

UCUENCA

Universidad de Cuenca

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

Expresiones espaciales de la resiliencia en la reestructuración de los usos de suelo a partir de la pandemia en el sector de El Ejido de la ciudad de Cuenca 2019-2022

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Arquitecta

Autores:

María Isabel Armijos Loayza

Mónica Gabriela Encalada Vásquez

Director:

Ximena Alejandrina Salazar Guamán

ORCID:  0000-0002-7486-8190

Cuenca, Ecuador

2023-03-28



UCUENCA

Universidad de Cuenca
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Autores:

María Isabel Armijos Loayza

Mónica Gabriela Encalada Vásquez

Director: Ximena Salazar Guamán

Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto
Cuenca - Ecuador / Marzo 2023

**EXPRESIONES ESPACIALES DE LA RESILIENCIA EN LA
REESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO GENERADOS A
PARTIR DE LA PANDEMIA EN LA ZONA DE EL EJIDO DE LA CIUDAD DE
CUENCA 2019 - 2022**

Resumen

En este documento se analiza la reestructuración de centralidades de comercio y servicio como efecto del comportamiento resiliente del sistema urbano tras la pandemia en el sector El Ejido de la ciudad de Cuenca-Ecuador. La metodología consiste en un análisis espacial histórico que caracteriza las etapas del proceso de resiliencia del sistema: crecimiento (mapeo de hechos); y, conservación y reestructuración (modelado lineal IDW).

Se trabajó, por una parte, con planos e imágenes históricas de Cuenca disponibles en los archivos municipales, y por otra, con datos de los usos de suelo levantados por el Grupo de Investigación Territorium en los años 2019 y 2022. Los resultados muestran cómo el carácter que El Ejido ha adquirido a lo largo de su crecimiento han influido en la forma en que se reestructuró el sistema luego de la pandemia. Es así que, las centralidades de comercio y servicio que caracterizaron el área de estudio antes de la pandemia, espacialmente muestran una tendencia a mantener su localización, sin embargo, internamente vieron modificadas las actividades que las originan, de esta manera el sistema absorbió las perturbaciones provocadas por la pandemia sin modificar su estructura espacial básica, pero si modificando variables como el tipo de actividad.

Palabras clave:

Ejido - Cuenca, resiliencia, sistema urbano, uso de suelo, configuración espacial, pandemia, SARS-CoV-2, ciudad, economía, dinámica, cambios, impactos, historia.

Key Words

Ejido - Cuenca, resilience, urban system, land use, spatial configuration, pandemic, SARS-CoV-2, city, economy, dynamics, changes, impacts, history.

Abstract

This document analyzes the restructuring of commerce and service centralities as an effect of the resilient behavior of the urban system after the pandemic in the El Ejido sector of the city of Cuenca-Ecuador. The methodology consists of a historical spatial analysis that characterizes the stages of the system's resilience process: growth (mapping of facts); and, conservation and reconstruction (IDW linear modeling).

On the one hand, we worked with plans and historical images of Cuenca available in the municipal archives, and on the other, with data on land use collected by the Territory Research Group in the years 2019 and 2022. The results show how the character that El Ejido has acquired throughout its growth have influenced the way in which the system was restructured after the pandemic. Thus, the commerce and service centralities that characterized the study area before the pandemic show a spatial tendency to maintain their location, however, internally the activities that originated them were modified, thus the system absorbed the disturbances caused by the pandemic without modifying its basic spatial structure, but by modifying variables such as the type of activity.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	14	A. Zaragoza, España	37
OBJETIVOS	17	B. Bogotá, Colombia.	43
CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES TEÓRICO CONCEPTUALES		CAPÍTULO 2: CONFIGURACIÓN ESPACIAL DEL SECTOR “EL EJIDO-CUENCA”	
1.1 Resiliencia del Sistema Urbano.	22	2.1 Configuración espacial del Ejido hasta 1950	53
1.2 Usos de suelo y su rol en la configuración de la ciudad.	24	2.2 Planes y Ordenanzas aprobados para la ciudad de Cuenca	55
1.3 Factores que inciden en los cambios de Uso de Suelo.	27	A. Plan Regulador para la ciudad de Cuenca (1947) - Arq. Gilberto Gatto Sobral	55
1.3.1. La ciudad sus formas de vivir y construir.	27	B. Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cuenca (1971) - Arq. Hugo Castillo	59
1.3.2. Dinámica de migración de la población rural.	30	C. Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca (1981) CONSULPLAN	61
1.3.3. Proceso de Globalización	33		
1.4 Impactos espaciales de la pandemia en la dinámica de usos de suelo. Caso de estudio	34		
1.4.1. Caso de Estudio	37		

ÍNDICE

D. Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano (1998)	64
E. Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano (2003)	66
F. Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico) (2010)	70
CAPÍTULO3: PANDEMIA, REESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS DE SUELO Y RESILIENCIA URBANA DE “EL EJIDO”	
3.1. Análisis de la reestructuración de los usos de suelo antes y post pandemia causada por la COVID 19.	79

A. Antecedentes	79
B. Metodología	79
C. Aspectos conceptuales	80
D. Ubicación geográfica y delimitación	81
E. Sectorización	82
3.1.1. Estructura espacial de usos de suelo antes de pandemia	84
3.1.1.1. Antecedentes	84
3.1.1.2. Metodología	84
3.1.1.3. Aspectos conceptuales	85
3.1.1.4. Análisis	85
A. Análisis de centralidad por manzanas	85
B. Análisis de centralidad por ejes	92
3.1.2. Estructura espacial de usos de suelo post pandemia	95
3.1.1.1. Antecedentes	95
3.1.1.2. Metodología	95

ÍNDICE

3.1.1.3. Aspectos conceptuales	96	Anexos	146
3.1.1.4. Análisis	97	Bibliografía	148
A. Análisis de variedad e intensidad de usos de suelo	97		
B. Análisis de centralidad por manzanas	116		
C. Análisis de centralidad por ejes	122		
3.2. Comportamiento de los usos de suelo y cambios generados en el proceso de reestructuración del área de estudio	129		
3.2.1. Síntesis de los cambios generados en el proceso de reestructuración del área de estudio	130		
3.2.2. Expresión espacial del comportamiento resiliente	135		
CAPÍTULO 4: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES			
Conclusiones	142		
Recomendaciones	145		



ÍNDICE DE GRÁFICOS

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES TEÓRICO CONCEPTUALES

Gráfico 1: Cualidades de un sistema resiliente 23

Gráfico 2. Evolución de la población urbana versus población rural en Ecuador 31

Gráfico 3. Dimensiones del Acuerdo por el futuro de Zaragoza 38

Gráfico 4. Áreas y contenidos generales de las medidas del Acuerdo por el futuro de Zaragoza 40

CAPÍTULO 2: CONFIGURACIÓN ESPACIAL DEL SECTOR “EL EJIDO-CUENCA”

Gráfico 5: Traza de la ciudad de Cuenca en 1930 54

Gráfico 6: Plano de la ciudad de Cuenca en 1947 55

Gráfico 7: Plano de la ciudad de Cuenca 1971 59

Gráfico 8: Zonas Comerciales 1982 62

Gráfico 9: Sectorización y altura de las edificaciones en El Ejido de 1982 63

Gráfico 10: Asignación de usos de suelo. Ordenanza 1998 64

Gráfico 11: Plano de división cantonal propuesto en la Ordenanza. 67

Gráfico 12: Plano de sectorización propuesto en la Ordenanza. 67

Gráfico 13: Asignación de usos de suelo principales propuesto en la Ordenanza. 69

Gráfico 14: Límite de actuación en la Ordenanza. 70

Gráfico 15: Subsectores planteados en la Ordenanza. 71

Gráfico 16: Usos de suelo asignados para cada subsector. 72

Gráfico 17: Áreas verdes planteadas en la Ordenanza. 73

CAPÍTULO 3: PANDEMIA, REESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS DE SUELO Y RESILIENCIA URBANA DE “EL EJIDO”

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 18: Ubicación Geográfica del área de estudio.	81	Gráfico 27: Variedad de usos de suelo – Equipamientos	101
Gráfico 19: Hitos y sectores establecidos en el área de estudio.	83	Gráfico 28: Intensidad de usos de suelo – Comercio	103
Gráfico 20: Centralidades por manzanas reconocidas en el sub sector 01 antes de pandemia.	87	Gráfico 29: Variedad de usos de suelo – Comercio	103
Gráfico 21: Centralidades por manzanas reconocidas en el sub sector 02 antes de pandemia	89	Gráfico 30: Intensidad de usos de suelo - Servicios personales y afines a la vivienda	105
Gráfico 22: Centralidades por manzanas reconocidas en el sub sector 03 antes de pandemia	91	Gráfico 31: Variedad de uso de suelo - Servicios personales y afines a la vivienda	105
Gráfico 23: Ejes de Centralidades reconocidas en el área de estudio antes de pandemia	93	Gráfico 32: Intensidad de uso de suelo - Servicios generales	107
Gráfico 24: Intensidad de usos de suelo – Vivienda	99	Gráfico 33: Variedad de uso de suelo - Servicios generales	107
Gráfico 25: Variedad de usos de suelo – Vivienda	99	Gráfico 34: Estudio de costos de restaurantes en el sector de El Ejido.	109
Gráfico 26: Intensidad de usos de suelo – Equipamientos	101	Gráfico 35: Intensidad de uso de suelo - Producción de bienes	111

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 36: Variedad de uso de suelo - Producción de bienes	111	Gráfico 44: Ejes de Centralidades reconocidas en el sub sector 01 post pandemia	123
Gráfico 37: Intensidad de uso de suelo - Gestión y administración	113	Gráfico 45: Ejes de Centralidades reconocidas en el sub sector 02 post pandemia	125
Gráfico 38: Variedad de uso de suelo- Gestión y administración	113	Gráfico 46: Ejes de Centralidades reconocidas en el sub sector 03 post pandemia	127
Gráfico 39: Intensidad de uso de suelo - Predios vacantes y en construcción	115	Gráfico 47: Centralidades de manzanas y ejes registradas antes de pandemia en el sector de El Ejido	131
Gráfico 40: Variedad de uso de suelo- Predios vacantes y en construcción	115	Gráfico 48: Centralidades de manzanas y ejes registradas post pandemia en el sector de El Ejido	133
Gráfico 41: Centralidades por manzanas reconocidas en el subsector 01 post pandemia	117		
Gráfico 42: Centralidades por manzanas reconocidas en el subsector 02 post pandemia	119		
Gráfico 43: Centralidades por manzanas reconocidas en el subsector 03 post pandemia	121		

ÍNDICE DE TABLAS

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES TEÓRICO CONCEPTUALES

Tabla 1: Distribución territorial de la migración
interna en Ecuador en el 2010. 31

Tabla 2: Principales tendencias en el ámbito de la
regulación urbanística. 47

CAPÍTULO3: PANDEMIA, REESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS DE SUELO Y RESILIENCIA URBANA DE “EL EJIDO”

Tabla 3: Unidades de uso de suelo registradas 98

Tabla 4: Unidades de uso de suelo registradas 100

Tabla 5: Unidades de uso de suelo registradas 102

Tabla 6: Unidades de uso de suelo registradas 104

Tabla 7: Unidades de uso de suelo registradas 106

Tabla 8: Unidades de uso de suelo registradas 110

Tabla 9: Unidades de uso de suelo registradas 112

Tabla 10: Unidades de uso de suelo registradas 114

Tabla 11: Centralidad de ejes contabilizadas en
el sector El Ejido Post pandemia 130

DEDICATORIA

A Dios, por no abandonarme nunca y permitirme llegar a cumplir con una de las metas más importantes en mi vida. A mis padres, Olger y Marjorie, por ser mi mayor ejemplo y orgullo, por darme su apoyo, confianza y sobre todo por motivarme a salir adelante siempre. A mi hermana, Sthefany por su soporte y palabras de aliento. A Bryam, una persona muy especial, por su apoyo incondicional en cada aspecto de mi vida, por acompañarme con paciencia y amor en cada paso para conseguir mis sueños y por ser mi fortaleza cada día.

Isabel

A Dios, padre celestial por regalarme vida y perseverancia para lograr cumplir un objetivo más en mi vida académica. Para Wiliam y Mónica, mi soporte en todo momento, por enseñarme a luchar y coser estas alas para alcanzar cada meta propuesta. A Daniel, por estar presente en este largo camino, por acompañarme y ayudarme en largas noches de estudio y trabajo, por nunca haberme permitido estancarme y por brindarme siempre palabras de amor. A Steven, por su amor y comprensión en todo momento, por su apoyo incondicional, por creer en mí, por estar a mi lado en buenos y malos momentos dándome paz, amor y fortaleza.

Gabriela

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por habernos otorgados sabiduría y fortaleza durante este arduo camino y por permitirnos cumplir nuestras metas y objetivos.

A la Arq. Ximena Salazar, directora de este Trabajo de Titulación, por habernos guiado durante este proceso, brindándonos su apoyo, responsabilidad, compromiso y entrega absoluta. Así también por su vocación en la docencia al compartirnos sus conocimientos y sabiduría.

A la Ilustre Municipalidad de Cuenca en su departamento de Planificación Urbana, por su predisposición al momento de otorgarnos la información solicitada para la elaboración de este documento.

Al Arq. Boris Albornoz, por su aporte valioso en la recopilación de información necesaria para nuestro estudio.

A todos nuestros amigos, quienes nos han brindado su apoyo constante a lo largo de nuestra carrera y a todos quienes de una u otra forma, aportaron en la elaboración de este trabajo.

INTRODUCCIÓN



El surgimiento de la pandemia por el virus del SARS-CoV-2 llevó a los gobiernos nacionales y locales a emprender medidas rigurosas para detener su propagación, las cuales impactaron y modificaron drásticamente las dinámicas sociales y económicas con el consecuente impacto en las ciudades que reflejaron espacialmente la magnitud de los cambios sufridos. Las actividades económicas en las ciudades vieron alteradas su desarrollo, particularmente en aquellos locales dedicados al servicio de alimentos, muchos de los cuales se vieron obligados a cerrar, o para subsistir cambiar su modalidad de trabajo, provocando procesos alternativos frente a la necesidad de persistir ante las circunstancias presentadas. En este contexto, cada territorio reacciona de distintas formas siendo fenómenos propios de un sistema; por lo tanto, la habilidad de mantener continuidad después de un impacto o perturbación suscitada, mientras contribuye positivamente a la adaptación del sistema es la “resiliencia”. Respaldo esto, existen estudios realizados en Latinoamérica de los cuales se obtiene que el 60% de los encuestados señalaban que el impacto ocasionado por la pandemia fue muy severo ocasionando la disminución de ingresos económicos y con ello el cierre de diversos negocios.

En este contexto, la ciudad de Cuenca y específicamente en el sector de El Ejido, que históricamente se ha consolidado como una de las principales centralidades de comercio y servicios en la ciudad y una zona privilegiada residencialmente; las restricciones a la movilidad y al desarrollo de actividades económicas, generó cambios notorios en los usos de suelo. La demanda de ciertos servicios como salud y equipamiento médico ha crecido sustancialmente; mientras que servicios que ofertaban recreación y vinculados a educación han tenido que cerrar,

modificando las formas de aprovechamiento del suelo, y en muchos casos viéndose sustituidos por usos diferentes a los que originalmente conformaban la centralidad. Este fenómeno ha generado dinámicas en los usos y ocupación del suelo del sector, concibiendo la capacidad para enfrentar situaciones adversas, mediante la implementación de mecanismos que mitiguen impactos y permitan superar los daños causados; derivando en aspectos positivos, al ofrecer un campo de salud más amplio para la ciudad, notándose así la consolidación de áreas de salud específicas y el incremento de uso de servicios profesionales médicos y afines a la salud, comercios destinados a la venta de insumos médicos y farmacia y con más intensidad cerca a estos establecimientos médicos ya conocidos; negativos, vinculados al sector económico donde se ha detectado la eliminación de pequeños y medianos comercios y una nueva configuración espacial que modifica la estructura de la zona; por otro lado, el estado neutro que define la resiliencia se ha detectado en el cambio de las variables del sistema, identificados en el uso principalmente de comercio, al dejar de existir locales que han sido reemplazados por otros pertenecientes a la misma categoría o similar, notando así la supresión de establecimientos dedicados a servicios de recreación (discotecas) siendo reemplazados por servicios (academias de peluquería, entre otros), por otro lado la eliminación de servicios de alimentación específicamente bares y licorerías por la misma categoría ahora llamados resto-bares y restaurantes, han determinado una nueva estructura para la ciudad.

Todo este proceso de reestructuración ha nacido a partir de características y hechos históricos que han marcado un eje de partida y central para la nueva instauración de mecanismos

adaptativos y resilientes en la zona, configurando las variables que conforman el sistema (ciudad), pero manteniendo su esencia su base y estructura principal.

Todo entorno urbano en tanto sistema urbano, frente a factores externos que perturba su organización y composición actual genera procesos resilientes que le lleva a reestructurarse y adaptarse según las nuevas características presentes; lo necesario es analizar los aspectos que llevando a la configuración del sistema generan que la reestructuración tenga beneficios sociales, causando impactos positivos o negativos. En esta investigación se ha tomado como punto inicial la configuración espacial e histórica del Ejido, la pandemia por COVID 19 y todos sus efectos, para estudiar y entender el comportamiento de las distintas variables que compone el sistema y las cualidades que absorbe cada una para tratar de subsistir, a partir de la comparación de usos de suelo registrados antes y durante el período de estudio y estableciendo una metodología específica que permita entender dicho proceso de reestructuración. A partir de esto, se ha detallado los cambios registrados en el área de estudio y establecido conclusiones y recomendaciones para próximos estudios.

En base a estos hechos, el presente trabajo de investigación tiene como objetivo aportar en el entendimiento de la dinámica en la reestructuración de los usos de suelo en la zona del Ejido de la ciudad de Cuenca, a partir de la pandemia 2019-2022. Para lo cual, se ha establecido un análisis exhaustivo comprendido en cuatro partes importantes, así:

1

En la primera parte se estudiarán los antecedentes teóricos y la conceptualización de los principales términos de interés en la investigación, estableciendo así un marco teórico-conceptual que será la base para el entendimiento del comportamiento de las diversas fases de estudio. Se estudia la conceptualización de resiliencia dentro del sistema urbano, sus propiedades y características principales; así también, la conceptualización de usos de suelo y los factores que influyen en sus cambios. Además, el análisis de casos de estudio ilustrativos y los principales aportes para nuestra área de estudio; que nos ayuda al entendimiento de la línea base de investigación del presente documento.

2

La segunda parte se centrará en el estudio del proceso histórico de El Ejido y su configuración, sus principales características de estructuración a lo largo de historia. Así también el análisis de los instrumentos legales que han determinado y regulado los usos de suelo en la ciudad y específicamente en el área de estudio.

3

La tercera parte abarca un estudio detallado de usos de suelo antes y post pandemia analizados en diferentes categorías. De igual manera un estudio comparativo de los principales cambios de uso de suelo generados en el área de estudio. El proceso de restructuración de las unidades de uso de suelo y la confrontación de un marco teórico con los resultados obtenidos acerca de resiliencia y su influencia en la dinámica de conformación de centralidades de uso de suelo.

4

La cuarta parte está comprendida por la determinación de conclusiones obtenidas tras el estudio teórico, la metodología empleada, la información recolectada, los análisis realizados en la investigación y los resultados obtenidos. Así mismo, recomendaciones propuestas por el grupo de tesis para la realización de próximos estudios semejantes al propuestos.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Aportar en el entendimiento del comportamiento resiliente de un entorno urbano frente a los condicionantes surgidos por la pandemia y su reestructuración espacial en términos de uso de suelo tomando como caso de estudio el sector del Ejido de la ciudad de Cuenca durante el periodo 2019-2022.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Formular un marco teórico-conceptual respecto a la propiedad resiliente del sistema urbano, los usos de suelo y su estructuración espacial.
- Caracterizar el proceso histórico de conformación del área de estudio e identificar los cambios de uso de suelo en la zona de El Ejido producidos durante el período 2019-2022.
- Analizar la reestructuración de los usos de suelo del área de estudio como respuesta a los impactos provocados por la pandemia y el comportamiento resiliente del área de estudio.



01

ANTECEDENTES TEÓRICOS CONCEPTUALES

INTRODUCCIÓN

A lo largo del tiempo la ciudad ha sido concebida como un sistema urbano dinámico e interrelacionado, expuesto a factores internos y externos, capaz de asumir cualidades que permitan su adaptación a nuevas características presentadas. Dichas cualidades han generado un proceso de reestructuración espacial o cambios de uso de suelo, basados principalmente en el desarrollo de actividades humanas y fenómenos naturales.

Los cambios de usos de suelo, sus causas y las consecuencias generadas, han despertado un progresivo interés en su estudio, ya que éste constituye un aspecto fundamental en la manera de concebir, vivir y ver la vida dentro de una ciudad, su conformación y las determinantes establecidas para posibles reestructuraciones.

En las últimas tres décadas el cambio acelerado de usos de suelo ha sido alarmante, ya que se ha tornado incontrolable ante políticas establecidas por organismos reguladores; fundamentando su desarrollo en aspectos económicos, físicos, políticos, sociales y culturales de una sociedad.

Además, el surgimiento de la pandemia por el virus de la COVID 19, las restricciones establecidas y las consecuencias que estas abarcan, han acelerado el proceso de reestructuración del territorio, siendo de vital importancia conocer y analizar los impactos que esta ocasiona con respecto a los usos de suelo de la ciudad.

Así, es importante conocer la conceptualización de cada uno de estos términos, como las variables o fenómenos que intervienen en su comportamiento y en la estructuración de un sistema que se encuentra bajo el efecto de ciertas perturbaciones, entender su dinámica de actuación e identificar cambios producidos a partir de esto. En este contexto, se hablará de resiliencia su significado dentro del área de investigación, cualidades y el proceso dinámico que presenta en esta línea.

Para lograr un mejor entendimiento de igual manera se plantea el análisis de un caso de estudio ilustrativo en ciudades Europeas como Latinoamericanas, que describe cada aspecto formal estudiado en el presente capítulo, analiza la metodología instaurada y ofrece posibles soluciones para lograr un proceso adaptativo y sustentable.

1.1 Resiliencia del Sistema Urbano.

El sistema urbano se concibe como un conjunto de componentes dinámicos interrelacionados que están organizados de manera jerárquica en función de las actividades que cumplen cada uno de ellos, manteniéndose siempre en equilibrio. Este sistema se establece a partir de núcleos ubicados en lugares estratégicos dentro de un territorio y que desarrollan actividades que los complementan a cada uno de ellos; a la vez, cada núcleo urbano guarda una relación de dependencia con otros núcleos próximos por diferentes aspectos: sociales, culturales, flujos de personas, relaciones laborales y uno de los más importantes: relaciones económicas. En conjunto estos núcleos forman un sistema urbano (ciudad), que de igual manera guardará relaciones con otras ciudades.

A lo largo del tiempo, los sistemas urbanos han presentado cambios en su estructura física, espacial y organizacional, a través de actuaciones multiniveles que les han permitido adaptarse de manera integrada a los cambios presentados buscando el bienestar y la sostenibilidad del sistema, detectando oportunidades de transformación y adaptándose a los desafíos presentados. A nivel global, todas las ciudades son vulnerables a efectos producidos por factores de origen natural y humano.

En la actualidad los mayores impactos son producidos por la urbanización masiva, demostrado por estudios que afirman que en hoy en día 50 % de la población habita en ciudades, cifra que se prevé en aumento para el 2050 con 70 %. Por otro lado, las ciudades al concentrar servicios y bases económicas han

llamado a la migración de personas provenientes de zonas rurales, quienes en busca de oportunidades y conexiones van densificando cada vez más las ciudades y rompiendo el eje planificado por organismos competentes para una correcta expansión urbana; ubicándose en territorios no aptos para la urbanización, especialmente a las periferias de las ciudades por sus bajos costos. Se presume, que, de continuar con el proceso de migración actual, para el año 2050 los dos tercios de la población mundial habitarán en ciudades.

El cambio climático ha desatado fenómenos naturales que afecta a más de 220 millones de personas, número que representa 64% de la población mundial. La inestabilidad política influye directamente a la administración de las ciudades, produce conflictos y malos procesos de planificación, dotación y estructuración.

La urbanización rápida y no planificada es un factor que desencadena impactos como los efectos cascada en una ciudad que genera actos derivados de sucesos anteriores; como una inundación, que trae consigo cortes de energía y con esto la dificultad de recuperación de los habitantes. Las rutas de difícil acceso se dan debido a la sobrepoblación en ciertas zonas. Además, infraestructuras urbanas complejas, que han creado dependencia a los habitantes de las ciudades.

Así, nace el significado de resiliencia aplicada a la planificación urbana y de manera específica a la estructuración del sistema urbano. El concepto de resiliencia describe la pericia de un sistema urbano de mantener continuidad luego de impactos que haya

atravesado el sistema y de la capacidad que presenta cada componente para desarrollar técnicas y medidas que permitan la transformación y adaptación a las nuevas características desarrolladas. Se refiere a la aptitud de afrontar y sobreponerse luego de experimentar situaciones inusuales que atacan a su estructura y a la capacidad de adaptabilidad como un proceso de adecuación donde cada elemento se debe acoplar a las diferentes modificaciones que le sucede al entorno, esta habilidad debe crearse como una respuesta concordante a los nuevos estilos y propiedades del sistema.

La resiliencia concibe actos positivos y negativos desarrollados a partir de la inserción de estímulos; pero también, se presenta como una cualidad neutra de un sistema, en donde la estructura ha permanecido en estado de equilibrio indiferente; es decir, se ha presentado niveles de análisis respondiendo a los estímulos suscitados en un sistema completamente idéntico a la inicial.

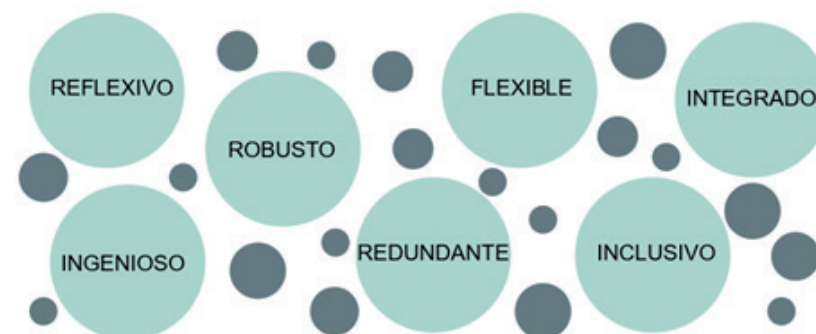
A partir de esto, organismos internacionales como la ONU han tomado conciencia sobre la importancia de este término, a través de su Programa de Perfiles de Resiliencia de las ciudades, que incentiva a gobiernos locales a desarrollar competencias que mejoren el estado resiliente en las ciudades y a incorporar planes y políticas que integren cada sistema que conforma una ciudad para mejorar la planificación urbana de la misma. Si no se planifica adecuadamente una ciudad, los factores mencionados ocasionarán que haya un mayor número de personas expuestas a catástrofes y a sus impactos; donde la población más afectada serán las de escasos recursos que suelen habitar en zonas de

mayor riesgo y menor capacidad de protección.

Al analizar, estos antecedentes, la resiliencia estudia también un campo más amplio dentro del sistema urbano, ofrece un marco estratégico ligado a una evaluación de riesgo, así como una serie de herramientas con las que se podrá afrontar los complejos desafíos económicos, sociales y ambientales a los que se enfrentan las ciudades.

Para una mejor comprensión de esto, se presenta las cualidades que puede presentar un sistema urbano resiliente, descrito a continuación:

Gráfico 1. Cualidades de un sistema resiliente



Fuente: Cualidades de un sistema resiliente urbano. (2017, mayo 30). Intendencia de Montevideo. <https://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/ciudad-y-convivencia/mvdresiliente/cualidades-de-un-sistema-resiliente-urbano>

Elaboración: Propia

- **Reflexivo:** Capacidad de utilizar experiencias pasadas para en el futuro tomar decisiones, modificar estándares y comportamientos en consecuencia.

• **Ingenioso:** Capacidad de encontrar distintas maneras de utilizar recursos en tiempos de crisis a fin de cumplir con sus metas.

• **Robusto:** Capacidad de gestionar provisiones para garantizar que las fallas sean predecibles, seguras y proporcionadas con respecto a la causa.

• **Redundante:** Capacidad para acomodar las interrupciones debido a presiones externas, sobrecargadas en la demanda o un evento con causas externas.

• **Flexible:** Capacidad de adaptarse a estrategias alternativas en respuesta a circunstancias cambiantes o crisis repentinas.

• **Inclusivo:** Capacidad de enfatizar la necesidad de una consulta amplia para lograr una visión conjunta a fin de construir resiliencia.

• **Integrado:** Capacidad de trabajar en conjunto para lograr objetivos planteados. Articular y transversalización entre los diferentes actores que componen un sistema urbano.

1.2 Usos de suelo y su rol en la configuración de la ciudad.

“El avalúo de los predios urbanos para fines múltiples es un tema fundamental en cualquier ciudad que demanda de un tipo de valoración masiva. Este proceso predominantemente ha empleado el método de comparación” (Monzani et al., 2018; Raslanas et al., 2010, p. 4) excluyendo factores que dan valor al suelo y las distorsiones del propio mercado. “Las teorías de la renta del suelo urbano desarrolladas por Marx en El Capital, explica las relaciones de este suelo con el sector de la construcción y con las actividades socio económicas específicas de la ciudad” (Pauta et al., 2022, p. 4).

Forma parte del precio del suelo –a más de las rentas capitalizadas– el capital fijo incorporado al suelo en forma de infraestructuras y equipamientos que prestan servicios públicos, se trata de la tierra capital de la ciudad, en términos de David Harvey de las “mejoras” del suelo urbano, quien refiriéndose al “suelo y sus mejoras” señala que éstos en la economía capitalista contemporánea son mercancías, aunque con características especiales, entre otras: tienen una localización fija que permite privilegios monopolistas a quienes pueden decidir el uso de ésta, ninguna actividad humana asentada en la ciudad puede prescindir de ellos, cambian de mano con relativa infrecuencia, el suelo es permanente y la vida útil de las mejoras es considerable, tienen numerosos y diferentes usos que no se excluyen entre sí para el usuario, y son frecuentemente valorados de acuerdo con su mejor y más alto uso actual o potencial (Harvey, 1979; Marx, 2016, p. 11-12).

Por otra parte, las teorías formuladas en extenso por Samuel Jaramillo sobre las rentas del suelo y la propia síntesis muestran una fuerte relación entre ellas y las actividades socio-económicas de la ciudad, más aún, que estas son parte esencial de las condiciones de las cuales depende la valorización de la propiedad privada sobre el suelo y que son totalmente ajenas a la voluntad de los propietarios de este recurso. La distribución espacial de estas actividades en la ciudad da lugar a los usos del suelo, que en tanto “materialización de la economía y de las condiciones sociales” (Kunz, 2003, p. 15).

Las actividades y formas de ocupación configuran una estructura espacial, que refleja la dinámica económica y social, la cual se va transformando y responde también al precio del suelo. “Es claro que entre precios del suelo y las actividades en el espacio construido (usos de suelo) existen determinaciones mutuas y de doble vía. Lo decisivo, sin embargo, es precisar cómo se establecen estas relaciones” (Jaramillo, 2010, p. 111). Desde esta perspectiva se puede determinar la estructura espacial de los usos de suelo con ciertas expresiones:

- Las centralidades en una ciudad son el resultado de juntar varias actividades, adquiriendo la propiedad de polarizar el espacio, es decir que estas actividades son las que se encargan de atraer personas creando una interacción visible.

- La configuración del espacio residencial, que en la ciudad del capital remite a la segregación urbana, esto es, a “la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre

ellas, entendiéndose esta disparidad no sólo en términos de diferencia, sino de jerarquía” (Castells, 1976, p. 204).

La ciudad se concibe como un fenómeno económico y en torno a esta se conforma una estructura espacial de usos de suelo ligada estrechamente a las condiciones económicas de la población y de sus clases o categorías de residencia. Es decir, el espacio se estructura a partir de la economía urbana.

Inicialmente, se puede creer que los usos de suelo están organizados de manera aleatoria, cuando es realidad esta obedece a una serie de condicionantes económicos y espaciales de la ciudad, que han sido ejecutados en primera instancia por la población y sus intereses y por otra parte por el Estado con cargo al interés público; reconociendo así, dos principales aspectos para esta configuración espacial-económica: localización y cantidad de espacio.

La configuración de la ciudad desde sus inicios abarca un aspecto histórico que lo configura de manera determinada en base a interés económicos de la población y con el pasar del tiempo estas decisiones toman secuencialmente el mismo eje, primando el interés particular antes que el colectivo. Es en este punto que dichas decisiones ponen en crisis a la planificación urbana, desobedeciendo las determinantes planteadas y terminando en una reestructuración espacial de usos de suelo.

La ciudad se va jerarquizando en cada sector, sujetándose a las actividades económicas que abarque cada una de estas, lo que repercute en la estructura espacial de los usos de suelo, en la proporción de suelo destinado a ciertas actividades económicas y sus categorías.

Las centralidades constituyen núcleos espaciales que acumulan ciertas actividades económicas que se expresan con la relación de actividades económicas y las relaciones internas de cada una de estas. La competencia entre actividades lleva a que se busquen y aislen en aquellas zonas de la ciudad en las que encuentran condiciones óptimas para su funcionamiento y como consecuencia de esto son capaces de excluir a todos los otros emplazamientos posibles, incluyendo a determinados segmentos de población. (Pauta et al., 2022, p. 27). Partiendo de este análisis se pueden reconocer las siguientes centralidades:

a) Centralidades de comercio y servicios

En una delimitación de zonas, se han identificado manzanas, las cuales presentan una mayor cantidad de unidades de uso de suelo en un espacio determinado. Esto genera que con una alta densidad los usuarios no tengan que realizar grandes movimientos para satisfacer las mismas necesidades. En Cuenca, en el centro histórico se ha dinamizado como un centro económico pero la ciudad ha estado en constante crecimiento por lo que se han surgido nuevas centralidades, llegando a desplazar en algunas zonas a la residencia (Pauta et al., 2022, p. 29).

b) Centralidades de producción industrial de bienes

La convergencia entre la industrialización y la urbanización capitalista ha sido uno de los rasgos más sobresalientes del desenvolvimiento social en los últimos siglos (Kigman y Garza, 1988). “Cuenca también

tiene zonas que sirven de sustento para esta actividad, como lo es el Parque Industrial, que concentra industrial de mediano y alto impacto” (Pauta et al., 2022, p. 31).

c) Vivienda de estratos sociales altos

En la ciudad se han identificado 17 zonas en las que habita la población de mayores ingresos económicos, los que se reservan para su implantación habitacional sectores de la ciudad con exclusión de las otras categorías sociales. De esta manera, habitar en esos lugares específicos se convierte en una muestra de la pertenencia social a las capas más elevadas. Estos espacios urbanos adquieren de esta manera esta carga de significación (Pauta et al., 2022, p. 31).

d) Edificación en altura

Una de las expresiones espaciales de los usos de suelo cuando estos alcanzan densidades que demandan mayor espacio construido es la edificación en altura. (Pauta et al., 2022, p. 31) En Cuenca, el crecimiento en altura se produce en los últimos 20 años de forma muy dispersa en la ciudad a excepción del centro por restricciones en las normativas (Pauta et al., 2022, p. 32).

1.3 Factores que inciden en los cambios de Uso de Suelo.

La estructura de las ciudades actuales abarca un sistema multidimensional que presenta tres ejes estratégicos en su conformación. Carrasco, (2005) señala que “las nuevas formas de vivir, construir y transformar los espacios físicos; la dinámica de migración de la población rural y el proceso de globalización” (párr. 1) son los elementos restructuradores de las urbes y de sus áreas de influencia.

1.3.1. La ciudad sus formas de vivir y construir.

Las diversas estructuras económicas, políticas, sociales y culturales, y sus constantes transformaciones han originado la conformación de una ciudad heterogénea y compleja; en donde, las interrelaciones de cada zona o sector que la conforman están delimitadas por políticas urbanas que se diluyen entre las acciones de apropiación privada de la ciudad.(Carrasco, 2005) Las políticas y determinantes de la industrialización, que según (Touraine,1998) “significó la pérdida del control del Estado sobre la economía y también, la pérdida del control de la ciudad sobre gran parte de su población”. Se organizan afueras, ciudades satélites, o zonas puramente urbanas, que como gran consecuencia han estratificado el territorio, delimitando espacios a ser ocupados por población con mayores ingresos y segregando al resto de la población. (Touraine, 1998).

El dinamismo de las ciudades está diseñado a partir de una manera hegemónica para la concentración y centralización del capital; sobre todo en zonas delimitadas, donde la profundización de diversos aspectos como el capital, información, mercancías y personas ha devenido en una expansión territorial indefinida, perdiendo claridad acerca de ejes centralizadores, periféricos y la inclusión de focos articuladores y difusores. (Carrasco, 2005).

Como señala (Fernandez,2003) “La ciudad es un reflejo del capital que se adueña del territorio”. Así, se establece como una relación entre la construcción y la reestructuración socioeconómica propia del capitalismo, que tiene como núcleo centralizador el capital privado, dejando en segundo plano cualquier tipo de marco regulatorio público; originando nuevos modelos de producción y consumo. (Carrasco, 2005).

La forma de vivir y construir de una ciudad presenta tres elementos, como describe:

- Un proceso que reproduce el soporte físico que identifica la edificación para su reproducción en condiciones de segregación social, dispersión de actividades económicas y nuevas concentraciones.
- Nuevas condiciones de concentración y centralización espacial para la producción y reproducción del capital financiero, comercial, inmobiliario y bancario en los fundamental; así como de la fuerza de trabajo, sobre todo, de la población migrante.

- Los equipamientos y “servicios colectivos” expresan una forma determinada y particular de socialización de las necesidades de producción y reproducción en sociedades históricas.

En el actual nivel de desarrollo de las fuerzas productivas, estos procesos tienden a profundizarse por la creciente especialización urbana en áreas de especialización comercial, bancaria, recreativa, habitacional; de la renta de localización que determina el precio del suelo urbano y, por tanto, el acceso a la habitación para las diferentes clases y fracciones de ella, se crean las contradicciones internas y externas de la ciudad en construcción para ser apropiada de manera privada.” (Icasuriaga, 2002, párr 10).

Por otro lado, Pernas (1998), señala que existen tres elementos que constituyen un espacio diversificado e interrelacionado, describiéndolos así:

- Lugar de convivencia en la diferenciación con procesos de inclusión y exclusión socioespacial.
- Áreas de relaciones económicas, políticas y sociales.
- La construcción de nuevas centralidades para la transformación, apropiación y centralización de la economía de la terciarización:
 - Se terciariza la economía: Ubicación de vendedores ambulantes en los centros históricos

de las ciudades.

- Las zonas de rentabilidad inmobiliaria, es la lógica de concentración y centralización para la reproducción de la ciudad, de la fuerza de trabajo y del capital. Edificios históricos son convertidos en bodegas, restaurantes, bancos, hoteles, museos, etc.
- El uso de suelo en una ciudad capitalista, sólo logra su rentabilidad con la infraestructura.
- Las nuevas centralidades se concentran en espacios contiguos.
- Se polarizan las zonas residenciales de intereses económicos y familiares. Lo real de la ciudad se conjuga con la imagen del pasado.
- Las periferias son las fronteras de lo urbano y rural para convertirse en terrenos especulativos de las inmobiliarias. La frontera entre lo real y virtual se rompe.
- En su crecimiento, el territorio sufre de las penurias del desarrollo urbano. Se produce la periurbanización: transformación de las actividades rurales a procesos de urbanización, y la modificación de los usos del suelo agrícola a suelo urbano.

- La producción capitalista “unifica” el espacio. Un proceso extensivo e intensivo de banalización (Pernas, 1998).

En la apropiación del terreno, existe un efecto que se divide en dos frentes, como lo indica (Lojkine, 1981) “el primero, una acción que se rediseña y se redefine con base en las políticas urbanas para transformar el espacio construido y en espera de ser transformado; y el segundo, el aspecto ideológico que se plasma en la trama urbana de las ciudades” (p. 170). En efecto, todo esto conduce a la segregación residencial, marcando notablemente dos polos dentro de un mismo territorio; por un lado, la zona “beneficiada” de las políticas urbanas y de la ordenación territorial y por otro, una zona que carece de todo lo anterior (Carrasco, 2005).

Las políticas urbanas influyen en tres puntos importantes en la estructuración del territorio: La redefinición de los estratos económicos en la apropiación privada de los usos de suelo, exclusión social, desigualdad de clases por ingresos económicos y los usos de suelo difieren de la ordenación territorial, nuevas centralidades no planeadas, periferias de las grandes urbes (Carrasco, 2005). Así, las formas de construir la ciudad, ya no es un acto de relaciones simples de convivencia; por lo contrario, es la reestructuración espacial basada en la dinámica de mercados.

“El espacio no es económicamente neutro. Sus características influyen en el comportamiento del ser humano, en sus percepciones y elecciones, y este actúa sobre el espacio para modificarlo” (Polosé, 1998, p. 60).

Por esta razón, la economía juega un papel importante en la estructuración de una ciudad, beneficiando de recursos al aprovechar los insumos que aporta el territorio. Todo lo que crea identidad a un área geográfica puede ser tomado como un punto de partida para el análisis; como la concentración económica quien juega un papel central para el crecimiento económico en un espacio geográfico, ya que este puede ser observado por que está dentro de cierto territorio (Asuad e Iglesias, s.f.).

