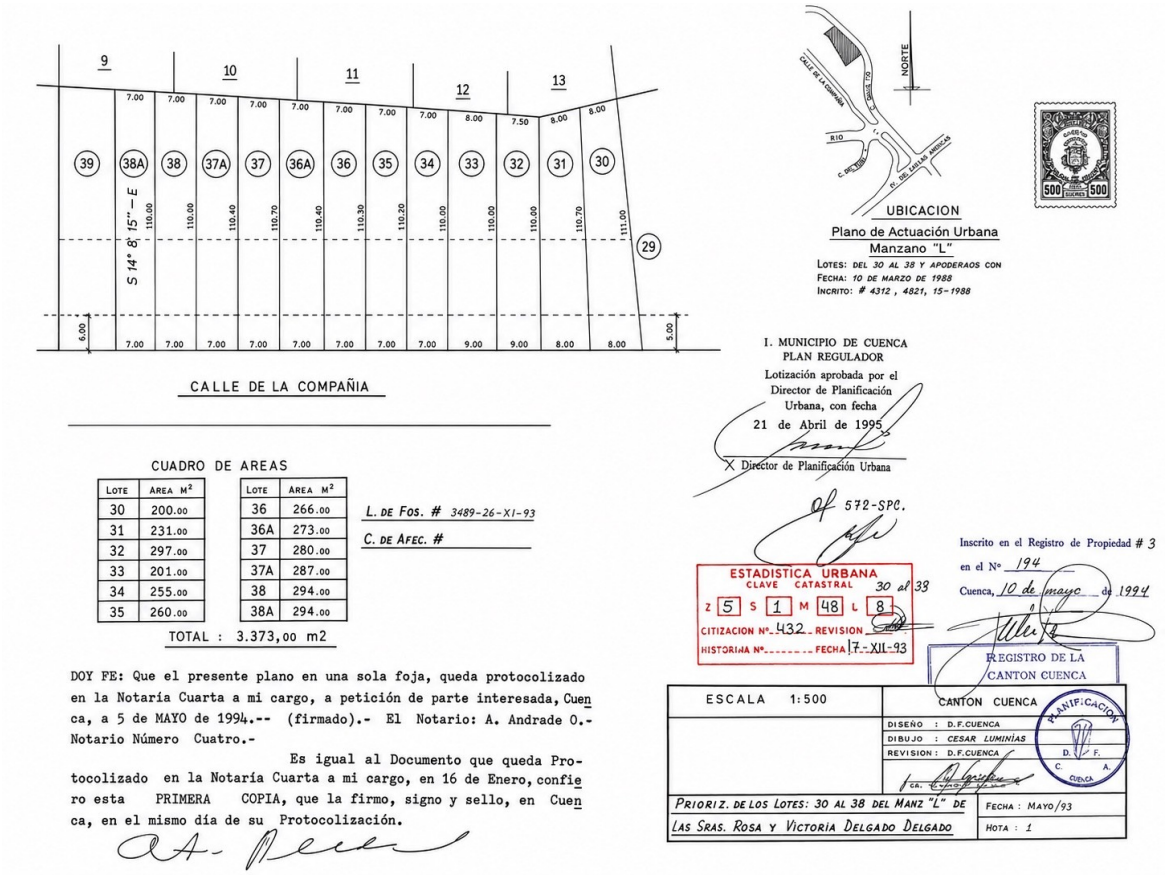
Comparación de versiones de relotización de la manzana F (1984–1994).

Nota. Documentación municipal (1994), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

El lote original se divide en tres unidades con frentes a la Calle de la Compañía y a una calle municipal. Esta operación refuerza la lectura de densificación parcelaria mediante el aumento del número de predios sin modificar la estructura vial principal.

Figura 24

Priorización de los lotes 30 al 38 del manzano L, vinculada al Plan de Actuación Urbana de 1988 y aprobada municipalmente en 1995.



Nota. Documentación municipal (1993-1995), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

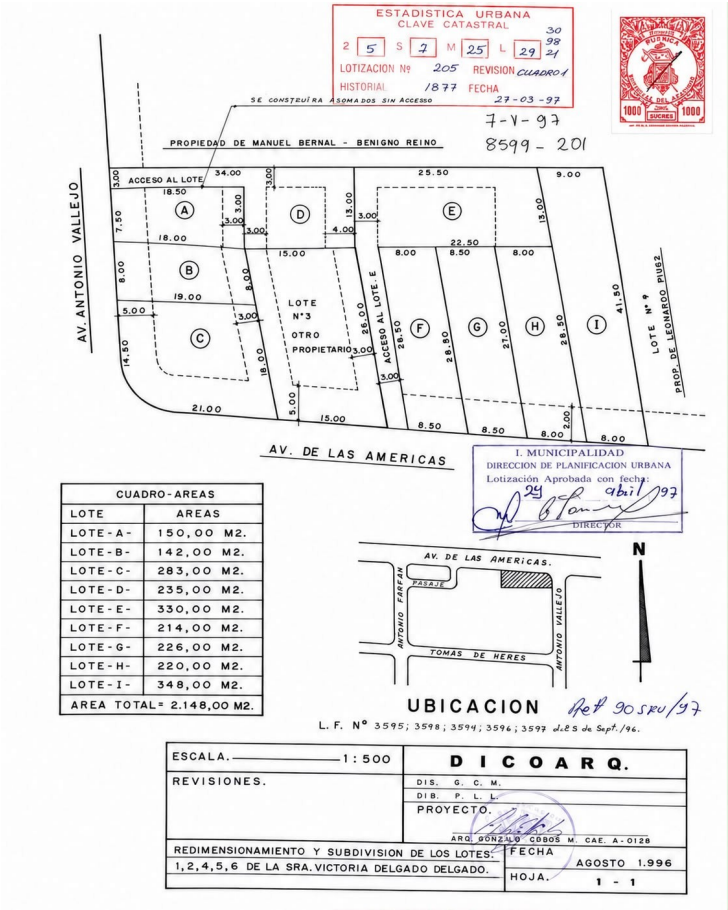
La referencia explícita al Plan de Actuación Urbana de 1988 permite rastrear la continuidad normativa del instrumento varios años después de su aprobación. El plano organiza una secuencia de lotes regulares sobre la Calle de la Compañía y documenta la formalización progresiva del tejido.

2.4.3 Consolidación parcelaria y actuaciones posteriores (1996–2000)

La última parte de la secuencia documental corresponde a redimensionamientos y subdivisiones de finales de la década de 1990 y del año 2000. Estas actuaciones muestran un tejido cada vez más consolidado, donde la intervención ya no consiste en abrir grandes áreas de urbanización, sino en ajustar lotes existentes, resolver accesos y formalizar nuevas unidades prediales dentro de una red vial previamente establecida.

Figura 25

Redimensionamiento y subdivisión de los lotes 1, 2, 4, 5 y 6 de Victoria Delgado Delgado (1996).

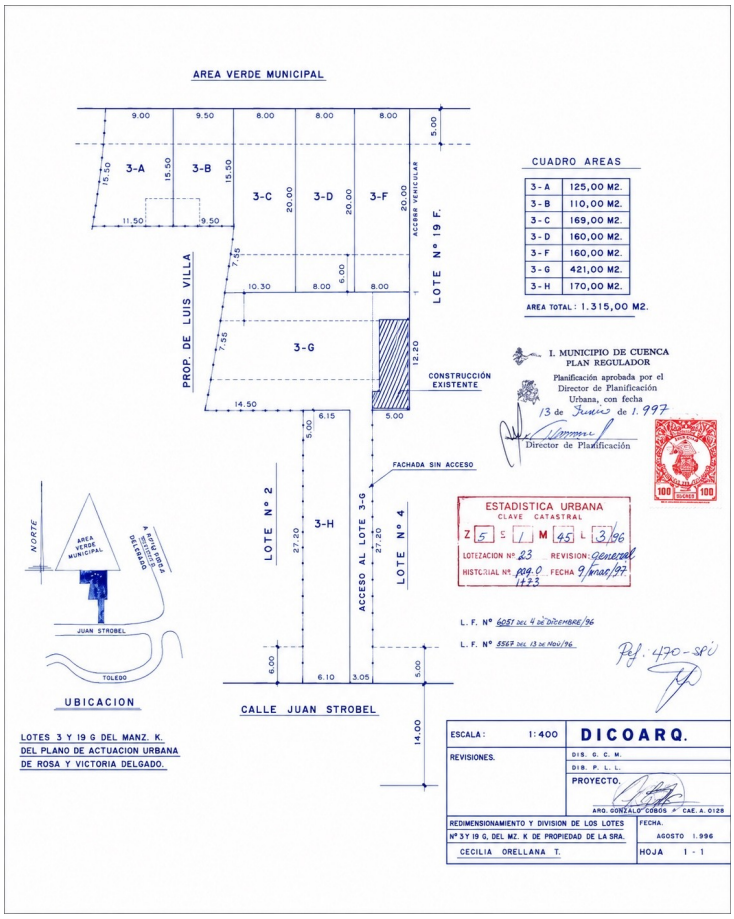


Nota. Documentación de DICOARQ (1996), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

El plano presenta una subdivisión de nueve lotes entre la Av. Antonio Vallejo y la Av. de las Américas. La operación revela una etapa de consolidación sobre ejes viales principales, con parcelas de dimensiones menores y accesos definidos.

Figura 26

Redimensionamiento y división de los lotes 3 y 19 del manzano K, con referencia al área verde municipal y a la calle Juan Strobel (1996–1997).

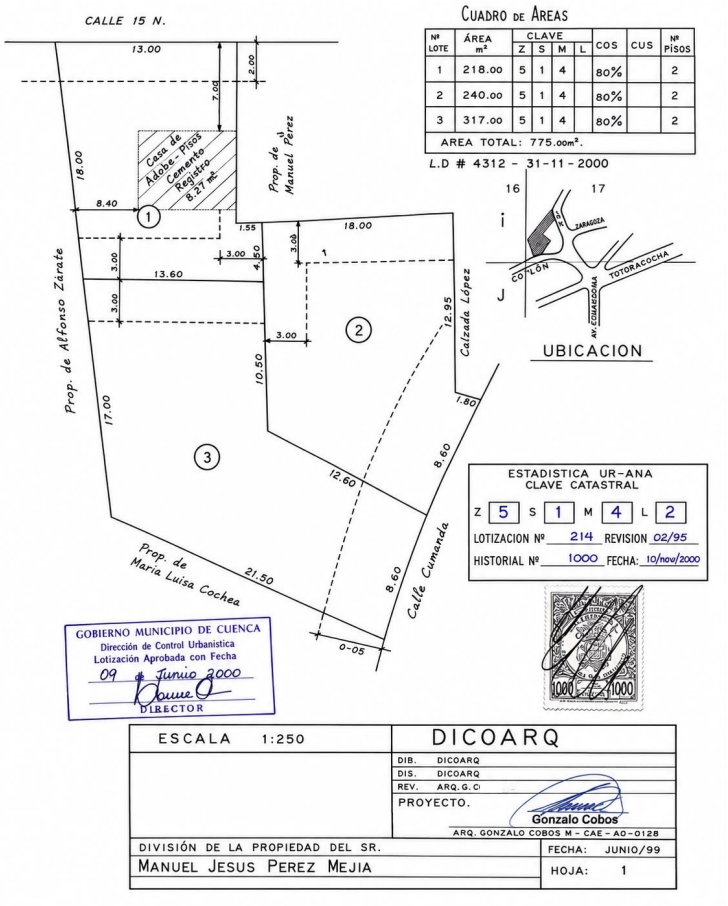


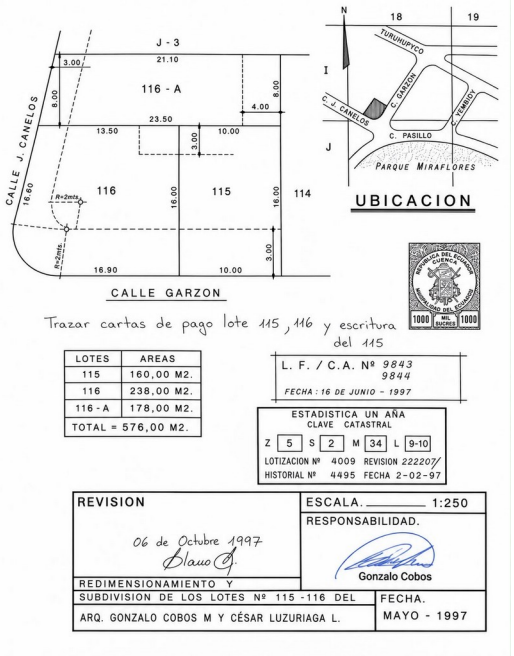
Nota. Documentación de DICOARQ (1996-1997), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La lámina articula subdivisión predial, acceso vehicular y relación con un área verde municipal. Esto permite observar que la consolidación residencial se produjo junto con condicionantes de espacio público y de accesibilidad.

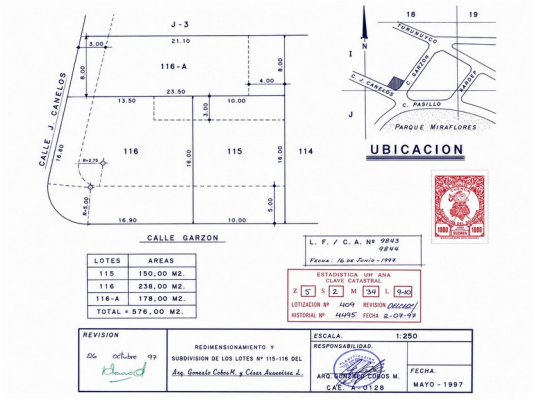
Figura 27

División de la propiedad de Manuel Jesús Pérez Mejía, elaborada en 1999 y aprobada municipalmente en 2000.





LOTES	AREAS
115	160,00 M2.
116	238,00 M2.
116 - A	178,00 M2.
TOTAL = 576,00 M2.	



LOTES	AREAS
115	150,00 M2.
116	238,00 M2.
116-A	178,00 M2.
TOTAL = 576,00 M2.	

a) Versión inicial con anotaciones de revisión.

b) Versión revisada del redimensionamiento de los lotes 115–116.

Nota. Documentación de DICOARQ (1997), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La comparación de ambas versiones evidencia una modificación del mismo trámite. Las diferencias de dimensiones y trazado registradas entre las dos láminas muestran que el diseño parcelario fue corregido y ajustado antes de su consolidación definitiva.

Figura 28

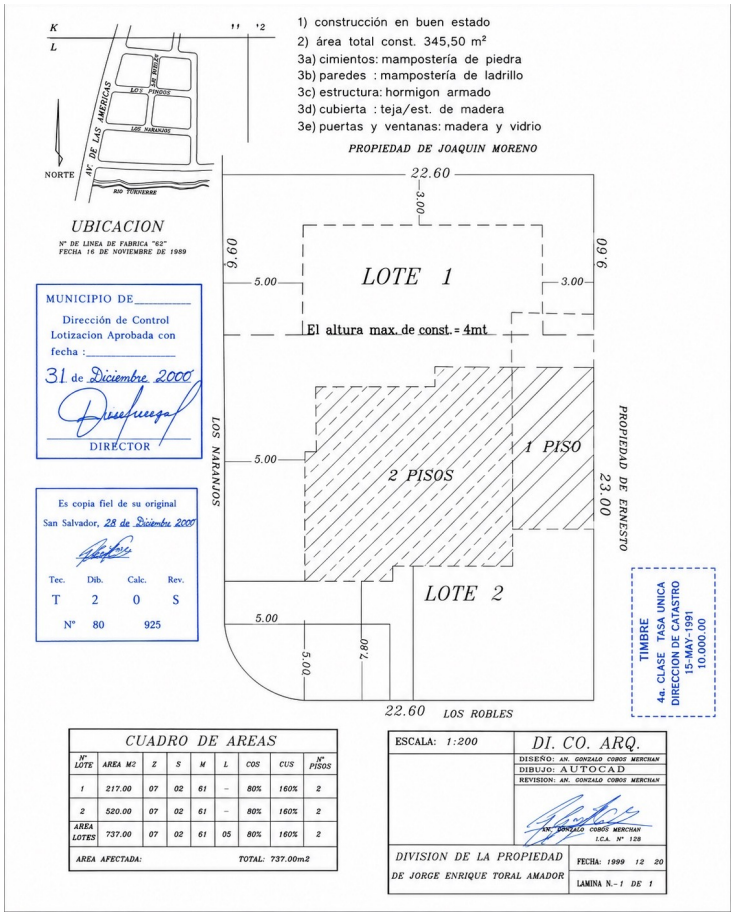
Comparación de versiones del redimensionamiento y subdivisión de los lotes 115 y 116 (1997).

Nota. Documentación de DICOARQ (1999), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La división conserva una construcción registrada y organiza tres lotes alrededor de retiros y accesos. Se utiliza como evidencia contextual de la continuidad de las operaciones de subdivisión en Miraflores a finales del periodo estudiado.

Figura 29

División de la propiedad de Jorge Enrique Toral Amador, diseñada por el Arq. Gonzalo Cobos Merchán (1999).

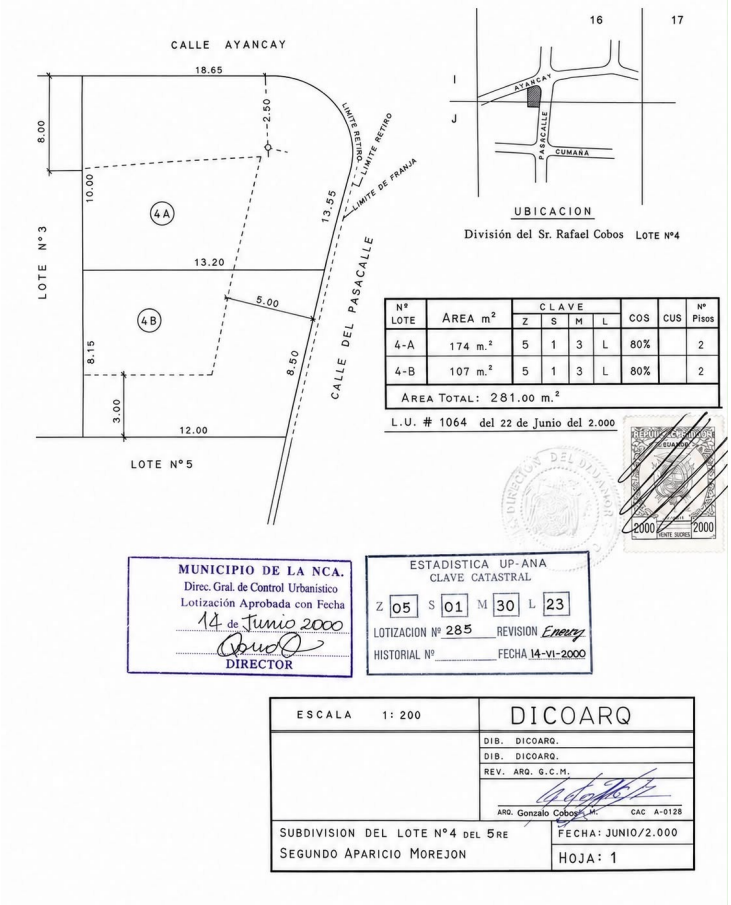


Nota. Archivo documental proporcionado por el autor; DICOARQ, 1999.

El documento registra la participación del Arq. Gonzalo Cobos Merchán en una división predial posterior y muestra la aplicación de retiros, ocupación y número de pisos. Su valor para el análisis es contextual y profesional: evidencia continuidad de su práctica en procesos de subdivisión urbana del sector.

Figura 30

Subdivisión del lote 4 en el entorno de las calles Ayancay y del Pasacalle (2000).

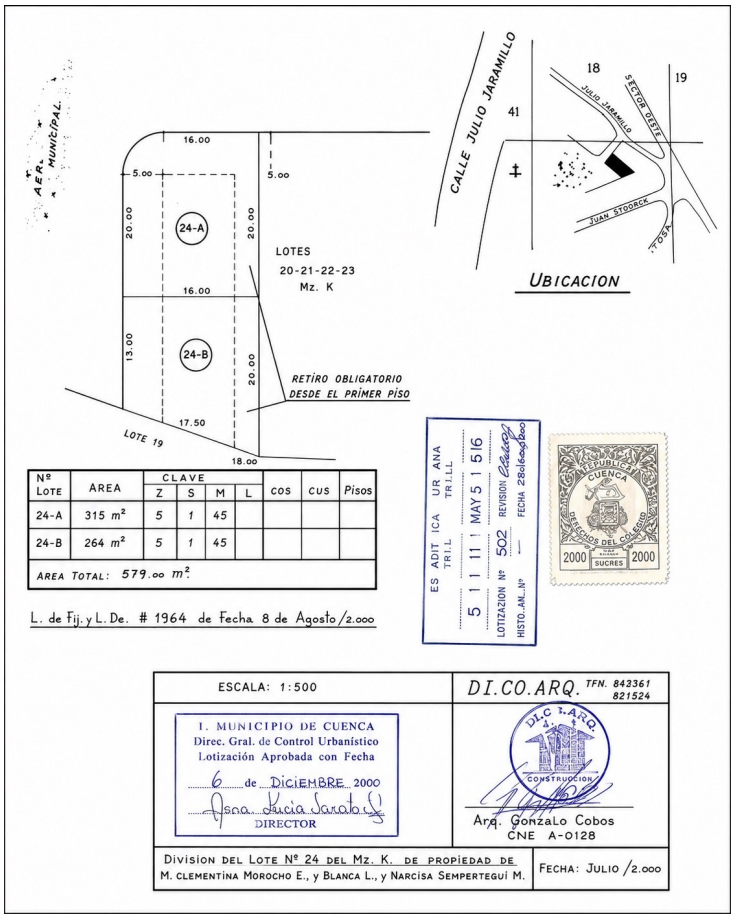


Nota. Documentación de la Dirección General de Control Urbanístico (2000), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La pieza muestra una actuación de pequeña escala en un tejido ya consolidado, donde el problema central es dividir el predio respetando retiros, línea de fábrica y accesibilidad. Se incorpora como evidencia contextual de la fase final de consolidación parcelaria.

Figura 31

División del lote 24 del manzano K, con aprobación municipal de 2000 y responsabilidad profesional del Arq. Gonzalo Cobos.



Nota. Documentación de la Dirección General de Control Urbanístico (2000), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La división en dos lotes y la definición de retiros muestran que, para el año 2000, la transformación urbana operaba principalmente mediante ajustes dentro de manzanas ya estructuradas. La lámina también aporta evidencia documental de participación profesional en la etapa tardía del proceso.

Lectura de conjunto. La secuencia 1982–2000 permite reconocer tres momentos: una etapa inicial de fraccionamientos y afectaciones públicas; una fase de organización y relotización asociada al PAU de 1988; y una fase posterior de subdivisiones, redimensionamientos y ajustes de lotes dentro de una estructura vial ya consolidada. La documentación no demuestra por sí sola que todas las actuaciones hayan sido ejecutadas exactamente como fueron dibujadas, pero sí evidencia la continuidad administrativa y técnica de la transformación parcelaria del sector.

2.5 Análisis técnico de la subdivisión del lote M

Dentro del proceso de aplicación del ordenamiento territorial en Miraflores, la documentación correspondiente al lote M permite analizar una etapa concreta de urbanización del suelo. Según el documento fechado en febrero del año 2000, desde el 8 de diciembre de 1998 se solicitó el certificado de

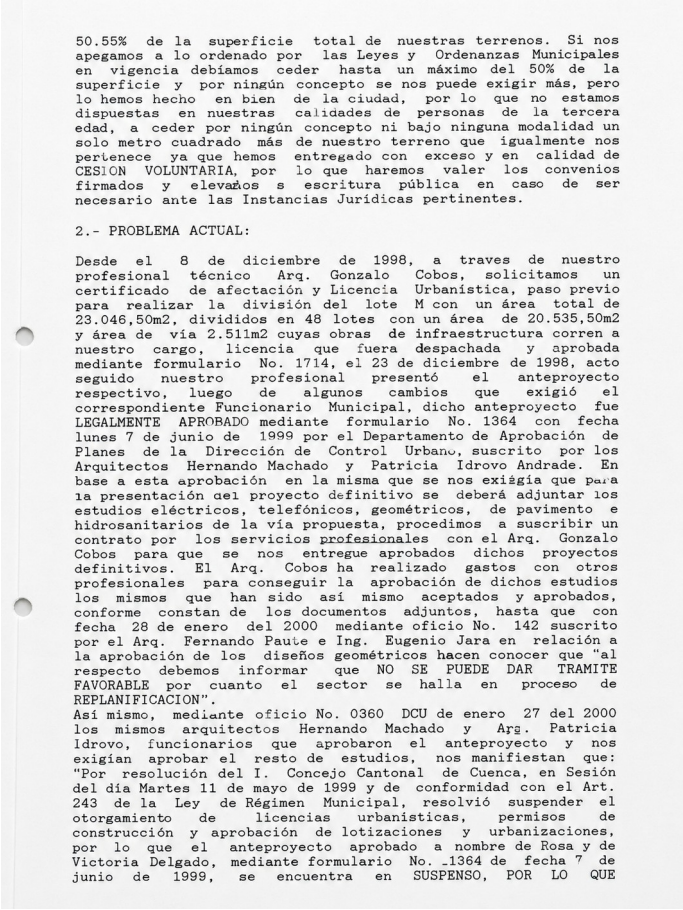
afectación y la licencia urbanística como paso previo para realizar la división del lote M, con un área total de 23.046,50 m².

El escrito señala que la licencia urbanística fue aprobada mediante formulario No. 1714, con fecha 23 de diciembre de 1998. Posteriormente, el anteproyecto fue presentado y aprobado mediante formulario No. 1364, de fecha 7 de junio de 1999, por el Departamento de Aprobación de Planos de la Dirección de Control Urbano. Esta secuencia documental demuestra que la subdivisión del lote M no fue una propuesta informal, sino un proceso técnico-administrativo sometido a revisión municipal.

El documento también permite identificar la exigencia de estudios complementarios para la presentación del proyecto definitivo. Entre ellos se mencionan estudios eléctricos, telefónicos, geométricos, de pavimento e hidrosanitarios. Esta información es fundamental para el análisis del primer Plan de Ordenamiento Territorial, ya que evidencia que la habilitación del suelo urbano dependía de una revisión integral de infraestructura, vialidad y servicios básicos.

Figura 32

Documento sobre el inicio del trámite de subdivisión del lote M y aprobación preliminar del anteproyecto.



50.55% de la superficie total de nuestras terrenos. Si nos apegamos a lo ordenado por las Leyes y Ordenanzas Municipales en vigencia debíamos ceder hasta un máximo del 50% de la superficie y por ningún concepto se nos puede exigir más, pero lo hemos hecho en bien de la ciudad, por lo que no estamos dispuestas en nuestras calidades de personas de la tercera edad, a ceder por ningún concepto ni bajo ninguna modalidad un solo metro cuadrado más de nuestro terreno que igualmente nos pertenece ya que hemos entregado con exceso y en calidad de CESION VOLUNTARIA, por lo que haremos valer los convenios firmados y elevados s escritura pública en caso de ser necesario ante las Instancias Jurídicas pertinentes.

2.- PROBLEMA ACTUAL:

Desde el 8 de diciembre de 1998, a traves de nuestro profesional técnico Arq. Gonzalo Cobos, solicitamos un certificado de afectación y Licencia Urbanística, paso previo para realizar la división del lote M con un área total de 23.046,50m2, divididos en 48 lotes con un área de 20.535,50m2 y área de vía 2.511m2 cuyas obras de infraestructura corren a nuestro cargo, licencia que fuera despachada y aprobada mediante formulario No. 1714, el 23 de diciembre de 1998, acto seguido nuestro profesional presentó el anteproyecto respectivo, luego de algunos cambios que exigió el correspondiente Funcionario Municipal, dicho anteproyecto fue LEGALMENTE APROBADO mediante formulario No. 1364 con fecha lunes 7 de junio de 1999 por el Departamento de Aprobación de Planes de la Dirección de Control Urbano, suscrito por los Arquitectos Hernando Machado y Patricia Idrovo Andrade. En base a esta aprobación en la misma que se nos exigía que para la presentación del proyecto definitivo se deberá adjuntar los estudios eléctricos, telefónicos, geométricos, de pavimento e hidrosanitarios de la vía propuesta, procedimos a suscribir un contrato por los servicios profesionales con el Arq. Gonzalo Cobos para que se nos entregue aprobados dichos proyectos definitivos. El Arq. Cobos ha realizado gastos con otros profesionales para conseguir la aprobación de dichos estudios los mismos que han sido así mismo aceptados y aprobados, conforme constan de los documentos adjuntos, hasta que con fecha 28 de enero del 2000 mediante oficio No. 142 suscrito por el Arq. Fernando Paute e Ing. Eugenio Jara en relación a la aprobación de los diseños geométricos hacen conocer que "al respecto debemos informar que NO SE PUEDE DAR TRAMITE FAVORABLE por cuanto el sector se halla en proceso de REPLANIFICACION".
Así mismo, mediante oficio No. 0360 DCU de enero 27 del 2000 los mismos arquitectos Hernando Machado y Arq. Patricia Idrovo, funcionarios que aprobaron el anteproyecto y nos exigían aprobar el resto de estudios, nos manifiestan que: "Por resolución del I. Concejo Cantonal de Cuenca, en Sesión del día Martes 11 de mayo de 1999 y de conformidad con el Art. 243 de la Ley de Régimen Municipal, resolvió suspender el otorgamiento de licencias urbanisticas, permisos de construcción y aprobación de lotizaciones y urbanizaciones, por lo que el anteproyecto aprobado a nombre de Rosa y de Victoria Delgado, mediante formulario No. 1364 de fecha 7 de junio de 1999, se encuentra en SUSPENSO, POR LO QUE

Nota. Expediente urbanístico del sector Miraflores, perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

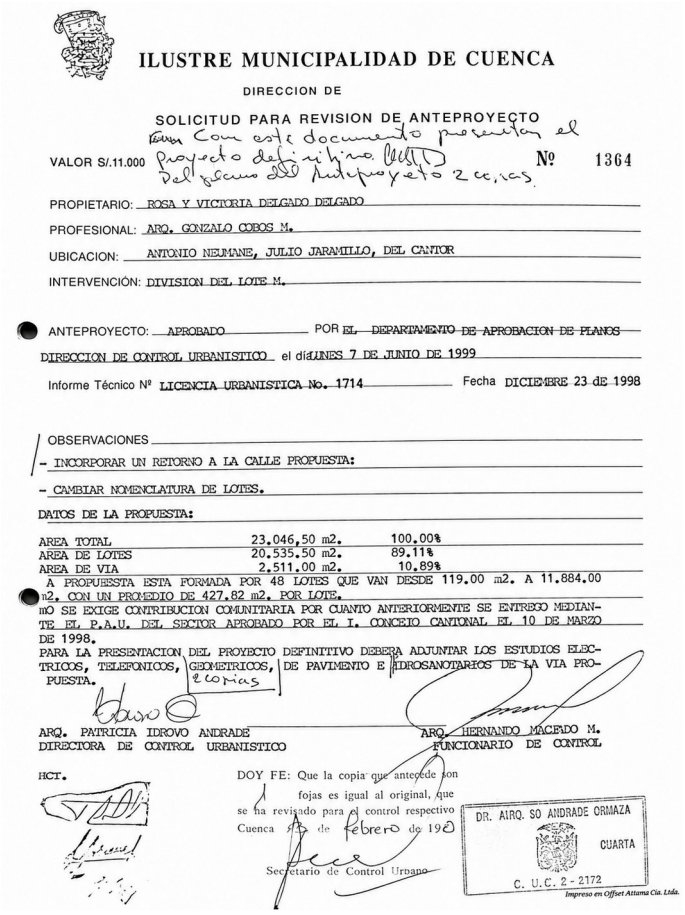
La aprobación municipal del anteproyecto se confirma en el formulario de revisión correspondiente a la Ilustre Municipalidad de Cuenca. En este documento se identifica como propietarias a Rosa y Victoria Delgado Delgado y como profesional responsable al Arq. Gonzalo Cobos Merchán. La ubicación del proyecto se registra en el sector de Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor, y la intervención corresponde a la división del lote M.

El formulario presenta datos técnicos relevantes para el análisis urbanístico: área total de 23.046,50 m², área de lotes de 20.535,50 m² y área de vía de 2.511,00 m². Asimismo, se indica que la propuesta está conformada por 48 lotes, con superficies que van desde 119,00 m² hasta 11.884,00 m², y un promedio de 427,82 m² por lote. La distribución porcentual señala que el área de lotes representa el 89,11 % del predio, mientras que el área vial representa el 10,89 %.

Estos datos permiten interpretar la lógica de ocupación territorial propuesta. El proyecto buscaba maximizar el aprovechamiento del suelo mediante la generación de lotes urbanizables, pero incorporando al mismo tiempo una superficie destinada a vialidad interna. Esta relación entre área útil y área de circulación expresa un criterio técnico de urbanización propio de los procesos de consolidación residencial de finales del siglo XX.

Figura 33

Formulario municipal de revisión y aprobación del anteproyecto de subdivisión del lote M.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA

DIRECCION DE

SOLICITUD PARA REVISION DE ANTEPROYECTO

Con este documento presentan el proyecto definitivo del fraccionamiento del anteproyecto 2 copias

VALOR S/.11.000 Nº 1364

PROPIETARIO: ROSA Y VICTORIA DELGADO DELGADO

PROFESIONAL: ARQ. GONZALO COBOS M.

UBICACION: ANTONIO NEUMANE, JULIO JARAMILLO, DEL CANTOR

INTERVENCIÓN: DIVISION DEL LOTE M.

ANTEPROYECTO: APROBADO POR EL DEPARTAMENTO DE APROBACION DE PLANOS DIRECCION DE CONTROL URBANISTICO el día LUNES 7 DE JUNIO DE 1999

Informe Técnico Nº LICENCIA URBANISTICA No. 1714 Fecha DICIEMBRE 23 de 1998

OBSERVACIONES

- INCORPORAR UN RETORNO A LA CALLE PROPUESTA:
- CAMBIAR NOMENCLATURA DE LOTES.

DATOS DE LA PROPUESTA:

AREA TOTAL	23.046,50 m2.	100.00%
AREA DE LOTES	20.535.50 m2.	89.11%
AREA DE VIA	2.511.00 m2.	10.89%

A PROPUESSTA ESTA FORMADA POR 48 LOTES QUE VAN DESDE 119.00 m2. A 11.884.00 m2. CON UN PROMEDIO DE 427.82 m2. POR LOTE.

NO SE EXIGE CONTRIBUCION COMUNITARIA POR CUANTO ANTERIORMENTE SE ENTREGO MEDIANTE EL P.A.U. DEL SECTOR APROBADO POR EL I. CONCEJO CANTONAL EL 10 DE MARZO DE 1998.

PARA LA PRESENTACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DEBERA ADJUNTAR LOS ESTUDIOS ELECTRICOS, TELEFONICOS, GEOMETRICOS, DE PAVIMENTO E HIDROSANITARIOS DE LA VIA PROPUESTA. 2 copias

ARQ. PATRICIA IDROVO ANDRADE
DIRECTORA DE CONTROL URBANISTICO

ARQ. HERNANDO MACEDO M.
FUNCIONARIO DE CONTROL

HCT.

