



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

*La Universidad Católica de Loja*

ESCUELA DE ARQUITECTURA

**Estudio del proceso de gentrificación en el Centro Histórico  
de la ciudad de Loja**

TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DE TÍTULO DE ARQUITECTO



**AUTORA: SARA MARÍA CORONEL SÁNCHEZ**

DIRECTOR: ARQ. JOSÉ LUIS GALARZA VIERA

Loja - Ecuador

MARZO 2012

---

**CERTIFICACIÓN DEL DIRECTOR DE TESIS**

Arq. José Luis Galarza Viera

**DOCENTE DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA**

**CERTIFICA**

Que el presente trabajo de investigación titulado: **“ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA”**, previo a la obtención del título de arquitecto realizado por la señorita estudiante Sara María Coronel Sánchez, ha sido orientado y revisado en todo su proceso de elaboración y contenido, por lo que me permito autorizar su presentación ante el honorable tribunal.

Arq. José Luis Galarza Viera

Loja, marzo del 2012

---

---

## CESIÓN DE DERECHOS EN TESIS DE GRADO

Sara María Coronel Sánchez, declaro conocer y aceptar las disposiciones del **Art.67** del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja, que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del Patrimonio de la Universidad la Propiedad Intelectual de Investigaciones, trabajos científicos o técnicos y Tesis de Grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”.

Sara María Coronel Sánchez  
**Autora**

---

---

## AUTORÍA

Sara María Coronel Sánchez, declaro ser autora intelectual del presente trabajo de Tesis: **“ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA”**, soy responsable de lo que aquí se menciona excepto las citas bibliográficas indicadas; con nota al pie de página correspondiente y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales posibles reclamos o acciones legales.

Sara María Coronel Sánchez  
**Autora**

---

---

## AGRADECIMIENTOS

A Dios, por regalarme la luz de cada día y por ser mi fortaleza en cada paso de mi vida, además por permitirme obtener uno de mis objetivos más anhelos.

A mis padres y hermanos por proporcionarme todo el apoyo incondicional en el arduo pero gratificante recorrido por alcanzar una meta propuesta.

A la Universidad Técnica Particular de Loja por brindarme la oportunidad de recibir una formación espiritual, académica y profesional a través del personal docente de la escuela de arquitectura y a todos los profesores que supieron contribuir con sus conocimientos en mi formación profesional.

De manera particular, mi agradecimiento extensivo al arquitecto José Luis Galarza V. en calidad de director, por compartir sus sabios conocimientos con mí persona y orientarme en el desarrollo y culminación del presente proyecto de fin de carrera.

Además agradezco a todas las personas, compañeros, amigos y familiares que supieron extenderme su mano para seguir adelante en mi formación y por brindarme la dicha de haber compartido con cada uno de ellos en esta etapa de mi vida estudiantil.

Sara María

---

---



## **DEDICATORIA**

Todo el esfuerzo y dedicación resumidos en el presente trabajo lo dedico a mi mejor amigo, Dios por regalarme la vida y por protegerme siempre en cada paso que doy.

A mis padres Sarita y José, quienes a lo largo de mi vida se han esmerado por mi bienestar y educación y han sido el pilar fundamental en mi vida, a mis hermanos y hermanas por todo el apoyo, comprensión y enseñanzas impartidas en el camino de la vida.

Sara María

---



## PRELIMINARES

Introducción.....	I
Justificación.....	II
Objetivos.....	III
Hipótesis.....	IV

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1. Conceptos Básicos .....	1
1.2. Gentrificación.....	2
1.2.1. Etimología del término .....	2
1.2.2. Origen del fenómeno .....	3
1.2.3. Origen del Concepto.....	3
1.2.4. Etapas de la Gentrificación.....	4
1.2.5. Tipos de Gentrificación.....	7
1.2.5.1 Gentrificación Urbana.....	7
1.2.5.2 Gentrificación Rural.....	7
1.2.5.3 Clasificación de gentrificación.....	8
1.2.6. Causas del desplazamiento.....	8
1.2.7. Consecuencias del fenómeno gentrificación.....	8
1.2.8. Ventajas y desventajas del proceso de gentrificación.....	9
1.2.9. Modelos de estudio.....	10
1.3. Signos de gentrificación de una ciudad .....	12
1.4. Estudio de tasación de predios .....	13
1.5. Prospectiva Territorial .....	14
1.6. Trama Urbana .....	16
1.6.1. Tipos de Trama urbana .....	16

1.6.2. Centro Histórico .....	16
1.7. Teorías urbanas.....	16
1.7.1 Teoría de Polos de Desarrollo .....	17
1.7.2 El modelo de la ciudad latinoamericana.....	18
1.8. Imagen Urbana.....	19

### CAPÍTULO II: CASOS ANÁLOGOS

2.1. Caso I: Gentrificación y renovación urbana del sector: San Luís-Alameda .....	20
2.2. Gentrificación en Centro América comunidad alto del Cabro, Santurce .....	24
2.3. Caso III: La ciudad de Bogotá .....	28
2.4. Caso IV: El Ejido ( Cuenca - Ecuador) .....	32

### CAPÍTULO III: IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

3.1. Proceso de Configuración urbana de la ciudad de Loja.....	39
3.2. Identificación del proceso de gentrificación a través de la configuración urbana de la ciudad de Loja .....	43
3.3. Centro Histórico de la ciudad de Loja .....	47
3.3.1. La edificación de valor patrimonial .....	48
3.3.2. Proceso de parcelación.....	49
3.4. Diagnóstico del Centro Histórico de la ciudad de Loja.....	50
3.4.1. Aspectos demográficos de la población de la ciudad de Loja.....	50
3.4.2. Aspecto Socioeconómico de la ciudad de Loja.....	51
3.4.3. Distribución de la población.....	52

3.4.4. Usos y ocupación del suelo.....	53
3.4.4.1 Usos de Suelo según inventario de edificaciones del Centro Histórico de Loja.....	53
3.4.4.2 Tipos de usos en la actualidad.....	54
3.4.4.3 Usos de suelo .....	55
3.4.5. Equipamientos del Centro Histórico .....	56
3.4.6. Características del predio.....	57
3.4.7. Características de la edificación .....	58
3.4.8. Tenencia de vivienda.....	60
3.4.9. Jerarquización vial.....	62
3.4.10. Centralidades del Centro Histórico.....	63
3.4.11. Costo del suelo del Centro Histórico de la ciudad de Loja .....	64
3.5 Análisis y diagnóstico de gentrificación urbana en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.....	65
3.5.1. Análisis de Zonas.....	66
3.5.2. Porcentajes de Edificaciones Inventariadas como Patrimonio Cultural.....	70
3.6 Edificaciones Nuevas en el Centro Histórico de la ciudad de Loja .....	71
3.7 Resultado de datos obtenidos de encuesta aplicada en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.....	75
3.7.1 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 1.....	76
3.7.2 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 2.....	79
3.7.3 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 3.....	82
3.7.4 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 4.....	85
3.7.5 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 5.....	88
3.7.6 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 6.....	91
3.7.7 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 7.....	94
3.7.8 Resultados de encuesta aplicada : ZONA 8.....	97

3.8 Datos de tenencia de las viviendas inventariadas como parte del patrimonio edificado del Centro Histórico.....	100
3.9 Gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.....	101
3.10 Diagnóstico de zonas del Centro Histórico en base a datos obtenidos de encuesta aplicada.....	103
3.10.1. Conclusiones de análisis de resultados.....	108
3.10.2. Tipo de gentrificación en el Centro histórico de la ciudad de Loja.....	110
3.10.3. Valoración de la gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.....	111

#### **CAPÍTULO IV: PROSPECTIVA DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA Y PROPUESTA DE ESTRATEGIAS URBANAS**

4.1 Prospectiva de la gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja .....	114
4.1.1 Prospectiva por tendencias de factores .....	114
4.1.2 Prospectiva del proceso de gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.....	117

#### **4.2 Propuesta**

4.2.1 Propuesta Ámbito Legal .....	119
4.2.2 Normativa –uso de ocupación de suelo en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.....	120
4.2.3 Propuesta de Polos de descentralización para la ciudad de Loja.....	122
4.2.4 Comprobación de hipótesis .....	124

---



**CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

5.1 Conclusiones.....125

5.2 Recomendaciones.....126

**BIBLIOGRAFÍA.....127**

**ANEXOS.....129**



---

## **RESUMEN**

El Centro Histórico de la ciudad de Loja, en los últimos años se ha visto sometido a diversos cambios urbanos, uno de ellos corresponde al fenómeno urbano gentrificación que ocasiona transformación en diversos aspectos. El presente trabajo compuesto de cinco capítulos para identificar la pertinencia de la gentrificación en el casco antiguo de ciudad de Loja, se inicia haciendo referencia al enfoque teórico concerniente a conceptos urbanos, se incorporan teorías referentes al tema, se recopila información de casos análogos de gentrificación.

En los siguientes capítulos se abarca el estudio pormenorizado del proceso de gentrificación a través de la configuración urbana de la ciudad de Loja, se presenta el análisis urbano, demográfico y social, se incluye la tabulación, diagnóstico, y se determina el tipo de gentrificación, para finalizar con una prospectiva y propuesta de estrategias urbanas para mitigar y reducir los efectos de este fenómeno, en conclusión el estudio urbano de todo lo antes expuesto referente a gentrificación ha permitido analizar los problemas que aquejan nuestro Centro Histórico y brindar alternativas para ayudar a su conservación y residencialización de sus habitantes.

---

## **ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA.**

### **INTRODUCCIÓN**

La ciudad de Loja a lo largo de la historia ha presentado un proceso de expansión urbana trayendo consigo diversidad de cambios en diferentes actividades sean estas sociales, culturales, económicas, comerciales, administrativas, etc, todo esto de alguna forma vinculada con las actividades sociales que se generan en estos espacios.

El estudio sociológico de una población constituye un factor de vital importancia para conocer y determinar el crecimiento como también el desarrollo urbano de una ciudad, por tal razón el estudio de la sociedad en los centros urbanos constituye un factor relevante, para conocer la realidad de sus habitantes, que en algunos casos posiblemente estén vinculados con el fenómeno de la gentrificación ya que este tema es poco conocido por las personas al igual que sus repercusiones en el desarrollo de una sociedad.

La presente investigación tiene como finalidad realizar un estudio del Centro Histórico de la ciudad de Loja dirigido a identificar la existencia del fenómeno de gentrificación, además se enfocará los efectos que ocasiona, puesto que el proceso de gentrificación supone cambios económicos, sociales y culturales, tal como lo señala María Alba

Sargatal en su artículo el estudio de la Gentrificación, por consiguiente estos cambios van acompañados de inversiones y mejoras tanto en viviendas que son renovadas o rehabilitadas, de igual forma implica cambios en el mercado del suelo, de la vivienda y en consecuencia en la renta comercial del suelo.

Además el estudio de este tema pretende conocer la influencia de la gentrificación y el nivel de desarrollo alcanzado en nuestra ciudad tanto en el aspecto socioeconómico y físico igualmente sabremos citar cuáles son sus aspectos positivos o negativos en el proceso de una ciudad, considerando su ámbito geográfico. Cabe indicar que este fenómeno suele conllevar una mayor estima de las áreas renovadas e incluso una recuperación del valor simbólico de los centros urbanos, tal como ha señalado J.Van Weesep (1994) actualmente se considera la gentrificación como la expresión espacial de un cambio social profundo.

En vista que el fenómeno gentrificación ocasiona considerables cambios en una ciudad nuestro enfoque urbano estará inclinado a determinar el nivel de afectación que ha tenido en nuestra ciudad y como dirigir su influencia en beneficio, para generar alternativas estratégicas y perspectivas para futuros planes de desarrollo urbano.

## JUSTIFICACIÓN

“La concentración de la población en el área consolidada, sumada a la existencia de infraestructura y equipamiento, atrajo el emplazamiento del conjunto de actividades del sector terciario: comerciales, financieras, de intercambio y gestión, configurándose una sola centralidad en la ciudad, dando como resultado la sobreesaturación de usos en esta área”.<sup>1</sup> Todo lo antes señalado ocasiona de alguna manera conflictos en el desarrollo de las actividades cotidianas, y a sus usuarios que residen en el centro urbano, generando alteración en el carácter e imagen urbana de la ciudad.

La gentrificación como proceso urbano de transformación suele evidenciarse en los centros históricos, barrios o sectores de ciudades que poseen gran potencial o características históricas, pero que por algunos motivos no se les ha otorgado un uso óptimo, en los últimos años el fenómeno gentrificación se ha presentado en diversas ciudades desarrolladas y subdesarrolladas tanto a nivel internacional como en ciudades latinoamericanas, evidenciando reestructuración económica y demográfica, por tal razón la intención de indagar el tema gentrificación enfocado desde el ámbito urbano resulta interesante puesto que se dirige a presentar una investigación, para

identificar la pertinencia de la gentrificación en nuestro Centro Histórico, basados en el marco conceptual para posteriormente realizar el análisis e identificar los problemas que ocasiona este fenómeno urbano de acuerdo a nuestro contexto. El estudio de la gentrificación urbana particularmente manifestado en el centro urbano de la ciudad de Loja, conducirá a conocer los factores que ocasiona este fenómeno y como repercute en el desarrollo de la ciudad.

Sin embargo el Centro Histórico a través de los años ha sido afectado, de forma irreparable por los diferentes actores y promotores que buscan obtener beneficios económicos lo que a conllevado de forma progresiva a reducir el valor histórico y cultural que representa el Patrimonio Arquitectónico, símbolo de tradiciones, acervo de historia y memoria colectiva. Por ello la labor de todos como estudiantes, profesionales, funcionarios, autoridades, es comprender y actuar ante los problemas que deterioran el casco antiguo y construir estrategias de planificación para contrarrestar el fenómeno gentrificación que agudiza aun más a nuestra urbe.

Por las razones antes expuestas, el conocimiento de la gentrificación en una ciudad es necesario para utilizarlo en los análisis urbanos y para vincular su estudio en la planificación urbana de tal forma que mejore las condiciones de vida de sus habitantes y para determinar sus efectos o su alcance en un futuro.

<sup>1</sup> *Perspectivas del Medio ambiente Urbano*. Geo Loja. I. Municipio de Loja. Loja. 2007. pág. 55.

---

## OBJETIVOS

### General:

- Determinar la existencia de gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja y sus repercusiones en el área de estudio.

### Específicos:

- Establecer el tipo de gentrificación y el nivel de desarrollo que ha alcanzado en nuestra ciudad.
- Conocer las causas y los efectos que el fenómeno de gentrificación ocasiona en nuestra ciudad.
- Identificar sectores en los que mayoritariamente se ha dado el proceso de gentrificación y porque se ha generado.
- Identificar los cambios físicos, socioeconómicos y sociales que ha ocasionado la gentrificación y una futura prospectiva de los cambios producidos por el tema de estudio.
- Determinar estrategias urbano- arquitectónicas para mitigar la gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.

---

## **HIPÓTESIS**

La existencia de gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, determinará factores de valor del suelo urbano y sus repercusiones en el desarrollo de la ciudad.

*ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA*

## **CAPÍTULO I**

**MARCO TEÓRICO**

## CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

### 1.1. Conceptos Básicos

Al iniciar con el desarrollo de la presente investigación es necesario conocer algunos conceptos urbanos que servirán para comprender la bibliografía utilizada en la investigación, corresponde a conceptos urbanos los mismos que ayudarán a identificar de forma correcta las acciones arquitectónicas y urbanas, que se realizan en el Centro Histórico de una ciudad.

**Integración.**- Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.<sup>1</sup>

**Integración Urbana.**- Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.<sup>2</sup>

**Reestructuración.**- Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.<sup>3</sup>

**Renovación espacial:** f. Acción particular de mejoramiento espacial, que consiste en volver a hacer o renovar, partiendo de la eliminación de edificaciones, planteando su sustitución por construcciones nuevas, dentro de una estimación del entorno urbano. Esta acción solo estima el entorno urbano con respecto al terreno o edificio a

demoler, en donde se hará la renovación, por lo que es necesario que se integre a planeaciones urbanas más completas.<sup>4</sup>

La renovación urbana involucra la renovación de la edificación, equipamientos e infraestructuras de la ciudad, es la respuesta en algunos casos al envejecimiento o deterioro como también para adaptar nuevos usos o actividades consideradas necesarias a las exigencias presentes.

**Revitalización** s. f. Acción de dar a algo nueva energía o actividad, especialmente después de un periodo de deterioro o inactividad<sup>5</sup>.

**Rehabilitación urbana:** f. Acción particular de mejoramiento urbano que busca solucionar el deterioro ambiental y real de los espacios urbanos, sin cambiar los usos ni funciones, ni la comunidad que



**Foto 1.1:** Rehabilitación de San Martín de Porres, Córdoba.

**Fuente:** <http://es.wikipedia.org>

habita el espacio, partiendo de dos aspectos: la

rehabilitación menor, relacionada con la estimación de las condiciones de las edificaciones y el espacio urbano, partiendo de valorar la forma de vida que se

1

<sup>1-2-3</sup> Morejón Martínez Jorge. (2003). Ordenanza Metropolitana N° 3457. **Normas de Arquitectura y Urbanismo**. Ecuador. Págs. 5, 8.

<sup>4-5</sup> Camacho Cardona Mario. (1998). **"Diccionario de Arquitectura y Urbanismo"**. Editorial Trillas. México. Pág. 592

realiza en ellos, dentro de su realidad, y bajo esa realidad plantear las acciones de mejoramiento<sup>6</sup>.

**Rehabilitación arquitectónica:** Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.<sup>7</sup>

Los conceptos de rehabilitación como revitalización son instrumentos para la recuperación de ámbitos urbanos, con la finalidad de brindar o mejorar las condiciones de habitabilidad de la población a la vez que se mejora el carácter urbanístico y social.

**Regeneración Urbana:** f. Acciones de mejoramiento urbano tendientes a regenerar o revivir un área urbana. Según su finalidad, puede ser parcial, dedicada a una parte del área urbana, tendiente a cambiar el uso del suelo dentro de una sucesión urbana que modifique las condiciones, convirtiendo a los usos originarios en incompatibles con la situación imperante.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Camacho Cardona Mario. (1998). "*Diccionario de Arquitectura y Urbanismo*". Editorial Trillas. México. Pág. 586

<sup>7-8</sup> Morejón Martínez Jorge. (2003). Ordenanza Metropolitana N° 3457. *Normas de Arquitectura y Urbanismo*. Ecuador. Pág. 8

<sup>8</sup> Camacho Cardona Mario. (1998). "*Diccionario de Arquitectura y Urbanismo*". Editorial Trillas. México. Pág. 585

## 1.2. GENTRIFICACIÓN

### 1.2.1 Etimología del término

"El término procede del inglés, **gentrification**, deriva de gentry, que podría traducirse como hidalgo o, incluso, burgués. Se han propuesto otros términos como *aburguesamiento*, *elitización* o *aristocratización*".<sup>9</sup> El aburguesamiento, o gentrificación (del inglés, gentrification) es un proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio deteriorado y con pauperismo es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva.



**Foto 1.2: Gentrificación en Santiago, Chile**

**Fuente:** Presentación de II Seminario de Investigación Urbana y Rural- Red de Investigadores en Vivienda, Barrio y Ciudad VBC- MINVU -3 Junio 2010

<sup>9</sup> García Herrera, L. M.: *Elitización*: Propuesta en español para el término gentrificación, Biblio 3W. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, Vol. VI, nº 332, 0

### 1.2.2 Origen del fenómeno

La gentrificación comienza cuando un grupo de personas de un cierto nivel económico descubren un barrio que, a pesar de estar degradado y descapitalizado, ofrece una buena relación entre la calidad y el precio y deciden instalarse en él. Estos barrios suelen estar situados cerca del centro de la ciudad o contar con determinadas ventajas, como el estar situados cerca de polos de empleo, etc.<sup>10</sup>

Este proceso se ha venido desarrollando en los países industrializados básicamente a partir de la década de los años setenta del pasado siglo y se caracteriza por la ocupación de los centros de las ciudades por una parte de la clase media, de elevados ingresos, que sustituyen a los habitantes con menor poder adquisitivo. Este movimiento hacia las zonas céntricas de la urbe supone inversiones y mejoras, tanto en las viviendas como en toda el área en general.<sup>11</sup>

### 1.2.3 ORIGEN DEL CONCEPTO

“El fenómeno fundamentalmente urbano conocido como gentrificación consiste en una serie de mejoras físicas o materiales y cambios inmateriales, económicos, sociales y culturales que tienen lugar en algunos centros urbanos viejos, los cuales experimentan una apreciable elevación de su estatus.

Este proceso se ha venido desarrollando en los países industrializados básicamente a lo largo de la etapa llamada post-industrial o postmoderna, iniciada con el declive del modelo

socioeconómico industrial tradicional, a partir de los años 1970. Se caracteriza normalmente por la ocupación de los centros de las ciudades por una parte de la clase media, de elevados ingresos, que desplazan a los habitantes de clase baja, de menores ingresos, que vivían en el centro urbano”.<sup>12</sup>

María Alba Sargatal autora del artículo “El estudio de la gentrificación” también enfatiza que el desplazamiento va acompañado de inversiones y mejoras tanto en las viviendas, que son renovadas o rehabilitadas, como en toda el área afectada: comercios, equipamientos y servicios. Esto implica, pues cambios en el mercado del suelo y de la vivienda, de modo que desempeñan un papel decisivo los agentes del suelo: los propietarios, los promotores, los gobiernos locales, estatales, las entidades financieras, así como también los ocupantes en régimen de propiedad o de alquiler. En conjunto, el fenómeno suele conllevar una mayor estima de las áreas renovadas e incluso una recuperación del valor simbólico de los centros urbanos. De hecho, tal como ha señalado J. Van Weesep (1994) actualmente se considera la gentrificación como la expresión espacial de un cambio social profundo.

Diferentes investigaciones, artículos, descripciones acerca del concepto gentrificación coinciden que el término fue acuñado por primera vez en 1964 por la geógrafa Ruth Glass (Atkinson y Brigge 2005: 4) de origen alemán quien emigra a Inglaterra escapando del nazismo. Se dedica a estudiar las transformaciones urbanas de la ciudad de Londres y utiliza esta expresión comparando el proceso con un viejo hábito propio de la *gentry*, de

<sup>10</sup> <http://es.wikipedia.org/wiki/Gentrificaci%C3%B3n>

<sup>11</sup> <http://www.udc.es/iuem/documentos/monografias/2003-6.pdf>

<sup>12</sup> Sargatal Alba María. (2000). *El estudio de la Gentrificación*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.



**Foto 1.3:** Socióloga Ruth Glass (1912-1990)

**Fuente:** <http://www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/ruthglass.pdf>

la clase media-alta inglesa, de las áreas rurales: que solían mantener una vivienda en la ciudad además de su residencia en el campo, hecho parecido al que se observaba en Londres en los años 60.

de un sector urbano. Así estas son: Nacimiento, Abandono y Revalorización.

**a) Nacimiento:** Corresponde a la configuración como enclave obrero en la ciudad capitalista moderna. La industrialización crea una nueva configuración del centro urbano o de parte del mismo por la presencia de la masa obrera y de las actividades productivas, al mismo tiempo crea nuevos enclaves industriales que pueden surgir sobre arrabales antiguos de la ciudad o sobre vacíos demográficos y pone en valor nuevas zonas suburbanas hacia donde se desplazan las clases altas, esto también se relaciona con el transporte puesto que permite en las ciudades modernas la expansión de la población privilegiada hacia la periferia, hacia la zona suburbana. La zona suburbana supone para la burguesía grandes espacios y tranquilidad, frente a la masificación y la insalubridad del centro moderno. Esto establece un modelo de división social espacial con la clase trabajadora en torno al centro de la ciudad y las clases altas en la zona suburbana. Por otro lado, en las ciudades modernas, comienzan a desarrollarse fuertes fenómenos especulativos conforme la presión de la inmigración obrera y la demanda de alojamientos crece, la especulación y producción de la mercancía vivienda en las ciudades se convierte en un importante factor de acumulación del capital. El barrio obrero da lugar a un urbanismo y a una serie de relaciones sociales propias. Tipologías de vivienda, talleres, comercios y costumbres diferenciadas de los barrios burgueses.

#### 1.2.4 ETAPAS DE LA GENTRIFICACIÓN



**Foto 1.4** Viviendas gentrificadas decoradas en estilo Victoriano (Londres)

**Fuente:** [Gentrificación.blogspot.com](http://Gentrificación.blogspot.com)

Según el artículo de la enciclopedia wikipedia, el proceso de gentrificación se concibe en base a tres fases dentro del ciclo de vida

**b) ABANDONO:** La segunda fase es la descapitalización y abandono del sector. Siguiendo a Smith, para la aparición de la «diferencia potencial de renta» que va a permitir las grandes plusvalías que produce la gentrificación y que son el principal motor del proceso, es necesario que exista una etapa de descapitalización y desvalorización de la zona

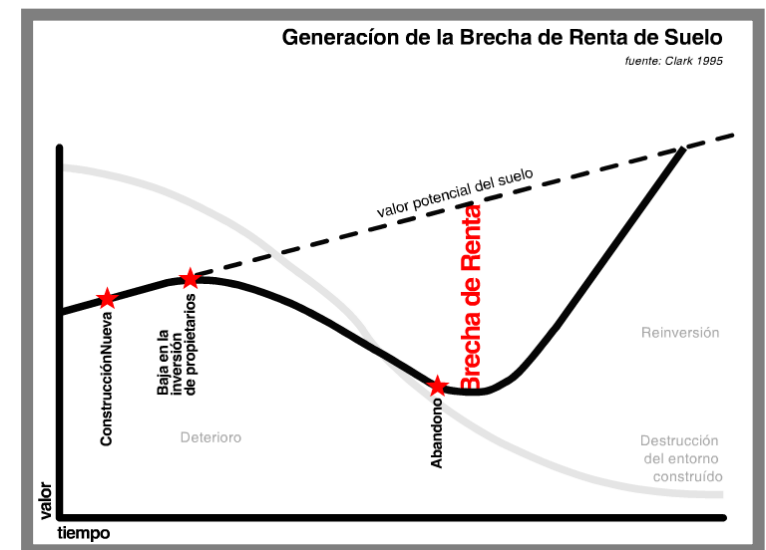


**Foto 1.5** Edificio en estado de abandono, amenazando ruina, (Madrid)  
**Fuente:** [www.urbancidades.wordpress.com/](http://www.urbancidades.wordpress.com/)

que permita grandes diferencias entre el valor del suelo del sector degradado y el valor potencial que por su ubicación podría tener. La desvalorización se produce principalmente por descapitalización de la zona, tanto del mercado inmobiliario como de la producción industrial si la hubiese. A lo largo de un período que puede variar según el caso, el capital inmobiliario se desplaza desde el centro de la ciudad hacia los ensanches primero, hacia nuevos desarrollos de la ciudad y hacia la urbanización de carácter suburbano posteriormente. Los tiempos y los tipos de ciudad producidas por el desplazamiento de este capital inmobiliario pueden variar según la ciudad, pero tienen en común la pérdida de interés de los viejos barrios industriales y el redireccionamiento de la inversión hacia el crecimiento de la ciudad. Por último la degradación de la vivienda fruto de la desinversión provocará un efecto de rechazo sobre los habitantes del barrio, que si

tienen disponibilidad económica tenderán a desplazarse a otras áreas de la ciudad. A medida que el deterioro del caserío avance, la ruina de este acabará expulsando de forma irremediable a un cierto número de vecinos del sector, a partir de este momento el caserío estará disponible para ser gentrificado.

Cuando el deterioro de un edificio o de toda una área es suficientemente importante, se llega al punto en que la diferencia entre el beneficio obtenido de la explotación del suelo y el que se podría obtener potencialmente con un uso óptimo a través de la inversión es tan amplia que hace posible la gentrificación. Ésta la “diferencia potencial de renta” de Smith y supone la generación de grandes rentas.