La dimensión espacial es fundamental para abordar el tema de la localización de actividades económicas. El espacio juega un papel preponderante en la localización de los agentes puesto que no todos los lugares permiten desarrollar dinámicas de crecimiento idénticas.

La existencia de una serie de ventajas espaciales tales como la aglomeración de comercios en un espacio determinado, la demanda de consumidores en este lugar, la accesibilidad y el bajo costo de transporte a este espacio (Gutiérrez, 2011), explican por qué y en donde se localizan las actividades económicas en la ciudad, así como la variedad de usos y servicios que se ofertan incitan a una red de consumidores más amplia en cierta zona con diferencia de otra; demostrando así, que el espacio es un papel determinante en la dinámica económica.

El desarrollo reciente de las ciudades ha estado enmarcado en el acelerado proceso de urbanización mundial y en la preocupación de por qué unas ciudades se desarrollan más y mejor que otras (Camagni, 2005), lo que Polés denomina revolución en la geografía poblacional y en las actividades

económicas (Polése, 1998). El punto de partida de la economía urbana radica en que el patrón de uniformidad de las ciudades tiene que estar circundado por alguna fuerza y esta es la proximidad, como forma eficiente de organización de las relaciones entre los individuos.

Los entornos urbanos generan economías externas que aumentan la productividad. Fujita y Thisse (2002) sostienen que: “Los rendimientos crecientes de escala son esenciales para explicar la distribución geográfica de las actividades económicas, bajo la premisa de que estos suceden a escala de empresa”. Por su parte Krugman (1991) expone que “la aglomeración surge de tres vías: la existencia de rendimientos crecientes, costos de transporte y limitantes a la movilidad de la fuerza de trabajo en el sector industrial” (p.221). Las economías de aglomeración están vinculadas de manera intrínseca a la existencia de economías de escala y costos de transporte (Camagni, 2005).

El argumento más factible para justificar la existencia de las ciudades radica en la presencia de indivisibilidades en la provisión de ciertos bienes públicos o ventajas derivadas de la concentración de actividades productivas o la existencia de lugares de mercado (Duranton y Puga, 2004).

1.3.2. Dinámica de migración de la población rural.

La dinámica de migración procedente de zonas rurales a áreas urbanas ha sido un fenómeno que se ha suscitado a lo largo de la historia, debido a varios factores; como primer punto, el desarrollo y el avance económico de las grandes ciudades, ha generado la inclusión de zonas industriales dentro de la ciudad,

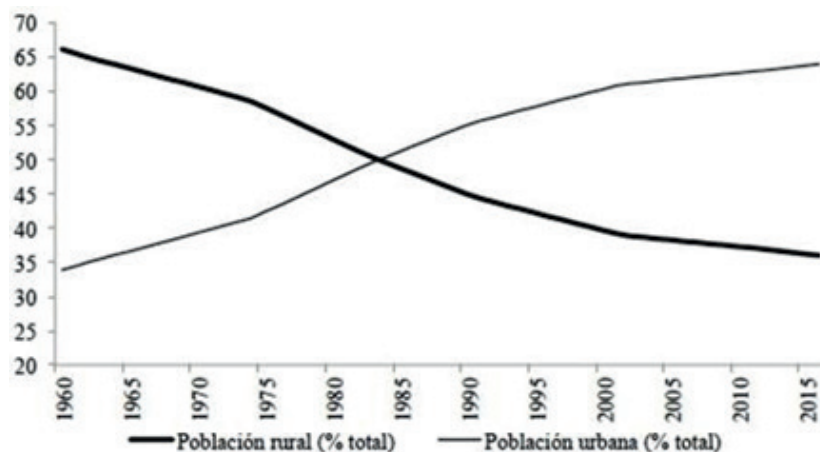
generando nuevas plazas de empleo y el requerimiento de mano de obra, la construcción también ha sido un punto importante, ya que el desarrollo de ciudades implica nuevas estructuras y la contratación de personal a largo plazo.

En segundo punto, las personas migran hacia las urbes buscando una mejor calidad de vida y un status económico más estable. En este ámbito, las ciudades les ofrece una mejor dotación y calidad de servicios básicos en comparación con las áreas rurales.

Tercer punto, el ámbito social, familiar y afectivo; las familias que han decidido dejar el campo en gran parte lo han hecho por reunir nuevamente a su familia, debido a que, por lo común, el jefe de hogar migra en busca de mejores condiciones dejando a sus familias en los lugares de origen.

En este sentido Ecuador, registra un proceso migratorio interno alto, acto que comenzó en el año de 1970 y para 1983 la población urbana ya superó a la rural, cuando en América Latina este fenómeno ocurrió en 1993 aproximadamente, mientras que a nivel global, la población urbana superó a la población rural apenas en el 2007 (Banco Mundial, 2017). Por otra parte, Lopez, 2018 afirma que el 40,5 % de ecuatorianos radican en un lugar distinto al de su nacimiento, demostrando así el proceso migratorio desde el campo a las ciudades en busca de mejores condiciones de vida.

Gráfico 2. Evolución de la población urbana versus población rural en Ecuador



Fuente: Alvarado, J. R., Universidad Nacional de Loja, Correa-Quezada, R. F., Tituaña Castillo, M. del C., Universidad Técnica Particular de Loja, & Universidad Técnica Particular de Loja. (2017). Migración interna y urbanización sin eficiencia en países en desarrollo: evidencia para Ecuador. *Papeles de población*, 23(94), 99–123. <https://doi.org/10.22185/24487147.2017.94.033>

En Ecuador las aglomeraciones urbanas generaron efectos acumulativos en determinados núcleos de crecimiento económico y demográfico; las provincias con mayor dinamismo atraen más inmigrantes y las provincias con menor actividad económica expulsan más emigrantes. como muestra la Tabla 1.3.2.1. La columna migración neta muestra la diferencia entre los inmigrantes y los migrantes por cada provincia obtenido del Censo de Población y Vivienda de 2010. Este proceso genera que las provincias receptoras cuenten con mayor fuerza laboral y en las provincias expulsoras la fuerza laboral disminuya. Siendo así estas provincias y generalmente sus capitales quienes acumulan mayor población urbana.

Tabla 1. Distribución territorial de la migración interna en Ecuador en el 2010

Provincia	Inmigrantes	Emigrantes	Migración neta
Azuay	29 594	21 167	8 427
Bolívar	6 855	14 191	-7 336
Cañar	8 285	7 775	510
Carchi	7 658	13 914	-6 256
Cotopaxi	15 661	21 937	-6 276
Chimborazo	17 608	25 721	-8 113
El Oro	27 934	29 090	-1 156
Esmeraldas	26 939	38 455	-11 516
Guayas	89 561	81 890	7 671
Imbabura	17 510	18 831	-1 321
Loja	18 523	27 137	-8 614
Los Ríos	32 131	38 947	-6 816
Manabí	39 422	65 718	-26 296
Morona S.	8 559	8 263	296
Napo	6 213	6 212	1
Pastaza	9098	5 921	3 177
Pichincha	138 269	92 657	45 612
Tungurahua	18 501	19 494	-993
Zamora Ch.	6 498	6 225	273
Galápagos	3 557	2 429	1 128
Sucumbios	14 135	14 664	-529
Orellana	14 396	6 835	7 561
Santo D.	33 390	29 317	4 073
Santa Elena	14 769	8 276	6 493

Fuente: Alvarado, J. R., Universidad Nacional de Loja, Correa-Quezada, R. F., Tituaña Castillo, M. del C., Universidad Técnica Particular de Loja, & Universidad Técnica Particular de Loja. (2017). Migración interna y urbanización sin eficiencia en países en desarrollo: evidencia para Ecuador. *Papeles de población*, 23(94), 99–123. <https://doi.org/10.22185/24487147.2017.94.033>

Elaboración: Propia

Por otro lado, la educación también cumple un rol fundamental en la dinámica de migración, ya que las grandes ciudades ofertan una mejor calidad de educación; escuelas, colegios con mejores planes educativos y sobre todo la presencia de universidades.

Todos estos aspectos, han generado el abandono de los campos, la disminución de mano de obra en la agricultura y han acumulado la atención a actividades urbanas, en donde al principio de este fenómeno migratorio existía un mayor campo de demanda laboral, pues bien, actualmente tiene índices bajos de empleo, desviando la atención a otras actividades con menor remuneración lo que ha causado que los ideales por los cuales han migrado no se cumpla, y en lugar de esto, se ha conseguido índices más altos de pobreza en la población y la limitación al acceso a viviendas dignas dentro del territorio urbano.

Este hecho ha originado que las ciudades se vean extendidas de manera irracional, aumentando el límite de la ciudad planificando y desviando el uso de suelo asignado originalmente en los planes de ordenación territorial por actividades impuestas deliberadamente por sus pobladores, ocasionando así, una reestructuración en la ciudad, densificando áreas, e imponiendo un fenómeno de segregación espacial y social.

De acuerdo con el investigador de Rimisp, Jorge Hidrovo, en el año 2001, el 39% de la población ecuatoriana vivía en el campo, mientras que para 2015 ese porcentaje bajó al 32%. “Al analizar las tendencias de crecimiento de las áreas rurales por rango de edades (2001-2014), se observa una baja tasa de

crecimiento de la población en la categoría de 14 a 24 años de edad, lo que sugiere que existe desplazamiento desde las zonas rurales a las urbanas. Las tendencias de crecimiento poblacional indican que la población rural del país está sufriendo un proceso de envejecimiento”.

La migración rural en el Ecuador es mayoritariamente interna. El documento, elaborado por Alejandra Estévez, señala que el 93% de los desplazados desde el campo lo hacen dentro del propio territorio nacional, mientras que un 7% viaja al extranjero.

Al comparar las tasas de crecimiento entre las zonas urbanas y las áreas rurales, entre 2001 y 2015, se evidencia que las urbes crecieron en promedio tres veces más rápido que el campo. Además, en el agro ecuatoriano la cantidad de pobladores con menos de 15 años, es el doble de aquellas que se ubican entre 15 y 24 años, en tanto que en la zonas urbanas este segmento de la población es el que registra un mayor crecimiento. “Este fenómeno refleja una realidad en la que los jóvenes abandonan los espacios rurales, en búsqueda de oportunidades de bienestar en el medio urbano, a costo de abandonar de sus áreas de origen”

1.3.3. Proceso de Globalización

Se llama ciudad global, la relación que existe entre lo local y global con lo urbano. Algunos autores como Castells (1999); Aydalot, (1987) y Hall, (1989), han definido como ciudades globales a aquellas cuyo proceso de producción se da a través de un medio innovativo, definiendo esto como: el conjunto de relaciones de producción y gestión que se articulan en la organización social de las industrias en las ciudades a fin de crear nuevos procesos, nuevos productos o nuevos conocimientos. La ciudad global no es un lugar, sino un proceso (Castells, 1999, p. 463).

La ciudad global es parte de la articulación de un proceso de producción que tiene como base la información:

aludiendo a la analogía establecida por Harvey (1979), en esta teorización se supone que todas las ciudades están en igualdad de condiciones, pero no se considera que la información puede ser incompleta, lo que puede dar origen a la formación de coaliciones que lleven a decisiones ponderadas donde el ganador será aquel que concentre los suficientes recursos para ganar; aunque otros autores como Castells (1999) prefieren llamar a las ciudades globales como ciudades informacionales, definiéndolas como un proceso caracterizado por el dominio estructural del espacio de los flujos, donde el tamaño no es la cualidad que las define sino los nodos que concentran las funciones de gestión, dirección y producción de capital (párr. 9).

Dentro de las ciudades se desbordan los sectores y con esto se pierde la noción que había estado establecida de medición cuantitativa y el área urbana se convierte en difusa; la reestructuración del territorio se vuelve un continuo de emplazamientos y de espacios en construcción, en lo construido y en vísperas de reconstrucción; de ahí entonces, la lógica es la especulación como una consecuencia de la expansión fuera de control de los entes reguladores del Estado y del sector privado. Las periferias retoman el concepto de peri urbanización, para caracterizar las tendencias de la zona.

Los problemas políticos y su solución, sólo puede ser política. Incluso el tema de la delimitación de la ciudad es un tema eminentemente político, ya que es extremadamente difícil delimitar estrictamente la ciudad de hoy con criterios científicos, sólo podemos hacerlo con criterios normativos; y entonces no se está hablando de lo que la ciudad es, sino de lo que se quiere que sea (Sánchez, 2004, párr. 5).

Smart y Smart (2003) insisten en considerar las dinámicas internas de las ciudades para observar la dependencia de las relaciones sociales entre las fronteras nacionales, ya que hoy en día las actividades están más influenciadas por los eventos y las grandes distancias, lo que repercute en un cambio en los procesos económicos desarrollados en las urbes; por otro lado, la globalización ha obligado al “reemplazo de las economías nacionales por una sola economía global” (Harris, 2006, p. 171).

Así, en 1991, Saskia Sassen escribió, "La ciudad global" en la cual, analiza los efectos del complejo proceso de la globalización económica que se manifiesta en las ciudades. Con esta premisa, se examinó el concepto de ciudad global y todos los elementos que aborda. Consecutivamente, tras definir los principales elementos teóricos, y analizar las principales dimensiones de análisis de la teoría de la ciudad global (economía, capital humano, proyección internacional y tecnología). Se concluyó así, que las tendencias sectoriales del Distrito Metropolitano de Quito se caracteriza por ser uno de los territorios con más importancia económica que aportan de manera significativa al crecimiento evolutivo del PIB nacional, en el año 2014 el DMQ generó el 23,63% del total nacional.

Por otra parte Maldonado 2018 afirma que Cuenca, es la segunda ciudad con mayor numero de ingresos por manufactura del país ya que más del 90% de la producción azuaya se consume fuera de la provincia y llega a más de 30 países, esto gracias a los canales de producción y distribución existentes, lo que le ha convertido en uno de los polos industriales más importantes del Ecuador gracias a una industria de valor agregado que genera empleos más calificados.

Después de Quito, Cuenca es la ciudad que más Producto Interno Bruto (PIB) genera en el país; es decir, cada empleo que se genera en esta localidad, en el ámbito industrial, contribuye de manera significativa a la riqueza nacional. Además, es la única ciudad en el país en donde el sector manufacturero contribuye y produce más que el sector comercial.

1.4 Impactos espaciales de la pandemia en la dinámica de usos de suelo. Caso de estudio

El surgimiento de la pandemia por Covid 19 ha puesto en evidencia nuevos retos para la planificación urbana y territorial a nivel mundial, mostrando la discrepancia en aspectos sociales, económicos, políticos y organizacionales de las pequeñas, medianas y grandes ciudades; las mismas que han sido el escenario de vulnerabilidad y riesgos que ha ocasionado la pandemia.

Tras muchos años de expansión urbana, las ciudades han experimentado dinámicas de crecimiento, conformación y gestión del suelo urbano y de sus áreas inmediatas, mismo que ha generado la densificación en grandes áreas, políticas de movilidad que permitían que un número elevado de usuarios pudieran acceder a estos servicios, la implementación de equipamientos de salud, ocio, recreación, educación, entre otros; la conformación de un paisaje establecido y delimitado; la instauración de centralidades de comercio y la cercana y extensa interrelación de habitantes son características que generalizaban las ciudades establecidas en una época de prepandemia.

Con el surgimiento y la expansión desmedida e incontrolable de la pandemia, las ciudades se convirtieron en los principales ejes afectados, siendo así los focos de contagio máximo para los habitantes. Tras esto, entidades y organismos internacionales, nacionales y locales se vieron en la obligación de tomar medidas drásticas e imponer planes de emergencia para tratar de mitigar el impacto que tenía el virus en las ciudades y la sociedad.

Los decretos nacionales y ordenanzas locales fueron un instrumento clave para tratar de contener la propagación de la pandemia y fueron el punto inicial para una nueva reestructuración social, económica y espacial de las ciudades.

Uno de los primeros metaanálisis realizados sobre los efectos de la pandemia en las ciudades fue elaborado por Sharifi y Reza Khavarian-Garmsir (2020), quienes analizaron 147 artículos académicos para comprender los impactos de la pandemia sobre las ciudades y extraer algunas lecciones para la planificación, el diseño y gestión urbana postpandemia. Según estos autores, los principales efectos que trajo consigo la pandemia son:

- **Reducción de la densidad urbana:** La construcción de edificios en altura que alberga a más habitantes de los que para cuales fueron planeados, el hacinamiento en viviendas y las continuas reuniones sociales que se presentaban continuamente antes de pandemia, tuvieron que frenar drásticamente con la implementación de restricciones de aglomeración y distanciamiento social por el riesgo de contagio.

- **Desintegración de transporte :** Los planes integrados de transporte público que ofrecían un mayor alcance de usuarios también se vio afectado tras la pandemia, ya que se buscaron medios para descongestionar el transporte y muchos usuarios han decidido optar por medios de transporte individuales como bicicletas, motos o Scooter, como medio de protección ante contagios.

- **Incremento de equipamientos:** Con las olas de contagios y la deficiencia de servicios públicos de salud, el crecimiento y expansión de clínicas, hospitales y centros médicos privados, se han apropiada de áreas de influencia cercanas, expandiendo su infraestructura para lograr abarcar a un mayor número de pacientes que necesitan servicios médicos.

- **Cambios de usos de suelo:** La instauración considerable de nuevos laboratorios clínicos y farmacias como un uso complementario para equipamientos de salud se ve en crecimiento tras la demanda de exámenes de detección de virus y compra de medicamentos para su tratamiento. Así también, la implementación de restantes, mini markets y tiendas del barrio han fragmentado o reemplazado usos de suelo originales previstos para viviendas u actividades complementarias. Por otro lado, el aislamiento de una vivienda con otra para mantener su espacio social independiente ha originado que se empiece a plantear un nuevo modelo de suelo suburbano que mantenga dicha característica. Esto trae como consecuencia la expansión de zonas urbanizables y la apropiación de zonas destinadas a agricultura para este uso.

- **Nuevas tipologías de viviendas:** Tras el confinamiento obligado a nivel mundial, las personas se vieron obligadas a permanecer en sus domicilios, lo cual trajo consecuencias severas a la salud mental y física. El requerimiento de espacios para ejercitarse, distraerse, trabajar e incluso aislar impulsos nuevos lineamientos en

la política de diseño y construcción de vivienda.

• **Crisis Económica - Postpandemia:** La pandemia trajo consigo una crisis económica mundial, miles de personas perdieron su empleo tras el cierre de fábricas y negocios que comerciaban con productos a ser consumidos al día o con servicios que al tener a personas confinadas no podían ser ofertados. Con esto y la imposibilidad de buscar un nuevo trabajo estable, la dinámica económica paso por la peor recesión desde la segunda guerra mundial y fue la primera vez desde 1870 en que la economía experimento una disminución tan abrupta de flujo de capital.

Todos estos aspectos comprenden un sistema variable, unificado e interrelacionado que en conjunto han sido capaces de modificar una estructura generaliza, otorgando nuevas dinámicas de comportamiento y resiliencia a las ciudades. Por ejemplo, WSP (2020) destaca la necesidad de disponer de una planificación más resiliente, apostando por la multifuncionalidad mediante la diversificación de usos del suelo y actividades económicas; facilitar el acceso a zonas verdes y espacios abiertos; ampliar los espacios peatonales y las infraestructuras ciclistas; garantizar los servicios de proximidad; revitalizar las áreas suburbanas desde la sostenibilidad; incorporar el enfoque de la salud en el urbanismo frente a la vulnerabilidad; y digitalizar la economía.

Por su parte, ARUP (Three design lessons for the post pandemic city, 2020) prioriza la necesidad de abordar una transformación digital en toda la ciudad; apostar por un diseño incluyente para todas las personas; descentralizar la ciudad para construir inmunidad a las crisis o aplicar factores para la salud humana y ambiental en el diseño urbano.

En función de lo antes mencionado, técnicos y entidades pertinentes se han visto en la tarea de repensar nuevos enfoques teóricos y metodológicos para una reestructuración de las ciudades, con el objetivo de lograr un estado de adaptabilidad y recuperación a los efectos abruptos que se han desencadenado tras este fenómeno mundial de pandemia. Es así que planteamos el análisis de un caso de estudio para comprender a detalle las medidas adoptadas para combatir la pandemia de Covid-19 frente a la dinámica de usos de suelo.

1.4.1. Caso de Estudio

La selección de los siguientes casos de estudio se basaron en las condiciones sociales, demográficas, culturales y urbanas; las cuales representan a los factores analizados en apartados anteriores. Además, los objetivos planteados, las metodologías instaurada y los resultados obtenidos simbolizan el eje de estudio de la presente investigación en cuanto a usos de suelo, los factores determinantes y el proceso resiliente que atraviesa una ciudad para lograr la implementación de políticas urbanas y sociales que permiten a un territorio la adaptación y conservación del sistema. En este sentido, se han seleccionado los siguientes casos de estudio:

A. Zaragoza, España

Zaragoza es una ciudad y un municipio de España, situada a las orillas de los ríos Ebro, Huerva y Gállego y del canal Imperial de Aragón, ubicación que la convierte en un importante nudo logístico y de comunicaciones. Cuenta con una población de 681 877 habitantes (INE, 2020) es la quinta ciudad más poblada del país.

La ciudad de Zaragoza ha experimentado crecimientos demográficos, migratorios y territoriales desiguales, acompañados de expansión demográfica, urbana y de infraestructuras (Pellicer Corellano y Sopena Puerta, 2019). Presenta también dinámicas de movilidad integrada, con grandes rutas de acceso hacia el centro urbano mediante nodos de transporte sostenibles. Zaragoza se concibe como una ciudad de escala intermedia presentando una elevada densidad de población (685,9 hab/km²) y la compacidad de espacio urbano y

un área metropolitana poco densa (51,6 hab/km² excluyendo la ciudad de Zaragoza).

Sin embargo, se observan diferencias importantes en la renta de sus barrios (Ebrópolis, 2021), con una renta neta media anual por habitante de 13.667 euros en 2018, cifra que oscila entre los 9.939 y los 19.519 euros anuales por habitante entre los barrios de menores y mayores ingresos respectivamente.

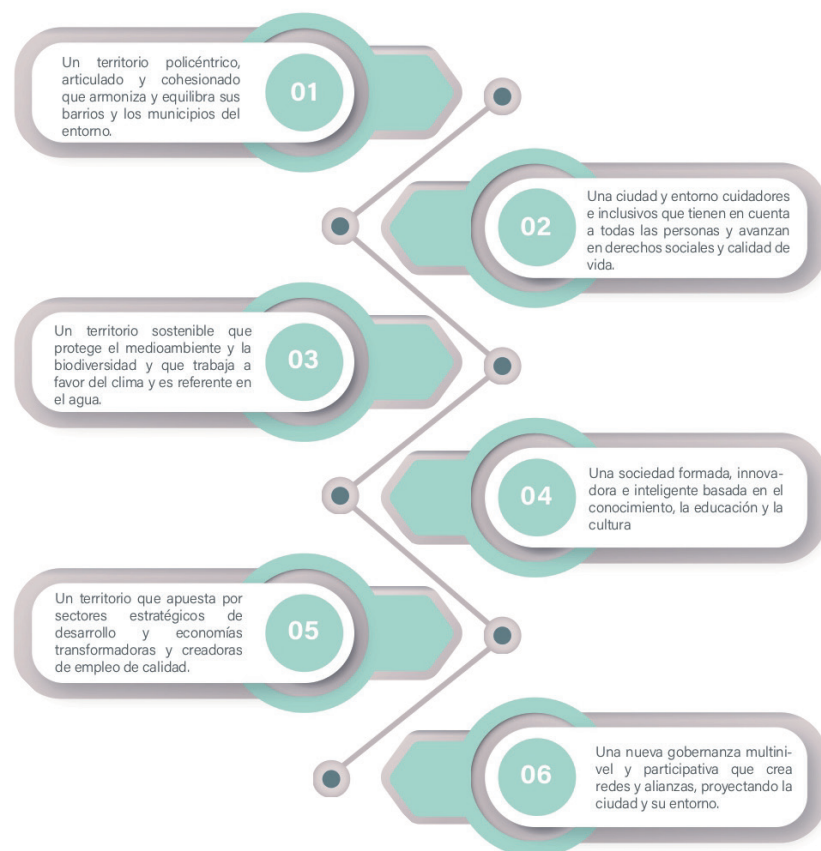
Asimismo, se identifican algunos espacios vulnerables en cuanto a la situación sociodemográfica en diferentes barrios de la ciudad (León-Casero y Ruiz-Varona, 2017).

Con respecto, a su planificación territorial existen varios planes y políticas estratégicas establecidas por las administraciones locales, en las cuales centran su atención en los diferentes componentes del medio urbano incorporando una visión social, económica y cultural. Sin embargo, la incursión y la propagación del virus de la Covid-19 ha obligado a las entidades locales a actualizar este plan estratégico de desarrollo guiado a instaurar políticas específicas flexibles para combatir los principales efectos presentados por la pandemia y los impactos dañinos que tendría sobre la ciudad.

En este marco, y añadiendo crisis anteriores se instauró el “Acuerdo por el futuro de Zaragoza” centrado en un ámbito de recuperación e instauración de un modelo territorial sostenible, centrado en seis dimensiones (Ver gráfico 1.4.1.1.1); en el cual se establecen objetivos específicos que permitan articular acciones de mitigación y la implementación de proyectos sectoriales estratégicos y transversales que aporten a un avance en la ordenación territorial con nuevos enfoques y contenidos

para la ciudad. El caso de estudio de la ciudad de Zaragoza marca un punto clave en la reestructuración de políticas urbanas y territoriales en una era posterior a la Covid-19 al presentar una planificación estratégica sostenible y resiliente.

Gráfico 3. Dimensiones del Acuerdo por el futuro de Zaragoza



Fuente: López Escolano, C., & Rodríguez Beltrán, M. del M. (2022). Un caso de análisis para la planificación urbana en el contexto del COVID-19: el Acuerdo por el Futuro de Zaragoza (España). *Revista de urbanismo*, 46, 3–21. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2022.61187>

Elaboración: Propia

• Metodología

Se plantearon tres acciones que permitieron analizar y valorar el acuerdo para hallar sus implicaciones sobre la planificación urbana postpandemia, de la ciudad.

1. Interpretación de cómo se ha configurado un modelo de gobernanza y toma de decisiones para la recuperación de la ciudad tras la pandemia. Para ello, se ha revisado la documentación disponible sobre el Acuerdo y se han evaluado los avances realizados y el estado de ejecución de las medidas contempladas con información del Ayuntamiento de Zaragoza, comparando el número y proporción de medidas finalizadas, iniciadas o pendientes en dos fechas (23 de noviembre de 2020 y 20 de julio de 2021).

2. Selección de medidas contempladas en el conjunto del Acuerdo que presentan mayores implicaciones para la planificación urbana postpandemia:

- Respuestas de las ciudades a la Covid-19 y adaptación de las agendas globales.
- Tendencias para la planificación urbana posterior a la tendencias para la planificación urbana posterior a la Covid 19.

3. Reflexión crítica sobre el desarrollo del proceso, su implementación y valor final para la planificación de la ciudad (Escolano, Rodríguez, 2022, p.10).

• Resultados

A continuación, se presentan los resultados obtenidos organizados del mismo modo que se han expuesto previamente las tres tareas metodológicas para analizar y evaluar críticamente el Acuerdo por el futuro de Zaragoza.

- Conformación y modelo de gobernanza del Acuerdo por el Futuro de Zaragoza

En abril de 2020, el ayuntamiento de la ciudad acordó crear la “Comisión por el futuro de Zaragoza” (Ayuntamiento de Zaragoza, 2020), grupo de trabajo que inició un proceso abierto que debía conducir al establecimiento de propuestas y acciones que abordaran la gestión y salida a la crisis marcada por el COVID-19.

Esta comisión tuvo como miembros permanentes a todos los grupos políticos del ayuntamiento junto con otras siete entidades que representan a los agentes económicos y sociales, las entidades vecinales y Ebrópolis, entidad encargada de la planificación estratégica de Zaragoza y su entorno metropolitano. Además, los debates se abrieron a la participación de otras entidades y colectivos, 110 en total, 30 de las cuales participaron también en las sesiones de trabajo como comparecientes según el tema tratado.

En conjunto, este proceso ha celebrado ocho sesiones temáticas durante los meses de mayo y junio de 2020, organizadas de acuerdo con los diferentes servicios públicos municipales para que las propuestas puedan ser fácilmente

dirigidas por los mismos, además de las sesiones inicial de planteamiento y final de conclusiones.

Como contrapunto, cabe indicar que las medidas consensuadas no son vinculantes para su desarrollo por parte del ayuntamiento de la ciudad. Es decir, son medidas prioritarias que forman el marco de actuaciones a realizar en los próximos meses y años, pero no tienen por qué ser asumidas con obligaciones para su ejecución y/o temporalización.

- Objetivos consensuados con implicaciones sobre el modelo de planificación urbana

A continuación, se sintetiza las áreas de trabajo con el enfoque general que presentan los contenidos de las medidas realizadas.

Gráfico 4. Áreas y contenidos generales de las medidas del Acuerdo por el futuro de Zaragoza



Fuente: López Escolano, C., & Rodríguez Beltrán, M. del M. (2022). Un caso de análisis para la planificación urbana en el contexto del COVID-19: el Acuerdo por el Futuro de Zaragoza (España). *Revista de urbanismo*, 46, 3–21. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2022.61187>

Elaboración: Propia

- Evaluación sobre el desarrollo del proceso

Transcurrido más de un año desde la aprobación del Acuerdo, es posible realizar una evaluación parcial del desarrollo de este proceso. Para ello, se presenta la síntesis del estado de desarrollo de las medidas en dos fechas diferentes. En primer lugar, seis meses después del Acuerdo (23 de noviembre de 2020) se identifican 85 medidas finalizadas (29,7 % del total), 157 iniciadas (54,9 %), 36 pendientes (12,6 %)

La segunda revisión se refiere al estado de ejecución poco más de un año después del Acuerdo (20 de julio de 2021), que muestra cómo se han completado 140 medidas (49 % del total), 121 están iniciadas (42,3 %), 16 se encuentran pendientes (5,6 %) y 9 se identifican sin competencia (3,1 %)

Estas cifras permiten valorar con cierto éxito este proceso, a la espera de conocer su grado de ejecución final e impacto real en la ciudad, aspectos que requieren de mayor tiempo para ser analizados en profundidad. Sin embargo, el principal problema del Acuerdo por el futuro de Zaragoza es su carácter no vinculante o voluntario para el desarrollo de las medidas. Ello limita, el interés y valor de realizar un proceso abierto a la ciudadanía para que esta pueda influir mediante sus aportaciones sobre el modelo urbano y el progreso de la planificación de la ciudad.

• Análisis

En el caso del análisis realizado sobre el Acuerdo por el futuro de Zaragoza, se ha observado que este proceso se muestra como un interesante ejemplo de gobernanza urbana.

En primer lugar, cabe destacar que el Acuerdo impulsa a nivel local medidas coherentes con las tendencias internacionales sobre ciudades más saludables y sostenibles, evidenciando la convergencia de estas con una concreción de las medidas presentadas por la ciudadanía y las entidades sociales de la ciudad. Las medidas contempladas en el Acuerdo fueron aprobadas un año antes de la pandemia, por lo que se ha visto cómo los actores participantes en el Acuerdo han hecho suyos buena parte de los objetivos que presenta el acuerdo, aunque esta deberá adaptar una parte de sus contenidos para incorporar las nuevas necesidades que ha visibilizado la pandemia.

En segundo lugar, la comparación realizada sobre el grado de ejecución de las medidas entre la primera (seis meses tras la firma del Acuerdo) y segunda fecha (poco más de un año después) permite apreciar una evolución positiva, ya que las medidas desarrolladas pasan del 29,7 % al 49,6 % en este período; mientras que las acciones pendientes descienden del 12,6 % a tan solo el 5,6 %. En cualquier caso, casi la mitad de las medidas (42,3 %) están todavía en fase de ejecución, por lo que está pendiente valorar el impacto definitivo en la recuperación y transformación de la ciudad debido a su carácter no vinculante, lo que puede restar un gran potencial a los modelos de gobernanza participativa que se están implementando.

El análisis realizado muestra cómo determinadas áreas como “espacio público”, “medio ambiente y cambio climático” y “movilidad” han incluido medidas para su desarrollo tanto a corto como a medio y/o largo plazo; evidenciando el interés y la emergencia de estos temas en las preferencias de la ciudadanía en el momento actual de crisis pandémica pero también ambiental y social. Por su parte, las áreas de “vivienda”, “innovación y brecha digital” y “gobernanza” solamente han incluido medidas a medio y/o largo plazo, lo que refleja una menor prioridad de estos temas para que sean incorporados en la agenda de planificación de la ciudad de acuerdo con los resultados obtenidos.

Sin embargo, este estudio también presenta algunas carencias respecto a los lineamientos realizados por los ámbitos institucional, académico y de los planificadores urbanos en ocasión de las respuestas que deben adoptar las ciudades para la recuperación de los efectos del COVID-19. Concretamente, no se abordan medidas en torno a la generación de datos urbanos, cartografía y conocimientos para la toma de decisiones que recomienda ONU Hábitat, aunque se están desarrollando otras líneas de trabajo en la ciudad de Zaragoza que cubren este espectro.

Tampoco se ofrecen propuestas para cuantificar el efecto del teletrabajo en los mercados de oficinas, en la movilidad diaria y en las relaciones sociales, como indican Sharifi y Khavarian-Garmsir (2020), o los espacios multifuncionales y la gestión de datos en la planificación (Rodríguez-Barcón, 2020). Igualmente, en temas como la descentralización de la ciudad para construir inmunidad a las crisis o para lograr un equilibrio

territorial y abordar la descentralización son apenas tratados.

Estas carencias pueden estar causadas por diferentes motivos, pero podría señalarse el desconocimiento de fuentes de información, documentación y otros procesos de planificación urbana ya existentes por parte de algunos grupos de actores que no participan de forma continua en este tipo de procesos. Ello anticipa la necesidad de establecer mecanismos para mejorar la coordinación entre instituciones y actores de la planificación urbana, pero también de visibilizar el trabajo ya realizado y los instrumentos existentes hacia la ciudadanía como es la existencia de una entidad como Ebrópolis de carácter estratégico y que posibilita una gobernanza transversal y multinivel.

Por último, cabe destacar el papel positivo que ha supuesto el Acuerdo por el futuro de Zaragoza para avanzar en el modelo de cultura participativa y de gobernanza abierta a la ciudadanía, ya que en un momento crítico donde se requería tomar decisiones de forma urgente para la gestión de la ciudad se decidió abrir a la participación el sentido de las medidas que, posteriormente, se han ido desarrollando. Sin embargo, se debe llamar la atención sobre los probables efectos que la falta de obligatoriedad tenga para que las medidas consensuadas entre los ámbitos político, técnico y ciudadano no lleguen a ejecutarse en un porcentaje aceptable.

B. Bogotá, Colombia.

Si bien se partió analizando un caso de estudio de una ciudad Europea, es de fundamental importancia analizar de igual manera una ciudad Latinoamericana, debido a que el fenómeno urbano latinoamericano es distinto al inicialmente nombrado en aspectos sociales, culturales, económicos y legales. Partiendo de esto, se procede a estudiar los principales efectos producidos por la pandemia de Covid 19 en el marco de la reestructuración de una ciudad latinoamericana de importancia como lo es la capital de la república Colombiana, así como la normativa vigente, planes de ordenamiento territorial durante la pandemia y los cambios en el uso de suelo.

● Estructura normativa

Resulta fundamental trazar un panorama de las principales leyes del país estudiado para entender su estructura jurídica e institucional que constituye el marco de las actuaciones de los gobiernos municipales, en particular de los cambios legislativos aprobados durante la pandemia.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es el órgano nacional responsable de la política urbana a escala nacional en Colombia y la principal ley urbanística es la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial”, encargada de determinar las reglas generales de la política urbana al tiempo de garantizar la autonomía de los gobiernos locales en materia de política urbana.

De igual manera se identificó las secretarías y órganos municipales responsables de la planificación urbana, teniendo así a la Secretaría Distrital de Planeación y su principal instrumento normativo es el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) (2021).

Por último se identificó los principales cambios legislativos que se produjeron durante la pandemia, siendo estos:

- Ciclovías temporales
- La regulación de los alquileres y las normas relativas a los desalojos forzosos, incluidos la restitución de propiedad y el interdicto prohibitorio.

Se trata de medidas legislativas que influyen en los dilemas que plantea la crisis sanitaria en el ámbito urbanístico.

● Revisión de los planes de ordenamiento territorial durante la pandemia.

Se trata del instrumento básico de regulación del uso y la ocupación del suelo urbano, se consideran la herramienta central para definir las directrices, los objetivos y las estrategias de la política urbana municipal, y son responsables de regular el derecho de propiedad y de la producción pública y privada del espacio. La elaboración y ejecución de estos planes se rige por la gestión democrática de las ciudades, un principio general de la planificación urbana incorporado de forma generalizada a la legislación urbanística.

Bogotá, aprobó la revisión de su plan director durante la pandemia. En 2021 se instituyó el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2022-2035³⁴, que estableció las directrices generales de desarrollo urbano, zonificación, uso y ocupación del suelo de la ciudad. Este plan sustituyó al anterior, consolidado en 2004, cuya vigencia equivalía a tres períodos constitucionales completos tras la finalización de la administración que lo aprobó.

Se hicieron varios intentos de revisión intermedios en diferentes administraciones, pero no se finalizaron. El intento más reciente fue en 2019, cuando se envió el proyecto de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial al Concejo de Bogotá, pero fue rechazado (Concejo de Bogotá, 2019).

Así pues, la revisión que se inició en la actual administración se llevó a cabo íntegramente durante la pandemia y se elaboró mediante un proceso participativo híbrido que abarcó actividades virtuales y talleres presenciales, y que recibió 26.345 contribuciones ciudadanas (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

El proceso de formulación, cuyos procedimientos están previstos mediante normativa nacional, así como el contenido mínimo del plan, contó con una fase interna de diagnóstico, la formulación de una primera versión y el análisis de compatibilidad llevado a cabo por organismos medioambientales. A esto le siguió la socialización, que involucró, mediante convocatorias, a diferentes sectores económicos y sociales.

A continuación, la propuesta fue presentada al Consejo Territorial de Planeación Distrital, integrado por representantes de la sociedad civil, la industria y el comercio, la administración y

el Concejo de Bogotá, y encargado de evaluar y emitir recomendaciones sobre el plan.

Finalmente, se presentó al Concejo de Bogotá y se realizaron nuevas etapas de participación, debates y modificaciones de la propuesta, que posteriormente se sometió a los debates del pleno. Al agotarse el plazo de deliberación sin que el proyecto fuera sometido a votación, el Plan de Ordenamiento Territorial fue aprobado por decreto, tal y como establece la legislación y aunque haya sido suspendido temporalmente, aporta ideas relevantes para la planificación urbana latinoamericana.

El POT de 2021 da respuestas a la emergencia sanitaria, aproxima el ordenamiento territorial a la agenda climática, motivo por el que se llama POT “Bogotá Reverdece 2022-2035” y a la agenda del cuidado.

En cuanto a la agenda climática, el POT determina expresamente la necesidad de articular sus preceptos en consonancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030³⁵, a la vez que refleja las preocupaciones relativas a la reactivación económica en un contexto de crisis climática y de pospandemia. Más concretamente, en cuanto a las directrices de ordenamiento territorial, se propuso una política de largo plazo para la ocupación, el aprovechamiento y la gestión del suelo que incluye objetivos de contención de la expansión urbana en zonas rurales y zonas de conservación ambiental; ampliación de la disponibilidad en el territorio de servicios de cuidado, espacios públicos y de protección ambiental, y promoción de la vivienda, con énfasis en la revitalización urbana y la mejora de áreas consolidadas.

En cuanto a las políticas de cuidado, se ha creado el Sistema del Cuidado y de servicios sociales, que se articulará y ejecutará mediante un plan que se elaborará tras la entrada en vigor del Plan de Ordenamiento Territorial. Este plan contendrá datos sobre el déficit de equipamientos y servicios de cuidado y estrategias para la optimización y la ampliación de los servicios y para la política de cuidado, y deberá articularse con otros planes sectoriales, como el de vivienda

• Normas sobre el uso del espacio público

Bogotá, ciudad pionera en el fomento del uso de la bicicleta, tomó la decisión de abrir ciclovías temporales ya desde los primeros días de la pandemia, que se fueron ampliando gradualmente (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2020a y 2020b) hasta llegar a los 96 km de ciclovías, de los cuales se espera que 34 km se conviertan en permanentes (WRI Brasil, 2020).

Algunos miembros del gobierno municipal comunicaron que la construcción de las ciclovías permanentes se había visto favorecida por las facilidades de contratación pública, ya que durante la emergencia de la pandemia se autorizó un mayor endeudamiento público, tema en el que se profundizará más abajo.

Además de fomentar el transporte en bicicleta, la Alcaldía Mayor puso en marcha programas piloto para utilizar zonas peatonales, aceras, parques y plazas, y franjas específicas de ciertas calles para espacios gastronómicos, y actividades culturales.

Estos programas contemplan un uso del espacio mucho más amplio que el permitido. Las iniciativas han pasado a ser permanentes mediante la publicación del programa Bogotá a Cielo Abierto 2.0, que ahora también incluye la obligación de pagar un precio público.

• Aplicación de los instrumentos de la política urbana durante la pandemia.