DOY FE: Que la copia que antecede con fojas es igual al original, que se ha revisado para el control respectivo Cuenca 26 de Febrero de 199

Secretario de Control Urbano

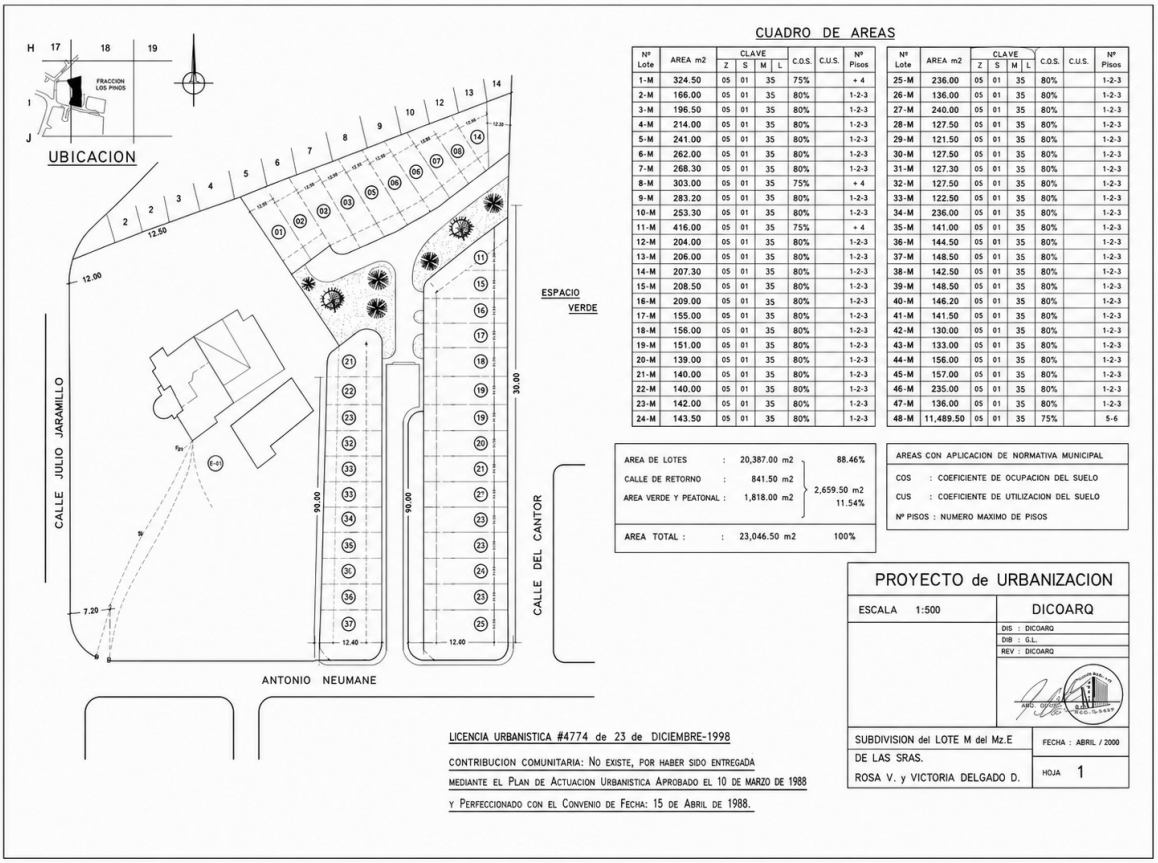
DR. AIRQ. SO ANDRADE ORMAZA
CUARTA
C. U.C. 2 - 2172

Impreso en Offset Attuma Cía. Ltda.

Nota. Documentación de la Dirección de Control Urbanístico de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, perteneciente al expediente conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Figura 34

Proyecto de urbanización y subdivisión del lote de Rosa y Victoria Delgado.



Nº Lote	AREA m2	CLAVE Z	S	M	L	C.O.S.	C.U.S.	Nº Pisos
1-M	324.50	05	01	35		75%		+ 4
2-M	166.00	05	01	35		80%		1-2-3
3-M	196.50	05	01	35		80%		1-2-3
4-M	214.00	05	01	35		80%		1-2-3
5-M	241.00	05	01	35		80%		1-2-3
6-M	262.00	05	01	35		80%		1-2-3
7-M	268.30	05	01	35		80%		1-2-3
8-M	303.00	05	01	35		75%		+ 4
9-M	283.20	05	01	35		80%		1-2-3
10-M	253.30	05	01	35		80%		1-2-3
11-M	416.00	05	01	35		75%		+ 4
12-M	204.00	05	01	35		80%		1-2-3
13-M	206.00	05	01	35		80%		1-2-3
14-M	207.30	05	01	35		80%		1-2-3
15-M	208.50	05	01	35		80%		1-2-3
16-M	209.00	05	01	35		80%		1-2-3
17-M	155.00	05	01	35		80%		1-2-3
18-M	156.00	05	01	35		80%		1-2-3
19-M	151.00	05	01	35		80%		1-2-3
20-M	139.00	05	01	35		80%		1-2-3
21-M	140.00	05	01	35		80%		1-2-3
22-M	140.00	05	01	35		80%		1-2-3
23-M	142.00	05	01	35		80%		1-2-3
24-M	143.50	05	01	35		80%		1-2-3
25-M	236.00	05	01	35		80%		1-2-3
26-M	136.00	05	01	35		80%		1-2-3
27-M	240.00	05	01	35		80%		1-2-3
28-M	127.50	05	01	35		80%		1-2-3
29-M	121.50	05	01	35		80%		1-2-3
30-M	127.50	05	01	35		80%		1-2-3
31-M	127.30	05	01	35		80%		1-2-3
32-M	127.50	05	01	35		80%		1-2-3
33-M	122.50	05	01	35		80%		1-2-3
34-M	236.00	05	01	35		80%		1-2-3
35-M	141.00	05	01	35		80%		1-2-3
36-M	144.50	05	01	35		80%		1-2-3
37-M	148.50	05	01	35		80%		1-2-3
38-M	142.50	05	01	35		80%		1-2-3
39-M	148.50	05	01	35		80%		1-2-3
40-M	146.20	05	01	35		80%		1-2-3
41-M	141.50	05	01	35		80%		1-2-3
42-M	130.00	05	01	35		80%		1-2-3
43-M	133.00	05	01	35		80%		1-2-3
44-M	156.00	05	01	35		80%		1-2-3
45-M	157.00	05	01	35		80%		1-2-3
46-M	235.00	05	01	35		80%		1-2-3
47-M	136.00	05	01	35		80%		1-2-3
48-M	11,489.50	05	01	35		75%		5-6

Nota. Redibujo propio a partir del Proyecto de Urbanización (escala 1:500), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

2.6 Factibilidad técnica e infraestructura de servicios básicos

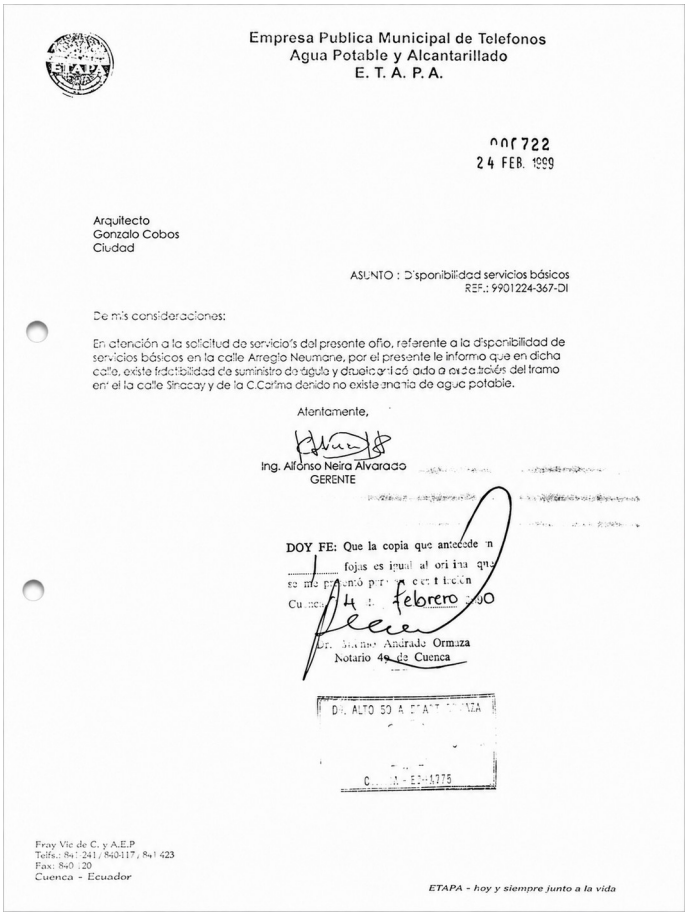
El análisis de los documentos técnicos demuestra que la aprobación del proyecto de subdivisión no dependía únicamente de la distribución de lotes, sino también de la factibilidad de servicios básicos. En este sentido, el oficio emitido por ETAPA el 24 de febrero de 1999 constituye una pieza fundamental para comprender la relación entre planificación urbana e infraestructura.

El documento informa sobre la disponibilidad de servicios básicos en el sector Antonio Neumane. Según el oficio, el área contaba con infraestructura de agua potable y alcantarillado, aunque se señalaban excepciones puntuales en determinados tramos. Esta certificación resulta relevante porque demuestra que el sector ya presentaba condiciones de urbanización y que la expansión residencial propuesta podía articularse con redes existentes.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, la certificación de ETAPA evidencia que el crecimiento urbano debía estar respaldado por infraestructura básica. La existencia de redes de agua potable y alcantarillado era un requisito indispensable para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y consolidación urbana. Por ello, este documento no debe interpretarse únicamente como una autorización técnica, sino como una evidencia de la relación entre planificación, servicios públicos y expansión de la ciudad.

Figura 35

Certificación de disponibilidad de servicios básicos emitida por ETAPA para el sector Antonio Neumane.



Empresa Publica Municipal de Telefonos
Agua Potable y Alcantarillado
E. T. A. P. A.

0015722
24 FEB. 1999

Arquitecto
Gonzalo Cobos
Ciudad

ASUNTO : Disponibilidad servicios básicos
REF.: 9901224-367-DI

De mis consideraciones:

En atención a la solicitud de servicio's del presente año, referente a la disponibilidad de servicios básicos en la calle Arreglo Neumane, por el presente le informo que en dicha calle, existe factibilidad de suministro de agua y drenaje únicamente en el tramo entre la calle Sinacay y de la C.Carima donde no existe matriz de agua potable.

Atentamente,

Ing. Alfonso Neira Alvarado
GERENTE

DOY FE: Que la copia que antecede en ____ fojas es igual al original que se me presentó para certificación Cuenca 4 de febrero 1999

Dr. Andrade Ormaza
Notario 4to de Cuenca

DR. ALTO SO A DE ANDRADE ORMAZA
C... A - E2-1278

Fray Vic de C. y A.E.P
Telfs.: 84 241 / 840117 / 841 423
Fax: 840 120
Cuenca - Ecuador

ETAPA - hoy y siempre junto a la vida

Nota. Documentación de la Empresa Pública Municipal de Teléfonos, Agua Potable y Alcantarillado (ETAPA EP), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

De manera complementaria, el oficio de ETAPA del 29 de marzo de 1999 aprueba los diseños hidrosanitarios presentados para la urbanización menor de los terrenos de Rosa y Victoria Delgado. El documento señala que los diseños cumplen con las especificaciones y parámetros exigidos por ETAPA EP, aunque aclara que la información existente en los estudios, planos constructivos y ejecución de la obra es responsabilidad del proyectista.

Esta aprobación evidencia que el proyecto había avanzado hacia una fase técnica más compleja, en la que ya no se discutía únicamente la posibilidad de subdividir el suelo, sino la capacidad de dotarlo de infraestructura hidrosanitaria. Desde el punto de vista urbano, esto confirma que el proceso de ordenamiento territorial exigía la coordinación entre el diseño físico del loteo y la factibilidad real de los sistemas de agua potable y alcantarillado.

Figura 36

Aprobación de diseños hidrosanitarios para la urbanización menor ubicada en el sector Miraflores.



Empresa Pública Municipal de Teléfonos
Agua Potable y Alcantarillado
E. T. A. P. A.

001088
29 MAR. 1999

Ingeniero
Guillermo Argudo
Ciudad

ASUNTO : APROBACION DE DISEÑOS
REF.: 9902262-685-DT

De mis consideraciones:

Hacemos relación al oficio de marzo 22 del presente año, en el cual presenta el estudio hidrosanitario para la Urbanización menor de los terrenos de propiedad de las Sras. Rosa y Victoria Delgado, ubicado con frente a las calles Antonio Neumane y del Cantor, en el sector de Miraflores.

Al respecto debemos indicar que los diseños hidrosanitarios presentados se aprueban, una vez que cumplen con las especificaciones y parámetros exigidos por ETAPA.

Debemos indicar además que la información existente en los estudios hidrosanitarios, planos constructivos, que se consideraron para la realización del mismo, es responsabilidad del proyectista.

Atentamente,

Ing. Diego Idrovo Murillo
GERENTE ENC.

DOY FE: Que la copia q
pocen en fiel original qu
en Archivos.
4 febrero

Dr. Marco Antonio I...am
Notario 49 de Cuenca

Dr. TANIA I CARDENNCA
CUENCA - ECUADOR

NOTARIA CUADRAGESIMA NOVENA
DR. MARCO ANTONIO
ÑAMM
CUENCA - ECUADOR

BENIGNO MALO 7-78
TELF.: 831-900 (LINEA TRONCAL)
FAX: 833-048
CASILLA-297
CUENCA - ECUADOR

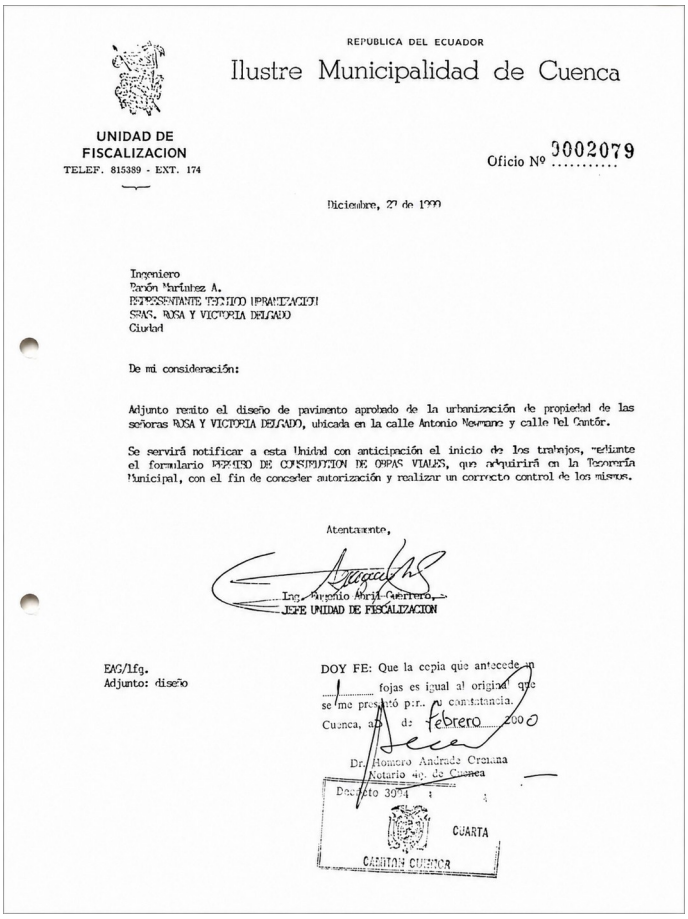
Nota. Documentación de la Empresa Pública Municipal de Teléfonos, Agua Potable y Alcantarillado (ETAPA EP), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Además de los estudios hidrosanitarios, el expediente incluye documentación relacionada con el diseño de pavimento. El oficio emitido por la Unidad de Fiscalización de la Municipalidad de Cuenca remite el diseño de pavimento aprobado para la urbanización ubicada en la calle Antonio Neumane y calle Del Cantor. Este documento permite comprender que la vialidad interna no era únicamente una línea dibujada en el plano, sino una infraestructura que debía contar con diseño técnico y control municipal antes de su ejecución.

La aprobación del diseño de pavimento fortalece el análisis técnico del expediente, ya que evidencia la existencia de criterios de control sobre la calidad de las obras viales. En conjunto, los documentos de servicios básicos, hidrosanitarios y pavimento demuestran que la aplicación del ordenamiento territorial implicaba una revisión multidisciplinaria: urbanística, hidráulica, sanitaria y vial.

Figura 37

Oficio de aprobación del diseño de pavimento para la urbanización ubicada en Antonio Neumane y calle Del Cantor.



REPUBLICA DEL ECUADOR

Ilustre Municipalidad de Cuenca

UNIDAD DE FISCALIZACION
TELEF. 815389 - EXT. 174

Oficio Nº 0002079

Diciembre, 27 de 1999

Ingeniero
Ramón Martínez A.
REPRESENTANTE TECNICO URBANIZACION
SRAS. ROSA Y VICTORIA DELGADO
Ciudad

De mi consideración:

Adjunto remito el diseño de pavimento aprobado de la urbanización de propiedad de las señoras ROSA Y VICTORIA DELGADO, ubicada en la calle Antonio Neumane y calle Del Cantor.

Se servirá notificar a esta Unidad con anticipación el inicio de los trabajos, mediante el formulario PERMISO DE CONSTRUCCION DE OBRAS VIALES, que adquirirá en la Tesorería Municipal, con el fin de conceder autorización y realizar un correcto control de los mismos.

Atentamente,

Ing. Virgilio Abril Guerrero
JEFE UNIDAD DE FISCALIZACION

EAG/lfg.
Adjunto: diseño

DOY FE: Que la copia que antecede en ... fojas es igual al original que se me presentó para constancia.
Cuenca, a 5 de febrero 2000

Dr. Homero Andrade Orellana
Notario 4to. de Cuenca
Decreto 3074

CUARTA
CANTON CUENCA

Nota. Documentación de la Unidad de Fiscalización de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

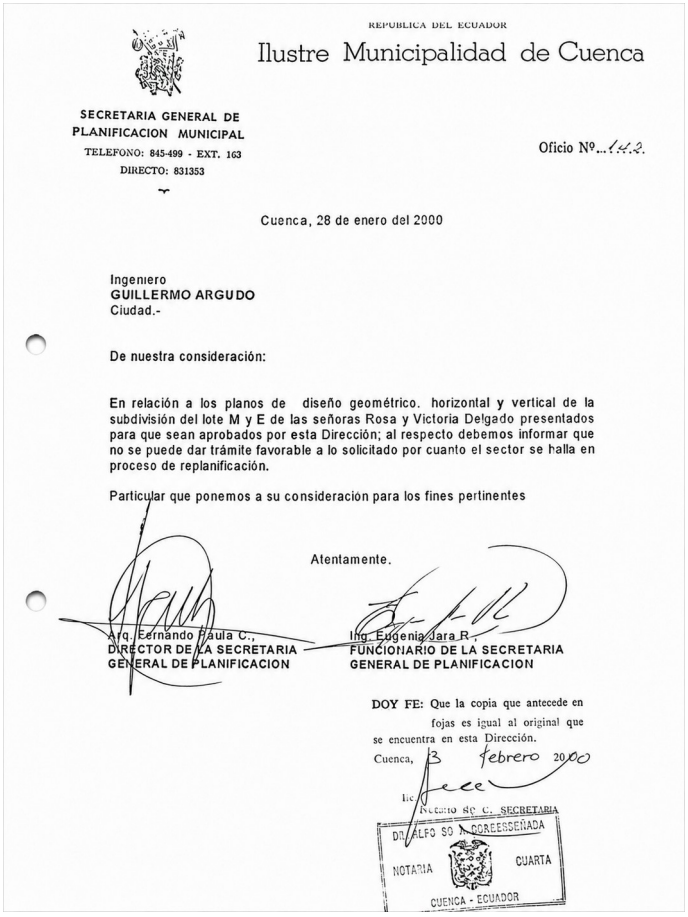
2.7 Replanificación urbana y modificación de los criterios territoriales

A pesar de que el proyecto contaba con licencia urbanística, aprobación de anteproyecto y estudios técnicos complementarios, los documentos posteriores evidencian un cambio en las condiciones institucionales del proceso. El oficio emitido el 28 de enero del año 2000 por la Secretaría General de Planificación señala que no se podía dar trámite favorable a los planos de diseño geométrico horizontal y vertical de la subdivisión del lote M debido a que el sector se encontraba en proceso de replanificación.

Este documento constituye uno de los hallazgos más importantes del análisis, ya que muestra cómo la planificación territorial puede modificar las condiciones de aprobación de un proyecto previamente avanzado. Desde una perspectiva urbanística, la replanificación representa un cambio de escala: el proyecto deja de evaluarse únicamente como una subdivisión individual y pasa a estar condicionado por una revisión más amplia del sector.

Figura 38

Oficio de la Secretaría General de Planificación que suspende el trámite de estudios geométricos por proceso de replanificación.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Ilustre Municipalidad de Cuenca

SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION MUNICIPAL
TELEFONO: 845-499 - EXT. 163
DIRECTO: 831353

Oficio Nº...142.

Cuenca, 28 de enero del 2000

Ingeniero
GUILLERMO ARGUDO
Ciudad.-

De nuestra consideración:

En relación a los planos de diseño geométrico. horizontal y vertical de la subdivisión del lote M y E de las señoras Rosa y Victoria Delgado presentados para que sean aprobados por esta Dirección; al respecto debemos informar que no se puede dar trámite favorable a lo solicitado por cuanto el sector se halla en proceso de replanificación.

Particular que ponemos a su consideración para los fines pertinentes

Atentamente.

Arq. Fernando Paula C.,
DIRECTOR DE LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION

Ing. Eugenia Jara R.,
FUNCIONARIO DE LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION

DOY FE: Que la copia que antecede en fojas es igual al original que se encuentra en esta Dirección.
Cuenca, 3 febrero 2000

Lic. Notario 8º C. SECRETARIA
DR. ALFONSO CORDERO
NOTARIA CUARTA
CUENCA - ECUADOR

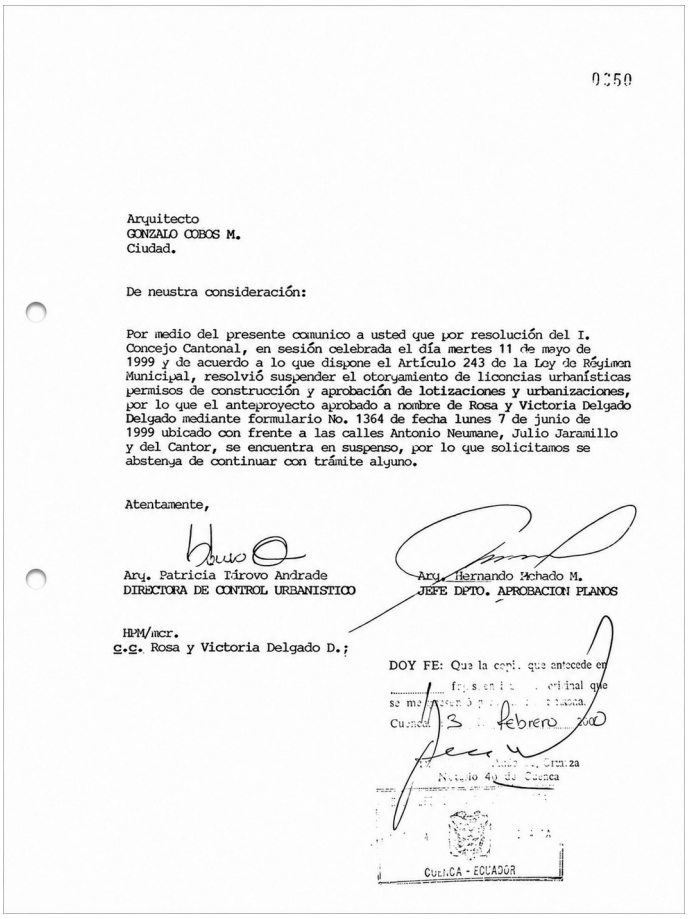
Nota. Documentación de la Secretaría General de Planificación Municipal de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La suspensión del trámite también se encuentra respaldada por el oficio emitido por la Dirección de Control Urbanístico, en el cual se comunica que, por resolución del Ilustre Concejo Cantonal en sesión del 11 de mayo de 1999 y de acuerdo con el artículo 243 de la Ley de Régimen Municipal, se resolvió suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas, permisos de construcción y aprobación de lotizaciones y urbanizaciones. Como consecuencia, el anteproyecto aprobado a nombre de Rosa y Victoria Delgado quedó en suspenso.

Este documento permite comprender que el proceso de ordenamiento territorial en Miraflores atravesó una etapa de revisión institucional. La suspensión no se relaciona directamente con la inexistencia de estudios técnicos, sino con una decisión municipal orientada a replantear las condiciones de crecimiento urbano del sector. En este sentido, los documentos reflejan una tensión entre la planificación previamente aprobada y la necesidad municipal de reorganizar el territorio.

Figura 39

Oficio de la Dirección de Control Urbanístico que comunica la suspensión de licencias y trámites urbanísticos en el sector.



0350

Arquitecto
GONZALO COBOS M.
Ciudad.

De neustra consideración:

Por medio del presente comunico a usted que por resolución del I. Concejo Cantonal, en sesión celebrada el día mertes 11 de mayo de 1999 y de acuerdo a lo que dispone el Artículo 243 de la Ley de Régimen Municipal, resolvió suspender el otoryamiento de liconcias urbanísticas permisos de construcción y aprobación de lotizaciones y urbanizaciones, por lo que el anteproyecto aprobado a nombre de Rosa y Victoria Delgado Delgado mediante formulario No. 1364 de fecha lunes 7 de junio de 1999 ubicado con frente a las calles Antonio Neumane, Julio Jaramillo y del Cantor, se encuentra en suspenso, por lo que solicitamos se abstenya de continuar con trámite alyuno.

Atentamente,

Ary. Patricia Idrovo Andrade
DIRECTORA DE CONTROL URBANISTICO

Ary. Hernando Pchado M.
JEFE DPTO. APROBACION PLANOS

HPM/mcr.
c.c. Rosa y Victoria Delgado D.;

DOY FE: Que la copi. que antecede en ... fojas es fiel ... original que se ma... en mi poder y archivo.
Cuenca, 3 febrero 2000

... Ormaza
Notario 4to de Cuenca

CUENCA - ECUADOR

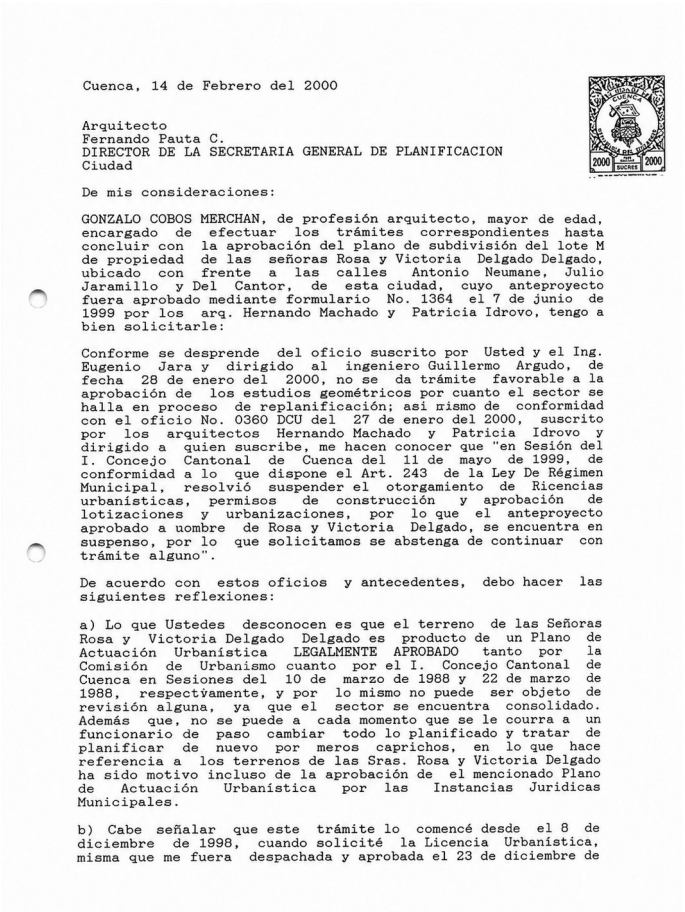
Nota. Documentación de la Dirección de Control Urbanístico de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

El escrito presentado por el Arq. Gonzalo Cobos el 14 de febrero del año 2000 permite identificar la respuesta del profesional responsable frente a la suspensión del trámite. En el documento se señala que el terreno de las señoras Rosa y Victoria Delgado era producto de un Plan de Actuación Urbanística legalmente aprobado en 1988, y que el sector se encontraba consolidado. Asimismo, se argumenta que el trámite había iniciado antes de la suspensión y que el anteproyecto había sido aprobado con posterioridad a la resolución municipal.

Desde el análisis documental, este escrito es relevante porque permite observar el conflicto entre dos momentos de planificación: por un lado, el Plan de Actuación Urbanística de 1988, que había establecido condiciones para la urbanización del sector; y por otro, la replanificación municipal de 1999-2000, que suspendió nuevos trámites mientras se revisaban los criterios territoriales. Este cruce evidencia que el ordenamiento territorial no es estático, sino un proceso sujeto a cambios administrativos, técnicos y políticos.

Figura 40

Escrito del Arq. Gonzalo Cobos dirigido a la Secretaría General de Planificación sobre la suspensión del trámite urbanístico.



Cuenca, 14 de Febrero del 2000

Arquitecto
Fernando Pauta C.
DIRECTOR DE LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION
Ciudad

De mis consideraciones:

GONZALO COBOS MERCHAN, de profesión arquitecto, mayor de edad, encargado de efectuar los trámites correspondientes hasta concluir con la aprobación del plano de subdivisión del lote M de propiedad de las señoras Rosa y Victoria Delgado Delgado, ubicado con frente a las calles Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor, de esta ciudad, cuyo anteproyecto fuera aprobado mediante formulario No. 1364 el 7 de junio de 1999 por los arq. Hernando Machado y Patricia Idrovo, tengo a bien solicitarle:

Conforme se desprende del oficio suscrito por Usted y el Ing. Eugenio Jara y dirigido al ingeniero Guillermo Argudo, de fecha 28 de enero del 2000, no se da trámite favorable a la aprobación de los estudios geométricos por cuanto el sector se halla en proceso de replanificación; asi mismo de conformidad con el oficio No. 0360 DCU del 27 de enero del 2000, suscrito por los arquitectos Hernando Machado y Patricia Idrovo y dirigido a quien suscribe, me hacen conocer que "en Sesión del I. Concejo Cantonal de Cuenca del 11 de mayo de 1999, de conformidad a lo que dispone el Art. 243 de la Ley De Régimen Municipal, resolvió suspender el otorgamiento de Ricencias urbanísticas, permisos de construcción y aprobación de lotizaciones y urbanizaciones, por lo que el anteproyecto aprobado a uombre de Rosa y Victoria Delgado, se encuentra en suspenso, por lo que solicitamos se abstenga de continuar con trámite alguno".

De acuerdo con estos oficios y antecedentes, debo hacer las siguientes reflexiones:

a) Lo que Ustedes desconocen es que el terreno de las Señoras Rosa y Victoria Delgado Delgado es producto de un Plano de Actuación Urbanística LEGALMENTE APROBADO tanto por la Comisión de Urbanismo cuanto por el I. Concejo Cantonal de Cuenca en Sesiones del 10 de marzo de 1988 y 22 de marzo de 1988, respectvamente, y por lo mismo no puede ser objeto de revisión alguna, ya que el sector se encuentra consolidado. Además que, no se puede a cada momento que se le courra a un funcionario de paso cambiar todo lo planificado y tratar de planificar de nuevo por meros caprichos, en lo que hace referencia a los terrenos de las Sras. Rosa y Victoria Delgado ha sido motivo incluso de la aprobación de el mencionado Plano de Actuación Urbanística por las Instancias Juridicas Municipales.

b) Cabe señalar que este trámite lo comencé desde el 8 de diciembre de 1998, cuando solicité la Licencia Urbanística, misma que me fuera despachada y aprobada el 23 de diciembre de

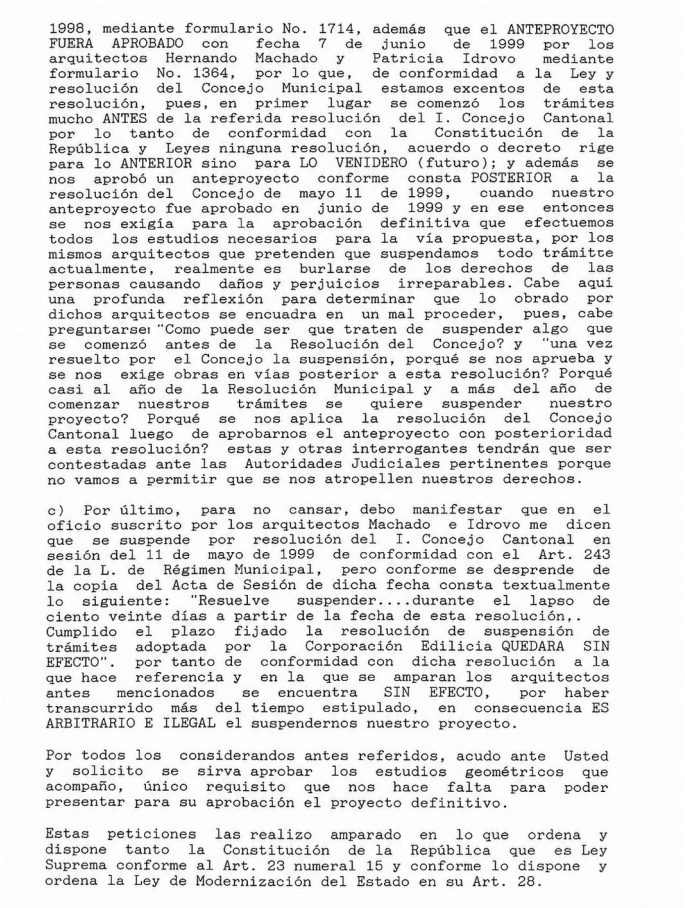
Nota. Expediente urbanístico del sector Miraflores, perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La continuación del escrito profundiza en la relación entre el anteproyecto aprobado y la resolución municipal de suspensión. El documento sostiene que la licencia urbanística fue aprobada el 23 de diciembre de 1998 y que el anteproyecto fue aprobado el 7 de junio de 1999, lo cual permite identificar una secuencia administrativa previa a la paralización definitiva del proceso. También se señala que la resolución de suspensión tenía un plazo determinado y que, según el criterio del solicitante, esta habría quedado sin efecto una vez cumplido dicho plazo.

Independientemente de la posición legal expuesta en el documento, su valor para esta investigación radica en que evidencia la complejidad del proceso de aplicación del ordenamiento territorial. Los instrumentos técnicos, las resoluciones municipales y los criterios de planificación sectorial interactuaron de manera directa sobre el desarrollo del proyecto, condicionando su continuidad.

Figura 41

Continuación del escrito del Arq. Gonzalo Cobos sobre la vigencia del anteproyecto aprobado y la suspensión municipal.



1998, mediante formulario No. 1714, además que el ANTEPROYECTO FUERA APROBADO con fecha 7 de junio de 1999 por los arquitectos Hernando Machado y Patricia Idrovo mediante formulario No. 1364, por lo que, de conformidad a la Ley y resolución del Concejo Municipal estamos excentos de esta resolución, pues, en primer lugar se comenzó los trámites mucho ANTES de la referida resolución del I. Concejo Cantonal por lo tanto de conformidad con la Constitución de la República y Leyes ninguna resolución, acuerdo o decreto rige para lo ANTERIOR sino para LO VENIDERO (futuro); y además se nos aprobó un anteproyecto conforme consta POSTERIOR a la resolución del Concejo de mayo 11 de 1999, cuando nuestro anteproyecto fue aprobado en junio de 1999 y en ese entonces se nos exigía para la aprobación definitiva que efectuemos todos los estudios necesarios para la vía propuesta, por los mismos arquitectos que pretenden que suspendamos todo trámitte actualmente, realmente es burlarse de los derechos de las personas causando daños y perjuicios irreparables. Cabe aquí una profunda reflexión para determinar que lo obrado por dichos arquitectos se encuadra en un mal proceder, pues, cabe preguntarse: "Como puede ser que traten de suspender algo que se comenzó antes de la Resolución del Concejo? y "una vez resuelto por el Concejo la suspensión, porqué se nos aprueba y se nos exige obras en vías posterior a esta resolución? Porqué casi al año de la Resolución Municipal y a más del año de comenzar nuestros trámites se quiere suspender nuestro proyecto? Porqué se nos aplica la resolución del Concejo Cantonal luego de aprobarnos el anteproyecto con posterioridad a esta resolución? estas y otras interrogantes tendrán que ser contestadas ante las Autoridades Judiciales pertinentes porque no vamos a permitir que se nos atropellen nuestros derechos.

c) Por último, para no cansar, debo manifestar que en el oficio suscrito por los arquitectos Machado e Idrovo me dicen que se suspende por resolución del I. Concejo Cantonal en sesión del 11 de mayo de 1999 de conformidad con el Art. 243 de la L. de Régimen Municipal, pero conforme se desprende de la copia del Acta de Sesión de dicha fecha consta textualmente lo siguiente: "Resuelve suspender....durante el lapso de ciento veinte días a partir de la fecha de esta resolución,. Cumplido el plazo fijado la resolución de suspensión de trámites adoptada por la Corporación Edilicia QUEDARA SIN EFECTO". por tanto de conformidad con dicha resolución a la que hace referencia y en la que se amparan los arquitectos antes mencionados se encuentra SIN EFECTO, por haber transcurrido más del tiempo estipulado, en consecuencia ES ARBITRARIO E ILEGAL el suspendernos nuestro proyecto.

Por todos los considerandos antes referidos, acudo ante Usted y solicito se sirva aprobar los estudios geométricos que acompaño, único requisito que nos hace falta para poder presentar para su aprobación el proyecto definitivo.

Estas peticiones las realizo amparado en lo que ordena y dispone tanto la Constitución de la República que es Ley Suprema conforme al Art. 23 numeral 15 y conforme lo dispone y ordena la Ley de Modernización del Estado en su Art. 28.