**Fig. 1.1**  
**Fuente:** [Gentrificación.blogspot.com](http://Gentrificación.blogspot.com)

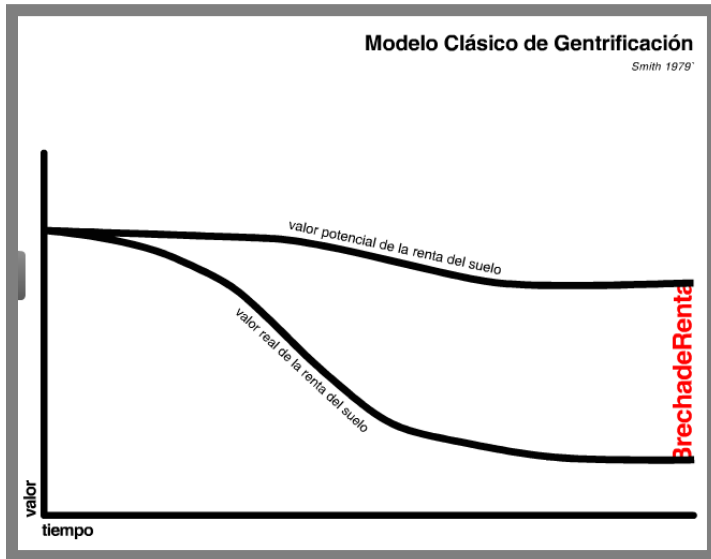


Fig. 1.2

Fuente: Gentrificación.blogspot.com

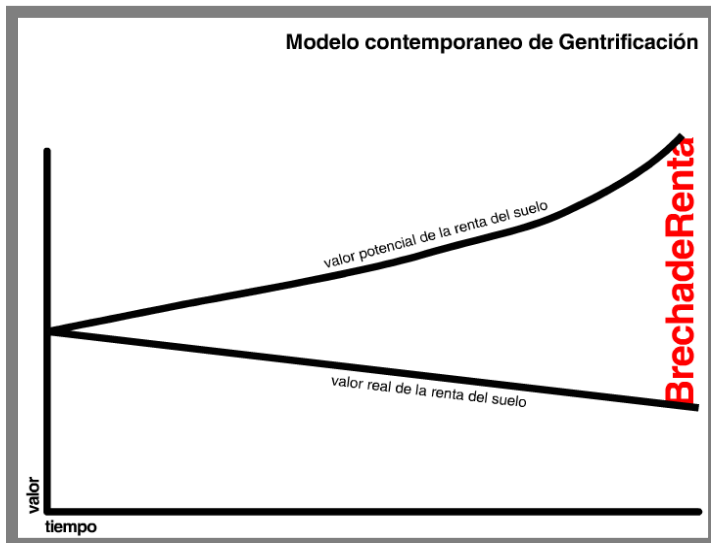


Fig. 1.3

Fuente: Gentrificación.blogspot.com

### c) Revalorización

Los centros de las ciudades desarrolladas pasan a ser la principal baza para el desarrollo económico del sistema, esta vez como centros financieros y de servicios, nodos de comunicación con ciudades y empresas donde se realizan los negocios más rentables. La importancia de los servicios, el turismo y los activos inmobiliarios de las ciudades post-modernas tienden a dar un gran valor a la mercancía inmobiliaria, que se encarece más y más en los centros de las ciudades. El precio se convierte en un factor de rechazo para las clases bajas, mientras que la cercanía a los centros turísticos, culturales, financieros y comerciales se convierte en un factor de atracción para las clases con mayor poder adquisitivo hacia el centro. Dentro de esta lógica los sectores gentrificables de la ciudad se revalorizan.

Los sectores gentrificables pueden pasar de ser de las zonas con los precios del suelo más bajos de la ciudad a alcanzar las mayores cotizaciones, por lo que los beneficios se maximizan.

Es necesaria sin embargo la existencia de un primer detonante que atraiga las fuerzas del capital privado, a los promotores inmobiliarios, a los intermediarios y a las clases medias, no les es suficiente con que exista la posibilidad de la revalorización, a menudo es necesario un detonante que en el caso de muchas ciudades, por la debilidad del capital privado local, es la administración.

Una vez iniciado el proceso este se expande. La rehabilitación o reconstrucción es fundamental para adecuar las viviendas a un estándar elevado de vida, en algunos casos las viviendas son demolidas casi o en su totalidad.



**Foto 1.6 Gentrificación en los EE.UUU:** el bucle barrio Norte para artistas y empresarios.  
**Fuente:** Enciclopedia libre Wikipedia

### 1.2.5 TIPOS DE GENTRIFICACIÓN

Según María Alba Sargatal el fenómeno gentrificación se manifiesta tanto en el área urbana como en la rural.

**1.2.5.1 Gentrificación Urbana.-** Es la que se producen en centros urbanos de una ciudad, barrio o sector de estudio.

#### **Formas de gentrificación urbana**

El proceso se inicia a partir de decisiones y actuaciones colectivas a escala de barrio o de sector dentro de un barrio, de la mano de los agentes urbanos.

Se distingue tres tipos básicos:

- a) Promotores de la vivienda que compran una determinada propiedad, la rehabilitan y la revenden con ánimo de lucro.
- b) Particulares que compran una propiedad y la rehabilitan con el fin de vivir en ella.
- c) Propietarios que rehabilitan las viviendas que poseen con el fin de ofrecerlas en alquiler.

El enfoque de Smith se inscribe dentro de la llamada teoría del ciclo de vida de los barrios, según la cual éstos experimentan las fases de crecimiento, declive y revitalización o renovación potenciales. Entonces la gentrificación se explica por el deseo de los gentrificadores de distinguirse de otros grupos sociales, es decir, se trata de una distinción cultural. Las pautas de consumo de este grupo y la propia gentrificación constituyen un rasgo propio de la clase social que la protagoniza, contribuyendo así a diferenciarla de la clase trabajadora y de las clases superiores. Así, según Smith, la gentrificación supone una rediferenciación del paisaje cultural, social y económico (Hamnett, 1991).

**1.2.5.2 Gentrificación Rural.-** A medida que las actividades tradicionales del campo pierden intensidad, algunas zonas se van



**Foto 1.7 Gentrificación en Peñalolén (Santiago-Chile)**  
**Fuente:** Revista 180/ #24 Arquitectura, arte diseño

convirtiéndose en sede de nuevas actividades económicas, básicamente destinadas al ocio, y en sede de segundas residencias. Spain (1993) afirma que los problemas de la gentrificación rural son similares a los de la gentrificación urbana, en el sentido de que los nuevos habitantes tienen mayores facilidades de acceso a los servicios que los antiguos.<sup>13</sup> Por tanto la gentrificación rural se trata de la invasión de clases medias que, en busca de un alojamiento permanente o residencial cerca del campo, desplazan directa e indirectamente a campesinos y residentes de las áreas rurales, por medio del aumento de las rentas y de los precios de las viviendas.<sup>14</sup>

**1.2.5.3 Clasificación de la gentrificación (según Lees, Slater, Wyly 2008)**

Clasificación		
Gentrificación de Nueva Construcción	Súper Gentrificación/ Ultra Gentrificación	Gentrificación Rural
Espacios vacíos /no residenciales Espacios industriales o portuarios Abandonados o infrautilizados	Zonas previamente gentrificadas. Habitadas por clase media. Afectados cuentan con recursos. Problemas generales amortiguados.	Viviendas en zonas costeras. Emprendimientos turísticos. Gentrificación de la naturaleza.

**Cuadro 1 .1 Clasificación de la gentrificación**

**Fuente:** Elaboración propia con datos tomados de Gentrificación.blogspot.com

<sup>13</sup> Sargatal Alba María. (2000). *El estudio de la Gentrificación*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.

<sup>14</sup> Delgadillo Polanco, Víctor. (2010). *Sistema de Información Científica*. Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal. México. PDF. Pág. 8

**1.2.6 CAUSAS DEL DESPLAZAMIENTO (ocasionado por la gentrificación)**

El desplazamiento puede tener lugar bajo distintas formas:

1. A través de la rehabilitación de las viviendas ocupadas por grupos populares, reclasificadas como residencias de alto nivel.
2. El abandono involuntario del barrio por parte de habitantes con ingresos limitados (familias numerosas, ancianos, etc.), que no pueden pagar los crecientes impuestos sobre la propiedad, fruto de la política gubernamental local.
3. La imposibilidad por parte de jóvenes emancipados, originarios del barrio, de pagar una vivienda en este sector.
4. La emigración de residentes por la desaparición de instituciones sociales, económicas, religiosas e incluso por la pérdida de amistades en el barrio.

**1.2.7 CONSECUENCIAS DEL FENÓMENO GENTRIFICACIÓN**

Una de las principales consecuencias del fenómeno gentrificación es el desplazamiento voluntario o involuntario de los habitantes de clase baja y de menores ingresos que vivían en el centro urbano, por la clase media de elevados ingresos.

Aumento significativo del precio de la propiedad renovada y no renovada en la zona, se reducen las tasas de ocupación de la vivienda (el número de habitantes por vivienda) y la densidad de población del barrio o área afectada, se transforma progresivamente la modalidad de ocupación en alquiler por la de ocupación en propiedad, poseída por

grupos de rentas más altas que van cambiando la estructura económica y física de tales áreas.<sup>15</sup>

### 1.2.8 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN

La gentrificación puede ser enfocada para ayudar a la solución de problemas sociales y estéticos de una ciudad según manifiesta Arelis Iris Arocho Montes y señala “la renovación de las propiedades y los comercios, el aumento en el valor de las estructuras son algunos de los supuestos factores positivos producidos por el fenómeno gentrificador.

El gobierno también resulta beneficiado por este fenómeno puesto que aparenta el cumplimiento de las distintas políticas de la renovación urbana”.<sup>16</sup>



**Foto 1.8** Barrio Yungay barrio en gentrificación en Chile  
Fuente: [www.skvscrapercity.com](http://www.skvscrapercity.com)

<sup>15</sup> Sargatal Alba María. (2000). *El estudio de la Gentrificación*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.

<sup>16</sup> Arocho Montes Arelis Iris. (2007). Tesis: *El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce*. Puerto Rico. Pág. 53

Otros autores entendidos en el tema enfocan la necesidad de promover una gentrificación positiva en áreas urbanas deprimidas puesto que generaría efectos benéficos como: estabilización de zonas urbanas en decadencia y aumento del valor de las propiedades, disminución de vivienda inutilizada, estímulo a desarrollos posteriores, reducción de la expansión excesiva de la ciudad, rehabilitación de propiedades deterioradas con o sin aporte estatal.



**Foto 1.9** Vivienda renovada (Chile)  
Fuente: [www.plataformaurbana.cl/archive/2010/07/12/gentrificacion](http://www.plataformaurbana.cl/archive/2010/07/12/gentrificacion)

Sin embargo los efectos negativos también serían notoriamente apreciables entre ellos estarían: desplazamiento social por aumentos de los arriendos y valores de propiedades, efectos psicológicos secundarios asociados a los desplazamientos (resentimiento y conflicto en las comunidades desplazadas), disminución de vivienda económica disponible en las zonas en renovación, aumento del valor de propiedades debido a especulación inmobiliaria, aumento de población sin techo, alto uso de recursos públicos para promover ciertas áreas, desplazamiento de usos industriales y comerciales y aumento de los costos de los servicios remanentes, presión sobre áreas urbanas

contiguas, pérdida de heterogeneidad social en los barrios, disminución de la tasa de ocupación de viviendas y, en general, pérdida de población en áreas gentrificadas (Atkinson y Bridge, 2005), también estarían inmersas las relacionadas con la alteración de los vínculos sociales que debilitan la estructura comunitaria y familiar.

En conclusión se puede acotar que la gentrificación puede determinar aspectos positivos y negativos en una ciudad considerando su ámbito geográfico de desarrollo, en este caso puede resultar que los factores que en algunos casos de estudio resultaría positivos en otro podrían convertirse en negativos y problemáticos para su entorno social y económico, es por ello que el estudio de gentrificación amerita un estudio particular en cada caso de análisis y estudio.

### 1.2.9 MODELOS DE ESTUDIO

Para analizar la gentrificación de un sector de estudio es necesario regirnos en las siguientes pautas sistemáticas de análisis.

- a) Según, **P. A. Redfern** (1997 a , b) afirma que han de combinarse ciertos factores para que se dé gentrificación:
  - Es necesario que exista segregación social y residencial. En este sentido, se pueden estudiar las propiedades individuales, pero hay que tener en cuenta que la gentrificación repercute en toda una área o todo un barrio. Es decir, metodológicamente hay que trabajar tanto a escala de propiedades individuales como a una escala más general para analizar sus efectos.
  - Hay que partir del requisito de que las viviendas y las áreas susceptibles de experimentar gentrificación deben haber sido concebidas en sus inicios para ser ocupadas por las clases medias, las cuales las han abandonado en algún momento y han pasado a manos de clases populares.

- Otro aspecto a considerar es que la fuente básica de financiamiento para rehabilitar las viviendas son préstamos e hipotecas, más que los ahorros.

#### b) Modelo de Juliet Carpenter y Loretta Lees<sup>17</sup>

Se basa en la distinción de fases evolutivas, las autoras justifican dicho modelo por la naturaleza histórica del proceso y por su adecuación al análisis comparativo, método que consideran muy apto para estudiar la gentrificación.

Su modelo de análisis se basa, pues, en el establecimiento de fases y en la consideración de determinados puntos clave: hay que estudiar el proceso de suburbanización en la ciudad en cuestión, que en general ha traído consigo desinversión en los centros urbanos. Finalmente, las autoras consideran muy importante analizar el punto de inflexión entre la etapa de desinversión y la de inversión, para lo cual hay que tener en cuenta: a) el notorio papel de los gobiernos y de las instituciones financieras para facilitar el proceso; los gobiernos pueden intervenir directamente a través de programas de ayuda financiera, o indirectamente calificando determinadas zonas como objeto de protección o conservación por su valor patrimonial o histórico; b) los inversores, que pueden ser particulares, promotores, el sector público o compañías comerciales que desean establecerse en el área, cuyo papel creen que es crucial en la gentrificación; c) los paisajes asociados a la gentrificación, que reflejan en el espacio la forma como han cambiado las pautas de consumo derivadas de la globalización de la cultura en el llamado mundo postmoderno: aparecen, por ejemplo,

<sup>17</sup> Sargatal Alba María. (2000). *El estudio de la Gentrificación*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.

establecimientos comerciales que muestran el mayor poder adquisitivo y las preferencias de los nuevos habitantes.

En cuanto a las técnicas de análisis desarrolladas básicamente durante la última década, destacan tanto las de tipo cuantitativo como las de tipo cualitativo: en numerosos estudios se utilizan cuestionarios de carácter extensivo y entrevistas intensivas. El primer tipo es adecuado para aplicar al estudio del proceso a escala de sistemas urbanos, entre otros posibles usos, con el fin de obtener datos referentes a las características generales de la gentrificación. Las técnicas de carácter intensivo, en cambio, se emplean para profundizar en los rasgos propios que adquiere el proceso en cada ciudad o área en particular.

Ulusoy detalla los distintos tipos de datos a tener en cuenta: en cuanto a la actividad de renovación, distingue entre una gradación que va desde el mantenimiento básico, como la pintura o la limpieza de las fachadas, hasta otra de mayor envergadura, como el cambio de los suelos o de los techos; para ello hay que consultar fuentes como los registros de permisos de obras; en relación a los traspasos de propiedad, hay que considerar la modalidad - compra-venta, herencia, la fecha de venta y su valor; para obtener estos datos hay que recurrir a los registros de las administraciones locales. En cuanto a los cambios de ocupantes, cree importante contar con información referente a la permanencia de cada ocupante en una determinada dirección, la frecuencia de cambio de residentes en cada vivienda, la posible subdivisión de las propiedades, y también considera interesante obtener datos sobre las características socioeconómicas de los ocupantes sucesivos.

A través del análisis conjunto de los datos se pueden llegar a establecer pautas y regularidades en el marco de la renovación urbana. La autora establece distintos escenarios de la renovación, que clasifica en cuatro grandes tipos:

**a)** Cuando no hay cambio de propietarios ni de residentes en el momento de la renovación; el propietario es el ocupante y es quien se hace cargo de la renovación y el objetivo, por lo tanto, no es atraer a un nuevo tipo de ocupante.

**b)** Cuando la renovación conduce a un cambio de ocupación, pero no de propietario: hay nuevos ocupantes en alquiler, o bien se pasa de ocupación el alquiler a ocupación en propiedad, o el propietario se traslada para alquilar su vivienda habitual; el objetivo es adecuar la propiedad a una nueva clientela.

**c)** Cuando las mejoras se realizan después de que la propiedad haya sido comprada u ocupada por un nuevo propietario; la intención es adecuar el edificio a las necesidades y gustos de los nuevos propietarios u ocupantes, que pueden ser gentrificadores, según sus características socioeconómicas y las características del barrio o zona.

**d)** El último caso que distingue Ulusoy se da cuando la propiedad es renovada y vendida durante o después de la renovación. Dentro de este caso se incluiría la modalidad de compra-renovación-venta, realizada básicamente por promotores. En este caso, el fin es obtener un considerable beneficio económico e incluso especular con él.



**Foto 1.10** Gentrificación Londres

**Fuente:** <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1363935>



**Foto 1.11** Gentrificación en SOHO –Nueva York  
**Fuente:** www.slideshare.net/javivi408/problemas-de-gentrificacin-en-la-ciudad-actual

**1.3 SIGNOS DE GENTRIFICACIÓN EN UNA CIUDAD**

<b>Signos que determinan la gentrificación en una ciudad</b>	
<b>Agentes y actores Gentrificadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propietarios</li> <li>- Entidades Privadas:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Promotores inmobiliarios</li> <li>* Entidades financieras</li> </ul> </li> <li>- Entidades Públicas:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Gobierno local</li> </ul> </li> </ul>
<b>ASPECTOS</b>	<b>Signos</b>
<b>Sociales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Segregación Social y residencial.</li> <li>-Sustitución de la población existente por otra de clase superior.</li> <li>-Desplazamiento de residentes actuales y del comercio local.</li> <li>-Elevado porcentaje de viviendas en alquiler.</li> <li>-Cambios en la preferencia de consumo del individuo.</li> </ul>

<b>Tenencia de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Compra- venta de la vivienda</li> <li>-Herencia de la vivienda</li> <li>-Traspos de propiedad</li> <li>-Tiempo de arrendamiento de una vivienda o local.</li> </ul>
<b>Económicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Producción de Plusvalías:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>*Incremento del valor de suelo</li> <li>*Incremento del valor de la propiedad</li> <li>*Elevadas rentas</li> </ul> </li> <li>- Estimula la oferta inmobiliaria</li> <li>-Aparición acelerada de hoteles, complejos de oficinas</li> <li>-Incremento de modernos distritos comerciales y restaurantes de moda.</li> </ul>
<b>Arquitectónicos-urbanos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rehabilitación</li> <li>- Renovación</li> <li>- Remodelación</li> <li>- Edificios Nuevos</li> <li>- Deterioro</li> </ul>
<p><b>Cuadro 1.2</b> Signos de gentrificación  <b>Fuente:</b> -Sargatal Alba María. (2000). <i>El estudio de la Gentrificación</i>. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.                      -Lees Loreta, Tom Slater y Elvin Wily. (2008). <i>Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación</i>. Economía Sociedad y Territorio, vol.x,num. 34, 2010, 835-846.  <b>Elaboración :</b> Propia</p>	

#### 1.4 ESTUDIO DE TASACIÓN DE PREDIOS URBANOS

El **catastro**: es un inventario público metodológicamente ordenado, con datos concernientes a un determinado país o región, basado en la mensura de sus límites, las propiedades inmuebles y sus contenidos, identificados sistemáticamente, mediante códigos y límites, en planos de escala grande, junto con otros registros que demuestran para cada predio, su naturaleza, el tamaño, el valor y los derechos legales, conocidos también como sus aspectos físicos, económicos, jurídicos y sociales.

#### MÉTODOS VALUATORIOS<sup>18</sup>

**Comparativo.-** Se basa en comparar los elementos del inmueble avaluado con similares de otros inmuebles. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

**Del costo.-** Este método parte del presupuesto económico para obtener el costo de reposición (precio de nuevo) de un bien inmueble.

**Residual.-** Obtiene el valor del terreno como residuo o saldo entre el precio de venta del inmueble restándole la utilidad y el costo directo e indirecto de la construcción.

**De la renta.-** Este método permite llegar al valor del inmueble a partir de la renta líquida que produce.

**De la capitalización.-** Utiliza la capitalización de todas las rentas futuras de un inmueble o negocio trayéndolas a valor presente utilizando los conceptos de las matemáticas financieras.

<sup>18</sup> Borrero Ochoa Oscar. (2004). **Avalúos para el Estado**. Lincoln Institute of Land Policy y Cider. Pdf.

#### VALORACIÓN PREDIAL

Un sistema de valoración Predial tiene en cuenta los siguientes principios:

- El valor de los bienes inmuebles, depende de su naturaleza y de la forma en que se usa.
- En la valoración de los bienes inmuebles, intervienen factores que tienen que ver con los aspectos físicos, económicos, jurídicos y sociales.
- La naturaleza de los bienes inmuebles tienen íntima relación con los aspectos físicos de los predios.
- La forma en que se usan los predios, depende de los aspectos económicos, jurídicos y sociales y de los propietarios de los predios.<sup>19</sup>

La siguiente información acerca del avalúo de predios urbanos es obtenida del Sistema Integrado de Legislación Ecuatoriana en Internet. Código Municipal para el distrito Metropolitano de Quito. (1997). Ordenanza municipal #1

Art. III. ... (11).- **DETERMINACIÓN DEL AVALÚO.-** Para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos en las áreas urbanas del DMQ, se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_c = \text{Area} \times \text{USD} / \text{m}^2 \times F_d$$

Donde:

$V_c$  = Valor de la construcción

Area = Área de la construcción en  $\text{m}^2$

$\text{USD} / \text{m}^2$  = Valor unitario por  $\text{m}^2$  de construcción

$F_d$  = Factor de depreciación

<sup>19</sup> **Valoración de la Tierra**. XI Congreso Ecuatoriano de la Ciencia del Suelo. (2008) Ecuador pág. 2

Art. III. ... (5).- **DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DEL LOTE.**- La fórmula general para obtener el avalúo del lote será:

$$Al = Pa \times Sa \times Fc$$

Donde:

Al = Avalúo del lote

Pa = Valor por m<sup>2</sup> de terreno del Área de Intervención Valorativa Urbana (AIVAU)

Sa = Área en m<sup>2</sup> del lote

Fc = Factor de corrección total.

Art. III. ... (13).- **DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS.**

La fórmula general para obtener el avalúo del predio será:

$$Ap = Al + Ac + Am$$

Donde:

Ap = Avalúo del predio

Al = Avalúo del lote

Ac = Avalúo de la construcción

Am = Avalúo de las mejoras adheridas al predio.

Art. III... (15).- **AVALÚO DE PREDIOS ESPECIALES.**- En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del avalúo de la propiedad inmueble:

a) **PREDIOS HISTÓRICOS Y CULTURALES.**- Los predios declarados históricos culturales- artísticos o que consten en los planes especiales de protección y de acuerdo a su grado de protección, para la valoración de terreno y construcción se aplicará uno de los siguientes factores:

Del 0.70 para protección total, cuando la intervención es de conservación de la edificación sobre la base de trabajos de restauración, reparación o consolidación de los elementos.

Del 0.80 para protección parcial, cuando la intervención es para cambio de uso o redistribución de los ambientes.

### 1.5 PROSPECTIVA TERRITORIAL<sup>20</sup>

La Prospectiva Territorial es un enfoque o una forma de ver la planeación del desarrollo territorial de manera futurista, es decir, pensando cómo es, cómo puede ser y cómo queremos que sea nuestro territorio. Esta forma de planeación visualiza el modelo territorial futuro o deseado en un horizonte de 10 a 20 años y plantea escenarios o situaciones que pueden presentarse, dependiendo del grado de intervención planificadora y ordenadora.

**La Prospectiva permite:**

- Crear imágenes, visiones compartidas del futuro, fundadas sobre estrategias de desarrollo de largo plazo y la definición a mediano y corto plazo.
- Seleccionar un futuro, ser el artífice de él, en vez de asumirlo o ser víctima de ello.
- Adelantarnos para preveer y tomar las medidas necesarias en el tiempo.
- Hacer surgir nuevas ideas.
- Aumentar el éxito del proyecto territorial: planes, programas, proyectos.

<sup>20</sup> Guía simplificada para la elaboración del plan de ordenamiento Territorial municipal. Instituto geográfico Agustín Codazzi. Bogotá - Colombia.

- La prospectiva territorial permite establecer los posibles escenarios y a la vez adoptar estrategias para preveer, concertar y promover el desarrollo de un territorio en un mundo cambiante.

**EL PROCESO DE PROSPECTIVA**



Fig. 1.4 Proceso de Prospectiva  
 Fuente: <http://www.riesgoycambioclimatico.org/tallerica/5COMOHA CERPROSPECTIVATERRITORIAL.pdf>

**DISEÑO DE ESCENARIOS**

**Escenario.-** Un escenario es un conjunto formado por la descripción de una situación futura y el proceso que marca la propia evolución de

los acontecimientos de manera que permitan al territorio pasar de la situación actual a la situación futura.

**Escenario Tendencial:**<sup>21</sup>

Se determina mediante las proyecciones del comportamiento a través del tiempo de la variable analizada, teniendo en cuenta además otras variables o situaciones que inciden o afectan la variable en cuestión.

Esta clase de escenario indica cuál va a ser el comportamiento de cada variable (población, vivienda, servicios, vías, recursos) sin el control de la planeación y ordenamiento territorial.

El escenario tendencial presenta indicadores de las condiciones futuras de las variables, especialmente de las situaciones críticas que generan problemas, que debe solucionar o corregir la planeación y ordenamiento territorial.

**Escenarios Alternativos:**

Éstos se obtienen a partir de las situaciones hipotéticas, metas o aspiraciones que cada actor o grupo social pretende. De esta manera se pueden tener escenarios para los sectores de administración pública, productivo, social (población, vivienda, servicios públicos) ambiente (suelo, agua, flora, fauna).

Cada uno de estos sectores y variables tienen escenarios para horizontes de tiempo determinado. De las diversas posibilidades presentadas individualmente, se enfoca un proceso de negociación y concertación orientado a obtener el escenario deseado o concertado.

**Escenarios Concertados:**

El escenario concertado es el mismo escenario deseado, producto del mayor consenso entre los actores sociales. Representa la imagen objetivo del modelo territorial que se quiere alcanzar en el horizonte de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

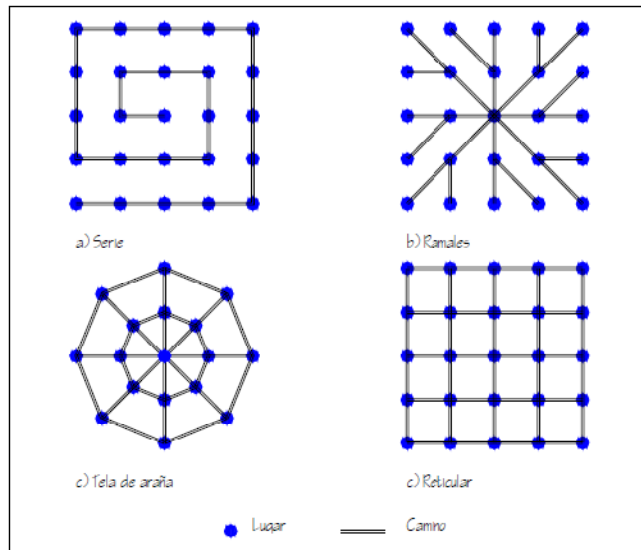
<sup>21</sup> [http://www.mpl.ird.fr/crea/taller-colombia/FAO/AGLL/pdfdocs/guia\\_sim.pdf](http://www.mpl.ird.fr/crea/taller-colombia/FAO/AGLL/pdfdocs/guia_sim.pdf).Pag. 50

**1.6 TRAMA URBANA**

“La trama urbana constituye una red que hace posible el desplazamiento de vehículos y personas a través del espacio edificado. Esta trama está compuesta de dos elementos: lugares y caminos. Un lugar es un espacio contenido por sus propios confines, al que atribuimos un cierto carácter, área en la que acontecen ciertos sucesos significativos”.<sup>22</sup>

**1.6.1 Tipos de trama urbana**

Para nuestro caso de estudio corresponde la trama reticular que es la que prevalece en el centro histórico de la ciudad de Loja.



**Fig.1.5 Tipos de Trama Urbana**

Fuente: [http://www.tdr.cesca.es/TESIS\\_UPC/AVAILABLE/TDX-0425107-095813//04JMot04de12.pdf](http://www.tdr.cesca.es/TESIS_UPC/AVAILABLE/TDX-0425107-095813//04JMot04de12.pdf)

<sup>22</sup> [http://www.tdr.cesca.es/TESIS\\_UPC/AVAILABLE/TDX-0425107-095813//04JMot04de12.pdf](http://www.tdr.cesca.es/TESIS_UPC/AVAILABLE/TDX-0425107-095813//04JMot04de12.pdf)

**1.6.2 CENTRO HISTÓRICO**



**Foto 1.12: Centro Histórico de Quito**  
Fuente: Wikipedia, la enciclopedia libre

**CONCEPTO.-** “Se denomina centro histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, generalmente el de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad, a partir de la cultura que le dio origen, y de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley.

La definición oficial de un Centro histórico se dictaminó en la ciudad ecuatoriana de Quito en 1978 por la UNESCO, con el objetivo central de conservar las viejas estructuras urbanas de las ciudades latinoamericanas”.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Centro\\_hist%C3%B3rico](http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_hist%C3%B3rico)

## 1.7 TEORÍAS URBANAS

### 1.7.1 TEORÍA DE LOS POLOS DE DESARROLLO (Francois Perroux) <sup>24</sup>

El término fue introducido y usado sistemáticamente por Perroux en 1955. El concepto como campo de fuerzas formadas por centros, “polos” o focos de los cuales emanan fuerzas centrípetas que atraen a fuerzas centrífugas, esta muy relacionada con su noción del espacio económico abstracto. Es importante observar que al comienzo Perroux se ocupó del “crecimiento económico y de los cambios intraindustriales e interindustriales .