En 2020, el Gobierno colombiano promulgó un decreto para establecer medidas temporales en cuanto a la aplicación de los instrumentos urbanísticos, y en él se disponían:

- Condiciones especiales para que los ciudadanos pudieran saldar sus deudas relacionadas con el cobro de la contribución de valorización durante la pandemia (instrumento que es una fuente esencial de ingresos para los municipios colombianos).
- La autorización para que los recursos de los fondos urbanísticos se pudieran utilizar de forma excepcional para gastos relacionados con la emergencia de la pandemia. Sin embargo, la Corte Constitucional de Colombia declaró inconstitucional esta legislación, por invadir la esfera de competencia de las autoridades locales.

Paralelamente, la propia Alcaldía Mayor de Bogotá, mediante resoluciones, también implementó medidas para suspender el cobro de la contribución por valorización durante la pandemia. Es decir, a escala local sí se consiguió crear una

situación excepcional de exención del pago de esta obligación como medida para paliar los efectos económicos de la crisis en la población.

La ciudad de Bogotá también desarrolló un plan de recuperación económica, conocido como Plan Marshall. El plan prevé un amplio paquete de medidas articuladas con instrumentos fiscales, como la congelación del aumento del impuesto predial para el año 2021, de forma progresiva en función del valor de cada propiedad, y la exención del impuesto predial para las actividades culturales (museos y teatros).

• Planes urbanísticos sectoriales

Antes de la pandemia, la ciudad de Bogotá ya contaba con un plan de movilidad, que actualmente está en revisión (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Bogotá ya tenía experiencia previa en planificación climática. A partir de la participación del Gobierno Municipal en el Grupo C40, en 2021 se aprobó el nuevo Plan de Acción Climática Bogotá 2020-2050 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021b).

Para ello, hubo un proceso coordinado por un grupo intersecretarial que contó con el apoyo de un consejo asesor formado por representantes del sector académico, el sector privado y organizaciones de la sociedad civil. También se organizaron encuentros con representantes de varios territorios de la ciudad a través de las Comisiones Ambientales Locales, así como una sesión general para presentar la planificación climática en el marco del Consejo Consultivo de Ambiente, que cuenta con

representantes de los sectores económicos, la sociedad civil, el mundo académico y los territorios.

Este nuevo plan de acción identifica el tema del ordenamiento territorial como un eje transversal de la política climática, y hace explícita la coordinación entre la planificación climática y el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial recién aprobado. En este contexto, cabe destacar que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial prevé una serie de planes para su futuro desarrollo: el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, el Plan del Hábitat y Servicios Públicos, y el Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales.

La vinculación de la política de cuidado con el ordenamiento territorial de la ciudad es un componente innovador del nuevo POT, explicitada en gran medida como consecuencia de los impactos de la pandemia en la planificación urbana.

Otro movimiento relevante en Bogotá fue la elaboración de un plan de desarrollo económico, llamado Plan Marshall, orientado a la recuperación de la ciudad frente a los efectos negativos de la pandemia y que prevé un paquete de beneficios como la congelación del aumento del impuesto predial para el año 2021, descuentos fiscales para la industria y el comercio, exención del impuesto predial para actividades culturales (museos y teatros) e incentivos fiscales para la compra de vehículos eléctricos. Además de los beneficios fiscales, hubo medidas de apoyo a la formalización de las empresas, como el establecimiento de un sistema tributario simplificado.

• Análisis

Basado tanto en la recopilación legislativa y documental como en entrevistas a administradores públicos que actuaron durante la pandemia, revela algunas tendencias generales en los centros metropolitanos de la región, que se resumen a continuación:

Tabla 2. Principales tendencias en el ámbito de la regulación urbanística.

	Principales tendencias
Elaboración/visión de los planes de ordenamiento/territorial	Adaptación de los procesos de participación, en los que se favorecen las estrategias virtuales o híbridas Situación de conflictos con la sociedad civil y la iniciativa privada, lo que provoca interrupciones y suspensiones judiciales de los procesos de revisión Intervención de los poderes ejecutivo y legislativo municipales para ampliar los plazos de elaboración o revisión de los instrumentos Surgimiento de nuevos temas en una perspectiva de futuro pospandémico, con hincapié en la cuestión climática y las políticas de cuidado (Bogotá)
Regulación del uso y ocupación del suelo	Regulación de la recalificación o reconversión inmobiliaria, articulada con los objetivos de revitalización de las zonas céntricas, el fomento de la creación de vivienda y los usos mixtos Establecimiento de reglamentos especiales sobre el uso y la ocupación del suelo para zonas específicas de la ciudad y sectores económicos concretos, articulados con los objetivos de desarrollo económico Impacto de la pandemia en la aplicación de los instrumentos urbanísticos Fomento de la flexibilidad, las exenciones y las ventajas urbanísticas y fiscales temporales
Normas de uso del espacio público	Cambios en las normas de uso de las aceras y calzadas para permitir y fomentar su uso para actividades económicas, especialmente bares y restaurantes Implantación de ciclovías temporales y su conversión gradual en estructuras permanentes Articulación de un nuevo concepto del uso del espacio público, estimulando las modalidades de movilidad activa, las actividades de ocio y la armonía entre el entorno construido y las zonas verdes
Concesión de licencias urbanísticas	Profundización las tendencias anteriores de simplificación y digitalización de trámites Orientación de las medidas de simplificación de los trámites de concesión de licencias como parte de las estrategias de enriquecimiento económico ante la crisis planteada por la pandemia
Planes urbanísticos sectoriales	Tendencia general de avance en la planificación climática mediante el apoyo ofrecido por el Grupo C40 Elaboración de planes de desarrollo económico que incluyan tanto instrumentos temporales y de emergencia como planes a largo plazo Poca coordinación de los nuevos instrumentos de planificación sectorial con los procesos más generales de planificación urbana y de ordenamiento territorial, especialmente los planes de ordenamiento territorial

Fuente: Levy, M., Fontes, P., Fontenelle-Weber, A., Ungaretti, D., & Valencia, N. (s/f). Planificación urbanística en tiempos de pandemia Cambios en cuatro ciudades latinoamericanas. Cepal.org. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/48559/S2200602_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Elaboración: Propia



02

CONFIGURACIÓN ESPACIAL DEL SECTOR “EL EJIDO-CUENCA”

INTRODUCCIÓN

La historia simboliza un punto fundamental en la conformación de una ciudad. Se entiende como un fenómeno vivo y permanente que ha experimentado varios cambios y transformaciones a lo largo del tiempo. Las acciones que han ocurrido en el pasado han influenciado directamente en la historia de la ciudad en la actualidad; es por esto que es de gran importancia hablar y conocer sobre la historia de nuestra ciudad y especialmente de el sector El Ejido de la ciudad de Cuenca.

Cuenca, se ha constituido como un espacio urbano caracterizado por su alta calidad estética y paisajística. Limitado por dos de los cuatro ríos que cruzan la ciudad, se compone por un paisaje urbano donde predominan las áreas verdes, complementadas por predios de extensos jardines que rodean a las edificaciones de la zona, proporcionándole a la misma características únicas y singulares.

El Ejido ha sido testigo de la historia de la ciudad de Cuenca, desde la colonia hasta nuestros días. En la actualidad, pese a las agresiones sufridas, aún presenta no solo un importante muestrario de los diferentes momentos históricos y estilísticos de la arquitectura de la ciudad, sino representa también la influencia que tuvo la ciudad con la introducción del Movimiento Moderno, a través de la llegada de Gilberto Gatto Sobral.

A. Antecedentes

Históricamente, El Ejido de Cuenca se ha constituido como un espacio urbano por su alto valor histórico. Esta zona está rodeada de un paisaje verde, además de los jardines muy extensos que encontramos en varias viviendas de la zona, muchas familias de altos recursos adquirirían predios en esta zona para sus viviendas, consolidándose como un sector de alto prestigio en la ciudad.

El Ejido ha sufrido muchos cambios y transformaciones a lo largo de la historia, estos cambios han servido para crear procesos de renovación que pueden desencadenar varios inconvenientes si esto no se regula; considerando que El Ejido es un sector consolidado de la ciudad y que durante las últimas décadas ha atravesado por un proceso de renovación acelerado tanto en uso como en ocupación del suelo.

Para entender la evolución que ha enfrentado la ciudad y a su vez los procesos urbanísticos de El Ejido, es conveniente estudiar su configuración espacial, así como los planes y ordenanzas que han regulado a la ciudad y específicamente a esta zona de gran importancia.

B. Metodología

En cuanto a la metodología, en primer lugar se procedió con la recolección de toda la información requerida para este análisis, a través de fuentes bibliográficas primarias. Posterior a esto, se realizó una recopilación de datos importantes que han sucedido a lo largo de la historia de El Ejido en la ciudad de

Cuenca y como fue su configuración espacial hasta el año de 1950.

Por último, se realizó un análisis de las determinantes que incidieron en el área de estudio de los planes y ordenanzas aprobados para la ciudad, para lo cual se empezó con el análisis del Primer Plan Regulador para la Ciudad de Cuenca del año 1947.

C. Aspectos Conceptuales

A continuación se definen algunos términos utilizados:

- **Auge:** Período o momento de mayor elevación o intensidad de un proceso o estado de cosas. Crecimiento o incremento de algo. (RAE, 2022)
- **Zonificación:** División de una ciudad o área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función determinada. (Oxford, 2023)
- **Ordenanza:** Es una ley o norma establecida en una comunidad u organización con el fin de regular y controlar sus actividades, cuya responsabilidad está a cargo de una máxima autoridad o autoridad superior. (2021)
- **Infraestructura:** Conformación de las obras que dan un soporte funcional y estético a las ciudades. (Castillo, 2022)

2.1 Configuración espacial del Ejido hasta 1950

Cuenca, se funda en el año de 1557. Dentro de las numerosas instrucciones impartidas a Gil Ramírez Dávalos por Hurtado de Mendoza, sobre la forma y trazado de la ciudad de Cuenca al momento de su fundación, se incluye la siguiente:

“Item: señaló el Señor Gobernador , en continuación de la dicha fundación de la dicha ciudad, por ejidos de ella para donde se apacenten e anden los bueyes y las bestias domadas de labor de los vecinos de la dicha ciudad de Cuenca, desde el río de la dicha Provincia de Tomebamba hasta otro río que llaman Yaniví, desde el camino real y puentes hasta las faldas de la sierra.”

De esta manera se crea “el ejido” de la ciudad, un lugar de comunidad en donde apacentar las bestias.

En el año de 1778, se realiza el primer Censo de la Población de la Gobernación de Cuenca (erigida como tal en 1771), del cual se desprende que la ciudad cuenta con 18033 hacientes, entre blancos, mestizos y negros. En la zona de El Ejido habitan 2032 personas, en su mayoría indios.

El crecimiento físico de Cuenca en el siglo XIX no fue mayor, la ciudad se consolida lentamente y se extiende en todas las direcciones.

Los puentes de El Vado (1818) y el de Todos Santos (1849), sumados al ya existente puente de Ingachaca, facilitan la comunicación con el Ejido, la Jaimaca del siglo anterior se subdivide.

Mientras en el centro de la ciudad se concentran la vivienda, el comercio, la administración y gestión, la zona de El Ejido constituye una área periférica suburbana, en la cual se asienta la población mestiza. La clase alta española, compuesta por funcionarios y profesionales, se ubica en las manzanas centrales; en las periferias residen los blancos pobres y los mestizos; el área de El Ejido, dedicada principalmente a la producción agrícola, está conformada por minifundios de los campesinos mestizos y también por las cuadras o quintas de blancos y mestizos, destinadas a cultivos variados y a la ganadería.

La fundación de la Universidad (1868); la llegada de comunidades religiosas traídas por García Moreno y el apareamiento de pequeñas factorías, marcan este siglo.

A finales del siglo XIX y comienzos del XX, la ciudad sufre grandes transformaciones, el auge económico generado por la paja toquilla y la cascarilla, marcan un hito en el crecimiento de la ciudad.

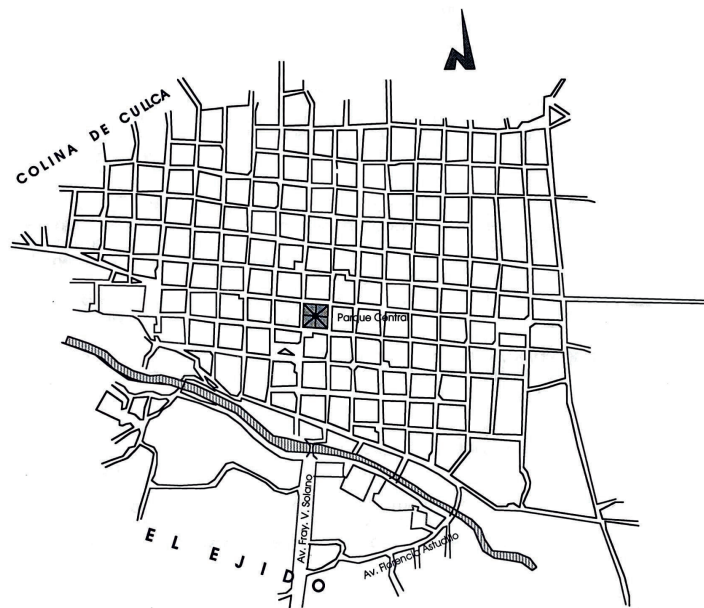
La infraestructura, prácticamente inalterada desde su fundación, cambia: la llegada del automóvil, la electricidad, el agua potable, el teléfono y las nuevas necesidades, obligan a la Municipalidad a construir una infraestructura urbana moderna. Este proceso inicia en el año de 1924.

La zona de El Ejido, que constituyó por siempre una zona agrícola y ganadera, se convierte en un “lugar privilegiado por el tratamiento especial que se le da: se dividen las propiedades, en forma caótica y desordenada, aparecen las quintas con huertos

y casa de vivienda, que quizá no miden la cuarta parte de una hectárea”.

“Rodean a la ciudad sus vastos arrabales de San Blas, San Sebastián, San José (el Vecino), Huaynacápac y principalmente Sucre (El Ejido), que constituyen una verdadera ciudad-jardín, de innumerables parcelas de pequeños propietarios que las habitan”.

Gráfico 5: Traza de la ciudad de Cuenca en 1930



Fuente: Astudillo, et al (1998). Traza de la ciudad de Cuenca en 1930. Propuesta normativa de uso y ocupación del suelo. [Mapa].

En marzo de 1939 se nombra una comisión especial. Se insiste en que se debe incluirse dentro del perímetro urbano todo el antiguo Ejido de la ciudad, en el sector comprendido entre el río Tomebamba y el Yanuncay; y desde la Av. Antonio Valdivieso

hasta las Tres Tiendas. Las razones son:

- Que esta sección se encuentra ya bastante poblada que cuenta con edificios de importancia.
- Que varias propiedades pagan el impuesto predial urbano, como en realidad toda la sección de El Ejido es parte integrante de la ciudad.
- Que desde la época colonial los terrenos de El Ejido han sido considerados parte integrante de la ciudad.
- Que el mencionado Ejido ha sido propiedad del Ayuntamiento de Cuenca, desde la fundación de la ciudad, hasta que se procedió a venderlo en el año de 1905.
- Que en la última ordenanza la de 1905, el Consejo de Cuenca se reserva en el Ejido el terreno necesario para ocuparlo en vías, edificios y otras obras públicas cuando llegue el caso.

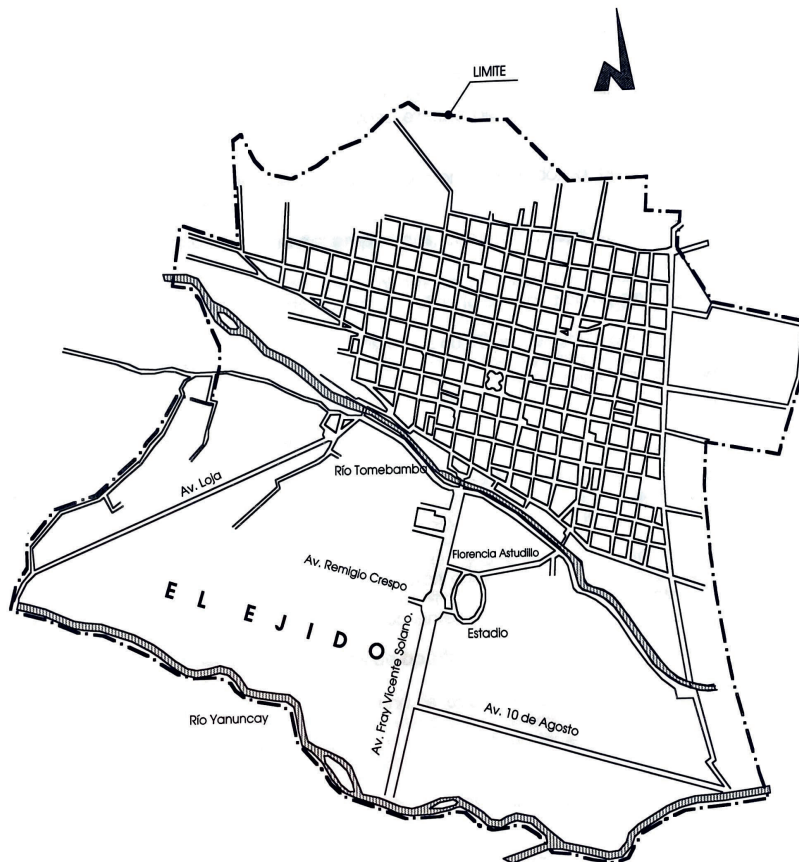
En el año de 1941 se dicta una nueva Ordenanza, la delimitación urbana se la ciudad no varía, se incluyen en la zona de El Ejido: la Av. Remigio Crespo Toral, entre los puentes de El Vado y El Inca; la antigua Av. Chile es cambiada de nombre por la actual Av. 12 de Abril.

En la década de los 50, el Plan de Ordenamiento propuesto por Gatto Sobral, influenciará notablemente en el desarrollo y crecimiento de la ciudad de Cuenca y de El Ejido en particular. (Astudillo, et al, 1998, p. 2-13)

2.2 Planes y Ordenanzas aprobados para la ciudad de Cuenca

A. Plan Regulador para la ciudad de Cuenca (1947) Arq. Gilberto Gatto Sobral

Gráfico 6: Plano de la ciudad de Cuenca en 1947



Fuente: Anteproyecto del Plan Regulador para Cuenca Arq. Gatto Sobral (1947). Plano de la ciudad de Cuenca en 1947. [Mapa].

• Reseña del Plan

En la década del 40 los precursores de la investigación urbana en el Ecuador, los arquitectos uruguayos Gatto Sobral y Jones Odrizzolase, introducen nuevos razonamientos que guiarán el crecimiento de las ciudades.

Las teorías en las que se basan para la ejecución de estudios tendientes a la realización de planes reguladores, en algunas ciudades ecuatorianas, son las del urbanismo moderno y del funcionalismo, propias de los CIAM, la Carta de Atenas, con un planteamiento de ordenación social funcionalista y segregacionista, con modelos “ideales-espacialistas” traídos del exterior y no acordes del todo con la realidad urbana del país.

Su aporte fundamental al pensamiento sobre la ciudad se resume en dos puntos:

- La ciudad constituye y debe ser tratada como una preocupación independiente de otras.
- La ciudad es vista como algo deseable, cuya construcción futura puede ser regulada y dirigida mediante la planificación.

Los modelos y normas urbanísticas clásicas, “el cardus” y el “documanus” en el típico damero, utilizadas en América por España, Portugal, Inglaterra y Francia, son cuestionadas por Gatto Sobral:

“el trazado preconcebido de tipo clásico standard aplicado sin distinción de sitio o lugar de la tierra, para que como en una jaula se aloje el hombre, no tiene ningún interés creador...”

En 1947, Gilberto Sobral elabora el “Anteproyecto del Plan Regulador para la Ciudad de Cuenca”. Para este autor, los objetivos generales de un plan regulador urbanístico son:

- Zonificación de los usos de suelo en la ciudad
- Vialidad acorde a las condiciones topográficas y paisajísticas
- Coordinación de los servicios de transporte público
- Reservas de suelo para satisfacer necesidades futuras.
- Sentido económico en el planteamiento de obras tanto en el orden Municipal como en el particular.
- Principios de higiene, estética paisajística y arquitectónica.

Según Gatto Sobral, la única manera de enfrentar los crecientes problemas que se presentan en las comunidades urbanas, es mediante la elaboración de planes reguladores urbanísticos consistentes en: “un conjunto de propósitos organizados bajo directivas técnicas y establecido en gráficos, memorias descriptivas, propaganda ilustrativa mediante la conferencia popular y la distribución de folletos elementales y de fácil comprensión”.

Con estos antecedentes, y considerando una serie de factores (históricos, naturales, geográficos, estéticos-paisajísticos y socio económicos, características funcionales, etc.), Gatto Sobral zonifica la ciudad, y propone una serie de lineamientos que influenciarán en su crecimiento.

Funcionalmente, Gatto Sobral describe a Cuenca como una ciudad que constituye el centro regional principal del

comercio y la producción artesanal y agrícola, así mismo la considera un “centro de alta cultura universitaria” y lugar de gran atractivo turístico.

Su propuesta de zonificación funcional de la ciudad hacia el futuro es la siguiente:

- Zona de Gobierno Provincial y Municipal, bancario y comercial -centro de la ciudad-.
- Zona mixta: comercio, vivienda y artes menores .
- Zona residencial media: empleados, comerciantes, etc.
- Zona residencial obrera -inmediaciones del ferrocarril y de la zona industrial-.
- Zona residencial de categoría superior -al este de la ciudad-.
- Zona residencial en bloques de apartamentos -al oeste de la ciudad, comprende la Ciudadela Universitaria-.
- Zona industrial y de vivienda obrera -al sur del Río Yanuncay-.
- Zona de quintas y huertas con edificación baja -alrededores del Aeropuerto y límites externos del sector urbano-.

La distribución espacial de la población al interior de la ciudad se realiza de acuerdo a esta zonificación, agrupando zonas similares en su función o actividad especial.

El estudio del crecimiento vegetativo de la ciudad toma puntos cronológicos tales como: la llegada del primer avión comercial a Cuenca en 1941; la llegada definitiva del ferrocarril en 1952, etc.; determinando una población promedio para el año horizonte, el año 2000, de 150000 habitantes.

Respecto a la vialidad urbana, hasta el año de 1947 las vías de circulación en general eran resultado de el amanzanamiento tradicional en damero, orientadas de norte a sur y de este a oeste. Vías como la Av. 12 de abril, la Calle Larga y la Av. Huaynacapac constituían la excepción. Este sistema de calles paralelas y ángulos rectos, de secciones pequeñas y vías no jerarquizadas, no presentaba mayores problemas para el tamaño y población de la ciudad; sin embargo con el crecimiento de la misma y las nuevas necesidades, fue quedando obsoleto.

Gatto Sobral se empeña en conseguir las mejores relaciones funcionales entre los diferentes sectores de la ciudad, por ello el trazado vial debe apuntar también hacia ese objetivo. Parte de la necesidad de organizar los sistemas de tráfico de productos, de personas y de vehículos, para el cumplimiento satisfactorio de las necesidades de la ciudad.

Por otro lado, la importancia de planificar las inversiones públicas municipales y estatales, a fin de estas se destinen al servicio y disfrute de la colectividad y a la vez se distribuyan equitativamente dentro de ella, llevan a Gatto Sobral a proponer una división de la ciudad en barrios, distritos y centros funcionales, tomando como base características demográficas, naturales y funcionales.

• Determinaciones e incidencia del Plan en el área de El Ejido

El Anteproyecto del Plan Regulador elaborado en 1947, ejerce una gran influencia en la estructuración del sector de El Ejido, aún más si tomamos en cuenta que para ese entonces se

trata de un territorio en el cual se ha iniciado someramente el proceso de ocupación.

Como se mencionó, Gatto Sobral basa su propuesta en el modelo de la Ciudad Jardín, por ello el aspecto relacionado con los espacios verdes, sean estos públicos o privados, merece especial consideración en la estructuración de la ciudad, al respecto escribe:

“Procuremos que el espíritu y el cuerpo del hombre, gozando del espacio libre, el sol y el aire puro de un parque o una avenida, experimenten el sentido estético de la vida que infunde la naturaleza con sus formas arquitecturales en el color del cielo, la flor y el árbol, la masa edificada o la ruta de nuevos horizontes, aquietando las vicisitudes espirituales del cotidiano vivir, en el panorama pintoresco de su ciudad jardín, en el deporte o en la contemplación tranquila, que todo ello es nueva creación.”

Sobral identifica por un lado el espacio verde privado “...de máxima consideración aún, en el desarrollo de la masa edificada, por las repercusiones estéticas e higiénicas en la vida total del conglomerado’, constituido principalmente por los retiros laterales, frontal y posterior de las edificaciones, jardines y huertos; y por otro, el espacio verde público, que debe ser promovido por el Municipio dentro de la urbe, teniendo en cuenta las necesidades barriales para el desarrollo de actividades deportivas, de recreación, etc.

En lo referente a la vialidad, se plantea un sistema jerarquizado y articulado de vías, que conectarán por un lado las diferentes partes de la ciudad entre sí, y por otro, a la ciudad con

las otras urbes. Las vías existentes se mantienen, mientras que las propuestas se trazan de acuerdo a un modelo radiocéntrico en unos casos y anárquico en otros. Este sistema radiocéntrico se observa sobre todo en la zona de El Ejido, entre las avenidas Loja y Solano, al igual que en el sector del Estadio Municipal.

Para determinar la situación demográfica de la ciudad, y en vista de la falta de datos estadísticos oficiales, se realiza una apreciación objetiva: en la zona central, en donde predominan edificaciones de dos pisos y que presenta la más alta concentración de viviendas y actividades, se establece una densidad de 250 hab/Ha; en la zona perimetral inmediata, zona concentrada con edificaciones de un piso, 150 hab/Ha.; y por último, la zona externa de habitaciones con jardín y quintas, de 50 hab/Ha.

En cuanto a los usos de suelo en el sector de El Ejido, la propuesta de zonificación es la siguiente:

- **Zona residencial media: empleados, comerciantes, etc.:** Se extiende desde el río Tomebamba hasta el Yanuncay, y desde la Av. Panamericana hasta la Av. 10 de Agosto. Por el norte ocupa la colina de Culca.

- **Zona residencial de categoría superior:** Esta zona destinada a las clases económicamente privilegiadas se ubica al oeste de la ciudad, en donde aún quedan propiedades extensas, permitiendo un trazado vial adecuado, la implantación de parques y espacios libres.

- **Zona residencial en bloques de apartamentos:** Para

Gatto Sobral, esta constituye una de las soluciones más adecuadas al terreno en el que se ha planteado su ubicación, ofreciendo además una ordenación estética que armoniza con el paisaje circundante, a la vez que soluciona un problema económico importante.

- **Zona residencial obrera:** Esta zona se establece al sureste de la ciudad, en las inmediaciones del ferrocarril y de la zona industrial (propuesta), y aún dentro de esta.

Si bien las características de ocupación no quedan definidas en la mayor parte del territorio, la existencia de retiros en algunas tipologías de vivienda, la baja densidad y las grandes dimensiones de las manzanas y los lotes, nos hacen super C.O.S y C.U.S muy bajos, produciendo una sub-utilización de las infraestructuras.

Se puede decir que las propuestas hechas por el Arq. Sobral se cumplen únicamente en el sector de El Ejido, lugar en el cual se encuentran afincadas familias de altos ingresos, siendo estas las únicas que viven una realidad económica acorde con las exigencias planteadas, capaces de adquirir grandes terrenos y construir viviendas aisladas rodeadas por amplios jardines. (Astudillo, et al, 1998, p.15-25)

B. Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cuenca (1971)

Arq. Hugo Castillo

Gráfico 7: Plano de la ciudad de Cuenca 1971



Fuente: Astudillo, et al (1998). Plano de la ciudad de Cuenca en 1971. Propuesta normativa de uso y ocupación del suelo. [Mapa].

• Reseña del Plan

En el año de 1971, el Arq. Hugo Castillo, lleva a cabo el segundo plan de desarrollo urbano de Cuenca, en este se propone una interesante división de la ciudad en barrios y zonas, con el fin de distribuir equitativamente los servicios y el equipamiento urbano en las diferentes unidades.

Se divide a la ciudad en dos sub-zonas: el centro -administrativo-comercial- y el área periférica, de viviendas aisladas.

Se propone que el área central, a la que el Arq. Castillo denomina “Centro Cívico-Comercial” mantenga su carácter administrativo-aomercial, puesto que la concentración de personas constituye la base de estas actividades. Se destinan también para usos comerciales aquellas áreas que rodean a los principales mercados de la ciudad: 9 de octubre, 10 de agosto y 3 de noviembre.

Dentro del Plan no se consideran otros tipos de comercio que surgen a raíz del crecimiento de la industria, como el comercio pesado y que generan grandes problemas en el funcionamiento de la ciudad.

La vivienda es considerada como un uso secundario dentro del casco central, en el que se propone la combinación de vivienda multifamiliar con usos comerciales y administrativos; mientras que en las áreas periféricas, denominadas residenciales, se implanta la vivienda unifamiliar.

La industria, por constituir un elemento de gran importancia socio-económica, es estudiada con mayor interés, siendo uno de los principales méritos del Plan, el de clasificar a la industria según el grado y tipo de contaminación, -ambiental, acústica, hídrica o estética-, y de acuerdo a ello sugerir su ubicación dentro de la ciudad. Se toma muy en cuenta la dirección de los vientos predominantes y del recorrido de los ríos, de manera que los gases, los desechos industriales, las aguas servidas, etc., contaminen lo menos posible el medio de la ciudad.

El Plan de 1971 no hace mayores propuestas respecto al

equipamiento urbano mayor. Para la localización y dotación del equipamiento urbano menor o local, se considera la división funcional de la ciudad en unidades barriales y unidades zonales.

Es destacable la importancia que se da a la necesidad de conservar las áreas verdes en la ciudad, en especial las márgenes de los ríos, en las cuales se propone demarcar franjas de protección, aunque sin un criterio uniforme. De igual manera se reservan grandes extensiones para la implantación de parques urbanos: El Paraíso, Miraflores, el parque natural de Cazhapata, etc.

• Determinaciones e incidencia del Plan en el área del El Ejido

El Plan de 1971 propone la permanencia del sector comercial, de gestión y administración en el centro de la ciudad y amplía el área destinada a estos usos, mientras que las áreas periféricas son consideradas residenciales.

El crecimiento del sector comercial, y la demanda también creciente de espacios para el desarrollo de esta actividad en el casco central, determinan el desplazamiento de la vivienda de las clases dominantes. Esto a su vez crea una fuerte demanda de terrenos, especialmente en el sector de El Ejido, en donde existe mayor disponibilidad de “solares” de grandes dimensiones, los mismos que se destinan a la construcción de viviendas aisladas, rodeadas de amplios jardines, evidenciando el estatus de la clase que los habita.

Si bien los datos estadísticos a nivel de la ciudad reflejan

el predominio de la vivienda construida entre medianeras, -concordante con la realidad económica de la mayor parte de la población-, sobre la construcción tipo villa, podemos citar como excepción al sector de El Ejido, debido a que en el habitan grupos económicos privilegiados.

Para ‘El Ejido’ se hacen las siguientes propuestas:

- En áreas de interés histórico, caso de las avenidas Loja y las Herrerías, se implantarán viviendas en hilera, sin retiro y con portal. El lote mínimo planteado es de 180 m², el frente mínimo de 8m. La altura máxima de 3 pisos.

- Para viviendas pareadas o aisladas el área del lote mínimo es de 300 y 350 m², con un frente mínimo de 11m y 14m respectivamente. La altura máxima permitida es 3 pisos. Los retiros frontales 5m, los laterales 3m y el posterior 4m.

- Para vivienda multifamiliar el área del lote mínimo es de 220 m², con frente de 12m. Se permite la construcción de 4 pisos en altura, y los retiros son: frontal 10m, laterales y posterior 5m.

Con la finalidad de aumentar la densidad se propone la creación de núcleos de vivienda multifamiliar en cada zona residencial.

Esta propuesta, de diversificar las tipologías de vivienda, se apegas más a la realidad económica de la ciudad, presentando varias alternativas y conduciendo teóricamente a una menor

segregación socio-espacial.

Respecto a las características de ocupación, se establecen retiros y áreas mínimas de los lotes, pudiendo determinarse el C.O.S.. El C.U.S puede determinarse mediante las alturas definidas en cada caso.

Si bien el Plan establece áreas mínimas de lotes y otras características estas en su mayoría no se cumplieron, debido en parte a la falta de control de los organismos encargados. La propuesta de crear núcleos multifamiliares tampoco fue llevada a cabo.

La centralización al interior de la ciudad se mantiene, no se llegó a concretar la división en barrios y unidades zonales.

La iniciativa de conservar las márgenes de los ríos protegiendo y a la vez aprovechando estos bienes naturales como espacios de recreación, se ha cumplido en parte, y conjuntamente con los parques propuestos (El Paraíso, Miraflores, Cahapata) constituyen quizás el mayor logro del Plan. (Astudillo, et al, 1998, p.25-32)

C. Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca (1981)

CONSULPLAN

• Reseña del Plan

En el año de 1981 se elabora el Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca, estudios que los realiza la firma ecuatoriana CONSULPLAN.

Este plan trae consigo algunas propuestas consubstanciales de la planificación y el ordenamiento del territorio, cuya utilidad va más allá de la esfera de acción de la Municipalidad y de la planificación física. Se trata de un análisis objetivo y veraz de la realidad cuencana, en cuanto a su desarrollo económico, a través de un diagnóstico cuyo objetivo radica en la necesidad de configurar una imagen de Cuenca que permita conocer los elementos que han intervenido en su desarrollo y que lo harán en su evolución hasta fines del presente siglo. De esta manera es posible concebir la futura conformación urbana y las acciones que a corto, mediano y largo plazo son necesarias implementar para concretarla.

La propuesta que contiene este Plan está constituida por un conjunto de componentes que se complementan entre sí, y que sólo alcanzan su total validez a través de las relaciones de dependencia que se establecen entre ellos. Estos componentes son: el plan integral, el catastro urbano y los programas y proyectos.

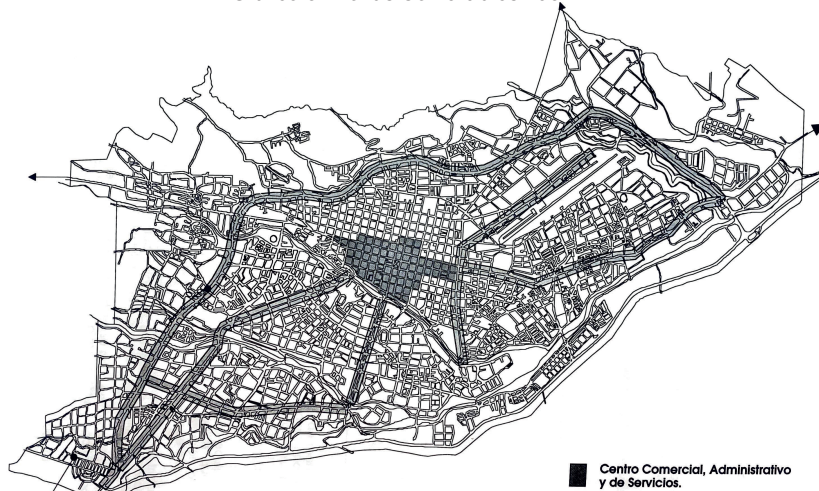
Como principales lineamientos de actuación, este plan

señala lo siguiente:

- Descentralización del casco central.
- Creación y refuerzo de nuevos centros urbanos.
- Ocupación del suelo vacante en el área consolidada y de anillos periféricos inmediatos a esta.
- Protección de las márgenes de los ríos.
- Control sobre el crecimiento y ocupación de corredores y áreas agrícolas.

El acelerado crecimiento del sector comercial, el cual por su naturaleza y funcionamiento requiere ubicarse en espacios de concentración de población, obliga a proponer la ocupación paulatina, a más del casco central, de zonas como El Ejido, que presentan características apropiadas para acogerlo: baja densidad, vías amplias, mejor infraestructura, etc. Se sugiere también la utilización de ejes como la Av. España, la Av. Solano y la Av. Huaynacapac.

Gráfico 8: Zonas Comerciales 1982



Fuente: Astudillo, et al (1998). Zonas Comerciales 1982. Propuesta normativa de uso y ocupación del suelo. [Mapa].

El uso de suelo se norma detalladamente: usos recomendados, permitidos y no permitidos; así como densidades, áreas de lotes, frentes mínimos, C.O.S., C.U.S., retiros y alturas, etc.

Una propuesta esencial del Plan es descentralizar los equipamientos que se encuentran en el casco central, especialmente aquellos que atraen grandes flujos vehiculares y peatonales, ya sean de administración pública o privada, terminales, cuarteles, bodegas, escuelas y mercados, entre otros.

C.2. Determinaciones e incidencia del Plan en el área de El Ejido

Se hacen una serie de propuestas para el sector de El Ejido, en particular para el sector D.7.2 el cual según el Plan, está llamado a convertirse en el nuevo “centro urbano” de Cuenca, puesto que va a absorber la transferencia de gran parte de actividades y usos de suelo, resultado del proceso de descentralización del casco antiguo.

El Plan determina 3 tipos de sectores de acuerdo a la población residente en ellos: Tipo A (Hasta 3200 hab); Tipo B (3201-12800 hab) y; Tipo C (más de 12800 hab).

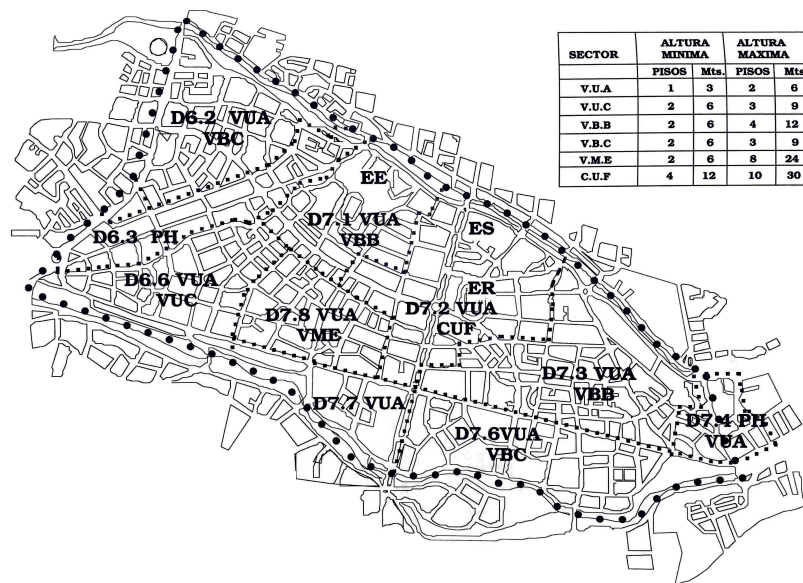
La fijación de las áreas mínimas de equipamiento, espacios verdes y vías también se realiza de acuerdo al tipo de sector.

El sector especial D7.2 presenta una serie de

características que lo particularizan dentro de la ciudad, para lo cual los usos de suelo que se plantearon para este sector son:

- Comercio y servicios de alcance urbano distrital, sin perjuicio del comercio local.
- Administración Pública.
- Instalaciones de carácter privado destinadas a prestar servicios financieros y crediticios, culturales y de turismo.
- Vivienda multifamiliar

Gráfico 9: Sectorización y altura de las edificaciones en El Ejido de 1982.



Fuente: Astudillo, et al (1998). Sectorización y altura de las edificaciones en El Ejido de 1982. Propuesta normativa de uso y ocupación del suelo. [Mapa].

Las alturas fijadas para los sectores del área de estudio son las que se observan en el gráfico. En los sectores residenciales de vivienda multifamiliar, se incrementa el C.US. y la altura en aquellos lotes que se encuentran frente a vías arteriales, mientras se mantienen en el resto del área.

Por último el Plan, asigna la población y determina la capacidad de cada sector, así como el proceso de ocupación por quinquenios. De acuerdo a ello, el sector de El Ejido se encontrará totalmente consolidado para el año 2000.

La predicción de que el sector D7.2 y el área de El Ejido en general llegarían a convertirse en el nuevo centro urbano de Cuenca, se ha cumplido en parte, pues si bien en primera instancia se consolida como un sector eminentemente residencial, soportó un proceso de renovación en el cual gran parte de los usos y actividades que se han desarrollado históricamente en el centro de la ciudad, buscaron esta área como una alternativa de solución al alto grado de congestión y concentración existente en el centro histórico. (Astudillo, et al, 1998, p.32-40)

D. Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano (1998)

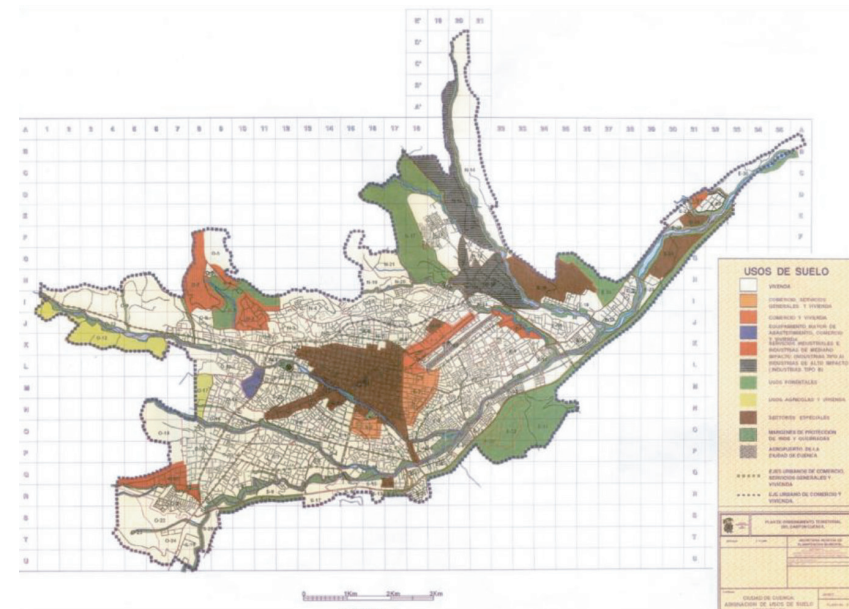
• Reseña de la Ordenanza

Esta Ordenanza rige para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Cuenca; ha permitido a la población facilidades de servicios, comunicación y un entorno apto para el desenvolvimiento de las actividades cotidianas; dicho modelo con la intención de propender hacia un asentamiento compacto.