Nota. Expediente urbanístico del sector Miraflores, perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

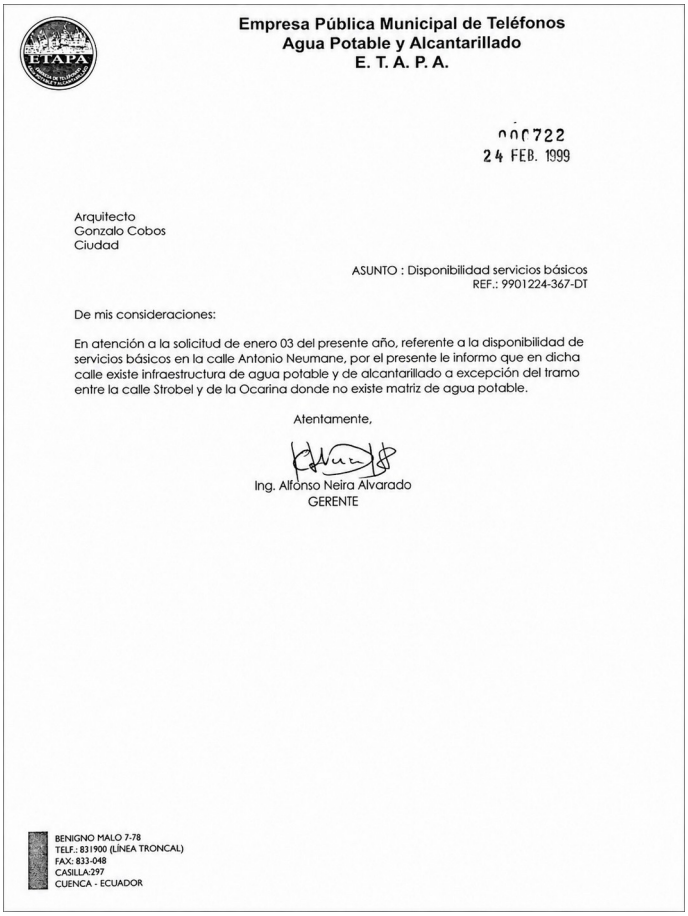
2.8 Verificación técnica de infraestructura y servicios complementarios

La revisión del expediente documental permite identificar que el proceso de urbanización del sector Miraflores no se limitó a la aprobación del anteproyecto de subdivisión, sino que incorporó una serie de verificaciones técnicas relacionadas con la disponibilidad de servicios básicos, infraestructura eléctrica, estudios hidrosanitarios, diseño geométrico y pavimentación. Estos documentos permiten comprender que la aplicación del ordenamiento territorial en el sector requería una validación técnica integral antes de consolidar la urbanización.

Uno de los documentos relevantes corresponde a la certificación emitida por ETAPA el 24 de febrero de 1999, en la cual se informa sobre la disponibilidad de servicios básicos en la calle Antonio Neumane. El documento señala que en dicha vía existía infraestructura de agua potable y alcantarillado, con excepción de un tramo específico entre la calle Strobel y la Ocarina, donde no existía matriz de agua potable. Esta certificación evidencia que el análisis de factibilidad de servicios fue una condición necesaria dentro del proceso de aprobación urbana, ya que permitía determinar si el sector contaba con condiciones mínimas para soportar el desarrollo de nuevos lotes urbanos.

Figura 42

Certificación de disponibilidad de servicios básicos en la calle Antonio Neumane emitida por ETAPA.



Empresa Pública Municipal de Teléfonos
Agua Potable y Alcantarillado
E. T. A. P. A.

000722
24 FEB. 1999

Arquitecto
Gonzalo Cobos
Ciudad

ASUNTO : Disponibilidad servicios básicos
REF.: 9901224-367-DT

De mis consideraciones:

En atención a la solicitud de enero 03 del presente año, referente a la disponibilidad de servicios básicos en la calle Antonio Neumane, por el presente le informo que en dicha calle existe infraestructura de agua potable y de alcantarillado a excepción del tramo entre la calle Strobel y de la Ocarina donde no existe matriz de agua potable.

Atentamente,

Ing. Alfonso Neira Alvarado
GERENTE

BENIGNO MALO 7-78
TELF.: 831900 (LINEA TRONCAL)
FAX: 833-048
CASILLA:297
CUENCA - ECUADOR

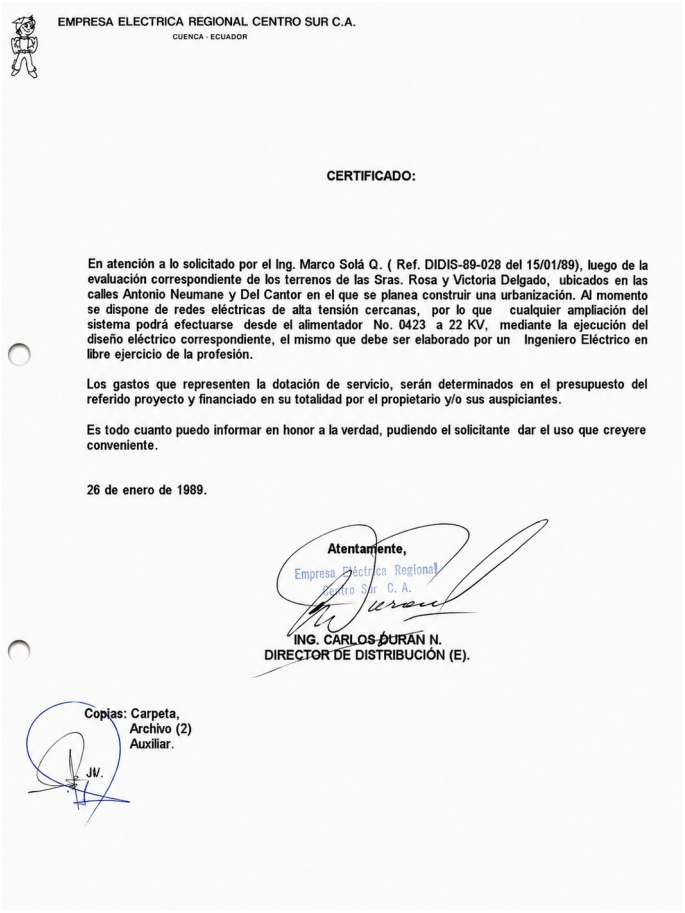
Nota. Documentación de la Empresa Pública Municipal de Teléfonos, Agua Potable y Alcantarillado (ETAPA EP, 1999), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, este documento demuestra que la expansión urbana de Miraflores se encontraba directamente relacionada con la capacidad de las redes públicas existentes. La urbanización del suelo no podía entenderse únicamente como una división predial, sino como un proceso que debía articularse con sistemas de abastecimiento, alcantarillado y conexión a la infraestructura urbana de la ciudad. Por ello, la certificación de ETAPA constituye una evidencia técnica del vínculo entre planificación urbana y prestación de servicios básicos

De manera complementaria, el expediente incorpora un certificado emitido por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A., con fecha 26 de enero de 1999. En este documento se indica que, luego de la evaluación correspondiente de los terrenos de las señoras Rosa y Victoria Delgado, ubicados en las calles Antonio Neumane y Del Cantor, se dispone de redes eléctricas de alta tensión cercanas. Asimismo, se señala que cualquier ampliación del sistema deberá realizarse desde el alimentador correspondiente, mediante la ejecución del diseño eléctrico respectivo, elaborado por un profesional eléctrico competente.

Figura 43

Certificado de factibilidad eléctrica para la urbanización proyectada en el sector Miraflores.



EMPRESA ELECTRICA REGIONAL CENTRO SUR C.A.
CUENCA - ECUADOR

CERTIFICADO:

En atención a lo solicitado por el Ing. Marco Solá Q. (Ref. DIDIS-89-028 del 15/01/89), luego de la evaluación correspondiente de los terrenos de las Sras. Rosa y Victoria Delgado, ubicados en las calles Antonio Neumane y Del Cantor en el que se planea construir una urbanización. Al momento se dispone de redes eléctricas de alta tensión cercanas, por lo que cualquier ampliación del sistema podrá efectuarse desde el alimentador No. 0423 a 22 KV, mediante la ejecución del diseño eléctrico correspondiente, el mismo que debe ser elaborado por un Ingeniero Eléctrico en libre ejercicio de la profesión.

Los gastos que representen la dotación de servicio, serán determinados en el presupuesto del referido proyecto y financiado en su totalidad por el propietario y/o sus auspiciantes.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, pudiendo el solicitante dar el uso que creyere conveniente.

26 de enero de 1989.

Atentamente,

Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C. A.

ING. CARLOS DURAN N.
DIRECTOR DE DISTRIBUCIÓN (E).

Copias: Carpeta,
Archivo (2)
Auxiliar.

JV.

Nota. Documentación de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C. A. (1999), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Este documento permite ampliar el análisis técnico del proceso de urbanización, ya que demuestra que el proyecto requería no solo la verificación de agua potable y alcantarillado, sino también la disponibilidad de energía eléctrica. La presencia de redes eléctricas cercanas indica que el sector formaba parte de una zona en proceso de consolidación urbana, donde las condiciones de infraestructura comenzaban a responder a las demandas de nuevos desarrollos residenciales. Sin embargo, la necesidad de realizar diseños específicos demuestra que la incorporación del suelo al área urbana exigía una planificación técnica detallada y coordinada entre diferentes instituciones.

Asimismo, la aprobación de los diseños hidrosanitarios por parte de ETAPA constituye otro elemento fundamental dentro del expediente. El oficio de fecha 29 de marzo de 1999 señala que los diseños hidrosanitarios presentados para la urbanización menor de los terrenos de las señoras Rosa y Victoria Delgado fueron aprobados, debido a que cumplían con las especificaciones y parámetros exigidos por la institución. Esta aprobación confirma que el proyecto avanzó hacia una etapa técnica más específica, en la cual se evaluaba la posibilidad real de dotar al área de redes de agua potable y alcantarillado.

La aprobación de estos diseños permite interpretar que el proceso de ordenamiento territorial aplicado al sector Miraflores exigía un control técnico previo a la ejecución de obras. La urbanización no

podía aprobarse únicamente con base en la distribución de lotes, sino que debía demostrar la factibilidad de sus sistemas de infraestructura. En este sentido, los documentos técnicos analizados evidencian una relación directa entre planificación del suelo, infraestructura urbana y capacidad institucional de control.

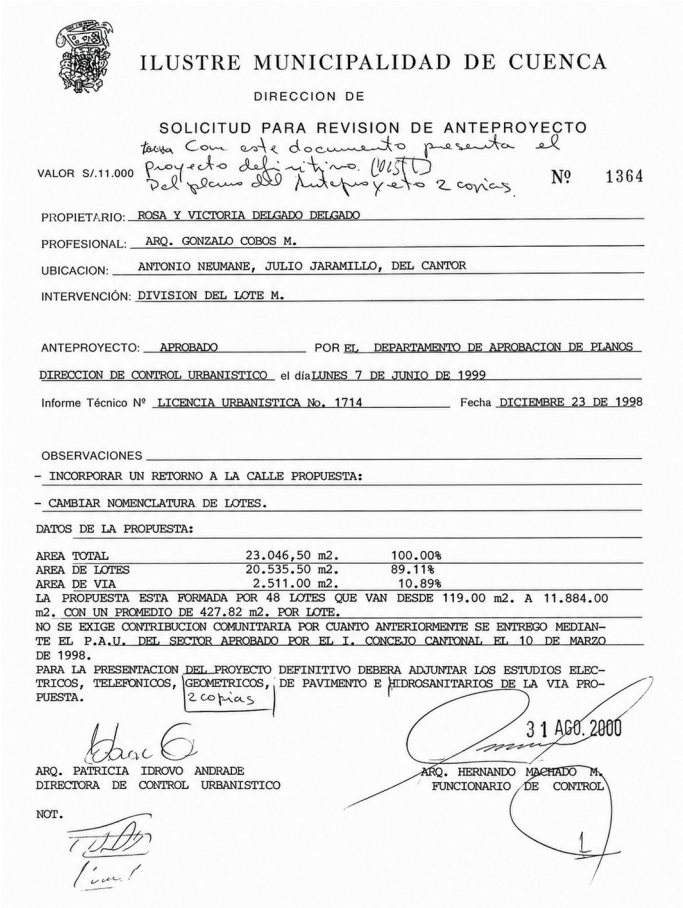
2.9 Estudios geométricos, vialidad y control técnico del trazado urbano

El expediente también contiene documentación relacionada con la aprobación de estudios geométricos, aspecto fundamental para comprender la dimensión cartográfica y vial del proyecto. El formulario municipal para aprobación de estudios geométricos registra como propietarias a Rosa y Victoria Delgado y como proyectista al Arq. Gonzalo Cobos Merchán. La ubicación del proyecto se establece en las calles Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor, lo cual permite asociar el trámite con el proceso de subdivisión del lote M.

El documento incluye un croquis de ubicación del proyecto y datos técnicos relacionados con el trazado vial. Entre estos se identifican cotas, pendiente mínima del proyecto, longitud vial y longitud efectiva del proyecto. Estos elementos resultan importantes porque permiten observar que la urbanización debía ser evaluada no solo en términos de superficie y número de lotes, sino también en función de la geometría vial, la accesibilidad y la relación con las vías existentes.

Figura 44

Formulario de aprobación de estudios geométricos y croquis de ubicación del proyecto de subdivisión.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA

DIRECCION DE

SOLICITUD PARA REVISION DE ANTEPROYECTO

Con este documento presenta el proyecto definitivo. (MSTD) Del mismo dio Anteproyecto 2 copias.

VALOR S/.11.000 Nº 1364

PROPIETARIO: ROSA Y VICTORIA DELGADO DELGADO

PROFESIONAL: ARQ. GONZALO COBOS M.

UBICACION: ANTONIO NEUMANE, JULIO JARAMILLO, DEL CANTOR

INTERVENCIÓN: DIVISION DEL LOTE M.

ANTEPROYECTO: APROBADO POR EL DEPARTAMENTO DE APROBACION DE PLANOS

DIRECCION DE CONTROL URBANISTICO el día LUNES 7 DE JUNIO DE 1999

Informe Técnico Nº LICENCIA URBANISTICA No. 1714 Fecha DICIEMBRE 23 DE 1998

OBSERVACIONES

- INCORPORAR UN RETORNO A LA CALLE PROPUESTA:
- CAMBIAR NOMENCLATURA DE LOTES.

DATOS DE LA PROPUESTA:

AREA TOTAL	23.046,50 m2.	100.00%
AREA DE LOTES	20.535.50 m2.	89.11%
AREA DE VIA	2.511.00 m2.	10.89%

LA PROPUESTA ESTA FORMADA POR 48 LOTES QUE VAN DESDE 119.00 m2. A 11.884.00 m2. CON UN PROMEDIO DE 427.82 m2. POR LOTE.

NO SE EXIGE CONTRIBUCION COMUNITARIA POR CUANTO ANTERIORMENTE SE ENTREGO MEDIANTE EL P.A.U. DEL SECTOR APROBADO POR EL I. CONCEJO CANTONAL EL 10 DE MARZO DE 1998.

PARA LA PRESENTACION DEL PROYECTO DEFINITIVO DEBERA ADJUNTAR LOS ESTUDIOS ELECTRICOS, TELEFONICOS, GEOMETRICOS, DE PAVIMENTO E HIDROSANITARIOS DE LA VIA PROPUESTA. 2 copias

31 AGO. 2000

ARQ. PATRICIA IDROVO ANDRADE
DIRECTORA DE CONTROL URBANISTICO

ARQ. HERNANDO MACHADO M.
FUNCIONARIO DE CONTROL

NOT.

Nota. Documentación de la Secretaría General de Planificación Municipal de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Desde el análisis cartográfico, este documento es especialmente relevante porque vincula la información técnica escrita con una representación gráfica del área de intervención. El croquis permite reconocer la relación del proyecto con las calles Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor, así como la inserción del trazado vial propuesto dentro de la estructura urbana existente. Por tanto, el documento constituye una fuente cartográfica preliminar que permite interpretar la organización espacial del proyecto antes de la revisión de los planos generales de lotización.

La información contenida en el formulario demuestra que el diseño vial no era un componente secundario, sino una condición necesaria para la aprobación del proyecto. El control de pendientes, longitudes y trazado permitía garantizar que la nueva urbanización se integrara funcionalmente al sistema vial del sector. En consecuencia, el estudio geométrico constituye una pieza clave para comprender cómo el primer proceso de ordenamiento territorial aplicado en Miraflores articulaba subdivisión predial, vialidad e infraestructura.

De manera complementaria, el comprobante emitido por el Colegio de Ingenieros Civiles del Azuay registra el pago correspondiente al diseño geométrico de las vías de la subdivisión del lote M. Aunque este documento no contiene información cartográfica directa, confirma la existencia de un proceso técnico especializado asociado al diseño vial del proyecto. Por esta razón, puede ser utilizado como respaldo documental en anexos, mientras que el formulario de aprobación de estudios geométricos debe mantenerse como figura principal dentro del capítulo.

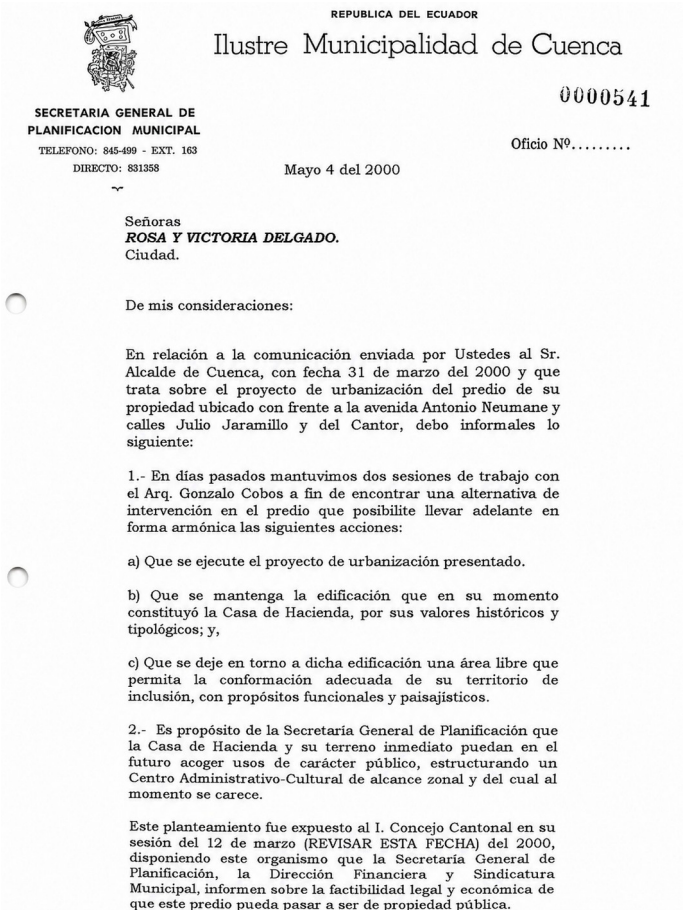
2.10 Reformulación del proyecto, conservación de la Casa de Hacienda y ajustes del espacio urbano

Los documentos emitidos durante el año 2000 permiten identificar una nueva etapa dentro del proceso de planificación del predio: la búsqueda de una alternativa de intervención que permitiera continuar con el proyecto de urbanización y, al mismo tiempo, conservar elementos de valor histórico y paisajístico existentes en el terreno. Esta situación se evidencia en el oficio emitido por la Secretaría General de Planificación Municipal, en el cual se informa que se mantuvieron sesiones de trabajo con el Arq. Gonzalo Cobos para encontrar una solución armónica respecto al predio ubicado frente a la avenida Antonio Neumane y las calles Julio Jaramillo y Del Cantor.

El documento señala tres acciones principales: permitir la ejecución del proyecto de urbanización presentado, mantener la edificación que había constituido la Casa de Hacienda por sus valores históricos y tipológicos, y dejar alrededor de dicha edificación un área libre que permitiera conformar un territorio de inclusión con propósitos funcionales y paisajísticos. Esta información permite comprender que el proceso de ordenamiento territorial no se limitó a la subdivisión del suelo, sino que también incorporó criterios de conservación patrimonial, espacio público y paisaje urbano.

Figura 45

Oficio municipal sobre la conservación de la Casa de Hacienda y la reformulación del proyecto urbano.



REPUBLICA DEL ECUADOR

Ilustre Municipalidad de Cuenca

0000541

SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION MUNICIPAL
TELEFONO: 845-499 - EXT. 163
DIRECTO: 831358

Oficio Nº.....

Mayo 4 del 2000

Señoras
ROSA Y VICTORIA DELGADO.
Ciudad.

De mis consideraciones:

En relación a la comunicación enviada por Ustedes al Sr. Alcalde de Cuenca, con fecha 31 de marzo del 2000 y que trata sobre el proyecto de urbanización del predio de su propiedad ubicado con frente a la avenida Antonio Neumane y calles Julio Jaramillo y del Cantor, debo informales lo siguiente:

1.- En días pasados mantuvimos dos sesiones de trabajo con el Arq. Gonzalo Cobos a fin de encontrar una alternativa de intervención en el predio que posibilite llevar adelante en forma armónica las siguientes acciones:

a) Que se ejecute el proyecto de urbanización presentado.

b) Que se mantenga la edificación que en su momento constituyó la Casa de Hacienda, por sus valores históricos y tipológicos; y,

c) Que se deje en torno a dicha edificación una área libre que permita la conformación adecuada de su territorio de inclusión, con propósitos funcionales y paisajísticos.

2.- Es propósito de la Secretaría General de Planificación que la Casa de Hacienda y su terreno inmediato puedan en el futuro acoger usos de carácter público, estructurando un Centro Administrativo-Cultural de alcance zonal y del cual al momento se carece.

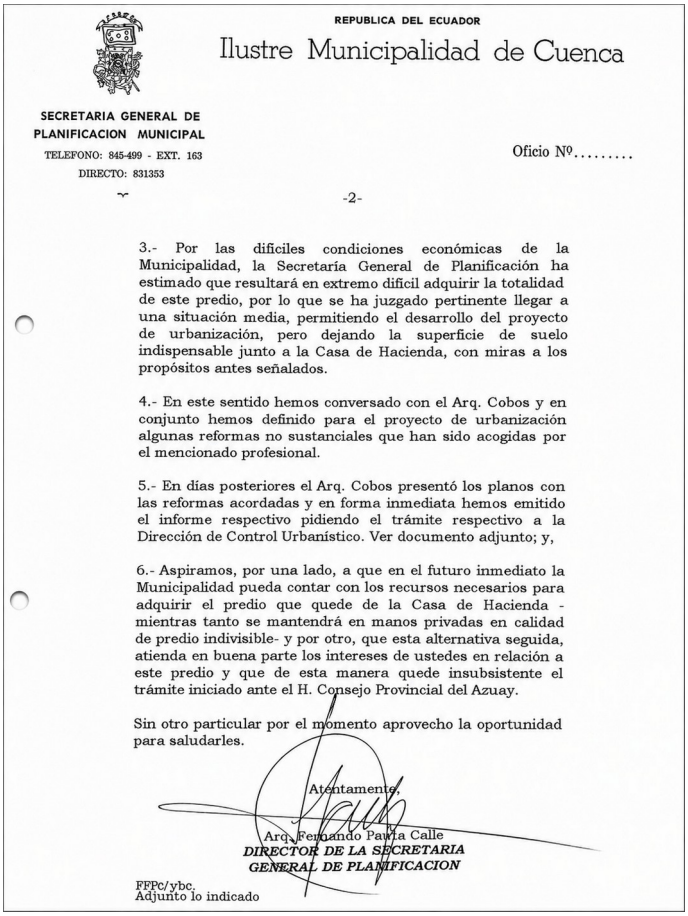
Este planteamiento fue expuesto al I. Concejo Cantonal en su sesión del 12 de marzo (REVISAR ESTA FECHA) del 2000, disponiendo este organismo que la Secretaría General de Planificación, la Dirección Financiera y Sindicatura Municipal, informen sobre la factibilidad legal y económica de que este predio pueda pasar a ser de propiedad pública.

Nota. Documentación de la Secretaría General de Planificación Municipal de la Ilustre Municipalidad de Cuenca (2000), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La segunda parte del oficio señala que, debido a las dificultades económicas de la Municipalidad para adquirir la totalidad del predio, se consideró pertinente llegar a una solución intermedia. Esta alternativa consistía en permitir el desarrollo del proyecto de urbanización, pero dejando la superficie indispensable junto a la Casa de Hacienda con miras a futuros usos públicos. Además, se indica que las reformas acordadas con el Arq. Cobos fueron consideradas no sustanciales y que los planos reformados fueron presentados posteriormente para continuar el trámite correspondiente ante la Dirección de Control Urbanístico.

Figura 46

Continuación del oficio municipal sobre reformas no sustanciales y continuidad del trámite urbanístico.



REPUBLICA DEL ECUADOR

Ilustre Municipalidad de Cuenca

SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION MUNICIPAL
TELEFONO: 845-499 - EXT. 163
DIRECTO: 831353

Oficio Nº.....

-2-

3.- Por las difíciles condiciones económicas de la Municipalidad, la Secretaría General de Planificación ha estimado que resultará en extremo difícil adquirir la totalidad de este predio, por lo que se ha juzgado pertinente llegar a una situación media, permitiendo el desarrollo del proyecto de urbanización, pero dejando la superficie de suelo indispensable junto a la Casa de Hacienda, con miras a los propósitos antes señalados.

4.- En este sentido hemos conversado con el Arq. Cobos y en conjunto hemos definido para el proyecto de urbanización algunas reformas no sustanciales que han sido acogidas por el mencionado profesional.

5.- En días posteriores el Arq. Cobos presentó los planos con las reformas acordadas y en forma inmediata hemos emitido el informe respectivo pidiendo el trámite respectivo a la Dirección de Control Urbanístico. Ver documento adjunto; y,

6.- Aspiramos, por una lado, a que en el futuro inmediato la Municipalidad pueda contar con los recursos necesarios para adquirir el predio que quede de la Casa de Hacienda - mientras tanto se mantendrá en manos privadas en calidad de predio indivisible- y por otro, que esta alternativa seguida, atienda en buena parte los intereses de ustedes en relación a este predio y que de esta manera quede insubsistente el trámite iniciado ante el H. Consejo Provincial del Azuay.

Sin otro particular por el momento aprovecho la oportunidad para saludarles.

Atentamente,

Arq. Fernando Pauta Calle
DIRECTOR DE LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION

FFPc/ybc.
Adjunto lo indicado

Nota. Documentación de la Secretaría General de Planificación Municipal de la Ilustre Municipalidad de Cuenca (2000), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Desde el punto de vista territorial, este documento evidencia un momento clave de negociación entre el proyecto privado y los intereses públicos de planificación. La Municipalidad buscaba preservar un elemento con valor histórico y proyectar un posible centro administrativo-cultural de alcance zonal, mientras que el proyecto de urbanización continuaba su proceso de aprobación. Esta situación permite interpretar que el ordenamiento territorial aplicado al sector Miraflores integraba dimensiones técnicas, patrimoniales y funcionales dentro de la configuración urbana del predio.

La carta presentada por el Arq. Gonzalo Cobos el 17 de abril del año 2000 complementa este análisis, ya que menciona la entrega del proyecto de urbanización de la subdivisión del lote M, luego de conversaciones con funcionarios municipales. En este documento se señala que se llegó a una solución mediante la ampliación y rediseño del espacio verde paralelo al tendido de las redes de alta tensión. Además, se solicita dar trámite al proyecto para permitir la aprobación del diseño geométrico presentado anteriormente.

Figura 47

Solicitud del Arq. Gonzalo Cobos sobre rediseño del espacio verde y aprobación del diseño geométrico.



Cuenca 2000-04-17

Señor Arquitecto
Fernando Pauta
Director de Planificación Urbana
de la I. Municipalidad de Cuenca

Ciudad

Estimado Señor Director adjunto a esta se servirá encontrar el proyecto de urbanización de la subdivisión del lote M del manzano E de las señoras Rosa y Victoria Delgado; ante proyecto aprobado por la Dirección de Planificación, y que luego de algunas conversaciones con Usted y con la Arq. Mónica Quezada Funcionaria de esa Dirección, se llegó ha una solución con la ampliación y el rediseño del espacio verde que sigue paralelo al tendido de las redes de alta tensión. Adjunto para su estudio copia del proyecto cuyo ante proyecto se encuentra aprobado, así como el estudio que incluye los cambios por Ustedes sugeridos, ruego a su autoridad, dar tramite necesario al mismo, así como permitir la aprobación del diseño Geométrico presentado a usted con anterioridad, estas peticiones las hago de acuerdo a las conversaciones que sobre este asunto tuviéramos en días pasados en busca de una solución que permitiera la aprobación definitiva del citado proyecto.

Pro la favorable acogida a la presente quedo de Usted atentamente.

Arq. Gonzalo Cobos M.

Nota. Expediente urbanístico del sector Miraflores (2000), perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Este documento es relevante porque permite conectar tres elementos fundamentales del análisis territorial: el trazado urbano, la presencia de infraestructura eléctrica de alta tensión y la configuración de áreas verdes. El rediseño del espacio verde paralelo a las redes eléctricas muestra que el proyecto tuvo que adaptarse a condicionantes físicas y técnicas del territorio. Por tanto, la planificación del sector Miraflores no fue un proceso rígido, sino una construcción progresiva en la que los planos y estudios fueron modificándose para responder a criterios urbanos, técnicos y paisajísticos.

2.11 Replanificación urbana y tensión entre aprobación previa y suspensión de trámites

La documentación revisada también muestra que el proceso de urbanización del lote M estuvo marcado por tensiones institucionales derivadas de la replanificación urbana del sector. El oficio emitido por la Secretaría General de Planificación el 28 de enero del año 2000 informa que no se podía dar trámite favorable a la aprobación de los diseños geométricos debido a que el sector se encontraba en proceso de replanificación. Este documento evidencia un cambio en los criterios municipales de ordenamiento, ya que el proyecto, a pesar de contar con aprobaciones previas, quedó condicionado por una revisión territorial de mayor escala.

Figura 48

Oficio municipal que suspende el trámite de aprobación de estudios geométricos por proceso de replanificación.



REPUBLICA DEL ECUADOR

Ilustre Municipalidad de Cuenca

SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION MUNICIPAL
TELEFONO: 845-499 - EXT. 163
DIRECTO: 831353

Oficio Nº 143..

Cuenca, 28 de enero del 2000

Ingeniero
GUILLERMO ARGUDO
Ciudad.-

De nuestra consideración:

En relación a los planos de diseño geométrico horizontal y vertical de la subdivisión del lote M y E de las señoras Rosa y Victoria Delgado presentados para que sean aprobados por esta Dirección; al respecto debemos informar que no se puede dar trámite favorable a lo solicitado por cuanto el sector se halla en proceso de replanificación.

Particular que ponemos a su consideración para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Fernando Cauta C.,
DIRECTOR DE LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION

Ing. Eugenio Jara R.,
FUNCIONARIO DE LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION

Nota. Documentación de la Secretaría General de Planificación Municipal de la Ilustre Municipalidad de Cuenca (2000), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La respuesta del Arq. Gonzalo Cobos frente a esta situación permite comprender la tensión entre el proceso técnico ya avanzado y la decisión municipal de suspender trámites. En su escrito del 14 de febrero del año 2000, el profesional señala que el predio de las señoras Rosa y Victoria Delgado formaba parte de un Plan de Actuación Urbanística legalmente aprobado en 1988. Además, argumenta que la licencia urbanística había sido aprobada el 23 de diciembre de 1998 y que el anteproyecto fue aprobado el 7 de junio de 1999, antes de que se pretendiera suspender el trámite de manera definitiva.

Figura 49

Escrito del Arq. Gonzalo Cobos sobre la suspensión del trámite y vigencia del Plan de Actuación Urbanística.



2/6/99

Cuenca, 14 de Febrero del 2000

Arquitecto
Fernando Pauta C.
DIRECTOR DE LA SECRETARIA GENERAL DE PLANIFICACION
Ciudad

De mis consideraciones:

GONZALO COBOS MERCHAN, de profesión arquitecto, mayor de edad, encargado de efectuar los trámites correspondientes hasta concluir con la aprobación del plano de subdivisión del Lote M de propiedad de las señoras Rosa y Victoria Delgado Delgado, ubicado con frente a las calles Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor, de esta ciudad, cuyo anteproyecto fuera aprobado mediante formulario No. 1364 el 7 de junio de 1999 por los arq. Hernando Machado y Patricia Idrovo, tengo a bien solicitarle:

Conforme se desprende del oficio suscrito por Usted y el Ing. Eugenio Jara y dirigido al ingeniero Guillermo Argudo, de fecha 28 de enero del 2000, no se da trámite favorable a la aprobación de los estudios geométricos por cuanto el sector se halla en proceso de replanificación; así mismo de conformidad con el oficio No. 0360 DCU del 27 de enero del 2000, suscrito por los arquitectos Hernando Machado y Patricia Idrovo y dirigido a quien suscribe, me hacen conocer que "en Sesión del I. Concejo Cantonal de Cuenca del 11 de mayo de 1999, de conformidad a lo que dispone el Art. 243 de la Ley De Régimen Municipal, resolvió suspender el otorgamiento de licencias urbanisticas, permisos de construcción y aprobación de lotizaciones y urbanizaciones, por lo que el anteproyecto aprobado a nombre de Rosa y Victoria Delgado, se encuentra en suspenso, por lo que solicitamos se abstenga de continuar con trámite alguno".

De acuerdo con estos oficios y antecedentes, debo hacer las siguientes reflexiones:

a) Lo que Ustedes desconocen es que el terreno de las Señoras Rosa y Victoria Delgado Delgado es producto de un Plano de Actuación Urbanística LEGALMENTE APROBADO tanto por la Comisión de Urbanismo cuanto por el I. Concejo Cantonal de Cuenca en Sesiones del 10 de marzo de 1988 y 22 de marzo de 1988, respectivamente, y por lo mismo no puede ser objeto de revisión alguna, ya que el sector se encuentra consolidado. Además que, no se puede a cada momento que se le ocurra a un funcionario de paso cambiar todo lo planificado, y tratar de planificar de nuevo por meros caprichos, en lo que hace referencia a los terrenos de las Sras. Rosa y Victoria Delgado ha sido motivo incluso de la aprobación de el mencionado Plano de Actuación Urbanística por las Instancias Jurídicas Municipales.

b) Cabe señalar que este trámite lo comenzó desde el 8 de diciembre de 1998, cuando solicité la Licencia Urbanística, misma que me fuera despachada y aprobada el 23 de diciembre de

Nota. Expediente urbanístico del sector Miraflores (2000), perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La continuación del escrito sostiene que el anteproyecto fue aprobado con posterioridad a la resolución municipal de suspensión y que, por ello, la paralización del trámite generaba una contradicción administrativa. Desde el análisis del ordenamiento territorial, este conflicto es importante porque demuestra que los instrumentos de planificación pueden superponerse en el tiempo: por una parte, el Plan de Actuación Urbanística de 1988; por otra, la resolución de replanificación de 1999; y finalmente, los trámites técnicos desarrollados entre 1998 y 2000.

Estos documentos permiten concluir que la aplicación del ordenamiento territorial en Miraflores no fue lineal, sino conflictiva y progresiva. Los expedientes muestran que el proyecto contaba con aprobaciones técnicas, certificaciones de servicios y estudios especializados; sin embargo, la replanificación municipal introdujo nuevos criterios de control que modificaron las condiciones del trámite. Esta situación permite comprender la complejidad del proceso urbano y evidencia la importancia de analizar conjuntamente documentos técnicos, cartográficos, administrativos y normativos.

2.12 Registro del anteproyecto de división y urbanización

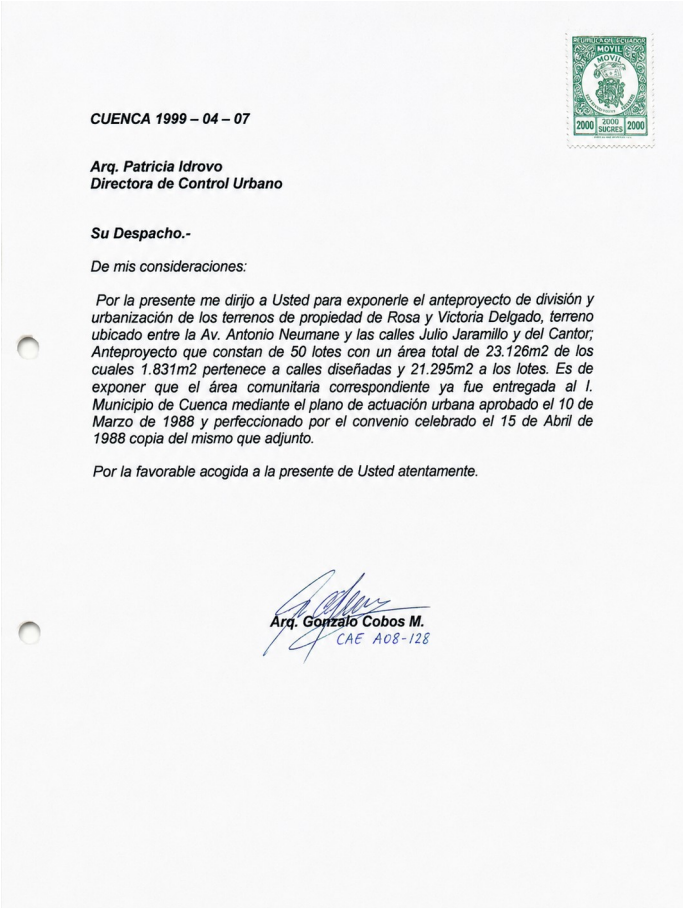
Dentro del expediente revisado, uno de los documentos que permite comprender con mayor claridad el alcance inicial del proyecto corresponde al oficio presentado por el Arq. Gonzalo Cobos Merchán el 7 de abril de 1999 ante la Dirección de Control Urbano. En este documento se expone el

anteproyecto de división y urbanización de los terrenos de propiedad de las señoras Rosa y Victoria Delgado, ubicados entre la avenida Antonio Neumane y las calles Julio Jaramillo y Del Cantor.