El polo de crecimiento, definido por Perroux como un conjunto industrial imbricado en torno a una dinámica industria central a través de una serie de eslabonamientos de insumo-producto-mercado, ha servido para fundamentar acciones de política regional encaminadas a la concentración meramente geográfica de la actividad económica como factor de desarrollo.

Perroux, explicando su teoría de los polos de desarrollo, manifestó en 1955 que “El crecimiento económico no aparece en todos los lugares al mismo tiempo: surge de un determinado punto geográfico, para después difundirse a través de diferentes canales de intensidad variable”.

Cabe señalar que Perroux y la escuela francesa de economía regional usan los términos polo y polarización con sentido diferente. Para Perroux un polo significa simplemente una aglomeración o concentración de elementos en abstracto. El término polarización expresa el proceso mediante el cual los polos así definidos se crean y amplían. Pero como la creación o la ampliación de un polo puede significar el estancamiento y hasta la declinación de otros, el término

<sup>24</sup> Salguero Cubides Jorge. (2006). *Enfoques sobre algunas teorías referentes al desarrollo Regional*. Colombia. Pág. 13

polarización generalmente se refiere lo mismo a la ampliación que a la declinación de polos, es decir, el proceso por el cual los polos se suceden unos a otros, en el tiempo. Por otra parte, el significado inglés del término polarización es el proceso en el cual dos extremos opuestos externos atraen los elementos situados entre ellos, conforme a el significado, normalmente hay dos polos, y en el significado que le dan los franceses puede haber más de dos polos a la vez.

Para Hermsansen (1986: II) El concepto original de polos de desarrollo se contempla como una herramienta para el estudio de la anatomía del desarrollo económico en el espacio económico abstracto, pero con el transcurso del tiempo se ha ampliado considerablemente su alcance, ocupándose sintéticamente del problema del desarrollo social, por oposición al progreso económico en un contexto sectorial, espacial y temporal simultáneamente.

La teoría del desarrollo polarizado dio lugar a las políticas de polos de crecimiento o de descentralización concentrada en varias partes del mundo. El desarrollo local y regional debía hacerse a través de la atracción de las grandes empresas y la promoción de actividades industriales en un número reducido de ciudades intermedias dentro de la jerarquía urbana (Vázquez, 1997:7).

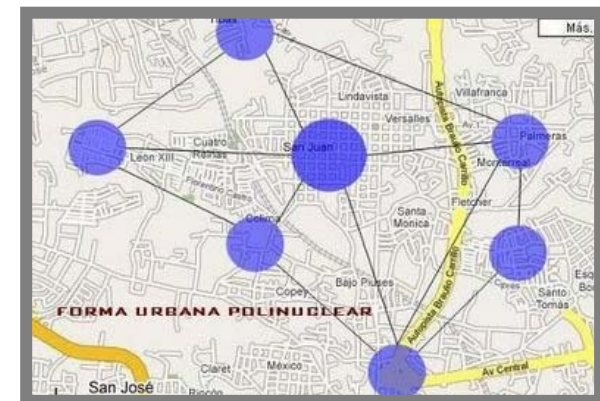


Fig. 1.6 Polos de Desarrollo

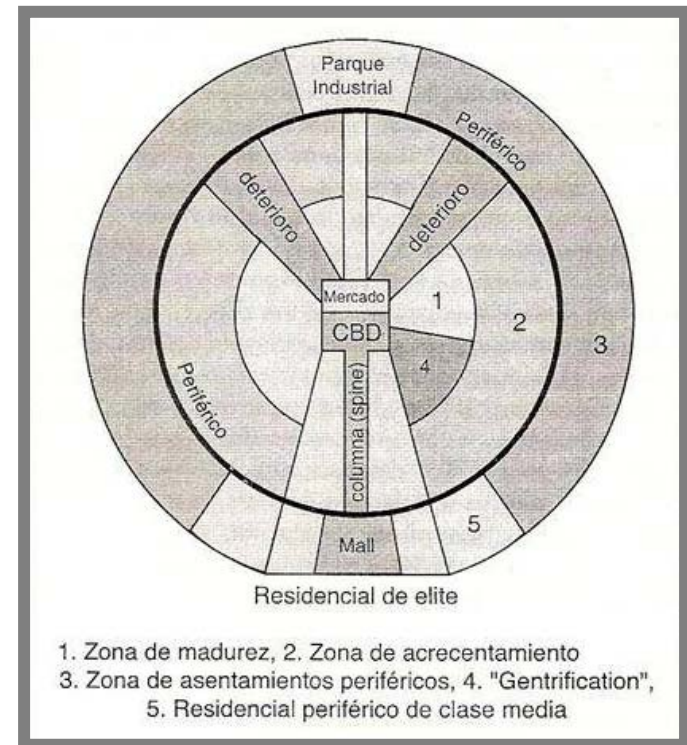
Fuente: <http://arquitecturaleo.blogspot.com/>

**1.7.2 EL MODELO DE LA CIUDAD LATINOAMERICANA<sup>25</sup>**

Los modelos teóricos de la estructura interna de las ciudades latinoamericanas son menos conocidos que los propuestos por la Escuela de Chicago para las ciudades norteamericanas. Uno de los trabajos relativamente recientes con mayor influencia es el realizado por Griffin y Ford (1980) donde presentan un modelo de la estructura interna de la ciudad latinoamericana. Este modelo ha sido criticado por Crowley (1995; 1998) quien a su vez propone un modelo que no es otro que la síntesis de los diferentes usos del suelo de la ciudad. Otros trabajos como los de Arreola y Curtis (1993), García (1995), Garza (1999), Howell (1989), Germain y Polèse (1995), Rubalcava y Schteingart (2000a; 2000 ), Buzai (2003) han abordado de diferentes maneras la estructura socio-espacial de la ciudad. En 1999, Ford presenta un nuevo modelo, en el que se hace una descripción más detallada de la estructura urbana. Este modelo mantiene una forma concéntrica cuyo centro se subdivide en un sector tradicional y otro moderno, cerca de esta zona aparece un sector de “gentrificación” como resultado de la rehabilitación del Centro Histórico (ver fig. 1.7).

A partir de este sector central emerge un eje de desarrollo comercial que conecta el centro de la ciudad con nuevos conjuntos comerciales (malls o plazas) regularmente localizados en la periferia y determina que el sector residencial de la élite se va localizando entorno de este eje de desarrollo comercial. La localización de las vías férreas determina en gran medida la aparición del eje manufacturero que se conecta en un extremo con el parque industrial. Tanto el parque industrial como el sector de las plazas o de los malls se conectan a una vía de comunicación rápida o anillo periférico que en muchos de los casos

separa la ciudad en una zona externa de marginalidad y de vivienda irregular con una zona interior de clases medias (Ford, 1996; Ford, 1999).



**Fig. 1.7** Modelo de la ciudad latinoamericana según Ford (1999)  
**Fuente:** <http://elistas.egrupos.net/lista/encuentrohumboldt/archivo/indice/2428/msg/2503/>

<sup>25</sup> González Arellano Salomón. *División social del espacio: la ciudad y sus territorios*. UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA – CUAJIMALPA. Pág. 13

## 1.8 IMAGEN URBANA

“Se entiende por imagen urbana, al conjunto de elementos naturales y construidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes, tales como: colinas, ríos, bosques, edificios, calles, plazas, parques, etc.

La relación y agrupación de estos elementos define el carácter de la imagen urbana. Está determinada por las características del lugar (topografía, clima, suelo, etc.) por las costumbres y usos de sus habitantes, por la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos, así como por el tipo de actividades que desarrolla la ciudad.<sup>26</sup>

La imagen urbana, la fisonomía de pueblos y ciudades, muestran además, la historia de la población, es la presencia viva de los hechos y los sucesos de una localidad en el tiempo. La imagen urbana es por otra parte, el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial, las redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. La imagen urbana es finalmente, la expresión de la totalidad de las características de la ciudad y de su población.

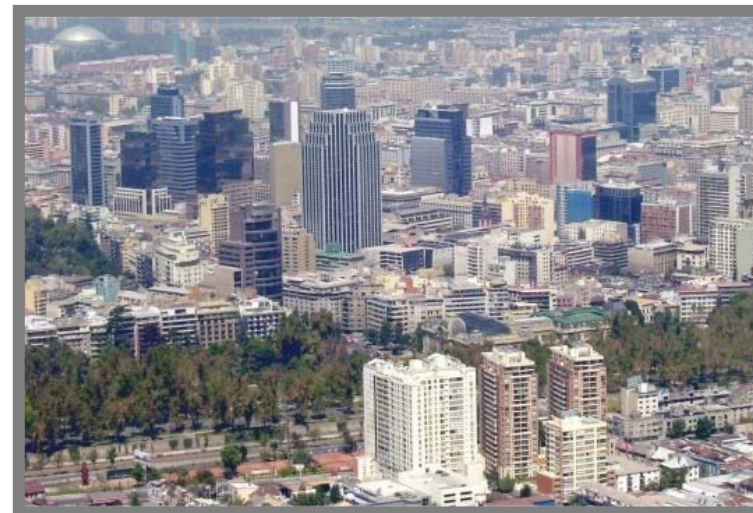
El cuidado y atención de la imagen requiere el cuidado integral de la ciudad para el mejoramiento de la imagen, así mejores servicios, el arreglo de la edificación y la vivienda y desde luego la protección del patrimonio cultural y edificado, se reflejarán en la calidad de la imagen urbana.

<sup>26</sup> La Imagen Urbana en ciudades Turísticas con Patrimonio Histórico. Manual de Protección y Mejoramiento. México. Pág. 17



**Foto. 1.13** Imagen Urbana de Centro Histórico de Quito

**Fuente:** <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=260699>



**Foto.1.14** Vista de la ciudad de Santiago

**Fuente:** <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2011/04/25/elaboran-indice-de-calidad-de-vida-urbana-para-ciudades-chilenas/>

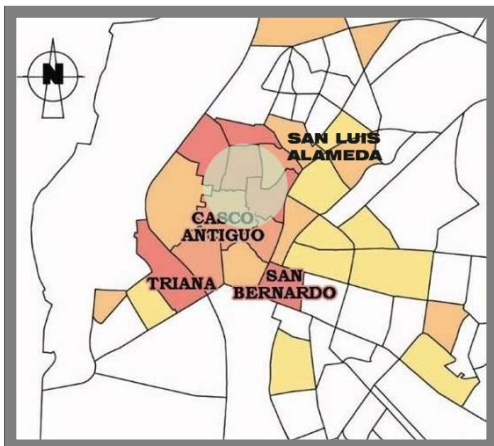
*ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA*

## **CAPÍTULO II**

**CASOS ANÁLOGOS DE GENTRIFICACIÓN**

**CAPITULO II: CASOS ANÁLOGOS****2.1 GENTRIFICACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR: SAN LUIS-ALAMEDA**

**Ubicación:** Zona norte del Centro Histórico de Sevilla



**Fig. 2.1** San Luis Alameda

**Fuente:** Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.



**Foto 2.1** Foto de San Luis -Alameda

**Fuente:** [www.qeceran.org/documents/qec/sevilla.ppt](http://www.qeceran.org/documents/qec/sevilla.ppt)

“El barrio se San Luis, en Sevilla, sufre desde hace más de tres décadas los efectos de una especulación urbanística desmedida que no solo ha transformado el paisaje del barrio, sino también su tejido social”.<sup>1</sup>

San Luis Alameda es un barrio en los que las viviendas han convivido históricamente con pequeños talleres, actividades artesanales, pequeño comercio, que venían sufriendo una progresiva degradación producto de un abandono de décadas por parte de instituciones y propietarios.

San Luis Alameda fue sometida a una reforma urbanística denominada Urban, el objetivo primordial del plan se inclinaba recuperar su tejido humano y económico. En el plano social se propone como objetivo la asistencia social y sanitaria de la población, la promoción social y cultural de la zona y políticas para la reactivación de la economía del barrio y el empleo, todo ello con el loable fin de mejorar las condiciones de vida de los habitantes de San Luis- Alameda.

La propuesta urbana incluía la reforma de las infraestructuras urbanas de la zona, equipamientos y la rehabilitación de edificios concretos. Estos cambios en la zona de San Luis Alameda atrae a numerosos inversores y compradores y el boom inmobiliario, ofrecía a los propietarios una oportunidad de deshacerse de inmuebles ruinosos que, de otra manera, apenas producirían beneficios, dado el bajo precio de las rentas antiguas. A partir de ese momento, se produjo una escalada en los precios de los edificios, auspiciada por el deseo de las constructoras e inmobiliarias por conseguir amplios y rápidos beneficios al menor costo posible.

<sup>1</sup> <http://elblogdejackdaniels.blogspot.com>

**SITUACIÓN ANTES DE LA PRE INTERVENCIÓN**

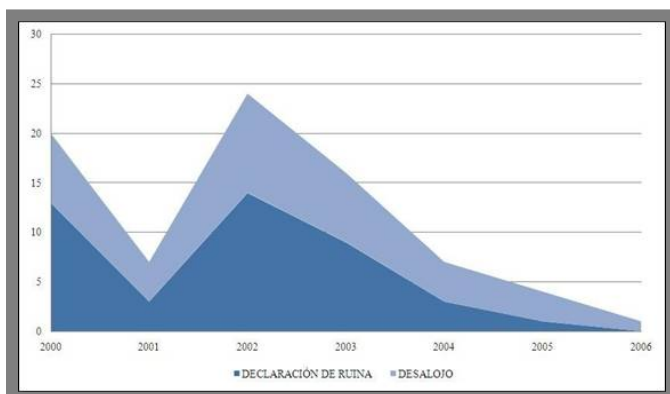
✦ **Físico Urbanístico**

- Infraestructuras insuficientes.
- Mal estado de conservación.
- Ausencia de espacios libres, zonas verdes y equipamientos sociales.
- Fuerte presencia de solares y edificios en ruina.

✦ **Socio –Económico**

- Alto índice de envejecimiento (19,5% > 65 años).
- Alta concentración de colectivos marginales.
- Clara decadencia de la actividad económica y comercial.
- Progresivo aumento del desempleo (40% de la población activa).

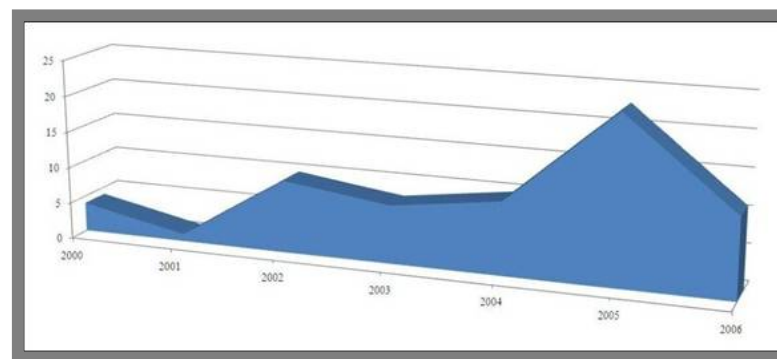
Las siguientes gráficas indican el proceso que ha tenido San Luis – Alameda con respecto a la declaración de ruina de viviendas y los desalojos.



**Fig.2.2** Desalojos, declaraciones de ruina y demoliciones en San Luis Alameda  
**Fuente:** Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.

Para el sector **San Luis-Alameda** existe una mayoría de viviendas colectivas construidas. Un 63% de las edificaciones de nueva planta ejecutadas en el periodo 2000-2006 son viviendas colectivas, frente a un 37% de viviendas unifamiliares.

✦ **Cambio social y demográfico**



**Fig.2.3** Acondicionamiento de locales para actividad comercial  
**Fuente:** Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona.

El sector de San Luis Alameda en los últimos años ha sufrido un notable rejuvenecimiento, reduciendo la población mayor de 65 años y se incrementa la demás. En este sector la proporción de universitarios crece de forma mucho más rápida que en el resto de la ciudad de Sevilla. Aunque la atracción del capital privado a la zona era un punto clave del Plan Urban, este logro está directamente relacionado con la aparición del fuerte fenómeno especulativo en la zona, que tiene a su vez como consecuencia más dramática la expulsión de las clases bajas de la zona, es decir, la gentrificación de San Luis-Alameda.

### Inquilinos acosados y desalojados

Para los años 2003 y el 2006, la población que ha sido sometida al desalojo son en su mayoría jubilados mayores de 65 años, personas que cobran pensiones por invalidez. En tanto que el grupo de personas en activo encontramos trabajadores por cuenta ajena, los desempleados y aquellos en economía sumergida, minoritariamente son, los casos en los que los inquilinos son funcionarios, estudiantes o profesionales liberales.



Foto 2.2 San Luis Alameda

Fuente: <http://elblogdejackdaniels.blogspot.com>

### ✦ Antigüedad de los edificios

Más de la mitad de los edificios tienen una antigüedad entre 50 años y los cien años y un 33% de ellos más de cien años.

De los datos extraídos, se tiene un perfil del inquilino de edad avanzada, por lo general superior a los cincuenta años, jubilado o de

perfil económico bajo, con contrato de renta antigua o sustituido por un contrato actualizado que va a ser la causa de su desalojo y que habita en una casa vivienda colectiva de más de cincuenta años.

### ✦ Causas del desalojo

En algunos casos el abandono del edificio, de mucha antigüedad, ocasiona el deterioro físico, para poder obtener una declaración de ruina que permita su demolición o rehabilitación.

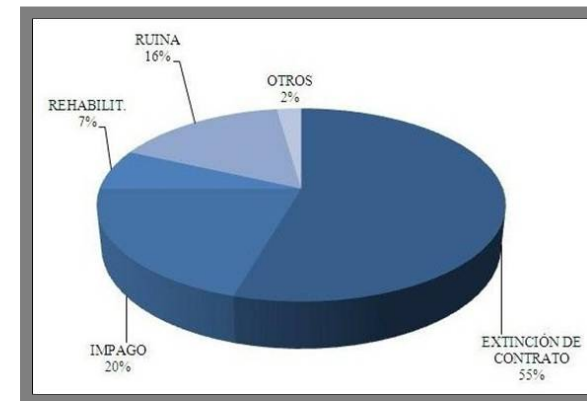


Fig. 2.4 Causa del desalojo en San Luis -Alameda

Fuente: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales .Universidad de Barcelona.

La configuración de estos lugares como espacios gentrificables, viene dada por los siguientes hechos:

- El acoger numerosos elementos susceptibles de ser explotados como elementos culturales-patrimoniales; desde los monumentos, al propio caserío y el medio urbano que lo componen.

- La existencia de una etapa de configuración como barrio obrero, además un notable predominio de la vivienda en alquiler frente a la compra. Existió un periodo de abandono caracterizado por la ausencia de inversión pública, la descapitalización inmobiliaria privada, el deterioro del caserío, el envejecimiento de la población y el declive demográfico.
- La posibilidad de valorizar y conseguir una nueva centralidad para la zona.

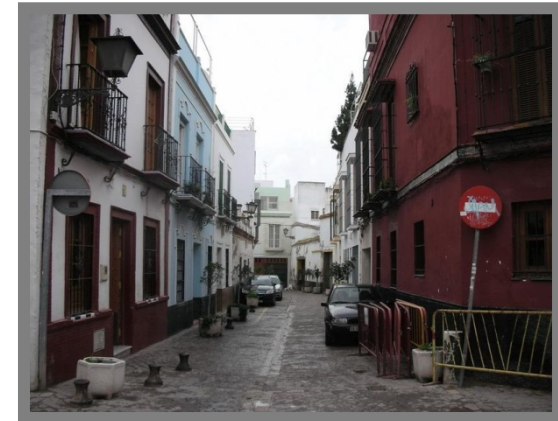
La zona de San Luis sufre la mayor transformación urbanística a nivel de apertura de calles, creación de nuevas manzanas, agregación de parcelas y realineación de las calles, y el sector se caracteriza por un fuerte desarrollo comercial.



**Foto 2.3:** San Luis –Alameda  
Fuente: <http://elblogdejackdaniels.blogspot.com>

De esta forma, y aprovechando características particulares históricas y de población de esta zona, se provoca en este barrio un proceso conocido como gentrificación, al introducirse una gran cantidad de capital en un espacio reducido y en un tiempo limitado. Se desencadenan o aceleran así procesos de especulación con el suelo que

llevan a una dinámica de escalada de precios, declaraciones de ruina, desalojos y nuevas construcciones, fomentando la expulsión de la población originaria de la zona y su sustitución por gentes con mayor poder adquisitivo. Entre otros expolios, se sufren la pérdida o empobrecimiento del patrimonio arquitectónico y de la diversidad social y convivencia tradicionales de estos barrios.



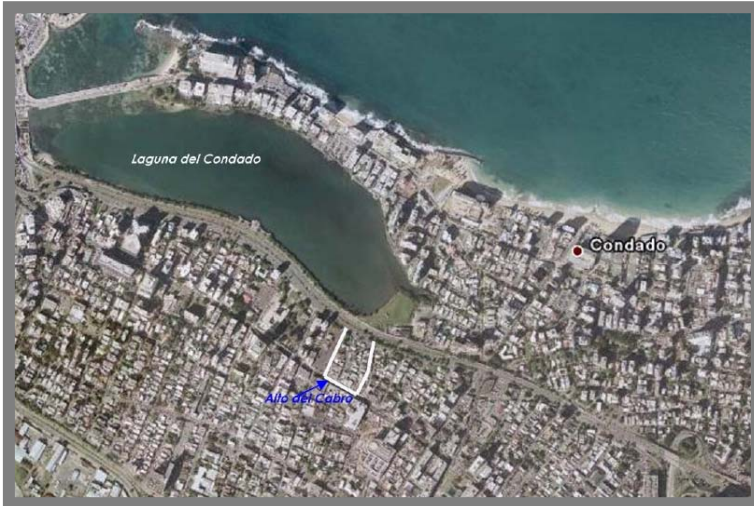
**Foto 2.4** San Luis Alameda  
Fuente: <http://elblogdejackdaniels.blogspot.com>



**Foto 2.5** San Luis -Alameda  
Fuente: <http://elblogdejackdaniels.blogspot.com>

**2.2 CASO II: GENTRIFICACIÓN EN CENTRO AMÉRICA  
COMUNIDAD ALTO DEL CABRO, SANTURCE**

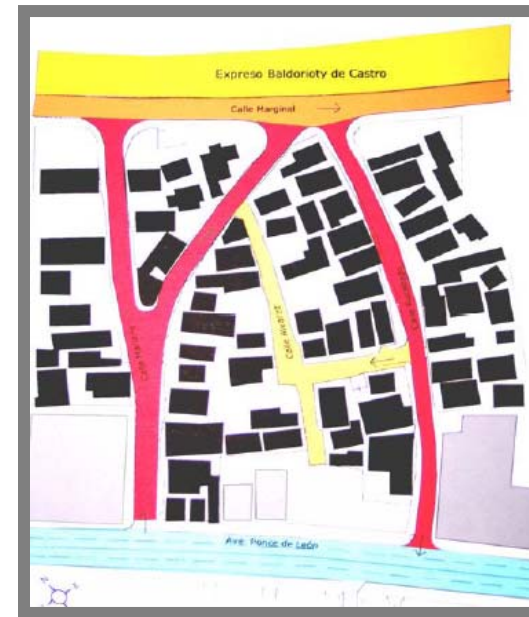
**Ubicación:** Puerto Rico



**Foto 2.6** Foto aérea de Santurce

**Fuente:** Tesis .El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce. Puerto Rico.

**Alto del cabro** es una de las áreas de mayor aumento en el valor de la propiedad y de la tierra en San Juan y en Puerto Rico. Las áreas de crecimiento urbano comenzaron a escasear y las zonas antiguamente ocupadas por los asentamientos pobres y tradicionales empezaron a incrementar su valor de rentabilidad, por lo que la tendencia ha sido el desplazamiento como consecuencia de las presiones del desarrollo. La comunidad Alto de Cabro es uno de los asentamientos populares de mayor antigüedad del Barrio Santurce, se describe el establecimiento de Alto del Cabro como el trazado de un pequeño barrio en lo que



**Fig. 2.5** Plano de red vial de Alto del Cabro

**Fuente:** Tesis .El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce. Puerto Rico.

antes fue una finca agrícola, partiendo de un trazado rustico (Arocho Montes Arellis: 2007).

En los últimos años en la comunidad de Alto de Cabro, se hace notorio el desarrollo de complejos de viviendas para familias de altos ingresos, en las áreas aledañas a la comunidad esto amenaza la permanencia de los pobladores originarios del sector. Originariamente Alto de Cabro fue una comunidad de arrendatarios que pagaban una mensualidad a un terrateniente por el terreno que ocupaban sus residencias, posteriormente se viabilizó la adquisición de los terrenos.

✦ **Situación Físico Urbanístico**

- Infraestructura general (las calles, las aceras, el alumbrado y las tuberías) está en mal estado.
- Las residencias exceptuando una decena, necesitan mejoras.
- Se encuentra en un acelerado proceso de la industria de bienes raíces.



**Foto 2.7** Vista de viviendas del sector  
**Fuente:** Tesis. El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce. Puerto Rico.



**Foto 2.8** Vista de viviendas del sector  
**Fuente:** Tesis. El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce. Puerto Rico.

✦ **Factores que fomentan la gentrificación:**

Entre estos se sitúa la limitada oferta de vivienda en la comunidad y en áreas aledañas lo que ocasiona el elevado costo de las mismas por la demanda existente e incremento en el costo del terreno y de las estructuras, como consecuencia ocasiona que las familias que originalmente ocuparon estos espacios y sus descendientes carecen del poder adquisitivo para acceder a una vivienda entonces arribaría un nuevo grupo con mayor poder adquisitivo que el existente.

Como una de las características de la gentrificación se tiene que este fenómeno ocurre en áreas de potencial prestigioso y de gran importancia comercial en este caso se tiene que el sector goza de una localización privilegiada con respecto a vías y cercanía al área metropolitana.

En el caso de la comunidad de Alto de Cabro los grupos gentrificadores corresponden al gobierno Municipal y Estatal. El Gobierno estatal puesto que es el propulsor de desarrollos para familias de alto poder adquisitivo, a través de la inversión privada (bienes raíces), en tanto que el gobierno Municipal no cumple con las mejoras de mantenimiento de la infraestructura básica lo que convierte esta comunidad en un lugar deteriorado y que no ofrece la seguridad necesaria para la permanencia.



**Foto 2.9** Imagen de la construcción de condominio Cosmopolitan. Al fondo viviendas que fueron expropiadas  
**Fuente:** Tesis. El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce. Puerto Rico.



**Foto 2.10** Las viviendas están en condiciones de deterioro físico  
**Fuente:** Tesis. El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce. Puerto Rico.



**Foto 2.11** Vista de contraste de viviendas antiguas y de nuevas edificaciones.  
**Fuente:** Tesis. El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro.



**Foto 2.12** Vista de viviendas

**Fuente:** Tesis. El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro.



**Foto 2.13** Vista de inmuebles y calle del sector

**Fuente:** Tesis. El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro.

El Plan de ordenamiento: Según reglamento de Zonificación Especial de Santurce pretende armonizar las construcciones en todo al barrio, diversificar los usos de las avenidas principales, densificar los espacios habitados y fomentar la construcción de proyectos de vivienda.

La gentrificación en esta comunidad está avanzando poco a poco esto se puede notar en los datos obtenidos del censo de población en años anteriores, lo que indica una disminución en el total de pobladores de esta comunidad, existen casos en los que las personas originarias del sector prefieren buscar vivir en otros sectores con similares características a la iniciales de su comunidad.

**CONCLUSIÓN:** La gentrificación puesto que es un proceso que se manifiesta durante varios años para identificar sus consecuencias es necesario hacer un recuento de cómo inicialmente fue para después notar los cambios efectuados por los agentes gentrificadores en el caso de esta comunidad tradicional el proceso ha sido facilitado por el Gobierno Estatal y Municipal, a través de entidades de Bienes raíces las mismas que se han encargado de la transformación urbana, ocasionando como resultado el desplazamiento de la población originaria ante imposibilidad de adquirir terrenos o viviendas en los lugares que tradicionalmente ocuparon sus familias, como consecuencia de la sustitución de las viviendas tradicionales.

### 2.3 CASO III: LA CIUDAD DE BOGOTÁ



**Fig. 2.6** Bogotá 1933 formación de la ciudad Lineal y nuevos barrios residenciales.  
**Fuente:** Revista de Arquitectura, Vol. 9, Núm. 1, 2007, pp. 13-17  
 Universidad Católica de Colombia

Plano 8. Crecimiento físico de Bogotá (1950)



Fuente: IDCT, Museo de Desarrollo Urbano, 1998.