La Ordenanza no solamente se preocupó de asignar los usos de suelo buscando una adecuada combinación de actividades compatibles y complementarias con la vivienda, evitando la especialización funcional; sino que además reguló el comportamiento de tales actividades mediante una serie de normas técnicas que deben adoptar los proyectos arquitectónicos, las cuales han sido trascendentales para que la ciudad mejore su calidad ambiental.

Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la ciudad, esta se divide en 105 sectores de planeamiento, entendidos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los sectores de planeamiento consta en el siguiente plano:

Gráfico 10: Asignación de usos de suelo. Ordenanza 1998.



Fuente: Barrera, et al (2008). Asignación de usos de suelo. Ordenanza 1998. Tesis. Universidad de Cuenca. [Mapa].

• Determinaciones e incidencia de la Ordenanza en el área del El Ejido

Para fines de estudio de esta tesis, únicamente se analizarán las determinaciones de la Ordenanza que comprendan la delimitación del área de estudio.

De los sectores de planeamiento se considera como especial al sector S-24 que corresponde al predio de la Universidad de Cuenca.

También para fines de la aplicación de la presente Ordenanza en la Ciudad, se identifican los siguientes Ejes

Urbanos, conformados por predios con frente a las avenidas: Fray Vicente Solano, Remigio Crespo Toral, Paucarbamba, Doce de Abril, Diez de Agosto, Loja.

Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento S-2 y Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las avenidas: Fray Vicente Solano, Remigio Crespo Toral, Paucarbamba, Doce de Abril, en su tramo comprendido entre las avenidas Doce de Abril y Héroes de Verdeloma.

- **Usos principales:** comercio y servicios generales: comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, servicios financieros, servicios de transporte y comunicaciones, servicios de turismo y recreación, servicios de alimentación, servicios profesionales y los servicios de seguridad.

Vivienda

- **Usos Complementarios:** equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y los de servicios personales y afines a la vivienda

- **Usos Compatibles:** almacenes de compra y venta de vehículos, comercio de liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, los de comercio de materiales de construcción y elementos accesorios y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda.

Usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento E-2 y Ejes Urbanos conformados por los predios con frente a las avenidas: 10 de Agosto y Loja.

- **Usos principales:** comercio y Servicios Generales: comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, comercio de repuestos y accesorios automotrices, comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor, comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, servicios de turismo y recreación y servicios de alimentación.

Vivienda

- **Usos complementarios:** servicios financieros, servicios de transporte y comunicaciones, equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, servicios personales y afines a la vivienda.

- **Usos compatibles:** servicios de turismo y recreación, servicios profesionales, servicios de seguridad, servicios industriales y los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

Con las características de ocupación del suelo se trata de organizar los tipos de ocupación que se van a implantar en los lotes de construcción tanto de vivienda, como la altura de la edificación y ubicar de manera estratégica los tipos de ocupación

industriales para que no se vea afectado en un radio de influencia. Separando así a la vivienda con la industria.

Los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0.25 y 1.

En el caso de los sectores de planeamiento para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Control Urbanístico al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función del dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará. Para la definición del tipo de implantación de la edificación se considerarán también las siguientes normas, las cuales prevalecerán sobre la señalada en el artículo anterior.

El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal será de 12 metros. El frente mínimo de lote para la edificación pareada con retiro frontal será 9 metros; y, en frentes de lotes menores a 9 metros será obligatoria la edificación continua con o sin retiro frontal.

La normativa hace referencia al tipo de implantación, al diseño y emplazamiento de las edificaciones que deberán integrarse al medio físico existente y se respetará la vegetación existente. La altura de la edificación no excederá de los 2 pisos, el retiro mínimo con respecto a la vía será 5m. (Municipalidad de Cuenca, 1998)

E. Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano (2003)

• Reseña de la Ordenanza

Esta Ordenanza entró en vigencia en Mayo del 2003, como producto de un proceso que emprendió el Municipio de Cuenca desde el año de 1996 concibiendo la Planificación y Gestión Municipal como un proceso permanente y modular.

El objetivo de la publicación de esta ordenanza por parte del Municipio de Cuenca fue que todos los ciudadanos sin tener que acudir al municipio sepan cómo actuar urbanísticamente en cualquier sector de la ciudad, así como dar conocimiento a la ciudad sobre los usos de suelo permitidos en determinadas zonas, además de los nuevos usos planteados. Otro punto importante de esta ordenanza es, las nuevas disposiciones en cuanto a las características de ocupación incrementando la altura de las edificaciones en varias zonas de la ciudad.

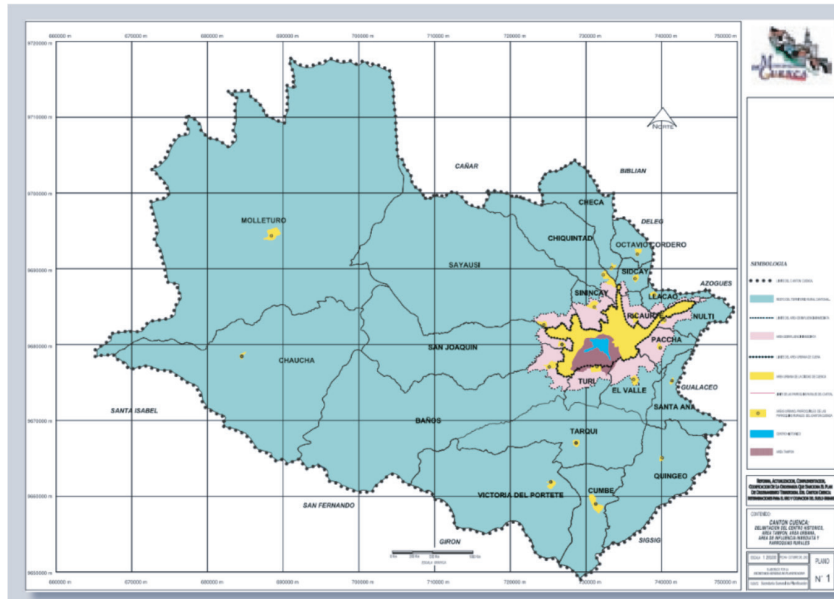
El territorio del Cantón Cuenca se divide en 4 áreas que son las siguientes

- Áreas Urbanas: Constituida por la ciudad de Cuenca, así como las cabeceras parroquiales rurales.
- Área de influencia inmediata de la ciudad: con un área de 9495 hectáreas constituido por el territorio rural fijado como 'zona de expansión urbana'.
- Resto del territorio rural cantonal: Constituido por el

área entre el límite del Área de Influencia Inmediata y el límite del Cantón Cuenca.

- Área Tampón: Constituida por el área adyacente al centro histórico y encaminada a conservar los valores paisajísticos y naturales del centro histórico así como las áreas adyacentes.

Gráfico 11: Plano de división cantonal propuesto en la Ordenanza.



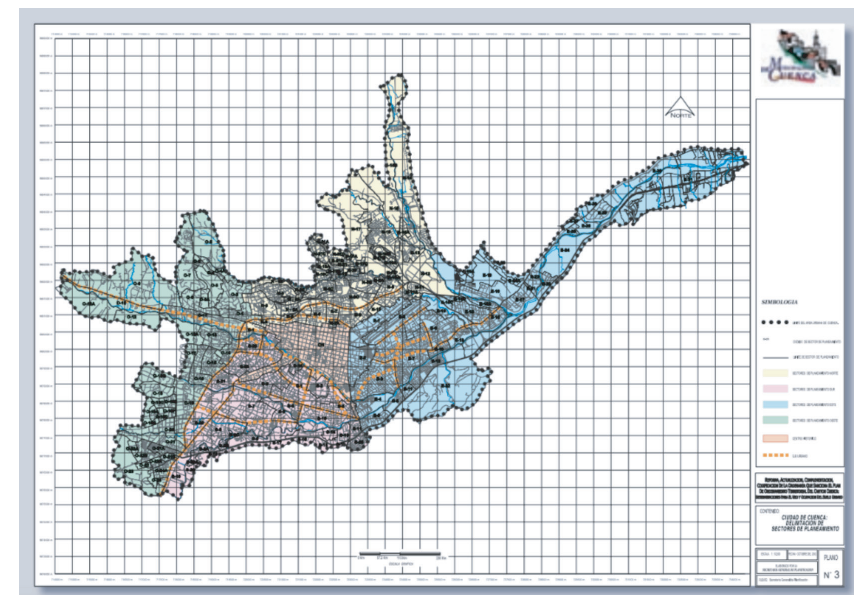
Fuente: Reforma y Actualización de la Ordenanza del Cantón Cuenca (2003). Plano de división cantonal propuesto en la Ordenanza. Municipalidad de Cuenca. [Mapa].

Para esta ordenanza la ciudad se divide en 254 Sectores de Planeamiento, con características geográficas y urbanísticas uniformes. Dichos sectores de planeamiento se agrupan en cinco grupos: Norte, Sur, Este, Oeste y Centro Histórico.

También se identificaron los siguientes ejes viales

conformados por los predios con frente a las siguientes avenidas: Fray Vicente Solano, Remigio Crespo Toral, Doce de Abril, Ordoñez Lasso, Gran Colombia, Unidad Nacional, Héroes de Verdeloma, Las Américas, Don Bosco, Diez de Agosto, González Suárez, Paseo de los Cañaris, Max Uhle, Hurtado de Mendoza, Av. Yanahurco y Av. de los Andes.

Gráfico 12: Plano de sectorización propuesto en la Ordenanza.



Fuente: Reforma y Actualización de la Ordenanza del Cantón Cuenca (2003). Plano de división cantonal propuesto en la Ordenanza. Municipalidad de Cuenca. [Mapa].

• Determinaciones e incidencia de la Ordenanza en el área del El Ejido

En dicha ordenanza de cierta manera ya se habla de excluir a El Ejido, ya que su dinámica es diferente a pesar de la notable predominancia del uso residencial, este territorio recepta

mayoritariamente el comercio, los servicios, la gestión y administración, características similares al Centro Histórico, refiriéndose a este como su área adyacente y encaminada a conservar los valores paisajísticos y naturales.

A continuación se estudiarán las determinaciones que comprenden el área de estudio con un enfoque en los usos de suelo.

Usos de Suelo en los sectores y ejes urbanos de las Av. Solano, Remigio Crespo, Paucarbamba, 12 de Abril, Ordoñez Lasso, Gran Colombia, Unidad Nacional, Héroes de Verdeloma, Av. de las Américas entre la Av. 12 de Abril y Héroes de Verdeloma.

- Usos Principales:

Comercio y servicios generales
Vivienda

- Usos complementarios

Equipamiento comunitario barrial o parroquial
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
Servicios personales y afines a la vivienda

- Usos compatibles

Almacenes de compra y venta de vehículos
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general
Comercio de materiales de construcción

Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

Usos de Suelo en los sectores y ejes urbanos de las Av. Don Bosco, Diez de Agosto, Loja, González Suarez, Paseo de los Cañaris, Max Uhle, Hurtado de Mendoza, Av. Los Andes y la Av. de las Américas entre la Av. Loja y el límite urbano.

- Usos Principales

Comercio y servicios generales
Vivienda

- Usos complementarios

Servicios financieros
Servicios de transporte y comunicaciones
Equipamiento comunitario barrial o parroquial
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
Servicios personales y afines a la vivienda

- Usos Compatibles

Servicios de turismo y recreación
Servicios profesionales
Servicios de seguridad
Servicios industriales
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda

Usos de Suelo en la ciudad en el eje urbano en la Av. de las Américas entre las Av. 12 de Abril y Loja.

- Usos Principales

Comercio y servicios generales
Vivienda

- Usos complementarios

Servicios financieros
Servicios de transporte y comunicaciones
Equipamiento comunitario barrial o parroquial
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
Servicios personales y afines a la vivienda

- Usos Compatibles

Servicios de turismo y recreación
Servicios profesionales
Servicios de seguridad
Servicios industriales
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda

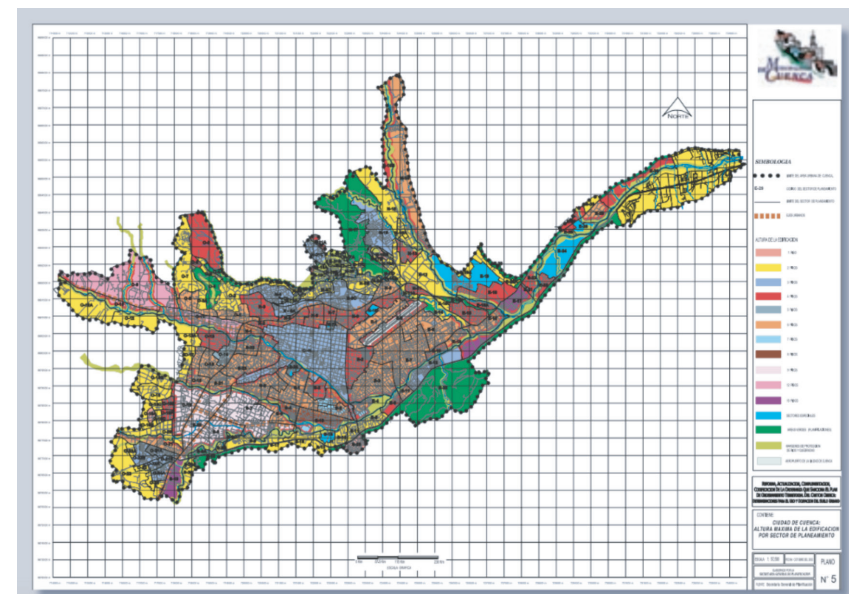
Características de Ocupación: Dentro de esta ordenanza se muestra detalladamente las características de ocupación para cada uno de los sectores de planeamiento que corresponde a:

- Altura de la edificación

-Lote mínimo
- Frente mínimo
- COS máximo
- Densidad neta de la vivienda
- Tipo de implantación
- Retiros mínimos tanto frontales como posteriores y laterales.

Esto con excepción de los sectores denominados como especiales, como lo es el Centro Histórico, además de los sectores designados para uso agrícola y los de uso forestal. (Municipalidad de Cuenca, 2003)

Gráfico 13: Asignación de usos de suelo principales propuesto en la Ordenanza.

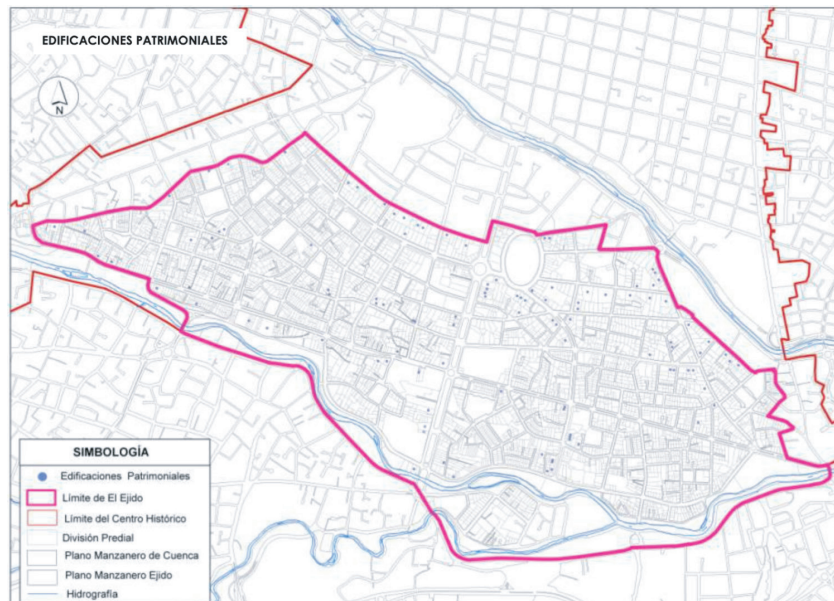


Fuente: Reforma y Actualización de la Ordenanza del Cantón Cuenca (2003). Asignación de usos de suelo principales propuesto en la Ordenanza. Municipalidad de Cuenca. [Mapa].

F. Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico) (2010)

• Reseña de la Ordenanza

Gráfico 14: Límite de actuación en la Ordenanza.



Fuente: Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en área de El Ejido (2010). Límite de actuación en la Ordenanza. Municipalidad de Cuenca. [Mapa].

El Ejido es un sector con un alto valor patrimonial que se evidencia en sus características históricas, arquitectónicas, naturales, paisajísticas y urbanas, las mismas que le confieren identidad propia y al ser la zona de mayor influencia del Centro Histórico se convierte en una zona a proteger. Por esto, es necesario regular el crecimiento en altura así como el uso y ocupación del suelo del Área de “El Ejido”

en un marco de respeto a las condiciones ambientales, paisajísticas y de habitabilidad de la ciudad, así como de los elementos y espacios naturales y construidos de interés patrimonial.

A fin de preservar y potenciar la imagen urbana de “El Ejido” es necesario establecer una normativa del uso y ocupación de suelo que permita regular la actuación en el territorio. En esta zona se pueden encontrar varias muestras de distintas épocas históricas del Cantón, por lo que se debe conservar el patrimonio cultural y edificado de la ciudad.

Es la primera propuesta específicamente para El Ejido, considerándola como zona tampón del centro histórico, la misma es el resultado del Plan General de la ciudad, es decir no se realizó un plan parcial para el sector que nos acerque a la realidad del área de estudio.

La actual normativa fue expedida bajo las consideraciones ya mencionadas, El Ejido un sector con alto valor patrimonial, evidencia del patrimonio cultural y edificado de la ciudad, por sus características históricas, arquitectónicas, naturales, paisajísticas y urbanas, las mismas que le confieren identidad propia al ser la zona de mayor influencia del Centro Histórico, lo que le convierte en una zona a proteger.

Describe como ejes patrimoniales de la ciudad: la Av. 12 de Abril, Av. Loja y calle de las Herrerías. Considerando a esta zona como núcleo urbano de la ciudad.

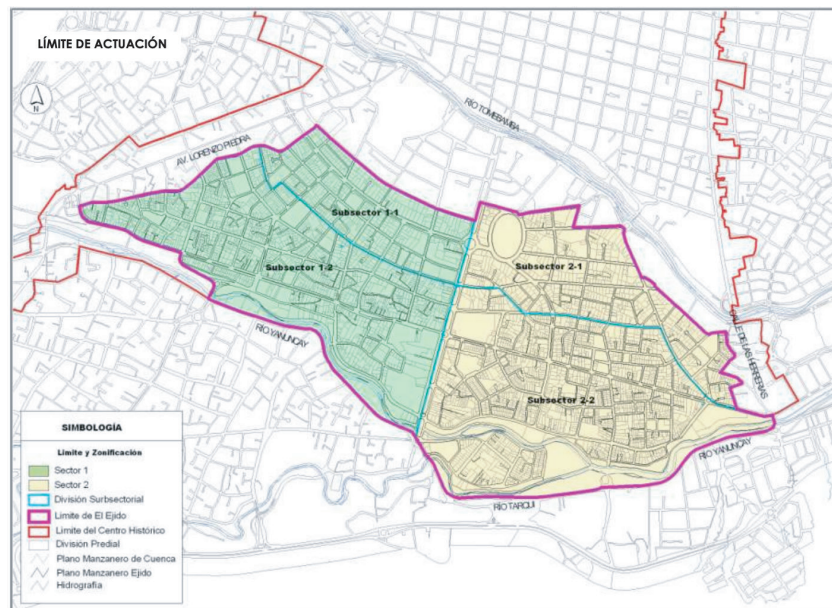
La presente ordenanza tiene como objeto, el determinar y

regular el uso y ocupación del suelo y la preservación del paisaje y los patrimonios, manteniendo una armonía entre el espacio natural y el construido, conservando las visuales y paisajes de la ciudad, promoviendo el desarrollo armónico, ordenado de las actividades que se implanten en la misma y privilegiando el uso de vivienda.

• Determinaciones e incidencia en el área de El Ejido

El área de El Ejido, se divide en dos Sectores, Sector 1 y Sector 2, y estos a su vez en dos subsectores cada uno, Subsector 1-1, Subsector 1-2, Subsector 2-1 y Subsector 2-2; los mismos que podemos observar en el siguiente plano.

Gráfico 15: Subsectores planteados en la Ordenanza.



Fuente: Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en área de El Ejido (2010). Subsectores planteados en la Ordenanza. Municipalidad de Cuenca.[Mapa].

- Sector 1

La delimitación del área se da: al Norte por la calle Remigio Tamariz, al Sur la intersección de la calle Lorenzo Piedra y avenida 10 de Agosto continuando por esta hasta la intersección con la calle Pichincha y por ella hasta la margen Sur de protección del río Yanuncay; al Este por la avenida Fray Vicente Solano; al Oeste por la calle Lorenzo Piedra.

Regirán las siguientes categorías de uso de acuerdo a cada subsector.

Subsector 1-1: el uso de suelo principal es vivienda con otros usos complementarios y compatibles que se detallan en la ordenanza. La altura máxima que se plantea en este sector es de 5 pisos.

Subsector 1-2: el uso de suelo principal es vivienda con otros usos complementarios y compatibles que se detallan en la ordenanza. Este sector cuenta con un área de protección ecológica, que es el margen del Río Yanuncay. La altura máxima permitida es de 7 pisos. Las edificaciones de 5 y más pisos se admitirán solamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y en predios, que den frente a espacios urbanos abiertos como son parques y plazas. Los retiros frontales de este subsector no podrán ser ocupados como parqueaderos.

- Sector 2

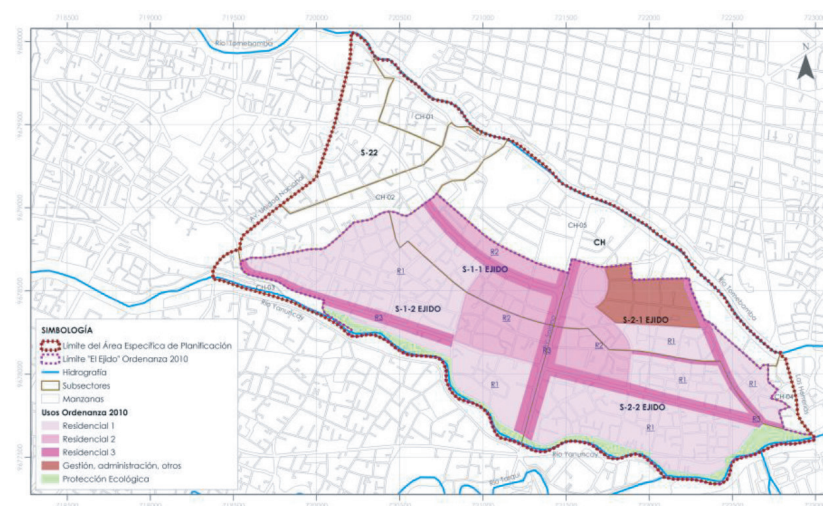
Este sector limita, al Norte por la calle Remigio Tamariz, al Sur por la calle Luís Cordero Dávila, al Este por la avenida Fray Vicente Solano y al Oeste por la calle Lorenzo Piedra.

Regirán las siguientes categorías de uso en cada subsector.

Subsector 2-1: el uso de suelo asignado para este subsector es vivienda y gestión, administración, comercio y servicios generales, con otros usos complementarios y compatibles que se detallan en la ordenanza. La altura de la edificación permitida es de 6 pisos. Los retiros frontales de este subsector no podrán ser ocupados como parqueaderos.

Subsector 2-2: el uso de suelo principal es vivienda con otros usos complementarios y compatibles que se detallan en la ordenanza. Este subsector cuenta con un área de protección ecológica, a orillas del Río Yanuncay. La altura máxima de construcción es de 5 pisos. Los retiros frontales de este subsector no podrán ser ocupados como parqueaderos.

Gráfico 16: Usos de suelo asignados para cada subsector.

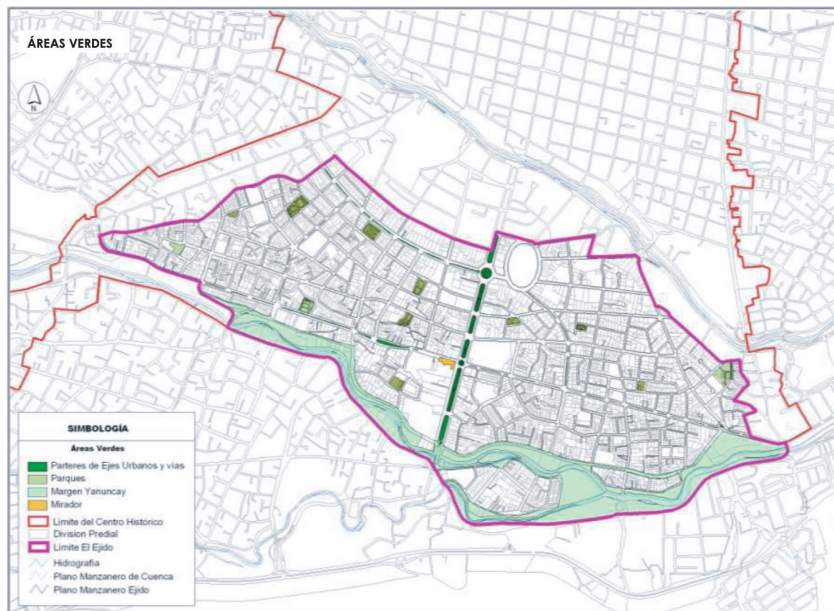


Fuente: Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en área de El Ejido (2010). Usos de suelo asignados para cada subsector. Municipalidad de Cuenca.[Mapa].

Los Ejes Urbanos planteados para la Ordenanza son los siguientes:

- Avenida Paucarbamba: Desde la avenida José Peralta hasta la avenida 10 de Agosto.
- Avenida Fray Vicente Solano: Desde la intersección de la avenida Florencia Astudillo hasta la avenida 27 de Febrero.
- Avenida 10 de Agosto: Desde la avenida Lorenzo Piedra hasta la Calle de Las Herrerías.
- Avenida Remigio Crespo Toral: Desde la Avenida Lorenzo Piedra hasta la Avenida Fray Vicente Solano.
- Avenida Roberto Crespo: Desde la Avenida Del Estadio hasta la Avenida 27 de Febrero.

Gráfico 17: Áreas verdes planteadas en la Ordenanza.



Fuente: Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en área de El Ejido (2010). Áreas verdes de la Ordenanza. Municipalidad de Cuenca.[Mapa].

Se constituyen como áreas de Protección Ecológica y Natural, las márgenes de protección de los Ríos Yanuncay y Tarqui, los parques; los parterres y sobre anchos de veredas de las avenidas, el mirador de la Iglesia Virgen de Bronce; las áreas verdes en los distribuidores de tránsito constantes en el siguiente plano; y especies vegetales inventariadas que constan en el registro de la Comisión de Gestión Ambiental.

Las edificaciones patrimoniales deberán ajustarse a lo que determina la ordenanza de Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.

Se determina las siguientes áreas mínimas:

- El área mínima para oficinas será de 40m².
- El área mínima para locales comerciales será de 65m²

Los retiros frontales no deberán ser ocupados con ningún tipo de edificación, y si se encontrasen estos en los ejes urbanos determinados en el Art. 17 de la presente Ordenanza, se podrá incorporar cerramientos móviles únicamente por las noches.

Toda persona, sea natural o jurídica, y que contraviniera de forma total o parcial a la presente Ordenanza, será sancionada con una multa igual al número de metros cuadrados que se encuentren en infracción multiplicado por el valor del metro cuadrado del terreno señalado en el Avalúo Catastral del Predio y la paralización de la obra hasta la rectificación de la contravención. La multa será cobrada anualmente en caso de no corregir la infracción cometida. (Municipalidad de Cuenca, 2010)



03

**PANDEMIA,
REESTRUCTURACIÓN
DE LOS USOS DE
SUELO Y
RESILIENCIA URBANA
DE “EL EJIDO”**

INTRODUCCIÓN

El cambio de usos de suelo se produce principalmente por el desarrollo de actividades humanas y genera una serie de transformaciones físicas del suelo en donde principalmente se desarrollen dichas actividades.

Atreves de los años las ciudades han transformando su espacio por las diferentes perturbaciones que en ellas actúan; así, la ciudad de Cuenca no ha sido la excepción ya que su constante crecimiento, desarrollo económico y la migración interna que tuvo el cantón han originado que la estructura espacial sufra cambios constantes.

En el año 1960 la ciudad de Cuenca se concebía como una ciudad compacta, pequeña que permitía un correcto desplazamiento de ciudadanos desde sus viviendas a lugares de trabajo, permitiendo así una mejor calidad de vida urbana y con una presencia significativa de áreas verdes en el sector conocido hoy como “El Ejido”.

Tras años de cambios, el sector El Ejido es una de los primeros sectores hacia donde se expandió la ciudad, siendo habitada inicialmente por las personas adineradas e influyentes de la época que deciden abandonar el centro histórico de la ciudad hacia el sector en donde estaban sus “huertos” y propiedades vacacionales.

A partir de este momento, “El Ejido” empieza a ser motivo de planificación por entidades de control, de tal manera que hasta la actualidad se han desarrollado y aprobado varios planes de ordenación urbanística con eje en el sector.

El Ejido inicialmente estaba destinado a ser la parte residencial de la ciudad, pero tras el desarrollo económico de la ciudad se fue concibiendo como una centralidad que acumulaba servicios y comercio, y poco a poco fue desplazando la vivienda tradicional y reemplazándola por actividades económicas. En el 2020 con el Surgimiento de la pandemia por COVID 19, ésta estructura espacial consolidada durante años, se vió alterada por las determinantes y restricciones establecidas por autoridades nacionales y locales, generando nuevamente un dinamismo con respecto a los usos de suelo. A pesar de esto, se sigue observando a “El Ejido” como aquella centralidad conocida antes de pandemia, debido a las características que presenta el sistema urbano para recuperarse ante ciertas perturbaciones.

En base a lo antes mencionado, el presente capítulo abarca el análisis y entendimiento de la configuración espaciales antes y post pandemia, sus semejanzas y diferencias analizadas en un estudio comparativo y las características de resiliencia del sistema urbano en base al área de estudio.

3.1. Análisis de la reestructuración de los usos de suelo antes y post pandemia causada por la COVID 19.

A. Antecedentes.

El sector de “El Ejido” históricamente ha sido concebido como una centralidad de comercio y servicios, cualidad que le otorga las actividades humanas que aquí se desarrollan, así como la ubicación de equipamientos urbanos de importancia para la provincia y la ciudad.

Desde sus inicios “El Ejido” ha sido considerado como un sector privilegiado que albergaba a la población de altos ingresos, personas ilustres y destacadas de la ciudad; para años más tarde, abarcar actividades económicas significativas, gracias a las cualidades físicas, paisajistas, ambientales, sociales y económicas que llamaron la atención de inversionista a esta zona, hasta finalmente convertirla en una centralidad económica para la ciudad.

Con el surgimiento de la pandemia por COVID 19 en el año 2020, la ciudad y especialmente este sector de la ciudad se vió afectada parcialmente tras la serie de medidas y restricciones para tratar de contener la propagación del virus, ya que el principal sector afectado fue el alimenticio y turístico, característica propia de la mayoría de actividades que en El Ejido se desarrollan; ocasionando así, en ciertas zonas del sector una reconfiguración espacial.

De esta manera se ha tornado importante el estudio de la configuración espacial del sector en dos períodos de estudio: antes y post pandemia. Para así, lograr entender cuáles fueron los cambios significativos que ocasionó la pandemia dentro del AE.

B. Metodología

Para el presente análisis se partió de una recolección de información primaria y secundaria por parte del grupo de tesis durante el periodo marzo-diciembre de 2022.

- Recepción de cartografía acerca de los usos de suelo de la ciudad de Cuenca del año 2019 por parte del grupo de investigación “Territorium”.
- Revisión y análisis de cartografía proporcionada.
- Análisis de información secundaria acerca de la limitación y usos de suelo del sector de estudio.
- Visita a campo y revisión de la delimitación del sector de “El Ejido”.
- Identificación de hitos importantes en el sector para establecer la posible delimitación del AE.
- Definición de un área específica de estudio.
- Preparación de encuestas y manuales para el levantamiento de información.

- Levantamiento de información en campo.
- Ingreso de resultados obtenidos.
- Depuración de información obtenida en campo.
- Producción de información con los principales análisis de interés para el estudio.
- Análisis de información primaria y secundaria obtenida para el AE.
- Comparación de información con respecto a los usos de suelo antes y post pandemia.
- Elaboración y revisión del documento.

Con el procesamiento de esta información se obtuvieron mapas, tablas, gráficos y cuadros estadísticos que permitan una mejor presentación y entendimiento del estudio realizado.

C. Aspectos conceptuales.

La elaboración de esta fase de estudio se base en los conceptos que se presentan a continuación:

- **Delimitación:** Acto de establecer los confines o límites de un ámbito, cuya naturaleza, función o sentido se ha fijado previamente. Este término puede ser entendido como el de significación más general, precisado como demarcación o deslinde (Zoido, et al., 2004).

- **Área de Estudio (AE):** Zona geográfica que sirve de referencia para contextualizar el problema, entrega los límites para el análisis y facilita su ejecución.

- **Hito Urbano:** Es un punto de referencia que ayuda a percibir mejor la ciudad y sentirla como algo bien identificado. Ayuda a situarse y orientarse en el espacio. Los hitos son detalles visuales que posibilitan la estructuración del plano mental; o también pueden formarse a partir de símbolos portadores de algunas significaciones. Pueden ser geográficos (relieve) o arquitectónicos (monumentos, estatuas o edificios).

El hito fue definido por Kevin Lynch en 1960, como un objeto físico definido y externo al observador. Junto con las sendas, bordes, distritos y nodos, el hito fue incluido en la metodología elaborada por el autor en torno a la percepción y legibilidad visual de la ciudad. (Zoido et al., 2000).

- **Uso de Suelo:** Es la destinación asignada a un suelo para aprovecharlo mediante actividades que los seres humanos realizan en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad en un determinado territorio o superficie. (Art.20, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016).

- **Unidad de uso:** Es la forma en la que se contabiliza el número de usos del suelo que está presente en un predio, es decir, puede haber diferentes actividades desarrollándose simultáneamente en el sitio.

- **Suelo Urbano:** El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados (LOOGTUS, 2016).

- **Manzana:** Es aquel espacio que está delimitado por vías, urbanizado y destinado a la edificación o a convertirse en un espacio libre urbano. Las manzanas constituyen la unidad básica de la morfología urbana y son un elemento básico para la definición del plano urbano (Zoido et al., 2000).

- **Predio:** Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral. (Taboada, 2016).

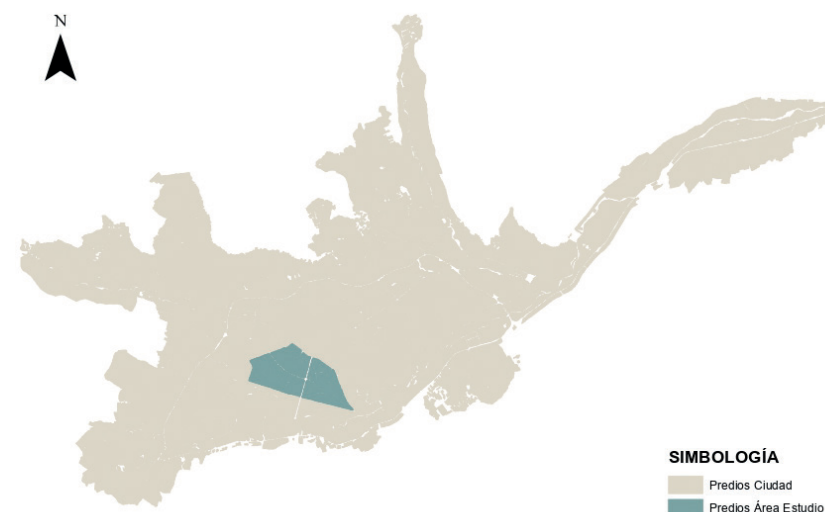
- **Centralidad:** Polígono multifuncional que acumula intensidad y variedad de alguna categoría de análisis.

- **Ejes-Centralidad:** Nivel de desagregación del polígono de la manzana (Frente de manzana) que acumula intensidad y variedad de alguna categoría de análisis.

D. Ubicación geográfica y delimitación del área de estudio.

El Ejido, está ubicada en la parte sur de la ciudad de Cuenca, entre los ríos Tomebamba y Yanuncay, caracterizada por una topografía plana; pertenece conjuntamente a las parroquias urbanas de Sucre y Huayna Cápac.

Gráfico 18. Ubicación Geográfica del área de estudio.



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

A partir de la revisión de la ubicación geográfica, la cartografía, el análisis de información primaria y secundaria recolectada y un acercamiento a campo al área elegida se procedió a la delimitación del Área de Estudio para la cual se tomó en cuenta algunas consideraciones:

- Incorporar territorios que partieron históricamente desde la fundación de El Ejido y en donde se encuentran emplazados equipamientos urbanos de importancia.

- Incorporar áreas del sector que soportan actualmente un proceso de renovación urbana y cumplen con características estéticas, ambientales y paisajistas.

De igual manera, se identificó y estableció hitos que ayudan al reconocimiento del área de estudio los cuales se determinaron con las avenidas más importantes que atraviesan el sector y elementos físicos claramente identificables, mismas que se detallan a continuación:

- **Hito 1:** Intersección entre las Av. Loja y Av. 12 de Abril.
- **Hito 2:** Intersección entre las Av. 12 de Abril y Av. Paucarbamba (Redondel José Peralta)
- **Hito 3:** Intersección entre las Av. Paucarbamba y Av. 10 de Agosto (Redondel de Gapal)
- **Hito 4:** Intersección entre la Av. 10 de Agosto y Av. Fray Vicente Solano
- **Hito 5:** Intersección entre las Av. 10 de Agosto y Av. Pichincha.
- **Hito 6:** Intersección entre las Av. Pichincha y Av. Loja

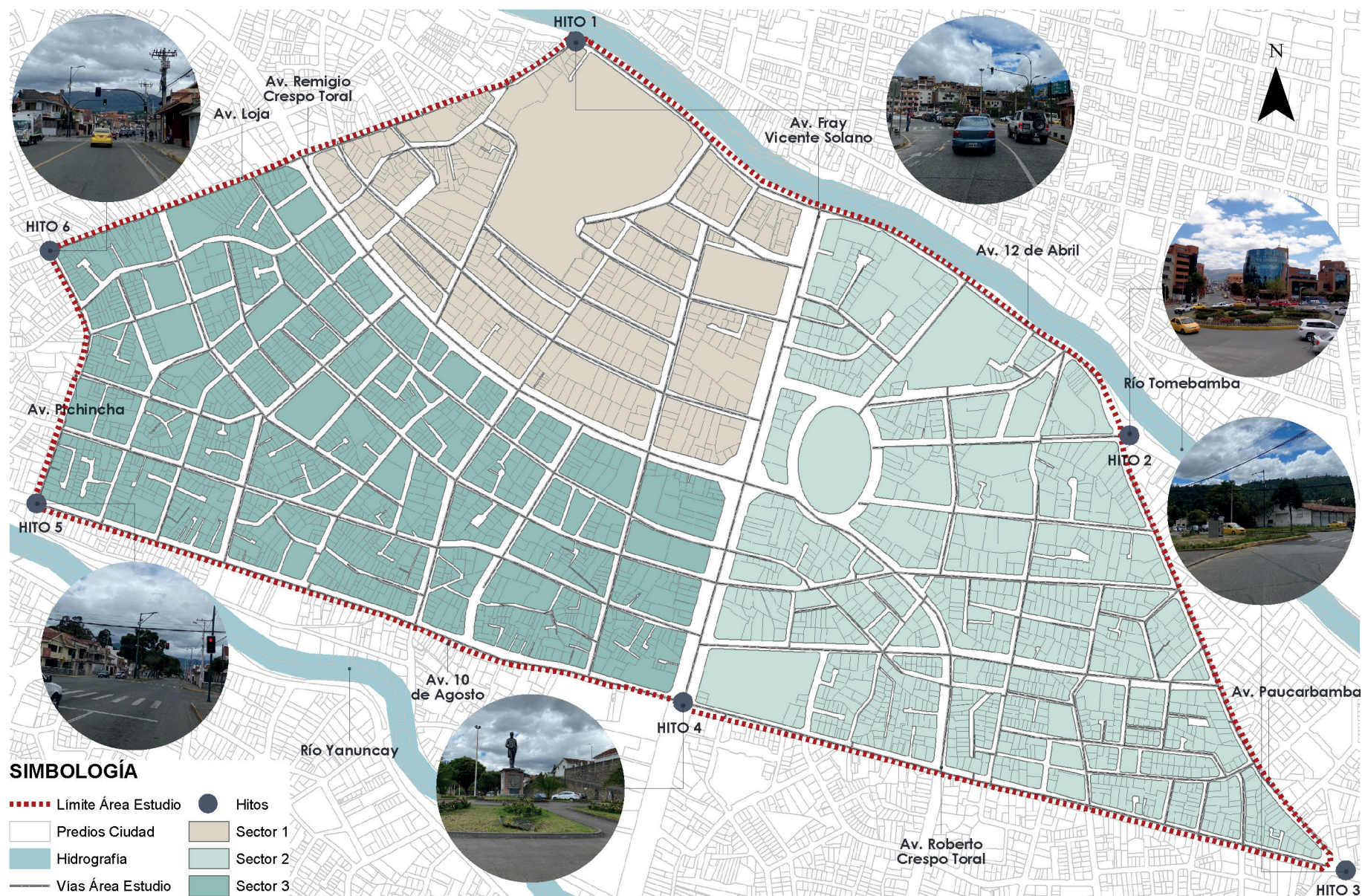
De esta manera el área de estudio incluye los predios comprendidos entre la Av. 12 de Abril - Av. Paucarbamba - Av. 10 de Agosto - Av. Pichincha y Av. Loja.; abarcando una superficie total de 224 ha que alberga a 163 manzanas y 3525 predios para el estudio.(Ver gráfico 19)

E. Sectorización

Con el objetivo de lograr un mejor nivel de análisis, se ha procedido a dividir el área de estudio en tres sub-sectores (Ver gráfico 19) , los cuales se detallan a continuación:

- **Sub-Sector 01:** Este es el sector mas pequeño, comprendido por las calles: Av. 12 de Abril - Av. Fray Vicente Solano - Av. Remigio Crespo y Av. Loja, con una superficie de 54 ha y abarca a 24 manzanas.
- **Sub-Sector 02:** Está comprendido entres las calles: Av. 12 de Abril - Av. Paucarbamba - Av. 10 de Agosto y Av. Fray Vicente Solano. Tiene una área de 87 ha y está constituido por 62 manzanas.
- **Sub-Sector 03:** Este sector esta comprendido por las calles: Av. Remigio Crespo - Av. Fray Vicente Solano - Av. 10 de Agosto - Av. Pichincha y Av. Loja, con una superficie de 83 ha y abarca a 77 manzanas.