El documento resulta relevante porque registra datos cuantitativos del anteproyecto, señalando que la propuesta contemplaba 50 lotes, con un área total aproximada de 23.126 m². De esta superficie, 1.831 m² correspondían a calles diseñadas y 21.295 m² a lotes. Además, se menciona que el área comunitaria correspondiente ya habría sido entregada a la Ilustre Municipalidad de Cuenca mediante el Plano de Actuación Urbana aprobado el 10 de marzo de 1988 y perfeccionado mediante convenio celebrado el 15 de abril de 1998.

Figura 50

Oficio de presentación del anteproyecto de división y urbanización del predio de Rosa y Victoria Delgado.



CUENCA 1999 – 04 – 07

Arq. Patricia Idrovo
Directora de Control Urbano

Su Despacho.-

De mis consideraciones:

Por la presente me dirijo a Usted para exponerle el anteproyecto de división y urbanización de los terrenos de propiedad de Rosa y Victoria Delgado, terreno ubicado entre la Av. Antonio Neumane y las calles Julio Jaramillo y del Cantor; Anteproyecto que constan de 50 lotes con un área total de 23.126m2 de los cuales 1.831m2 pertenece a calles diseñadas y 21.295m2 a los lotes. Es de exponer que el área comunitaria correspondiente ya fue entregada al I. Municipio de Cuenca mediante el plano de actuación urbana aprobado el 10 de Marzo de 1988 y perfeccionado por el convenio celebrado el 15 de Abril de 1988 copia del mismo que adjunto.

Por la favorable acogida a la presente de Usted atentamente.

Arq. Gonzalo Cobos M.
CAE A08-128

Nota. Expediente urbanístico del sector Miraflores (2000), perteneciente al archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Este documento permite interpretar que el proyecto de urbanización no surge como una intervención aislada, sino como parte de un proceso de planificación previamente vinculado al Plan de Actuación Urbanística. La referencia al plano aprobado en 1988 demuestra que la subdivisión del predio respondía a una estructura territorial anterior, donde ya se habían definido criterios de cesión, áreas comunitarias y organización vial. Por tanto, el anteproyecto presentado en 1999 puede ser entendido como una fase de desarrollo posterior dentro de un proceso de ordenamiento territorial iniciado años antes.

Desde el objetivo de esta investigación, este documento es importante porque permite relacionar la información técnica escrita con la información cartográfica posterior. Los datos de área, número de lotes

y superficie destinada a vías sirven como base para contrastar el contenido del anteproyecto con los planos de actuación urbanística y con el proyecto de urbanización a escala más detallada.

2.13 Lectura integrada de la estructura territorial del Plan de Actuación Urbanística

El Plano de Actuación Urbanística constituye una de las piezas cartográficas más importantes del expediente, ya que permite observar la organización territorial general del sector antes de la consolidación definitiva de la urbanización. Este plano representa una escala de análisis más amplia que el proyecto puntual de lotización, debido a que incorpora la relación del predio con el entorno urbano, los trazados viales, las áreas de protección, los equipamientos y los sectores colindantes.

En la cartografía se identifica el área correspondiente a la propiedad de las señoras Rosa y Victoria Delgado, así como la relación del predio con la Loma de Yanacuri, las vías existentes y proyectadas, los sectores residenciales próximos y los espacios destinados a equipamiento o áreas comunitarias. Esta representación permite comprender que el proceso de ordenamiento territorial aplicado al sector Miraflores no se limitó a dividir un terreno, sino que buscó insertar el predio dentro de una estructura urbana mayor.

El plano evidencia una lectura territorial de escala urbana, en la cual el predio se articula con elementos naturales, áreas de borde y trazados viales. La presencia de la Loma de Yanacuri como elemento central del plano permite entender que el territorio no fue tratado únicamente como suelo disponible para urbanización, sino como un espacio condicionado por su topografía, sus bordes naturales y su relación con la expansión urbana de Cuenca.

Asimismo, el plano permite identificar que la urbanización del sector Miraflores se desarrolló en un contexto de transición entre áreas consolidadas y áreas en proceso de incorporación urbana. La cartografía muestra que el predio se encontraba vinculado a una red de vías y sectores adyacentes, lo cual explica la necesidad de establecer criterios de planificación formal para ordenar el crecimiento urbano. En este sentido, el Plano de Actuación Urbanística funciona como un instrumento de lectura territorial que permite reconocer cómo se proyectaba la ocupación futura del suelo.

Desde el análisis cartográfico, este plano permite identificar tres aspectos principales. En primer lugar, la delimitación general del área de intervención dentro del sector Miraflores. En segundo lugar, la relación entre el predio privado y las áreas destinadas a uso comunitario o público. En tercer lugar, la conexión del proyecto con el sistema vial existente y proyectado. Estos elementos son fundamentales para comprender la aplicación del primer proceso de ordenamiento territorial en el sector.

2.14 Lectura integrada del proyecto de urbanización a escala predial

A diferencia del Plano de Actuación Urbanística, que presenta una visión general del sector, el proyecto de urbanización a escala 1:500 permite analizar con mayor detalle la organización interna del predio. En este plano se observa la disposición de los lotes, la estructura vial interna, la relación con las calles Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor, así como la presencia de espacios verdes y áreas de articulación urbana.

El plano permite comprender cómo el ordenamiento territorial se tradujo en una propuesta concreta de urbanización. La estructura del proyecto organiza los lotes a partir de un trazado vial interno que conecta con las vías existentes del sector. Esta relación entre vialidad interna y vialidad exterior

demuestra que el proyecto buscaba integrarse al tejido urbano de Miraflores, evitando que la subdivisión funcione como un conjunto aislado.

La información gráfica del plano muestra una organización predial regular, con lotes numerados, vías internas y un cuadro de áreas que permite verificar la distribución del suelo. Estos elementos son relevantes porque evidencian que la propuesta no se limitaba a una división informal, sino que respondía a una estructura técnica de urbanización. El cuadro de áreas y la numeración de lotes permiten relacionar la propuesta gráfica con los documentos administrativos que registran superficies, número de lotes y porcentajes de áreas destinadas a vías.

La presencia del espacio verde dentro del plano también permite vincular este documento con los oficios municipales que mencionan la necesidad de conservar áreas libres, incorporar espacios de protección y responder a condiciones físicas del predio. En este sentido, la cartografía permite observar cómo las decisiones administrativas y técnicas se reflejaron en el diseño urbano.

Al comparar el Plano de Actuación Urbanística con el proyecto de urbanización a escala predial, se puede observar una relación entre planificación general y diseño específico. El primero define la estructura territorial amplia del sector, mientras que el segundo traduce esas condiciones en una propuesta concreta de lotización, vialidad y ocupación del suelo. Esta comparación es fundamental para responder al objetivo de la investigación, ya que permite analizar cómo los documentos técnicos y cartográficos del primer proceso de ordenamiento territorial se aplicaron directamente sobre el sector Miraflores.

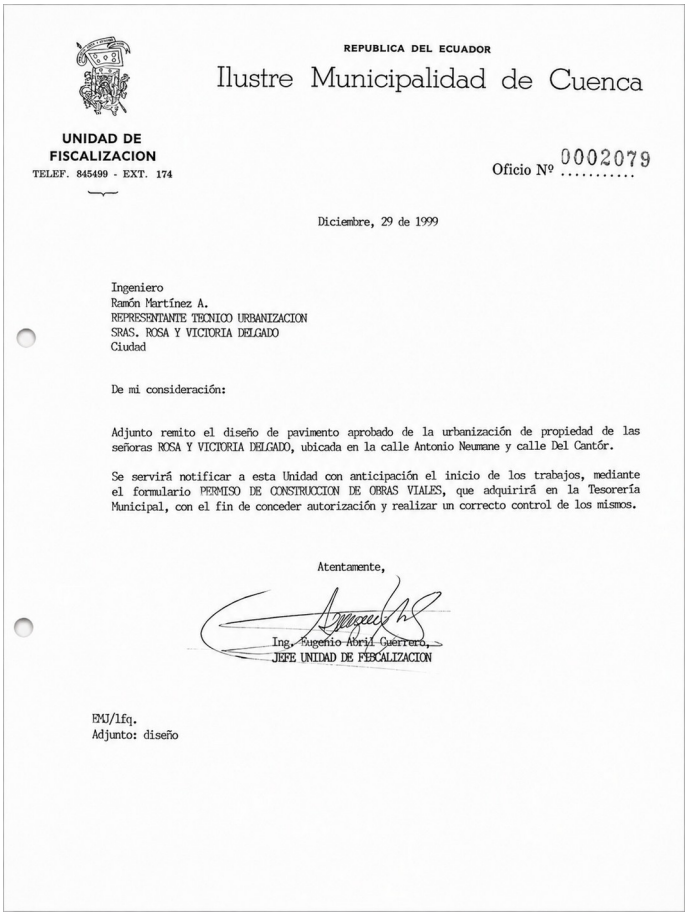
2.15 Diseño de pavimento y control municipal de obras viales

El expediente incorpora también documentación relacionada con la aprobación del diseño de pavimento de la urbanización. El oficio emitido por la Unidad de Fiscalización de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, con fecha 20 de diciembre de 1999, remite el diseño de pavimento aprobado para la urbanización de propiedad de las señoras Rosa y Victoria Delgado, ubicada en la calle Antonio Neumane y calle Del Cantor.

El documento señala que, antes del inicio de los trabajos, debía notificarse a la Unidad de Fiscalización mediante el formulario de permiso de construcción de obras viales, con el objetivo de conceder autorización y realizar un correcto control de las obras. Esto demuestra que el proceso de urbanización no terminaba con la aprobación del plano, sino que continuaba con una fase de control técnico sobre la ejecución material de la infraestructura vial.

Figura 51

Oficio de aprobación del diseño de pavimento para la urbanización del sector Miraflores.



REPUBLICA DEL ECUADOR

Ilustre Municipalidad de Cuenca

UNIDAD DE FISCALIZACION
TELEF. 845499 - EXT. 174

Oficio Nº 0002079

Diciembre, 29 de 1999

Ingeniero
Ramón Martínez A.
REPRESENTANTE TECNICO URBANIZACION
SRAS. ROSA Y VICTORIA DELGADO
Ciudad

De mi consideración:

Adjunto remito el diseño de pavimento aprobado de la urbanización de propiedad de las señoras ROSA Y VICTORIA DELGADO, ubicada en la calle Antonio Neumane y calle Del Cantór.

Se servirá notificar a esta Unidad con anticipación el inicio de los trabajos, mediante el formulario PERMISO DE CONSTRUCCION DE OBRAS VIALES, que adquirirá en la Tesorería Municipal, con el fin de conceder autorización y realizar un correcto control de los mismos.

Atentamente,

Ing. Eugenio Abril Guerrero,
JEFE UNIDAD DE FISCALIZACION

EMJ/lfq.
Adjunto: diseño

Nota. Documentación de la Unidad de Fiscalización de la Ilustre Municipalidad de Cuenca (1999), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Este documento es importante porque evidencia la relación entre planificación urbana y ejecución de obras. La urbanización del predio requería no solo la aprobación de lotes y trazados, sino también la validación de las condiciones técnicas de las vías. El pavimento, como parte de la infraestructura urbana, permitía consolidar físicamente el trazado propuesto en los planos y garantizar su integración con el sistema vial del sector.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, la aprobación del diseño de pavimento representa una etapa avanzada del proceso, ya que indica que el proyecto había pasado de la formulación cartográfica a la preparación para la ejecución de obras. Por tanto, este documento refuerza la idea de que el proceso de urbanización de Miraflores fue desarrollado mediante una secuencia técnica: anteproyecto, estudios geométricos, estudios de infraestructura, aprobación de diseños y control municipal de obra.

2.15.1 Evidencia técnica histórica del diseño, control y ajuste de la infraestructura vial (1989–1992)

La incorporación de los documentos técnicos localizados permite fortalecer de manera sustancial la evidencia de esta sección. A diferencia de una lectura basada únicamente en oficios posteriores que mencionaban la existencia de estudios, ahora se dispone de informes de diseño y control de pavimentos correspondientes a 1989, 1991 y 1992. Esta secuencia documenta que la infraestructura vial de la

urbanización fue objeto de estudios geotécnicos, definición de espesores, verificación de obra y posteriores ajustes técnicos.

El informe de diseño de pavimentos del 28 de marzo de 1989 identifica como proyecto la pavimentación con adoquines de hormigón de la urbanización Rosa y Victoria Delgado, en el camino a Sinincay, y registra expresamente que el estudio fue solicitado por el Arq. Gonzalo Cobos M. El documento vincula el estudio de mecánica de suelos con la selección de la solución vial y con la determinación de los parámetros necesarios para el diseño. En el diseño recomendado se establecen 8 cm de adoquines de hormigón y 40 cm de subbase granular, con un número estructural calculado de 2,52.

Figura 52

Informe de diseño de pavimentos para la urbanización Rosa y Victoria Delgado, solicitado por el Arq. Gonzalo Cobos M. (1989).

LABORATORIO DE SUELOS
AV. ABELARDO J. ANDRADE Y AV. DEL CHOFER
CUENCA-ECUADOR
TELF. 830-061

ING. IVAN RIQUETTI V.
MASTER EN GEOTECNIA
OKLAHOMA STATE UNIVERSITY

Cuenca, marzo 28 de 1989

INFORME
DISENO DE PAVIMENTOS.

PROYECTO: PAVIMENTACION CON ADOQUINES DE HORMIGON URBANIZACION "DE ROSA Y VICTORIA DELGADO".
UBICACION: CAMINO A SININCAY
SOLICITADO POR: ARQ. GONZALO COBOS M.

CAPITULO 1
INTRODUCCION

1.1.- PROPOSITO Y ALCANCE:

El objetivo del presente informe, que corresponde al Estudio de Mecánica de Suelos realizado en el lugar del emplazamiento de la Urbanización "de Rosa y Victoria Delgado", es el de establecer la composición del subsuelo y las características generales de los materiales que servirán de soportes a la infreestructura vial, de manera que se constituya en el antecedente requerido para la selección del tipo de infraestructura vial que mejor se adapte a las condiciones del lugar y proporcione los parámetros necesarios para el diseño correspondiente.

En lo que respecta al estudio de suelos enfocado al diseño de pavimentos, se reportan los espesores de capa de la infraestructura vial a colocarse sobre el nivel de subrasante para el diseño de pavimento contemplado en el presente informe, que de antemano se conoce se trata de pavimento con adoquines de hormigón.

Se anotan especificaciones técnicas de los materiales y recomendaciones constructivas.

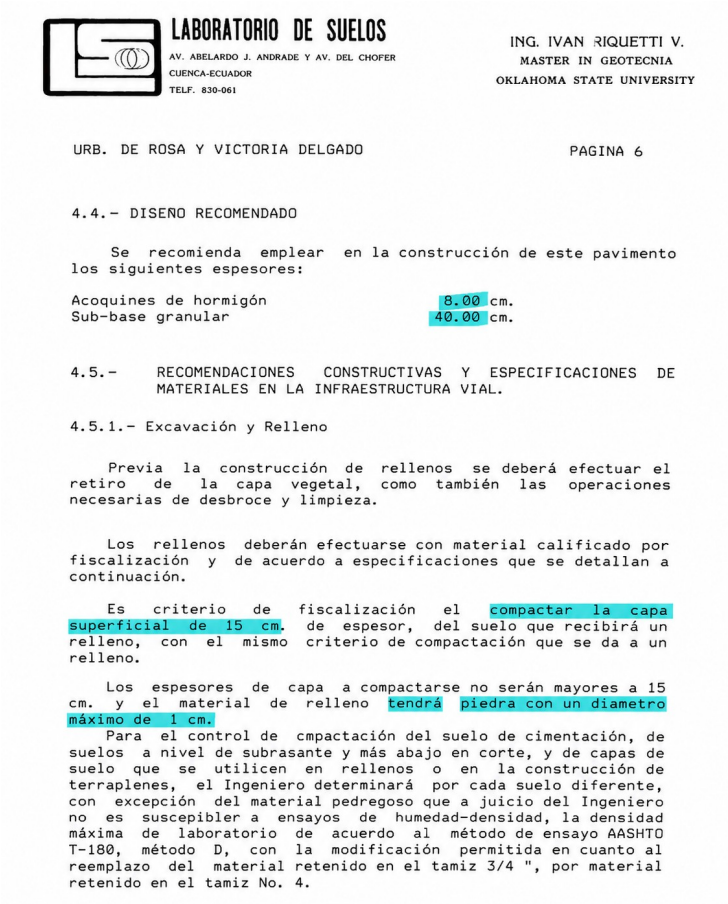
1.2.- INFRAESTRUCTURA PROYECTADA.-

Para el proyecto en estudio se ha previsto la construcción de la pavimentación de la calle "Propuesta" (ver plano adjunto) con adoquines de hormigón.

Nota. Informe del Laboratorio de Suelos (Ing. Iván Riquetti V., 1989), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

Figura 53

Diseño recomendado de pavimento con adoquines de hormigón y subbase granular para la urbanización (1989).



LABORATORIO DE SUELOS
AV. ABELARDO J. ANDRADE Y AV. DEL CHOFER
CUENCA-ECUADOR
TELF. 830-061

ING. IVAN RIQUETTI V.
MASTER IN GEOTECNIA
OKLAHOMA STATE UNIVERSITY

URB. DE ROSA Y VICTORIA DELGADO PAGINA 6

4.4.- DISEÑO RECOMENDADO

Se recomienda emplear en la construcción de este pavimento los siguientes espesores:

Acoquines de hormigón 8.00 cm.
Sub-base granular 40.00 cm.

4.5.- RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS Y ESPECIFICACIONES DE MATERIALES EN LA INFRAESTRUCTURA VIAL.

4.5.1.- Excavación y Relleno

Previa la construcción de rellenos se deberá efectuar el retiro de la capa vegetal, como también las operaciones necesarias de desbroce y limpieza.

Los rellenos deberán efectuarse con material calificado por fiscalización y de acuerdo a especificaciones que se detallan a continuación.

Es criterio de fiscalización el compactar la capa superficial de 15 cm. de espesor, del suelo que recibirá un relleno, con el mismo criterio de compactación que se da a un relleno.

Los espesores de capa a compactarse no serán mayores a 15 cm. y el material de relleno tendrá piedra con un diametro máximo de 1 cm.

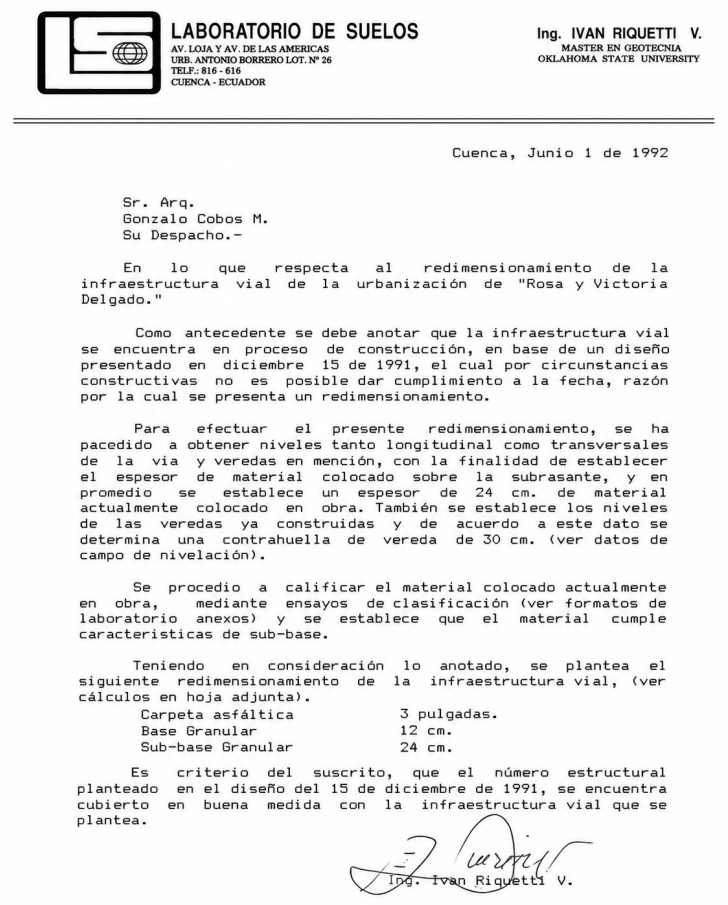
Para el control de cmpactación del suelo de cimentación, de suelos a nivel de subrasante y más abajo en corte, y de capas de suelo que se utilicen en rellenos o en la construcción de terraplenes, el Ingeniero determinará por cada suelo diferente, con excepción del material pedregoso que a juicio del Ingeniero no es suscepibler a ensayos de humedad-densidad, la densidad máxima de laboratorio de acuerdo al método de ensayo AASHTO T-180, método D, con la modificación permitida en cuanto al reemplazo del material retenido en el tamiz 3/4 ", por material retenido en el tamiz No. 4.

Nota. Informe del Laboratorio de Suelos (Ing. Iván Riquetti V., 1989), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La documentación de 1991 muestra una nueva etapa del proceso técnico. El estudio de mecánica de suelos enfocado al diseño de pavimentos, fechado el 15 de diciembre de 1991 y también solicitado por el Arq. Gonzalo Cobos M., plantea una solución de pavimento flexible. Posteriormente, el control de obra municipal de 1992 registró observaciones sobre espesores y calidad de materiales; como respuesta, un informe de redimensionamiento dirigido al Arq. Cobos propuso adecuar la estructura a las condiciones efectivamente construidas. La sucesión 1989–1992 evidencia, por tanto, un proceso de diseño, verificación y corrección técnica, y no una ejecución automática de una única propuesta.

Figura 54

Informe de redimensionamiento de la infraestructura vial dirigido al Arq. Gonzalo Cobos M. (1992).



LABORATORIO DE SUELOS
AV. LOJA Y AV. DE LAS AMERICAS
URB. ANTONIO BORRERO LOT. Nº 26
TELF.: 816 - 616
CUENCA - ECUADOR

Ing. IVAN RIQUETTI V.
MASTER EN GEOTECNIA
OKLAHOMA STATE UNIVERSITY

Cuenca, Junio 1 de 1992

Sr. Arq.
Gonzalo Cobos M.
Su Despacho.-

En lo que respecta al redimensionamiento de la infraestructura vial de la urbanización de "Rosa y Victoria Delgado."

Como antecedente se debe anotar que la infraestructura vial se encuentra en proceso de construcción, en base de un diseño presentado en diciembre 15 de 1991, el cual por circunstancias constructivas no es posible dar cumplimiento a la fecha, razón por la cual se presenta un redimensionamiento.

Para efectuar el presente redimensionamiento, se ha pacedido a obtener niveles tanto longitudinal como transversales de la via y veredas en mención, con la finalidad de establecer el espesor de material colocado sobre la subrasante, y en promedio se establece un espesor de 24 cm. de material actualmente colocado en obra. También se establece los niveles de las veredas ya construidas y de acuerdo a este dato se determina una contrahuella de vereda de 30 cm. (ver datos de campo de nivelación).

Se procedio a calificar el material colocado actualmente en obra, mediante ensayos de clasificación (ver formatos de laboratorio anexos) y se establece que el material cumple caracteristicas de sub-base.

Teniendo en consideración lo anotado, se plantea el siguiente redimensionamiento de la infraestructura vial, (ver cálculos en hoja adjunta).

Carpeta asfáltica	3 pulgadas.
Base Granular	12 cm.
Sub-base Granular	24 cm.

Es criterio del suscrito, que el número estructural planteado en el diseño del 15 de diciembre de 1991, se encuentra cubierto en buena medida con la infraestructura vial que se plantea.

Ing. Ivan Riquetti V.

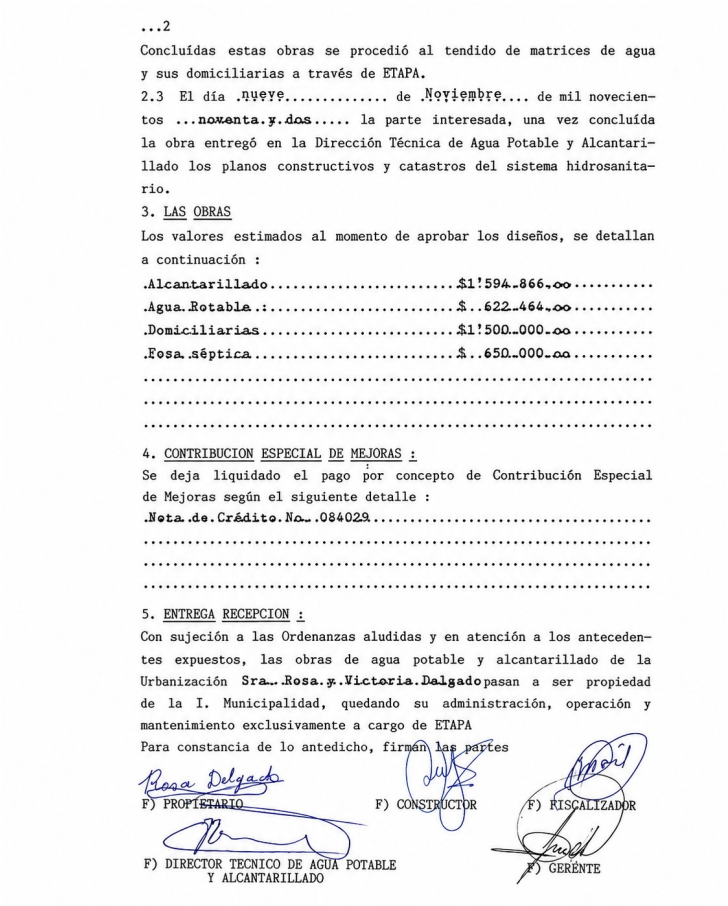
Nota. Informe del Laboratorio de Suelos (Ing. Iván Riquetti V., 1992), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

2.15.2 Recepción de infraestructura hidrosanitaria y ejecución de obras viales (1992)

La evidencia técnica de 1992 también permite comprobar que la consolidación material de la urbanización involucró infraestructura hidrosanitaria y contratación de obras viales. El Acta de entrega–recepción de ETAPA registra antecedentes de aprobación y autorización de las obras de agua potable y alcantarillado, y deja constancia de la entrega de planos constructivos y catastros del sistema una vez concluida la obra. El acta establece además que las obras pasan a propiedad municipal y que su administración, operación y mantenimiento quedan a cargo de ETAPA. Este documento transforma una referencia administrativa en evidencia directa de recepción institucional de infraestructura ejecutada.

Figura 55

Acta de entrega–recepción de las obras de agua potable y alcantarillado de la urbanización Rosa y Victoria Delgado (1992).



...2

Concluídas estas obras se procedió al tendido de matrices de agua y sus domiciliarias a través de ETAPA.

2.3 El día .nueve..... de .Noviembre.... de mil novecientos ...noventa.y.dos..... la parte interesada, una vez concluída la obra entregó en la Dirección Técnica de Agua Potable y Alcantarillado los planos constructivos y catastros del sistema hidrosanitario.

3. LAS OBRAS

Los valores estimados al momento de aprobar los diseños, se detallan a continuación :

.Alcantarillado.....$1'594.866.oo.....
.Agua.Potable.:.....$..622.464.oo.....
.Domiciliarias.....$1'500.000.oo.....
.Fosa.séptica.....$..650.000.oo.....
.....
.....
.....

4. CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS :

Se deja liquidado el pago por concepto de Contribución Especial de Mejoras según el siguiente detalle :

.Nota.de.Crédito.No..084029.....
.....
.....
.....

5. ENTREGA RECEPCION :

Con sujeción a las Ordenanzas aludidas y en atención a los antecedentes expuestos, las obras de agua potable y alcantarillado de la Urbanización Sra..Rosa.y.Victoria.Dalgado pasan a ser propiedad de la I. Municipalidad, quedando su administración, operación y mantenimiento exclusivamente a cargo de ETAPA

Para constancia de lo antedicho, firman las partes

Rosa Delgado

F) PROPIETARIO F) CONSTRUCTOR F) FISCALIZADOR

F) DIRECTOR TECNICO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

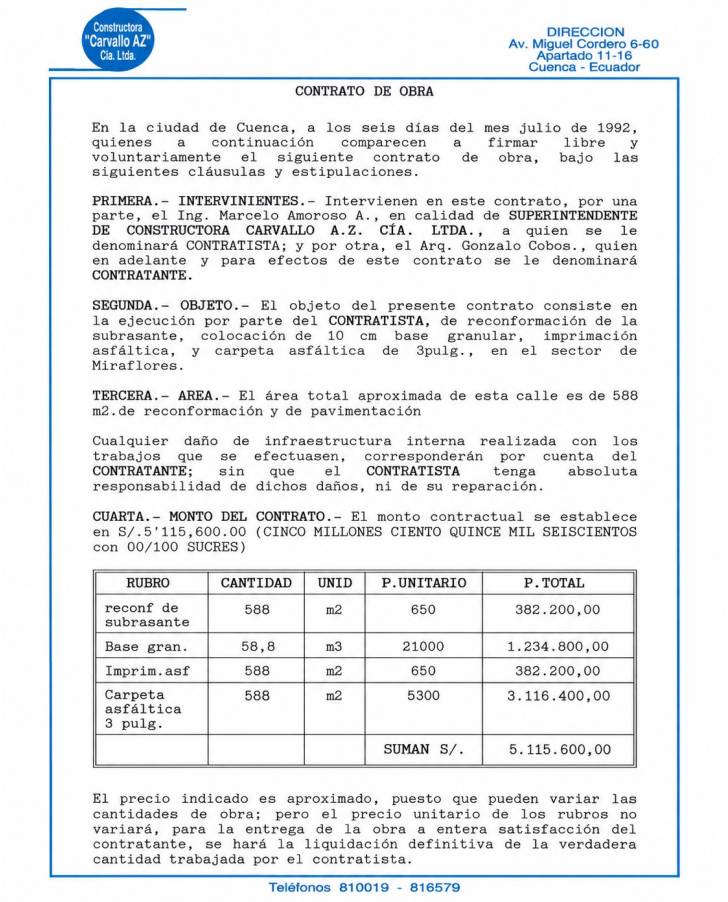
F) GERENTE

Nota. Documentación de la Empresa Pública Municipal de Teléfonos, Agua Potable y Alcantarillado (ETAPA EP, 1992), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

De forma complementaria, el contrato de obra de julio de 1992 identifica al Arq. Gonzalo Cobos como contratante de trabajos de reconformación de subrasante, colocación de base granular, imprimación asfáltica y carpeta asfáltica en el sector Miraflores. La existencia de este contrato demuestra una participación directa en la gestión y contratación de la ejecución vial. Esta evidencia debe distinguirse de la autoría de los cálculos geotécnicos y ensayos especializados, que corresponden a los profesionales responsables de cada estudio.

Figura 56

Contrato de obra para reconformación y pavimentación asfáltica en el sector Miraflores, con el Arq. Gonzalo Cobos como contratante (1992).



Constructora "Carvallo AZ" Cía. Ltda.

DIRECCION
Av. Miguel Cordero 6-60
Apartado 11-16
Cuenca - Ecuador

CONTRATO DE OBRA

En la ciudad de Cuenca, a los seis días del mes julio de 1992, quienes a continuación comparecen a firmar libre y voluntariamente el siguiente contrato de obra, bajo las siguientes cláusulas y estipulaciones.

PRIMERA.- INTERVINIENTES.- Intervienen en este contrato, por una parte, el Ing. Marcelo Amoroso A., en calidad de **SUPERINTENDENTE DE CONSTRUCTORA CARVALLO A.Z. CÍA. LTDA.**, a quien se le denominará CONTRATISTA; y por otra, el Arq. Gonzalo Cobos., quien en adelante y para efectos de este contrato se le denominará **CONTRATANTE.**

SEGUNDA.- OBJETO.- El objeto del presente contrato consiste en la ejecución por parte del **CONTRATISTA,** de reconformación de la subrasante, colocación de 10 cm base granular, imprimación asfáltica, y carpeta asfáltica de 3pulg., en el sector de Miraflores.

TERCERA.- AREA.- El área total aproximada de esta calle es de 588 m2.de reconformación y de pavimentación

Cualquier daño de infraestructura interna realizada con los trabajos que se efectuasen, corresponderán por cuenta del **CONTRATANTE;** sin que el **CONTRATISTA** tenga absoluta responsabilidad de dichos daños, ni de su reparación.

CUARTA.- MONTO DEL CONTRATO.- El monto contractual se establece en S/.5'115,600.00 (CINCO MILLONES CIENTO QUINCE MIL SEISCIENTOS con 00/100 SUCRES)

RUBRO	CANTIDAD	UNID	P.UNITARIO	P.TOTAL
reconf de subrasante	588	m2	650	382.200,00
Base gran.	58,8	m3	21000	1.234.800,00
Imprim.asf	588	m2	650	382.200,00
Carpeta asfáltica 3 pulg.	588	m2	5300	3.116.400,00
			SUMAN S/.	5.115.600,00

El precio indicado es aproximado, puesto que pueden variar las cantidades de obra; pero el precio unitario de los rubros no variará, para la entrega de la obra a entera satisfacción del contratante, se hará la liquidación definitiva de la verdadera cantidad trabajada por el contratista.

Teléfonos 810019 - 816579

Nota. Documentación de Constructora Carvallo A.Z. Cía. Ltda. (1992), perteneciente al expediente urbanístico del sector Miraflores conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

En conjunto, estos documentos permiten ampliar la lectura del proceso de urbanización: la vialidad y los servicios básicos no aparecen únicamente como requisitos administrativos, sino como componentes efectivamente diseñados, controlados, corregidos, contratados y recibidos por instituciones competentes. Para el objetivo de esta investigación, esta evidencia fortalece la relación entre planificación urbana y materialización física del territorio.

2.16 Aprobación de la red telefónica secundaria como parte de la infraestructura urbana

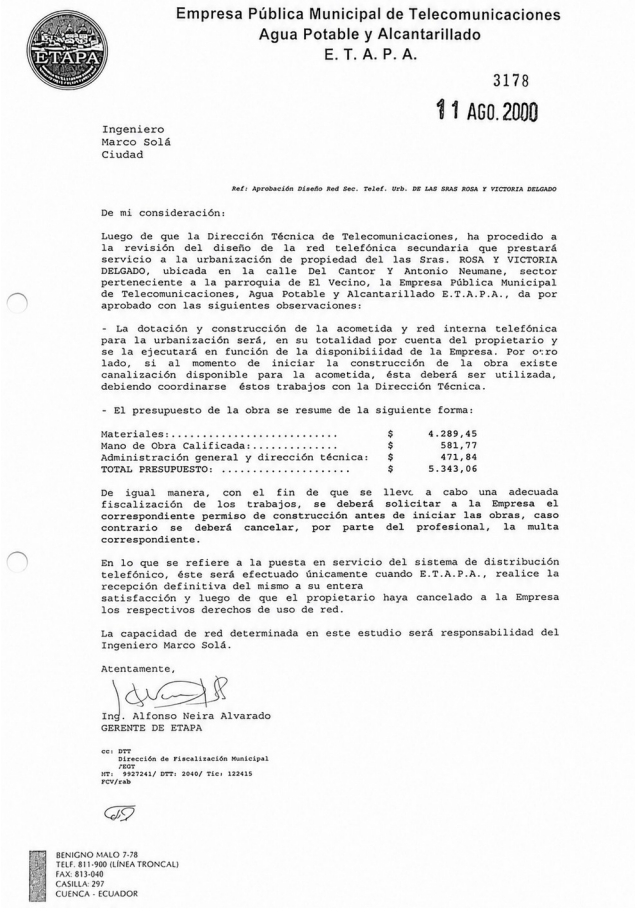
Otro documento relevante dentro del expediente corresponde al oficio emitido por ETAPA el 11 de agosto del año 2000, mediante el cual se aprueba el diseño de la red telefónica secundaria que prestaría servicio a la urbanización de propiedad de las señoras Rosa y Victoria Delgado. El documento se refiere a la urbanización ubicada en la calle Del Cantor y Antonio Neumane, perteneciente a la parroquia El Vecino.