**Fig. 2.7** Crecimiento Físico de Bogotá (1950)

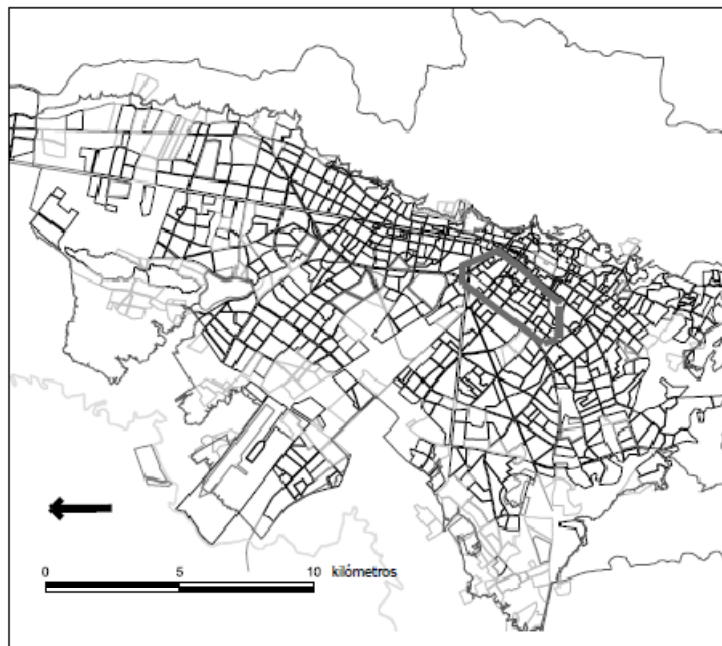
**Fuente:** Revista de Arquitectura, Vol. 9, Núm. 1, 2007, pp. 13-17

La ciudad de Bogotá se fue expandiendo progresivamente entorno al desarrollo de la industria la banca y el comercio, estos factores fomentaron la expansión urbana, acompañado con la construcción de avenidas que permitían la movilización convirtiéndose en uno de los elementos dinamizadores por excelencia de la ciudad.

Una de las primeras avenidas de trascendental importancia es la Avenida Caracas de BOGOTÁ diseñada siguiendo “el modelo del bulvar europeo, fue uno de los ejes fundamentales del desarrollo

vial y urbanístico de Bogotá”,<sup>2</sup> al conectar el centro de la ciudad con la parte norte que aun se encontraba en proceso de expansión. Este avance urbano trajo consigo protagonismo a la calle fomentando el desarrollo de comercios, restaurantes, cafés es decir transforma la ciudad.

Plano 10. Bogotá (1980)



Fuente: IDCT, Museo de Desarrollo Urbano, 1998.

**Fig. 2.8** Crecimiento Físico de Bogotá (1998)

**Fuente:** Revista de Arquitectura, Vol. 9, Núm. 1, 2007, pp. 13-17

Pero todo el avance que adquiere el centro de la urbe trae como consecuencia una mayor contaminación ruido, inseguridad, aspectos

<sup>2</sup> El centro de Bogotá: de la ciudad industrial a la ciudad del city marketing. PDF. Pág.5

que las personas de recursos elevados no los toleran y comienza una etapa de abandono trasladándose hacia el norte de la ciudad, este movimiento trae como resultado la reutilización de espacios destinados a actividades diferentes para lo cual fueron construidas. Fomentando de esta manera el inquilinato de espacios habilitados para actividades como oficinas. También hay que adicionar a este acontecimiento la migración rural acelerada que afectó a las condiciones socioeconómicas de la ciudad ante la escasez de fuentes de trabajo y la penuria económica promovieron la apropiación del espacio público por parte de comerciantes informales.

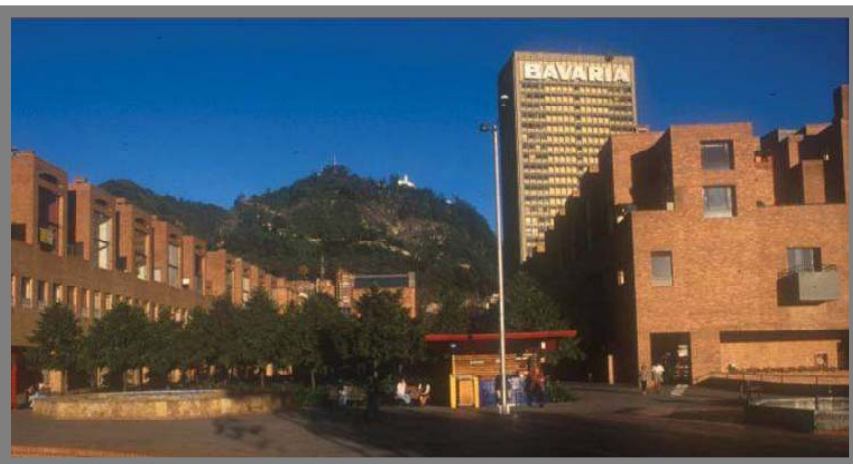


**Foto 2.14** Vista de Parque Central Bavaria

**Fuente:** Proyecto de Renovación Urbana. Parque Central Bavaria 1986-2010

Después de un tiempo muchos de los que dejaron la ciudad sintieron la necesidad de regresar a la ciudad, pero había que transformarla rescatarla y valorar sus centros urbanos, las primeras acciones consistieron en “rehabilitar parte de las viejas construcciones abandonadas y sus calles, para destinarlas a vivienda y comercio dirigidos a un mercado compuesto por individuos con capital

financiero y cultural medio alto y alto”.<sup>3</sup>



**Foto 2.15 Parque Central Bavaria**

**Fuente:** Proyecto de Renovación Urbana. Parque Central Bavaria 1986-2010



**Foto 2.16 Parque Central Bavaria**

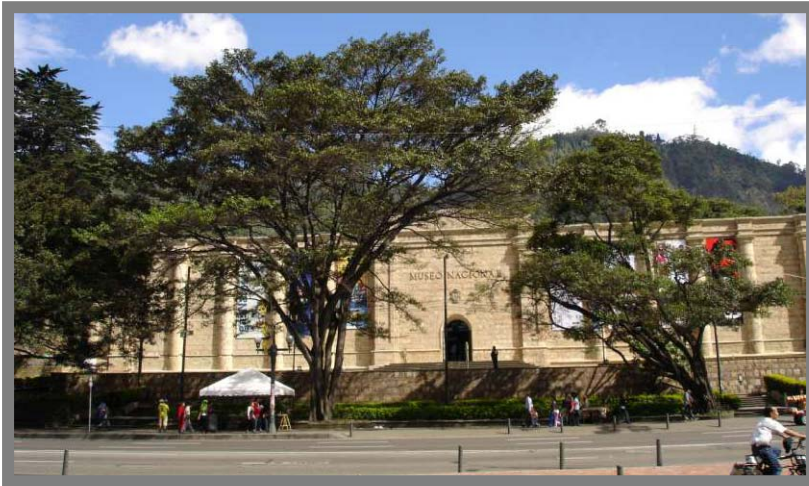
**Fuente:** <http://www.skyscrapercity.com>

<sup>3</sup> El centro de Bogotá: de la ciudad industrial a la ciudad del city marketing. PDF. Pág.9

De esta forma se va sustituyendo a la población de recursos bajos que se había apoderado del centro. Entonces se puede decir que la ciudad de Bogotá por la década de los años 1980, estuvo afectada por el fenómeno conocido como gentrificación aunque en condiciones menores en comparación con otras ciudades donde el fenómeno se manifiesta en mayor escala.

Es partir de estas manifestaciones de cambio urbano se genera el Plan de recuperación del Centro de Bogotá denominado Renacentro, en asocio con la empresa privada. “El plan se orientaba a fomentar el uso mixto y las ocupaciones múltiples mediante la revitalización de la actividad residencial, la recuperación del espacio público y el mejoramiento de actividades de comercio servicios y recreación entre otras. Un componente central de la propuesta consistió en poner en práctica un modelo de desarrollo denominado «ciudades dentro de la ciudad»”.<sup>4</sup> Este modelo lo adoptó en el Parque Central Bavaria, ante la intención de contribuir a la recuperación del Centro Internacional, el cual enfrentaba problemas de detrimento ocasionado por la congestión vial, el deterioro de la infraestructura urbanística, arquitectónica, pérdida de la población residente, etc. Este plan contempla la creación de un área de ocupación habitacional para estratos medio-alto y alto con la dotación de un parque central de bulevares arborizados, servicios metropolitanos, bancos, tiendas y restaurantes, etc.

<sup>4</sup> El centro de Bogotá: de la ciudad industrial a la ciudad del city marketing. PDF. Pág. 10



**Foto 2.17** Museo Nacional  
**Fuente:** <http://www.skyscrapercity.com>



**Foto 2.19** Edificios  
**Fuente:** Internet. Proyecto de Renovación Urbana PARQUE CENTRAL BAVARIA 1986-2010

Entre las acciones realizadas como parte de la revitalización de Bogotá fue rescatar la memoria histórica y cultural del país, como parte de sus estrategias incluían la incorporación de equipamiento entre ellos museos, bibliotecas, universidades parques y acciones artísticas con la instalación de obras de arte en los espacios públicos remodelados.



**Foto 2.18** Espacio Público  
**Fuente:** Internet. Proyecto de Renovación Urbana PARQUE CENTRAL BAVARIA 1986-2010

#### CONCLUSIONES:

- El crecimiento de la ciudad de Bogotá se ha generado en forma lineal extendiéndose especialmente hacia el área norte influenciado por el trazado de las principales arterias viales, así como también por los medios de transporte (recorrido del ferrocarril) constituyeron un elemento que fortaleció el desarrollo morfológico urbano.
- La ciudad de Bogotá en inicios de su crecimiento urbano experimentó un nivel de gentrificación ocasionado por el abandono del centro urbano.
- El crecimiento de la ciudad está íntimamente relacionado con la extensión de las mallas viales, red de servicios públicos, implementación de equipamientos y diseño de espacios de interés colectivo.

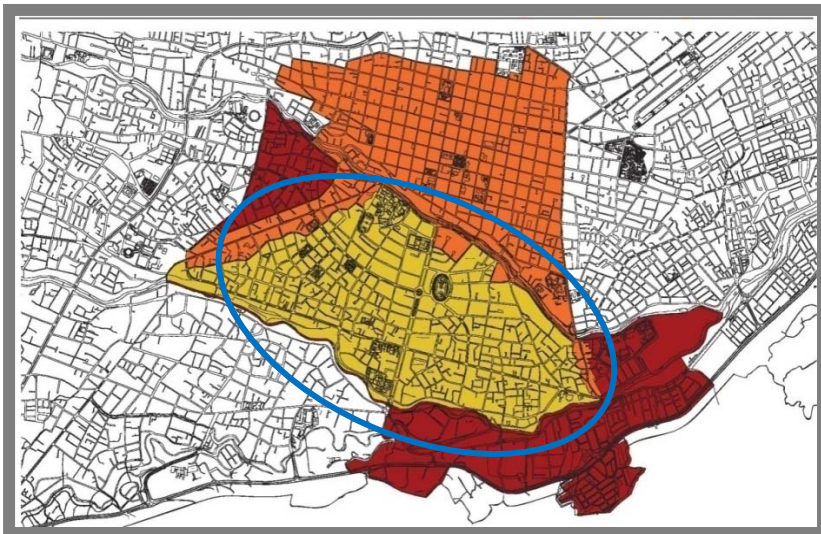
**2.4 CASO IV: EL EJIDO ( CUENCA - ECUADOR)**

El ejido constituyo el primer ensanche de la ciudad de Cuenca.



**Mapa 2.1:** Plano del plan estratégico de 1947

**Fuente:** INPC



**Mapa 2.2** El Ejido

**Fuente:** INPC

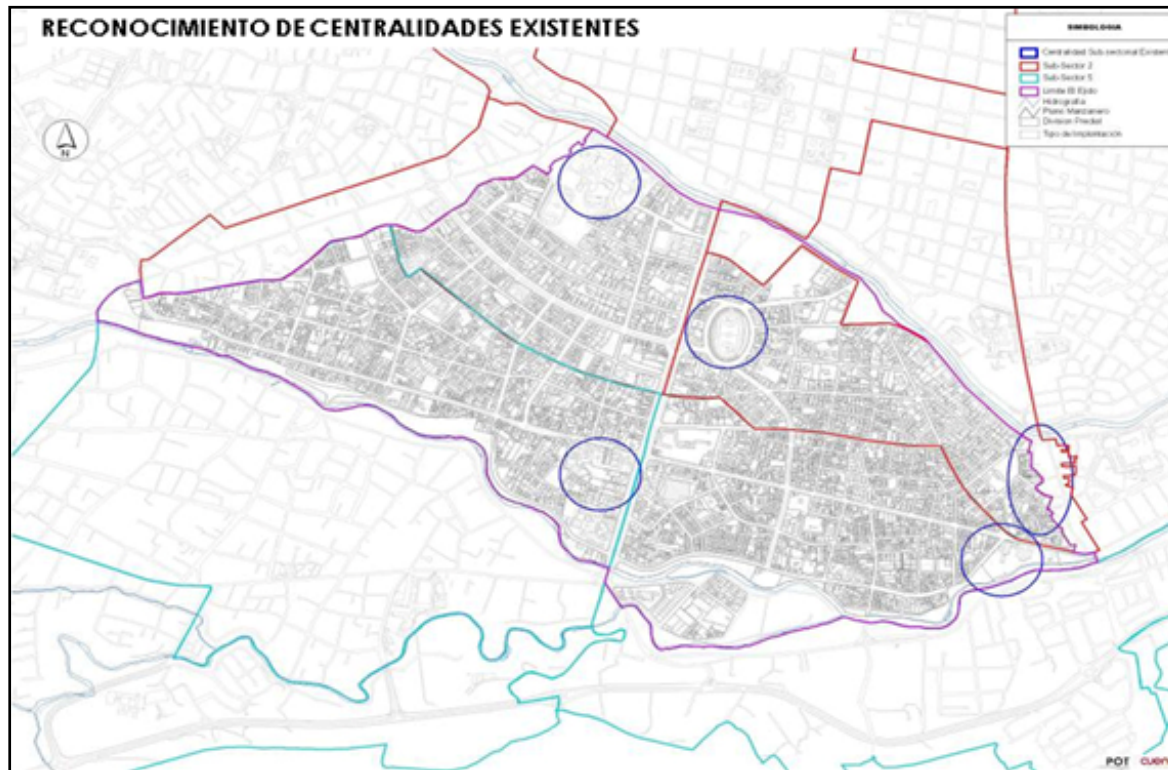
El Ejido en un inicio constituyó una zona de abastecimiento agrícola y pastoreo de animales, área periférica semi-rural, después de algunos años, este sector se convierte en zona de minifundios con quintas vacacionales y cuadras, posteriormente por el año de 1950 con el primer Plan de Desarrollo Urbano de Cuenca, la tipología arquitectónica presente en el Ejido son las denominadas casas- villas y se convierte en una zona residencial, así se inicia un paulatino desplazamiento de las áreas residenciales del núcleo urbano de Cuenca, sobre todo de los estratos pudientes, que se movilizan preferentemente hacia este sector, aumentando la demanda de los terrenos y con ellos su plusvalía.

Después de algunos años el sector toma otras características en su arquitectura con el emplazamiento de edificios públicos y la apertura de vías y con ello la adopción de viviendas con retiros, últimamente existe un cambio en lo concerniente a actividades es así como el espacio residencial va siendo reemplazado por actividades de carácter comercial, servicios y esparcimiento.

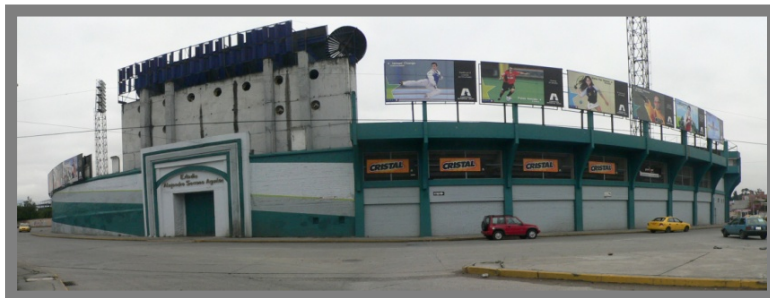


**Foto 2.20** El Ejido como lugar periférico semirural

**Fuente:** INPC



**Mapa 2.3:** El Ejido – centralidades existentes  
Fuente: SEGEPLAN- INPC



**Foto 2.21** Estadio Alejandro Serrano Aguilar  
Fuente: INPC



**Foto 2.22** Universidad de Cuenca  
Fuente: INPC



**Foto 2.23** Colegio Benigno Malo  
Fuente: INPC

En el sector de El Ejido se han destacado de forma marcada los siguientes espacios públicos en torno a los cuales se ha desarrollado la ciudad.

Estos espacios son:

- Universidad de Cuenca
- Nueva Corte de Justicia
- Plaza de El Vergel
- Virgen de bronce
- Multi-servicios de etapa

Estos espacios han generado el desarrollo de este sector puesto que constituyen los nodos e hitos de afluencia mayoritaria de personas.

La zona El Ejido que un inicio correspondía a áreas de pasto se fue transformando en áreas de uso residencial en consecuencia del proceso de transformación de la estructura física del Casco histórico de la Ciudad, ocasionado por la concentración de las actividades económicas, comerciales y sociales; que trae como consecuencia directa el desplazamiento progresivo de la población y con ello de las áreas residenciales del núcleo urbano, sobre todo de los estratos pudientes, que se movilizan preferentemente hacia el sector del Ejido trayendo consigo la demanda de los terrenos y en consecuencia incrementando sus plusvalía.

Ante esta situación cambiante de uso de suelo y con la apertura de nuevas e importantes arterias viales en el Ejido van ganando lugar los comercios, oficinas como ejemplo se tiene el Centro comercial El Vergel (Supermaxi), es decir se va combinando el uso residencial con el comercial entre otros equipamientos de importancia y que generan el crecimiento de este sector se tienen el estadio Alejandro Serrano Aguilar, el colegio Benigno Malo, la Universidad de Cuenca, la Corte Superior de Justicia que atraerá un alto flujo de personas y vehículos, que acrecentarán las actividades comerciales y de gestión de El Ejido.



**Foto 2.24** Vista del Ejido actual (Dic. 2008)

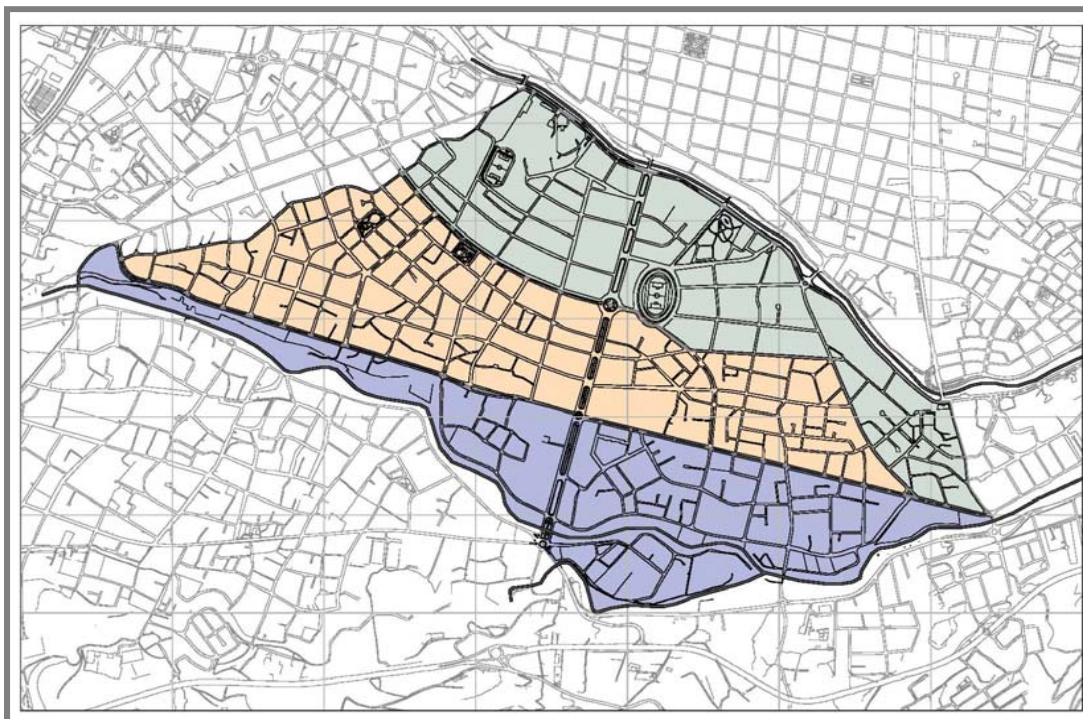
**Fuente:** Ilustre Municipalidad de Cuenca (Secretaría General de Planificación)



**Foto 2.25** Vista Centro Comercial El Vergel

**Fuente:** INPC (Dic. 2008)

**ÁREAS DE CRECIMIENTO DE EL EJIDO**



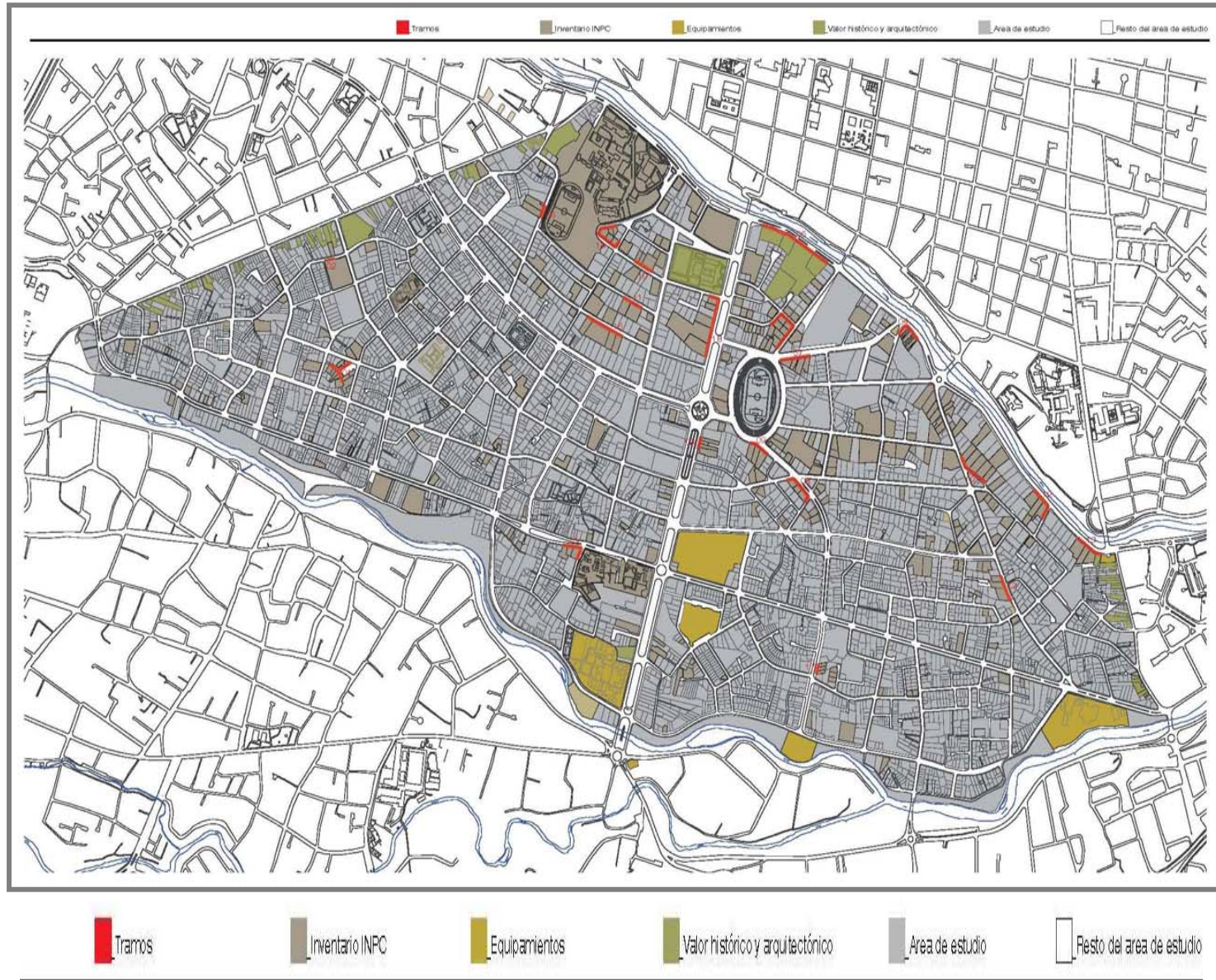
**Mapa 2.4** Plano de crecimiento de la zona de El Ejido  
**Fuente:** INPC

- Primera área de crecimiento
- Segunda área de crecimiento
- Tercera área de crecimiento

En la actualidad El Ejido se ha convertido es una zona con gran movimiento ya que se localizan muchas clínicas, centros educativos, iglesias, el estadio de la ciudad, parques recreativos y por supuesto las universidades de Cuenca, Azuay Panamericana, que con sus cientos de estudiantes, dan al sector una cualidad más.



**Foto 2.26** Río Tomebamba, en paso por sector del Ejido.  
**Fuente:** INPC (Dic. 2008)



**Mapa 2.5** Plano El Ejido

**Fuente:** INPC



**Foto 2.27** Alteración en la silueta urbana en sector de El Ejido.  
**Fuente:** INPC (Dic. 2008)

Las nuevas construcciones en El sector el ejido presentan características modernas que rompen con las viviendas originarias del sector. Las imágenes muestran el avance que ha alcanzado en los últimos años el sector de El Ejido, un crecimiento urbano y arquitectónico en todo el sector. El Ejido que inicialmente fue concebido como un sector residencial con la consolidación del centro histórico y con el afán de descentralizar el mismo, se fueron emplazando equipamientos que poco a poco con el transcurrir de los años y el avance del comercio han ido cambiando la imagen de la zona y transformando su uso inicial de vivienda por el de comercios u oficinas.



**Foto 2.28** Alteración del entorno construido en el sector de El Ejido.  
**Fuente:** INPC (Dic. 2008)



**Foto 2.29** Incremento de Elevación de Altura en edificaciones del sector de El Ejido.  
**Fuente:** INPC (Dic. 2008)

Imágenes de la zona EL EJIDO



Foto 2.30 Vistas de El Ejido

Fuente: INPC (Dic. 2008)



Foto 2.31 Vistas de El Ejido

Fuente: INPC (Dic. 2008)



Foto 2.32 Puente Mariano Moreno

Fuente: INPC. Este puente permite una fluida circulación entre el Centro

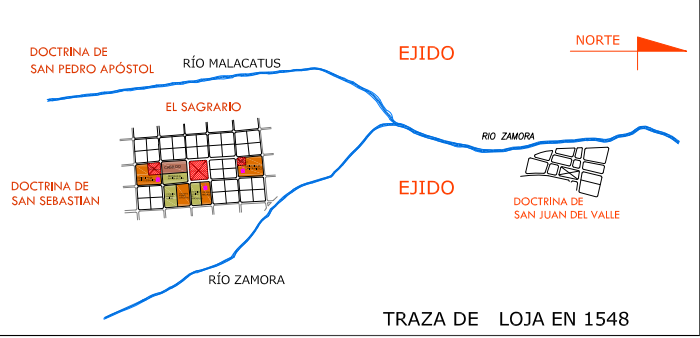
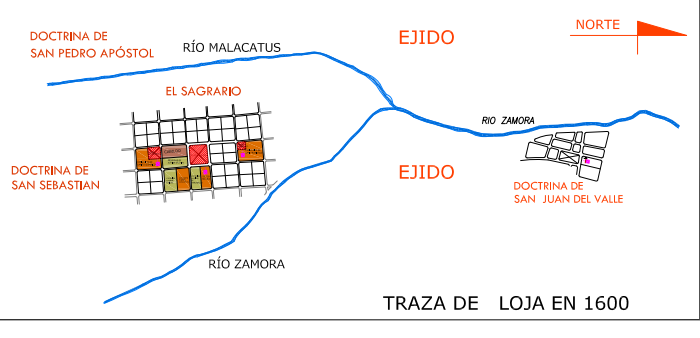
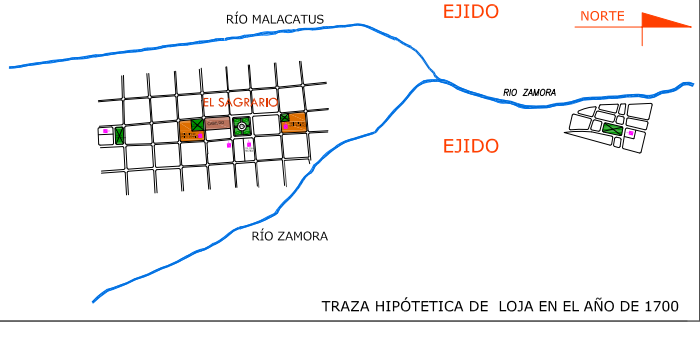

**CONCLUSIONES:**

- El sector El Ejido fue planteado como un nuevo centro urbano para la descongestión de actividades del casco central.
- Existió una etapa de transformación en la ocupación de usos de suelos, esto de alguna manera tiene relación con los numerosos equipamientos que en el sector llegaron a formar nuevas centralidades.
- La zona de El Ejido fue planeado para el crecimiento de densidades más altas y áreas de Lote optimo.
- El Ejido constituye el primer ensanche de la ciudad de Cuenca.

*ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA*

## **CAPÍTULO III**

**IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN  
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

Gráficos	Etapa	Suceso	Tipo de Conformación ( morfología )	Edificaciones Importantes	Aspecto Político	Social / Demográfico	Socioeconómico
 <p>TRAZA DE LOJA EN 1548</p>	<p>ÉPOCA COLONIAL Siglo XVI</p>	<p>Segunda y definitiva fundación de Loja el 8 de Diciembre de 1548 por el capitán Alonso de Mercadillo en el valle de Cuxibamba.</p> <p>La comunidad de los Agustinos tuvo su tejat y producían Teja y Ladrillo hacia el año de 1588, este tejat estaba situado cerca de la ciudad, lo que facilitó la adquisición de este material. Este paso fue un adelanto importantísimo para Loja, ya que se requería de una industria en hacer Teja (Nuestra Arquitectura: 2006).</p>	<p>“Se forma primero la plaza central y el emplazamiento de la iglesia Matriz, luego se procede a señalar lotes de terreno para la edificación del ayuntamiento y los monasterios de San Francisco y Santo Domingo. Se asignaron solares a las principales familias españolas”<sup>1</sup>.</p> <p>El Sagrario tiene unas 50 manzanas, cada manzana se divide en 4 solares, distribuidas en forma de damero.</p> <p>Los cimientos de las viviendas eran de piedra y lo demás de adobes, ladrillos, tapias. La cubierta solía ser de paja aunque después se fue sustituyendo por teja y mejorando.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaza central</li> <li>- Iglesia Matriz</li> <li>- Monasterio de San Francisco</li> <li>- Monasterio Santo Domingo</li> <li>- Convento de Madres Conceptas (1590)</li> <li>- Cabildo de Loja</li> <li>- En 1581 se compra un solar para la construcción del monasterio de San Agustín.</li> <li>- Vivienda del capitán Alonso de Mercadillo.</li> <li>-Vivienda del capitán Pacheco.</li> </ul>	<p>“La ciudad está regida por los corregidores, los cuales ejecutan los mandatos de la corona” (Nuestra Arquitectura: 2006) El primer Cabildo fue constituido cinco años después de la fundación de la ciudad (1548-1553), en los cabildos actuaban los españoles fundadores de la ciudad.</p>	<p>La jerarquía social está compuesta por: los españoles y sus descendientes, los criollos (hijos de españoles pero nacidos en tierras del nuevo continente). Después la población de mestizos, en los últimos escalones están los indios estos se ubicaban en las doctrinas alejadas al Sagrario y al final los negros.</p> <p>Para finales del siglo XVI la población del Sagrario superaba las mil personas y la de las doctrinas estaban sobre dos mil (Geo - Loja: 2007).</p>	<p>En lo concerniente a lo económico “fue la actividad minera y el comercio asociados con las expediciones de conquista e incorporación de nuevos territorios” (Plan de Ordenamiento urbano de la ciudad de Loja).</p> <p>La ganadería como principal artículo de comercio con otras provincias.</p> <p>El mercado de la ciudad estaba muy bien abastecido y en forma permanente, así como el comercio de telas finas y ordinarias.</p>
 <p>TRAZA DE LOJA EN 1600</p>	<p>ÉPOCA COLONIAL Siglo XVII</p>	<p>En 1609 Don Diego Vaca dio razón al virrey sobre los autos que había proveído para el buen trato de los indios ( Nuestra Arquitectura: 2006).</p> <p>Históricamente el Cacique Quinto Alonso Pinza en el año de 1629 fundo el pueblo de San Juan del Valle, cuya población estaba ubicada a 2 Km. de la ciudad de Loja (Nuestra Arquitectura: 2006).</p>	<p>En este siglo la ciudad no expresó mayores adelantos, la trama urbana mantiene un crecimiento moderado únicamente existen las construcciones de tipo religioso (iglesias y conventos) y civil (cabildo y viviendas).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Por 1600 fue concluida la capilla del Rosario.</li> <li>- Iglesia de San Juan del Valle (construida en la cuarta parte del siglo XVII).</li> <li>- Iglesia de San Sebastián (Templo de Lourdes) 1660.</li> </ul>	<p>La ciudad se ha gobernado algunas veces por gobernadores y otras por corregidores y un teniente y dos alcaldes ordinarios y un alguacil mayor y seis regidores.</p>	<p>La Política de aquellos tiempos se basó específicamente en la descendencia de Don Diego Vaca de Vega (Nuestra Arquitectura: 2006). Otro gobernante fue su hijo Don Pedro Vaca de la Cadena.</p> <p>Para el año 1630 la ciudad tenía 300 vecinos, el índice de crecimiento era de 4.6% (Nuestra Arquitectura: 2006).</p>	<p>Se caracteriza por la economía agraria con la ganadería y cultivos exportables al Perú.</p>
 <p>TRAZA HIPÓTETICA DE LOJA EN EL AÑO DE 1700</p>	<p>ÉPOCA COLONIAL Siglo XVIII</p>	<p>En 1727 se dona haciendas para Colegio de Loja regido por los Jesuitas (Nuestra Arquitectura: 2006).</p> <p>“Terremoto padecido el 20 de enero de 1749 y en 1752”. Después de este suceso se reconstruye la ciudad.</p> <p>En 1774 se pide bajo acta municipal mejorar el empedrado de la ciudad.</p>	<p>Después del terremoto suscitado se reconstruye la ciudad.</p> <p>“La trama urbana no sufrió modificaciones y las edificaciones fueron reconstruidas sobre el lugar de origen”<sup>2</sup>.</p> <p>Las doctrinas de Loja se elevaron a categoría de parroquias (Vanegas Jorge: 2002).</p> <p>Los ricos emplearon su dinero en construcciones de magnificas casas residenciales en la ciudad.</p>	<p>En el año de 1700 nace la plaza de San Sebastián como espacio abierto (Identificación y valoración de los espacios abiertos: plazas en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, 2008).</p>	<p>“La ciudad tiene un Cabildo compuesto del corregidor, dos alcaldes ordinarios (Historia de Loja y su provincia; 2002).</p>	<p>En 1706 a 1707 la población de El Sagrario estaba sobre las dos mil personas.</p> <p>Después para los años de 1763 a 1764 la población de la ciudad se hallaba alrededor de las 3000 (Geo Loja: 2007).</p>	<p>La economía estuvo impuesta por la ganadería y la agricultura.</p> <p>En 1750 y 1770 se da el auge de la cascarilla en Loja la economía surge en torno a esta planta.</p> <p>Explotación minera (oro) por parte de españoles como actividad fundamental de la época.</p> <p>Los indígenas vivían de actividades agrícolas y ganaderas.</p>
 <p>TRAZA DE LOJA EN EL AÑO DE 1820</p>	<p>ÉPOCA REPUBLICANA</p>	<p>Independencia de Loja el 18 de Noviembre de 1820.</p> <p>En 1823 fue honrada la ciudad de Loja con la visita del Libertador Simón Bolívar.</p> <p>En 1826 se pudo instalar el Colegio “San Bernardo”.</p>	<p>- La edificación colonial poco a poco va siendo reemplazada por otros nuevos edificios en este caso corresponde a las edificaciones de carácter republicano.</p> <p>- El avance económico de Loja y sus organismos sociales diferentes; colaboran al desarrollo urbano, así los terratenientes y criollos construyen en el centro casas residenciales, readecuando su morfología ( Nuestra Arquitectura: 2006).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puente de San Pedro (desaparecido)</li> <li>- Puente de Santa Rosa (desaparecido)</li> <li>- Puente Bolívar</li> <li>- En esta época, se hace necesaria la construcción de los servicios de equipamiento básicos urbanos.</li> </ul>	<p>1824.- El congreso de Bogotá enmarca a la provincia de Loja en la Jurisdicción del Departamento del Azuay, y comprende los cantones de Loja, Zaruma, Carimanga y Catacocha. (Nuestra Arquitectura: 2006).</p>	<p>Inicio de una sociedad progresista y de la expansión del arimazgo.</p> <p>Contribución de los conventos de la ciudad de Loja, dominicanos, franciscanos y agustinos, en 1840, en favor de la enseñanza primaria (Jaramillo Pío: 2002).</p>	<p>Comercialización con el Sur del país y el Norte del Perú.</p>

<sup>1</sup>ORTEGA Judith, El significado de la Arquitectura, Tesis, UTPL

<sup>2</sup>SILVA Alexandra, Nuestra Arquitectura, (2006), Tesis,UTPL

JARAMILLO Alvarado Pío, Historia de Loja y su provincia. (2002) .Pág. 181

VANEGAS Jorge, Análisis Crítico de la Arquitectura en Loja, Tesis, UTPL



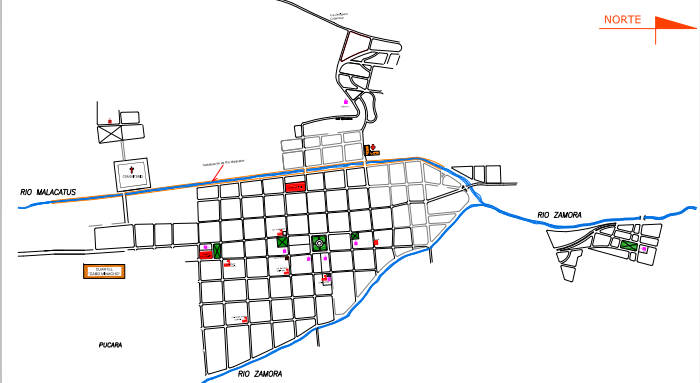
OJEDA Goodman, Análisis Urbano Arquitectónico del Puente Bolívar y su entorno, (1996)

Tesis, UTPL

PIEDRA Paulo, Arquitectura Civil de Finales del Siglo XIX a inicios del Siglo XX en Loja. (2009). Tesis UTPL.

ILUSTRE MUNICIPIO DE LOJA, GEO LOJA, ( 2007).

BRAVO Alvaro, La arquitectura civil de la ciudad de Loja de la década de los 60 S. (1999), Tesis, UTPL

Gráfico	Etapa	Suceso	Tipo de Conformación ( morfología )	Edificaciones Importantes	Aspecto Político	Social / Demográfico	Socioeconómico
	<p>Constitución del Estado Federal 1859</p>	<p>“Proclamación de Estado Federal Loja el 18 de Septiembre de 1859 y finaliza en el año 1861”. En 1859 - 1860 se logró establecer la división territorial y cantonal (antes dependíamos del departamento sur con sede en Cuenca).</p> <p>En 1858 tercer terremoto en la historia de la ciudad de Loja. En el año de 1899 empezó a funcionar los cables y redes de distribución de Energía Eléctrica (Sociedad Luz eléctrica).</p>	<p>Existe variación en la altura de la construcción, las viviendas son más altas.</p>	<p>Por el año de 1870 se construye la Iglesia y convento de Santo Domingo.</p>	<p>En 1859 es jefe civil y militar Don Manuel Carrión Pinzano y en 1860 gobernador de Loja (Ojeda Goodman: 1996).</p> <p>En 1882 gobernación del Dr. Manuel José Aguirre Carrión. En 1896 fue gobernador Manuel B. Cueva (Vanegas : 2002).</p>	<p>–En 1865 la población total de El Sagrario, San Sebastián y el Valle llegaba a 7.563 hab.</p>	<p>A fines de este siglo las bases económicas del poder de los terratenientes lojanos se apoyaban en la concesión de las tierras y la organización sociopolítica para el control de la fuerza de trabajo.</p> <p>Existe comercialización con el Sur del país y el Norte del Perú.</p>
 <p>TRAZA DE LOJA EN EL AÑO DE 1928</p>	<p>1900 -1930</p>	<p>Hasta 1900 la ciudad de Loja mantuvo intacto su arquitectura colonial debido a la falta de vías para conectar la ciudad con el resto del país, por está razón no existió mayor progreso en el orden arquitectónico (Vanegas: 2002).</p> <p>En 1900 fue demolida la Iglesia de San Agustín.</p> <p>En inicios del siglo xx se da la llegada del primer vehículo a nuestra ciudad ( Piedra Paulo: 2009).</p> <p>Por el año de 1907 se aprueba el proyecto de alcantarillado y agua potable para la ciudad.</p> <p>En 1917 por parte del municipio se empieza el trazo para la canalización del río Malacatos.</p>	<p>A principios de este siglo se incorporan al espacio urbano los antiguos territorios de la doctrinas.</p> <p>En 1910 el desarrollo que adquiere la ciudad se dirige hacia el occidente, por que en está dirección están las vías que conectaban con las ciudades del Litoral y Norte de Perú.</p> <p>Por el año de 1928 la ciudad estaba consolidada en su mayoría en la parte central.</p> <p>En 1929 se comenzó a construir la carretera Isidro Ayora.</p> <p>En 1920, la ciudad de Loja, contaba con una casa Municipal, que se denominaba la CASA EDILICIA, en la que funcionaban todas las oficinas, con todos los servicios establecidos; luz eléctrica, y en auge la construcción de sistemas de agua potable y alcantarillado.</p> <p>Para esta época, ya sobresalen 2 edificaciones de 3 pisos, una en el centro, y otra por San Sebastián (Nuestra Arquitectura: 2006).</p>	<p>–Se empieza a construir actual Iglesia de Santo Domingo.</p> <p>–Mercado Municipal en 1910 (en la actualidad mercado Centro Comercial Loja), (Piedra Paulo: 2009).</p> <p>– Iglesia de San Sebastián (inauguración en 1907).</p> <p>– Hospital San Juan de Dios (1907) (Piedra Paulo: 2009).</p> <p>– Instalación de la Planta de Luz Eléctrica.</p> <p>–Por 1920 se construyen el Colegio Bernardo Valdivieso, Teatro Bolívar, escuela Miguel Riofrío y la Academia de Arte Santa Cecilia.</p> <p>–El convento de las madres conceptas</p> <p>–El cuartel y cárcel (calle Imbabura entre Bolívar y Bernardo Valdivieso).</p> <p>–La Inmaculada como escuela (1921) y posteriormente se incorporó el Colegio.</p> <p>– Iglesia del Pedestal (1926-1927) (Vanegas: 2002).</p>	<p>En 1916 Gobernación del Dr. Pío Jaramillo Alvarado.</p>	<p>En 1905 existe la lucha por conseguir que los terrenos ejidales se den en propiedad los terrenos ocupados.</p> <p>En la década de los 30 por disposición legislativa se inició la venta de dichas tierras a quienes las usufructuaban.</p> <p>En 1908, la peste bubónica afecta a la ciudad de Loja (peste negra) a partir de esto se toman medidas para sanear la ciudad.</p> <p>Aumentan las corrientes migratorias del campo, que traen consigo el fenómeno de la segregación socio - económica, manifestándose en algunos asentamientos espontáneos en los alrededores de Loja (Ojeda Goodman: 1996).</p>	<p>Referente a lo económico, se recurrió a la agricultura y la ganadería, concluida la explotación minera. La tierra es fértil y los campos abiertos son propicios para la ganadería en gran escala, y esta actividad y en el comercio encontró la base permanente de su economía la ciudad de Loja. Se inicio la época de la formación de las grandes haciendas, de las estancias y de la pequeña propiedad (Jaramillo Pío, Historia de Loja y su provincia, 2002).</p>
	<p>1931-1950</p>	<p>En 1946 se dan los primeros trámites para la contratación del Plan Regulador de la ciudad de Loja para ello se gestiona con el arq. Gilberto Gatto Sobral de nacionalidad uruguayo.</p> <p>A finales de la década de los 50, se realiza la canalización de los ríos lo cual permitirá que sobre estos muros construidos en hormigón se construya puentes.</p>	<p>Por esta época solo existían las calles: Juan José Peña, Olmedo, Bernardo, Bolívar, Sucre y la calle Nueva o (18 de Noviembre), por el norte la ciudad terminaba en la intersección de los ríos, por el sur termina la ciudad en el sector denominado Púcara.</p> <p>“En 1945 se delimita con precisión la zona urbana con lo que se incorpora jurídicamente el territorio de las antes doctrinas de San Sebastián y San Juan del Valle a la ciudad aunque asignándoles formalmente el estatu de parroquias”(Bravo: 1999).</p> <p>La expansión de la ciudad logró sobrepasar los límites de los dos ríos Zamora y Malacatos.</p> <p>Por el año 1950 el IESS ejecuta el denominado proyecto para el Barrio Obrero de Loja (ubicación en las calles Olmedo y Bernardo Valdivieso).</p>	<p>– Colegio Particular La Dolorosa (1940).</p> <p>– Colegio Beatriz Cueva de Ayora (creación 1945).</p> <p>– Colegio Femenino Mariana de Jesús (1946).</p> <p>– Mercado de San Sebastián (década del cincuenta)</p> <p>– En 1950 se inicia trabajos para la construcción de la capilla de Fátima (San Francisco), (Nuestra Arquitectura: 2006).</p>	<p>En 1947 se estableció el primer gobierno seccional.</p> <p>En 1947 el Dr Eduardo Mora Moreno es electo alcalde de la ciudad de Loja mediante voto ciudadano.</p>	<p>El plan de vivienda Barrio Obrero de Loja estaba dirigido a personas de recursos económicos limitados.</p> <p>En el año de 1950 la ciudad de Loja tenía 15,399 hab.</p>	<p>La economía de la ciudad se puso en decadencia por el conflicto con el Perú (1941), puesto que está afecto las relaciones comerciales.</p> <p>“Según el censo de 1949 la ganadería de Loja, se ubica como la segunda en importancia del país luego de Manabí” (Bravo: 1999).</p>

ORTEGA Judith, El significado de la Arquitectura, Tesis, UTPL

BRAVO Alvaro, La arquitectura civil de la ciudad de Loja de la década de los 60 ´ S. (1999). Tesis, UTPL

PDURL, Op, Cit. Pág. 25.

PDURL, Op, Cit. Pág. 25.

ILUSTRE MUNICIPIO DE LOJA, GEO LOJA, ( 2007).


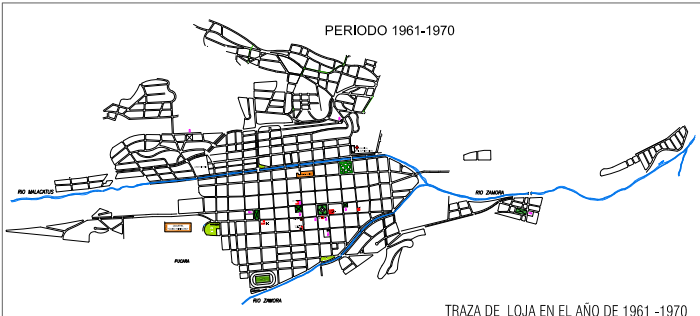
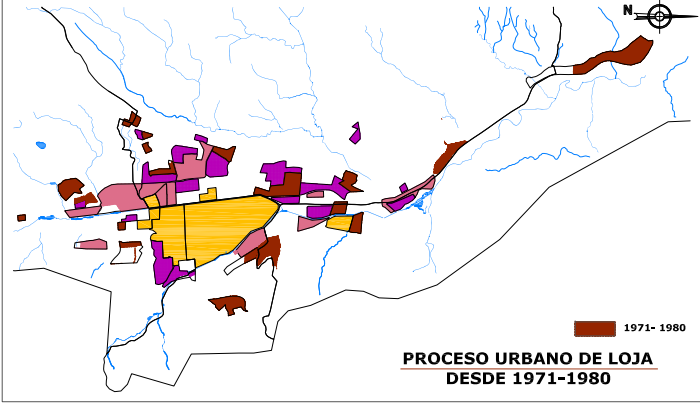
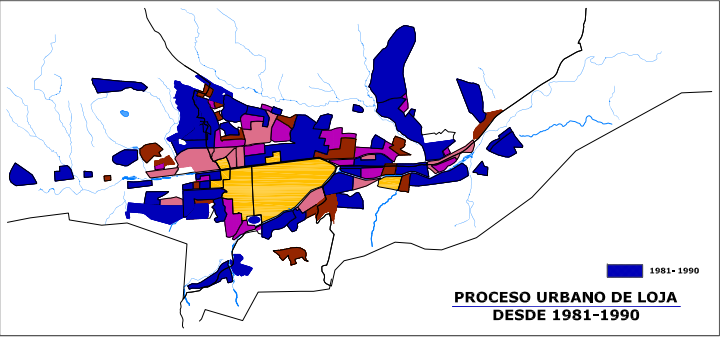
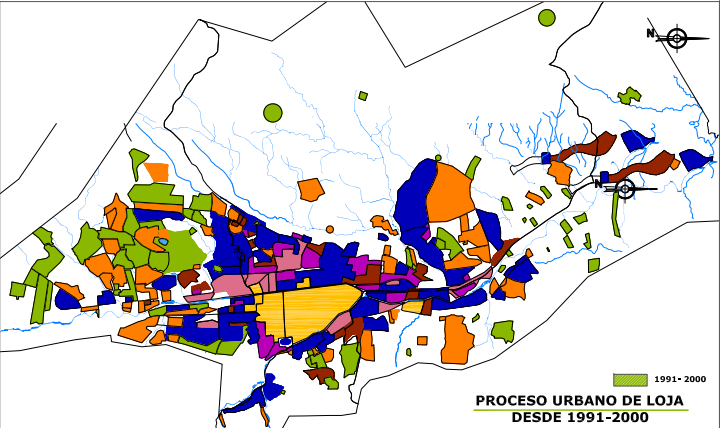
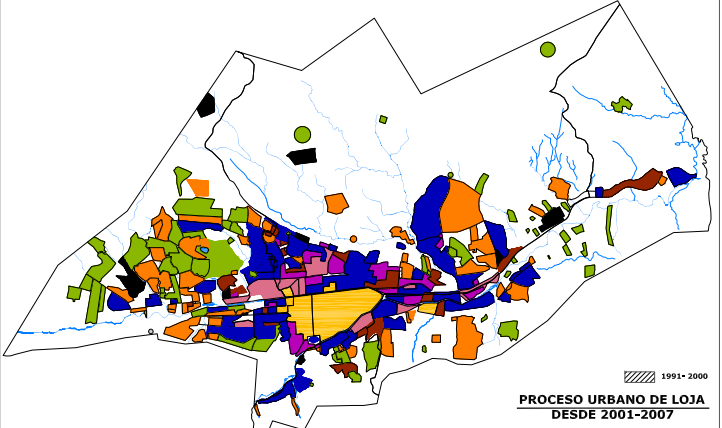
Gráfico	Etapa	Suceso	Tipo de Conformación ( morfología )	Edificaciones Importantes	Aspecto Político	Social / Demográfico	Socioeconómico
 <p>TRAZA DE LOJA EN EL AÑO DE 1951-1960</p>	1951-1960	<p>-En 1960 aprobación del Plan regulador elaborado por el Arq. Gatto Sobral .</p> <p>-Se crea la primera cooperativa de vivienda llamada "18 de Noviembre" creada bajo decreto ministerial.</p> <p>-Se aprueban Planos de la urbanización Zamora (1960)</p> <p>-Urbanización de San Pedro de Bellavista (1960).</p>	<p>En 1959 se divide a la ciudad por sectores con la finalidad de asignar nombres de acuerdo a la importancia histórica de la ciudad, en este mismo año se continua con el plan de trabajos para construir puentes sobre el río Malacatos a cada 200 m. Así se acordó el puente en la calle Quito, Colón y 10 de Agosto.</p> <p>En 1960 se abre la avenida de los conquistadores (actual avenida Eduardo Kingman).</p> <p>En 1960 por parte del municipio se decreta derribar las casa viejas y feas que se encuentran en el centro de la ciudad.</p> <p>En 1960 se aprueba planos de Ciudadela Zamora Urb. San Pedro de Bellavista (1960)</p> <p>En 1960 la plaza de las Flores fue concebida como un espacio abierto (Identificación y valoración de los espacios abiertos: plazas en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, 2008).</p>	<p>A fines de la década del 50 y durante la de los sesenta se incorporan las siguientes escuelas y Colegios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Adolfo Jurado Gonzáles</li> <li>-Cuarto Centenario,</li> <li>-José Ángel Palacios</li> <li>-Colegio Técnico 27 de Febrero</li> <li>-Colegio Nocturno Pío Jaramillo Alvarado.</li> <li>-Clínica Hospital "San Agustín"(1960)</li> <li>-Centro de Salud # 1 (1960).</li> <li>-Capilla de la Medalla Milagrosa (década de los 60) y capilla de Las Monjas Conceptas</li> <li>-Esc. 18 de Noviembre (1960)</li> </ul>	<p>Desde 1960 la ciudad se transforma a consecuencia de la dinamización señalada por la promulgación de las leyes de la reforma agraria, en estos años se produce una expansión de los sectores medios.</p>	<p>En 1950 la ciudad de Loja tenía 15.399 habitantes. Con la vigencia del Plan de desarrollo urbano el Centro Histórico se transforma en un centro administrativo, comercial, bancario, a más del uso residencial de los sectores medios está ocasionó el inicio de la ocupación de la periferia por parte de sectores de altos ingresos acompañados de la creación de las nuevas urbanizaciones (Plan de Ordenamiento urbano de la ciudad de Loja: 2008).</p>	<p>La ciudad afrontó una grave crisis y existe déficit de vivienda.</p> <p>En estos años se destaca "el comercio y los servicios, los cuales le dan una dinámica de crecimiento a la ciudad" (Plan de desarrollo Urbano Rural de Loja).</p> <p>En la ciudad se da un proceso de tercerización de la economía.</p>
 <p>PERIODO 1961-1970</p> <p>TRAZA DE LOJA EN EL AÑO DE 1961-1970</p>	1961-1970	<p>En 1960 se introduce en la ciudad la nueva tecnología constructiva el Hormigón Armado.</p> <p>En estos años existió incremento muy significativo de la urbanización. En la periferia de la ciudad surgieron una serie de asentamientos poblacionales espontáneos, mayoritariamente hacia el sector occidental (Geo Loja: 2007).</p> <p>En 1964 se aprueba el primer reglamento para urbanizaciones, lotizaciones, compra y venta de lotes en urbanizaciones privadas.</p> <p>En 1965 se aprueba el convenio entre el ministerio de Obras Públicas y el Municipio para la pavimentación de la ciudad.</p> <p>-En el año de 1967 se da la sequía en la provincia, lo que provoca la migración en masa de la población campesina hacia el centro de la ciudad.</p>	<p>Con la vigencia del Plan Regulador la ciudad empieza a expandirse especialmente hacia el sector occidental y en todos sus límites se inicia una expansión acelerada.</p> <p>Entre los años de 1961 a 1965 se traspaso los límites naturales de los ríos cuando fueron declaradas de utilidad pública por el Concejo Cantonal, las 10 haciendas de La Fundación Daniel Alvarez Burneo, para ser destinadas a las primeras urbanizaciones realizadas por el Concejo Cantonal.</p> <p>Por lo antes señalado se incorporan al área urbana sectores como: Las Pitás, Las Palmas, Miraflores, La Tebaida y Zamora Huayco (Geo Loja: 2007).</p> <p>Según PDURL en la década de los 60 se alteró sensiblemente, en mayor parte el área consolidada, por un lado se deterioran las viejas construcciones y por otro las instituciones del poder político nacional, regional y local, así como empresas privadas económicamente poderosas construyen edificios modernos que rompen la homogeneidad del paisaje urbano" (Plan de desarrollo Urbano Rural de Loja).</p> <p>Se aprueba planos de Urbanización en el barrio Chorrillos.</p> <p>En el año de 1968 se aprueba planos de urbanización de la finca Leonor.</p> <p>Se aprueba planos de urbanización del Dr. Vicente Arias (ubicados en el Barrio IV Centenario) y San Pedro de Bellavista.</p> <p>Se aprueba el proyecto de Lotización de la finca Turunuma (Municipal).</p>	<p>-Puentes Peatonales de hormigón ubicado sobre el río Malacatos en la calle Imbabura y en la calle José Antonio Eguiguren (1967).</p> <p>- Puentes de la calle Salinas y de las Palmas.</p> <p>Adecuación de un parque jardín (actual Parque de la Madre).</p> <p>Se construyen importantes obras viarias entre ellas estan: apertura de la avenida de los conquistadores (sector norte de la ciudad 1960), apertura de la Av. La Tebaida desde la Mercadillo hasta el antiguo Cementerio (1964).</p> <p>Apertura de la Av. desde el Hospital hacia el antiguo cementerio(1967).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ciudadela universitaria (construcción en 1964)</li> <li>- Edificio del Palacio Episcopal (diseñado en 1964 por Arq. Marcelo Rodriguez).</li> <li>-Edificio del Concejo Cantonal (1966-Arq. Juan Espinosa Páez).</li> <li>-Colegio La Sallé en 1963 - Cámara de Comercio (1964) - Municipio de Loja en 1966.</li> <li>-Casa de La Cultura Loja (1969)</li> <li>-Hostal Central Park en 1970.</li> <li>-Antigua Corte de Justicia en 1970.</li> <li>-Conjunto Habitacional La Rivera en 1970 (Diseño Junta Nacional de Vivienda).</li> <li>-Antiguo Edificio del Banco Central del Ecuador (1964-1970).</li> <li>-Antiguo Edificio de La Corte de Justicia (1970).</li> </ul>	<p>En este decenio existió inestabilidad política por parte de los mandatarios del país entre ellos se tiene al Dr. Velasco Ibarra.</p>	<p>La población de la ciudad de Loja se incrementa de forma acelerada para el año de 1962 tuvo 26.785 habitantes.</p> <p>Por estos años en las casas antiguas del Centro Histórico arriban gran cantidad de migrantes, hacinandose en ellas numerosas familias ocupando una sola habitación de la periferia por parte de los sectores de altos ingresos (Delgado María José: 2009).</p>	<p>-El comercio y los servicios se constituyeron en actividades primordiales de la ciudad. El Centro Histórico se transformó en un centro administrativo, comercial, bancario, a más del uso residencial de los sectores medios, y se inicio a la vez la ocupación de la periferia por parte de los sectores de altos ingresos (Delgado María José: 2009).</p>
 <p>1971-1980</p> <p>PROCESO URBANO DE LOJA DESDE 1971-1980</p>	1971-1980	<p>En estos años se construyen edificios emblemáticos del poder y desarrollo. Construcción de campus universitario UTPL y algunos bloques de Universidad Nacional de Loja.</p> <p>Creación del "Colegio de arquitectos de Loja CAE-L, que se funda un 18 de Octubre de 1975" (Delgado María José: 2009).</p>	<p>En estos años se construyen edificios de carácter intitucional, edificios privados de gran altura y con nuevas soluciones tecnologicas.</p> <p>Urb. Celi Roman (1972).</p> <p>Urb. Coop. Unión Lojana (1980).</p> <p>Urb. Santa Rosa (1980).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estadio Federativo de Loja (1970)</li> <li>- Hospital Manuel Ignacio Monteros IESS (1974)</li> <li>-Edificio de la Jefatura de Salud de Loja (1974)</li> <li>-Hospital General Isidro Ayora (1972- 1979)</li> <li>-Coliseo Santiago Fernandez Garcia en 1970-1972</li> <li>-Complejo Ferial Simón Bolívar en 1973</li> <li>-Universidad Técnica Particular de Loja en 1974-1976</li> <li>-Iglesia del Perpetuo Socorro (1967-1974)</li> <li>-Banco de Loja en 1977</li> <li>-Consevatorio de Música Salvador Bustamante Celj en 1978.</li> <li>-Empresa Eléctrica Regional del Sur en 1980</li> <li>-Instituto de Seguridad Social (1978)</li> <li>-Mercado Mayorista Gran Colombia (1978)</li> </ul>	<p>En 1980 el IESS empieza a funcionar en nuestra ciudad (antes tenía su sede administrativa en Quito).</p>	<p>La población urbana para el año 1974 es de 47697 hab. (INEC). y el índice de urbanización es 0,43.</p>	<p>En este período el incremento económico es generado por las industrias que se orientan a la elaboración de productos alimenticios y bebidas. Existe el desarrollo del sector artesanal dedicado a la confección de ropa y carpintería.</p>
<p>DELGADO María José, Movimiento Moderno en Loja:Patrimonio y Conservación. (2009). Tesis, UTPL. BRAVO Alvaro, La arquitectura civil de la ciudad de Loja de la década de los 60 ´ S. (1999). Tesis, UTPL Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja, Op. Cit. Pág. 25.</p>				<p>OJEDA Sotomayor Goodman, Movimiento Moderno en Loja. (1996). Tesis,UTPL</p>			