Gráfico 19. Hitos y sectores establecidos en el área de estudio.



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

3.1.1. Estructura espacial de usos de suelo antes de pandemia

3.1.1.1. Antecedentes

El suelo constituye el soporte físico donde se desarrollan las actividades humanas, entender el comportamiento dinámico que tiene ayuda a la determinación de espacios idóneos para la ubicación y la implantación de ciertas actividades. Históricamente el sector de “El Ejido” ha sufrido transformaciones espaciales debido a aspectos sociales, culturales, educativos, y principalmente económicos, presentando una acumulación tanto en variedad como intensidad de usos; configurándolo de esta manera, en un sector privilegiado dentro de la ciudad.

Los usos de suelo no son estáticos, estos constituyen una variable dentro del sistema urbano que se encuentran en constante cambio, dependientes a las variables introducidas al entorno. Por tal motivo, es necesario estudiar la configuración espacial que ha tenido el sector de “El Ejido” previo al surgimiento de una perturbación como lo es la pandemia por COVID 19. Identificar los usos de suelo, estudiar las tendencias de ubicación y conformación dentro del sector, constituye un factor fundamental para comprender una posible reestructuración espacial.

El presente análisis basa su objetivo principal en el estudio y comprensión de usos de suelo registrado en un período previo al surgimiento de la pandemia y las tendencias a conformar centralidades de usos.

3.1.1.2. Metodología

La metodología empleada se basó en la cartografía y estudios proporcionados por el grupo de investigación “Territorium” de la Universidad de Cuenca; a partir de la cual, se instauró las siguientes fases para el desarrollo de análisis de interés a la presente investigación:

- Revisión de información secundaria proporcionada.
- Estudio de las categorías de usos de suelo identificadas.
- Identificación de centralidades generadas por unidad espacial [manzanas y frentes de manzanas (ejes)]
- Análisis de tendencias de ubicación de centralidades, según sectores de estudio.
- Utilización de software para el procesamiento de información
- Elaboración de mapas, gráficos y cuadros estadísticos.
- Redacción del documento.

3.1.1.3. Aspectos conceptuales

Los análisis detallados a continuación se basan en la conceptualización de los siguientes términos:

- **Comercio:** Hace referencia a un inmueble destinado al acceso público para transacciones de compra-venta.
- **Servicios:** Conjunto de actividades que responden a las necesidades de la población relacionadas con: alimentación, servicios profesionales, actividades de seguridad, financieros, industriales, transporte y comunicación, turismo y afines.
- **Vivienda:** Relacionada a la unidad mínima habitacional presentes en el área de estudio.
- **Zonas de transición:** Espacios determinados dentro de la ciudad en donde se puede encontrar diferentes usos del suelo: comercios, almacenes, industrias livianas y áreas residenciales degradadas socialmente (Burgess, 1925).
- **Manzana:** Es aquel espacio que está delimitado por vías, urbanizado y destinado a la edificación o a convertirse en un espacio libre urbano. Las manzanas constituyen la unidad básica de la morfología urbana y son un elemento básico para la definición del plano urbano (Zoido et al., 2000).
- **Ejes-Centralidad:** Nivel de desagregación del polígono de la manzana (Frente de manzana) que acumula intensidad y variedad de alguna categoría de análisis.

3.1.1.4. Análisis

El análisis de la estructura espacial de usos de suelo antes de pandemia contempla los siguientes aspectos:

A. Análisis de Centralidades por manzanas

Las centralidades se conciben como espacios multifuncionales y autosuficientes que acumulan ciertas unidades de uso de suelo pertenecientes a una categoría específica. Dentro de planificación urbana y específicamente la línea de investigación en la que se fundamenta este análisis resulta primordial ubicar las centralidades generadas antes de la presencia de la pandemia, para de esta manera identificar los cambios de usos de suelo y entender el proceso de reestructuración que ha sufrido el sector.

Con el objetivo de alcanzar un mayor nivel de estudio, el análisis se realizará se realizara por sub sectores, establecidos en: *apartado (E) Sub capítulo 3.1* del presente documento, en base a la información facilitada por el grupo de investigación “Territorium” sobre las centralidades de usos detectadas en el año 2019. A continuación se presenta los resultados obtenidos, con sus respectivos análisis:

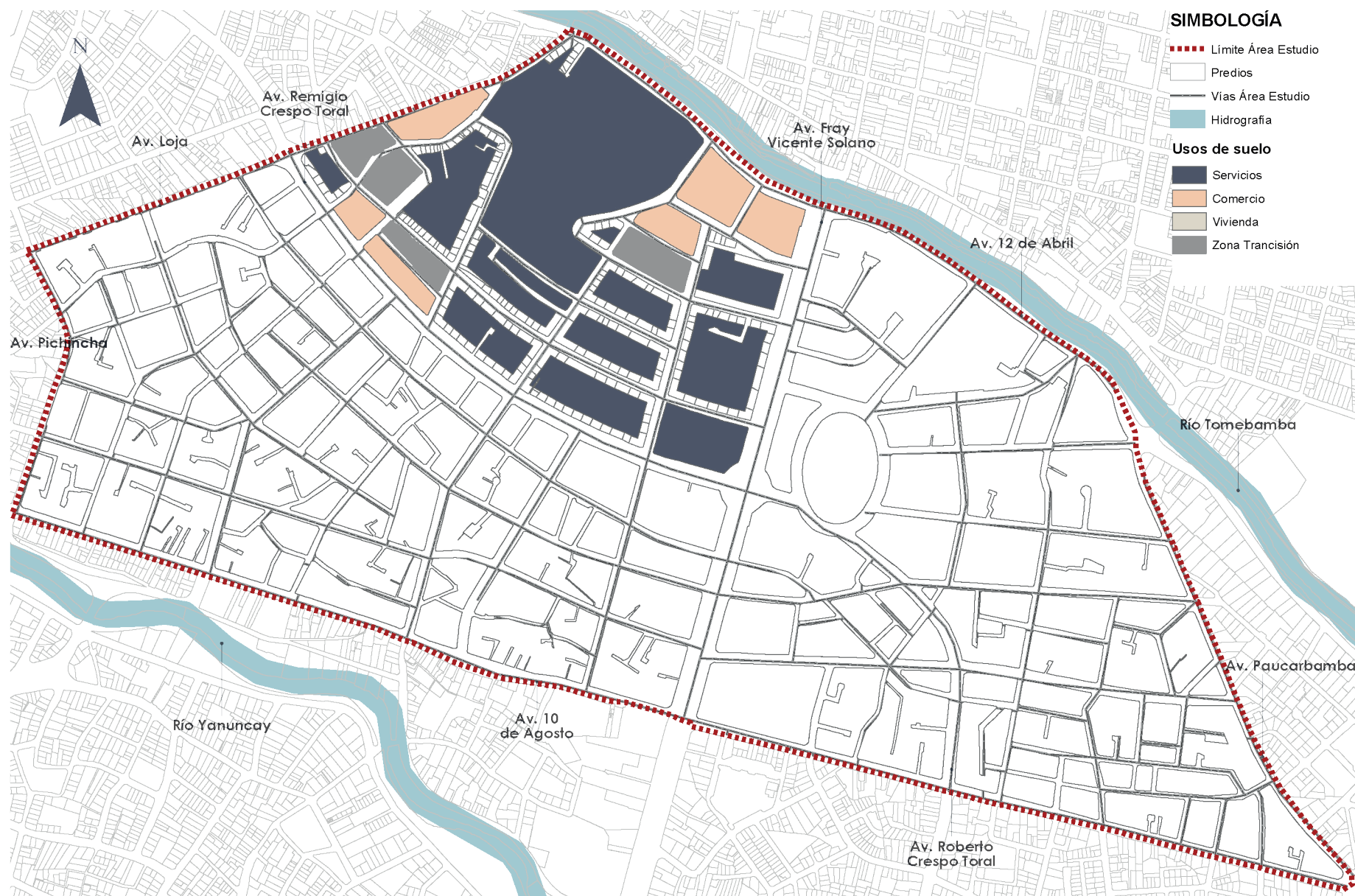
- **Sub-sector 01**

Se puede observar que predomina las centralidades de servicios dentro de este sub sector con un total de 13 unidades, valor que representa el 57 % del total de unidades contabilizadas. De igual forma la presencia de centralidades de comercio, con un porcentaje total del 26 % y la presencia de zonas de transición con un porcentaje del 17 %. Es importante hacer alusión a las centralidades de vivienda, las cuales no registran centralidades dentro del sub sector.

A partir de este análisis, podemos decir que el sub sector 01 muestra una fuerte tendencia a generar centralidades de comercio y servicios, acumulando un gran número de actividades económicas, aspecto que inferimos ha sido el causante para que el uso residencial del sub sector se vea desplazado y no acumule las unidades necesarias frente a los usos predominantes, cualidades que no le permitió generar centralidades de vivienda dentro del sector.

Un ejemplo de esto es que, a pesar de la presencia del condominio habitacional del IESS, situado en la Av. 12 de Abril y Av. Fray Vicente Solano, mismo que ocupa una unidad de análisis completa; este no genera relevancia en la unidad y destacan los usos que se prestan en las primeras plantas del condominio como tiendas de abarrotes, tiendas de tecnología, restaurantes, sodas bar, farmacias; concibiéndolo como una centralidad de comercio. Por otra parte también, el porcentaje de zonas de transición identificadas muestra la fuerte tendencia de actividades económicas/humanas varias en el sector, generando unidades en un estado de transición.

Gráfico 20. Centralidades por manzanas reconocidas en el sub sector 01 antes de pandemia



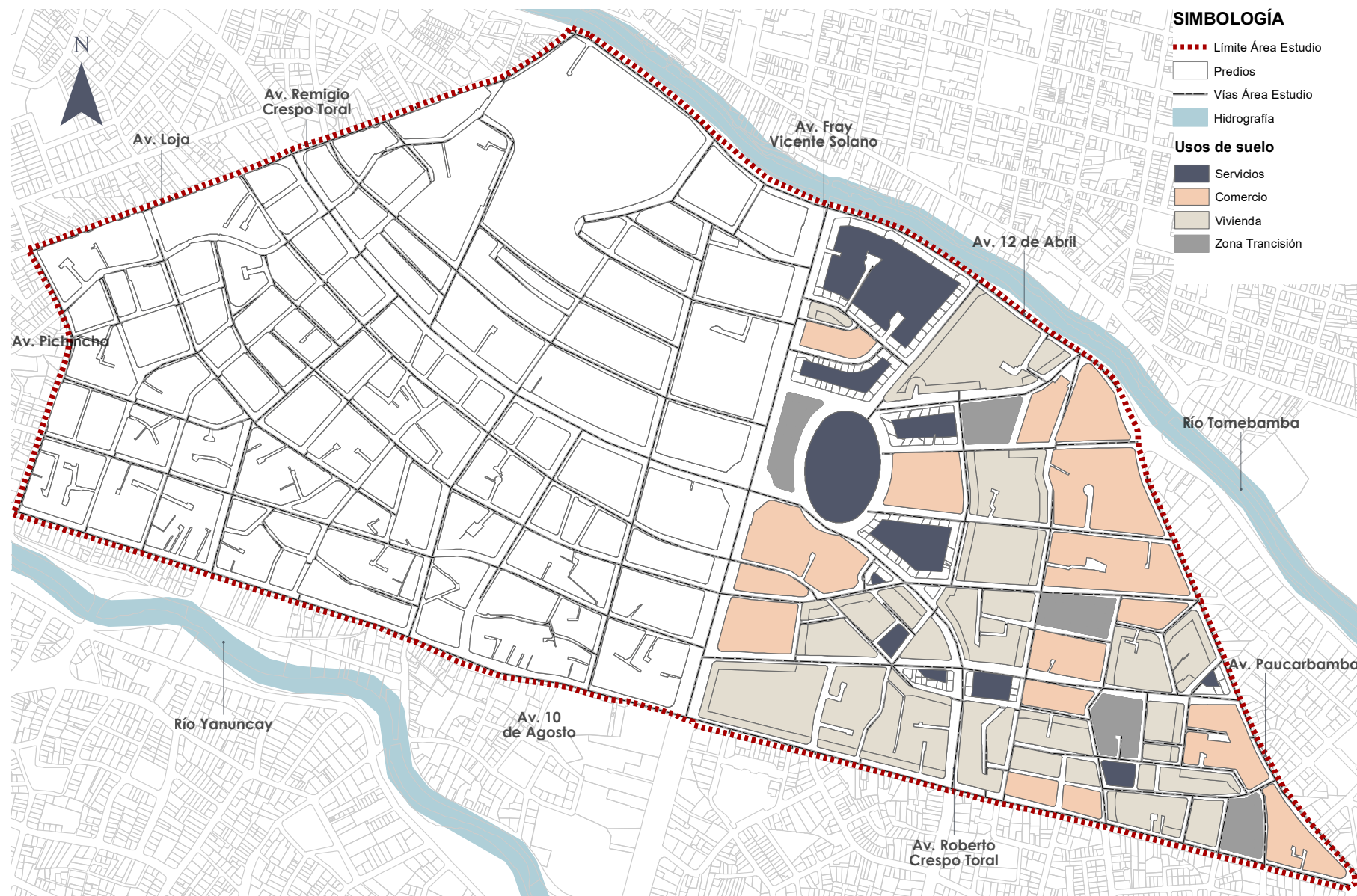
Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

- **Sub-sector 02**

En este sub sector podemos apreciar que prima las centralidades de vivienda con un total de 30 Unidades registradas, valor que representa 48 % del total. Seguido por las centralidades de comercio con 16 unidades, representando el 26 %; las centralidades de servicios con 12 unidades abarcando el 19 % y finalmente las zonas de transición con 5 unidades representando el 8 % del total.

A partir de esto, podemos decir que este sub sector representa una centralidad de vivienda dentro de la zona y que la dinámica de estructura espacial concibe la residencia como uso principal; de igual forma cuenta con presencia de centralidades de comercio y servicios, actividades que complementan el uso principal que caracteriza a este sub sector. Por otra lado el porcentaje de unidades que acumulan centralidades de zonas de transición es bajo, lo que demuestra de igual forma que existen actividades específicas, mismas que no acumulan variedad dentro de las unidades de estudio.

Gráfico 21. Centralidades por manzanas reconocidas en el sub sector 02 antes de pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

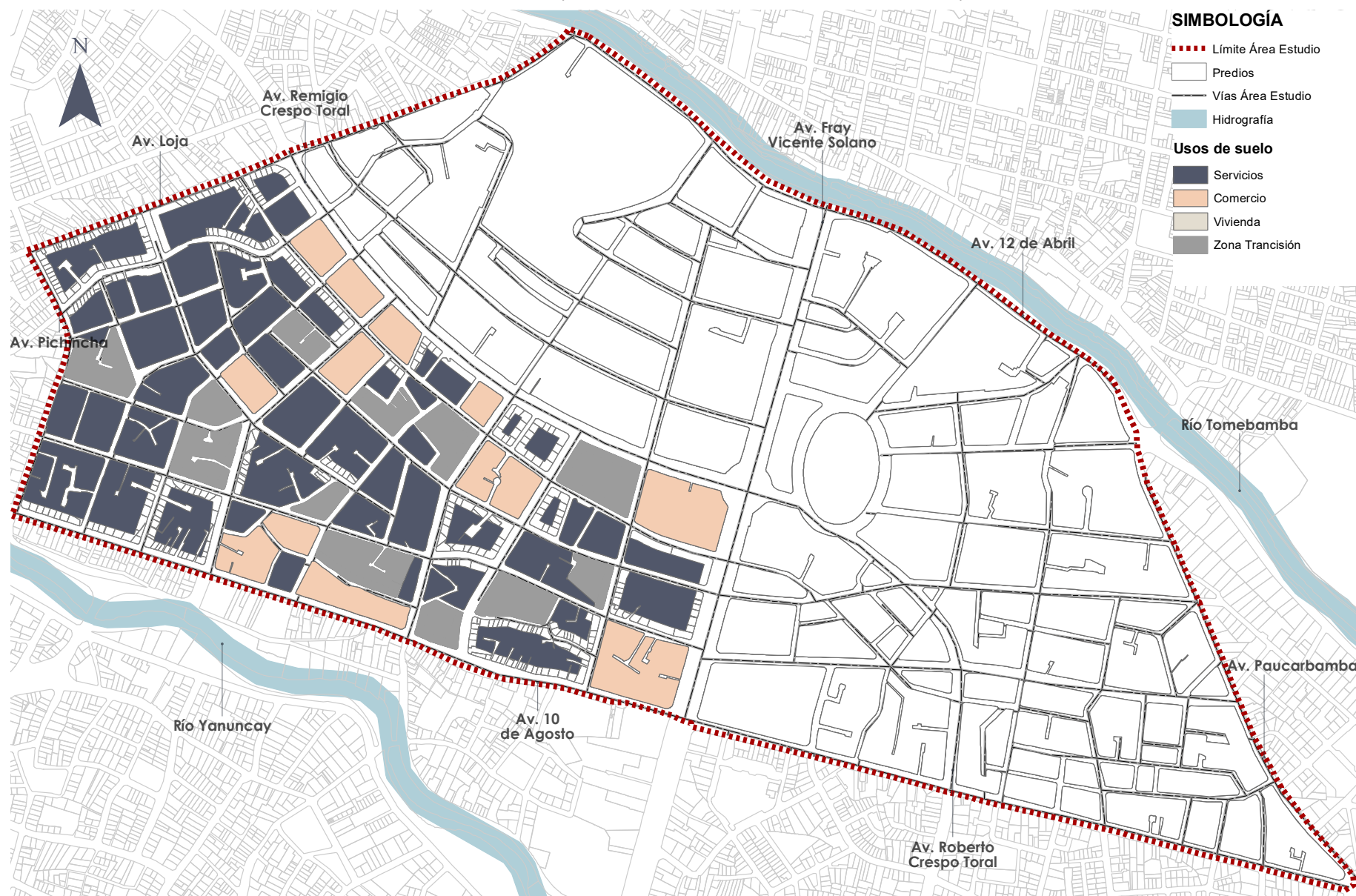
- **Sub-sector 03**

En este sector la centralidad predominante corresponde a la de servicios con un total de 52 unidades, valor que representa el 68 % del total, seguido por la centralidad de comercio con el 17% y finalmente la centralidad correspondiente a zonas de transición que representa el 16 %. Como en el sub sector 01 la categoría de vivienda no acumula centralidades.

Se puede notar la presencia de flujo económico alto en este sector, por la presencia de centralidades de servicios, lo que hace posiblemente que la población tienda a ubicar sus oficinas y centros de atención en esta zona, debido al alto flujo de personas y las condiciones económicas que presentan.

Así también las centralidades de comercio demuestran un alto índice de actividades económicas, cualidad que corrobora la primera hipótesis planteada demostrando intensidad de uso de suelo económico-comercial; y finalmente la conformación de zonas de transición, demuestra que el sub sector acumula variedad de usos dentro de cada unidad de análisis, situación que no permite que predomine una actividad específica sobre todas las demás. Pudiendo concluir de esta manera, que el sub sector 03 representa una centralidad económica dentro del área de estudio, demostrado intensidad y variedad de usos representando centralidades de comercio y servicios importantes para la zona, cualidad ligada a la ubicación privilegiada y a la concepción histórica que ha tenido el sector.

Gráfico 22. Centralidades por manzanas reconocidas en el sub sector 03 antes de pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

B. Análisis de Centralidades por ejes

Las vías son elementos atractores de actividades, cuya dinámica tiende a generar en torno a ellas la concentración de actividades que dan lugar a ejes comerciales y de servicios. Para el desarrollo del presente análisis se estudio e interpretó la información proporcionada por el grupo de investigación “Territorium”, teniendo como únicas centralidades reconocidas las de **Comercio-Servicios**; mismas que se analizarán por sub sectores establecidos en el apartado (E) Subcapítulo 3.1 del presente documento. A continuación se describe los resultados de las interpretaciones realizadas:

• Sub sector 01

Al analizar el sub sector 01 se contabilizaron 35 unidades que representan el 29% del total de ejes, siendo el segundo sector que más unidades de centralidades acumula, a pesar de ser el sector que abarca el área mas pequeña, demostrando que existe un alto flujo de actividades económicas y de servicios en este sub sector.

La mayoría de centralidades las encontramos a lo largo de la Av Remigio Crespo, concebida históricamente como un eje vial económico en donde se distribuyen varias actividades de comercio y servicios; de igual manera la Av. Remigio Tamariz Crespo muestra en toda su extensión una cantidad considerable de centralidades. Es importante también notar que existen ejes que no acumulan centralidades, característica que asumimos, se debe a la variedad de usos registrados, lo que he hecho que no predomine alguna actividad en este sector.

• Sub sector 02

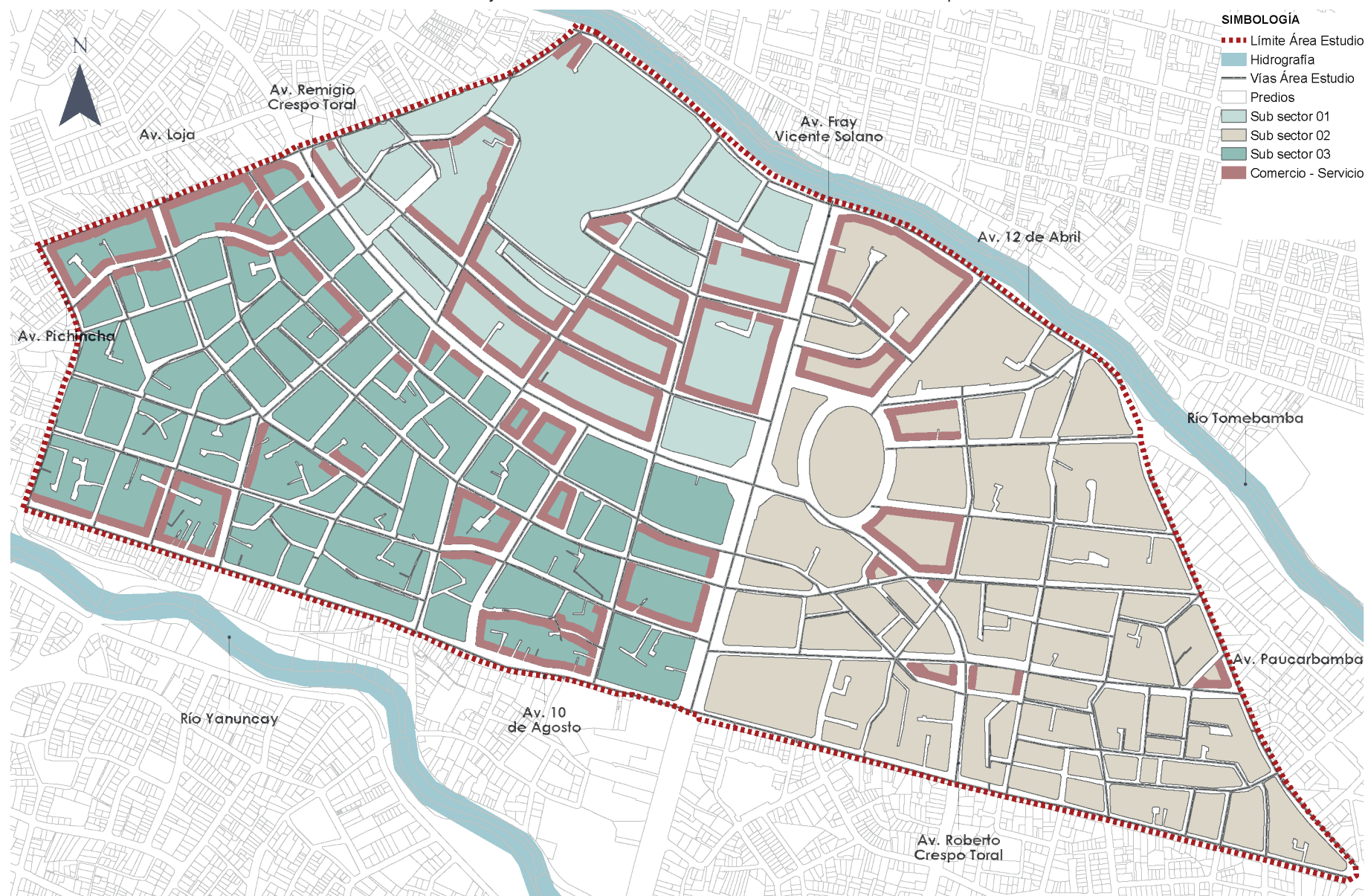
El sub sector acumula un total de 26 ejes de centralidades, valor que representa el 21%, siendo el sector que acumula una menor cantidad de ejes de centralidad; a pesar de esto, se identifican unidades que marcan esta centralidad especialmente alrededor de cuatro manzanas, las cuales son:

- Av. 12 de Abril-Av. Fray Vicente Solano-calle Tadeo Torres-calle Federico Malo
- Calle Jose Alvear-Av. Fray Vicente Solano-calle Florencia Astudillo-calle Federico Malo-calle Tadeo Torres
- Florencia Astdillo-Av. Del estadio-Av. Jose Peralta
- Av. Manuel J. Calle-Alfonso Cordero-Miguel Cordero-Roberto Crespo Toral

• Sub sector 03

El 50 % de ejes de centralidades identificadas a lo largo del sector se encuentran en el sub sector 03, lo que demuestra que es el sector que mayor cantidad de servicios tanto generales como profesionales, comercios y actividades afines a la vivienda acumula por frente de manzana; característica que se ve sustentada ya que de un total de 122 ejes, 61 se encuentran en este sector, marcando una tendencia considerable sobre el resto de sub sectores analizados. La mayoría de ejes que representan centralidades de comercio y servicios se encuentran distribuidos a lo largo de la Av. Loja, Av Remigio Crespo y Av. 10 de Agosto; avenidas representativas del área de estudio y en las cuales se desarrolla un proceso económico de importancia, debido a la cantidad de comercios y actividades que abarca.

Gráfico 23. Ejes de Centralidades reconocidas en el área de estudio antes de pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

3.1.2. Estructura espacial de usos de suelo post pandemia

3.1.2.1. Antecedentes

El Ejido de la ciudad de Cuenca es un sector que desde los primeros años de su conformación ha albergado una diversidad de usos, representando una nueva centralidad en cuanto al comercio y servicios de la ciudad; motivo por el cual, se ha convertido en una zona de interés de técnicos y entidades municipales para una correcta planeación y ordenación urbanística.

Partiendo de este contexto y tras el surgimiento de la pandemia por el virus de COVID 19 entidades tanto nacionales como municipales buscando salvaguardar la seguridad de los habitantes, elaboraron e impusieron restricciones para tratar de contener la expansión del virus. La más severa fue el confinamiento masivo por un par de meses que involucró la restricción a la libre movilidad y a la agrupación social. Estas medidas tuvieron un impacto heterogéneo en las diferentes zonas de una ciudad, dependiendo de la dinámica de actividades y variedad de usos que acumulaba un predio y a la vez la zona; los mismos que a partir de las medidas impuestas por el gobierno nacional y local limitaron el desarrollo habitual de sus actividades.

En base a este hecho y tras un análisis inicial se pudo detectar de manera preliminar el cambio de usos de suelo en las áreas más concurridas de la ciudad, siendo uno de los principales “El Ejido”, motivo por el cual se ha llevado a cabo el presente análisis y se han adoptado determinados criterios para su elaboración, entre los cuales tenemos:

- Analizar los usos de suelo en las áreas inmediatas a los principales equipamientos del sector y determinar la intensidad y variedad de usos de suelo registrados en la actualidad, para entender la tendencia de conformación de centralidades en las diferentes partes del área de estudio.

- Inventariar de manera detallada los usos de suelo registrados a partir de las visitas a campo, para posteriormente poder realizar análisis comparativos y entender el comportamiento de reestructuración que puede haber atravesado el sector.

- Establecer pautas de análisis de manera similar a las seguidas para el estudio del año 2019, con el fin de obtener unidades espaciales de análisis homogéneas y facilitar los estudios comparativos de usos de suelo.

3.1.2.2. Metodología

La realización de este trabajo investigativo comprende un estudio cuantitativo espacial, cuyo proceso lleva consigo el desarrollo de las siguientes actividades:

- Preparación de encuestas y manuales para el levantamiento de información.
- Levantamiento de información primaria durante el período Marzo-Septiembre 2022.
- Digitalización de información recolectada en software específicos (ArcGis, Excel, Access) codificando cada unidad de uso de suelo registrada.

- Depuración de información y análisis .

- Elaboración de mapas y gráficos que simbolicen los resultados obtenidos.

La metodología instaurada dejó como resultado una base de datos que contabiliza un total de 163 manzanas, 3525 predios y 657 frentes de manzana; a partir de las cuales, se realizó un análisis detallado; para lo cual hemos segmentado a los usos identificados en categorías, agrupándolas según la similitud en las actividades desarrolladas y codificándolos de igual manera. Obteniendo así, las siguientes categorías de análisis de usos de suelo urbano en “El Ejido”:

- » Vivienda
- » Equipamientos (urbano mayores y comunitarios)
- » Comercio
- » Servicios personales y afines a la vivienda
- » Servicios generales
- » Producción de bienes
- » Gestión y administración
- » Predios vacantes y en construcción

3.1.2.3. Aspectos Conceptuales

Los análisis detallados a continuación se basan en la conceptualización de los siguientes términos:

- **Equipamiento:** Se refiere al conjunto e instalaciones y servicios necesarios para la prestación de servicios públicos como: la educación; la salud; el aprovisionamiento; el deporte; lo cultural; el culto y afines.

- **Casa/Villa:** Edificación con fines de vivienda, organizada en una o dos plantas.

- **Edificio Residencial:** Edificación en altura, cuya construcción tiene más del 50 % de su superficie destinada a vivienda familiar o residencia colectiva. (RE, 2015)

- **Ingreso a Urbanización Residencial:** Frente de predio que marca el ingreso a un conjunto de edificaciones con fines residenciales.

- **Servicios personales:** Son los usos relacionados con las demandas de servicios específicos de las personas, tomadas individualmente como a grupos familiares y de las actividades de la vivienda.

- **Producción de bienes:** Describe las actividades vinculadas al procesamiento de los recursos renovables y no renovables a pequeña y mediana escala.

- **Gestión:** Usos referidos a gestión tanto pública como privada, presentes en el área de planeamiento.

- **Predios vacantes:** Hace referencia al bien inmueble que no registra alguna actividad o uso.

3.1.2.4. Análisis

El análisis de la estructura espacial de usos de suelo post pandemia contempla los siguientes aspectos:

A. Análisis de variedad e intensidad de usos de suelo

A partir de la base de datos establecida y empleando el software ArcGis, se aplican herramientas de geoprocésamiento para realizar el análisis de comportamientos de los usos de suelo:

- Teniendo en cuenta las categorías de usos de suelo establecidas, se elaboró una tabla de información en donde se detalla: la codificación utilizada, el número de unidades presentes en cada predio y la utilización de suelo (usos); misma que fue enlazada a la cartografía base mediante la opción Join; como resultado se obtuvo una tabla de información completa.
- Luego, con la ayuda de la herramienta *Dissolve*, se clasificó la información dependiendo de la categoría a la que pertenece y al análisis de estudio a realizar; teniendo en cuenta que, para el análisis de intensidad, se sumó (*Sum*) las unidades de cada categoría y para el análisis de variedad, se contó (*Count*) las unidades presentes en cada una de ellas. Obteniendo como resultado un shape de puntos independiente para cada categoría.

- Por consiguiente, se empleó la herramienta de interpolación IDW, basada en una operación matemática de potencia, que permite controlar la significancia de distancia alrededor de los valores de entrada. Como resultado, se obtuvo un formato raster para cada categoría de análisis, que representa el flujo de intensidad y variedad alrededor de la unidad de suelo, información presentada en intervalos de valores.

- Se elabora una tabla que expone la descripción del uso de suelo, las unidades contabilizadas para cada una de ellas y el porcentaje que representa en relación a las unidades totales.

- Finalmente, mediante la aplicación de información de atributos geográficos (shape) obtenidos a partir de las etapas descritas anteriormente se elaboran mapas y gráficos ilustrativos; mismos que son estudiados a la par con observaciones tomadas durante el levantamiento de información para la redacción del documento.

De esta manera, presentamos los resultados obtenidos para cada categoría de usos de suelo, siendo importante acotar para un mejor entendimiento de los mapas que ilustran el comportamiento de variedad e intensidad de usos, están representados por tonalidades mas fuerte en aquellas espacios que demuestran estos comportamientos.

• Vivienda

El Ejido desde sus inicios de conformación fue concebido como una zona residencial y luego de procesar y analizar la información se reafirma lo planteado, ya que existen 2360 predios que presentan este uso de suelo, valor que representa el 66.95% del total de predios levantados. En la indagación de esta categoría cabe recalcar que se han incluido frentes de predios destinados como ingresos a urbanizaciones residenciales, edificios residenciales y predios con uso directo de vivienda. (Ver tabla 3)

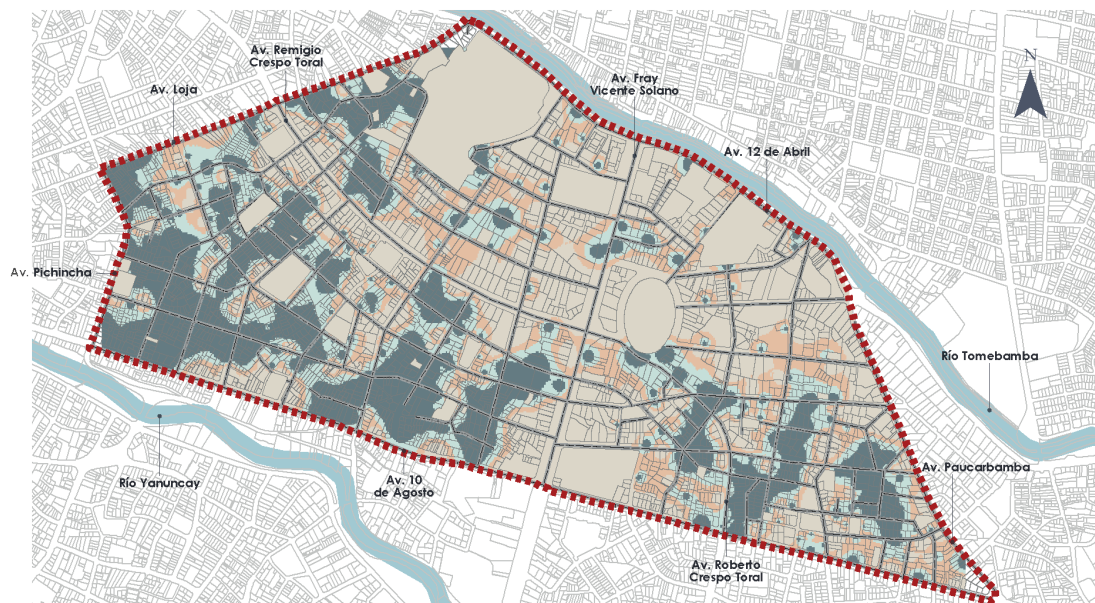
Cabe destacar que gran parte de predios que abarcan este uso, presentan una combinación con otros usos generalmente de comercio. En ese caso, al referirnos al ingreso a las viviendas, podemos acotar que los predios cuentan con una buena planeación y diseño ya que casi en su totalidad cuentan con un ingreso independiente. En cuanto al análisis de intensidad (Ver gráfico 24) podemos ver que la zona residencial con mayor intensidad es la del sub sector 03 comprendida por las calles: Av. Remigio Crespo - Av. Fray Vicente Solano - Av. 10 de Agosto - Av. Pichincha y Av. Loja. En cuanto a la variedad, como muestra el gráfico 25 podemos observar que el sector muestra pocos índices de variedad ya que priman únicamente las tipologías de viviendas descritas en la *tabla 3*.

Tabla 3. Unidades de uso de suelo registradas

Descripción	Unidades	
	N °	%
Casa/Villa	2251	95%
Ingreso a Urbanización Residencial	19	1%
Edificio Residencial	90	4%
Total	2360	100%

Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

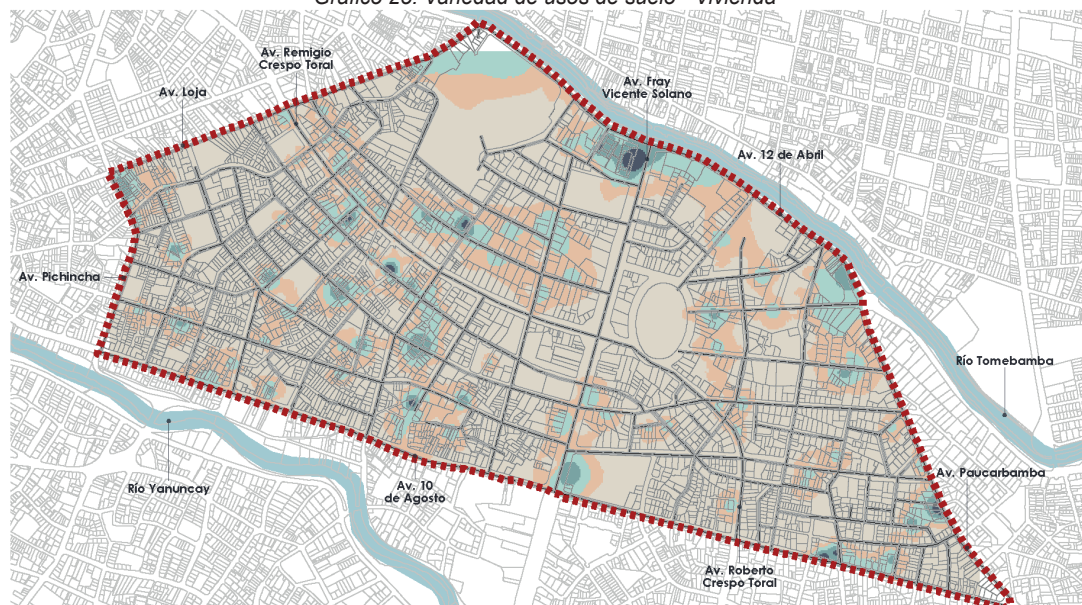
Gráfico 24. Intensidad de usos de suelo - Vivienda



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

Gráfico 25. Variedad de usos de suelo - Vivienda



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

• Equipamientos

Actualmente en el área de estudio se registran 75 equipamientos, de los cuales 10 corresponden a equipamientos urbanos mayores, entre los que se encuentran el Ecu 911, Consejo de seguridad ciudadana, el Estadio Alejandro Serrano Aguilar, Museo de Medicina, la Universidad de Cuenca campus central, Centros Humanitarios y centros de atención a la mujer y la familia; por otra parte se registran 65 equipamientos urbanos menores de alcance barrial o parroquial entre los que se inventarían guarderías, escuelas, colegios de la zona, clínicas de atención humana y animal, iglesias católicas y evangélicas, centros culturales, parqueaderos públicos entre otros (*Ver tabla 4*) equipamientos importantes que aportan dinamismo, a la vez que sirven de puntos articuladores y reestructuradores para sus áreas de influencia. Como muestra el gráfico (26) existe una intensidad de equipamientos, específicamente a lo largo de la Av. 12 de Abril, Paucarbamba y el sector del estadio, ejes articuladores que abarca grandes equipamientos y marca un punto de contraste. Por otro lado, al observar el gráfico (27) podemos observar que existe poca variedad de equipamientos ya que la mayoría de estos se encuentran emplazados en zonas que guardan relación unos con otros, por ejemplo, a nivel educativo: la universidad de Cuenca y el colegio Benigno Malo, sector que gran afluencia de usuarios, característica que predispone el emplazamiento de nuevos usos que complementen los principales.