La aprobación de esta red muestra que el proyecto continuó incorporando componentes técnicos de infraestructura urbana. ETAPA señala que la dotación y construcción de la acometida y red interna telefónica serían responsabilidad del propietario, y que la ejecución debía coordinarse con la Dirección

Técnica. Además, el documento incorpora un presupuesto de obra que incluye materiales, mano de obra calificada, administración general y dirección técnica.

Figura 57

Aprobación del diseño de red telefónica secundaria para la urbanización.



Empresa Pública Municipal de Telecomunicaciones
Agua Potable y Alcantarillado
E. T. A. P. A.

3178

11 AGO. 2000

Ingeniero
Marco Solá
Ciudad

Ref: Aprobación Diseño Red Sec. Telef. Urb. DE LAS SRAS ROSA Y VICTORIA DELGADO

De mi consideración:

Luego de que la Dirección Técnica de Telecomunicaciones, ha procedido a la revisión del diseño de la red telefónica secundaria que prestará servicio a la urbanización de propiedad del las Sras. ROSA Y VICTORIA DELGADO, ubicada en la calle Del Cantor Y Antonio Neumane, sector perteneciente a la parroquia de El Vecino, la Empresa Pública Municipal de Telecomunicaciones, Agua Potable y Alcantarillado E.T.A.P.A., da por aprobado con las siguientes observaciones:

- La dotación y construcción de la acometida y red interna telefónica para la urbanización será, en su totalidad por cuenta del propietario y se la ejecutará en función de la disponibiiidad de la Empresa. Por otro lado, si al momento de iniciar la construcción de la obra existe canalización disponible para la acometida, ésta deberá ser utilizada, debiendo coordinarse éstos trabajos con la Dirección Técnica.

- El presupuesto de la obra se resume de la siguiente forma:

Materiales:.....	$	4.289,45
Mano de Obra Calificada:.....	$	581,77
Administración general y dirección técnica:	$	471,84
TOTAL PRESUPUESTO:	$	5.343,06

De igual manera, con el fin de que se lleve a cabo una adecuada fiscalización de los trabajos, se deberá solicitar a la Empresa el correspondiente permiso de construcción antes de iniciar las obras, caso contrario se deberá cancelar, por parte del profesional, la multa correspondiente.

En lo que se refiere a la puesta en servicio del sistema de distribución telefónico, éste será efectuado únicamente cuando E.T.A.P.A., realice la recepción definitiva del mismo a su entera satisfacción y luego de que el propietario haya cancelado a la Empresa los respectivos derechos de uso de red.

La capacidad de red determinada en este estudio será responsabilidad del Ingeniero Marco Solá.

Atentamente,

Ing. Alfonso Neira Alvarado
GERENTE DE ETAPA

cc: DTT
Dirección de Fiscalización Municipal
/EDT
HT: 9927241/ DTT: 2040/ Tic: 122415
FCV/rab

BENIGNO MALO 7-78
TELF. 811-900 (LÍNEA TRONCAL)
FAX: 813-040
CASILLA: 297
CUENCA - ECUADOR

Nota. Documentación de la Empresa Pública Municipal de Telecomunicaciones, Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cuenca (ETAPA EP, 2000), perteneciente al expediente urbanístico conservado en el archivo personal del Arq. Gonzalo Cobos Merchán.

La presencia de este documento dentro del expediente demuestra que la consolidación urbana del predio requería la coordinación de varios sistemas de infraestructura: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, pavimentación y telecomunicaciones. La urbanización del suelo, por tanto, no puede interpretarse únicamente como un acto de fraccionamiento predial, sino como un proceso técnico complejo que dependía de la articulación entre diseño urbano, servicios públicos y control institucional.

La revisión del archivo físico permitió incorporar además planos de canalización sanitaria y pluvial de la Urbanización Miraflores, memorias y cálculos de redes eléctricas de distribución para la lotización de Rosa y Victoria Delgado y presupuestos aprobados de infraestructura. Estas piezas, reproducidas en el Anexo D, aportan evidencia primaria adicional de que la habilitación del suelo fue acompañada por proyectos específicos de saneamiento y electrificación desde finales de la década de 1980, reforzando la continuidad entre subdivisión predial, redes de servicio y consolidación urbana.

En este sentido, la aprobación de la red telefónica secundaria confirma que el proyecto se encontraba en una etapa de desarrollo técnico avanzado. La existencia de presupuestos, condiciones de ejecución y requisitos de recepción definitiva demuestra que el proceso de urbanización estaba

vinculado a procedimientos administrativos y técnicos específicos, propios de una planificación urbana formalizada.

La existencia de un oficio que menciona un estudio no equivale a disponer del plano o memoria técnica correspondiente. Para evitar esa confusión, la siguiente matriz diferencia la evidencia actualmente incorporada de la documentación que debe localizarse en archivos institucionales o profesionales. Este control de trazabilidad responde a la necesidad de que cada afirmación gráfica esté respaldada por su fuente primaria.

Tabla 3
Matriz de trazabilidad documental y nivel de evidencia

Fecha / documento	**Actor y estado**	**Hecho o efecto verificable**	**Nivel de evidencia y límite**
1988 – PAU del sector	Municipalidad / instrumento cartográfico aprobado según expediente	Registra vialidad, cesiones, áreas comunitarias, verdes y estructura territorial.	Alto para lo representado; no demuestra ejecución literal de todos los componentes.
1989 – estudios de pavimento y documentación eléctrica	Profesionales / diseño técnico y aprobación específica	Documenta soluciones técnicas requeridas para habilitación vial y eléctrica.	Demuestra diseño/aprobación dentro de su alcance; ejecución requiere evidencia adicional.
1991 – mecánica de suelos y pavimento flexible	Estudio técnico solicitado por Gonzalo Cobos	Documenta condiciones geotécnicas y criterios de pavimentación.	Demuestra estudio y gestión; los cálculos corresponden a especialistas.
1992 – redimensionamiento vial, contrato y acta ETAPA	Profesionales, contratista y ETAPA / diseño, contrato y recepción	Acredita gestión/contratación vial y recepción de agua potable y alcantarillado en el alcance del acta.	Fuerte para estados expresamente documentados; no extrapolable a todas las redes o calles.
1998 – subdivisión y trámites parcelarios	Propietarias / actuación parcelaria aprobada	Documenta subdivisión, áreas útiles y vialidad del acto correspondiente.	Alto para la operación aprobada; su equivalencia con catastro actual requiere georreferenciación.
1999-2000 – suspensión, replanificación y proyecto lote M	Municipalidad, propietarias y equipo profesional / trámite, revisión y ajuste	Documenta cambios, condicionantes, Casa de Hacienda, áreas libres y reformulación predial.	Alto para la secuencia administrativa; cada obra debe acreditarse por separado.
2000 – documentos profesionales vinculados con Gonzalo Cobos	Cobos / gestión y ejercicio profesional documentado	Confirma participación en gestiones, ajustes y actuaciones del proyecto.	Atribución profesional específica; no transfiere al arquitecto decisiones municipales o especialidades ajenas.
2003 – POT	GAD Municipal /	Registra una etapa	Referencia

Fecha / documento	Actor y estado	Hecho o efecto verificable	Nivel de evidencia y límite
de Cuenca, sector N-8B	instrumento normativo posterior	posterior de regulación residencial y estructura vial institucional.	intermedia; no prueba causalidad retrospectiva respecto del PAU de 1988.

2.17 Lectura parcial de los documentos técnicos y cartográficos revisados

A partir de los documentos analizados hasta este punto, se puede establecer que el primer proceso de ordenamiento territorial aplicado al sector Miraflores se desarrolló mediante una articulación progresiva entre planificación general, diseño predial y factibilidad técnica. El Plano de Actuación Urbanística permitió definir una estructura territorial amplia, mientras que el proyecto de urbanización a escala 1:500 permitió precisar la distribución interna del predio, los lotes, las vías y los espacios verdes.

Los documentos administrativos y técnicos complementarios evidencian que la propuesta fue sometida a revisiones institucionales relacionadas con servicios básicos, diseño geométrico, pavimentación, redes telefónicas y factibilidad eléctrica. Esto permite concluir, de manera parcial, que el proceso de urbanización del predio de Rosa y Victoria Delgado no fue únicamente una operación privada de lotización, sino un caso representativo de cómo la planificación urbana municipal intervino en la configuración territorial del sector Miraflores.

2.18 Aporte de la entrevista al análisis documental y cartográfico

Como fuente oral complementaria se incorporó una entrevista semiestructurada a la esposa del Arq. Gonzalo Cobos Merchán, quien conoció parte de su actividad profesional y administrativa. Debido a su vínculo personal con el sujeto estudiado, esta entrevista se clasifica expresamente como fuente vinculada: puede aportar contexto sobre dinámicas de trabajo, nombres de colaboradores y recuerdos del proceso, pero no se utiliza como corroboración independiente de autoría, ejecución o causalidad. Las afirmaciones técnicas derivadas del testimonio solo se aceptan cuando existe respaldo documental separado.

La entrevista contribuye directamente al objetivo de analizar los documentos técnicos y cartográficos, ya que permite interpretar el proyecto de urbanización no solo como un conjunto de trámites municipales, sino como un proceso urbano progresivo, desarrollado mediante levantamientos, estudios, aprobaciones, observaciones y ajustes técnicos. Según el testimonio, el proyecto iniciado por las señoras Rosa y Victoria Delgado correspondía a una lotización ubicada en el sector de la avenida Antonio Neumane y calle Del Cantor, en un terreno que requería planificación y organización urbana. Esta información se relaciona con los documentos revisados, donde se evidencia la existencia de una licencia urbanística, un anteproyecto aprobado, estudios geométricos, hidrosanitarios, eléctricos, telefónicos y documentos de servicios básicos.

La entrevistada señala que el proyecto fue desarrollado “por tramos” y recuerda el cumplimiento progresivo de requisitos. Estas afirmaciones se conservan como contexto testimonial. Su utilidad analítica consiste en orientar la lectura del expediente hacia una secuencia de etapas; la comprobación de cada etapa se realiza exclusivamente con los documentos administrativos y técnicos disponibles, diferenciando solicitud, aprobación, diseño, ejecución y recepción.

Asimismo, el testimonio permite contextualizar la participación de otros profesionales en la elaboración de estudios específicos. La entrevistada menciona que el Arq. Gonzalo Cobos se apoyaba en

profesionales vinculados a estudios técnicos, lo cual coincide con la documentación donde aparecen informes relacionados con diseño geométrico, pavimentación, redes hidrosanitarias, agua potable, alcantarillado, telefonía y energía eléctrica. Esto confirma que el análisis de los documentos técnicos debe entenderse desde una lógica multidisciplinaria, donde la propuesta urbana dependía no solo del trazado de lotes y vías, sino también de la dotación de infraestructura y servicios básicos.

Otro aporte contextual de la entrevista se relaciona con la replanificación urbana. La entrevistada recuerda que el Arq. Cobos trabajaba con normas, oficios y argumentos técnicos. Esta información no se toma como prueba independiente de que una decisión municipal haya obedecido a su intervención; se contrasta con las comunicaciones y expedientes que registran suspensiones, observaciones, propuestas y ajustes del proyecto.

La entrevista también aporta datos relevantes sobre la Casa de Hacienda ubicada dentro del predio. Según el testimonio, esta edificación correspondía a una antigua casa vinculada al uso previo del terreno y no fue intervenida. Este dato se relaciona con los documentos municipales donde se propone conservar la Casa de Hacienda por sus valores históricos y tipológicos, además de dejar un área libre en torno a ella. Por ello, la entrevista ayuda a comprender que el análisis cartográfico no debe limitarse a la división predial, sino que también debe considerar elementos patrimoniales, paisajísticos y urbanos que influyeron en la reorganización del proyecto.

En conclusión, la entrevista funciona como una fuente vinculada de contexto. Permite comprender cómo la persona entrevistada recuerda la dinámica profesional y algunos actores del proceso, pero su peso probatorio es inferior al de los planos, oficios, contratos y actas institucionales. Por ello, ninguna conclusión técnica del capítulo depende exclusivamente de este testimonio.

2.19 Síntesis del análisis documental y cartográfico

La síntesis documental muestra un proceso progresivo compuesto por decisiones de planificación, operaciones parcelarias, actuaciones administrativas, diseños técnicos y obras cuya ejecución se acredita de manera desigual según la fuente disponible. Para evitar una lectura lineal, los resultados se organizan por estado documental y por capacidad probatoria, distinguiendo qué fue propuesto, aprobado, diseñado, contratado, ejecutado o recibido.

A partir de los antecedentes revisados, se evidencia que los terrenos de Rosa y Victoria Delgado formaban parte de una extensión mayor ubicada en el sector de La Loma de Yanacauri, dentro de la parroquia El Vecino. En sus inicios, este territorio tenía una vocación principalmente agrícola; sin embargo, con el crecimiento urbano de Cuenca y la ampliación de su límite urbano, empezó a ser afectado por la apertura de vías, la definición de áreas públicas, la incorporación de equipamientos y la necesidad de conectar el sector con el resto de la ciudad. En este contexto, la Avenida de Las Américas, el Parque Miraflores, la Avenida Turuhuayco, la Avenida Juan Strobel y otras vías del entorno constituyeron elementos fundamentales para la transformación del territorio.

El PAU de 1988 constituye la referencia territorial más temprana identificada en el expediente para el ámbito estudiado. El plano registra cesiones, trazados viales, espacios comunitarios, áreas verdes y condiciones de ocupación; por tanto, demuestra que esas decisiones estaban representadas en el instrumento. Su sola existencia no prueba que todos sus componentes se ejecutaran de forma literal, razón por la cual cada permanencia actual se contrasta con documentación posterior y evidencia contemporánea.

instrumento definió áreas de cesión, trazados viales, espacios comunitarios, zonas verdes y condiciones de ocupación del suelo. Por ello, puede entenderse como un antecedente clave del proceso de planificación formal aplicado al sector Miraflores, ya que organizó territorialmente un espacio que se encontraba en transición entre una condición rural-periférica y una condición urbana en proceso de consolidación.

Los documentos revisados también permiten identificar que el proceso de ordenamiento territorial estuvo marcado por conflictos entre los propietarios y la Municipalidad de Cuenca. Las cesiones de suelo, los convenios, las afectaciones viales y las exigencias de contribución comunitaria muestran que la planificación urbana no se limitó a criterios técnicos, sino que también estuvo atravesada por dimensiones jurídicas, económicas e institucionales. En este sentido, el caso evidencia que la construcción del territorio urbano se produjo mediante negociaciones, obligaciones, reclamos y acuerdos que influyeron directamente en la configuración física del sector.

En el período 1998-2000, la documentación registra solicitudes, subdivisiones, anteproyectos, estudios y revisiones técnicas vinculadas con la urbanización. Estos documentos demuestran la existencia de un proceso formal de tramitación y diseño, pero no se equiparan entre sí: una solicitud demuestra gestión; una aprobación acredita una decisión administrativa; una factibilidad certifica condiciones técnicas; un diseño documenta una solución propuesta; y la ejecución solo se considera demostrada cuando existe evidencia específica de obra o recepción.

Desde el punto de vista cartográfico, los planos revisados permiten visualizar la forma en que los criterios de planificación se materializaron en el territorio. La definición de lotes, vías internas, áreas verdes, cuadros de áreas y conexiones con las calles Antonio Neumane, Julio Jaramillo y Del Cantor demuestra que el proyecto buscaba organizar el predio dentro de una estructura urbana coherente con el entorno. La cartografía, por tanto, no solo cumple una función gráfica, sino que constituye una fuente fundamental para comprender la lógica espacial del proceso de urbanización.

Los documentos de ETAPA EP, la Empresa Eléctrica y dependencias municipales muestran que la habilitación urbana estuvo condicionada por servicios e infraestructura. El alcance de cada fuente se limita a su estado: las factibilidades y aprobaciones demuestran requisitos o conformidad técnica; los estudios documentan soluciones de diseño; los contratos acreditan encargos; y las actas de entrega-recepción permiten sostener ejecución dentro de los componentes expresamente recibidos. Esta distinción evita convertir todo el expediente técnico en evidencia uniforme de obra construida.

Sin embargo, los documentos también evidencian una tensión entre el avance técnico del proyecto y la decisión municipal de iniciar procesos de replanificación urbana. La suspensión de licencias urbanísticas, permisos de construcción y aprobación de lotizaciones en el sector Miraflores generó una interrupción dentro del trámite, a pesar de que existían aprobaciones previas y estudios técnicos desarrollados. Este hecho permite comprender que el territorio se encontraba en un momento de reajuste institucional, en el cual los criterios de planificación anteriores comenzaron a ser revisados o modificados por nuevas decisiones municipales.

La participación del Arq. Gonzalo Cobos Merchán se analiza únicamente en las actuaciones en las que su nombre, rol o intervención aparecen documentados. Los estudios solicitados por él, comunicaciones dirigidas a su nombre, contratos en los que consta como contratante y documentos profesionales permiten identificar funciones de gestión, coordinación y ajuste. No se le atribuyen decisiones municipales ni la autoría de cálculos o especialidades correspondientes a otros profesionales.

La entrevista a su esposa se mantiene como fuente vinculada de contexto y no como corroboración independiente.

La entrevista también permite comprender que el proyecto fue desarrollado de manera progresiva y que respondía a necesidades reales de urbanización del sector. Según el testimonio, el área presentaba condiciones de abandono, requería levantamientos técnicos y fue consolidándose poco a poco mediante la apertura de vías, la incorporación de servicios básicos y la organización del suelo. Esta información complementa los documentos revisados y permite interpretar el expediente no solo como una acumulación de trámites, sino como parte de un proceso histórico de transformación urbana.

Otro aspecto relevante identificado en el análisis es la presencia de la antigua Casa de Hacienda dentro del predio. Los documentos municipales y el testimonio oral coinciden en señalar la importancia de conservar esta edificación por sus valores históricos, tipológicos y paisajísticos. Este elemento introdujo una condicionante adicional dentro del proyecto, ya que la urbanización no solo debía resolver la división de lotes y la vialidad, sino también respetar un elemento preexistente con valor patrimonial dentro del territorio.

En conjunto, la evidencia permite reconstruir una secuencia de planificación y habilitación urbana con distintos niveles de certeza. Se documentan decisiones sobre vialidad, cesiones, subdivisión, servicios y ajustes del proyecto; algunas cuentan además con evidencia de ejecución o recepción, mientras otras permanecen en el nivel de proyecto, aprobación o factibilidad. Por ello, el capítulo no presenta el PAU de 1988 como causa exclusiva de la configuración actual, sino como una referencia histórica cuya incidencia debe evaluarse mediante correspondencias posteriores y evidencia independiente.

El primer objetivo específico se cumple mediante una lectura comparativa y trazable del corpus: cada documento se vincula con un actor, una etapa administrativa, un contenido verificable, un posible efecto espacial y un nivel de certeza. Esta estructura permite identificar con mayor precisión qué decisiones forman parte del proceso de planificación, cuáles cuentan con evidencia de materialización y cuáles requieren documentación adicional.

La principal conclusión documental es que la transformación de Miraflores no puede explicarse como la ejecución lineal de un único plano. El expediente muestra un proceso multiactor y por etapas, con continuidades, ajustes, suspensiones, replanificaciones y obras parciales. Esta lectura constituye la base para la comparación cualitativa del Capítulo 3 y para la atribución graduada del Capítulo 4.

Limitación documental del capítulo. El expediente permite demostrar la existencia del Plan de Actuación Urbanística de 1988, del proyecto de urbanización del lote M y de varios actos técnicos institucionales; sin embargo, en el corpus actualmente reunido no se dispone de todos los planos específicos citados por los oficios. En consecuencia, no se atribuyen geometrías, secciones o redes que no estén representadas en una fuente gráfica disponible. La búsqueda de esos documentos y las entrevistas a actores vinculados al proceso se incorporan como parte de la fase de verificación.

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS CARTOGRÁFICO Y MULTITEMPORAL DE LA CONFIGURACIÓN URBANA ACTUAL

3.1 Introducción

Este capítulo responde al segundo objetivo específico mediante una comparación territorial construida exclusivamente con fuentes identificables. La finalidad es reconocer qué transformaciones pueden observarse entre la planificación histórica y la configuración contemporánea sin introducir trazados, polígonos o porcentajes que no estén respaldados por los materiales disponibles. En consecuencia, se diferencia entre evidencia cartográfica oficial, imágenes de reconocimiento temporal y observación actual mediante dron.

La base histórica continúa siendo el Plan de Actuación Urbanística de 1988 y el proyecto de urbanización del lote M analizados en el Capítulo 2. Como referencia posterior se incorpora el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca de 2003, cuyo Anexo N.º 10 identifica el sector de planeamiento N-8B y aporta una representación oficial de su estructura vial y condiciones de ocupación. La evolución reciente se observa mediante las capturas de 2009, 2012, 2016, 2017 y 2023 entregadas por el autor, complementadas por el ortomosaico de dron de 2026.

3.2 Alcance, comparabilidad y límites de la evidencia

Las imágenes satelitales corresponden al mismo entorno general, pero presentan diferencias de encuadre, resolución, fecha y condición estacional. Para facilitar una lectura comparable, se alinearon visualmente las capturas mediante referencias persistentes —vías, intersecciones y bordes urbanos— y se trabajó sobre un ámbito común reconocible. Este procedimiento estandariza la presentación, pero no asigna coordenadas, no corrige geométricamente los archivos y no los convierte en cartografía georreferenciada. En consecuencia, cualquier comparación derivada de estas capturas se clasifica como visual cualitativa.

Por esta razón, el capítulo no presenta mediciones de superficie, densidad, distancia ni porcentajes de coincidencia obtenidos de las capturas. Para cada fuente se registra, hasta donde el archivo disponible lo permite, procedencia, fecha, escala o resolución, referencia espacial y posibilidad de uso visual o métrico. Cuando un metadato no consta en el material entregado se declara expresamente como no disponible y se restringe el uso de la fuente. La imagen atribuida a 2017 se conserva como control de revisión, pero no se utiliza para producir una medición independiente.

Asimismo, las fuentes históricas emplean las denominaciones “Quebrada de Milchichig” y las capturas contemporáneas “Río Milchichig”. Para evitar asumir una clasificación hidrológica que varía entre documentos, en el análisis se utiliza la expresión neutral “cauce del Milchichig”, manteniendo la denominación original cuando se describe una fuente específica.

3.3 Fuentes utilizadas y función analítica

Tabla 4

Fuentes cartográficas y visuales utilizadas en el análisis

Fuente	Procedencia y fecha	Referencia espacial / resolución	Uso analítico y limitación
PAU de 1988	Expediente del sector Miraflores; 1988.	Escala indicada en el plano original cuando es legible; CRS no consta en el archivo incorporado; no georreferenciado en este trabajo.	Fuente primaria para lo representado. Uso visual/documental; no superposición métrica con 2026.
Proyecto de urbanización del lote M	Expediente del proyecto; 2000.	Escala 1:500; CRS no consta; no georreferenciado en este trabajo.	Lectura predial y de relaciones espaciales; correspondencia actual exacta requiere catastro georreferenciado.
POT de Cuenca, sector N-8B	GAD Municipal del Cantón Cuenca, Anexo N.º 10; 2003.	Cartografía institucional; en el material utilizado no consta un archivo georreferenciado equivalente para análisis SIG.	Referencia normativa intermedia; no demuestra causalidad respecto del PAU de 1988.
Imágenes satelitales aportadas	Archivos proporcionados por el autor; 2009, 2012, 2016, 2017 y 2023.	Resolución y metadatos espaciales heterogéneos; coordenadas/CRS no disponibles de forma verificable en el corpus.	Comparación visual cualitativa únicamente; no medir superficies ni porcentajes.
Ortomosaico de dron	Archivo proporcionado por el autor; 2026.	El corpus no conserva ficha verificable de fecha exacta de vuelo, GSD, CRS, ortorrectificación, equipo/software y responsable.	Registro visual actual de alta definición; no se emplea para medición métrica en ausencia de metadatos.
Entrevistas de campo	Corpus aportado por el autor; 2026.	No aplica. Muestra cualitativa no probabilística.	Contextualización y triangulación social; no representa estadísticamente al barrio ni prueba autoría técnica.

Nota. Elaboración propia a partir del expediente histórico, POT 2003, imágenes aportadas y trabajo de campo.

3.4 Referencia normativa intermedia: POT de Cuenca 2003, sector N-8B

El Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca de 2003 se incorpora como referencia normativa intermedia entre la fase histórica documentada en el expediente y la

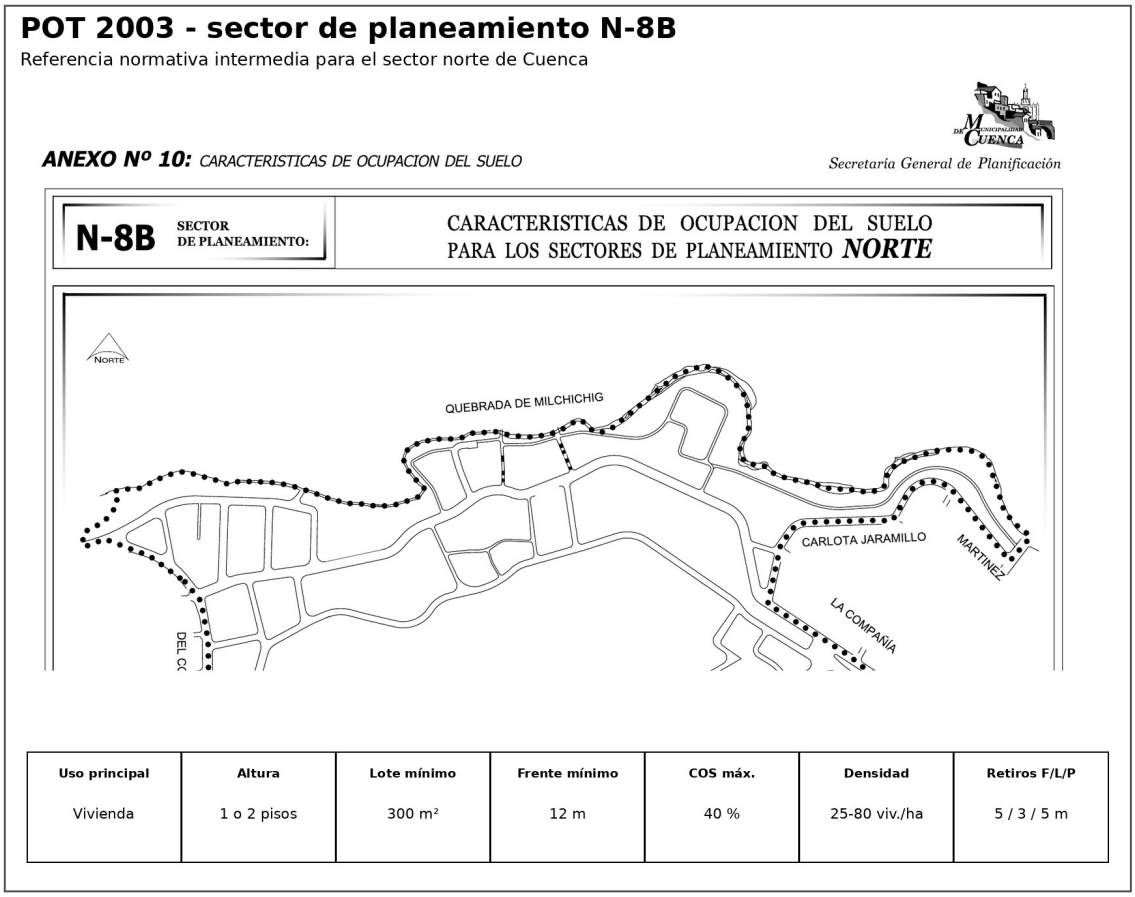
secuencia satelital reciente. Su Anexo N.º 10 identifica el sector de planeamiento N-8B y aporta una representación institucional de la estructura vial y de las condiciones de ocupación residencial del área. Su función dentro de este trabajo no es demostrar por sí solo la ejecución directa del Plan de Actuación Urbanística de 1988, sino documentar que, para 2003, el sector ya había sido incorporado a una regulación urbana posterior y contaba con una estructura territorial oficialmente representada.

Esta referencia permite construir un puente temporal verificable entre la cartografía histórica y las imágenes de 2009 en adelante. La comparación se mantiene en un nivel cartográfico cualitativo: sin archivos georreferenciados equivalentes no se calculan porcentajes de coincidencia, superficies ni desplazamientos entre el POT 2003 y las capturas posteriores. Se utilizan únicamente relaciones reconocibles de vialidad, ocupación residencial, espacios abiertos y borde ambiental.

La ficha del sector N-8B permite reconocer de manera directa la condición normativa que tenía el área en 2003. Además de representar la red vial y el borde del río Milchichig, establece uso residencial, altura de uno o dos pisos, lote mínimo de 300 m², frente mínimo de 12 m, COS máximo de 40 %, densidad neta de 25 a 80 viviendas por hectárea y retiros mínimos de 5 m frontal, 3 m lateral y 5 m posterior. Estos datos no prueban la ejecución literal del PAU de 1988, pero sí muestran que el sector ya formaba parte de una regulación urbana residencial consolidada antes del inicio de la serie satelital.

Figura 58

Sector de planeamiento N-8B y parámetros de ocupación del suelo establecidos en el POT de Cuenca de 2003.



Nota. Síntesis gráfica elaborada a partir del Anexo N.º 10 del POT de Cuenca de 2003.

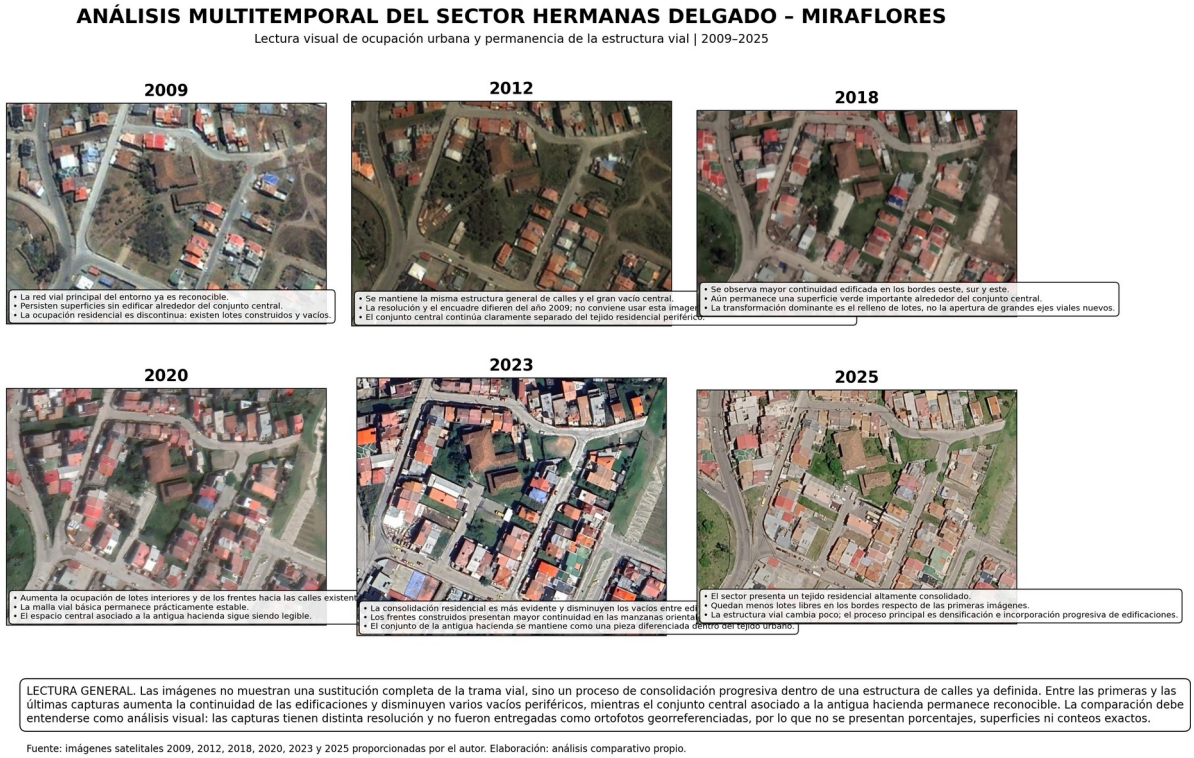
3.5 Evolución multitemporal de la ocupación urbana, 2009-2023

La serie satelital permite observar la fase reciente de consolidación. Para evitar que las diferencias de zoom o encuadre produzcan interpretaciones falsas, las imágenes de 2009, 2012, 2016 y 2023 se organizaron sobre un marco visual común. La comparación se concentra en la presencia de edificaciones dentro de manzanas ya definidas, en la continuidad de los frentes construidos y en la permanencia de los grandes espacios abiertos. No se interpreta como cambio territorial la variación de color de la vegetación, ya que puede responder a estación, iluminación o fecha de captura.

Como síntesis gráfica complementaria se incorpora una secuencia multitemporal del sector Hermanas Delgado construida únicamente con recortes de las imágenes satelitales aportadas. La figura evita representar una cartografía métrica inexistente y organiza la lectura en cuatro aspectos observables: aumento de ocupación edificada, reducción de vacíos urbanos, continuidad general de la trama vial y permanencia del conjunto central de hacienda.

Figura 59

Secuencia multitemporal del sector Hermanas Delgado entre 2009 y 2023 a partir de recortes satelitales comparables.



Nota. Elaboración propia a partir de imágenes satelitales proporcionadas por el autor. Lectura cualitativa comparativa; sin georreferenciación métrica ni cálculo de superficies.

Tabla 5

Lectura cualitativa de la evolución multitemporal

Año	Observación principal	Interpretación admisible
2009	Red vial reconocible, pero con vacíos y ocupación	Base reciente de comparación; tejido ya

Año	Observación principal	Interpretación admisible
	discontinua en varias manzanas.	estructurado, aún no completamente consolidado.
2012	Aumento gradual de cubiertas y continuidad de frentes dentro de la misma trama vial.	Proceso de infill o completamiento urbano.
2016	Mayor continuidad residencial, con permanencia de parques y ejes principales.	Consolidación sobre estructura preexistente.
2023	Tejido más continuo en bordes norte/oriental e interiores; grandes espacios abiertos aún reconocibles.	Consolidación avanzada sin pérdida de los principales elementos estructurantes.

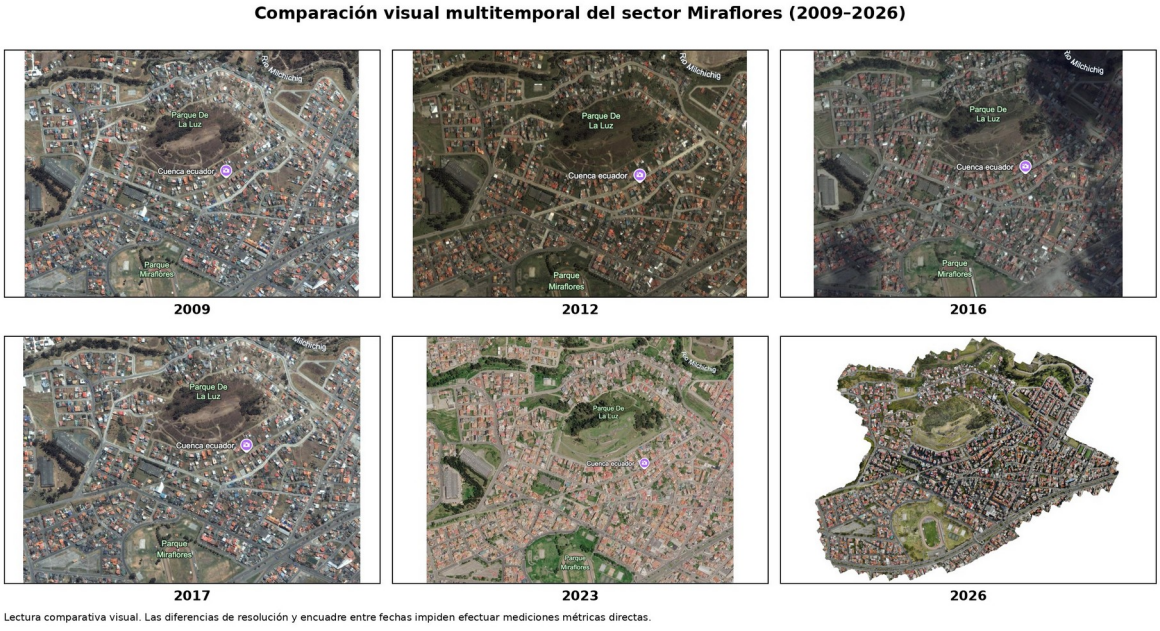
Nota: la lectura es cualitativa y no representa una medición de superficie edificada.