Gráfico	Etapa	Suceso	Tipo de Conformación ( morfología)	Edificaciones Importantes	Aspecto Político	Social / Demográfico	Socioeconómico
 <p>PROCESO URBANO DE LOJA DESDE 1981-1990</p>	1981- 1990	<p>Se otorga premio ornato a construcciones importantes, como edificios públicos y residencias.</p> <p>En el año de 1985 el Ilustre Municipio de Loja contrata a la Asociación de Consultorias CIDEPLAN C+C Consulcentro, para la realización del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja, este plan entre otros puntos consta de la delimitación definitiva del Centro Histórico, programas de preservación y mejoramiento del tejido urbano (Benítez, Montalvan y Fernandez, Tesis Utpl, 1995 págs. 23, 24).</p>	<p>En la periferia se han construido nuevos barrio, y en el sector norte se nota la presencia de viviendas de nivel medio y de casas sencillas y bajas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Urb. Clodoveo Jaramillo (1981).</li> <li>-Urb. La Cuadra (1982).</li> <li>-Urb. San Pedro de Bellavista (1983).</li> <li>-Urb. la Paz II Etapa (1983).</li> <li>-Urb. Alaba y Esperanza (1985)</li> <li>-Urb. Bella Flor (1986)</li> <li>-Urb. de los Molinos- UTPL (1987)</li> <li>-Urb. Estancia Norte de la Cámara de Comercio (1987).</li> <li>-Urb. de la empresa Eléctrica etapa II</li> <li>-Urb. Graciela Eguiguren y César Bermeo (1987)</li> <li>-Urb. Somec (1987)</li> <li>-Urb. Yaguarcuna JNV (1988)</li> <li>-Urb. Coop. 8 de Diciembre (1988)</li> <li>-Urb. Los Geranios de JNV (1988)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Bloques Administrativos de la Universidad Nacional de Loja (1984) Bloque 2 (1982).</li> <li>-Edificio Almarin en 1984.</li> <li>-Coliseo "Ciudad de Loja".</li> <li>-Edificio de Predesur (1981 1986).</li> <li>-Hotel Vilcabamba (1986).</li> <li>-Iglesia San José (1988).</li> <li>- Grand Hotel Loja en 1989</li> </ul>	<p>Las autoridades a nivel provincial, cantonal y parroquial son electas en forma democrática y los del régimen dependiente del Ejecutivo son designadas por el Presidente de la república.</p>	<p>Por el año de 1982 la población llegó a 71,652 habitantes, ocasionando una tasa de crecimiento del 4.9% y para 1986 se estimó en 91,006 hab. En estos años se nota un acelerado crecimiento de la población urbana determinada por las continuas inmigraciones ya sean éstas temporales o permanentes desde el campo y las cabeceras cantonales hacia la ciudad de Loja. El centro está acupado por clases populares y medias, las casas han sido alquiladas a varias familias, la densidad es elevada en este sector. En el año de 1990 la población urbana es de 94,305 hab. (INEC).</p>	<p>-La producción industrial - artesanal destina el 86% de su producción total para satisfacer la demanda interna, que presenta el mercado local, reforzando de esta manera el carácter terciario de la ciudad de Loja (Cideplan- Consulcentro,1986).</p>
 <p>PROCESO URBANO DE LOJA DESDE 1991-2000</p>	1991- 2000	<p>En 1995 problema limítrofe con el Perú.</p> <p>Fenómeno migratorio especialmente a países como España, Estados Unidos, Italia, Inglaterra en menor número y a otros países europeos.</p> <p>-En 1998 se inicia el proceso de dolarización en el Ecuador.</p>	<p>En 1997, la Municipalidad de Loja reformula el Perímetro Urbano, en el Plan Loja Siglo XXI se amplía el límite urbano de la ciudad hacia el sector occidental, con la finalidad de transformar las áreas rurales en áreas urbanas, con fines tributarios.</p> <p>Desarrollo de Vía de integración Barrial También se desarrollan las siguientes urbanizaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Urb. Esteban Godoy Héroes del Cenepa (1991)</li> <li>-Urb. Santa Ana (1992)</li> <li>-Lotización Alonzo Sánchez (1992).</li> <li>-Urb. El Rosal (1993)</li> <li>-Urb. Coop. de Carpinteros San José (1999).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Hotel Libertador (1990)</li> <li>-Terminal Terrestre "Reina del Cisne"(1992)</li> <li>-Conjunto residencial Pinar del Río</li> <li>-Conjunto residencial Puerta del Sol</li> </ul>	<p>Las autoridades a nivel provincial, cantonal y parroquial son electas en forma democrática y los del régimen dependiente del Ejecutivo son designadas por el Presidente de la república.</p>	<p>Creciente tendencia a la migración rumbo a países más desarrollados. En el 2001 el volumen de migración llega a sus niveles más elevados (Revista Fuente: 2010).</p>	<p>-Las remesas de los migrantes dinamizan la economía, sobre todo los sectores comercial y de la construcción.</p>
 <p>PROCESO URBANO DE LOJA DESDE 2001-2007</p>	2000- 2009	<p>-En estos años el crecimiento de la ciudad de Loja está enfocada a los migrantes que son potenciales clientes, así como a la clase social media alta y alta de la población y por numerosas inmobiliarias que vienen desarrollando varios proyectos de urbanizaciones como de conjuntos habitacionales.</p>	<p>El área urbana continua expandiéndose a través de la creación de numerosos barrios, urbanizaciones ubicados al occidente y oriente de la ciudad.</p> <p>Urbanizaciones creadas en este período:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Urb. Fondo de Cesantía Julio Ordoñez (2004).</li> <li>-Urb. La Laguna de Aso. de Profesores de U.N.L. (2004).</li> <li>-Urb. Colegio. de Arquitectos (2005).</li> <li>-Urb. Aso. de Profesores UNL APUL (2006).</li> <li>-Urb. Municipal Ciudad Victoria (2006)</li> <li>-Urb. Camara de la Pequeña Industria (2007).</li> <li>-Urb. Empresa Municipal Lote Bonito (2009).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Banco del Austro (2009)</li> <li>-Hotel Haward Jhonson</li> <li>-Hotel Victoria</li> <li>-Hotel San Sebastián</li> <li>-Clinica Abendaño</li> <li>-Consortio Médico</li> <li>-Centro Comercial La Pradera</li> <li>-Centro Comercial Hipervalle</li> </ul>	<p>Las autoridades a nivel provincial, cantonal y parroquial son electas en forma democrática y los del régimen dependiente del Ejecutivo son designadas por el Presidente de la república.</p>	<p>En el año 2001 la población urbana corresponde a 175077 hab. Existe en la ciudad de Loja un alto número de jóvenes que migran con el objetivo de estudio.</p> <p>Según datos del censo 2001, en la ciudad de Loja encontramos 8376 inmigrantes, es decir el 7.06% de la población total.</p> <p>La densidad más alta se encuentra en Programas de Vivienda Popular como: Los Geranios, La Pradera, lo que será Ciudad Victoria, de igual manera en el sector céntrico de la Urbe de la ciudad (Plan de ordenamiento Urbano de la ciudad de Loja).</p> <p>Según proyección de la población para el 2005 está sería de 135704 hab. (INEC).</p>	<p>La migración y en especial las remesas como parte de un mismo proceso, tienen efectos directos en el crecimiento económico (Revista Fuente, Junio 2010).</p> <p>La PEA se dedica principalmente a la actividad terciaria (69.29%), a la actividad secundaria (15.14%) y en menor porcentaje a la actividad primaria (3.78%).</p>

Información del Ilustre Municipio de Loja.  
Benítez Luis Pedro, Montalvan Milton, Renovación Arquitectónica de los dos ejes viales más significativos de la ciudad de Loja. (1995).Tesis UTPL.  
ILUSTRE MUNICIPIO DE LOJA, GEO LOJA, ( 2007).

**3.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN A TRAVÉS DE LA CONFIGURACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LOJA**

ÉPOCA COLONIAL SIGLO XVI	ÉPOCA COLONIAL SIGLO XVII-XVIII	ÉPOCA REPUBLICANA (1820)
<p align="center"><b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA</b></p> <p>En la época de la fundación la ciudad de Loja constaba de unas 50 manzanas, cada manzana se divide en 4 solares distribuidas en forma de damero.</p>	<p align="center"><b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA</b></p> <p>La trama urbana continúa incrementándose incorporando nuevas manzanas. La ciudad va desarrollándose en torno a los dos ejes principales la calle real (calle Bolívar) y la calle diez de Agosto en donde se agruparon los primeros habitantes.</p>	<p align="center"><b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA</b></p> <p>El trazado urbano de Loja no sufrió mayores cambios y el crecimiento de la ciudad fue muy poco. El crecimiento urbano no sobrepasa los límites de los ríos que circundan la ciudad.</p>
<p><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>*Desde la fundación de la ciudad ha existido la diferenciación de la clases sociales, esto se puede evidenciar en la distribución de las doctrinas de la ciudad privilegiando a los españoles con la doctrina de “El Sagrario” y destinando las doctrinas aledañas a los indígenas. *En lo arquitectónico se destaca la arquitectura Religiosa (Iglesias y conventos) que predominan volumétricamente sobre la edificación civil (viviendas). Los pisos altos eran ocupados por los terratenientes y la clase dominante, siendo los pisos bajos destinados a la servidumbre.<sup>1</sup></p>	<p align="center"><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>Para estos años la ciudad mantiene la jerarquización de las doctrinas aunque se incorpora importancia al sector del Valle con la construcción de su iglesia. - La ciudad de Loja no expresó mayor crecimiento con respecto a su trama. Las viviendas solían ser mayoritariamente de 1 y 2 pisos de sistemas tradicionales: adobe, tapia, bahareque, madera y cubierta de paja.</p>	<p align="center"><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>“En la etapa republicana la edificación colonial va siendo reemplazada por la de una típica ciudad española”.<sup>2</sup> Entre las características de desarrollo se tiene que “ las casas en su mayor parte eran de un solo piso, de adobe y barro. Las de la gente rica eran de dos pisos, así mismo de adobe y de barro”.<sup>3</sup> Esta particularidad constituía una de las formas para denotar diferenciación social de las familias en estos años. En este periodo las viviendas crecen en altura, ahora sus aleros se encuentran a 4 o 4.5 m. de altura en viviendas de una planta, mientras que en la de de dos plantas de 8 a 9 m de altura.<sup>4</sup></p>

<sup>1</sup> Jaramillo Alvarado Pio. “*Historia de Loja y su Provincia*”. Ed. 1982. Pág. 17

<sup>2</sup> Cideplan - Consulcentro, PDURL. 1986.

<sup>3</sup> Armijos Ayala Arturo. (1985). “*Loja antigua en la memoria*”. Loja – Ecuador. Pág.22.

<sup>4</sup> Vanegas Quiroz Jorge. (2002). “*Análisis Crítico de la Arquitectura en Loja*”. Tesis UTPL. Pág.112.

1900 - 1930	1931 - 1950	1951 – 1960
<b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA URBANA</b>	<b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA URBANA</b>	<b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA URBANA</b>
<p>Los límites físicos del área consolidada de la ciudad están delimitados por los ríos Malacatos, Zamora y por las haciendas de Don Daniel Álvarez Burneo.</p> <p>El desarrollo de la ciudad es dirigido hacia el occidente porque en esta dirección se ubican las calles que conectan hacia el Litoral y norte del Perú. En este periodo el área de la ciudad se incrementa por la incorporación de las doctrinas al área de la ciudad.</p>	<p>La consolidación de la ciudad sobrepasa los límites físicos de los ríos Malacatos y Zamora, y se incorpora al área urbana las parroquias de San Juan del Valle y San Sebastián.</p> <p>En 1945 se delimita el perímetro urbano, la ciudad no se ha expandido mayoritariamente desde su Fundación. Empiezan a aparecer los primeros equipamientos y servicios</p>	<p>Se pone en vigencia el Plan regulador elaborado por el Arq. Gatto Sobral, para la ciudad y con ello se incorporan nuevas áreas urbanas especialmente en el sector occidental de la ciudad y en general el crecimiento urbano se genera de forma acelerada en todos sus límites, con la aprobación de numerosas urbanizaciones.</p>
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b>
<p>El centro de la ciudad en su mayoría está ocupado por las clases populares y medias.</p> <p>Las casas del centro de la ciudad son alquiladas a varias familias. La densidad es elevada y concentrada alrededor de las plazas públicas ( Geo Loja: 2008).</p> <p>Equipamientos: Se destacan la creación de equipamientos Religiosos, de Abasto, Cultural, Educativo y de Salud.</p>	<p>Se crea el Barrio Obrero de Loja (ubic. Calle Olmedo y Bernardo Valdivieso). Es uno de los primeros programas de vivienda ofrecido por el IESS fundamentalmente destinado para la clase media en el sector urbano de la ciudad.</p> <p>*Los equipamientos que se desarrollan en esta etapa corresponden a los de carácter educativo mayoritariamente y de Abasto.</p>	<p>En 1960 se considera se dio una de las primeras manifestaciones relacionadas con <b>gentrificación</b> pues “el municipio emprende obras para transformación de la ciudad, por lo que en esta época, <b>se decreta derribar todas las casas viejas y feas que se encuentren en el centro de la ciudad</b>”.<sup>5</sup></p>

<sup>5</sup> Silva Alexandra y Moreno Betty. (2006). “*Nuestra Arquitectura*”. Tesis UTPL. Pág. 43.

1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990
<p align="center"><b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA URBANA</b></p>	<p align="center"><b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA URBANA</b></p>	<p align="center"><b>PERFIL URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO</b></p>
<p>Este periodo marco cambios notorios de desarrollo en la ciudad de Loja, el crecimiento urbano tiende a expandirse hacia el sector occidental y hacia todos los limites por el incremento acelerado de la urbanización.</p> <p>Se configura el área consolidada con un Centro Histórico donde se destacan las funciones de intercambio comercial y gestión, y un área en proceso de ocupación de uso residencial.</p> <p>El desarrollo y dinámica de la ciudad está influenciada por el comercio y los servicios.</p>	<p>La influencia de la arquitectura moderna desarrollada en Loja desde los años 60, 70 y 80 ocasionó la perdida y destrucción de la herencia cultural y formal ( viviendas coloniales y republicanas) en el Centro Histórico de Loja por el afán de construir edificaciones modernas.</p>	<p>La edificación del Centro Histórico se caracteriza mayoritariamente por su baja altura, estas fluctúan entre uno y dos plantas, siendo mayoritaria la de dos plantas. Aunque se empiezan a denotar edificaciones nuevas de mayor altura, la escala es proporcionada al hombre y que conjuntamente con otros factores (grado de homogeneidad de la edificación, composición de fachadas), le convierten al área urbana en un espacio agradable.</p>
<p align="center"><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>La población urbana de la ciudad se incrementa de forma acelerada debido a la migración campesina ocasionada por la sequia de 1967, esto también ocasiono el surgimiento de asentamientos poblacionales espontáneos ubicados preferentemente hacia el sector occidental de la ciudad. Por este periodo se comienza a dar un paulatino abandono del Centro Histórico al convertirse en centro de actividades de carácter comercial, de gestión y de hacinamiento habitacional perdiendo poco a poco el uso residencial.</p> <p>Las edificaciones se alteraron en el área consolidada, generándose deterioro de la viejas construcciones y se construyen edificaciones nuevas de instituciones de poder político nacional, regional y local, al igual que empresas privadas económicamente poderosas(financieras).</p>	<p align="center"><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>En estos años se inicia la “distribución de las clases sociales adineradas en ciertos sectores, que por idiosincrasia nunca se concretaron del todo, porque en un barrio de personas de clase media alta, también viven personas de clase media baja, esa es una de las características y bondades de esta ciudad, en la que no están marcadas las clases sociales como en las grandes metrópolis en el que es normal este comportamiento social”.<sup>6</sup></p> <p>En este periodo sobresalen las actividades administrativas, comerciales, educativas y bancarias esto se evidencia en el incremento de nuevas edificaciones destinadas exclusivamente para estos usos.</p>	<p align="center"><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>Entre los principales problemas que afectan a la morfología de la edificación del Centro Histórico de la ciudad de Loja son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “Presencia de un Proceso de Renovación Urbana no planificado esté fenómeno se evidencia a través de: sustitución Edilicia, renovación Interna de la edificación, cambios de uso de Suelo (vinculados con el proceso de intercambio, producción artesanal de bienes y producción de servicios generales).</li> <li>- Deterioro del Estado de Conservación de la edificación.</li> <li>- Limitado Control y Administración Municipal del Centro Histórico”.<sup>7</sup></li> </ul>

<sup>6</sup> Delgado Cruz, María José. (2009). “*La arquitectura Moderna en Loja: Patrimonio y Conservación*”. Tesis UTPL. Pág. 41

<sup>7</sup> Documento Cideplan, C+C Consulcentro. (1985). Págs. 79-80-81

1990 – 2000	2001 - 2009
<p style="text-align: center;"><b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA URBANA</b></p> <p>La ciudad de Loja experimenta un vertiginoso crecimiento a consecuencia de las transformaciones de la estructura rural regional.</p> <p>En este periodo “los migrantes pasaron a residir mayoritariamente en la periferia, generando el proceso de expansión urbana, se estima que alrededor del 50% de la emigración rural de la provincia se concentra en la ciudad de Loja”.<sup>8</sup></p> <p>La expansión urbana de la ciudad en 1997 se incrementa, ante la vigencia del Plan Loja Siglo XXI elaborado por la municipalidad como actualización y ampliación del PDUR-L. De acuerdo a este plan el área urbana es de 5186,84 has y se clasifica el suelo en:</p> <p>1) Área consolidada, 2) Área en proceso de ocupación, 3) Área urbanizada, 4) Área no urbanizada (Geo Loja: 2007).</p>	<p style="text-align: center;"><b>EXPANSIÓN DE MORFOLOGÍA URBANA</b></p> <p>La ciudad continúa consolidándose en su área urbana con el incremento de más urbanizaciones.</p> <p>En el centro de la ciudad los usos principales que se dan son principalmente comercio, comercio acompañado con vivienda además servicio, gestión. En el Centro Histórico se han concentrado servicios que tienen que ver con bancos y entidades financieras, agencias de viaje, hoteles, restaurantes, boutiques, etc.</p>
<p style="text-align: center;"><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>Este periodo tiene influencia económica de las remesas de los migrantes lo que dinamiza el sector comercial y la construcción, en estas circunstancias se continúa realizando cambios de orden arquitectónico y urbano con lo que respecta a las edificaciones del Centro Histórico.</p>	<p style="text-align: center;"><b>IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO GENTRIFICACIÓN</b></p> <p>En los últimos años se continúa incrementando en el Centro Histórico el número de edificaciones nuevas que alteran el perfil urbano de la ciudad y el uso que se destina para el centro de la urbe lo constituye el comercio.</p> <p>Las viviendas antiguas catalogadas como patrimonio edificado poco a poco están sido sustituidas por edificaciones nuevas que rompen la homogeneidad el entorno urbano.</p> <p>“Dentro de la sociedad lojana, se encuentra una marcada brecha social, existiendo diferentes clases sociales, así tenemos que existe según el indicador de pobreza por necesidades básicas insatisfechas un 40.9% de la población de la ciudad, siendo la mayor, seguida por la clase media, mientras que son muy pocos las personas de clase alta”.<sup>9</sup></p>

<sup>8</sup> Ojeda Goodman. (1996). *“Análisis Urbano Arquitectónico del Puente Bolívar y su entorno”*. Tesis UTPL. Pág. 74

<sup>9</sup> Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Loja. (2008). Loja, Ecuador. Pág. 40

### 3.3 CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

#### CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

El 15 de Abril de 1983 el Instituto de Patrimonio Cultural, declara al área Central de la ciudad de Loja, como BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR, elaborándose el plano de delimitación el mismo que permitirá su control y desarrollo ordenado.

De acuerdo al primer Inventario de Edificios Patrimoniales se obtienen los siguientes datos:

Siglo	No de edificaciones	%
Siglo XVII	1	0.3
Siglo XVIII	1	0.3
Siglo XIX	44	13.3
Siglo XIX al XX	17	5.1
Siglo XX	229	69.1
Sin información	40	12

**Cuadro 3.1**

**Fuente:** Inventario de edificaciones del Centro Histórico de Loja, C+C Consulcentro, 1986

**Elaboración:** La autora

Con respecto a los datos obtenidos en la tabla anterior se puede decir que los años de construcción de la mayoría de edificaciones inventariadas corresponden a finales del siglo XIX e inicios del XX, por lo que se lo considera al Centro Histórico relativamente joven pero de importancia por su historia y transcendencia que le otorga a la ciudad.

La primera delimitación del Centro Histórico de la ciudad de Loja corresponde a la definida en el Plan de desarrollo Urbano –Rural de Loja en el año 1986, que se pone en vigencia en el año de 1990: para este año Loja contaba con 332 edificaciones patrimoniales.

#### CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA



■ Área de primer orden

■ Área de respeto

**Fig. 3.1** Foto aérea del Centro Histórico

**Fuente:** Centro Histórico, IML

#### Sectores del Centro Histórico

Sector de la ciudad	Superficie (ha)
Núcleo central	100.50
El Valle	9.80
Las Pitás	2.88
San Pedro de Bellavista	0.49
Pedestal	0.705
Total	<b>114.40</b>

**Cuadro 3.2**

**Fuente:** Datos obtenidos del Centro Histórico IML

**Elaboración:** La autora

Para nuestro análisis de estudio se considera el sector del núcleo central.

Sector del Centro Histórico objeto de Estudio	
Sector de la ciudad	Superficie (ha)
Núcleo central	100,50

**Cuadro 3.3**

**Fuente:** Datos obtenidos del Centro Histórico - IML

**Elaboración:** La autora

### 3.3.1 LA EDIFICACIÓN DE VALOR PATRIMONIAL

Dentro de esta catalogación están incluidas aquellas edificaciones del Centro Histórico que por sus características cronológicas, formales, funcionales y técnico constructivas, merecen ser protegidas y conservadas, por constituir muestras significativas de la cultura de Loja.

EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL	
Edificios Singulares	Edificios Patrimoniales
<p>Edificaciones normalmente son de uso colectivo poseen características arquitectónicas peculiares y que por su volumen, función y condiciones formales sobresalen en la trama urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Convento de San Francisco</li> <li>-Convento de Santo Domingo</li> <li>-Convento de las Conceptas</li> <li>-Iglesia Catedral</li> <li>-Iglesia de San Sebastián</li> <li>-Iglesia del Valle</li> <li>-Iglesia del Pedestal</li> </ul>	<p>Edificaciones que originalmente tuvieron o que mantienen hasta hoy un uso residencial y que por sus características de orden formal, funcional y técnico constructivo son de mucha significación dentro del contexto urbano.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>-Edif. de la Universidad de Loja (Teatro Bolívar).</li> <li>Edificio de la Fundación Álvarez Burneo.</li> <li>-Hospital San Juan de Dios</li> <li>-Iglesia la Dolorosa</li> <li>-Edificio Gobernación de Loja</li> <li>-Edificio Tribunal Electoral</li> </ul>	
---	--

**Cuadro 3.4**

**Fuente:** Datos obtenidos del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Loja.

**Elaboración:** La autora

Deterioro del Centro Histórico de la ciudad de Loja				
Categorías	Año 1988	Año 2004	Sustituido Definitivamente	Porcentaje
Edificios Singulares	12	12	ninguno	0 %
Edificios Patrimoniales	332	263	69	20.78%

**Cuadro 3.5**

**Fuente:** Centro Histórico del Municipio de Loja, 2005

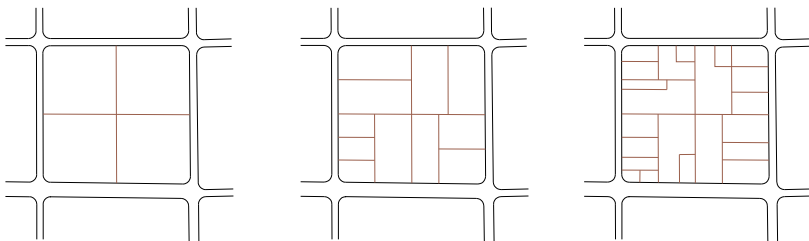
Año	Número de edificaciones Patrimoniales	Forma Original	Intervención parcial	Intervención Sustancial
2005	263	148	93	21

**Cuadro 3.6**

**Fuente:** Centro Histórico del Municipio de Loja, 2005

### 3.3.2 PROCESO DE PARCELACIÓN

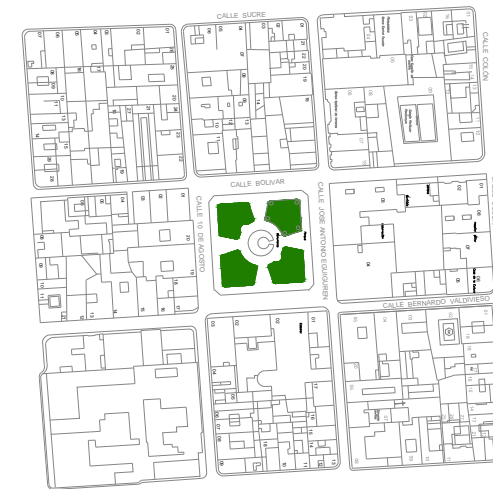
La parcelación del suelo en el Centro Histórico está regida por el trazado reticular, que parte de la división de la manzana en cuatro solares iguales, dando cumplimiento a la ley de indias. Con el proceso del desarrollo social se produce una paulatina y lenta división de los solares, pasando del lote cuadrado a formas rectangulares e irregulares. “Conjuntamente con este proceso de parcelación se va alterando la forma de ocupación del suelo, tendiéndose a coeficientes de ocupación del suelo (C.O.S) cada vez más altos” (CIDEPLAN, 1986, pág. 13).