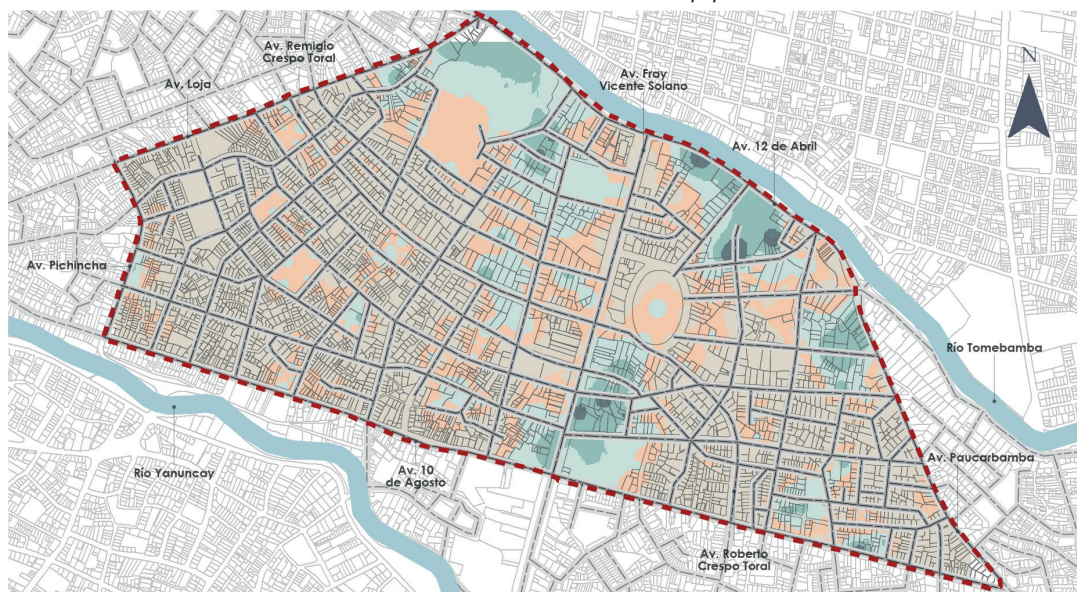
Tabla 4. Unidades de uso de suelo registradas

Descripción	Unidades	
	N °	%
Educación Urbano Mayor	10	4,33%
Asistencia Social	3	1,30%
Cultural	2	0,87%
Recreación	1	0,43%
Seguridad Pública	4	1,73%
Educación Comunitaria	37	16,02%
Salud Humana	29	12,55%
Salud Animal	11	4,76%
Salud Humana Mayor	3	1,30%
Guardería	13	5,63%
Centro Cultural	4	1,73%
Culto	6	2,60%
Parqueaderos Públicos	108	46,75%
Total	231	100%

Fuente: Grupo de tesis.

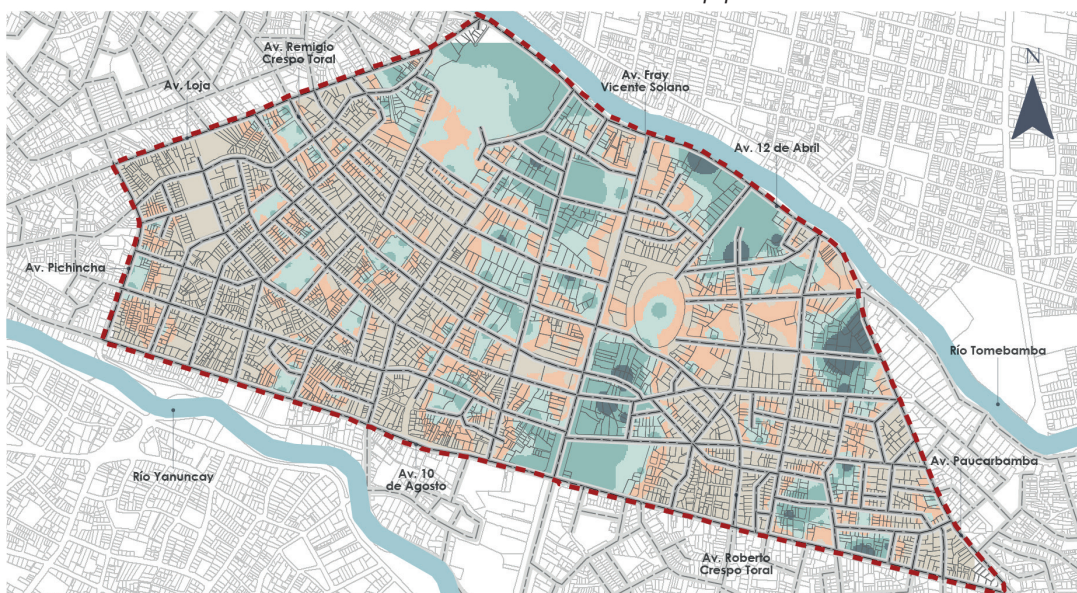
Elaboración: Propia.

Gráfico 26. Intensidad de usos de suelo - Equipamientos



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

Gráfico 27. Variedad de usos de suelo - Equipamientos



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

• Comercio

A lo largo del tiempo la ciudad, los habitantes y las actividades que desarrollan han sido puntos importantes en la estructuración del territorio, la cercanía y las actividades que complementen unas a otras han ocasionado una dinámica constante, cambiante e interrelacionada. En base a este contexto y según lo establecido en el normativa vigente que regula los usos principales y complementarios asignados para “El Ejido” describen el comportamiento actual, ya que se presenta como una zona de centralidades variadas y por consiguiente abarca comercios que complementan las actividades desarrolladas inicialmente (Residencia, Equipamientos, etc.), tal como lo muestra la tabla (*Ver tabla 5*), abarcando un total de 469 predios dedicados al comercio. Es de vital importancia señalar, el emplazamiento del centro comercial “Millenium Plaza” el primer centro comercial de la ciudad. Al analizar la intensidad de usos de la presente categoría, como muestra el gráfico (*Ver gráfico 28*) existe una notable intensidad de las mismas en espacios cercanos a los principales equipamientos y avenidas, como lo es el centro comercial “Millenium Plaza”, que acumula un número importante de comercios en su interior, así como la ubicación de otros en sus alrededores, la Av. Remigio Crespo, concebido como un eje importante de comercio en la ciudad; mientras que la variedad (*Ver gráfico 29*) se presenta de manera más notable en la Av. Loja, al ser un espacio cercano a la universidad de cuenca, el tramo comprendido entre las calles Alfonso Cordero y José Peralta por la presencia del Complejo Judicial del Azuay y el centro comercial “Millenium Plaza” y la Av. Remigio Crespo, acumulando variedad de usos para satisfacer la necesidad de los estudiantes, profesionales y población en general que concurre diariamente.

Tabla 5. Unidades de uso de suelo registradas

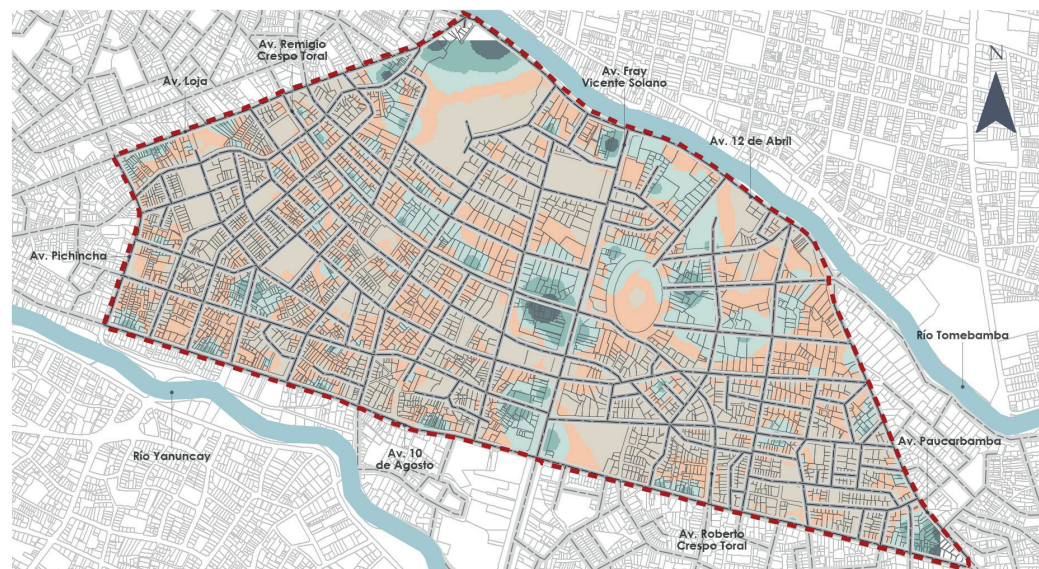
Descripción	Unidades	
	N °	%
Tienda de Abarrotes	74	15,8%
Minimercados	18	3,8%
Distribuidora de Lácteos	1	0,2%
Distribuidoras de Cárnicos	3	0,6%
Panaderías	20	4,3%
Pastelerías	5	1,1%
Farmacias	39	8,3%
Bazares	18	3,8%
Papelerías	7	1,5%
Centros de copiado de documentos, planos y cortado con láser	16	3,4%
Depósitos de distribución de cilindros de gas	1	0,2%
Fruterías	5	1,1%
Distribuidoras de Mariscos	5	1,1%
Cafeterías y Panaderías	1	0,2%
Tiendas de Granos Secos	3	0,6%
Tiendas de Frutos Secos	2	0,4%
Industrias de Alimentos	7	1,5%
Centros comerciales en general	6	1,3%
Almacenes de artesanías	3	0,6%
Almacenes de ropa confeccionada en general	38	8,1%
Almacenes de textiles	8	1,7%
Almacenes de muebles	6	1,3%
Almacenes de electrodomésticos	3	0,6%
Almacenes de música y de instrumentos musicales	1	0,2%
Almacenes de colchones	8	1,7%
Supermercados	5	1,1%
Almacenes de juguetes	1	0,2%
Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes	5	1,1%
Almacenes de plásticos	2	0,4%
Almacenes de tecnología	23	4,9%

Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas	2	0,4%
Almacenes de decoración para el hogar	17	3,6%
Almacenes de bisutería	1	0,2%
Joyerías y relojerías	2	0,4%
Ópticas	8	1,7%
Floristerías y venta de plantas	7	1,5%
Perfumerías y cosméticos	7	1,5%
Productos naturales	8	1,7%
Almacenes de motos y bicicletas	35	7,5%
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general	4	0,9%
Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial	1	0,2%
Almacenes de equipos y suministros para: saneamiento de aguas.	3	0,6%
Almacenes de bombas de agua y repuestos	1	0,2%
Almacenes de equipos de sonido	1	0,2%
Almacenes de equipos y suministros para oficina	3	0,6%
Almacenes de materiales y elementos de construcción en general	6	1,3%
Depósitos de madera	1	0,2%
Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas	2	0,4%
Almacenes de granito	2	0,4%
Almacenes de Pisos Flotantes y Laminados	1	0,2%
Ferreterías	10	2,1%
Almacenes de productos cerámicos para la construcción	7	1,5%
Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos	4	0,9%
Almacenes de alfombras	1	0,2%
Almacenes de artículos y químicos para laboratorio	1	0,2%
Total	469	100%

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

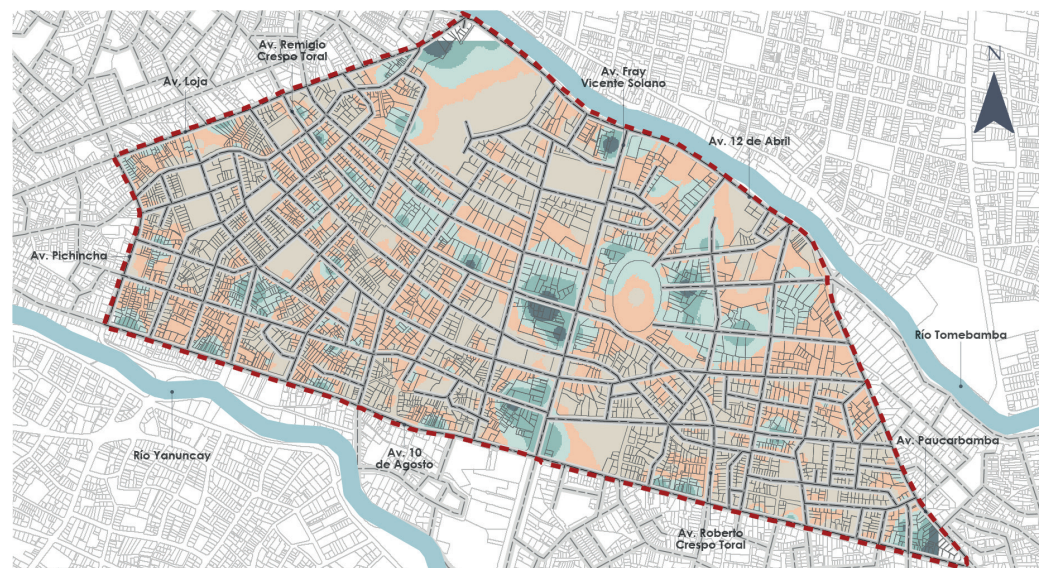
Gráfico 28. Intensidad de usos de suelo - Comercio



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

Gráfico 29. Variedad de usos de suelo - Comercio



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

• Servicios personales y afines a la vivienda

Los servicios personales más destacados son salones de bellezas, spas, mecánicas automotrices, etc. (*Ver tabla 6*)

Los usos de esta categoría en algunos casos albergan un predio independientemente, pero la mayoría combinan usos especialmente con vivienda, ya que se presume que los habitantes de estos predios instauran estos servicios como una fuente extra de ingresos económicos. En cuanto a la intensidad, (*Ver gráfico 30*) existe muy pocos servicios acumulados a excepción de las calles que interceptan la Av. Remigio Crespo, y la calle Carlos Julio Matovelle que acumula servicios de belleza, spa y gimnasios; por otro lado al análisis la variedad de usos podemos observar que se presenta en los predios con frente a la av. 10 de agosto, sector de la Universidad de Cuenca, Av. Loja y sector del estadio (*Ver gráfico 31*)

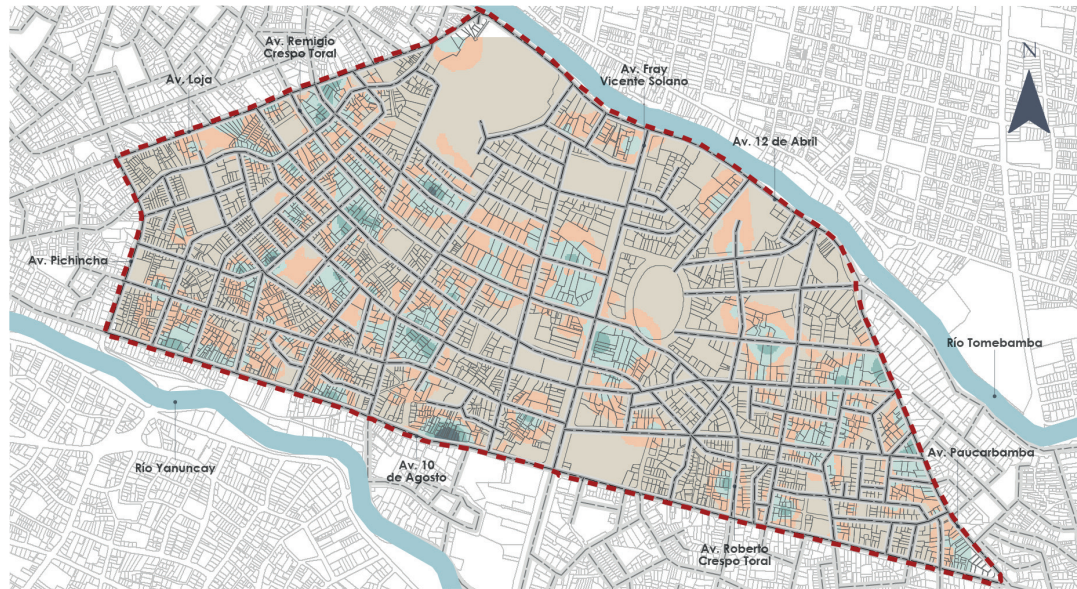
Tabla 6. Unidades de uso de suelo registradas

Descripción	Unidades	
	N °	%
Locales de Belleza	65	39%
Talleres de electricistas	3	2%
Talleres de reparación de electrodomésticos	2	1%
Talleres automotrices	9	5%
Mecánicas automotrices	20	12%
Cajeros Automáticos	9	5%
Salas de masajes y Gimnasios	7	4%
Cosedoras y Reparadoras	5	3%
Academia de Barbería	1	1%
Agencia Inmobiliaria	4	2%
Baños sauna y turco (Spa)	32	19%
Laboratorios y estudios fotográficos	1	1%
Salas de velaciones	1	1%
Lavanderías y tintorerías	9	5%
Total	168	100%

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

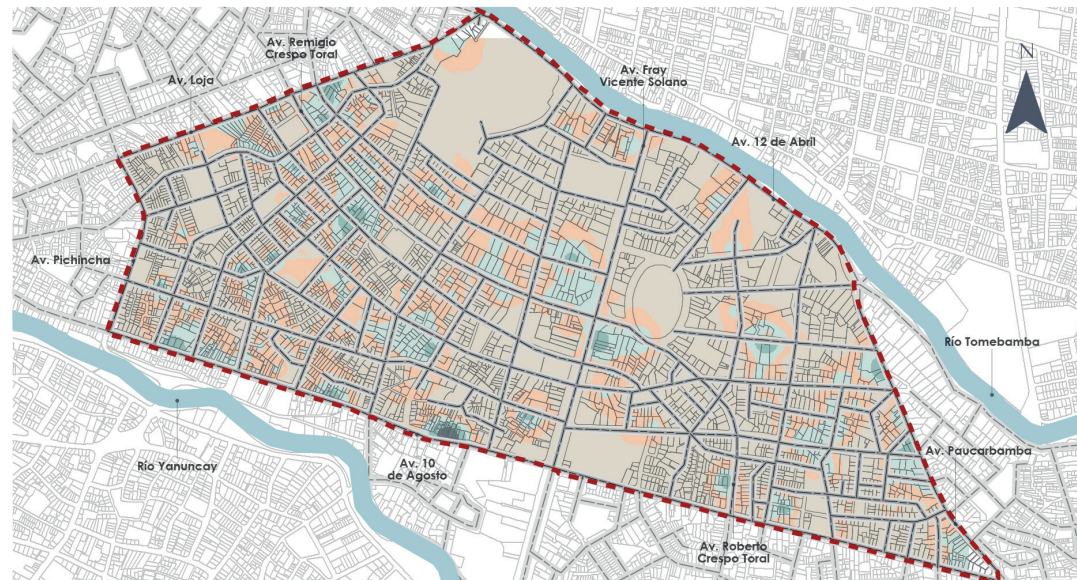
Gráfico 30. Intensidad de usos de suelo - Servicios personales y afines a la vivienda



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

Gráfico 31. Variedad de uso de suelo - Servicios personales y afines a la vivienda



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

• Servicios generales

Se registraron 821 predios correspondientes a esta categoría de uso de suelo; entre los más representativos se encuentran los servicios de alimentación, restaurantes con un total de 225 que representan el 27.4% del total de los servicios; así también, se registraron servicios financieros varios, los mismos que se encuentran descritos en la tabla 7.

De igual manera, como muestra el gráfico 32, existe un nivel alto de intensidad, especialmente cerca de equipamientos de salud como lo son: clínica “Santa Inés”, “Santa Na”, etc; que acumulan en sus áreas de influencia inmediata servicios profesionales que complementen su uso, como laboratorios clínicos, consultorios médicos y odontológicos, centros dermatológicos y gerontológicos, etc.; de la misma manera por la presencia del Complejo Judicial del Azuay, se emplazan servicios profesional afines al área como consultorios jurídicos, notarias, oficinas independientes, entre otros. Por otra parte, la presencia de las oficinas de Servicios de rentas Internas en la Av. Remigio Crespo, llama la atención para el establecimiento de servicios profesionales de asesores contables. En cuanto a la variedad de usos, de igual forma la presencia de equipamientos, marca un eje detonante al establecimiento de servicios personales y afines a los usos principales, espacialmente espacios concebidos como centralidades de servicios, como lo es la Av. Remigio Crespo, Av. 10 de agosto, Av. 12 de abril, Av. José Peralta, Av. Loja y Av. Paucarbamba (Ver gráfico 33). Así también es importante, mencionar que estos sectores que acumulan una variedad de usos de servicios cumplen con la normativa vigente, al establecer usos compatibles y afines al servicio principal establecido en la normativa reguladora.

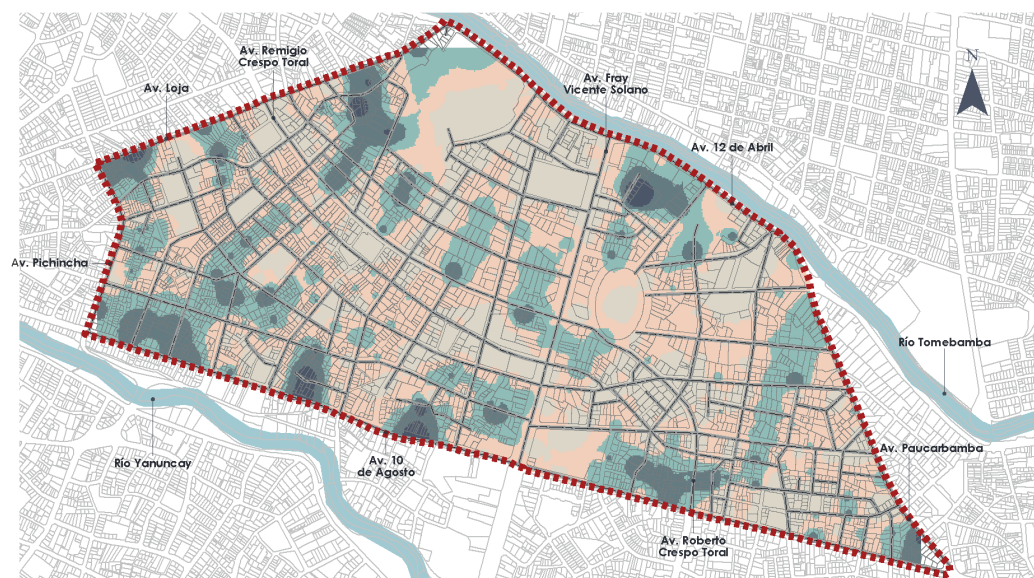
Tabla 7. Unidades de uso de suelo registradas

Descripción	Unidades	
	N °	%
Bancos	19	2,3%
Cooperativas de ahorro y crédito	15	1,8%
Agentes y compañías de seguros	12	1,5%
Oficinas y agencias de viajes	17	2,1%
Bodegas	2	0,2%
Estaciones de servicios de gasolina	2	0,2%
Ingresos a Parquaderos Clínica	1	0,1%
Oficinas de empresas de encomiendas	4	0,5%
Empresas de Servicio de Internet y Tv Cable	5	0,6%
Radiodifusoras	6	0,7%
Garajes y estacionamientos	1	0,1%
Oficinas de empresas de telefonía celular	6	0,7%
Alquiler de ropa para fiestas y disfraces	9	1,1%
Bar-Karaokes	2	0,2%
Hoteles, hostales y hosterías	9	1,1%
Discotecas	2	0,2%
Restaurantes	225	27,4%
Bar-Restaurantes	23	2,8%
Heladerías	16	1,9%
Bar-Café	1	0,1%
Bar-Galería	1	0,1%
Picanterías, venta de emparedados y similares	5	0,6%
Cafés	43	5,2%
Bares	5	0,6%
Licorerías	11	1,3%
Consultorios médicos y odontológicos	87	10,6%
Laboratorios clínicos	42	5,1%
Centros de diagnóstico radiológico	4	0,5%
Agencias de publicidad	2	0,2%
Consultorios jurídicos	45	5,5%

Notarías	7	0,9%
Oficinas de trabajo compartidas (cow orking)	2	0,2%
Academias de Ballet	3	0,4%
Academias de Música	2	0,2%
Centros de terapia física y rehabilitación	10	1,2%
Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos	22	2,7%
Academias de Básquet	1	0,1%
Oficinas	44	5,4%
Centros Auditivos	6	0,7%
Centros de Estudio	6	0,7%
Centros de Endoscopia	2	0,2%
Centros de Idiomas	9	1,1%
Centros de Terapia de lenguaje	2	0,2%
Servicio de Catering y Eventos	3	0,4%
Centros Dermatológicos	3	0,4%
Centros Gerontológicos	5	0,6%
Centros Oftalmológicos	2	0,2%
Estudios de Tatuajes	2	0,2%
Importadoras	2	0,2%
Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores	21	2,6%
Oficinas de consultores	18	2,2%
Oficinas de empresas de seguridad privadas	6	0,7%
Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo	5	0,6%
Mecánicas Industriales	8	1,0%
Talleres de alineación y balanceo de llantas	5	0,6%
Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos	3	0,4%
Total	821	100%

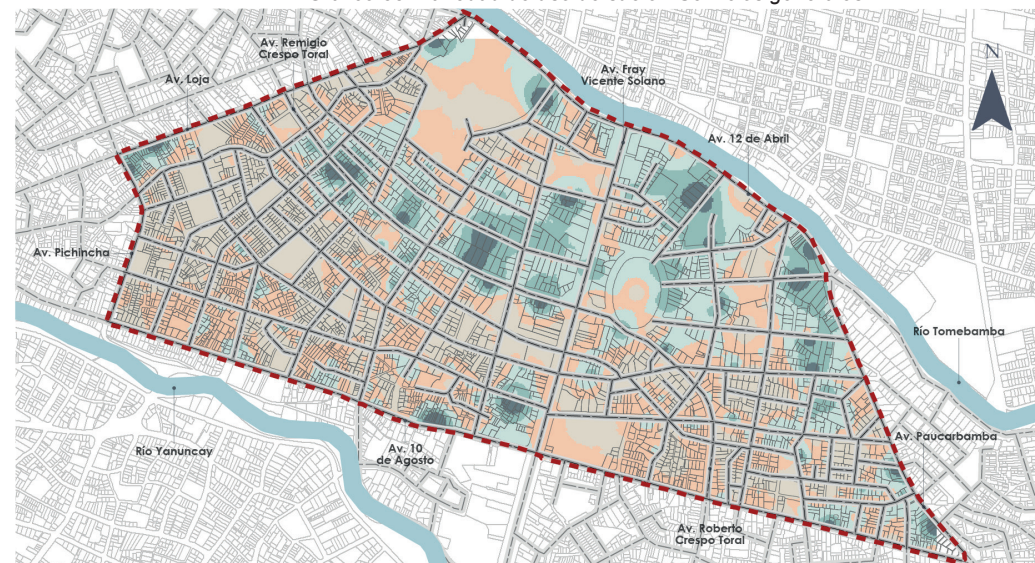
Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

Gráfico 32. Intensidad de uso de suelo - Servicios generales



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

Gráfico 33. Variedad de uso de suelo - Servicios generales



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

- **Servicios generales**

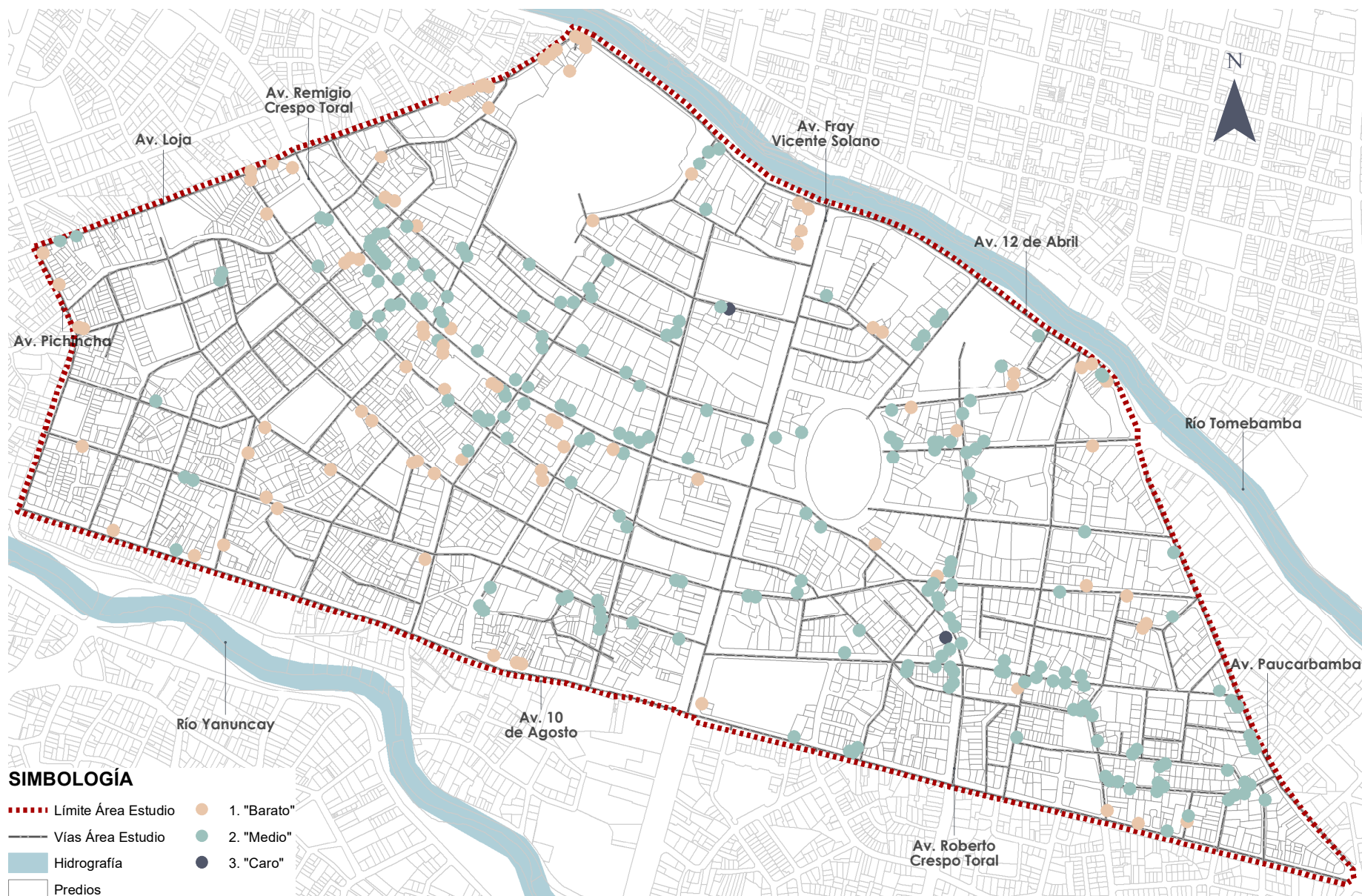
Los restaurantes son las unidades de uso de suelo que representan el mayor porcentaje dentro de esta categoría y una característica especial que se pudo observar durante el levantamiento de información en campo, es la variedad de tipos de restaurantes existentes, tanto en la clase de comida que ofrecen como en los precios. Analizar estos diferentes tipos de servicios de alimentación y sus costos nos permitirán tener un primer acercamiento acerca del nivel económico que poseen las personas que por lo general asisten a estos establecimientos.

Los datos recolectados fueron tomados de Internet de la pagina de Google Mapa que permite a los usuarios dejar sus reseñas tras la visita a estos establecimientos. Para el análisis se estableció rangos de valores, siendo estos: **1** indicando que acceder a la comida de aquel restaurante es considerado “Barato”, **2** “Medio” y **3** “Caro”.

Se reconoce así, una área importante que se ha consolidado en estos últimos años, la Av. Cobertor Crespo Toral, tramo comprendido entre la Av. del estadio y la calle Canonical Igualar, el cual alberga a lo largo restaurantes de valoración media-alta (Ver gráfico 34)

Así como también existen zonas de valoración baja en cuanto a costos como lo es la Av. Aoja, sector de la Universidad de Cuenca; y por otro lado áreas que combinan servicios de alimentación en cuanto a costos, como lo es la Av. Gremio Crespo, en donde encontramos restaurantes que van desde lo “Barato” a “Medio-Altos”.

Gráfico 34. Estudio de costos de restaurantes en el sector de El Ejido.



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

• Producción de bienes

Actualmente en el área de estudio se encuentran emplazados 25 predios destinados a producción de bienes, valor que representa el 0.70% de total de predios registrados, indicándonos así que esta actividad es mínima en el área de estudio, siendo los talleres de ropa confeccionada los más numerosos de la categoría. Los tipos de usos registrados, son en su totalidad producciones artesanales (*Ver tabla 8*) es decir que no causan inconvenientes de ningún tipo al desarrollo cotidiano de otras actividades. Al analizar la intensidad de este uso podemos ver que es mínima, a excepción de sectores como el de la Av. Loja, en donde se emplazan talleres artesanales dedicados al trabajo en madera, vidrio o metal, lotes ubicados en la Av. 10 de Agosto donde encontramos talleres dedicados a la elaboración de uniformes y ropa en general, así también la Av. Fray Vicente Solano y Av. 10 de Agosto (*Ver gráfico 35*)

Por otro lado, se puede observar de igual manera la presencia de variedad es el de la Av. Loja, por los talleres artesanales de varios tipos y a lo largo de la Av. Fray Vicente Solano y Av. 10 de Agosto. (*Ver gráfico 36*)

Tabla 8. Unidades de uso de suelo registradas

Descripción	Unidades	
	N °	%
Zapaterías	1	4%
Tapicerías	1	4%
Fábrica de ropa confeccionada	13	52%
Talleres de reparación de artículos de fibra de vidrio	1	4%
Carpinterías y ebanisterías	6	24%
Almacén de uniformes	3	12%
Total	25	100%

Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

Gráfico 35. Intensidad de uso de suelo - Producción de bienes



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

Gráfico 36. Variedad de uso de suelo - Producción de bienes



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

• Gestión y administración

La ciudad de Cuenca al ser capital de la provincia del Azuay, y un punto importante en la parte regional sur, es sede de la administración pública tanto regional como provincial, organismos que emplazan sus oficinas en El Ejido, por su afluencia de usuarios y espacio privilegiado de la ciudad, así como otras entidades de administración que se describen en la tabla (Ver tabla 9)

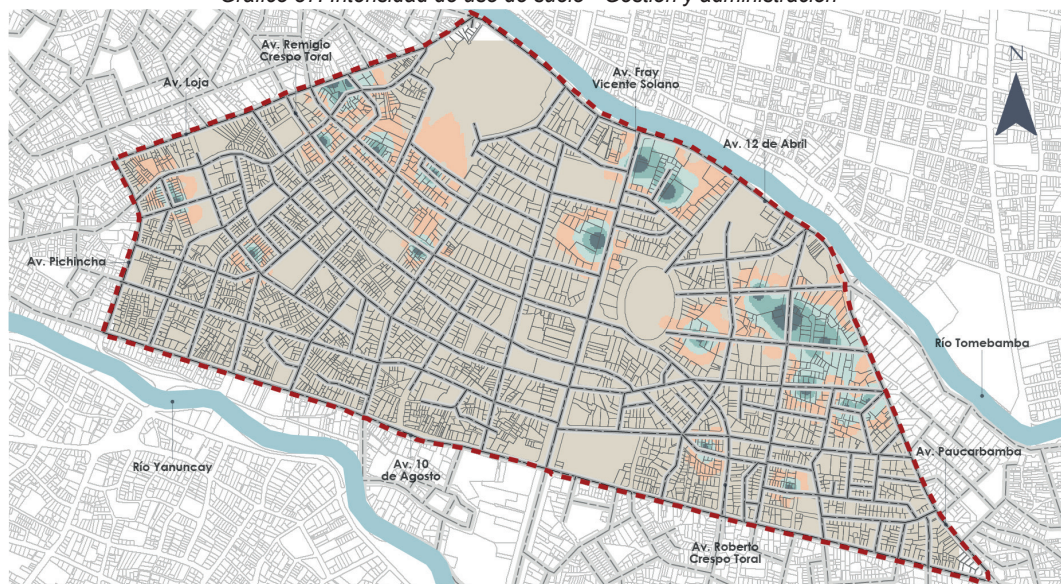
La intensidad (Ver gráfico 37) y variedad (Ver gráfico 38) de esta categoría espacial de usos se ve reflejada con el emplazamiento en las principales avenidas, como lo es la Av. 12 de Abril y Av. Fray Vicente Solano, Av. José Peralta, Av. Paucarbamba y la calle Cornelio Merchán.

Tabla 9. Unidades de uso de suelo registradas

Descripción	Unidades	
	N °	%
Administración Pública Regional	4	17%
Administración Pública Provincial	8	35%
Administración Pública Cantonal	2	9%
Sindicatos	1	4%
Sede de Organizaciones Sociales-Institutos	4	17%
Asociación de Municipalidades	2	9%
Sede de Organizaciones Sociales	2	9%
Total	23	100%

Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

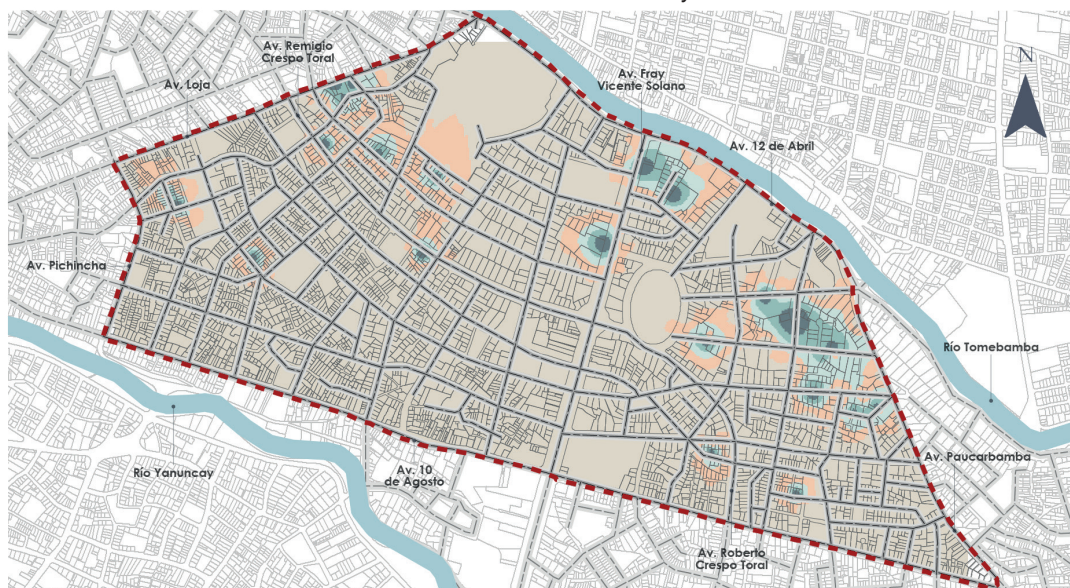
Gráfico 37. Intensidad de uso de suelo - Gestión y administración



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

Gráfico 38. Variedad de uso de suelo- Gestión y administración



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

- **Predios vacantes y en construcción**

El Ejido es concebido como una zona de constante cambio y adaptación, por lo se ha incorporado esta categoría debido a la presencia de varios predios con esta característica, se han identificado 51 predios sin ningún uso (vacantes) y 30 en estado de construcción (*Ver tabla 10*)

Al analizar la intensidad (*Ver gráfico 39*) y variedad (*Ver gráfico 40*) se observa que la mayor parte de estos predios se encuentran en zonas de importante nivel comercial como la Av. 10 de agosto, Av. Pichincha, Av. Fray Vicente Solano y sector del estadio; debido al constante cambio y remodelación de los predios para tener una capacidad más amplia o para adaptar las construcciones al entorno en el que se encuentran. Por otro lado, en cuanto a predios vacantes la mayor parte se acumula comprendido entre la Av. Pichincha y Av. Ricardo Muñoz Dávila, zona en su mayoría residencial y con existencia de predios vacantes que se encuentran en venta o simplemente desalojados.

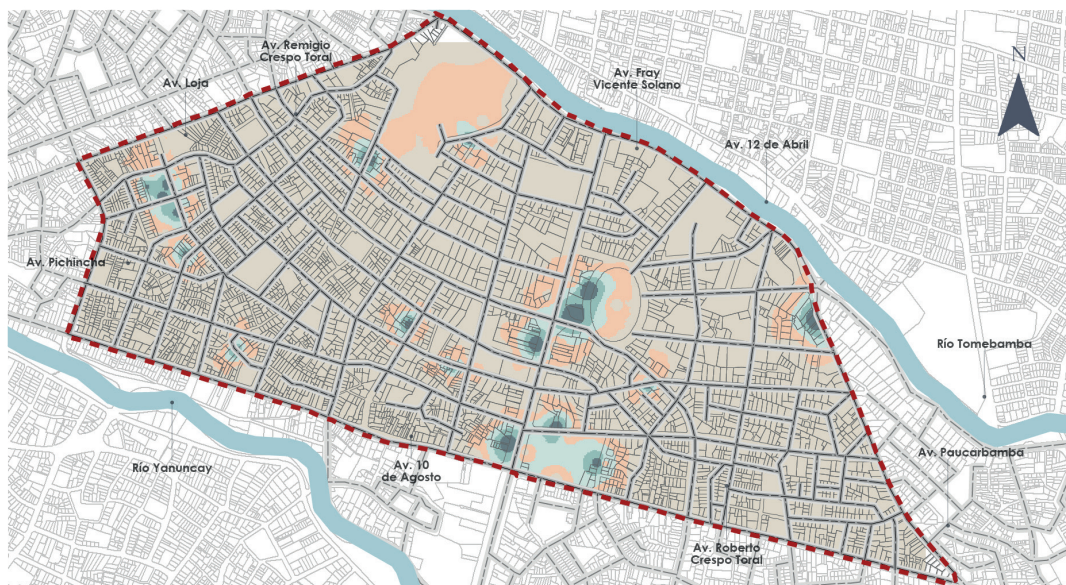
Tabla 10. Unidades de uso de suelo registradas

Descripción	Unidades	
	N °	%
Lotes vacíos	51	63%
Lotes en construcción	30	37%
Total	81	100%

Fuente: Grupo de tesis.