3.6 Comparación visual de la consolidación urbana a escala sectorial

La comparación general de la Figura 60 se complementa con tres ventanas de observación recortadas sobre el mismo ámbito visual. El objetivo no es delimitar “zonas de crecimiento” como si fueran polígonos SIG, sino mostrar a una escala legible lugares concretos donde la diferencia entre 2009 y 2023 puede verificarse directamente en la imagen. Las ventanas A, B y C se seleccionan por presentar cambios visibles de continuidad edificada y por conservar referencias viales suficientes para comprobar que se está observando el mismo lugar.

Figura 60

Comparación visual del sector Miraflores en 2009, 2012, 2016, 2017, 2023 y 2026.



Nota. Composición propia a partir de las imágenes satelitales y del ortomosaico proporcionados por el autor. La comparación es visual; no se presentan mediciones de superficie por las diferencias de resolución y georreferenciación entre fuentes.

En la ventana A, correspondiente al borde noroccidental, se observa una mayor continuidad de las cubiertas dentro de manzanas que ya estaban definidas por las vías en 2009. La ventana B, próxima al cauce del Milchichig, evidencia ocupación adicional en frentes previamente discontinuos sin que desaparezca el borde abierto asociado al cauce. La ventana C,

en el sector oriental, muestra un completamiento más intenso de predios y frentes urbanos, mientras que los ejes viales principales se mantienen reconocibles. En los tres casos, la transformación observable corresponde principalmente a consolidación dentro de una trama previa y no a la creación de una estructura vial completamente nueva.

3.7 Configuración urbana actual según el ortomosaico de dron 2026

El ortomosaico de 2026 aporta una lectura actual de mayor detalle del tejido residencial y de los principales espacios abiertos. En el corpus entregado no se conserva una ficha técnica verificable con fecha exacta de vuelo, GSD, sistema de coordenadas, proceso de ortorrectificación, equipo, software y responsable; por ello, el archivo se utiliza únicamente como evidencia visual de la configuración contemporánea y no para mediciones métricas. Esta limitación se incorpora también en la Tabla 4.

Figura 61

Ortomosaico de dron de 2026 con identificación de elementos territoriales persistentes: Parque de la Luz, Parque Miraflores y cauce del Milchichig.



Nota. Ortomosaico de dron 2026 proporcionado por el autor; identificación de elementos por comparación con las imágenes satelitales aportadas.

La imagen actual confirma una condición que ya era visible en la secuencia anterior: el cambio principal ocurre dentro de una estructura vial relativamente estable. La ocupación residencial se vuelve más continua y reduce los vacíos, pero no elimina los grandes espacios

abiertos que organizan el sector. Esta observación es especialmente relevante porque coincide con la memoria de los residentes, quienes identifican de forma reiterada el aumento de viviendas y la mejora de las vías, al tiempo que reconocen el valor del Parque Miraflores y del Parque de la Luz.

3.8 Permanencias y transformaciones verificables

La comparación de las fuentes permite distinguir entre permanencias verificables, transformaciones observables y relaciones que requieren comprobación geométrica. La versión final presenta estas categorías sobre las propias fuentes comparadas y explicita, para cada resultado, si se trata de una observación visual, una correspondencia respaldada documentalmente o una relación aún no demostrable; así se evita sugerir una precisión SIG que los archivos disponibles no permiten.

Tabla 6

Síntesis de permanencias y transformaciones observables

Elemento	Evidencia histórica/intermedia	Evidencia contemporánea	Conclusión
Estructura vial	PAU 1988, proyecto del lote M y POT 2003 N-8B.	Secuencia 2009-2023 y ortomosaico 2026.	Alta continuidad general; no se cuantifica coincidencia geométrica.
Ocupación residencial	Documentos de urbanización y parámetros residenciales del POT 2003.	Mayor continuidad de cubiertas y reducción visual de vacíos.	Transformación clara por consolidación interna.
Parque de la Luz / gran pieza abierta	Área no parcelada y estructura abierta reconocible en cartografía posterior.	Permanece como gran espacio abierto en 2009-2026.	Permanencia espacial verificable; su diseño actual responde a intervenciones posteriores.
Parque Miraflores	Antecedentes de cesiones y espacio público en el expediente.	Permanece como espacio abierto y recreativo al sur del sector.	Continuidad funcional y territorial observable.
Cauce del Milchichig	Representado como Quebrada de Milchichig en el POT 2003.	Reconocible en imágenes satelitales y ortomosaico 2026.	Permanencia del borde ambiental; requiere cartografía hídrica oficial para medir franjas de protección.

Nota. Elaboración propia a partir de los documentos e imágenes analizados.

3.9 Triangulación con la memoria de los residentes

La lectura visual encuentra un respaldo importante en las entrevistas de campo. Los testimonios más antiguos describen un entorno con hacienda, terrenos amplios, sembríos, montes o pocas viviendas; de forma paralela, la serie satelital muestra que entre 2009 y 2023 la ocupación continúa aumentando dentro de una trama ya establecida. La mejora vial y el asfaltado aparecen entre los cambios más reiterados por los residentes, coherentes con la documentación de pavimentación y con la permanencia de los ejes principales en las imágenes. Del mismo modo, la valoración social de los parques coincide con su persistencia física como grandes piezas abiertas.

La triangulación no convierte la memoria vecinal en prueba de autoría ni permite atribuir cada transformación al plan original. Su función es confirmar que las transformaciones visibles en la cartografía son también reconocidas como cambios relevantes por quienes habitan el sector, especialmente en relación con accesibilidad, crecimiento residencial, servicios e importancia del espacio público.

3.10 Discusión y conclusiones del capítulo

El análisis permite responder al segundo objetivo específico mediante una comparación cartográfica cualitativa. La cartografía oficial de 2003 documenta una etapa normativa posterior en la que el sector N-8B ya aparece como área residencial regulada y con una estructura vial institucionalmente representada. Las imágenes de 2009, 2012, 2016 y 2023 permiten observar después una ocupación progresiva dentro de esa estructura, mientras que el ortomosaico de 2026 aporta un registro visual contemporáneo de mayor detalle.

Las permanencias más claras corresponden a la red vial principal, a los grandes espacios abiertos asociados al Parque de la Luz y al Parque Miraflores, y al borde ambiental del Milchichig. Las transformaciones más visibles corresponden al aumento de edificaciones y a la reducción de vacíos residenciales. Sin embargo, con los archivos actualmente disponibles no es metodológicamente correcto afirmar porcentajes de coincidencia entre planos históricos y trama actual ni atribuir una línea parcelaria contemporánea a un trazo histórico específico sin georreferenciación y catastro. Por ello, el aporte del capítulo es una comparación cartográfica cualitativa, reproducible en su selección de fuentes y prudente en el alcance de sus conclusiones.

CAPÍTULO 4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO URBANO Y DEL APORTE PROFESIONAL DEL ARQ. GONZALO COBOS MERCHÁN

4.1 Introducción

Este capítulo responde al tercer objetivo específico: determinar el impacto del Plan de Ordenamiento Territorial en el desarrollo urbano del sector Miraflores y establecer, con base en evidencia verificable, el aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán en la planificación urbana local. La evaluación integra los resultados documentales del Capítulo 2 y la comparación cartográfica y multitemporal desarrollada en el Capítulo 3, utilizando herramientas SIG solo en los casos en que la fuente permite una referencia espacial verificable. El impacto se reconoce únicamente cuando una decisión histórica encuentra respaldo en documentos, cartografía institucional, configuración contemporánea o testimonios convergentes; no se utiliza una superposición gráfica como prueba automática de causalidad.

El análisis distingue entre incidencia del instrumento de planificación y aporte profesional individual. El primer aspecto se refiere a los efectos territoriales asociados al proceso de ordenamiento: organización parcelaria, estructura vial, habilitación de infraestructura, permanencia de espacios públicos y relación con el sistema ambiental. El segundo se limita a aquellas actuaciones de Gonzalo Cobos que puedan identificarse documentalmente y contrastarse con resultados espaciales o testimonios independientes. Esta separación evita atribuir al profesional la totalidad de transformaciones que, por su naturaleza, dependieron también de propietarios, organismos municipales, empresas de servicios y procesos posteriores de consolidación urbana.

4.2 Criterio de evaluación y atribución del impacto

Para graduar las conclusiones se utiliza un protocolo analítico de cuatro niveles —demostrado, probable, contextual y no demostrable— construido para mantener una aplicación consistente de la triangulación. Los niveles no generan evidencia por sí mismos ni convierten la acumulación de documentos en prueba de impacto. Una afirmación se clasifica como demostrada solo cuando la fuente primaria pertinente acredita el hecho analizado y existe corroboración independiente compatible con el tipo de afirmación; se clasifica como probable cuando falta una corroboración necesaria; contextual cuando procede de testimonios o escritos de parte; y no demostrable cuando faltan planos, mediciones o fuentes indispensables. Los umbrales se aplican por dimensión y se revisan frente a la naturaleza de cada documento.

Tabla 7

Niveles de evidencia utilizados para evaluar el impacto y el aporte profesional

Nivel	Requisito de evidencia	Redacción admisible
Demostrado	Documento o plano primario + correspondencia territorial actual + fuente independiente convergente.	Se evidencia / se demuestra / existe correspondencia verificable.
Probable	Fuente primaria + evidencia territorial compatible, pero	Los datos sugieren / es

Nivel	Requisito de evidencia	Redacción admisible
	sin corroboración independiente completa.	consistente con / probablemente incidió.
Contextual	Testimonio o escrito de parte sin verificación técnica suficiente.	El testimonio señala / el escrito sostiene / aporta contexto.
No demostrable	Ausencia de plano, medición o fuente independiente indispensable.	No es posible atribuir / requiere verificación adicional.

Nota. Elaboración propia con base en la metodología de triangulación de la investigación.

4.3 Impacto en la transformación del suelo y la estructura parcelaria

La primera dimensión de impacto se relaciona con el paso de grandes propiedades y áreas de baja ocupación hacia una estructura urbana parcelada y progresivamente edificada. El Plan de Actuación Urbanística de 1988 constituye la referencia de escala territorial y el proyecto de urbanización del lote M del año 2000 documenta una operación predial concreta. El POT 2003 aporta un control posterior al mostrar que el sector N-8B ya era regulado como uso residencial, con lote mínimo, frente, densidad y retiros definidos. La serie 2009-2023 y el ortomosaico 2026 evidencian después una consolidación creciente del tejido residencial.

La evidencia disponible permite demostrar la existencia y aprobación de una estructura de subdivisión y de condiciones de urbanización, pero la correspondencia exacta entre cada lote histórico y el catastro actual no debe presentarse como demostrada mientras no se disponga de una base georreferenciada. A escala sectorial, la secuencia multitemporal sí permite sostener una conclusión más prudente: el crecimiento reciente se produjo principalmente mediante ocupación de vacíos dentro de una trama vial preexistente, y no mediante una expansión completamente ajena a la organización territorial ya reconocible en 2003.

4.4 Impacto en la estructura vial y la conectividad

La red vial representa una de las huellas más persistentes del proceso de urbanización. La documentación histórica incluye diseño de pavimentos, estudios de mecánica de suelos, observaciones de control, redimensionamiento y contratos de obra. A ello se suma la cartografía oficial del POT 2003, que muestra una malla vial reconocible en el sector N-8B. Las imágenes de 2009, 2012, 2016 y 2023 y el ortomosaico de 2026 confirman que los ejes principales permanecen como soporte de la ocupación residencial posterior.

Esta evidencia permite sostener que el proceso de planificación y urbanización incidió en la organización básica de la conectividad del sector, especialmente porque la red vial aparece documentada técnicamente antes de la fase de consolidación residencial observada en las imágenes. No obstante, sin georreferenciar el plano de 1988 y el catastro actual no se cuantifica una coincidencia geométrica ni se atribuye a un único proyecto o profesional la totalidad de las calles actuales. La incidencia vial se interpreta, por tanto, como estructurante a escala general y demostrada de manera documental en los tramos y obras específicamente registrados.

4.5 Impacto en servicios básicos e infraestructura urbana

Los documentos técnicos revisados demuestran que la urbanización estuvo condicionada por la disponibilidad, diseño y recepción de infraestructura: estudios hidrosanitarios,

factibilidad eléctrica, telefonía, diseño geométrico y pavimento. El Acta de entrega–recepción de ETAPA de 1992 aporta evidencia directa de la culminación y transferencia institucional de obras de agua potable y alcantarillado, mientras que los estudios y contratos viales documentan la materialización progresiva de la infraestructura de circulación. La participación de ETAPA, la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, las dependencias municipales y profesionales especializados evidencia que la incorporación del suelo a la ciudad exigió un proceso interinstitucional de habilitación técnica, y no una simple subdivisión predial.

El impacto de esta dimensión puede formularse ahora con mayor solidez. La documentación permite demostrar que la infraestructura fue una condición necesaria para la consolidación urbana y que, al menos para agua potable, alcantarillado y pavimentación, existen evidencias de diseño, control, ejecución y recepción institucional. No obstante, al no disponer todavía de todos los planos originales georreferenciables de las redes, no es posible reconstruir ni atribuir con exactitud el trazado de cada sistema. En consecuencia, el impacto se reconoce como una habilitación técnica demostrada del suelo urbano, mientras que la geometría exacta de las redes permanece como una línea de verificación documental.

4.6 Impacto en espacio público, áreas verdes y estructura ambiental

La planificación histórica no se limitó al suelo edificable. El expediente registra cesiones, áreas libres y condicionantes ambientales, mientras que el POT 2003 representa una gran pieza interior no parcelada y el borde de la Quebrada de Milchichig. En la evidencia contemporánea, el Parque de la Luz, el Parque Miraflores y el cauce del Milchichig continúan como referencias espaciales claramente reconocibles. La Figura 61 permite verificar estos elementos directamente sobre el ortomosaico de 2026.

La permanencia del Parque Miraflores, del entorno del Parque de la Luz/Loma Yanacuri y del corredor del Milchichig constituye una correspondencia espacial observable entre distintas etapas. Esta permanencia no demuestra por sí sola que el PAU de 1988 sea la causa exclusiva de su configuración actual. Lo que puede afirmarse es que los espacios abiertos aparecen documentados en el proceso histórico y continúan siendo reconocibles en la estructura contemporánea, aunque su diseño y gestión hayan sido modificados posteriormente.

4.7 Replanificación, conservación patrimonial y ajuste del proyecto

Los oficios de 1999 y 2000 muestran que la materialización del ordenamiento territorial no fue lineal. La suspensión temporal de trámites, el proceso de replanificación y las negociaciones relacionadas con la Casa de Hacienda y su entorno introdujeron nuevas condicionantes sobre un proyecto que ya contaba con avances técnicos. Este episodio es relevante porque demuestra que la configuración final del sector fue resultado de una interacción entre planificación previa, decisiones municipales, intereses de las propietarias y capacidad de ajuste del equipo profesional.

La conservación de la Casa de Hacienda y la necesidad de mantener un área libre en su entorno incorporaron condicionantes históricas, tipológicas y paisajísticas al proceso de replanificación. Los documentos permiten demostrar que estas condiciones fueron consideradas en la revisión del proyecto; su efecto exacto sobre la configuración urbana actual

se interpreta como una contribución dentro de un proceso multiactor y no como una relación causal exclusiva.

4.8 Evaluación integrada del impacto del Plan de Ordenamiento Territorial

La evaluación integrada distingue tres tipos de evidencia: evidencia de proceso, que acredita decisiones, trámites y diseños; evidencia de ejecución, que requiere contratos, registros de obra o actas de recepción dentro de su alcance; y evidencia de permanencia, que identifica elementos aún observables en el territorio. La mayor solidez se encuentra en actuaciones con documentación de ejecución o recepción y en permanencias espaciales reconocibles. La coincidencia parcelaria exacta y la atribución causal exclusiva se mantienen fuera del nivel demostrado mientras no exista georreferenciación y catastro verificable.

Tabla 8

Síntesis de la evaluación del impacto territorial

Dimensión	Evidencia histórica	Evidencia actual	Valoración
Estructura parcelaria	PAU 1988 y proyecto de urbanización del lote M.	Consolidación residencial visible en 2009-2026; la coincidencia predial exacta requiere catastro georreferenciado.	Impacto demostrado en la planificación y habilitación del lote; persistencia parcelaria actual probable, pendiente de verificación métrica.
Red vial y conectividad	Planos, oficios de diseño geométrico y pavimentación.	Continuidad general de los ejes principales en POT 2003, serie 2009-2023 y ortomosaico 2026.	Impacto estructurante respaldado documentalmente; no se cuantifica coincidencia geométrica sin georreferenciación.
Servicios e infraestructura	Certificaciones y aprobaciones de ETAPA, energía y telefonía; Acta de entrega–recepción de agua potable y alcantarillado (1992); estudios, control, redimensionamiento y contrato de pavimentación (1989–1992), además de aprobación municipal posterior.	Tejido urbano consolidado y funcional.	Impacto demostrado como habilitación técnica y materialización progresiva de infraestructura; trazados exactos de todas las redes no demostrables sin los planos originales georreferenciados.
Espacio público y ambiente	Áreas de cesión, parques, Loma Yanacuri y borde del Milchichig.	Permanencia visible de Parque Miraflores, Parque de la Luz y cauce del Milchichig.	Continuidad espacial alta; la forma y diseño actuales incluyen intervenciones posteriores.
Replanificación y patrimonio	Oficios de suspensión, negociación y conservación de Casa de Hacienda.	Persistencia de condicionantes espaciales y adaptación del proyecto.	Impacto institucional y de ajuste demostrado documentalmente.

Nota. Elaboración propia a partir de los resultados de los Capítulos 2 y 3.

4.9 Aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán

La participación del Arq. Gonzalo Cobos Merchán se encuentra documentada desde etapas anteriores a la replanificación de 1999–2000. Los informes de diseño de pavimentos de 1989 y

de mecánica de suelos de 1991 registran que los estudios fueron solicitados por él; el redimensionamiento vial de 1992 le fue dirigido expresamente y el contrato de obra de julio de 1992 lo identifica como contratante de trabajos de pavimentación en Miraflores. Esta evidencia primaria permite demostrar una intervención profesional directa en la gestión, coordinación y contratación de infraestructura vial. La atribución se mantiene, sin embargo, dentro de límites técnicos precisos: los cálculos geotécnicos, ensayos y especialidades corresponden a los ingenieros responsables de dichos estudios y no deben presentarse como autoría exclusiva del arquitecto.

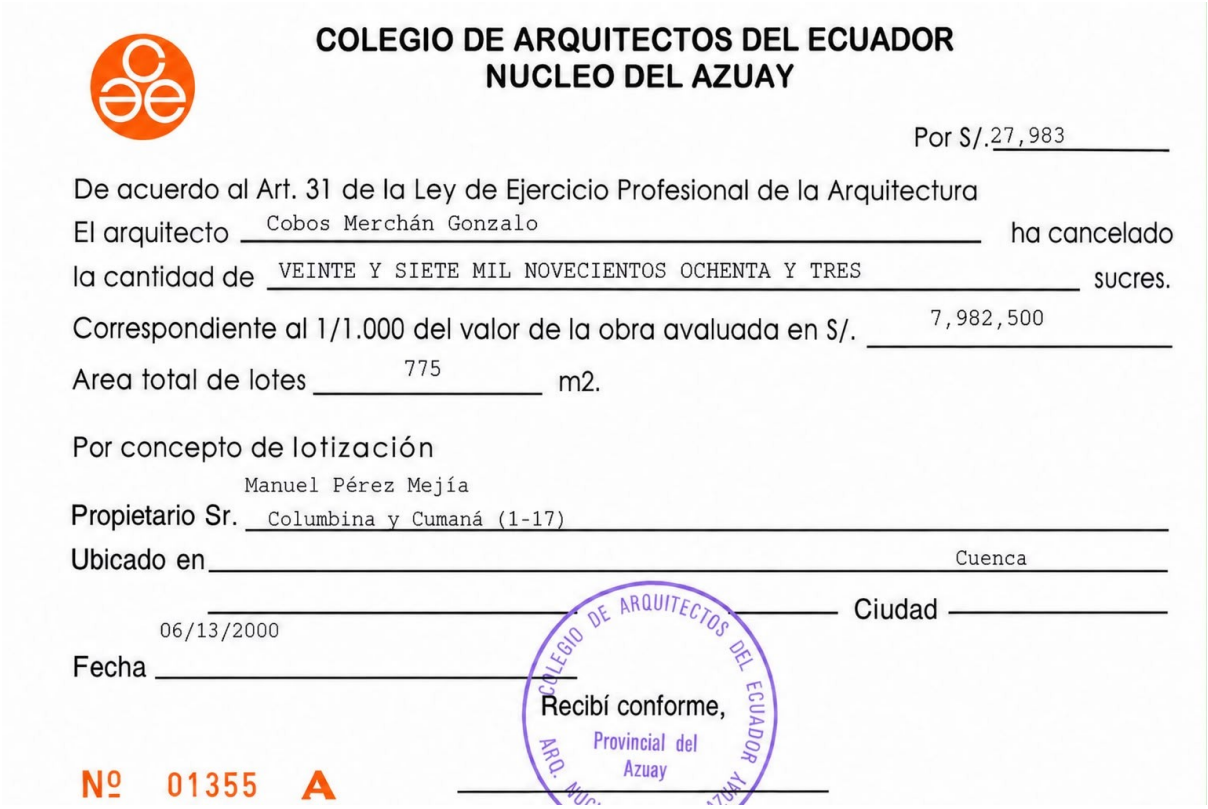
La documentación de 2000 complementa esta trayectoria al mostrar una participación activa de Cobos en la búsqueda de alternativas para viabilizar el proyecto, incluida la presentación de reformas vinculadas con el espacio verde y con la conservación de la Casa de Hacienda. Considerada junto con la evidencia técnica de 1989–1992, esta actuación permite interpretar su aporte no como un episodio aislado, sino como una participación prolongada en un proceso urbano que exigió articular diseño, infraestructura, normativa, patrimonio y gestión institucional. El aporte profesional demostrable se concentra, por tanto, en la coordinación y adaptación del proyecto, en la gestión de su ejecución por etapas y en la respuesta a condicionantes técnicas y municipales.

La entrevista realizada a su esposa, quien además apoyó actividades de secretaría, aporta contexto sobre la duración del encargo, el trabajo progresivo por tramos y la colaboración con otros profesionales. Esta fuente es útil para comprender la dinámica de trabajo, pero se mantiene diferenciada de la evidencia oficial y no se utiliza de manera aislada para demostrar impactos territoriales. De igual forma, afirmaciones amplias como que Cobos planificó “la mayor parte de Miraflores” deben conservarse como testimoniales mientras no exista documentación independiente que permita corroborarlas.

Como evidencia complementaria del ejercicio profesional documentado, se incorpora el comprobante emitido por el Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo del Azuay, asociado a una lotización en la que consta el nombre de Gonzalo Cobos Merchán. Su función es confirmar documentalmente su intervención profesional y no atribuirle, por sí solo, la totalidad de las decisiones urbanísticas del sector.

Figura 62

Comprobante profesional asociado a una lotización gestionada por el Arq. Gonzalo Cobos Merchán (2000).



COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR
NUCLEO DEL AZUAY

Por S/. 27,983

De acuerdo al Art. 31 de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura

El arquitecto Cobos Merchán Gonzalo ha cancelado

la cantidad de VEINTE Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES sucres.

Correspondiente al 1/1.000 del valor de la obra avaluada en S/. 7,982,500

Area total de lotes 775 m2.

Por concepto de lotización

Propietario Sr. Manuel Pérez Mejía

Ubicado en Columbina y Cumaná (1-17)

Cuenca Ciudad

Fecha 06/13/2000

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR
Recibí conforme,
Provincial del Azuay

Nº 01355 A

Nota. Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo del Azuay, comprobante fechado en 2000; archivo documental proporcionado por el autor.

Tabla 9

Evidencia utilizada para valorar el aporte profesional del Arq. Gonzalo Cobos Merchán

Actuación / rol	Documento o evidencia	Alcance demostrado y límite de atribución
Gestión de estudios técnicos	Informes de pavimento de 1989 y mecánica de suelos de 1991 solicitados por Cobos.	Demuestra participación directa en la gestión y encargo de estudios. Los cálculos, ensayos y conclusiones técnicas corresponden a los especialistas firmantes.
Coordinación y redimensionamiento vial	Documento de redimensionamiento de 1992 dirigido expresamente al Arq. Gonzalo Cobos.	Lo identifica como interlocutor técnico dentro del ajuste vial; no demuestra autoría exclusiva de todas las decisiones viales.
Contratación / gestión de obra vial	Contrato de obra de 1992 en el que Cobos consta como contratante de trabajos de pavimentación.	Acredita una función contractual y de gestión en la obra especificada; la responsabilidad técnica y la ejecución se limitan al alcance del contrato y sus responsables.

Actuación / rol	Documento o evidencia	Alcance demostrado y límite de atribución
Gestión y defensa del proyecto	Comunicaciones y trámites vinculados con observaciones, suspensión y replanificación de 1999-2000.	Documenta participación en la presentación de alternativas y respuesta a condicionantes; las decisiones de aprobación o suspensión corresponden a las autoridades competentes.
Ajuste del proyecto	Documentación de reformas asociadas con área verde y Casa de Hacienda.	Demuestra intervención en propuestas de adaptación; no permite atribuir al arquitecto la totalidad de la configuración final del sector.
Ejercicio profesional asociado	Comprobante del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo del Azuay, fechado en 2000.	Confirma intervención profesional en una lotización vinculada al expediente; por sí solo no prueba autoría de todas las decisiones ni impacto territorial.
Afirmaciones sobre "todo Miraflores"	Testimonio de la esposa y referencias orales.	Aportan contexto sobre la percepción de su trayectoria; al ser una fuente vinculada, no permiten una atribución concluyente sin corroboración independiente.

Nota. Elaboración propia a partir del expediente documental y la entrevista incorporada en anexos.

4.10 Validación complementaria mediante trabajo de campo y entrevistas

Como complemento de la evidencia morfológica, cartográfica y técnico-administrativa, se aplicaron 31 entrevistas a residentes o propietarios vinculados con el sector Miraflores. El levantamiento constituye una fuente social de carácter cualitativo y no probabilístico; por ello, sus resultados se emplean para reconocer tendencias de percepción y memoria local, y no para realizar inferencias estadísticas sobre toda la población del sector. La transcripción sistematizada de las respuestas se incorpora en el Anexo C.

La codificación de las 31 entrevistas permite identificar la frecuencia descriptiva de los temas presentes en este corpus. Los códigos no son excluyentes: una misma persona puede aportar menciones a vialidad, crecimiento residencial, servicios y otros asuntos. El denominador de cada frecuencia es el total de 31 entrevistas disponibles, pero el instrumento presentó variaciones iniciales y la selección no fue probabilística. Por ello, los valores se interpretan como recuentos descriptivos de este corpus y no como estimaciones de la población de Miraflores. La lectura principal se expresa mediante n; los porcentajes, cuando se muestran, son únicamente equivalencias descriptivas.

Tabla 10

Síntesis temática de las 31 entrevistas a residentes y propietarios

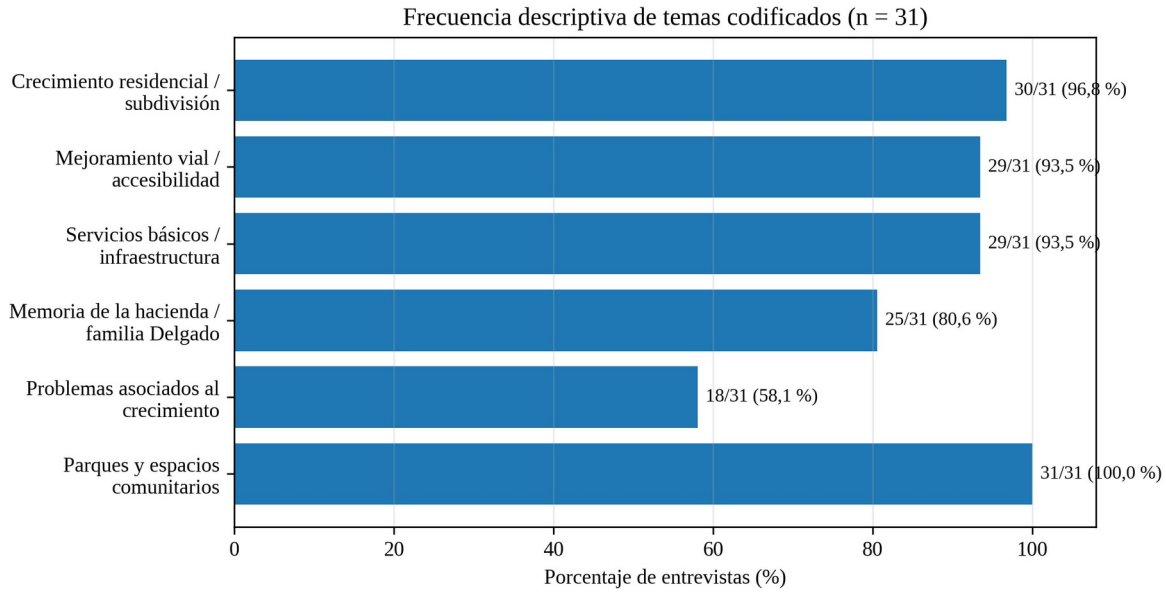
Tema codificado	n (de 31)	% descriptivo	Lectura recurrente
Crecimiento residencial / subdivisión	30	96,8 %	Aumento de viviendas, ocupación de vacíos y división progresiva de terrenos.
Mejoramiento vial / accesibilidad	29	93,5 %	Paso de caminos de tierra o lodo a vías pavimentadas o asfaltadas; mejor ingreso vehicular.
Servicios básicos / infraestructura	29	93,5 %	Mejoras o estabilidad en agua, alumbrado, alcantarillado y otros servicios, con problemas puntuales.
Memoria de la hacienda / familia Delgado	25	80,6 %	Recuerdo de la antigua hacienda, de terrenos de las señoras Delgado o de procesos posteriores de lotización.
Problemas asociados al crecimiento	18	58,1 %	Referencias a tráfico, mayor circulación, inseguridad o delincuencia en parte de las entrevistas.
Parques y espacios comunitarios	31	100 %	Los parques aparecen en todas las entrevistas por la estructura del instrumento; predominan usos recreativos y familiares.

Nota. Frecuencias descriptivas obtenidas mediante codificación temática no excluyente de las 31 transcripciones. Un mismo participante puede aparecer en varias categorías. Los porcentajes describen únicamente esta muestra cualitativa y no representan una estimación estadística de toda la población de Miraflores.

Para facilitar la lectura comparativa de estas frecuencias, la Figura 63 representa gráficamente los mismos resultados de la Tabla 10. Debe interpretarse como una síntesis descriptiva de la muestra cualitativa y no como una estimación estadística de la población del sector.

Figura 63

Frecuencia descriptiva de los temas codificados en las 31 entrevistas a residentes y propietarios.



Nota. Elaboración propia a partir de la codificación temática no excluyente de las 31 entrevistas. Un mismo participante puede aparecer en varias categorías; los porcentajes describen únicamente esta muestra cualitativa.

4.11 Discusión

Al leer en conjunto los planos, oficios, imágenes y entrevistas, el crecimiento de Miraflores se entiende mejor como un proceso acumulativo que como el resultado de una sola decisión. La planificación y la habilitación técnica definieron una estructura inicial; sobre ella continuaron la ocupación residencial y los ajustes posteriores. El POT de 2003 sirve como referencia intermedia entre los antecedentes de 1988–2000 y la serie de imágenes desde 2009, porque confirma que el área ya se encontraba incorporada a una regulación urbana residencial.

Por esta razón, el impacto del ordenamiento territorial no se valora únicamente por la coincidencia literal entre un plano histórico y la situación actual. También se observa en condiciones que permanecen en el territorio: organización parcelaria, continuidad de calles, áreas libres, exigencia de estudios técnicos y coordinación de servicios. La lectura comparativa muestra que varias de estas condiciones siguen siendo reconocibles, aunque hayan existido ajustes, nuevas construcciones y cambios propios de más de tres décadas de crecimiento urbano.

La participación del Arq. Gonzalo Cobos Merchán se analiza dentro de ese proceso colectivo. El expediente registra una intervención sostenida en la formulación, gestión y ajuste del proyecto, pero también deja claro que las decisiones dependieron de la Municipalidad, ETAPA, la Empresa Eléctrica y otros profesionales. Por ello, el trabajo no atribuye a una sola persona la transformación posterior del sector; identifica, en cambio, qué actuaciones de Cobos cuentan con respaldo documental y cómo se relacionan con la estructura urbana que finalmente se consolidó.

CONCLUSIONES GENERALES

1. Conclusión correspondiente al primer objetivo específico. El análisis documental permitió reconstruir el proceso mediante una matriz de trazabilidad que distingue acto, fecha, actor, estado administrativo, efecto espacial, evidencia de ejecución y nivel de certeza. El PAU de 1988 es la referencia territorial más temprana identificada en el expediente para el ámbito estudiado y registra vialidad, cesiones, espacios comunitarios y áreas verdes. Las actuaciones posteriores muestran subdivisiones, estudios, factibilidades, contratos, obras y replanificaciones, pero su capacidad probatoria no es uniforme. En consecuencia, el principal hallazgo no es una ejecución lineal de un único plan, sino una secuencia multiactor en la que cada documento acredita únicamente el estado que expresa. La ausencia de algunos planos originales limita la reconstrucción geométrica de ciertas redes y operaciones.

2. Conclusión correspondiente al segundo objetivo específico. La comparación 2009-2026 muestra, de forma visual cualitativa, un incremento de la ocupación residencial y una reducción de vacíos dentro de una trama vial previamente reconocible, mientras el Parque Miraflores, el Parque de la Luz y el borde del Milchichig permanecen como referencias espaciales. El POT de 2003 documenta una etapa normativa posterior y sirve como puente temporal, pero no prueba causalidad respecto del PAU de 1988. Debido a que varias imágenes históricas y el ortomosaico disponible no cuentan en el corpus con metadatos suficientes para una georreferenciación reproducible común, no se calculan porcentajes de coincidencia, superficies ni correspondencias parcelarias métricas. El alcance demostrado del objetivo es, por tanto, una comparación cartográfica cualitativa de permanencias y transformaciones observables.

3. Conclusión correspondiente al tercer objetivo específico. El impacto del proceso de ordenamiento se encuentra mejor sustentado en dimensiones donde confluyen documentos de proceso, evidencia de ejecución o recepción y permanencias contemporáneas. La habilitación de agua potable y alcantarillado cuenta con evidencia de recepción institucional dentro del alcance del acta; la infraestructura vial dispone de estudios, control y documentación contractual; y los espacios abiertos presentan continuidad observable. En otras dimensiones, como la correspondencia parcelaria exacta o la atribución de cada trazo actual al instrumento de 1988, la evidencia permite hablar de compatibilidad o probabilidad, no de demostración métrica. Respecto del Arq. Gonzalo Cobos Merchán, documentos de 1989, 1991, 1992 y 2000 sustentan funciones de gestión, coordinación, contratación o ajuste del proyecto. Estas actuaciones se distinguen de las decisiones municipales y de las responsabilidades técnicas de otros profesionales. La entrevista a su esposa se utiliza únicamente como fuente vinculada de contexto.

4. Conclusión integradora y respuesta al objetivo general. El primer proceso de ordenamiento territorial estudiado contribuyó a establecer condiciones espaciales, técnicas y administrativas sobre las que posteriormente se consolidó Miraflores, pero la configuración urbana actual no puede atribuirse de manera exclusiva a un solo instrumento ni a un solo profesional. La evidencia permite reconocer una incidencia más sólida en la organización general de la vialidad, la habilitación técnica documentada y la permanencia de

determinados espacios abiertos; a la vez, muestra que la ciudad construida resulta de décadas de subdivisiones, obras, decisiones institucionales, replanificaciones y ocupación residencial. El aporte del trabajo consiste en vincular planificación histórica y configuración contemporánea mediante una trazabilidad explícita de la evidencia y en declarar con claridad qué hallazgos son demostrables, cuáles son probables o contextuales y cuáles requieren verificación adicional.

RECOMENDACIONES

1. Consolidar un repositorio municipal y académico del caso que preserve, con ficha de procedencia, los planos, actos administrativos, estudios y registros de obra vinculados con Miraflores. La conservación de versiones y metadatos facilitaría futuras investigaciones históricas y evitaría la pérdida de evidencia primaria.
2. Desarrollar en una investigación posterior una georreferenciación reproducible del PAU de 1988, del proyecto del lote M y de la cartografía de 2003 sobre una base catastral oficial. El procedimiento debería documentar sistema de referencia, puntos de control, error residual y restricciones de escala antes de calcular coincidencias o superficies.
3. Ampliar la historia urbana del sector mediante nuevas fuentes institucionales y entrevistas expertas, diferenciando siempre memoria, autoría profesional y decisión pública. Los testimonios futuros deberían conservar ficha individual de fecha, modalidad, consentimiento, vínculo con el caso y transcripción literal junto con cualquier versión editada.
4. Mantener un sistema de seguimiento visual del sector con fotografías de puntos repetibles y ortomosaicos acompañados de metadatos completos —fecha, GSD, CRS, equipo, software, responsable y proceso de ortorrectificación— para que las transformaciones posteriores puedan compararse de forma reproducible.
5. Utilizar los resultados históricos como insumo para la documentación previa de futuras intervenciones sobre el Parque Miraflores, el Parque de la Luz, el borde del Milchichig y la Casa de Hacienda, de manera que cualquier modificación cuente con un registro del estado precedente y de sus valores urbanos o ambientales.
6. Replicar la matriz de trazabilidad y atribución en otros sectores de Cuenca donde existan expedientes históricos fragmentados, con el fin de separar de manera sistemática proyecto, aprobación, factibilidad, diseño, contratación, ejecución y recepción y evitar atribuciones causales basadas únicamente en coincidencias espaciales.