**Fig. 3.2** Parcelación de predios urbanos en el Centro Histórico

**Fuente:** Centro Histórico - IML

**Elaboración:** La autora



**Fig. 3.3** Parcelación en la actualidad

**Fuente:** IML- **Elaboración:** La autora



**Foto 3.1:** Vista de manzanas del centro Histórico

**Fuente:** IML

### 3.4 DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

#### 3.4.1 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DE LA POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE LOJA

Para analizar el estudio del proceso de gentrificación es necesario conocer el comportamiento y las características demográficas de la población, puesto que éste es un fenómeno social urbano por ello, se consideró importante analizar la estructura poblacional. El estudio de las características demográficas permitirá conocer la realidad actual del área de estudio; y esto nos ayudará en las proyecciones, planes que se realicen posteriormente.

#### EVOLUCIÓN POBLACIONAL

La ciudad de Loja, capital provincial y del cantón del mismo nombre, tiene 118.532 habitantes que representan el 67.7% del total cantonal y el 29% de la población provincial.<sup>19</sup>

POBLACIÓN DE LA PROVINCIA, CANTÓN Y CIUDAD DE LOJA SEGÚN AÑOS DE CENSOS			
CENSAL	PROVINCIA LOJA	CANTÓN LOJA	CIUDAD LOJA
1950	216.802	60.158	15.399
1962	285.448	79.748	26.785
1974	342.339	111.980	47.697
1982	360.767	121.317	71.652
1990	384.698	144.493	94.305
2001	404.835	175.077	118.532
2010	448.966	214.855	180.617

**Cuadro 3.7** Evolución de la Población  
Fuente: INEC, CENSO 2010

<sup>19</sup> Plan de Ordenamiento urbano de la ciudad de Loja. (2008). Loja, Ecuador.

#### DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SECTORES QUE PERTENECEN AL CENTRO HISTÓRICO

Población del Centro Histórico			
Parroquia	Zona	Sector	Población habitantes
El Sagrario	ZO1	SO1	3530
		SO2	1545
		SO3	3904
San Sebastián	ZO2	SO1	4004
<b>TOTAL</b>			<b>12 983</b>

**Cuadro 3.8** Población del Centro Histórico

Fuente: INEC, CENSO 2001

Elaboración: La autora



**Foto 3.2** Población de Loja

Fuente: La autora

**POBLACIÓN POR GÉNERO**

Grupos de edad	Casos	%
Menor de 1 año	3.050	1,79%
De 1 a 4 años	13.391	7,86%
De 5 a 9 años	16.286	9,56%
De 10 a 14 años	16.891	9,92%
De 15 a 19 años	18.335	10,77%
De 20 a 24 años	18.392	10,80%
De 25 a 29 años	15.933	9,36%
De 30 a 34 años	12.398	7,28%
De 35 a 39 años	10.296	6,05%
De 40 a 44 años	9.137	5,37%
De 45 a 49 años	8.910	5,23%
De 50 a 54 años	7.103	4,17%
De 55 a 59 años	5.817	3,42%
De 60 a 64 años	4.348	2,55%
De 65 a 69 años	3.428	2,01%
De 70 a 74 años	2.360	1,39%
De 75 a 79 años	1.781	1,05%
De 80 a 84 años	1.271	0,75%
De 85 a 89 años	662	0,39%
De 90 a 94 años	367	0,22%
De 95 a 99 años	100	0,06%
De 100 años y más	24	0,01%
<b>Total</b>	<b>170.280</b>	<b>100,00%</b>

**Cuadro 3.9**

Fuente: INEC, CENSO 2010

**POBLACIÓN DE LA CIUDA DE LOJA: ESTRUCTURA ETARIA**

“En el área urbana de Loja, observamos que existe concentración de la población en el rango de 5 a 29 años con un porcentaje de 50.41% del total de la población, lo cual es muy significativo, pues aquí se concentra la población estudiantil tanto de área primaria como del área secundaria y superior, seguida por la población infantil de 4 años y menos, luego la población considerada adulta-joven de 30 a 49 años con un porcentaje de 23.93%, así como el 9.84% de población entre los 50 a 64 años; y la población de la tercera edad con un 5.87%”.<sup>20</sup>

**3.4.2 ASPECTO SOCIOECONÓMICO DE LA CIUDA DE LOJA**

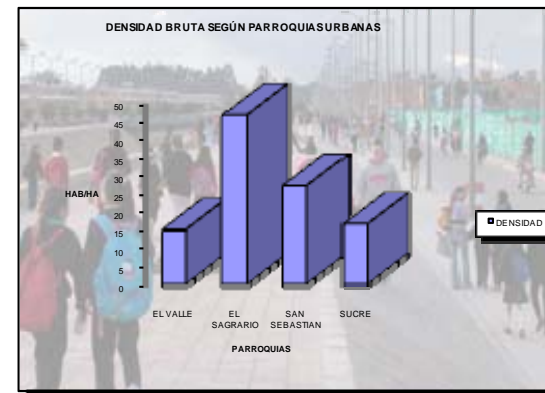
“Dentro de la sociedad lojana, se encuentra una marcada brecha social, existiendo como en toda humanidad capitalista diferentes clases sociales, así tenemos que existe según el indicador de pobreza por necesidades básicas insatisfechas un 40.9%”<sup>21</sup> de la población de la ciudad, siendo la mayor, seguida por la clase media, mientras que son muy pocos las personas de clase alta.

<sup>20</sup> INEC<sup>21</sup> SIISE, VERSIÓN 4.5

### 3.4.3 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

▪ **DENSIDAD POBLACIONAL**

La densidad de población, es el indicador básico para la planificación. En base de la densidad poblacional se determinan prácticamente todos los indicadores referidos a las características de ocupación del territorio, nos permite organizar las actividades y asignar los usos de suelo.



**Fig.3.4**  
Fuente: INEC CENSO 2001

DENSIDAD BRUTA CIUDA DE LOJA POR PARROQUIAS			
SEGÚN PARROQUIAS			
PARROQUIA	POBLAC.	ÁREA	DENSIDAD
	HAB	HAS	HAB/HAS
EL VALLE	20969	1399,25	14,99
EL SAGRARIO	16078	342,93	46,88
SAN SEBASTIÁN	38589	1.410,25	27,36
SUCRE	42896	2590,25	16,56
<b>TOTAL</b>	<b>118532</b>	<b>5742,68</b>	<b>20,64</b>

**Cuadro 3.10**  
Fuente: INEC CENSO 2001

Densidad del Centro Histórico							
Parroquia	Zona	Sector	Población Habitantes	Área total Hectáreas	Área Neta Hectáreas	Densidad Bruta Hab/ha	Densidad Neta Hab/ha
El Sagrario	Z01	SO1	3530	29,81	21,24	118,42	166,20
		SO2	1545	14,05	9,47	109,96	163,15
		SO3	3904	44,50	36,42	87,73	107,19
San Sebastián	Z02	SO1	4004	23,52	17,84	170,24	224,44

**Cuadro 3.11**  
Fuente: Plan de ordenamiento urbano de la ciudad de Loja- Elab. La autora

### 3.4.4 USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

El estudio del uso y la ocupación del suelo en este caso corresponden a las actividades que se desarrollan en el espacio físico del Centro Histórico.

El análisis de usos y la ocupación del suelo se dirigirá a conocer e identificar las actividades que predominan en el área de estudio con el objeto de dar alternativas para optimizar y potenciar las actividades de forma organizada.



**Foto 3.3** Inmuebles del Centro Histórico -calle Sucre

Fuente: La autora

#### 3.4.4.1 Usos de Suelo según inventario de edificaciones del Centro Histórico de Loja (C+C Consulcentro, 1986)

El uso de suelo en el año de 1986 según el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja, se obtiene los siguientes resultados: el uso de suelo que predomina en las edificaciones inventariadas es el

de vivienda, tanto a nivel de las plantas bajas como en las altas. Los cambios de uso, de vivienda a otro se da con mayor intensidad a nivel de las plantas bajas de las edificaciones y disminuye notablemente en las plantas altas.

Los cambios de uso de suelo en este año son a “nivel de planta baja, la mayor intensidad de usos diferentes al de vivienda se ubica dentro del sector intercambio, sobre todo dentro del rubro aprovisionamiento de la vivienda, siguiendo en importancia los usos del sector producción artesanal de bienes y los de producción de servicios generales, sobre todo lo que se refiere a los rubros de alimentación y servicios profesionales”.<sup>22</sup>

Algunas edificaciones están vinculadas a la actividad educación y afines lo que genera inconvenientes puesto que estas edificaciones no presentan las condiciones físico espaciales necesarias para dicha función. En conclusión los cambios de uso no han sido controlados generándose incompatibilidades que están atentando a la conservación de las edificaciones inventariadas.

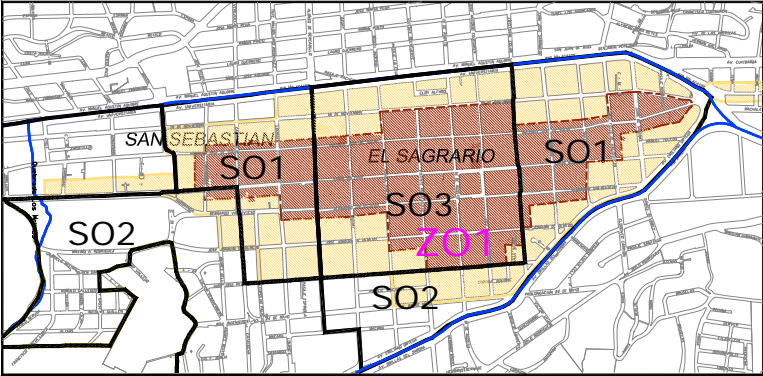
#### ÁREA CONSOLIDADA

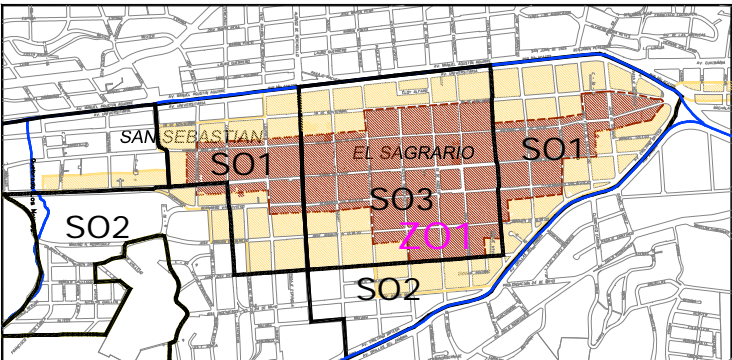
El área consolidada de la ciudad de Loja representa el 22% del área urbana total de la ciudad de Loja, y se encuentran en mayor porcentaje en las parroquias El Sagrario y San Sebastián por lo tanto el Centro Histórico de la ciudad se encuentra inmerso dentro de estas dos principales parroquias y formando parte del área consolidada de la ciudad de Loja.

<sup>22</sup> Documento de Cideplan C+C Consulcentro. 1985

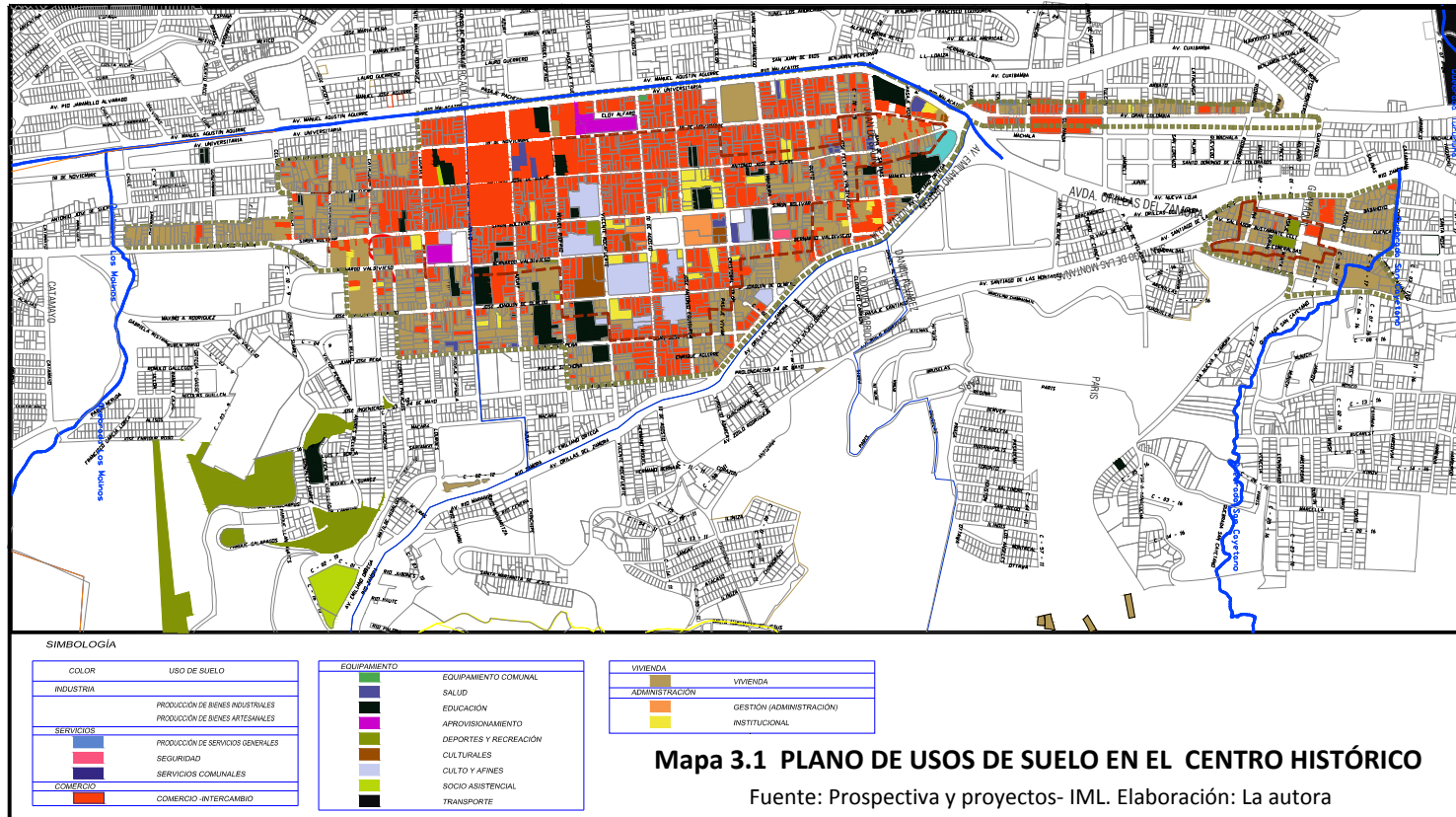
**3.4.4.2 TIPOS DE USOS EN LA ACTUALIDAD**

Usos de suelo según ordenanza municipal establecida para el sector de estudio.

USOS DE SUELO			
	Zona 1	Sector	Descripción
<b>EL SAGRARIO</b>		1	Este sector pertenece al área de Centro Histórico su uso principal es el de vivienda, comercio, gestión, corresponde a un sector ya consolidado.
		2	Parte de este sector pertenece al área del centro histórico en cuanto al área de respeto su uso principal es de vivienda y además de servicio, comercio, gestión de menor escala.
		3	Este sector pertenece al área del Centro Histórico, su uso principal es de vivienda, servicio comercio, gestión por ser un sector ya consolidado.

USOS DE SUELO			
	Zona 2	Sector	Descripción
<b>SAN SEBASTIÁN</b>		1	Gran parte de este sector pertenece al de Centro Histórico de la ciudad su uso principal es vivienda acompañado con servicios y gestión.

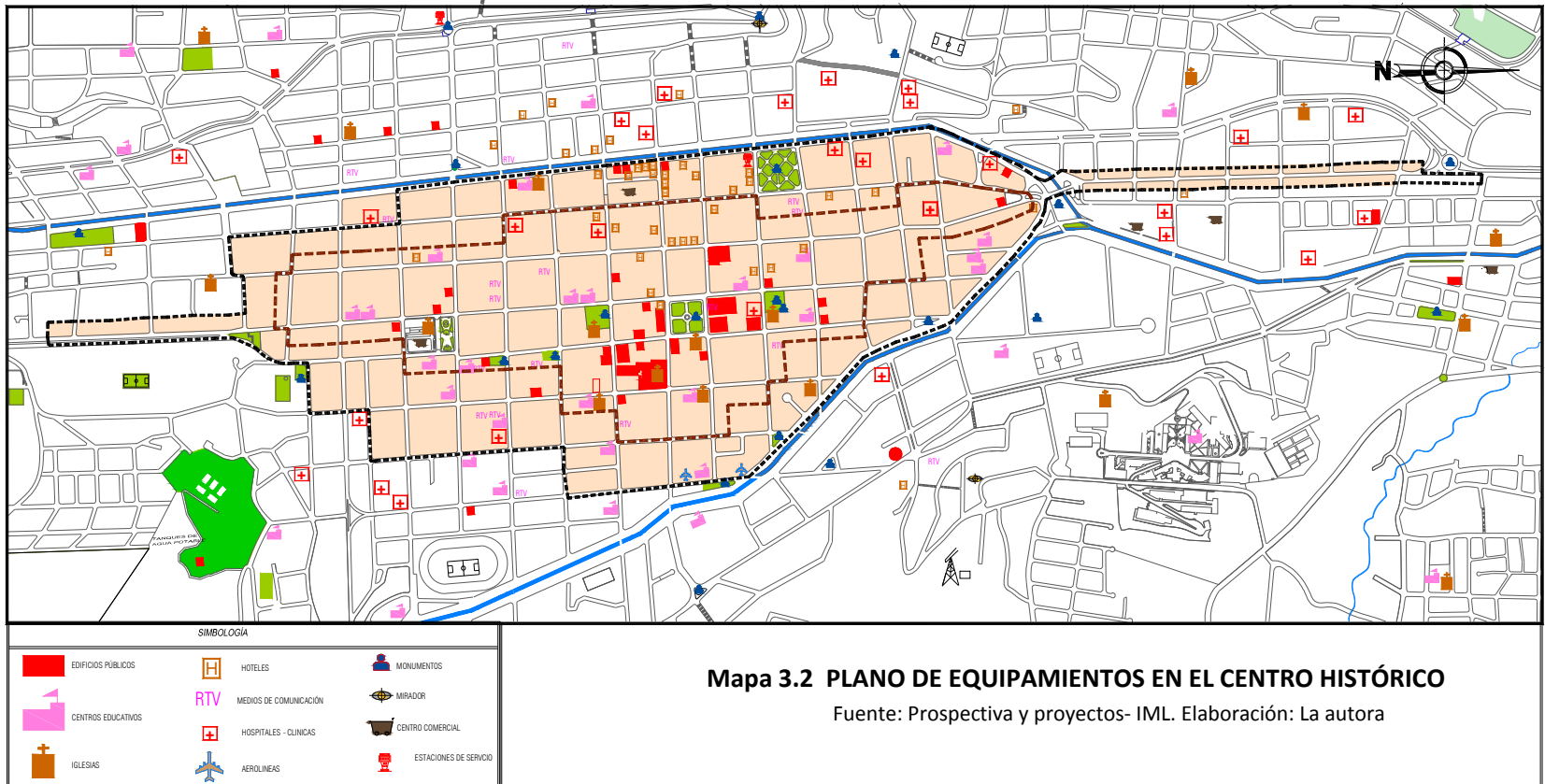
3.4.4.3 USOS DE SUELO



Respecto al análisis de los datos obtenidos en el mapa de uso de suelo del Centro Histórico se tiene como uso predominante el comercio seguido del uso de vivienda y de actividades concernientes a gestión, instituciones, educación y demás equipamientos del centro urbano.

El comercio se ha incrementado de mayor manera en las manzanas de las Av. Universitaria, 18 de Noviembre, Sucre, Bolívar disminuyendo para las calles Bernardo Valdivieso, Olmedo y la Juan José Peña donde la actividad comercial es escasa. En función de las calles transversales se tiene mayor afluencia comercial para las calles 10 de Agosto, Rocafuerte, Miguel Riofrío, Mercadillo, José Antonio Eguiguren, disminuyendo para las siguientes calles donde el uso es compartido con el de vivienda. En tanto el uso de vivienda se mantiene en mayor porcentaje en el área de respeto del Centro Histórico exclusivamente en el sector sur, este y parte de Norte donde la actividad comercial se empieza a incrementar.

3.4.5 EQUIPAMIENTOS EN EL CENTRO HISTÓRICO



Los equipamientos urbanos reflejan la evolución, crecimiento y el desarrollo económico que alcanza una ciudad y su población es por ello que su estudio es necesario para el análisis de una ciudad. Pues los equipamientos son la respuesta a las necesidades sociales de la población y su estructura. El área del Centro Histórico se encuentra saturada de la mayoría de equipamientos especialmente los de carácter educativo, financiero, hotelero, clínicas, de gestión, edificios públicos y privados, mercados de abasto e iglesias y conventos que generan dinámica y concentración en este núcleo urbano.

### 3.4.6 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

▪ **OCUPACIÓN DE PREDIOS**

Ocupación de Predios			
Zona	Sector	Predios (%)	
		Con Edif.	Sin Edif.
1	1	98	2
	2	99	1
	3	98	2
Ocupación de Predios- Parroquia San Sebastián			
2	1	98	2

**Cuadro 3.12**  
**Fuente:** Unidad de Actualización de Catastro, 2008  
**Elaboración:** Propia

Para determinar la ocupación de los predios se ha establecido dos categorías estas son: los predios con edificación y predios sin edificación.

En el área del Centro Histórico el número de predios con edificación es mayoritaria casi en todo el porcentaje total, y con escasos predios sin edificación, lo que determina, que el Centro Histórico por sus características de uso y ocupación pertenece a un área consolidada en casi toda su totalidad, con predominio de predios con edificación.

▪ **TAMAÑO DE PREDIOS**

Predios del Centro Histórico por tamaño de Lote																
Parr.	Zona	Secto	TAMAÑO DE PREDIOS													N de Predios
			0-100 m <sup>2</sup>	101-200 m <sup>2</sup>	201-300 m <sup>2</sup>	301-400 m <sup>2</sup>	401-500 m <sup>2</sup>	501-600 m <sup>2</sup>	601-700 m <sup>2</sup>	701-800 m <sup>2</sup>	801-900 m <sup>2</sup>	901-1000 m <sup>2</sup>	1001-2000 m <sup>2</sup>	2000-5000 m <sup>2</sup>	2001-6000 m <sup>2</sup>	
El Sagrario	ZO1	SO1	94	142	125	96	72	18	21	6	3	5	9	1		592
		SO2	11	56	119	26	17	6	4	5		2	1			247
		SO3	67	145	150	121	64	46	41	25	14	8	24	1		706
San Sebastián	ZO2	SO1	92	144	177	86	52	32	17	10	6	5	7		3	631

**Cuadro 3.13**

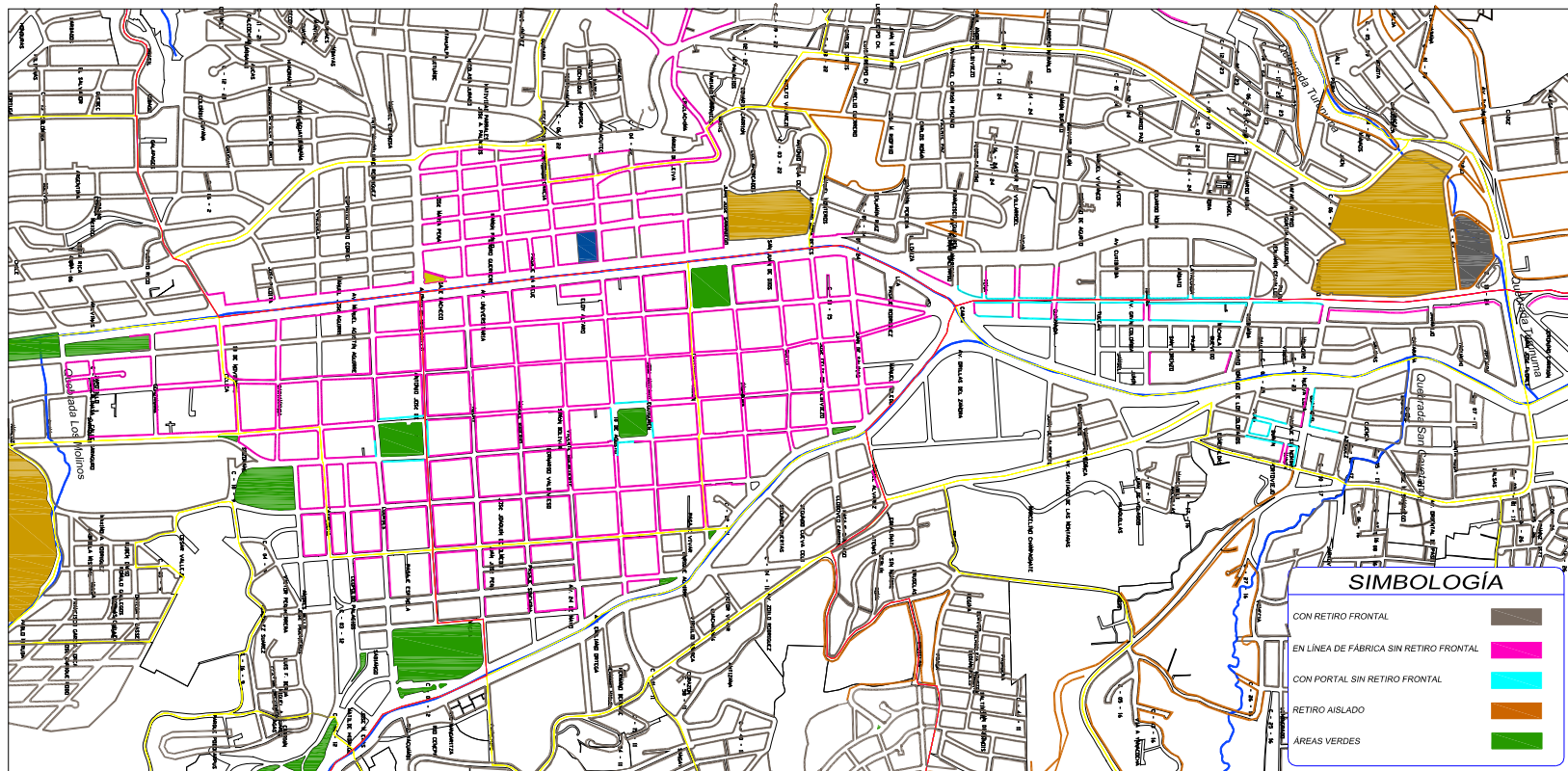
**Fuente:** Jefatura de Avalúos y Catastros. IML

**Elaboración:** La autora

### 3.4.7 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

▪ **TIPO DE IMPLANTACIÓN**

En el centro de la ciudad de Loja, predomina la edificación continua sin retiro frontal (en línea de fábrica), dentro de este grupo tenemos también un pequeño grupo que corresponde al área de respeto o casco antiguo de edificaciones sin retiro y con portal, como se presenta alrededor de la plaza central, en San Sebastián, El Valle, Avenida Gran Colombia.



**Mapa 3.3 CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA: TIPO DE IMPLANTACIÓN**

Fuente: Centro Histórico - IML. Elaboración: La autora

▪ **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO**

Las alturas presentes en el Centro Histórico de la ciudad de Loja en la actualidad son:

- Un piso
- Dos pisos
- Tres pisos
- Cuatro pisos
- Mayor o igual a 5 pisos



**Mapa 3.4 CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDA DE LOJA: NÚMERO DE PISOS DE EDIFICACIONES**

Fuente: Departamento de Centro Histórico. IML. Elaboración: La autora

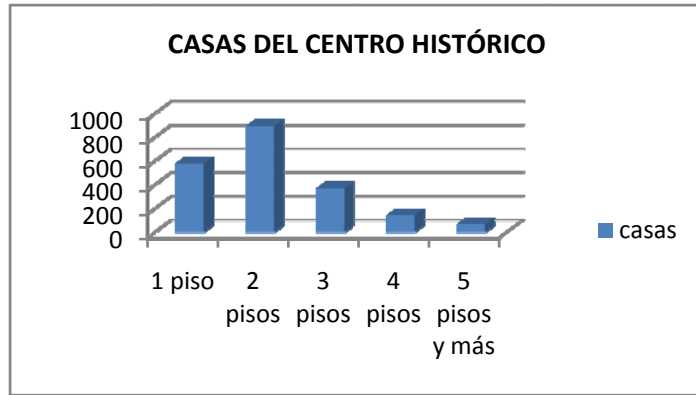


Fig. 3.5

Fuente: Plano base de número de pisos de edificaciones

Elaboración: La autora

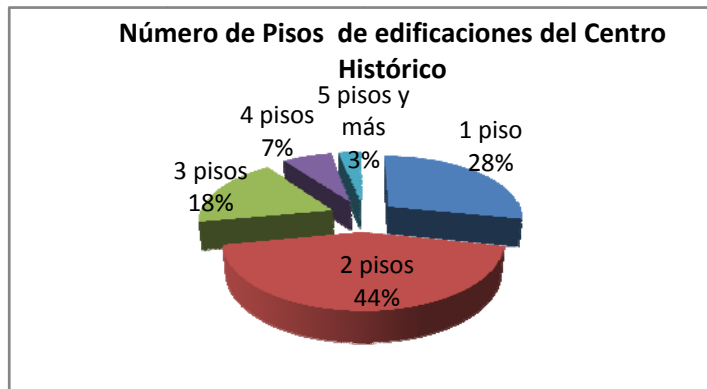


Fig. 3.6

Fuente: plano base de número de pisos de edificaciones

Elaboración: La autora

Respecto a los datos obtenidos del plano de número de pisos del Centro Histórico y de la gráfica resultante del análisis de los mismos se obtiene el siguiente porcentaje para las edificaciones: el mayor porcentaje corresponde a las viviendas de 2 pisos seguida de la de 1 piso y 3 pisos y en menores porcentajes las de 4 y 5 pisos aunque su incremento en la actualidad está progresando y sustituyendo a las antiguas viviendas de estos sectores de la ciudad.