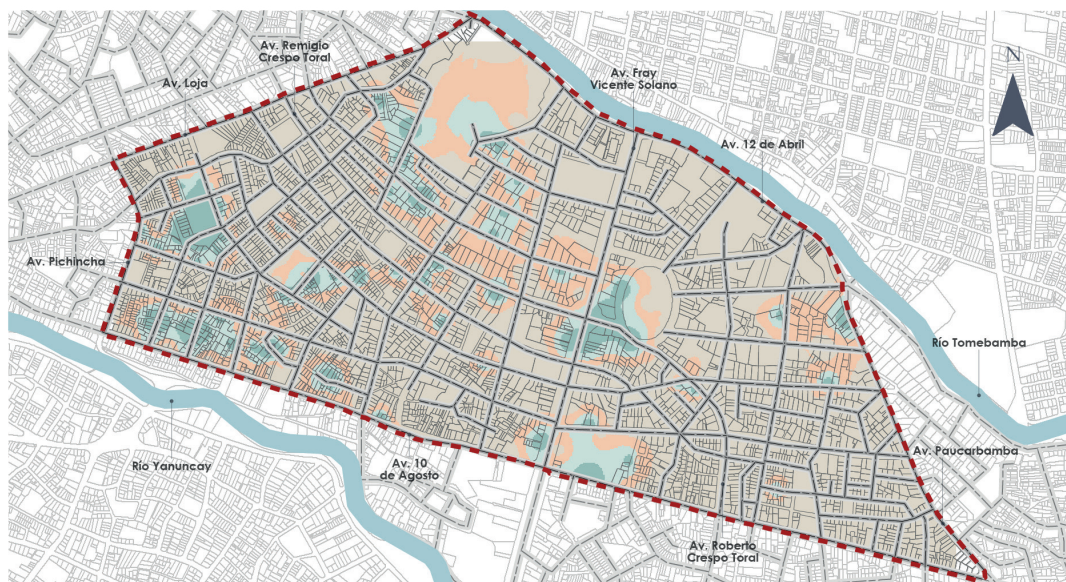
Elaboración: Propia.

Gráfico 39. Intensidad de uso de suelo - Predios vacantes y en construcción



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

Gráfico 40. Variedad de uso de suelo - Predios vacantes y en construcción



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

B. Análisis de Centralidades por manzanas

Estudiar las centralidades generadas post pandemia es parte fundamental en el presente estudio, debido a que este análisis nos permitirá entender los cambios generados en el sector, tras la presencia de una perturbación.

A continuación se describe los el proceso seguido para la realización del análisis:

- En base a la cartografía base, y la base de datos que contiene los usos de suelo se vinculó estos dos documentos.
- Con ayuda de sistemas de análisis geográficos se procedió a calcular estadísticas en base a la media de los usos predominantes en cada unidad espacial de análisis, reconociendo como centralidad a las unidades que superen el valor obtenido como media.
- Luego, se procedió a agrupar categorías similares, obteniendo como resultados los ejes graficados.
- A partir de este cálculo, se selecciona las unidades de estudio que cumplan con las características del cálculo, teniendo como resultado “Centralidades de uso de suelo”.
- Finalmente se elabora mapas y gráficos que muestren los resultados obtenidos y se redactan los respectivos análisis correspondientes a cada sector de estudio.

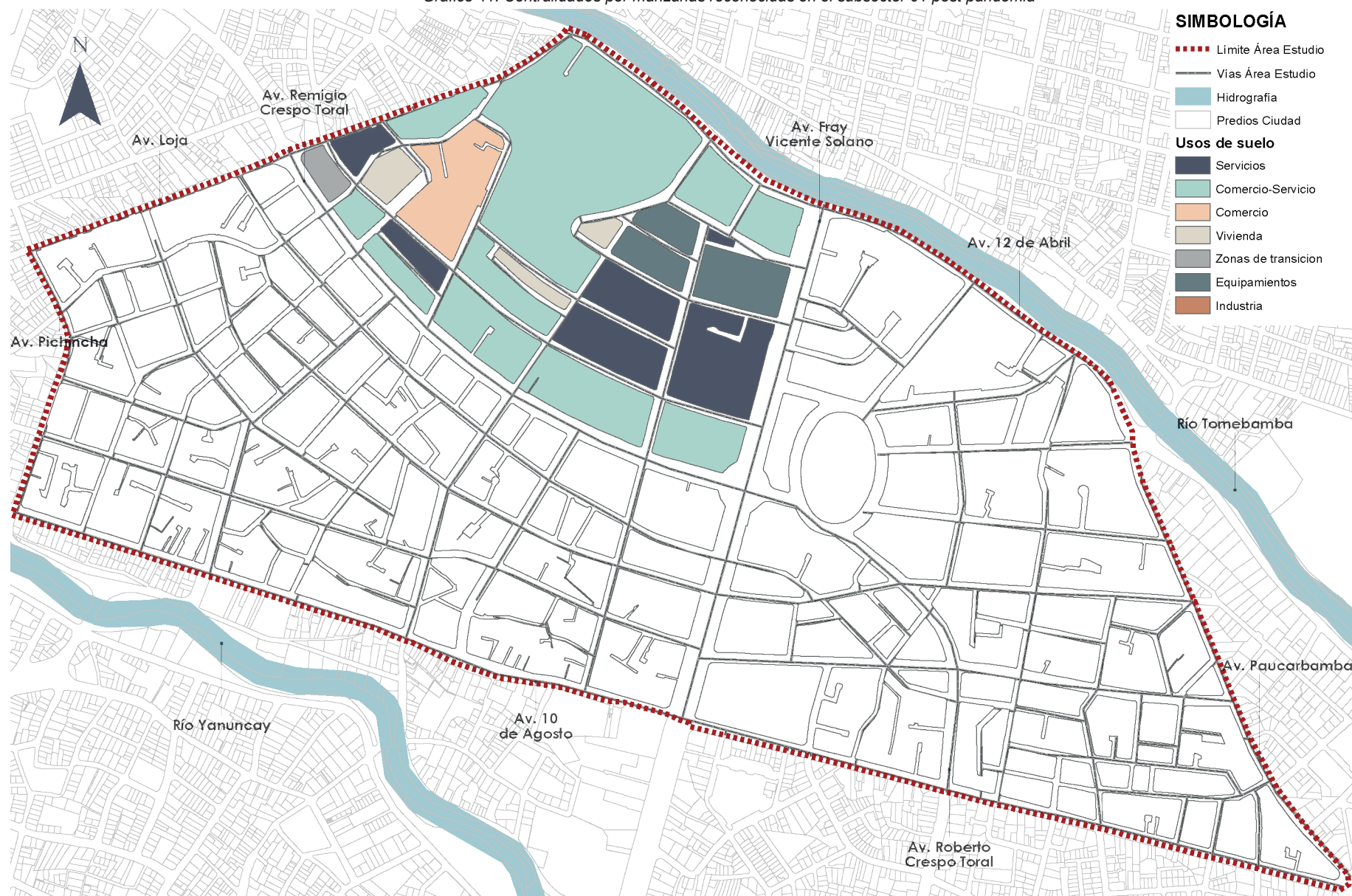
• Sub-sector 01

El sub sector 01 muestra una tendencia marcada de conformación de centralidades de comercio-servicios con 10 unidades, valor que representa el 42 % del total del subsector; seguido por la centralidad de servicios y viviendas con el 25 % y 13 % respectivamente y en mínimo porcentaje la centralidad de comercio y zonas de transición con el 4 %. De igual manera se observa un porcentaje medio de centralidad de equipamientos con un total 3 unidades de análisis representando el 13%.

En base a estas estadísticas, podemos concluir que el subsector 01 comprendido por las calles: Av. 12 de Abril - Av. Fray Vicente Solano - Av. Remigio Crespo y Av. Loja, muestra una centralidad marcada de comercios y servicios, especialmente en el eje vial que comprende la Av Remigio Crespo, calle considerada desde los inicios de conformación del sector como una zona con una alta dinámica económica y espacial; y la zona en donde se emplaza la Universidad de Cuenca, que de igual manera alberga una variedad de actividades para poder satisfacer las necesidades de estudiantes y población en general que concurren estos espacios.

Por otra parte, la centralidad de vivienda representa el 13 %, valor que demuestra un descenso en el uso residencial en esta zona, mostrando el cambio de uso de suelo a servicios y comercio, asumiendo que, al ser un sector económicamente activo, la demanda de locales comerciales para implantar nuevos negocios/emprendimientos está produciendo esta reestructuración de usos de suelo.

Gráfico 41. Centralidades por manzanas reconocidas en el subsector 01 post pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

• Sub sector 02

En este sector, de igual manera podemos observar una tendencia marcada en centralidades de comercio y servicios, con 14 unidades que acumulan estas centralidades, representando el 23% del total de unidades del sector. Así también, las zonas de transición representan un porcentaje del 21 % y las centralidades de equipamientos, comercio y vivienda representan el 11 %. Evidenciando una tendencia marcada de comercios servicios y unidades en zonas de transición.

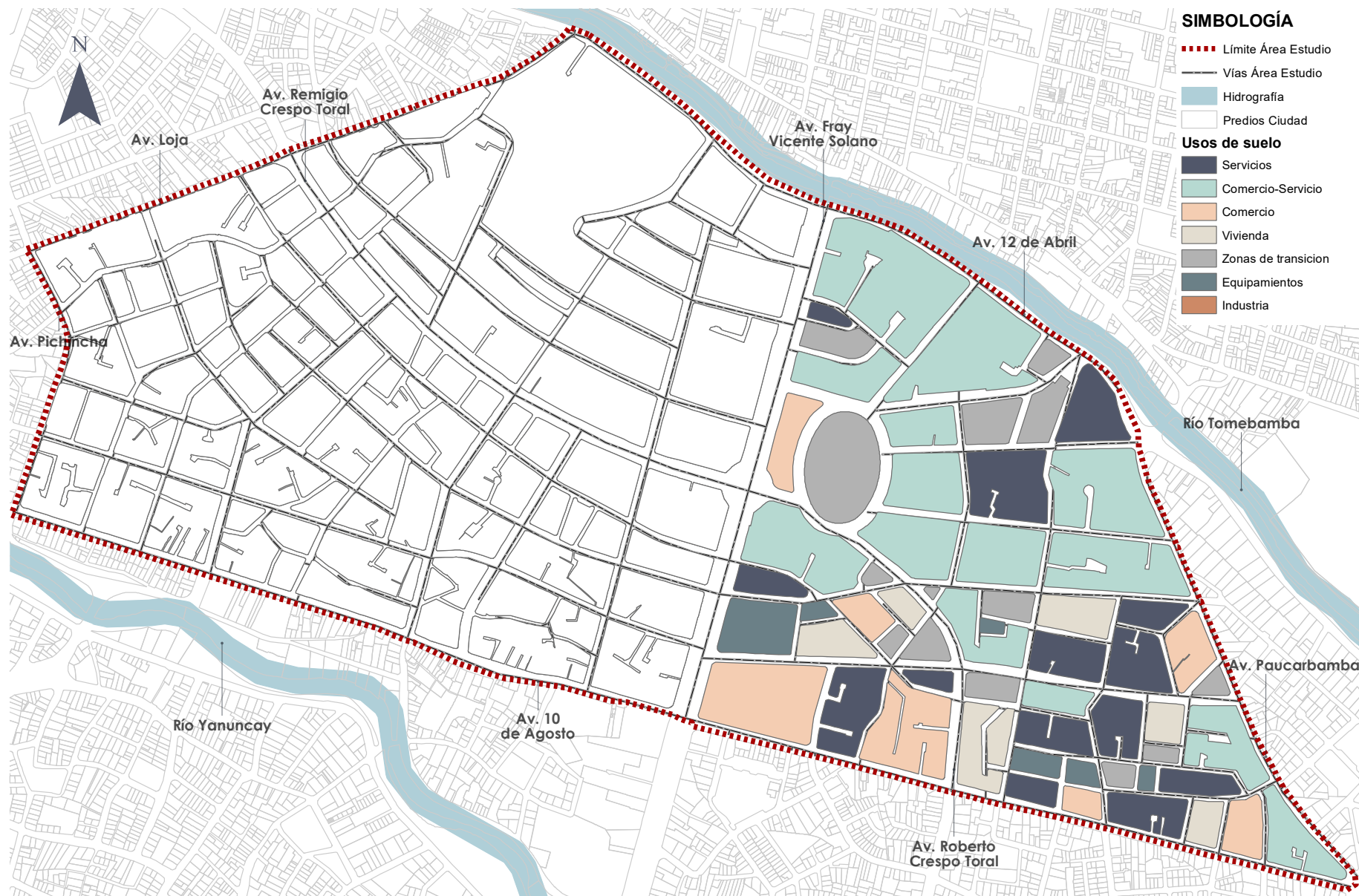
En base a estas estadísticas, podemos concluir que el subsector 02 comprendido por las calles: Av. 12 de Abril - Av. Paucarbamba - Av. 10 de Agosto y Av. Fray Vicente Solano, muestra una tendencia dinámica de reestructuración de usos de suelo, con variedad de centralidades generadas, asumiendo que dicha característica de conformación se debe a la variedad de usos de suelo que acumulan las unidades de estudio ubicados dentro de este sector y a la presencia de equipamientos representativos e históricos ubicados aquí, como el “Parque de la Madre”, Estadio “Alejandro Serrano Aguilar”, Hospital Militar de Cuenca, Hospital “Monte Sinaí” Fiscalía Provincial, Concejo de la Judicatura; que generan un constante proceso de reestructuración en unidades de sus áreas de influencia, llamando la atención a los ciudadanos a ubicar actividades que complementen el uso principal de dichos equipamientos. Así también, la presencia de vías importantes y de alto flujo son cualidades que movilizan a comerciantes, profesionales y demás población a instaurar en este sector comercios y servicios que complementen a las actividades establecidas.

Finalmente, las centralidades de vivienda no representan un porcentaje considerable, ya que en el subsector el uso residencial se ve desplazado por actividades económicas y de servicios, observando cada vez más que predios que inicialmente fueron diseñados para vivienda, hoy en día son “adaptados” para el funcionamiento de restaurantes, comercios varios y oficinas de servicios profesionales en su gran mayoría. Un ejemplo, lo que sucede actualmente en el tramo comprendido entre la Av 10 de Agosto – Roberto Crespo Toral-Nicanor Aguilar y Cornelio Merchán, en donde predios diseñados y construidos para un uso residencial, hoy son adaptados para el funcionamiento de “Oficinas Jurídicas”.

El avance estructural del hospital “Monte Sinaí” resulta de vital importancia, ya que con el pasar de los años y la implementación de varias torres médicas pertenecientes a esta corporación, ha generado un proceso de reestructuración espacial en el sector, configurando su área de actuación inmediata a servicios y comercios que lo complementen, como es el caso de cafeterías, parqueaderos públicos, farmacias, laboratorios clínicos, entre otros.

Finalmente la presencia de zonas de transición en este sub sector es la mas representativa de toda el área de estudio con un porcentaje total del 21% lo que muestra que en cada unidad de estudio existe una variedad considerable de usos, que no permite marcar centralidades, entrando en un proceso de transición.

Gráfico 42. Centralidades por manzanas reconocidas en el subsector 02 post pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

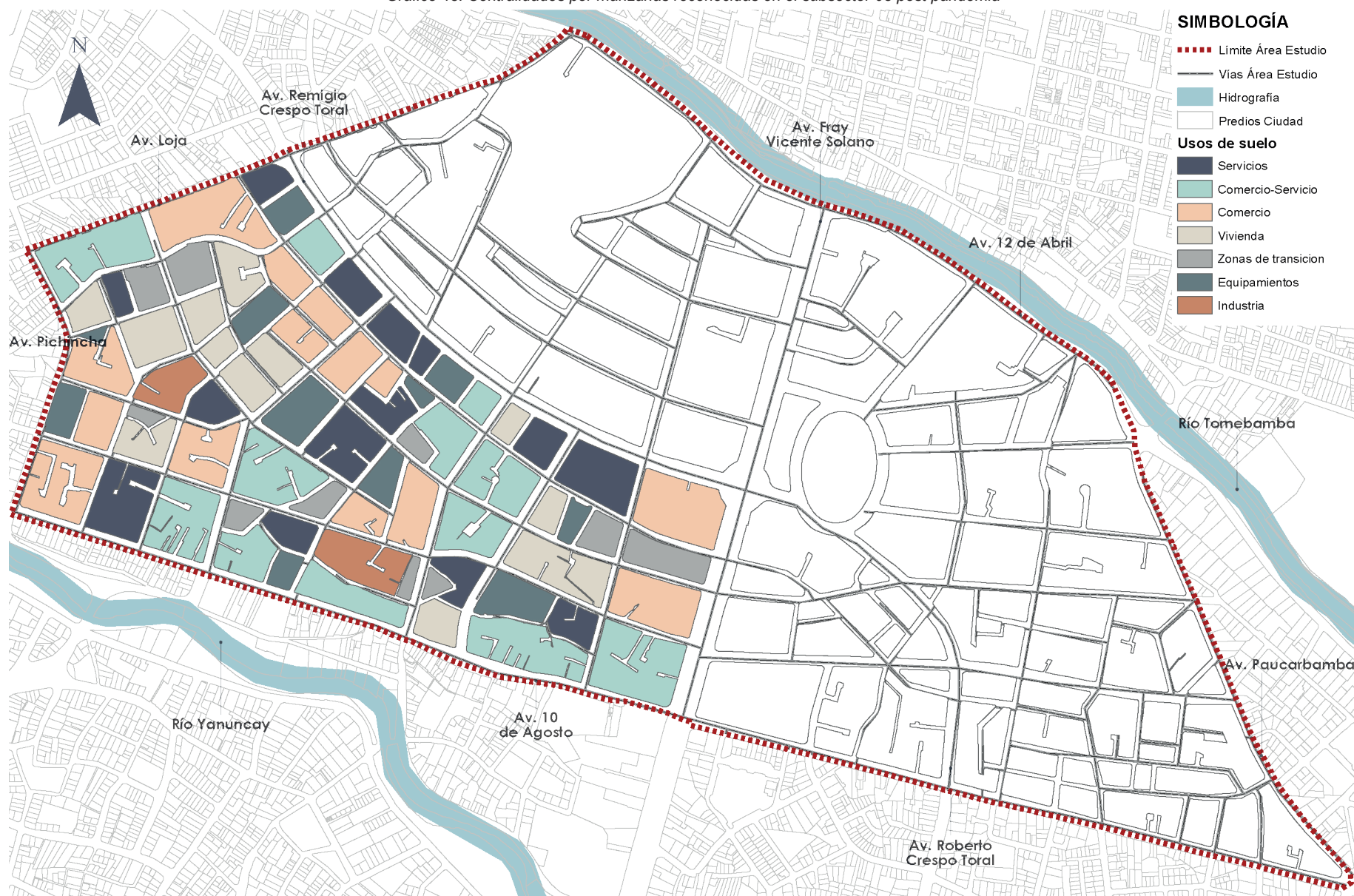
- **Sub sector 03**

El sub sector 03 comprendido por las calles Av. Remigio Crespo - Av. Fray Vicente Solano - Av. 10 de Agosto - Av. Pichincha y Av. Loja presenta centralidades de comercio y servicios cada una con un total de 14 unidades, valor que representa el 18% del total. Además, se obtuvo 13 unidades correspondientes a la categoría de vivienda, representando el 17 % y el 13 % de centralidades correspondientes a zonas de transición. Es importante también mencionar la presencia de centralidades de industria con un porcentaje del 3 % del total de unidades registradas.

De esta manera el sub sector representa una centralidad dinámica que acumula comercios y servicios, ya que a la presencia de avenidas importantes que cruzan por el sector, le otorga cierta característica representativa. Tal es el caso de la Av. Remigio Crespo en donde se identifican centralidades de servicios y comercio a lo largo de todo el eje vial, de la misma manera en la Av 10 de Agosto y Av Fray Vicente Solano, importantes avenidas conocidas históricamente por su estructura comercial. Adicional, la presencia de varios centros educativos como lo son la Unidad Educativa Miguel Merchan Ochoa y la escuela Ángel Polivio Chavez, ha otorgado un importante aporte al proceso de reestructuración, ya que observamos el establecimientos de varios usos afines al antes mencionado como son centros de copiados, librerías, pepelerías, sodas bar, entre otros aportando de esta manera a la conformación de centralidades dentro del sub sector.

Por otra parte, es importante también mencionar la presencia de centralidades de vivienda, ya que es el sub sector que mayores centralidades pertenecientes a esta categoría presenta, así como también la aparición de centralidades de industria, que mayormente están dedicadas a la elaboración de prendas de vestir, uniformes, entre otros; añadiéndole al sector una importante característica productiva.

Gráfico 43. Centralidades por manzanas reconocidas en el subsector 03 post pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

C. Análisis de centralidades por Ejes

Las vías son elementos atractores de actividades, cuya dinámica tiende a generar en torno a ellas la concentración de actividades que dan lugar a ejes comerciales y de servicios. Para su determinación se estudiaron los usos predominantes en los frentes de manzana, siguiendo el siguiente proceso metodológico:

- Se agrupo los frentes de predios en frentes de manzana (ejes).
- En base a la cartografía base, y la base de datos que contiene los usos por frentes se vinculó estos documentos.
- Con ayuda de sistemas de análisis geográficos se procedió a calcular estadísticas en base a la media de los usos predominantes en cada frente de manzana. Los ejes adquieren el carácter de ejes comerciales y de servicios en el área de estudio, cuando este valor obtenido supera la media.
- A partir de este cálculo, se seleccionan los que cumpliesen con las características del cálculo, teniendo como resultado centralidades de ejes en cuatro categorías: **Servicios, Comercio, Servicios-Comercio, Vivienda.**

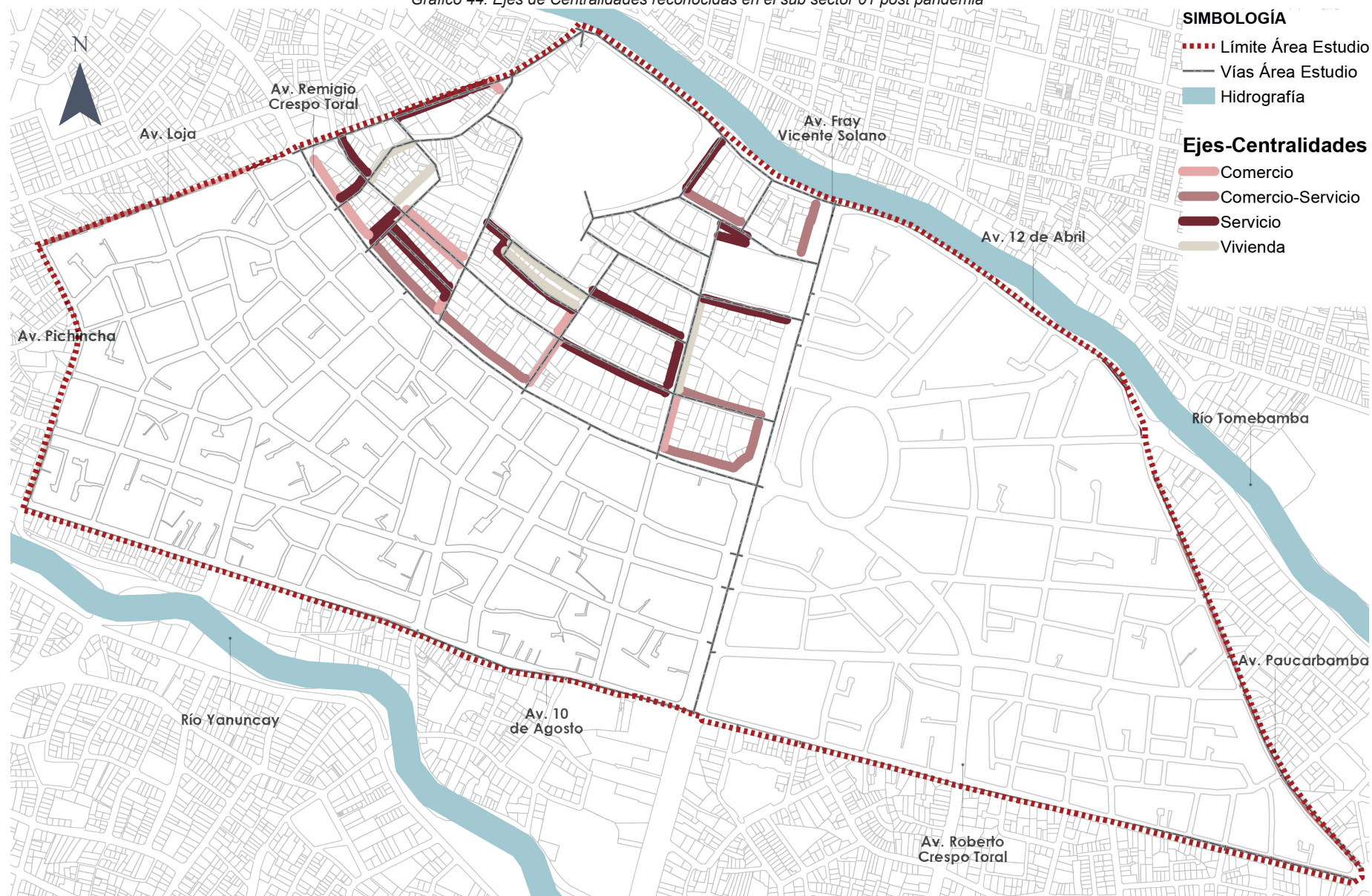
A continuación se presentan los resultados de centralidades determinadas en los ejes de estudio, para lo cual se analizarán de igual manera por sub sectores, teniendo así:

• Sub sector 01

Se puede observar la tendencia de centralidades de servicios con un total de 18 ejes contabilizados, valor que representa en 46%, seguido por las centralidades de comercio con un total de 9 ejes, correspondiente al 23%. Así también podemos observar la conformación de centralidades compartidas en este caso de comercio-servicios, contabilizando 9 ejes en total con un porcentaje del 18%. Finalmente, la centralidad de vivienda que reúne únicamente 5 ejes representando el 13 %.

De esta manera, las centralidades de comercio, así como las de comercio-servicios marcan su tendencia de ubicación a lo largo de la Av Remigio Crespo, importante eje vial que alberga a comercios de diferentes tipos como tiendas de abarrotes, panaderías, farmacias, bazares, centros de copiado, cafeterías, entre otros. Por otro lado, podemos observar la tendencia de ubicación de servicios en el tramo comprendido por la calle Lorenzo Piedra-Av Remigio Crespo-Agustín Cueva- Honorato Loyola-Remigio Romero, debido a la presencia del Servicio de Rentas Internas dentro de este tramo, por lo cual asumimos la tendencia de ubicación de oficinas contables cerca a este equipamiento. De la misma manera la ubicación de servicios profesionales afines a salud como centros geriátricos, consultorios medios, entre otros; debdo a la cercanía de la Clínica Santa Inés y Torre Medica, equipamiento de salud reconocidos en la ciudad.

Gráfico 44. Ejes de Centralidades reconocidas en el sub sector 01 post pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

- **Sub sector 02**

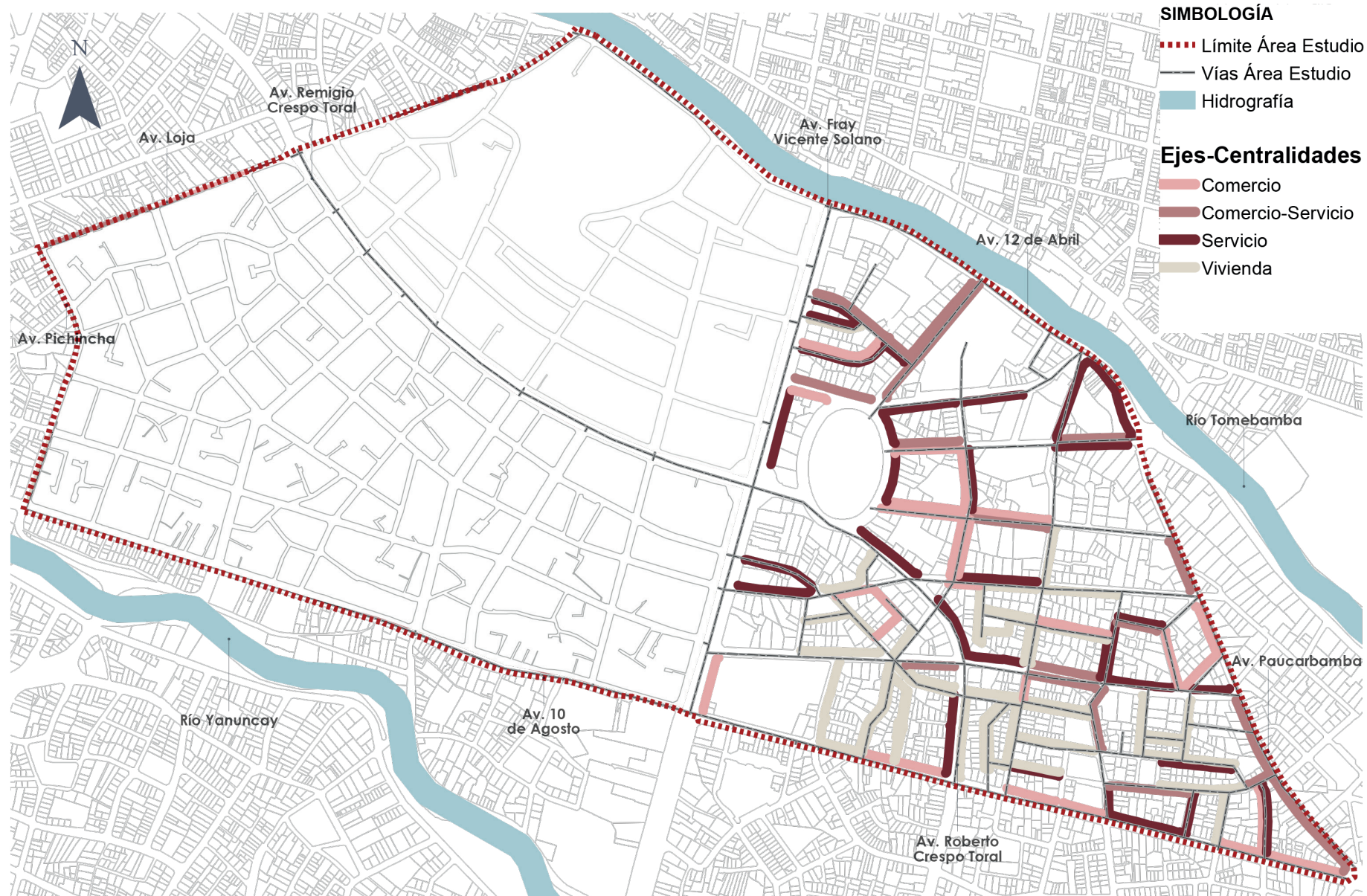
En este sub sector se puede observar la tendencia de centralidades de vivienda con un total de 37 ejes contabilizados, valor que representa en 38 %, seguido por las centralidades de servicios y comercio con un total de 25 y 23 ejes correspondientemente; representando el 26% y 23 %.

Así también podemos observar la conformación de centralidades compartidas en este caso de comercio-servicios, contabilizando 13 ejes en total con un porcentaje del 13%.

De esta manera, poder decir que los ejes de centralidades predominantes en el sector corresponden a la categoría de vivienda, demostrando que existen unidades de uso en donde el uso residencial aun se mantiene.

Por otra parte también , las centralidades de comercio y servicio marcan considerablemente ciertas tendencias; demostrado la presencia de actividad económica en la zona especialmente en la Av José peralta que acumula servicios profesional jurídicos, característica que asumimos se debe gracias a la presencia de la Función Judicial en el sector; por otra parte el centro comercial “Millenium Plaza”, el Estadio “Alejandro Serrano Aguilar”, el parque de la Madre también han sido el detonantes del establecimiento de actividades económicas complementarias a estos equipamientos, ubicándose en predios aledaños y marcando tendencia de conformación con respecto a las centralidades de comercio y servicios.

Gráfico 45. Ejes de Centralidades reconocidas en el sub sector 02 post pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

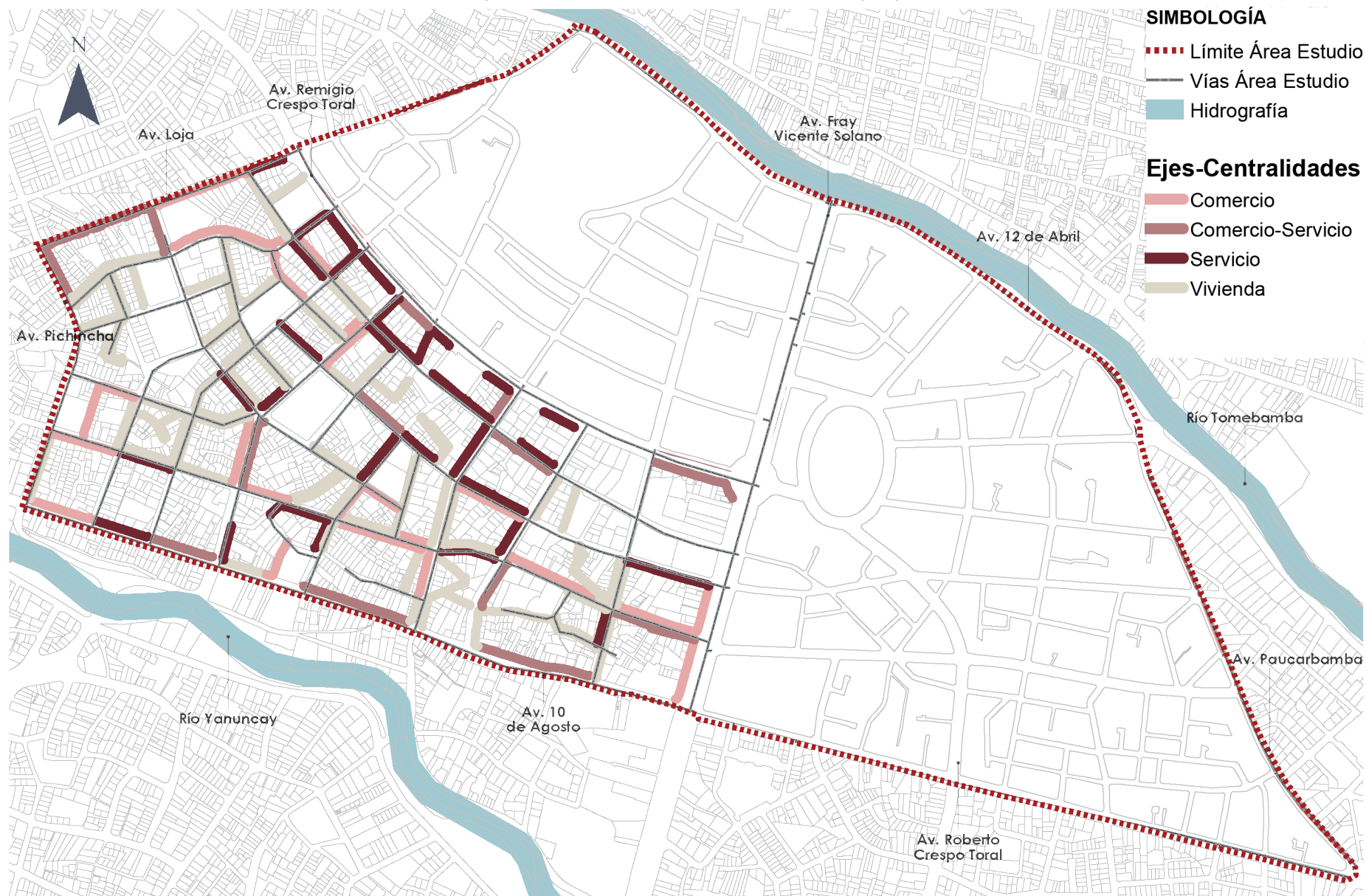
- **Sub sector 03**

En este sub sector se puede observar la tendencia de centralidades de vivienda con un total de 76 ejes contabilizados, valor que representa en 48 %, seguido por las centralidades de servicios con un total de 35 ejes representando el 22%. Así también podemos observar la conformación de centralidades de comercio y la de comercio-servicios, contabilizando 26 y 20 ejes correspondientemente, representando el 17 % y 13 %.

Este sector marca una tendencia de ejes que presentan centralidades de vivienda en un porcentaje alto, correspondiente al 48 % con un total de 76 ejes contabilizados. Característica que demuestra que en este sub sector el uso principal es el residencial.

Por otra parte La centralidades de comercio y servicios también marcan un porcentaje considerable ya que se observo la presencia de comercios especialmente tiendas de abarrotes, almacenes de venta de granos secos, ferreterías, panaderías , pastelerías, entre otros , y entre los servicios detectados tenemos cooperativas de ahorro y crédito, restaurantes, oficinas, centros médicos, etc; actividades que son de uso complementario al residencial pudiendo concluir que existe armonía respecto a los usos de suelo en el subsector y sobre todo que la centralidad principal que es la residencia abarca usos complementarios cercanos, sin la necesidad de que los habitantes se vean desplazados hacia otros sectores.

Gráfico 46. Ejes de Centralidades reconocidas en el sub sector 03 post pandemia



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

3.2. Comportamiento de los usos de suelo y cambios generados en el proceso de reestructuración del área de estudio.

A. Antecedentes.

El Ejido constituye prácticamente desde sus inicios de conformación una centralidad de residencia, permitiendo además la implantación de usos complementarios y compatibles con la vivienda. Adicionalmente, el reconocimiento patrimonial que se le fue asignado en el año 2010 han posicionado a El Ejido como un sector privilegiado dentro de la ciudad y de interés de planeación por parte de organismos municipales competentes.

El Ejido a través de la historia ha sufrido cambios en su estructura espacial, así como también esta se ha visto alterada por perturbaciones introducidas al medio. Conocer su dinámica estructural y el comportamiento ante ciertas perturbaciones presentadas, resulta relevante en esta investigación, ya que a partir de esto podemos entender y hasta de cierta manera predecir su comportamiento dinámico y las cualidades adoptadas por el sistema para mantener un estado de equilibrio durante el proceso de reestructuración y desarrollar mecanismo de recuperación a los impactos provocados.

Los cambios de uso de suelo son provocados como principal detonante por las actividades que se realizan en un espacio determinado, identificar cuáles de estas han permanecido durante ciertos lapsos de tiempos y cuáles no, nos permitirán tener un acercamiento hacia la tendencia en el cambio de usos y analizar los impactos positivos y negativos que pueden provocar.

B. Metodología

La metodología instaurada se describe a continuación:

- A partir de análisis e interpretaciones sectoriales sobre los usos de suelo antes y post pandemia en el sector de El Ejido, se procede a comparar los cambios suscitados en las categorías de análisis estudiadas.
- Elaboración de tablas y mapas que detallen el total de unidades contabilizadas para cada centralidad.
- Comparación de usos de suelo a partir de tablas estadísticas y mapas.
- Redacción de cambios generados y el proceso de reestructuración adoptado.
- Confrontación de resultados obtenidos con aspectos conceptuales de varios autores, misma que consta en el marco teórico - Primer capítulo del presente documento.

3.2.1. Síntesis de los cambios generados en el proceso de reestructuración del área de estudio.

A partir de los análisis sectoriales realizados para la conformación de centralidades, se pudo estudiar de manera detallada los usos de suelo registrados en cada período de estudio, para luego compararlos, teniendo así que los principales cambios detectados son:

El primer cambio que podemos observar es que en el periodo de post pandemia las centralidades de conformación han incrementado en cuanto a categorías de análisis, teniendo como adicionales las categorías de: Comercio-servicios, equipamientos e industria.

Las centralidades de servicios registradas post pandemia muestran un descenso en comparación a las contabilizadas antes de pandemia, en un porcentaje representativo teniendo antes un porcentaje equivalente al 47 % y ahora es del 34 %, cualidades que asumimos se ve compensada ya que en el periodo de post pandemia se registra una nueva centralidad de uso compartido “Comercio-Servicio” con un total del 23 % , porcentaje que vendría equiparando el valor disminuido.

En cuanto a la categoría de comercio y vivienda , de igual manera se registra una disminución en las centralidades con porcentajes del 8 % y 4 % respectivamente. Por otra parte, la centralidad correspondiente a zonas de transición muestra un aumento correspondiente al 2%.