REFERENCIAS

Agencia de Ecología Urbana de Barcelona. (2012). Guía metodológica para los sistemas de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano. Ministerio de Fomento, Gobierno de España.

Bazant, J. (2010). Manual de diseño urbano. Trillas.

Borja, J., & Castells, M. (1997). Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información. Taurus.

Burrough, P. A., McDonnell, R. A., & Lloyd, C. D. (2015). Principles of Geographical Information Systems. Oxford University Press.

Carrión, F. (2001). La ciudad construida: urbanismo en América Latina. FLACSO Ecuador.

Conzen, M. R. G. (1960). Alnwick, Northumberland: A study in town-plan analysis. Institute of British Geographers.

De Solà-Morales, M. (1997). Las formas de crecimiento urbano. Edicions UPC.

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2003). Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Anexo N.º 10: Características de ocupación del suelo, sector de planeamiento N-8B.

Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente. Infinito.

Hall, P., & Tewdwr-Jones, M. (2011). Urban and Regional Planning. Routledge.

Jacobs, J. (1961). The Death and Life of Great American Cities. Random House.

Lefebvre, H. (2013). La producción del espacio. Capitán Swing. (Obra original publicada en 1974).

Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., & Rhind, D. W. (2015). Geographic Information Science and Systems. Wiley.

Lynch, K. (1960). The Image of the City. MIT Press.

Massiris Cabeza, Á. (2002). Ordenamiento territorial y procesos de construcción regional. Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Panerai, P., Depaule, J.-C., & Demorgon, M. (1999). Análisis urbano. Gustavo Gili.

Santos, M. (1996). Metamorfosis del espacio habitado. Oikos-Tau.

UN-Habitat. (2015). International Guidelines on Urban and Territorial Planning. United Nations Human Settlements Programme.

ANEXOS

Anexo A. Entrevista semiestructurada realizada a la esposa del Arq. Gonzalo Cobos Merchán

La entrevista se presenta como fuente oral complementaria y vinculada personalmente al sujeto analizado, debido a que la participante es la esposa del Arq. Gonzalo Cobos Merchán. Su función es aportar contexto sobre recuerdos, dinámica de trabajo y posibles actores del proceso; no se utiliza como corroboración independiente de autoría, ejecución o causalidad. Las respuestas se reproducen entre comillas y se mantienen separadas de la interpretación del cuerpo principal. Cuando no existe respuesta registrada en las notas disponibles, se indica expresamente para evitar completar información no obtenida.

Tabla 11

Entrevista semiestructurada a la esposa del Arq. Gonzalo Cobos Merchán

Pregunta	Respuesta
1. ¿Qué recuerda sobre el proyecto de urbanización desarrollado por el Arq. Gonzalo Cobos en el sector de la avenida Antonio Neumane y calle Del Cantor?	"La señora Delgado inició con una lotización ahí."
2. Según su conocimiento, ¿cuál era el objetivo principal de este proyecto de urbanización?	"Primero fue contratado cuando era todo botado... era un proyecto bastante grande y tomó meses para el levantamiento. Por necesidad de dinero, ellas entregaron el Parque Miraflores como el porcentaje al Municipio; querían el espacio del Parque de la Luz para un cementerio."
3. ¿Recuerda si el proyecto llegó a cumplir con los requisitos solicitados por la Municipalidad?	"Sí, los requisitos fueron cumplidos y se realizó por tramos."
4. ¿Tiene conocimiento sobre el trabajo técnico realizado para obtener las aprobaciones geométricas, hidrosanitarias y de servicios básicos?	No se registró una respuesta específica en las notas de entrevista.
5. ¿El Arq. Gonzalo Cobos consideraba que el proyecto estaba técnicamente listo para continuar con el trámite municipal?	No se registró una respuesta específica en las notas de entrevista.
6. ¿Recuerda observaciones o problemas relacionados con los servicios	"Se fueron creando con la necesidad, poco a poco. De la parte de atrás fue obligado por

Pregunta	Respuesta
básicos de la urbanización?	necesidad; se abrían vías... Juan Strobel, calle regalada sin reconocimiento. Antes se botaba basura y había descuido.”
7. ¿Qué comentarios realizaba el Arq. Gonzalo Cobos sobre el proceso de replanificación urbana?	No se registró una respuesta específica en las notas de entrevista.
8. ¿Recuerda si la suspensión de licencias urbanísticas afectó directamente el desarrollo del proyecto?	“Manejaba mucho las normas y la necesidad del sector... calle de la Flauta o Pingullo.”
9. Observación complementaria sobre normas y trámites.	“Había muchos reglamentos; los resolvía con lógica y oficios. Siempre debatía su proyecto y justificaba.”
10. ¿Conoce si la conservación de la antigua Casa de Hacienda influyó en las modificaciones del proyecto?	“La casa tenía un granero grande que funcionaba como hacienda; era casa de vacaciones de las dueñas, con un árbol de peras. Nunca se tocó hasta el día de hoy.”
15. ¿Desea agregar algún comentario que ayude a comprender el proceso de urbanización desarrollado entre 1998 y 2000?	“El personal era muy bueno, con experiencia. Tenía mucho criterio y pensaba que el urbanismo era muy importante y necesario en esa zona, y que debía avanzar de acuerdo con la necesidad.”
18. ¿Cuántos años ejerció la profesión de arquitecto?	“Se graduó el 28 de enero del 78, a los 24 años, y ejerció hasta que murió a los 64. Fue profesor en la Estatal, la Católica y en colegios; uno de los primeros en usar AutoCAD y dar cursos. Buscaba razones para dar a conocer su criterio técnico y que tuviera aceptación de acuerdo con las normas.”
19. ¿En qué tipo de proyectos trabajaba habitualmente?	“Diseñaba casas que tengan mucha claridad, ventiladas y acogedoras... proyecto de las Oblatas, mantenimiento de Todos Santos, casa de retiros de Rácar. La mayor parte de Miraflores es planificada por él.”
20. ¿Qué importancia tenía para él el proyecto de urbanización de Rosa y Victoria Delgado?	“Mucho cumplimiento, honrado; se hacía muy a cargo de su proyecto. Un hombre de palabra que le daba importancia.”

Pregunta	Respuesta
Sobre el desarrollo del proyecto: ¿recuerda cuánto tiempo trabajó su esposo en este proyecto?	"Por lo menos cinco años; fue un proyecto de poco a poco."
¿Recuerda si tuvo que contratar otros profesionales para elaborar estudios técnicos?	"Marcos Solá, Gina Machuca, ingeniera civil; siempre se apoyaba con otros profesionales. Iván Riqueti."

Anexo B. Instrumentos de entrevistas y trabajo de campo

Se adjunta como documento complementario el instrumento preparado para el trabajo de campo y las entrevistas a actores vinculados con el proceso histórico. La fase de residentes/propietarios fue aplicada a 31 participantes; sus respuestas sistematizadas constan en el Anexo C. Las entrevistas expertas a herederos y al Arq. Fernando Pauta se mantienen como líneas de profundización documental.

Anexo C. Resultados del trabajo de campo: entrevistas a residentes y propietarios

Muestra y tratamiento de la información. Se incorporan 31 entrevistas proporcionadas por el autor y presentadas en este documento con códigos R01-R31 para evitar identificación personal. El corpus es cualitativo, intencional y no probabilístico. La versión incorporada al trabajo corresponde a una sistematización editada para lectura; no debe confundirse con una transcripción literal forense. La revisión de ortografía y puntuación no se utiliza para atribuir expresiones exactas a los participantes. Cuando existan audios o notas originales, estos deben conservarse como respaldo separado de la versión editada. Para el análisis del Capítulo 4 se aplicó codificación temática no excluyente, registrando únicamente menciones explícitas. El documento disponible no conserva para todos los casos una ficha individual de fecha, modalidad y consentimiento, lo que se reconoce como limitación de trazabilidad y justifica el uso estrictamente contextual de los testimonios.

Ejes temáticos de análisis. El instrumento aborda antigüedad y cambios principales; ocupación y disponibilidad de terrenos; calles y accesibilidad; subdivisión y crecimiento residencial; parques y espacios comunitarios; servicios e infraestructura; beneficios y problemas del crecimiento; y conocimiento sobre la antigua hacienda, las lotizaciones y los profesionales vinculados. Las primeras entrevistas presentan variaciones en el número y orden de respuestas, por lo que la síntesis comparativa se realizó por tema y no por correspondencia rígida con el número de pregunta.

Nota de tratamiento de las respuestas. Se conserva la numeración original entregada por el entrevistador. Cuando una entrevista contiene una pregunta adicional, una omisión o un orden distinto, esa condición se mantiene para no completar ni desplazar información que no fue obtenida. La recodificación temática compara temas y no posiciones numéricas de preguntas. Las respuestas incluidas corresponden a la versión sistematizada disponible; para futuras verificaciones se recomienda conservar y cotejar, por separado, cualquier audio o nota literal original.

Tabla 12

R01. Persona 1

N.º	Respuesta
1	Unos 25 años. La loma era solo monte y ahora hay muchas casas y menos espacio verde.
2	Prácticamente solo había montañas y espacio verde, sin casas; había hacienda y montes. Ahora existen muchas vías y viviendas.
3	Las calles fueron asfaltadas; antes eran de tierra.
4	Ha cambiado demasiado. Para quienes han tenido la oportunidad de hacer sus casas, considera que es algo bueno.
5	Los parques sirven para la recreación de los niños, el comercio y la convivencia; son buenos lugares para socializar y trabajar.
6	Ha disminuido un poco la presión o disponibilidad de agua potable; antes había más agua.
7	Las nuevas vías generan acceso directo y no identifica efectos negativos.
8	No tiene información sobre el tema de la planificación o lotización inicial.

Tabla 13

R02. Persona 2

N.º	Respuesta
1	Arrienda desde hace 12 años. Ha notado principalmente el asfaltado de las calles, que antes eran de tierra.
2	Ahora hay muchas más casas.
3	El cambio principal está en las calles, porque antes eran de tierra.
4	Ha crecido la cantidad de viviendas y le parece algo bueno.
5	El Parque de la Luz está cerrado y desconoce la razón; el Parque Miraflores continúa funcionando y lo utiliza con sus niños.
6	Las vías y el agua potable han mejorado.
7	No ha tenido problemas; considera beneficioso que haya más gente porque se

N.º	Respuesta
	siente más seguro.
8	No ha escuchado información sobre la planificación o lotización inicial.

Tabla 14

R03. Persona 3

N.º	Respuesta
1	Ha vivido toda su vida, aproximadamente 55 años. Observó el paso de un entorno rural a uno urbano y actualmente percibe mayor inseguridad.
2	Antes había muchos terrenos disponibles y ahora el sector está muy poblado.
3	Antes todas las calles eran de tierra, por lo que el cambio vial ha sido muy grande.
4	Considera el crecimiento bueno por un lado y problemático por otro, especialmente por la percepción de inseguridad; también valora que exista más población y movimiento.
5	No identifica grandes cambios en los parques, aunque menciona nuevas canchas y vías.
6	Los servicios han mejorado bastante: antes no tenían agua y las vías eran de lodo y tierra, lo que dificultaba el ingreso.
7	Reconoce cambios positivos como vías y lotizaciones, aunque menciona reclamos por poca presión de agua.
8	No conoce detalles técnicos del plan, pero considera importante la lotización de la hacienda de las señoras Delgado y recuerda que se vendían terrenos a crédito y mediante buenas negociaciones.

Tabla 15

R04. Persona 4

N.º	Respuesta
1	Vive aquí desde hace aproximadamente 20 años. Considera que es un sector tranquilo, aunque menciona problemas de asaltos en la parte alta.
2	Recuerda que antes había capulíes y moras y que el área formaba parte de una hacienda de los Delgado.

N.º	Respuesta
3	Recuerda que se hicieron calles donde antes no existían y que parte de las gestiones se impulsaron con recursos y propuestas de los propios moradores.
4	Considera que las vías fueron el cambio más importante porque antes era difícil salir o movilizarse.
5	Antes era principalmente montaña. Señala que fue de los primeros en comprar a los Delgado y que el sector se ocupó rápidamente.
6	Menciona que también participó para que se hiciera el parque, que todavía considera inconcluso, y destaca la vista panorámica.
7	Considera que todavía hay poca disponibilidad de taxis en el sector.
8	No percibe otros cambios relevantes y expresa una opinión crítica sobre la gestión municipal; señala que trabajó en el Municipio.
9	No sabe quién heredó las propiedades y cree que las propietarias no tenían hijos.

Tabla 16

R05. Persona 5

N.º	Respuesta
1	Vive en el sector desde hace aproximadamente 42 años. Ha observado un fuerte incremento de viviendas; cuando llegó prácticamente solo estaba su casa. Valora la vecindad, aunque percibe mayor delincuencia por personas externas al sector.
2	Cuando era niña el entorno estaba poco ocupado, con sembríos de trigo y una hacienda de la familia Delgado. No había caminos adecuados y se debía subir a pie; las vías eran de lodo. Considera que las vías representan el cambio principal.
3	Las viviendas se incrementaron y considera este cambio positivo. Recuerda también frutas y cultivos asociados con los terrenos de los Delgado.
4	Considera que el Parque Miraflores es el mejor y lo utiliza para caminar. Del Parque de la Luz destaca la vista de la ciudad, aunque no lo visita desde hace tiempo.
5	Señala que antes no había infraestructura y que parte de las obras, como alcantarillado o pavimento, implicaron gastos de los propios moradores.

N.º	Respuesta
6	Los principales cambios son las carreteras y las casas. También percibe que disminuyeron algunos problemas sociales que eran frecuentes antes.
7	Recuerda a un señor de apellido Lucero vinculado con las lotizaciones y señala que en ese tiempo era barato comprar.

Tabla 17

R06. Persona 6

N.º	Respuesta
1	Ha vivido toda su vida, aproximadamente 28 años. Identifica cambios en las vías y la creación o mejoramiento de parques.
2	Antes había bastantes terrenos disponibles y ahora existen muchas casas.
3	Cuando era niña los caminos eran de tierra; con el tiempo se asfaltaron.
4	Considera que los parques son importantes porque tiene niños y necesita espacios de recreación.
5	No recuerda todos los cambios, pero considera que el sector ha mejorado.
6	El cambio más importante, a su criterio, son las vías de acceso.
7	No conoce información sobre el plan o la lotización inicial.

Tabla 18

R07. Persona 7

N.º	Respuesta
1	Vive aquí desde hace 23 años. Señala que los servicios básicos han mejorado progresivamente y que el proceso tomó muchos años.
2	Recuerda que al inicio había solo unas pocas casas en el sector.
3	El asfaltado fue el cambio principal. Antes los taxis no querían entrar por el lodo y el terreno era principalmente de lomas.
4	Considera que los terrenos fueron lotizados en parcelas que, a su parecer, resultaron pequeñas.
5	Señala que participó en la creación del proyecto del Parque de la Luz,

N.º	Respuesta
	impulsado por la comunidad del barrio.
6	Recuerda que la dotación de servicios fue trabajosa y se realizó con aportes compartidos entre barrio y gobierno; incluso los vecinos asumían parte del costo de postes y otras obras.
7	Conoce al arquitecto y recuerda que con él se realizaron lotizaciones en terrenos de las señoras Delgado, ya fallecidas.

Tabla 19

R08. Persona 8

N.º	Respuesta
1	Vive hace dos años y no ha observado grandes cambios; considera que el sector es tranquilo.
2	Observa terrenos cercanos donde recién empiezan nuevas construcciones.
3	Antes percibía menor iluminación y considera que actualmente se ha implementado o mejorado.
4	No ha observado un incremento importante de construcciones durante el corto tiempo que lleva en el sector.
5	Considera importantes los parques porque lleva a sus hijos.
6	Ha observado mejora en la iluminación.
7	Menciona mayor delincuencia y solicita más operativos y control, debido a hechos recientes de violencia en el sector.
8	No conoce información sobre la planificación inicial.

Tabla 20

R09. Persona 9

N.º	Respuesta
1	Vive aquí desde hace aproximadamente 20 años. Recuerda el asfaltado de la loma y la construcción del Parque de la Luz.
2	Cuando llegó ya existían viviendas y considera que es un sector tranquilo.

N.º	Respuesta
3	La vía fue pavimentada; antes era un camino de tierra.
4	No percibe grandes subdivisiones recientes y considera positivo que el sector se mantenga relativamente controlado.
5	Considera que los parques benefician a los negocios porque generan mayor movimiento de personas.
6	El agua se ha mantenido similar, pero las vías están mucho mejor; antes el acceso era deficiente y los carros tenían dificultad para subir.
7	No conoce información sobre las lotizaciones iniciales.

Tabla 21

R10. Persona 10

N.º	Respuesta
1	Vive aquí desde hace 15 años. Ha visto el asfaltado de la calle; antes era de tierra. Ahora existe más tránsito vehicular y percibe mayor peligro que antes.
2	Antes había menos casas y actualmente observa también procesos de remodelación.
3	El principal cambio es el asfaltado y mejoramiento de la vía.
4	Considera que los terrenos sí se han subdividido y percibe el proceso como positivo para el bienestar general.
5	El Parque de la Luz representa un área positiva para los niños; antes no existía.
6	No ha observado grandes cambios en agua, luz o transporte; señala que se incorporó internet y que los servicios básicos se han mantenido relativamente estables.
7	Considera beneficioso el arreglo de las calles.
8	No conoce información sobre las lotizaciones iniciales.

Tabla 22

R11. Persona 11

N.º	Respuesta
1	Vive en el sector desde hace aproximadamente dos meses y el cambio que más menciona es la percepción de delincuencia.
2	Desconoce cómo era anteriormente el sector.
3	No puede identificar cambios viales porque lleva poco tiempo viviendo aquí.
4	No sabe si los terrenos se han subdividido.
5	Considera que los parques cumplen una función recreativa y pueden atraer a más personas.
6	Señala que los servicios básicos funcionan bien.
7	No ha observado cambios durante el corto tiempo que lleva en el sector.
8	No ha escuchado información sobre las lotizaciones.
9	Identifica la delincuencia como el principal problema actual.

Tabla 23

R12. Persona 12

N.º	Respuesta
1	Vivo en el sector Miraflores desde hace aproximadamente cuatro años. No soy originario de este lugar; vine a vivir aquí después de casarme, debido a que mis suegros residen en el sector. Durante este tiempo no he observado cambios demasiado drásticos. El principal cambio ha sido la pavimentación de una calle cercana que todavía no tiene nombre y funciona como una vía sin salida. También se realizaron trabajos de mantenimiento en la avenida Turuhuayco.
2	Durante los cuatro años que he vivido en el sector, no he observado grandes cambios en la cantidad de terrenos disponibles. En la parte posterior de mi vivienda todavía existen terrenos vacíos y propiedades en venta. Las únicas construcciones nuevas que he observado son dos edificaciones cercanas, aparentemente destinadas a departamentos para arrendamiento. Según me han contado mis suegros, quienes viven aquí desde hace aproximadamente quince años, anteriormente gran parte de este espacio pertenecía a una hacienda. Después, los terrenos fueron divididos y vendidos. En aquella época existían muy pocas viviendas.

N.º	Respuesta
3	No he observado grandes cambios en las calles ni en las vías de acceso. En una ocasión se realizó una intervención aparentemente por parte de ETAPA, relacionada con una tubería o con el alcantarillado. Se abrió una parte de la vía y posteriormente se volvió a pavimentar. El cambio vial más evidente ha sido la colocación de carpeta asfáltica en una calle sin nombre y sin salida. También se realizaron trabajos de mantenimiento en la avenida Turuhuayco aproximadamente hace seis meses.
4	Por el tiempo que llevo viviendo aquí, no podría afirmar que he presenciado directamente un cambio muy grande en la subdivisión de los terrenos. Sin embargo, según lo que me han contado mis suegros, anteriormente gran parte de esta zona pertenecía a una hacienda. Con el paso del tiempo, esos terrenos fueron divididos y puestos en venta. Mi suegro adquirió uno de esos lotes y fue uno de los primeros propietarios en construir una vivienda. Si se compara la situación de hace quince años con la actualidad, sí se puede identificar un crecimiento considerable en la cantidad de viviendas y habitantes.
5	Considero que el Parque Miraflores y el Parque de la Luz son espacios importantes porque permiten que las personas compartan, se distraigan y realicen actividades en familia. Además, generan un mayor flujo de personas, lo cual beneficia a las tiendas, mercados, empresas y demás negocios ubicados en los alrededores. Durante los cuatro años que llevo viviendo aquí no he observado cambios significativos en estos espacios.
6	Durante los cuatro años que llevo viviendo en el sector no he percibido grandes cambios en los servicios básicos y en la infraestructura urbana. El agua potable, el alcantarillado, la energía eléctrica, el transporte y las telecomunicaciones se han mantenido relativamente estables. La intervención más visible fue un trabajo realizado aparentemente por ETAPA en una calle cercana. Otro cambio fue el cobro separado por el servicio de recolección de basura, aunque esta medida no fue exclusiva de Miraflores, sino de toda la ciudad de Cuenca.
7	Uno de los principales beneficios del crecimiento urbano ha sido el incremento de la población, las viviendas y las edificaciones del sector. También considero beneficiosa la presencia de parques, porque favorecen la convivencia familiar y generan movimiento de personas, lo cual beneficia a los negocios de la zona. En cuanto a los problemas, no podría identificar dificultades concretas, ya que llevo solamente cuatro años viviendo aquí y durante este tiempo no he observado transformaciones demasiado drásticas.
8	La información que conozco sobre las antiguas lotizaciones proviene principalmente de conversaciones con mis suegros. Ellos me han contado que

N.º	Respuesta
	anteriormente gran parte de este espacio correspondía a una hacienda, cuyos terrenos fueron divididos y puestos en venta. Mi suegro adquirió uno de esos terrenos y fue uno de los primeros propietarios en construir una vivienda. No tengo información específica sobre la planificación inicial, los profesionales responsables de la urbanización ni sobre la participación del arquitecto Gonzalo Cobos Merchán.

Tabla 24

R13. Persona 13

N.º	Respuesta
1	Vive aproximadamente 30 años en Miraflores. Antes era bastante vacío, había terrenos grandes y pocas casas. Con el tiempo se ha llenado de viviendas y las calles han mejorado bastante.
2	Antes había muchos terrenos sin construir y prácticamente no había viviendas como ahora. Se veía más como una zona rural y había bastante vegetación.
3	Sí, el cambio de las vías ha sido bastante importante. Antes eran caminos de tierra y cuando llovía era complicado salir o entrar. Ahora hay calles asfaltadas y mejor acceso.
4	Sí, los terrenos se han ido dividiendo y construyendo. Para mí ha sido algo positivo porque permitió que más familias puedan tener su casa.
5	Los parques son importantes porque ayudan a mantener espacios libres dentro de tanta construcción. El Parque Miraflores especialmente es un lugar donde van niños y familias.
6	Los servicios han mejorado bastante con los años. Antes había más dificultades con las vías y el agua, ahora ya existen mejores servicios y conexiones.
7	El principal beneficio es que el sector tiene más acceso y más viviendas. También hay más comercio. Como problema, podría decir que ahora hay más tráfico y más personas.
8	He escuchado que anteriormente estos terrenos pertenecían a las señoras Delgado y que después se fueron lotizando. No conozco mucho sobre los arquitectos que participaron.

Tabla 25

R14. Persona 14

N.º	Respuesta
1	Lleva 18 años viviendo aquí. Cuando llegó todavía había bastantes terrenos vacíos y las calles no estaban como ahora. Ha visto crecer bastante al sector.
2	Había pocas casas y grandes extensiones de terreno. Era más tranquilo y se veía bastante campo.
3	Sí, principalmente el asfaltado de las calles. Ahora se puede llegar mucho más fácilmente en carro y también hay mejor conexión con otros sectores.
4	Sí, bastante. Los terrenos grandes fueron dividiéndose y aparecieron nuevas viviendas. Me parece bueno porque el sector se ha desarrollado.
5	Son muy importantes porque son lugares de encuentro para los vecinos. El Parque Miraflores es especialmente utilizado por familias y niños.
6	Han mejorado los servicios, especialmente las vías y la iluminación. Ahora también hay mejores opciones de comunicación y transporte.
7	Ha beneficiado porque ahora hay más viviendas, negocios y movimiento. Lo negativo es que con más gente también hay más tráfico.
8	Sé que hubo una antigua hacienda de las señoras Delgado y que posteriormente se realizaron lotizaciones. Sobre el arquitecto Gonzalo Cobos no conozco mucho.

Tabla 26

R15. Persona 15

N.º	Respuesta
1	Vive alrededor de 35 años en el sector. Ha cambiado muchísimo porque antes prácticamente era todo terreno y ahora hay casas por casi todos lados.
2	Antes había pocas viviendas y terrenos bastante grandes. Había sembríos y vegetación, no estaba urbanizado como actualmente.
3	El cambio más importante ha sido el mejoramiento de las calles. Antes eran de tierra y era difícil movilizarse, especialmente cuando llovía.
4	Sí, se han subdividido bastante. Considero que fue necesario para que el sector pueda crecer y más personas puedan acceder a terrenos.

N.º	Respuesta
5	Son fundamentales. Si todo se construye, se necesitan espacios donde la gente pueda caminar, jugar y reunirse. El Parque Miraflores es bastante utilizado.
6	Han mejorado. Ahora tenemos agua, luz, alcantarillado y calles pavimentadas. Antes muchas cosas eran más complicadas.
7	El beneficio es que ahora hay más servicios y facilidad para movilizarse. Como parte negativa, hay más vehículos y más personas.
8	Sí, conozco que la zona pertenecía a las señoras Delgado y que después se hizo la lotización. No tengo información específica de los profesionales.

Tabla 27

R16. Persona 16

N.º	Respuesta
1	Lleva aproximadamente 10 años viviendo aquí. Ha visto que cada vez se construyen más casas y que las calles han ido mejorando.
2	Cuando llegó todavía había varios terrenos vacíos. Ahora se ven más viviendas y algunas construcciones de departamentos.
3	Sí, el asfaltado ha sido el cambio principal. Antes había calles de tierra y ahora el acceso es mucho más cómodo.
4	Sí, definitivamente. Se han construido muchas viviendas y eso demuestra que el sector ha ido creciendo.
5	Son importantes porque dan un espacio diferente a las viviendas. También sirven para que los niños tengan dónde jugar y las familias puedan salir.
6	Los servicios funcionan bien. La iluminación y las vías han mejorado bastante.
7	Lo positivo es que hay mayor desarrollo y más servicios. No considero que haya muchos problemas derivados del crecimiento, aunque sí hay más movimiento de vehículos.
8	He escuchado que estos terrenos antes pertenecían a una hacienda y posteriormente fueron vendidos por lotes. No conozco los nombres de los profesionales.

Tabla 28

R17. Persona 17

N.º	Respuesta
1	Vive aproximadamente 45 años en Miraflores. Ha visto pasar al sector de ser prácticamente rural a convertirse en una zona urbana.
2	Antes había bastante terreno libre, árboles y sembríos. Había muy pocas casas y las propiedades eran bastante grandes.
3	Sí, muchísimo. Antes prácticamente todo era camino de tierra. Ahora las calles están asfaltadas y hay mejores conexiones.
4	Sí, los terrenos se fueron dividiendo con los años. En mi opinión fue positivo porque permitió que se pueda desarrollar el barrio.
5	Los parques son muy importantes para mantener la calidad de vida. El Parque Miraflores es un punto donde se reúnen los vecinos y llevan a los niños.
6	Los servicios han mejorado considerablemente. Antes había dificultades principalmente con las vías y el agua, mientras que ahora existe una infraestructura más completa.
7	El crecimiento ha traído más viviendas, comercio y mejores vías. El único inconveniente es que ahora hay más circulación y más población.
8	Sé que anteriormente existía la Hacienda de las señoras Delgado y que de ahí salieron varias de las lotizaciones. También he escuchado el nombre de Gonzalo Cobos, aunque no podría explicar exactamente cuál fue su participación.

Tabla 29

R18. Persona 18

N.º	Respuesta
1	Lleva 16 años viviendo aquí. Ha observado principalmente crecimiento de las viviendas y mejoras en las calles.
2	Había bastantes terrenos vacíos y menos casas. Era mucho más tranquilo y había más espacios naturales.
3	Sí, las calles han mejorado bastante con el asfaltado. Eso también facilitó que entren taxis y vehículos.
4	Sí, se han dividido terrenos grandes para construir viviendas. Me parece

N.º	Respuesta
	positivo porque el sector se ha ido organizando y creciendo.
5	Son espacios necesarios para los niños y para las familias. También ayudan a que no todo sea construcción.
6	Actualmente hay agua, luz, alcantarillado y vías. En general considero que los servicios han mejorado.
7	Hay más facilidades para vivir y movilizarse. También aumentó el comercio. No veo problemas importantes, solamente más tráfico.
8	No conozco mucho, pero sí sé que antes había una hacienda y posteriormente se vendieron los terrenos.

Tabla 30

R19. Persona 19

N.º	Respuesta
1	Vive hace unos 22 años. Antes el sector era bastante diferente, con menos casas y más terrenos vacíos.
2	Había pocas viviendas y muchos terrenos sin construir. Algunas partes parecían todavía campo.
3	El asfaltado de las calles ha sido uno de los cambios más importantes. Ahora es mucho más fácil movilizarse.
4	Sí, se han construido muchas viviendas. Considero que ha sido algo positivo porque significa que el sector se ha desarrollado.
5	Los parques son importantes porque permiten tener áreas de recreación. El Parque Miraflores es utilizado bastante por los niños.
6	Los servicios han ido mejorando poco a poco. Principalmente se nota en las vías, iluminación y acceso al agua.
7	Ha generado más movimiento, viviendas y negocios. Creo que el crecimiento ha sido mayormente positivo.
8	He escuchado sobre las lotizaciones de los terrenos de las señoras Delgado, pero no conozco detalles sobre el arquitecto.

Tabla 31

R20. Persona 20

N.º	Respuesta
1	Vive aproximadamente 27 años en el sector. Ha visto que se han construido muchas viviendas y que el acceso ha mejorado.
2	Antes había bastante terreno libre y menos casas. También había más vegetación y era menos urbanizado.
3	Sí, anteriormente había caminos de tierra. El asfaltado permitió conectar mejor el sector.
4	Sí, los terrenos se fueron dividiendo y eso permitió que se construyan nuevas viviendas. Creo que fue necesario para el crecimiento.
5	Son muy importantes porque sirven para recreación y convivencia. Además, le dan más valor al sector.
6	Ha mejorado la infraestructura, especialmente las vías y el alumbrado. Los servicios básicos actualmente funcionan de mejor manera.
7	Más viviendas, mejor acceso y más comercio. Como algo negativo, hay mayor cantidad de vehículos.
8	Sé que esta zona formaba parte de una hacienda de las señoras Delgado y después se realizaron las ventas y lotizaciones.

Tabla 32

R21. Persona 21

N.º	Respuesta
1	Lleva 8 años viviendo aquí. Durante ese tiempo ha visto que se han construido nuevas viviendas y que algunas calles han sido mejoradas.
2	Todavía había algunos terrenos vacíos y las construcciones eran menos numerosas.
3	Sí, principalmente por el asfaltado. Antes algunas calles eran difíciles de transitar.
4	Sí, se han construido nuevas casas y eso ha hecho que aumente la población.
5	Son muy importantes porque especialmente los niños necesitan espacios de

N.º	Respuesta
	recreación. También sirven para que los vecinos compartan.
6	Considero que los servicios están bien y que han mejorado en comparación con años anteriores.
7	El crecimiento ha sido positivo porque ahora hay más movimiento y servicios. Lo negativo sería únicamente el aumento de vehículos.
8	No conozco mucho sobre la planificación inicial, pero sé que anteriormente eran terrenos de una hacienda.

Tabla 33

R22. Persona 22

N.º	Respuesta
1	Vive alrededor de 40 años. Ha visto un cambio enorme, especialmente en la cantidad de casas y en las vías.
2	Antes había grandes terrenos y pocas viviendas. Era una zona mucho más rural.
3	Las calles son totalmente diferentes. Antes eran de tierra y ahora muchas están asfaltadas.
4	Sí, bastante. Se hicieron lotes más pequeños y se construyeron viviendas. Considero que fue una buena oportunidad para muchas familias.
5	Son indispensables. Los parques permiten que el crecimiento urbano no signifique perder todos los espacios de recreación.
6	Ha mejorado mucho el acceso a los servicios. Antes era más complicado tener agua, luz y buenas vías.
7	El principal beneficio ha sido la infraestructura. Ahora hay mejor acceso y más comercio. Como problema, existe más tráfico.
8	Sí, recuerdo que esta zona pertenecía a las señoras Delgado y posteriormente se empezó a vender por lotes.

Tabla 34

R23. Persona 23

N.º	Respuesta
1	Vive hace aproximadamente 14 años. Ha observado crecimiento de viviendas y mejoras en las calles.
2	Había algunos terrenos disponibles y menos construcciones. Ahora se ve mucho más poblado.
3	Sí, el asfaltado fue un cambio importante. Antes algunas vías se volvían difíciles de transitar cuando llovía.
4	Sí, los terrenos se han subdividido y han aparecido nuevas casas. Para mí es algo positivo porque se aprovechan terrenos que antes estaban vacíos.
5	Los parques son importantes para la convivencia y para que los niños tengan espacios seguros donde jugar.
6	Los servicios actualmente están bien. Se ha mejorado la iluminación y las vías.
7	Hay más comercio, viviendas y mejor movilidad. El crecimiento en general ha sido beneficioso.
8	He escuchado que la zona pertenecía a una hacienda y que luego se hicieron lotizaciones, pero no conozco mucho más.

Tabla 35

R24. Persona 24

N.º	Respuesta
1	Lleva unos 32 años viviendo aquí. Ha visto que Miraflores ha crecido muchísimo en comparación con cuando llegó.
2	Antes había terrenos grandes, sembríos y pocas viviendas. Era una zona bastante rural.
3	Sí, especialmente las vías. El asfaltado cambió mucho la accesibilidad del sector.
4	Sí, se han dividido muchos terrenos. Me parece positivo porque se pudo aprovechar mejor el espacio y construir viviendas.

N.º	Respuesta
5	Los parques son importantes porque ayudan a conservar espacios para la comunidad. El Parque Miraflores tiene bastante movimiento.
6	Ha mejorado el agua, alcantarillado, iluminación y principalmente las vías.
7	Ha generado desarrollo y mejores condiciones para vivir. Ahora también existen más negocios y servicios.
8	Conozco que antiguamente existía la Hacienda de las señoras Delgado y que después sus terrenos fueron lotizados. Sobre el arquitecto no tengo información precisa.

Tabla 36

R25. Persona 25

N.º	Respuesta
1	Vive aproximadamente 11 años. Ha visto que hay más casas y que las calles están en mejores condiciones.
2	Cuando llegó todavía había terrenos vacíos. Actualmente hay más viviendas y movimiento.
3	Sí, las calles han mejorado bastante con el pavimento y asfaltado.
4	Sí, se han construido viviendas en terrenos que antes estaban vacíos. Considero que ha sido positivo para el sector.
5	Son importantes porque permiten hacer actividades recreativas y familiares. También ayudan a que los niños tengan dónde jugar.
6	En general los servicios funcionan bien. Se nota especialmente la mejora de las vías y la iluminación.
7	Más población significa también más comercio y más seguridad por el movimiento de personas. Como algo negativo, puede haber más tráfico.
8	No conozco detalles, pero sé que hubo una hacienda y que posteriormente se dividieron los terrenos.

Tabla 37

R26. Persona 26

N.º	Respuesta
1	Lleva aproximadamente 25 años. Cuando llegó había menos casas y muchas partes todavía eran terrenos sin construir.
2	Había bastante espacio libre y pocas viviendas. Se sentía más como una zona rural.
3	Sí, el cambio en las vías ha sido muy grande. Antes eran caminos de tierra y ahora existe mejor acceso.
4	Sí, se han subdividido los terrenos y han aumentado las construcciones. Me parece algo bueno porque se ha dado crecimiento al sector.
5	Son fundamentales para la comunidad. Los parques permiten que las familias tengan espacios de recreación y descanso.
6	Los servicios han mejorado con el tiempo. Ahora existe una infraestructura mucho más completa.
7	El crecimiento ha permitido tener mejores vías, viviendas y comercio. En general considero que los beneficios son mayores que los problemas.
8	Sí conozco que los terrenos pertenecían a las señoras Delgado y que fueron lotizados posteriormente. No conozco detalles sobre la planificación.