Con respecto a los ejes de centralidades, es importante aclarar que en el estudio realizado para antes de pandemia únicamente se identificaron ejes de Comercio-Servicio con un total de 122 unidades registradas; mientras que, en el estudio post pandemia se registraron 294 unidades en total, cantidades y porcentajes detalladas en la siguiente tabla:

Tabla 11. Centralidad de ejes contabilizadas en el sector El Ejido Post pandemia

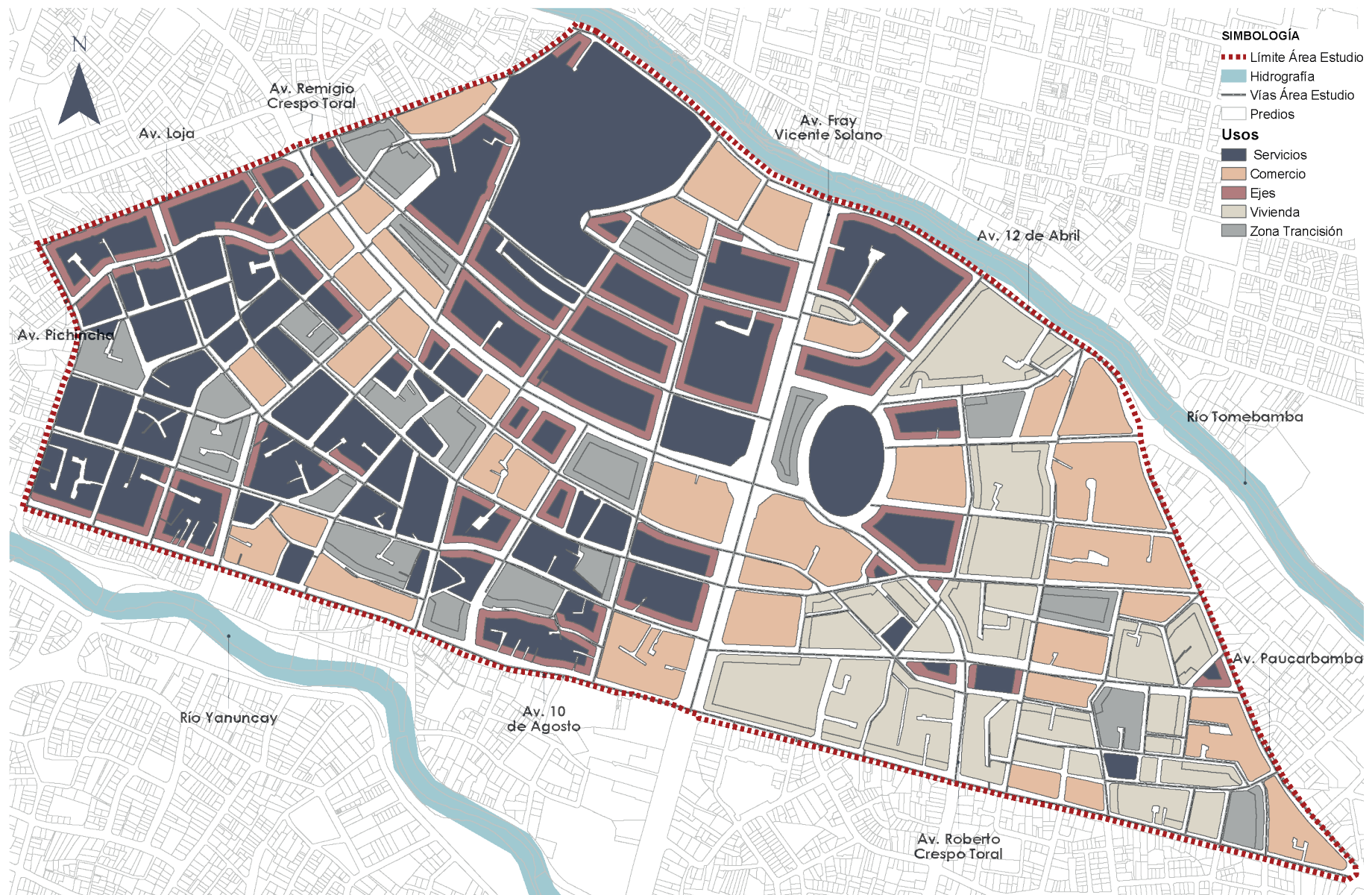
Centralidad-Ejes	Unidades	
	N °	%
Comercio	58	20%
Comercio-Servicios	40	14%
Servicios	78	27%
Vivienda	118	40%
Total	294	100%

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Propia.

A partir de estas estadísticas, pero decir que el sector muestra una división en cuanto usos de comercio y servicios. La presencia de equipamientos importantes lo asumimos como el principal detonante para la instauración de servicios que complementen este uso y el incremento del mismo. Se puede observar en el grafico (*Ver Gráfico 47*) que en el periodo antes de pandemia el tramo comprendido por las calles Av. 12 de Abril - Av. Fray Vicente Solano- Av. Av. 10 de Agosto y Av. Loja, era el cual acumulaba la mayor parte de servicios, situación que ha cambiado en post pandemia distribuyendo estas centralidades por todo el área de estudio, y tendiendo como principales usos de suelo en esta categoría, predios que abarcan especialmente los siguientes servicios:

Gráfico 47. Centralidades de manzanas y ejes registradas antes de pandemia en el sector de El Ejido



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

En Servicios personales y afines a la vivienda: Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Lavanderías y tintorerías, talleres de electricistas, plomeros, radiotécnicos, talleres y mecánicas automotrices, cajeros automáticos.

- **Servicios Generales:** Bancos, Mutualistas, Agentes de seguros, Cooperativas de ahorro y crédito.

- **Servicios de transporte y comunicaciones:** Agencias de viajes, Radiodifusoras, Garajes y estacionamientos.

- **Servicios de turismo, recreación y afines:** Discotecas, alquiler de disfraces, servicios de catering.

- **Servicios de Alimentación:** Restaurantes, picanterías, cafeterías, Bares.

- **Servicios Profesionales:** Consultorios médicos y odontológicos, Consultorios Jurídicos, Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos, Oficinas de economistas, oficinas de diseñadores, Laboratorios Clínicos, Centro de diagnóstico radiológico, Notarias, Oficinas Compartidas.

- **Servicios Industriales:** Talleres electrónicos, Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, Latonerías.

Estos servicios se han ubicado cerca de equipamientos importantes afines a sus ramas. De igual modo, servicios de alimentación como bares y restaurantes han optado por cambiar su ubicación, pero se han mantenido dentro del límite de área de estudio.

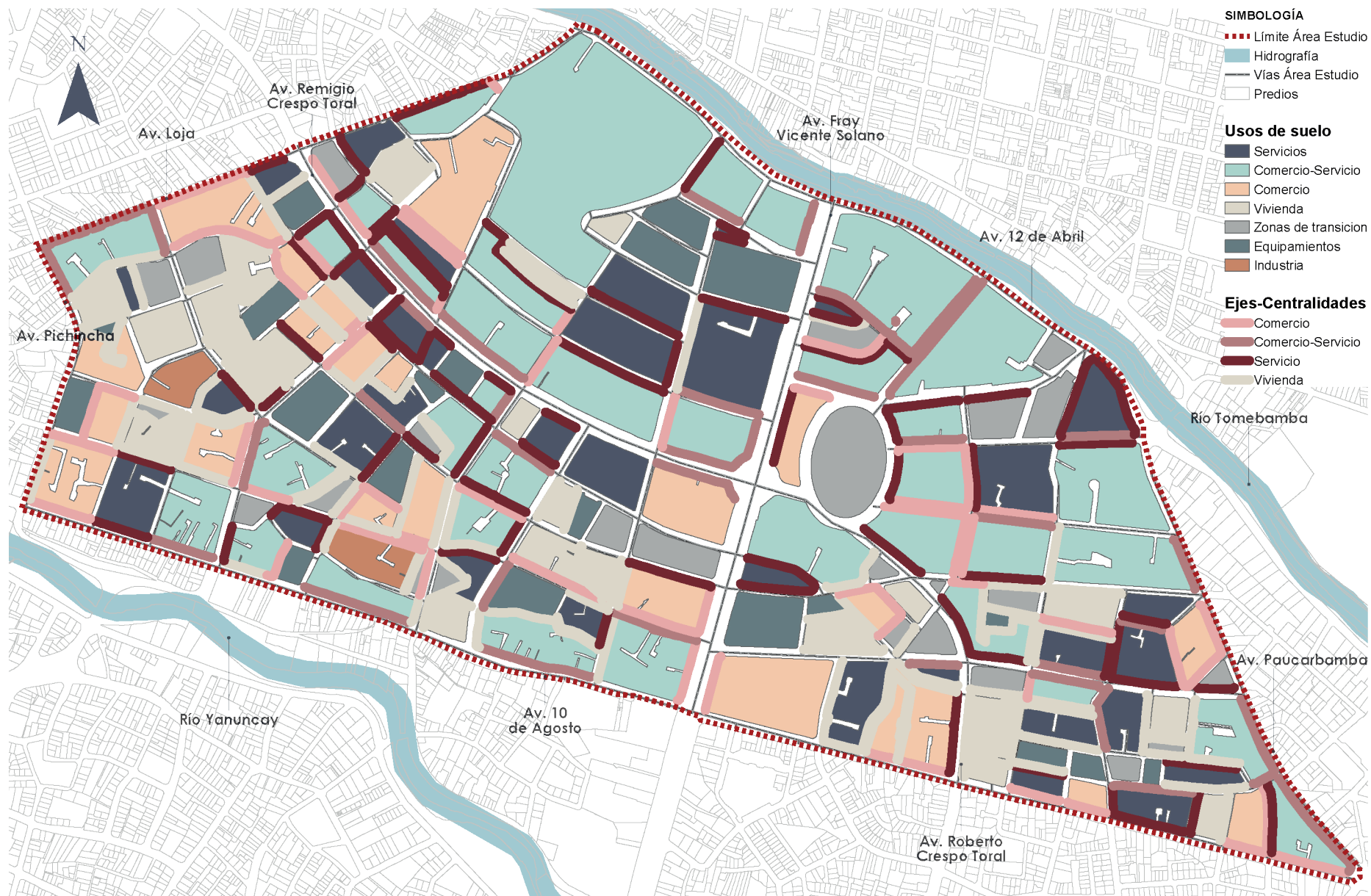
En cuanto a la categoría de comercio se observa algo semejante a la categoría anterior, ya que las centralidades independientes detectadas antes de la pandemia, en este caso la centralidad de comercio que representaba el 21%; ahora muestra una división; teniendo como resultado en el periodo de post pandemia a las categorías de comercio y comercio-servicios con el 13% y 23% respectivamente.

Pudiendo concluir así que se ha producido una variedad en los usos de suelo. Como muestra el grafico, la tendencia a conformación de centralidades de comercio se encuentra distribuida por toda el área de estudio, característica que se mantiene antes y post pandemia; de igual manera, los principales usos de suelo en esta categoría son: Tiendas de Abarrotes, Minimercados, Panaderías, Pastelerías, Bazares, Papelerías y útiles escolares entre el comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda. Así mismo, también identificamos:

- **Comercio ocasional:** Centros comerciales en general, Almacenes de artesanías, Almacenes de música y de instrumentos musicales, Almacenes de colchones, Supermercados, Almacenes de tecnología, Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas, Ópticas, Floristerías y venta de plantas, Tienda de productos naturales.

- **Comercio de vehículos:** Almacenes de motos y bicicletas.

Gráfico 48. Centralidades de manzanas y ejes registradas post pandemia en el sector de El Ejido



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Propia.

- **Comercio de materiales para la construcción:**

Almacenes de materiales y elementos de construcción en general, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Ferreterías, Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

- **Comercio de productos farmacéuticos:** Almacenes de artículos y químicos para laboratorio.

En cuanto al uso de vivienda de igual manera se observa una disminución centralidades, especialmente en el tramo comprendido por la Av. 12 de Abril - Av. Paucarbamba – Av. 10 de Agosto y Av. Fray Vicente Solano, consolidado anteriormente como una zona residencial de altos ingresos, ahora centralidad de comercios y servicios.

Actualmente se observa el emplazamiento de predios residenciales delimitado por las Av. Loja – Av. Pichincha-Av.10 de Agosto -Av. Fray Vicente Solano; notándose el desplazamiento de la zona residencial hacia la parte Oeste del sector de El Ejido. En cifras porcentuales la disminución de esta categoría, simboliza el 4 % del valor inicial.

Por otra parte, las zonas de transición dentro del sector ha tenido un incremento del 2 % del valor inicial, característica que demuestra que en las unidades de análisis (manzanas) se ha registrado un incremento en cuanto a la variedad de actividades, acumulando usos de suelo pertenecientes a diferentes características; ocasionando que no prime en esta ninguna centralidad y sea catalogada como zona de transición.

Anteriormente se observa una incidencia de predios con esa característica en el tramo comprendido por la Av. 12 de Abril - Av. Paucarbamba – Av. 10 de Agosto y Av. Fray Vicente Solano. Ahora podemos observar que esta categoría se expandió a lo largo de toda el área de estudio.

En cuanto a la industria manufacturera, en el período de estudio post pandemia se incorpora esta categoría de usos de suelo en el sector, ya que en años anteriores la industria manufacturera se encontraba en zonas fuera de nuestra área de estudio. En este análisis se identificó 2 manzanas que muestran esta centralidad; misma que es importante aclarar que hace referencia a producción de prendas de vestir o trabajos artesanales, actividad que no causa incompatibilidad a la zona en la que se encuentra ni a los usos establecidos alrededor de esta.

Finalmente, al analizar los ejes de centralidades observamos un importante incremento en las unidades registradas en el periodo post pandemia, con una totalidad de 172 unidades. Estas centralidades inicialmente fueron estudiadas únicamente en la categoría de comercio-servicios, pero en el periodo post pandemia se identifican las características de: servicios, comercio, servicios-comercio y vivienda. Premisa que nos permite analizar la acumulación de centralidades tanto en ejes como en manzanas del área de estudio y nos permitió determinar que a pesar de que la centralidad de vivienda haya mostrado una disminución en cuanto al análisis por manzanas, en el análisis por ejes mostro un incremento. Interpretando de esta manera, que el sector de el Ejido, sigue manteniendo características residenciales, aspecto que se ve en consideración al analizar ejes de la zona demostrando la consolidación de predios residenciales en estos.

3.2.2 Expresión espacial del comportamiento resiliente.

Los cambios de usos de suelo aparecen como consecuencia del desarrollo de actividades humanas, y perturbaciones introducidas a un medio. Los primeros se producen principalmente por la implantación de equipamientos urbanos de trascendencia como gestión y administración, educación, religión, salud recreación, abastecimiento, entre otros, que inducimos es el causante principal para el cambio de uso de suelo en áreas de influencia inmediata, como estrategia comercial para poder satisfacer las necesidades cotidianas de personas que concurren a estas áreas, estableciendo generalmente usos destinados al comercio o servicios personales que complementen las actividades que predominan la zona. (Mentieta, 2021)

Así también se analiza de manera específica en la crisis sanitaria mundial por COVID 19, acto que trajo consigo determinaciones que modificaron la manera de vivir y percibir la ciudad, la estructura espacial de las ciudades y de los sectores de estas.

Como se ha descrito en apartados anteriores, El Ejido de la ciudad de Cuenca ha sufrido transformaciones a lo largo del tiempo, siendo estas de nivel positivo, negativo o neutro mostrando estados de resiliencia en los cambios suscitados.

En este contexto la resiliencia refiere a la capacidad del sistema de absorber perturbaciones, sin que el sistema cambie su estructura básica, pero modificando elementos variables (Gunderson & Holling 2002).

En base a esta afirmación, analizamos la conformación estructural de un sistema urbano o ciudad, en donde las variables del sistema hacen referencia a sus componentes individuales como lo son los usos de suelo, y la estructura general hace referencia a las centralidades generadas, mismas que otorgan características espaciales a un sector determinado. De esta manera el sistema urbano se ve conformado por la variedad de usos de suelo que se registra en un sector y las cuales son cambiantes, asumiendo una cualidad de adaptación y supervivencia tras características presentadas.

La intensidad de estos variables o usos de suelo generan estructuras reconocidos en este análisis como centralidades, a partir de las cuales se desarrollan actividades complementarias y estructuran a su vez a una centralidad de alcance mayor identificado como sistema urbano o ciudad.

A continuación, describiremos los principales cambios identificados, durante el período de estudio; para lo cual, lo analizaremos en base a recorridos basados en los sub sectores establecidos para el análisis del área de estudio y en base a las categorías de usos de suelo identificadas antes y después de la pandemia por COVID 19:

El recorrido empieza analizando el tramo comprendido entre la Av. Loja - Av. 12 de Abril – Av. Fray Vicente Solano y Av. Remigio Crespo Toral, el cual es de importancia en la zona albergando el campus central de la Universidad de Cuenca, equipamiento que ha provocado el emplazamiento de diversos establecimientos destinados al comercio como centros de fotocopiado, bares, restaurantes, y predios destinados a la residencia universitaria; que tras el surgimiento de la pandemia, las medidas instauradas y sus efectos siendo el principal el cambio a modalidad virtual, provocando que los estudiantes ya no asistan a los predios de la universidad y por consiguiente a servicios y comercios ubicados en los alrededores; obligando a que estos predios deban cambiar sus actividades y oferten nuevos usos destinados a abastecer las necesidades de otros grupo de ciudadanos, para de esta manera sobrevivir la crisis sanitaria y económica.

Las Principales calles que acumulan servicios son la Av. Loja, y Av. 12 de Abril, avenidas que de igual manera han manifestado una dinámica en cuanto al cambio resiliente de usos de suelo, ya que anteriormente existían más predios destinados a la diversión de estudiantes, y en la actualidad podemos observar un dinámica distinta que contempla la inclusión de farmacias, más centros de fotocopiados, restaurantes, almacenes de comercio, panaderías etc.

De esta manera se modificó la zona respecto a las necesidad suscitadas pero manteniendo la dinámica de zona comercial característica. Otro punto importante es la presencia de equipamientos de Salud como la Clínica Santa Inés, Torre Médica, entre otros; que tras la pandemia han configurado al

sector, ya que con la demanda alta de usuarios, resulta necesario la expansión de infraestructura médica, haciendo que las clínicas importantes abarcaran lotes contiguos para la ampliación de las mismas; así también la inclusión de nuevos laboratorios clínicos, farmacias y clínicas que ofertan especialidades médicas específicas buscaron estos sectores concurridos y cercanos a los grandes equipamientos para emplazarse, identificando de igual manera un comportamiento resiliente

Como describe Walker: “La capacidad del sistema para reorganizarse manteniendo sus características esenciales, se relaciona con la mantención de la identidad del sistema” (Walker et al. 2004) comprobándose así, que el uso de suelo del área de estudio que fue modificado parcialmente en cuanto a los usos de los predios (individual) pero ha mantenido su funciones y estructura básica, esto en cuanto a la organización general y la conformación de centralidades .

De igual manera, ubicamos la presencia de una avenida importante como lo es la Av. Remigio Crespo, concebido anteriormente como un eje comercial y de servicios, por la ubicación de principales tiendas, equipamientos, restaurantes, abastecimiento y lugares de diversión nocturna a lo largo de la misma; esta de igual manera ha sufrido cambios en su organización espacial tras las medidas instauradas bajo la pandemia, obligando a los lugares de diversión a cerrar o cambiar su modalidad de trabajo.

Un ejemplo de esto, son los bares que cambiaron su nombre a Resto-Bares que bajo el nombre abarcado tienen un concepto distinto pero sus objetivos, tipos de servicios ofertados y el grupo

de público al cual quieren llegar son los mismo únicamente es una estrategia de marketing para seguir ofertando productos y servicios ahora delimitados por las restricciones de la emergencia sanitaria.

Así también, los distintos restaurantes se han visto obligados algunos a cerrar, otros a cambiar su modalidad de funcionamiento y en última instancia a ser reemplazados por actividades diversas, como varias discotecas del sector que ahora en sus predios funcionan tiendas de abarrotes, peluquerías o academias; pero se sigue manteniendo la centralidad de comercios y servicios por lo que es identificado la Av. Remigio Crespo, manteniendo actualmente características de adaptabilidad que como afirma Rappaport: “Todos los sistemas que se mantienen en el tiempo están en cierto modo adaptados bien o “mal adaptados” y todos ellos poseen un acoplamiento estructural con el entorno (de lo contrario desaparecerían)” Rappaport (1977).

El siguiente sector a analizar es el comprendido por la Av. 12 de Abril – Av. Paucarbamba – Av. 10 de Agosto y Av. Fray Vicente Solano, zona con mayor emplazamiento de equipamientos importantes como el “Parque de la Madre”, equipamiento de recreación significativo para la ciudad ya que fué uno de los primeros en establecerse, así como también el Hospital Militar; es importante mencionar que anteriormente en este sector se ubicaban residencias y ciertos comercios que complementaban estos usos pero en la actualidad, tras analizar la información recolectada se pudo observar que se han establecido una variedad de usos, entro los cuales destacan: lugares de abastecimiento, alimentación, instauración de servicios bancarios, farmacias, zonas residenciales, etc.

De igual manera la presencia del estadio “Alejandro Serrano Aguilar” y el primer centro comercial de Cuenca “Millenium Plaza” desencadenó la aparición de comercios, la implementación de restaurantes, abastecimiento, área bancaria. Por otra parte, un sector muy reconocido por los habitantes como lo es la calle Roberto Crespo Toral, en donde se encuentran varios restaurantes y bares concurridos, es concebida ahora una nueva centralidad de ocio y recreación, de los cuales ciertos establecimientos que aquí se encuentran, anteriormente estaban ubicados en la Av. Remigio Crespo y tras la pandemia cambiaron de ubicación así como también de nombre pero siguen ofertando los mismos servicios; todo esto debido a las limitaciones establecidas por la emergencia sanitaria y la tendencia de conformación de nuevas centralidades de servicio y comercio.

Corroborando así la tesis planteada por Rappaport acerca de la resiliencia urbana, que nos dice que la resiliencia es un esquema de observación del acoplamiento estructural entre un sistema y su entorno, la cual pone en acierto la capacidad de un sistema para responder de manera adaptativa a diversas perturbaciones del entorno. La resiliencia de un sistema depende, por lo tanto, de las variables que se consideren y las propiedades estructurales observables en un sistema. (Rappaport, 1977).

De igual forma, la reubicación del Complejo Judicial del Azuay en El Ejido y la Fiscalía del Azuay, fue el detonante principal para la instauración de varios servicios como notarias, consultorios jurídicos y de comercios como tiendas de abarrotes, lugares de alimentación, cafeterías, etc.; usos que anteriormente existían pero que actualmente fueron remplazados por actividades afines a las originales, pero dirigidas a un tipo de público de nivel económico “medio -alto” debido a las personas que trabajan y acuden al sector diariamente. Así también, la presencia de equipamientos de salud reconocidos como lo son “Clínica Santa Ana”, Hospital “San Juan de Dios” y “Plaza Medica” configuraron el espacio de manera similar a la analizada.

Por otra parte, Schianetz y Kavanagh afirman que la resiliencia de sistemas complejos adaptativos asume que los sistemas sociales son interdependientes y no lineales, con realimentaciones en diferentes niveles que permiten al sistema auto organizarse, adaptarse continuamente y cambiar de una manera impredecible. (Schianetz y Kavanagh, 2008).

En este contexto, es importante analizar que en esta zona en el área comprendida por la Av. 10 de Agosto y Av. Paucarbamba anteriormente se emplazaban viviendas de altos ingresos.

Actualmente encontramos algunas residencias pero también la inserción de comercios y servicios que complementan estos servicios, como la localización del “Ecu 911”, que brinda mayor seguridad a la zona y es un punto detonante que llama la atención para la implantación de nuevos comercios.

Por último presentamos el tramo comprendido por la Av. Fray Vicente Solano- Av. 10 de Agosto – Av. Pichincha – Av. Loja, que inicialmente mostraba una acumulación de servicios y zonas de transición, actualmente es la zona que comprende más lotes destinados a vivienda, por lo que es evidente que estas zonas de transición cambiaron a uso residencial; por otra parte los servicios se mantienen y se observa un incremento moderado en estos, ya que la mayor parte de lotes muestra un uso combinado de suelo. Así, observamos vivienda, que fueron adaptadas para incluir los servicios profesionales de psicólogos, arquitectos, fotógrafos, dentistas, pedagogos, artesanos textiles.

Siendo así que en el análisis de intensidad de la categoría de industria manufacturera esta zona acumula mayor intensidad y existen dos manzanas que muestran esta centralidad. En este mismo ámbito, estudiamos los lotes que combinan usos de vivienda-comercio, ya que se presenta la misma variable que la combinación vivienda-servicios, la mayoría de lotes agregan el uso comercio a sus viviendas como fuente de ingreso extra, identificando en su mayoría panaderías, pastelerías, tiendas de abarrotes, venta de granos, restaurantes, cafeterías y emprendimientos.

Tras este análisis, podemos describir y entender de manera objetiva el planteamiento que tuvo Holling (1986) acerca del comportamiento resiliente que presenta un sistema (ciudad), el cual lo describe en 4 etapas:

- **Crecimiento:** Se caracteriza por la disponibilidad de recursos, estructura de acumulación y alta resiliencia. Mientras la estructura y las conexiones entre componentes del sistema se incrementan, la cantidad de energía requerida para mantenerlo crece.
- **Conservación:** Es aquella donde el ritmo de crecimiento de la red se ralentiza y el sistema se vuelve más interconectado, menos flexible y más vulnerable a perturbaciones externas.

Estas dos fases, se integran en un proceso de crecimiento y corresponde al proceso de desarrollo en las organizaciones y sociedades.

- **Liberación o destrucción creativa:** La excesiva conectividad del sistema se libera de repente ocasionado por ciertos agentes perturbadores.
- **Reorganización:** La fase de innovación y reestructuración en la industria o en la sociedad, el tipo de procesos económicos y políticas que surgen en tiempos de recesión económica o transformación social.

Esta dinámica presenta sistemas resilientes adaptativos, con la capacidad de absorber perturbaciones positivas y negativas, entrando en un sistema resiliente, capaz de sufrir cambios y pasar a otro estado idéntico al original, sufriendo cambios únicamente en las variables independientes del sistema, mas no en su estructura. (Walker, Gunderson, Kinzig, Folke, Carpenter y Scultz, 2006).

Es así, como concebimos al área de estudio, como un sistema en equilibrio indiferente, que atravesó perturbaciones(pandemia) modifico sus variables (usos de suelo) pero mantuvo su estructura al original (centralidades).



04

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

Tras haber analizado la información presentada en el documento, podemos establecer las siguientes conclusiones:

- La base teórica conceptual que sustenta los estudios urbanos, así como el desarrollo de instrumentos de planificación, exige rigurosidad en su manejo, en la medida que gran parte de la terminología empleada es asociada a fenómenos incongruentes con el concepto para los cuales dichos términos han sido creados. Ello lleva a una progresiva pérdida del potencial que puede tener la aplicación teórica en procesos prácticos, en los cuales el objetivo principal es la solución de problemas urbanos y sociales. Tal es así, que en la presente investigación se abre el debate sobre las diversas manifestaciones de una propiedad del sistema como lo es la resiliencia, la cual habitualmente es abordada a partir de sus reestructuraciones positivas, cuando queda demostrado que esta capacidad de reacción del sistema puede tener distintas respuestas frente a perturbaciones.

- Un sistema urbano no necesita acumular todas las cualidades que se exhiben en el documento, basta con tener presente una de estas para que los componentes internos o variables que estructuran su sistema asuman cualidades adaptativas y de supervivencia a perturbaciones presentadas; siendo estas capaces de auto-organizarse y auto regularse.

- El proceso histórico que atraviesa El Ejido es determinante en la forma en que se manifiestan las propiedades del sistema como en este caso la resiliencia, ya que esta marca

un punto de partida en cualquier proceso de reestructuración debido a las determinantes inicialmente planteadas para su conformación consideradas puntos focales, a partir de las cuales se produce una dinámica de reestructuración de uso de suelo. Así, los equipamientos de salud, educación, recreación y administración, son los focos de la dinámica resiliente que atraviesa El Ejido durante el período de estudio.

- Los usos de suelo representan una variable constante y cambiante dentro de un sistema urbano (ciudad) propenso a cambiar de estado, dependiendo de las perturbaciones o cualidades del sistema; estas pueden ser producidas por el ser humano o de origen natural.

- El Ejido de la ciudad de Cuenca ha sufrido un proceso de transformación histórica desde los primeros años de fundación de Cuenca, asentándose como una zona privilegiada de residencia para personas importantes de la época y actualmente para personas de altos ingresos, así también ha sido la base económica de la ciudad, característica que hasta la actualidad se mantiene por la acumulación de equipamientos, servicios, comercios e industria que acumula.

- El proceso de reestructuración de El Ejido no empezó con el surgimiento de la pandemia en el año 2019; de hecho, este sector desde los inicios de su conformación ha venido atravesado diferentes cambios de uso de suelo y con ello reestructuraciones espaciales debido a las diferentes perturbaciones que se han presentado, como aspectos sociales, económicos, culturales, y políticos desarrollados en la ciudad y

que han influenciado directamente en la estructura espacial y económica del sector.

- La pandemia por COVID 19 marcó un punto decisivo en el estudio de usos de suelo del sector, modificando las variables que conforman parte de un sistema y estableciendo cualidades resilientes en el área de estudio.

- Es importante analizar y entender los impactos que ha dejado la emergencia sanitaria a nivel mundial con respecto a la planificación urbana, estudiar medidas adoptadas en países desarrollados así también como en un contexto local, las posibles acciones y soluciones desarrolladas; con el fin de seleccionar las medidas acordes a nuestro entorno y lograr del desarrollo de sectores y ciudades sostenibles y resilientes.

- Resulta de vital importancia que la población tenga un vínculo mas estrecho con organismos competentes tanto a nivel nacional como local, para de esta manera controlar el correcto cumplimiento por parte de estas entidades en la toma de decisiones oportunas y eficaces en casos impredecibles como lo es la pandemia sanitaria por covid 19.

- El estudio de los usos de suelo en un sector determinado ayuda al entendimiento de la dinámica económica y social que priman sobre ese sector, analizar dichos cambios en períodos de tiempo específicos ayudan a comprender las fases por la que atraviesa una reestructuración espacial y el proceso dinámico de las variables o usos de suelo para llegar a conformar centralidades.

- El Ejido es concebido como un sistema urbano complejo, acumula equipamientos de uso relevante para la región, provincia y ciudad. Las actividades complementarias que se desarrollan en torno a estos, han consolidado al sector como una centralidad de comercios, servicios, industria y residencia privilegiada en la ciudad.

- El surgimiento de la pandemia y con ello las determinaciones y normativas impuestas para tratar de contener su propagación, originaron una dinámica adaptativa en la ciudad y en las actividades que se desarrollan en ellas, la necesidad de comercios y servicios por mantener su funcionamiento hicieron que se “adapten” a las nuevas condiciones que originó este hecho y entren en un estado resiliente para persistir.

- Se debe exigir mayor control y regulación por parte de técnicos municipales, en cuanto al uso de suelo y la normativa establecida, con el fin de procurar mantener un entorno homogéneo tanto estética como especialmente dentro de los diferentes sectores de la ciudad, asegurando de esta manera la convivencia espacial armónica y de calidad que merecen todos los ciudadanos.

- A partir del estudio comparativo de centralidades identificadas antes y post pandemia, podemos concluir que el sector de El Ejido fue considerado como una centralidad de comercio y servicios, característica que se reafirma con el levantamiento actual de usos de suelo en el sector, manteniendo las centralidades que le han caracterizado como un sector privilegiado dentro de la ciudad, se han notado pequeñas

variables de reestructuración en determinadas zonas, pero sigue prevaleciendo las características de centralidades tanto en comercio como servicios.

- Así mismo, el sector acumula centralidades de vivienda, característica otorgada gracias a la intensidad y variedad de casas, condominios y edificios residenciales características del área de estudio. El cambio representativo con respecto a esta centralidad fue el desplazamiento de la mayoría de centralidades ubicada anteriormente en la parte Sureste del área de estudio y ahora se ubican en la parte sur-oeste.

- En cuanto a los comercios, estos se han mantenido en el sector, notando un incremento considerable ya que con el surgimiento de la pandemia la mayoría de personas tendieron a adaptar sus viviendas para ofrecer productos de manera cercana; de igual modo, los servicios han incrementado paulatinamente manteniéndose en el área de estudio, pero cambiando algunos su ubicación original y otros de concepto para mantener su existencia.

- La industria manufacturera es una centralidad identificada post pandemia, tras la incorporación de varios predios a esta actividad especialmente a la elaboración de prendas de vestir y trabajos artesanales en varios materiales como fibra de vidrio, madera, cartón y metal.

- Al analizar los instrumentos normativos que regulan el sector y determinar los usos de suelo antes y post pandemia y sus cambios de uso, podemos concluir que a pesar de una reestructuración espacial que no fue planeada, el sector respeta las determinantes establecidas con respecto al uso de suelo permitidos, albergando en su totalidad una variedad de usos de suelo principales, complementarios y compatibles.

- Partiendo de la base teórica de Holling 1986, acerca de las fases o etapas de crecimiento de una ciudad/sector resiliente, podemos concluir que el proceso de conformación de El Ejido se ha presentado inherente, comprendiendo y desarrollando cada fase de evolución descrita, a través de su reestructuración constante y autorregulada. Demostrando de esta manera que el sector de estudio adopta cualidades de un sistema resiliente para sobreponerse a las características introducidas al sistema tras una perturbación repentina, manteniendo su estructura básica y convirtiéndose en un sector *Resiliente*.

Recomendaciones

- Analizar y entender el concepto de resiliencia y sistemas urbanos complejos a partir de casos de estudio que ilustren los parámetros fundamentales.

- Dotar de aspectos conceptuales al documento en cada fase de análisis, para poder conocer la terminología utilizada y alcanzar un mejor entendimiento.

- Recopilar los instrumentos normativos con respecto al área de estudio, con el fin de conocer y entender la asignación de usos de suelo vigente y ser capaces de realizar un análisis crítico acerca de los cambios de usos registrados, aquellos permitidos y cuáles no.

- Describir los procesos metodológicos con el mayor grado de detalle, con el objetivo que posibles lectores puedan replicarlos en estudios futuros.

- Conocer las restricciones emitidas por entidades competentes para entender los criterios adoptados en el proceso de reestructuración espacial.

- Estudiar los cambios de uso de suelo de manera segregada para un mayor nivel de análisis y realizar visitas a campo para comprender la dinámica actual.

- Confrontar resultados obtenidos por sub categorías e integrarlo para el desarrollo de un informe completo y de mayor grado de alcance.

Anexos

Anexo N°1: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de manzanas antes de pandemia - Sub sector 01

Centralidad	Unidades	
	N °	%
Servicios	13	57%
Comercio	6	26%
Vivienda	0	0%
Zonas de transición	4	17%
Total	23	100%

Anexo N°2: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de manzanas antes de pandemia - Sub sector 02

Centralidad	Unidades	
	N °	%
Servicios	11	18%
Comercio	16	26%
Vivienda	30	48%
Zonas de transición	5	8%
Total	62	100%

Anexo N°3: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de manzanas antes de pandemia - Sub sector 03

Centralidad	Unidades	
	N °	%
Servicios	52	68%
Comercio	13	17%
Vivienda	0	0%
Zonas de transición	12	16%
Total	77	100%

Anexo N°4: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de ejes antes de pandemia

Centralidad-Ejes	Unidades	
	N °	%
Sub sector 01	35	29%
Sub sector 02	26	21%
Sub sector 03	61	50%
Total	122	100%

Anexo N°5: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de manzanas post pandemia - Sub sector 01

Centralidad	Unidades	
	N °	%
Comercio-Servicios	10	42%
Servicios	6	25%
Equipamientos	3	13%
Comercio	1	4%
Vivienda	3	13%
Zonas de transición	1	4%
Total	24	100%

Anexo N°6: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de manzanas post pandemia - Sub sector 02

Centralidad	Unidades	
	N °	%
Comercio-Servicios	14	23%
Servicios	14	23%
Equipamientos	7	11%
Comercio	7	11%
Vivienda	7	11%
Zonas de transición	13	21%
Total	62	100%

Anexo N°7: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de manzanas post pandemia - Sub sector 03

Centralidad	Unidades	
	N °	%
Comercio-Servicios	13	17%
Servicios	14	18%
Equipamientos	11	14%
Comercio	14	18%
Vivienda	13	17%
Zonas de transición	10	13%
Industria	2	3%
Total	77	100%

Anexo N°8: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de ejes post pandemia - Sub sector 01

Centralidad-Ejes	Unidades	
	N °	%
Comercio	9	23%
Comercio-Servicio	7	18%
Servicio	18	46%
Vivienda	5	13%
Total	39	100%

Anexo N°9: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de ejes post pandemia - Sub sector 02

Centralidad-Ejes	Unidades	
	N °	%
Comercio	23	23%
Comercio-Servicio	13	13%
Servicio	25	26%
Vivienda	37	38%
Total	98	100%

Anexo N°10: Unidades y porcentajes determinados para las centralidades de ejes post pandemia - Sub sector 03

Centralidad-Ejes	Unidades	
	N °	%
Comercio	26	17%
Comercio-Servicio	20	13%
Servicio	35	22%
Vivienda	76	48%
Total	157	100%

Bibliografía

Albornoz, B. (2008). *Planos e Imágenes de Cuenca*. GAD Municipal de Cuenca

Alvarado López J., Correa Quesada R., Tituana Castillo M. (2017). *Migración interna y urbanización sin eficiencia en países en desarrollo: evidencia para Ecuador*. Scielo, 23(94). https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-74252017000400099#:~:text=Ecuador%20experimenta%20un%20acelerado%20proceso,de%20las%20actividades%20industriales%20urbanas.

Barrera J., Cabrera L., Guerrero L., Lazo H., Pérez I. (2006-2008) *Cuenca Urbana Análisis del proceso de evolución urbana de la ciudad de Cuenca*.

Calderón, R., Chica, J., y Roche, K. (2016). *Plan de Conservación del Ejido de la Ciudad de Cuenca*. Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

Carrasco, R. (agosto 2005). *La ciudad, su espacio y sus políticas*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, vol. IX, núm. 194 (9). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-101.htm>

Castillo, L., Velázquez, D. (2015) *Sistemas complejos adaptativos, sistemas socio ecológicos y resiliencia*. <https://www.redalyc.org/journal/401/40143424002/html/>

Chuiza, R., & Sibre, R. (2016). *Modelo para Regular la Intensidad y el Comportamiento de los Usos en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca*. Universidad de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca (1971). *Ordenanza del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cuenca*. GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca (1998). *Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano*. GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca (2022). *Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial-Plan de Uso y gestión del suelo (PDOT-PUGS)*. GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca. (2003). *Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano*. GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca. (2007). *Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. (Área Urbana) (Documento Borrador Interno para Discusión)*. GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca. (2010). *Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca*. GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico). GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca. (2011) PDOT “Normas de Equipamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca”. GAD Municipal de Cuenca.

GAD Municipal de Cuenca. (2014) PDOT “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca”. Diagnóstico. GAD Municipal de Cuenca.

Gallego, T. (2018). Resiliencia urbana: cuando el pasado fortalece el futuro. https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/resiliencia_urbana_pasado_fortalece_futuro/

García, M. (2008) Globalización y Ciudad. Estructura económica de las ciudades en México. Revista OIDLES - Vol 2, N° 5 <https://www.eumed.net/rev/oidles/05/rmga.htm>

Gatto Sobral, G. (1947). Anteproyecto del Plan Regulador para la ciudad de Cuenca, Quito-Ecuador. Municipalidad de Cuenca.

Gobierno Nacional de la República del Ecuador. Ministerio de cultura del Ecuador. Acuerdo 235-2011. Quito 2011.

IIFRC (2021). Resiliencia Urbana. <https://www.ifrc.org/es/nuestro-trabajo/desastres-clima-y-crisis/resiliencia-urbana>

López, C.; Rodríguez, M. (2022) Un caso de análisis para la planificación urbana en el contexto del Covid-19: el Acuerdo por el Futuro de Zaragoza (España). Revista de urbanismo. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-50512022000100003&lng=es&nrm=iso

ONU Hábitat (2018). Resiliencia Urbana. <https://unhabitat.org/es/node/3774>

Pauta, F., Salazar, X., Peralta, C., González, M., Sinchi, E. (2022) Diseño de un sistema de valuación masiva de suelo urbano fundamentado en la Teoría de la Renta de la tierra. Aplicación al caso Cuenca-Ecuador.

Pernas, B. (1998) Reinventando el espacio. http://www.nodo50.org/mujeresurbanistas/Articulos/BPernas_reinventando.html

Ríos Torres C., Zhagui Guarquila P. (2018). Evolución y cambios de uso de suelo en el barrio San Roque de la ciudad de Cuenca: Análisis y propuesta de intervención. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/31684>

Urquiza, A., Cárdenas, H. (2015) *Sistemas socio-ecológicos: elementos teóricos y conceptuales para la discusión en torno a vulnerabilidad hídrica*. <https://journals.openedition.org/orda/1774?lang=es#tocto1n4>.

Velasteguí López E, Toapanta Pilatasig B. (2018) *La migración interna de los campesinos hacia las zonas urbanas en el Ecuador*. *Ciencia digital*. 2(4). <https://doi.org/10.33262/visionariodigital.v2i4.96>.

Astudillo, S., Medina, W., Palacios, F. (1998). *Propuesta normativa de uso y ocupación del suelo*. Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

(S/f). Gob.ec. Recuperado el 2 de marzo de 2023, de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Poblacion_y_Demografia/Migracion/2021/Documentos_ESI_CGTP_E/Bolet%C3%ADn%20T%C3%A9cnico%20ESI%202021.pdf

Alvarado, J. R., Universidad Nacional de Loja, Correa-Quezada, R. F., Tituaña Castillo, M. del C., Universidad Técnica Particular de Loja, & Universidad Técnica Particular de Loja. (2017). *Migración interna y urbanización sin eficiencia en países en desarrollo: evidencia para Ecuador*. *Papeles de población*, 23(94), 99–123. <https://doi.org/10.22185/24487147.2017.94.033>

Levy, M., Fontes, P., Fontenelle-Weber, A., Ungaretti, D., & Valencia, N. (s/f). *Planificación urbanística en tiempos de pandemia Cambios en cuatro ciudades latinoamericanas*. Cepal.org. Recuperado el 26 de febrero de 2023, de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/48559/S2200602_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y