Tabla 38

R27. Persona 27

N.º	Respuesta
1	Vive hace aproximadamente 19 años. Ha visto principalmente cómo se ha incrementado la cantidad de viviendas y cómo han mejorado las vías.
2	Había bastantes terrenos vacíos y menos construcciones. Era más tranquilo y había más vegetación.
3	Sí, el asfaltado de las calles ha sido el cambio más importante.
4	Sí, se han dividido terrenos y se han construido más viviendas. Considero que ha sido un proceso positivo.
5	Los parques son importantes porque hacen que el sector sea más agradable.

N.º	Respuesta
	Además, permiten que los niños puedan salir a jugar.
6	Ha mejorado principalmente la infraestructura vial y la iluminación. Los servicios básicos también están disponibles.
7	Hay más viviendas, más comercio y mejores vías. El único problema que veo es que hay más circulación de vehículos.
8	Sé que antiguamente existía la Hacienda Delgado y que posteriormente se hicieron lotizaciones, pero no conozco quiénes participaron directamente.

Tabla 39

R28. Persona 28

N.º	Respuesta
1	Lleva alrededor de 36 años viviendo aquí. El cambio ha sido bastante grande, porque antes había muy pocas casas y ahora está bastante poblado.
2	Antes eran principalmente terrenos, vegetación y algunas propiedades grandes. No había tanta construcción.
3	Sí, las vías han cambiado mucho. El asfaltado hizo que el sector tenga mejor conexión y acceso.
4	Sí, los terrenos se han dividido bastante. Pienso que fue una buena decisión porque permitió que más personas puedan vivir en el sector.
5	Son espacios muy necesarios. El Parque Miraflores y el Parque de la Luz ayudan a mantener áreas para la comunidad.
6	Antes había más dificultades con los servicios. Ahora existe agua, luz, alcantarillado y mejores vías.
7	El crecimiento ha traído desarrollo y comodidad. Ahora es más fácil llegar, existen más viviendas y negocios.
8	Sí, tengo entendido que la zona pertenecía a las señoras Delgado y posteriormente se hicieron las lotizaciones. No conozco específicamente la intervención del arquitecto Gonzalo Cobos Merchán.

Tabla 40

R29. Persona 29

N.º	Respuesta
1	Vive aproximadamente 13 años en Miraflores. Ha visto que se han construido nuevas viviendas y se han mejorado algunas calles.
2	Había más terrenos disponibles y menos construcciones. Algunas zonas estaban completamente vacías.
3	Sí, el asfaltado mejoró mucho la movilidad. Antes las calles eran de tierra y el acceso era más complicado.
4	Sí, los terrenos se han ido subdividiendo y construyendo. Considero que es positivo porque se aprovecha mejor el territorio.
5	Son importantes para la recreación y para mantener espacios comunitarios. También benefician a los negocios cercanos.
6	Los servicios han mejorado y actualmente la zona cuenta con una infraestructura bastante adecuada.
7	Los beneficios son mejores vías, más viviendas y mayor actividad comercial. En general considero que el crecimiento ha sido positivo.
8	He escuchado que antes existía una hacienda perteneciente a las señoras Delgado y que de esos terrenos surgieron las primeras lotizaciones.

Tabla 41

R30. Persona 30

N.º	Respuesta
1	Lleva unos 21 años viviendo en el sector. Ha visto que pasó de ser una zona con pocos habitantes a tener muchas más viviendas.
2	Antes había grandes terrenos y pocas casas. Había bastante espacio verde y se veía más como campo.
3	Sí, el mejoramiento de las calles ha sido muy importante. Antes había tierra y lodo, mientras que ahora hay vías asfaltadas.
4	Sí, se han dividido los terrenos para construir viviendas. Para mí ha sido algo positivo porque ayudó a que el sector crezca.

N.º	Respuesta
5	Los parques son importantes porque permiten tener espacios de recreación y convivencia. También ayudan a conservar áreas libres.
6	Han mejorado bastante los servicios y especialmente las vías de acceso y la iluminación.
7	El crecimiento ha permitido mayor desarrollo, comercio y acceso. Como problema, hay más vehículos y movimiento que antes.
8	Sí conozco que esta zona estuvo relacionada con la Hacienda de las señoras Delgado y que posteriormente los terrenos fueron vendidos y lotizados. No conozco mayores detalles sobre los profesionales.

Tabla 42

R31. Persona 31

N.º	Respuesta
1	Vive aproximadamente 29 años en Miraflores. Ha observado muchos cambios, principalmente la construcción de viviendas y el mejoramiento de las calles.
2	Antes había bastantes terrenos disponibles, algunas zonas de cultivo y pocas viviendas.
3	Sí, antes las vías eran de tierra y había dificultad para ingresar. Actualmente hay calles asfaltadas y mejor conexión.
4	Sí, bastante. Los terrenos grandes fueron divididos y se fueron construyendo casas. Considero que fue una etapa importante para el desarrollo del sector.
5	Los parques son muy importantes porque permiten que el sector tenga espacios de recreación y convivencia. El Parque Miraflores es utilizado por muchas familias.
6	Los servicios han mejorado bastante. Ahora hay mejores vías, agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación.
7	El principal beneficio es el desarrollo del sector y la facilidad para movilizarse. También aumentó el comercio. No veo problemas graves, aunque ahora existe más tráfico.
8	Sí, conozco que antiguamente estos terrenos formaban parte de la Hacienda

N.º	Respuesta
	de las señoras Delgado y que después fueron lotizados. Tengo entendido que hubo profesionales involucrados en la planificación, aunque no conozco exactamente sus nombres o funciones.

Anexo D. Evidencia técnica complementaria de infraestructura (1988-1992)

Criterio de selección. De las fotografías del archivo físico se seleccionan piezas que aportan información distinta a la ya reproducida en el cuerpo principal: trazados de canalización sanitaria y pluvial, memoria y cálculo de la red eléctrica, presupuesto aprobado de electrificación y presupuesto de agua potable. Se omiten fotografías repetidas, acercamientos que duplican el mismo contenido y documentos cuya relación con el proyecto no puede verificarse de forma directa.

Figura D.1

Proyecto de alcantarillado sanitario, pluvial y red de agua potable de la urbanización Rosa y Victoria Delgado.

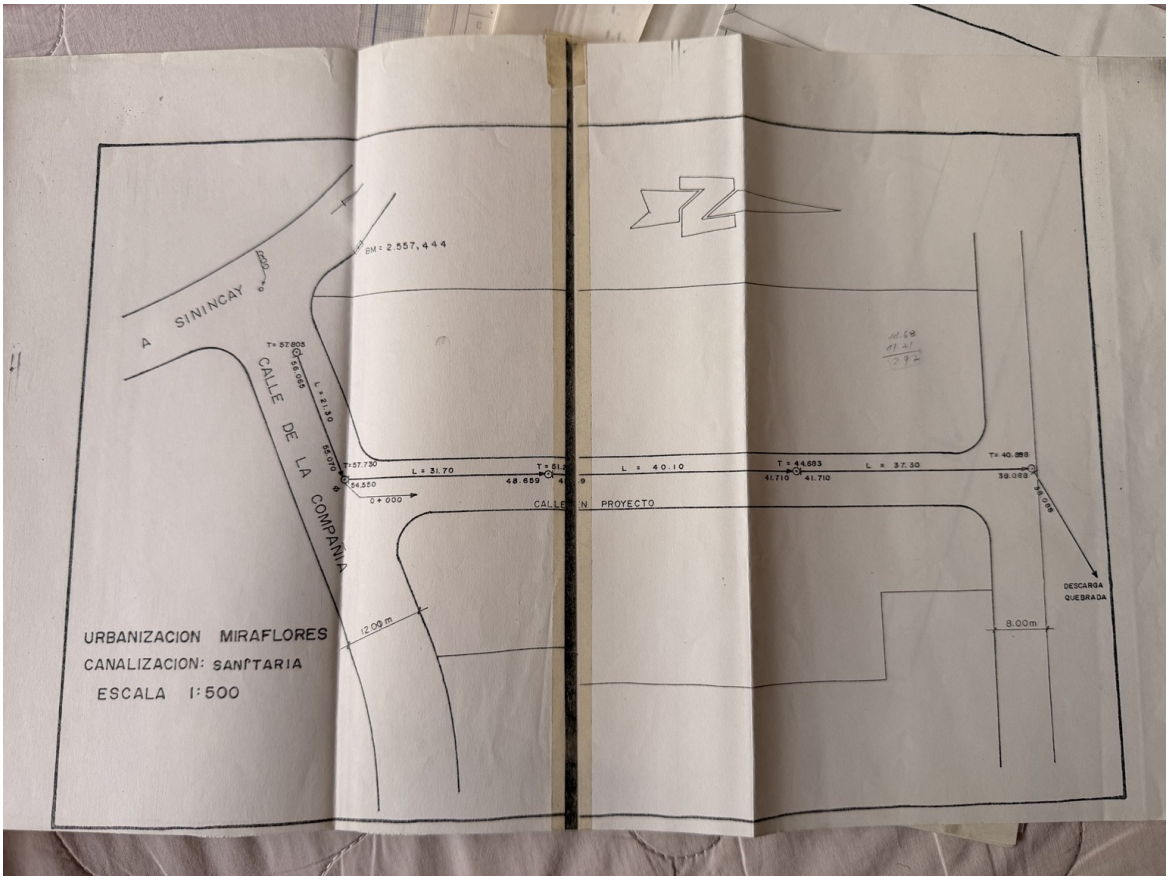


Nota. Archivo documental del expediente urbanístico del sector Miraflores. Fotografía del documento original, 2026.

Lectura para el análisis: El plano vincula la estructura de lotes y calles con las redes hidrosanitarias y el borde de la quebrada de Milchichig, mostrando que el fraccionamiento predial se coordinó con infraestructura de saneamiento y abastecimiento.

Figura D.2

Plano de canalización sanitaria de la Urbanización Miraflores, escala 1:500.

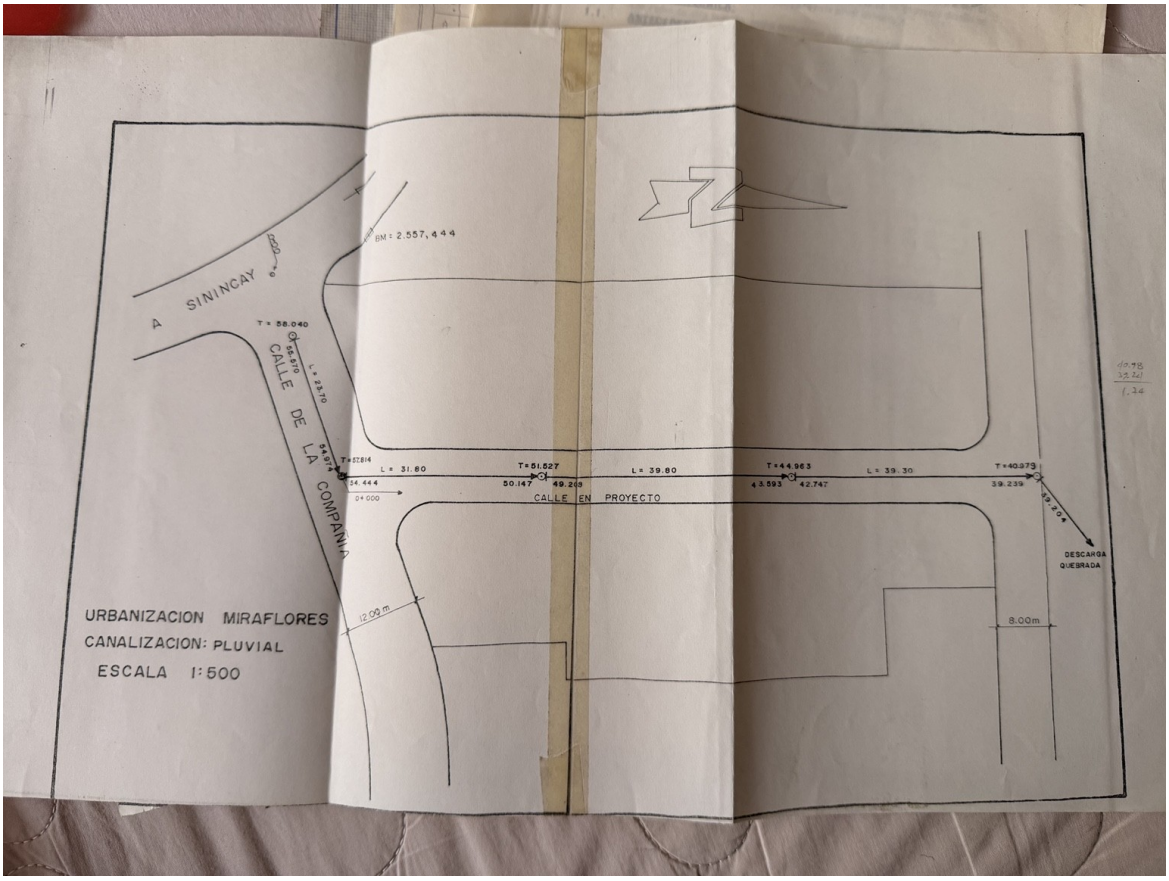


Nota. Archivo documental del expediente urbanístico del sector Miraflores. Fotografía del documento original, 2026.

Lectura para el análisis: La canalización sanitaria se representa sobre el trazado vial y descarga hacia la quebrada, lo que permite relacionar pendientes, cotas, recorridos de red y estructura de circulación.

Figura D.3

Plano de canalización pluvial de la Urbanización Miraflores, escala 1:500.

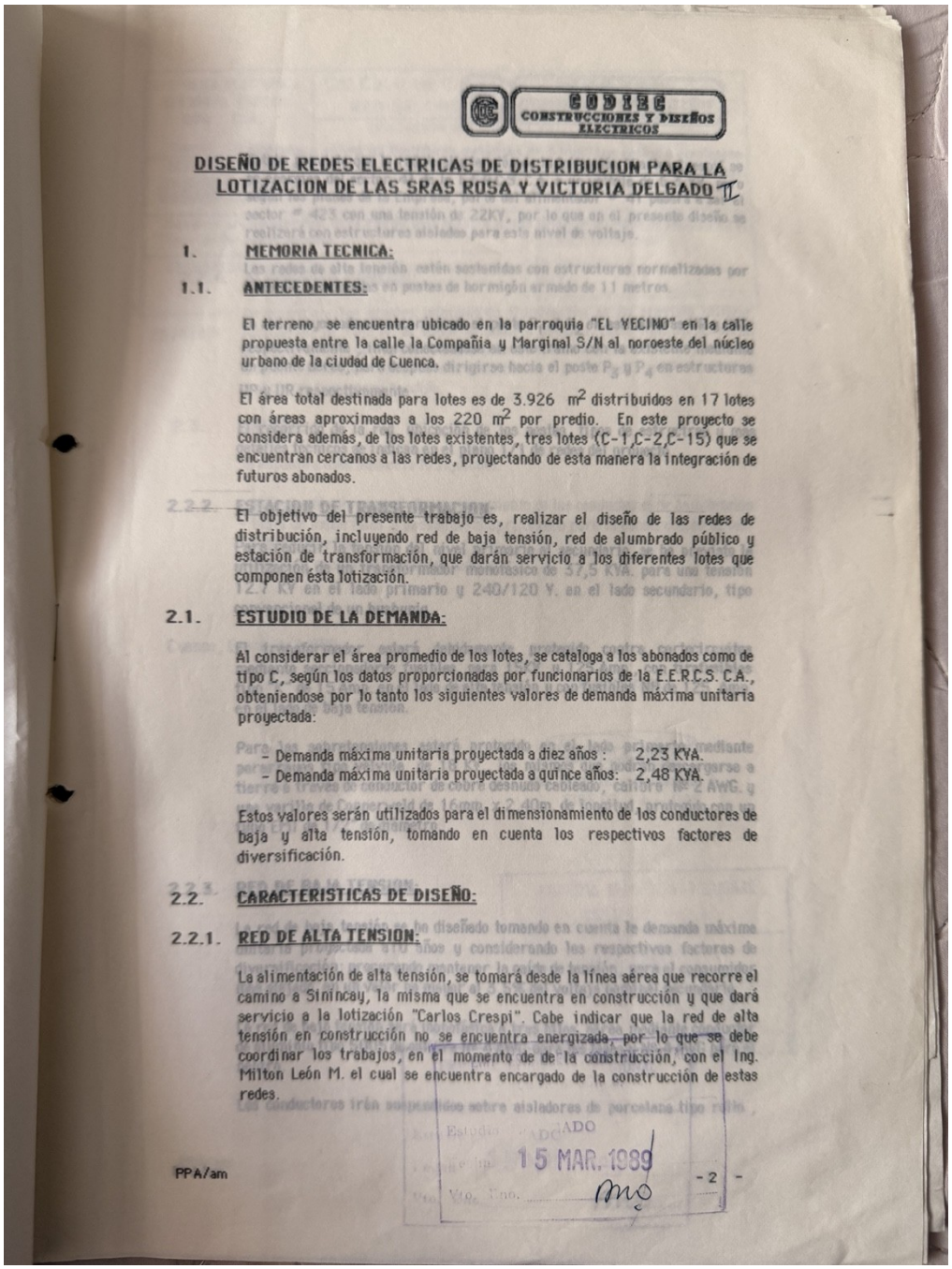


Nota. Archivo documental del expediente urbanístico del sector Miraflores. Fotografía del documento original, 2026.

Lectura para el análisis: El documento complementa el plano sanitario y evidencia que el manejo de escorrentías fue considerado como parte de la habilitación vial y urbana del sector.

Figura D.4

Memoria técnica del diseño de redes eléctricas de distribución para la lotización de Rosa y Victoria Delgado, aprobada el 15 de marzo de 1989.



GODIEG
CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS ELECTRICOS

DISEÑO DE REDES ELECTRICAS DE DISTRIBUCION PARA LA LOTIZACION DE LAS SRAS ROSA Y VICTORIA DELGADO II

1. **MEMORIA TECNICA:**

1.1. **ANTECEDENTES:**

El terreno se encuentra ubicado en la parroquia "EL VECINO" en la calle propuesta entre la calle la Compañia y Marginal S/N al noroeste del núcleo urbano de la ciudad de Cuenca.

El área total destinada para lotes es de 3.926 m^2 distribuidos en 17 lotes con áreas aproximadas a los 220 m^2 por predio. En este proyecto se considera además, de los lotes existentes, tres lotes (C-1,C-2,C-15) que se encuentran cercanos a las redes, proyectando de esta manera la integración de futuros abonados.

El objetivo del presente trabajo es, realizar el diseño de las redes de distribución, incluyendo red de baja tensión, red de alumbrado público y estación de transformación, que darán servicio a los diferentes lotes que componen ésta lotización.

2.1. **ESTUDIO DE LA DEMANDA:**

Al considerar el área promedio de los lotes, se cataloga a los abonados como de tipo C, según los datos proporcionadas por funcionarios de la E.E.R.C.S. C.A., obteniendose por lo tanto los siguientes valores de demanda máxima unitaria proyectada:

- Demanda máxima unitaria proyectada a diez años : 2,23 KVA.
- Demanda máxima unitaria proyectada a quince años: 2,48 KVA.

Estos valores serán utilizados para el dimensionamiento de los conductores de baja y alta tensión, tomando en cuenta los respectivos factores de diversificación.

2.2. **CARACTERISTICAS DE DISEÑO:**

2.2.1. **RED DE ALTA TENSION:**

La alimentación de alta tensión, se tomará desde la línea aérea que recorre el camino a Sinincay, la misma que se encuentra en construcción y que dará servicio a la lotización "Carlos Crespi". Cabe indicar que la red de alta tensión en construcción no se encuentra energizada, por lo que se debe coordinar los trabajos, en el momento de de la construcción, con el Ing. Milton León M. el cual se encuentra encargado de la construcción de estas redes.

PPA/am

15 MAR. 1989

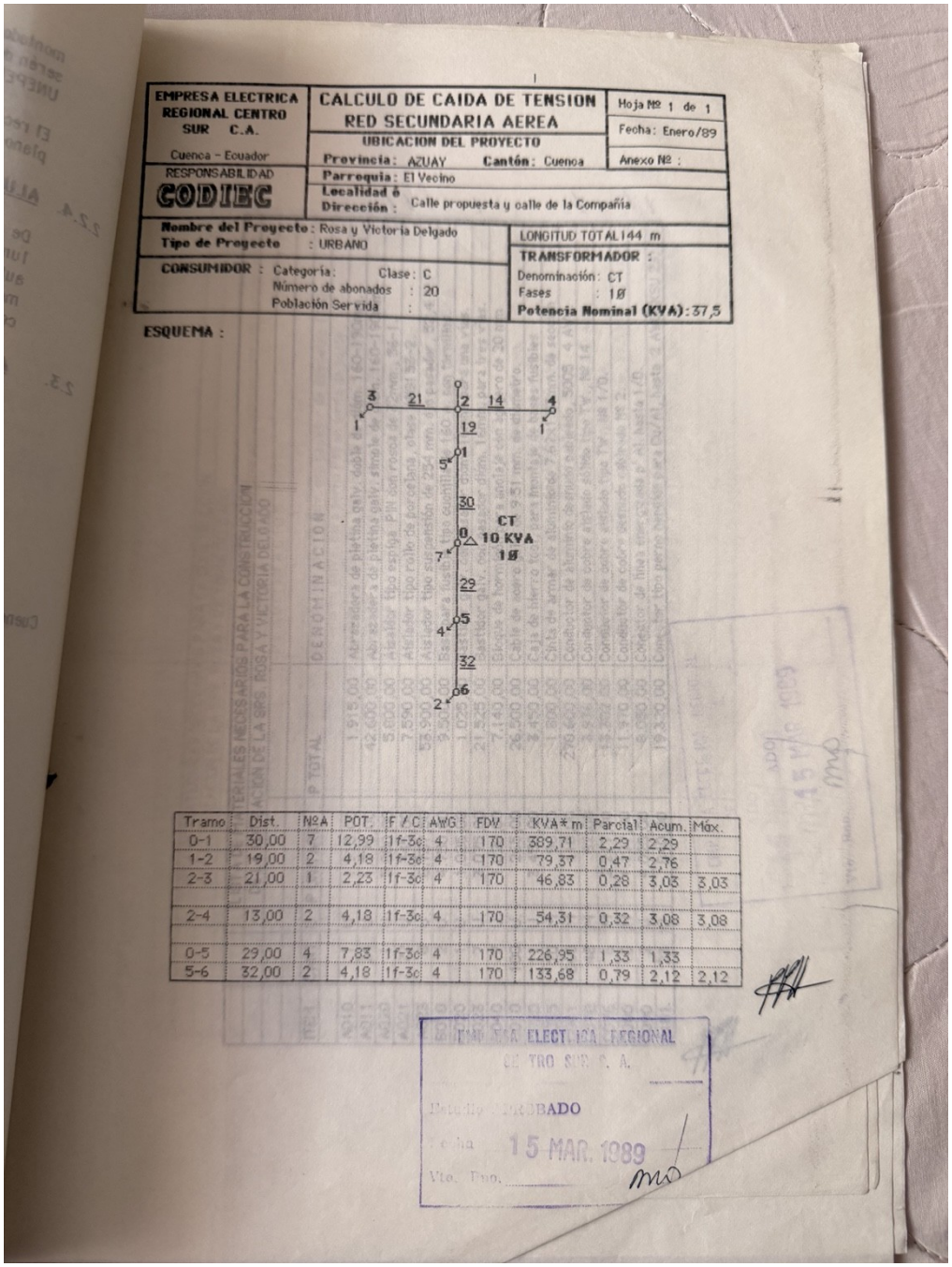
- 2 -

Nota. GODIEG Construcciones y Diseños Eléctricos / Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A., 1989. Archivo documental del expediente urbanístico del sector Miraflores.

Lectura para el análisis: La memoria identifica la lotización, su localización en la parroquia El Vecino y la necesidad de redes de alta y baja tensión, alumbrado público y estación de transformación para atender a los lotes proyectados.

Figura D.5

Cálculo de caída de tensión de la red secundaria aérea del proyecto Rosa y Victoria Delgado, enero de 1989.



EMPRESA ELECTRICA REGIONAL CENTRO SUR C.A.
Cuenca - Ecuador
RESPONSABILIDAD
GODIEG

CALCULO DE CAIDA DE TENSION
RED SECUNDARIA AEREA
UBICACION DEL PROYECTO
Provincia: AZUAY Cantón: Cuenca
Parroquia: El Vecino
Localidad ó Dirección: Calle propuesta y calle de la Compañía

Hoja Nº 1 de 1
Fecha: Enero/89
Anexo Nº :

Nombre del Proyecto: Rosa y Victoria Delgado
Tipo de Proyecto : URBANO

CONSUMIDOR : Categoria: Clase: C
Número de abonados : 20
Población Servida :

LONGITUD TOTAL 144 m
TRANSFORMADOR :
Denominación: CT
Fases : 1Ø
Potencia Nominal (KVA): 37,5

ESQUEMA :

Tramo	Dist.	NºA	POT.	F / C	AWG	FDV	KVA*m	Parcial	Acum.	Máx.
0-1	30,00	7	12,99	1f-3c	4	170	389,71	2,29	2,29	
1-2	19,00	2	4,18	1f-3c	4	170	79,37	0,47	2,76	
2-3	21,00	1	2,23	1f-3c	4	170	46,83	0,28	3,03	3,03
2-4	13,00	2	4,18	1f-3c	4	170	54,31	0,32	3,08	3,08
0-5	29,00	4	7,83	1f-3c	4	170	226,95	1,33	1,33	
5-6	32,00	2	4,18	1f-3c	4	170	133,68	0,79	2,12	2,12

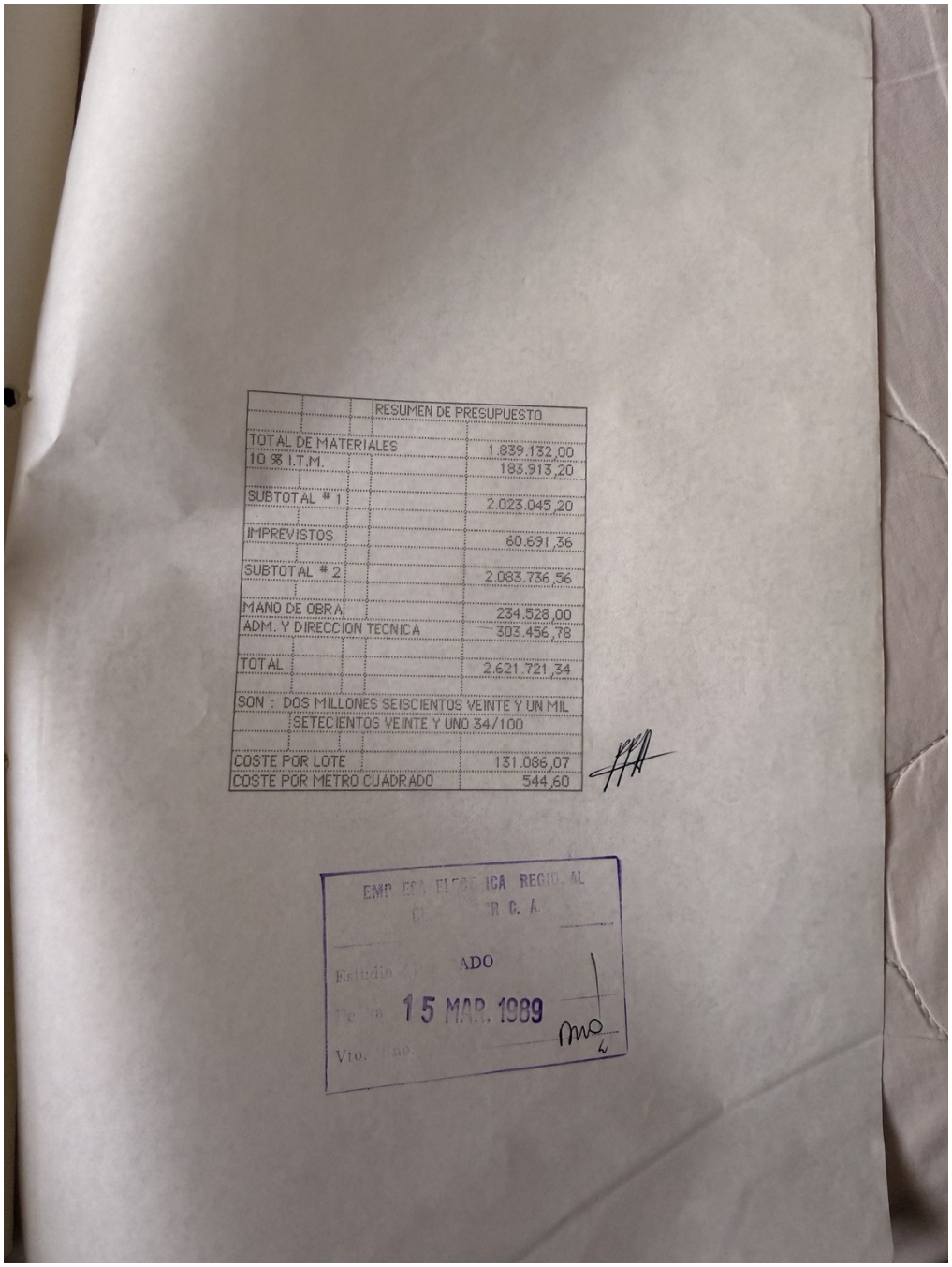
EMPRESA ELECTRICA REGIONAL
CENTRO SUR C. A.
APROBADO
Fecha 15 MAR. 1989
Vto. Bno.

Nota. Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A. / GODIEG, 1989. Archivo documental del expediente urbanístico del sector Miraflores.

Lectura para el análisis: La hoja de cálculo registra el dimensionamiento de la red secundaria y muestra el paso desde la factibilidad general hacia una solución técnica cuantificada y verificable.

Figura D.6

Resumen de presupuesto de la infraestructura eléctrica, con sello de aprobación del 15 de marzo de 1989.



RESUMEN DE PRESUPUESTO

TOTAL DE MATERIALES	1.839.132,00
10 % I.T.M.	183.913,20
SUBTOTAL * 1	2.023.045,20
IMPREVISTOS	60.691,36
SUBTOTAL * 2	2.083.736,56
MANO DE OBRA	234.528,00
ADM. Y DIRECCION TECNICA	303.456,78
TOTAL	2.621.721,34
SON : DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTE Y UN MIL SETECIENTOS VEINTE Y UNO 34/100	
COSTE POR LOTE	131.086,07
COSTE POR METRO CUADRADO	544,60

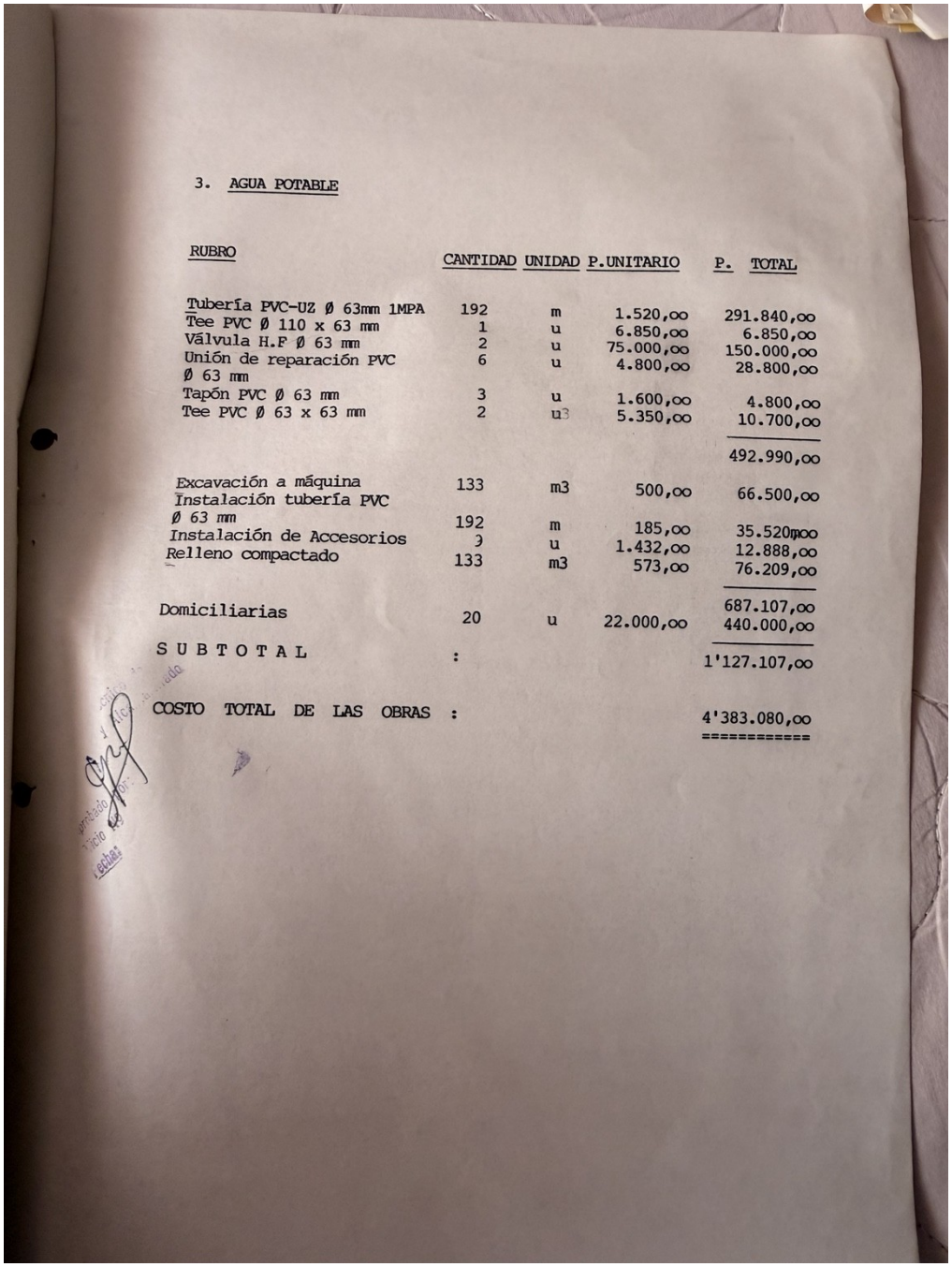
EMP ESA ELECTRICA REGIONAL CENTRO C. A.
Estudio ADO
15 MAR. 1989
Vto. Bno.

Nota. Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A., 1989. Archivo documental del expediente urbanístico del sector Miraflores.

Lectura para el análisis: El presupuesto consolida materiales, imprevistos, mano de obra, administración y dirección técnica, y registra costos por lote y por metro cuadrado, evidenciando la dimensión económica de la habilitación eléctrica.

Figura D.7

Presupuesto de agua potable y resumen del costo total de las obras de infraestructura.



3. AGUA POTABLE

RUBRO	CANTIDAD	UNIDAD	P.UNITARIO	P. TOTAL
Tubería PVC-UZ Ø 63mm 1MPA	192	m	1.520,oo	291.840,oo
Tee PVC Ø 110 x 63 mm	1	u	6.850,oo	6.850,oo
Válvula H.F Ø 63 mm	2	u	75.000,oo	150.000,oo
Unión de reparación PVC Ø 63 mm	6	u	4.800,oo	28.800,oo
Tapón PVC Ø 63 mm	3	u	1.600,oo	4.800,oo
Tee PVC Ø 63 x 63 mm	2	u	5.350,oo	10.700,oo
				492.990,oo
Excavación a máquina	133	m3	500,oo	66.500,oo
Instalación tubería PVC Ø 63 mm	192	m	185,oo	35.520,oo
Instalación de Accesorios	9	u	1.432,oo	12.888,oo
Relleno compactado	133	m3	573,oo	76.209,oo
				687.107,oo
Domiciliarias	20	u	22.000,oo	440.000,oo
SUBTOTAL	:			1'127.107,oo
COSTO TOTAL DE LAS OBRAS	:			4'383.080,oo

Nota. Archivo documental del expediente urbanístico del sector Miraflores. Fotografía del documento original, 2026.

Lectura para el análisis: El cuadro detalla tuberías, accesorios, excavación, instalación, relleno compactado y conexiones domiciliarias, aportando evidencia sobre la planificación material y económica de la red de agua potable.

AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, Fernando Matheo Ochoa Andrade portador de la cédula de ciudadanía N.º 0107530883. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "Impacto del primer Plan de Ordenamiento Territorial en la configuración urbana del sector Miraflores, Cuenca" 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 este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 22 de octubre de 2024



F: ……..
Fernando Matheo Ochoa Andrade
0107530883