### 3.4.8 TENENCIA DE VIVIENDA

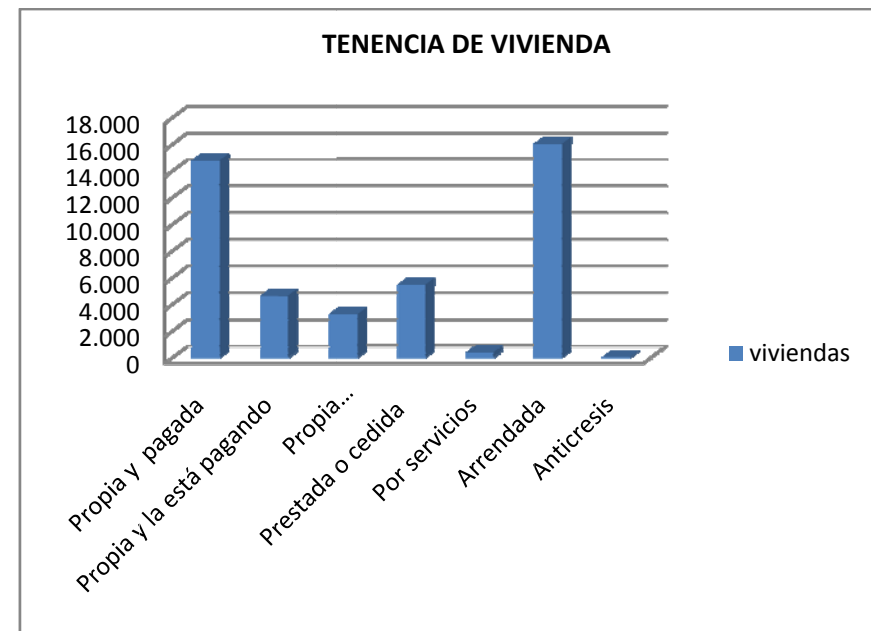


Fig. 3.7

Fuente: INEC CENSO 2010 - Elab. La autora

TENENCIA DE VIVIENDA DE LA CIUDA DE LOJA		
Tenencia o propiedad de vivienda	Casos	%
Propia y totalmente pagada	14.819	33,10 %
Propia y la está pagando	4.661	10,41 %
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	3.282	7,33 %
Prestada o cedida (no pagada)	5.482	12,24 %
Por servicios	395	0,88 %
<b>Arrendada</b>	<b>16.069</b>	<b>35,89 %</b>
Anticresis	64	0,14 %
<b>Total</b>	<b>44.772</b>	<b>100,00 %</b>

**Cuadro: 3.14**

Fuente: INEC CENSO 2010

Del cuadro anterior referente a tenencia de vivienda, se puede concluir que el mayor porcentaje corresponde a tenencia propia ocupando un porcentaje de 52.84%, en tanto que le sigue en porcentaje la tenencia de vivienda arrendada siendo el 35.89% mientras que el porcentaje restante presentan otro tipo de tenencia, en lo cual intervienen factores como, bajos ingresos económicos de la población, elevados costos de terrenos, oferta inmobiliaria inaccesible para las personas de menores ingresos económicos.

#### ▪ DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDAS SEGÚN TIPOS

Según el cuadro de tipo de edificaciones se determina que el tipo de edificación que prevalece en la Ciudad, es la **casa o villa** que representa el 62.21% del total de las viviendas, y en menor escala los departamentos y los cuartos de inquilinato.

Los datos obtenidos indican que los habitantes de la ciudad de Loja prefieren la compra de casa a departamentos, por poseer áreas abiertas y verdes, mientras que los cuartos de inquilinato son utilizados preferentemente por la población estudiantil que emigran de la provincia, a nivel nacional a estudiar en las universidades de nuestra ciudad.

Tipo de la vivienda	Casos	%
<b>Casa/Villa</b>	<b>33336</b>	<b>64,21%</b>
Departamento en casa o edificio	10709	20,63%
Cuarto(s) en casa de inquilinato	5034	9,70%
Mediagua	2039	3,93%
Rancho	155	0,30%
Covacha	278	0,54%
Choza	78	0,15%
Otra vivienda particular	170	0,33%
Hotel, pensión, residencial u hostel	43	0,08%
Cuartel Militar o de Policía/Bomberos	8	0,02%
Centro de rehabilitación social/Cárcel	6	0,01%
Centro de acogida y protección para niños y niñas, mujeres e indigentes	5	0,01%
Hospital, clínica, etc.	15	0,03%
Convento o institución religiosa	24	0,05%
Asilo de ancianos u orfanato	3	0,01%
Otra vivienda colectiva	6	0,01%
Sin Vivienda	6	0,01%
<b>Total</b>	<b>51915</b>	<b>100,00%</b>

**Cuadro 3.15 Numero de viviendas ciudad de Loja**

Fuente: INEC CENSO 2010

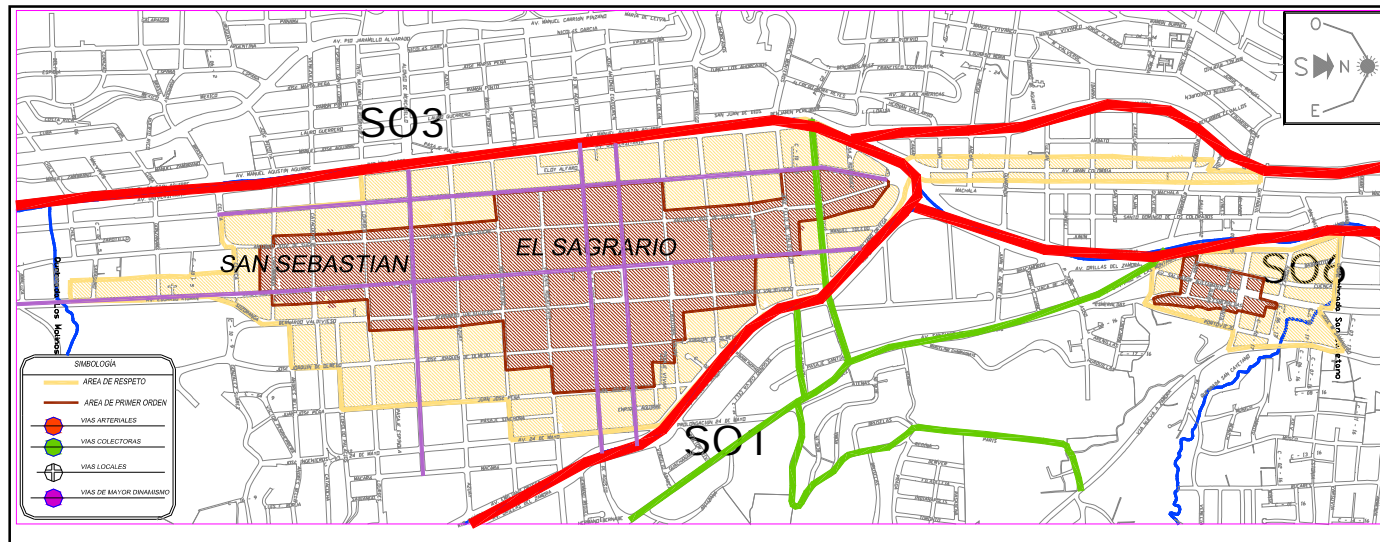
### 3.8.9 JERARQUIZACIÓN VIAL

El Centro Histórico de la ciudad de Loja está conformado por una retícula de vías en torno a las cuales se generan todas las actividades que le dan dinámica al centro de la ciudad, pues las vías constituyen el enlace que permite la comunicación de todo el conjunto urbano.

La parte central y mayoritaria del Centro Histórico de la ciudad se encuentra enmarcado entre las dos principales vías arteriales, la Av. Universitaria y la Av. Emiliano Ortega, de estas la av. Universitaria ha impulsado de manera notable el desarrollo e incremento comercial a lo largo de su eje. La av. Juan de Salinas debido al flujo vehicular que posee por su característica de vía colectora también ha impulsado el crecimiento de nuevos locales dedicados a actividades comerciales.

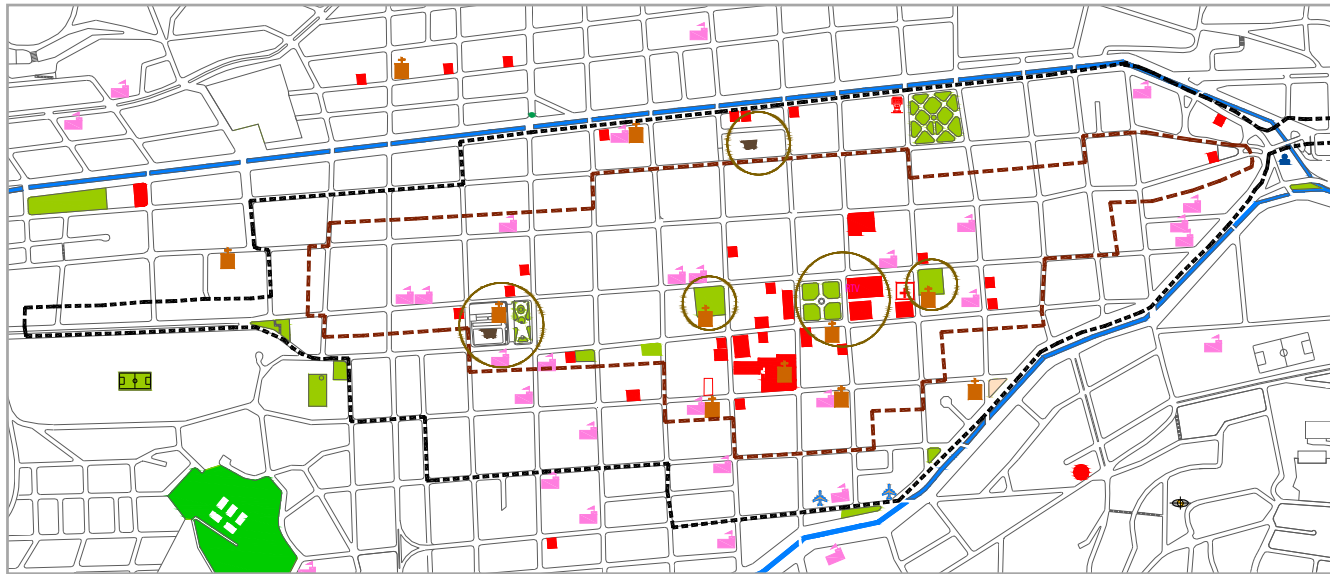
Entre las principales vías que se destacan por las características de comercio y dinámica está la calle Bolívar, calle 18 de Noviembre, Av. Universitaria, la calle 10 de Agosto, José Antonio Eguiguren y la Mercadillo. En torno a estos ejes viales se ha fomentado y desarrollado en gran porcentaje el comercio y actividades a fines involucradas con actividades de intercambio.

#### VÍAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA



**Mapa 3.5 CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA: VÍAS**  
Fuente: Departamento de Centro Histórico. IML. Elaboración: La autora

### 3.8.10 CENTRALIDADES EN EL CENTRO HISTÓRICO



**Mapa 3.6 CENTRALIDADES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

Fuente: Departamento de Centro Histórico. IML. Elaboración: La autora

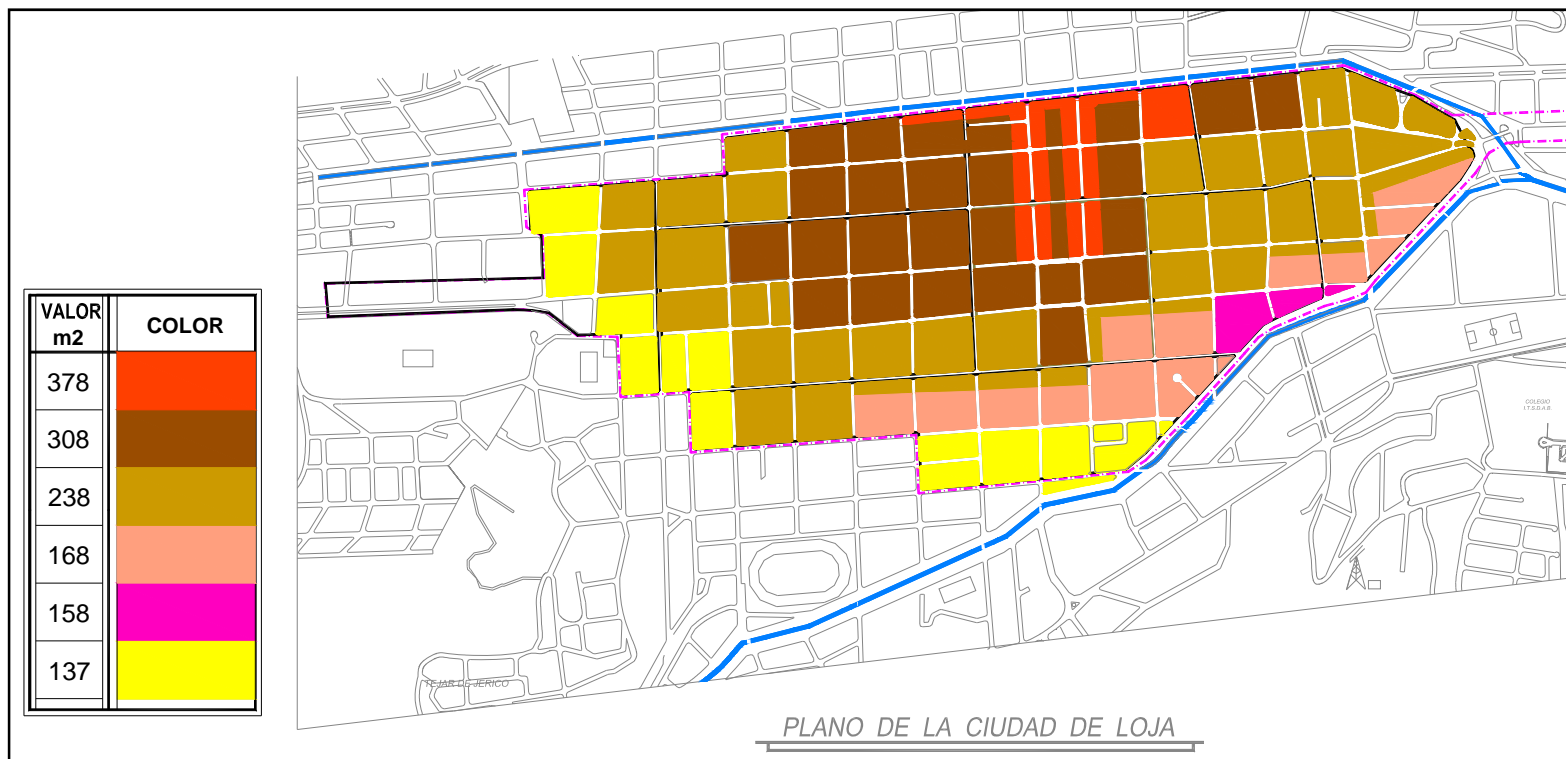
Las centralidades constituyen los elementos en torno a los cuales se ha desarrollado la ciudad permitiendo una adecuada articulación del espacio público, son considerados como lugares donde se producen intensos intercambios colectivos.

En este caso están incluidos los siguientes espacios urbanos:

- Plaza Central y edificios del Ilustre Municipio de Loja, Consejo Provincial.
- Edificio del la Corte de Justicia
- Plaza de San Francisco
- Plaza de Santo Domingo
- Plaza de San Sebastián
- Mercado Centro Comercial

**3.8.11 COSTO DEL SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

Del análisis del mapa del Centro Histórico se puede interpretar que las áreas con mayor elevación del costo del suelo corresponden a los tramos de la calle 10 de agosto y José Antonio Eguiguren desde la Av. Universitaria hasta la Bolívar y parte del tramo de la Av. Universitaria desde la calle Miguel Riofrío hasta la Colón, el costo del suelo está influenciado por el uso y ocupación que se otorga a estos sectores una de las razones para coincidir que el área de suelo destinado para uso comercial posee un costo superior en comparación al costo de suelo destinado para vivienda.

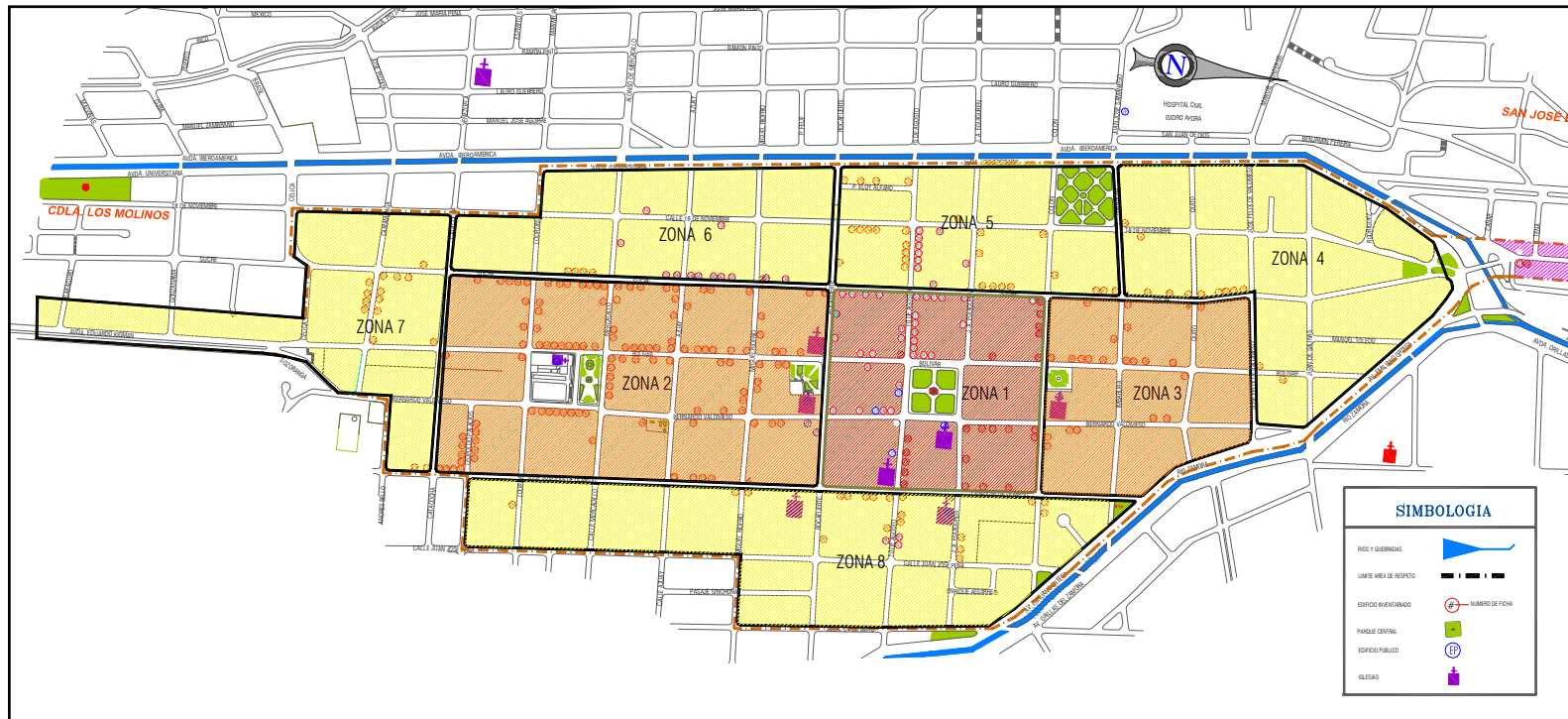


**Mapa 3.7 COSTO DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

Fuente: Departamento de Centro Histórico. IML. Elaboración: La autora

### 3.5 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE GENTRIFICACIÓN URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO

Para determinar la incidencia del fenómeno gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja se procederá a analizar cada una de las zonas inmersas dentro del área de estudio para identificar las áreas mayormente involucradas o afectadas por este fenómeno en la actualidad y cuál es el grado de influencia alcanzado en el Casco Antiguo de nuestra ciudad. Para realizar el análisis del Centro Histórico se ha procedido a Zonificar en 8 zonas agrupando manzanas con similares características determinadas por su uso.



**Mapa 3.8 PLANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

Fuente: Centro Histórico. IML - Elaboración: La autora

Para el análisis se ha considerado realizar una comparación de las edificaciones inventariadas como parte del Patrimonio Cultural Edificado y como han sido afectadas, renovadas o restauradas en estos últimos años e incluso conocer la cantidad de edificaciones que han sido reemplazadas por nuevas edificaciones.

### 3.5.1 ANÁLISIS DE ZONAS

Considerando la zonificación realizada para el estudio y con datos obtenidos del mapa de Centro Histórico según inventario del año 2005, se obtienen los siguientes datos con respecto a las edificaciones catalogadas dentro del Patrimonio Edificado se tiene los siguientes datos:

#### ✚ ZONA 1

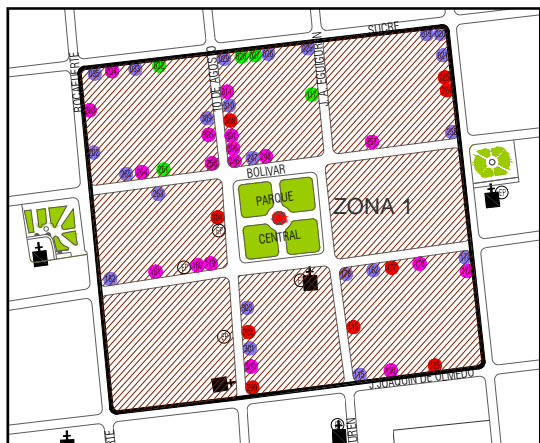


Fig. 3.9 Delimitación de ZONA 1  
Fuente: Centro Histórico. IML- Elab. La autora

Edificaciones de ZONA 1 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original	● (Azul)	22
Edificación intervenida sustancialmente	● (Verde)	5
Edificación intervenida parcialmente	● (Magenta)	18
Edificación nueva	● (Rojo)	9

Cuadro 3.16  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- Elab. La autora

#### ✚ ZONA 2

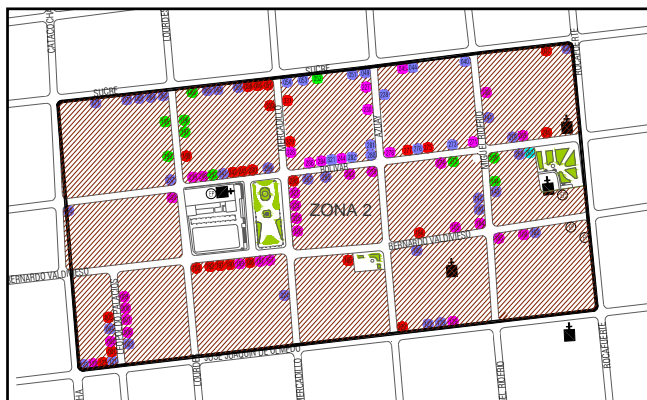
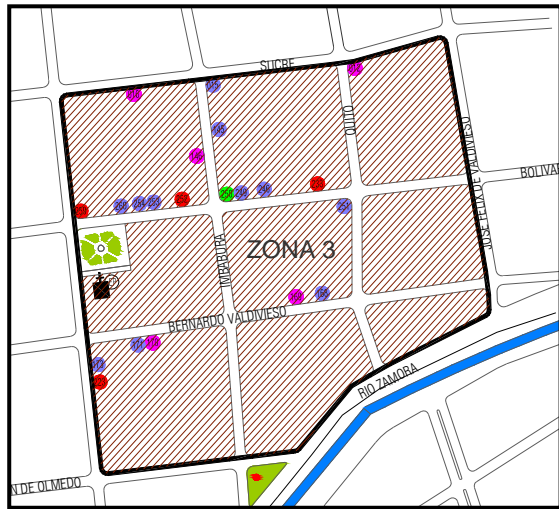


Fig. 3.10 Delimitación de ZONA 2  
Fuente: Centro Histórico. IML- Elab. La autora

Edificaciones de ZONA 2 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original	● (Azul)	23
Edificación intervenida sustancialmente	● (Verde)	10
Edificación intervenida parcialmente	● (Magenta)	35
Edificación nueva	● (Rojo)	26

Cuadro 3.17  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- Elab. La autora

✚ ZONA 3

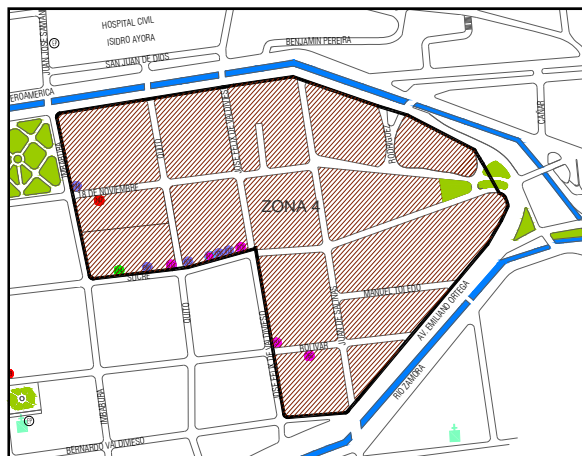


**Fig. 3.11** Delimitación ZONA 3  
Fuente: Centro Histórico. IML- Elab. La autora

Edificaciones de ZONA 3 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original	● (Azul)	11
Edificación intervenida sustancialmente	● (Verde)	1
Edificación intervenida parcialmente	● (Púrpura)	5
Edificación nueva	● (Rojo)	4

**Cuadro 3.18**  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- Elab. La autora

✚ ZONA 4



**Fig. 3.12** Delimitación ZONA 4  
Fuente: Centro Histórico .IML- Elab. La autora

Edificaciones de ZONA 4 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original	● (Azul)	11
Edificación intervenida sustancialmente	● (Verde)	1
Edificación intervenida parcialmente	● (Púrpura)	0
Edificación nueva	● (Rojo)	1

**Cuadro 3.19**  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- Elab. La autora

✚ ZONA 5

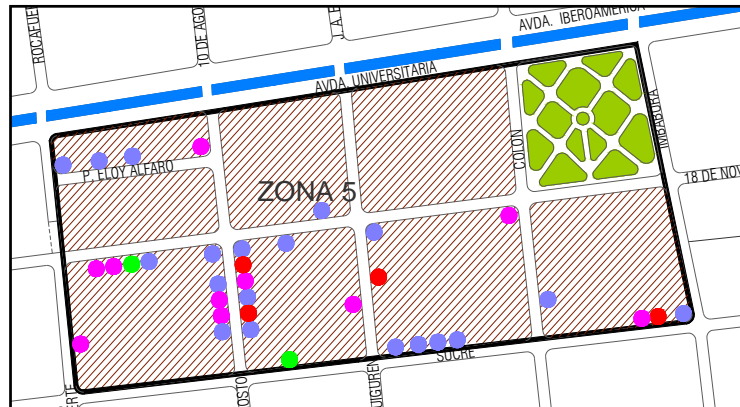


Fig. 3.13 Delimitación ZONA 5

Fuente: Centro Histórico. IML- Elab. La autora

Edificaciones de ZONA 5 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original		19
Edificación intervenida sustancialmente		2
Edificación intervenida parcialmente		10
Edificación nueva		4

Cuadro 3.20

Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- Elab. La autora

✚ ZONA 6

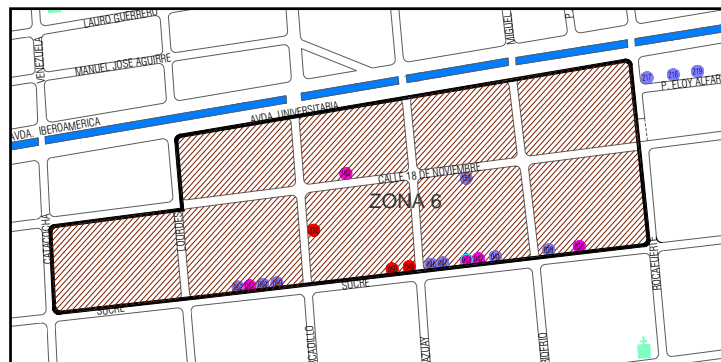


Fig. 3.14 Delimitación ZONA 6

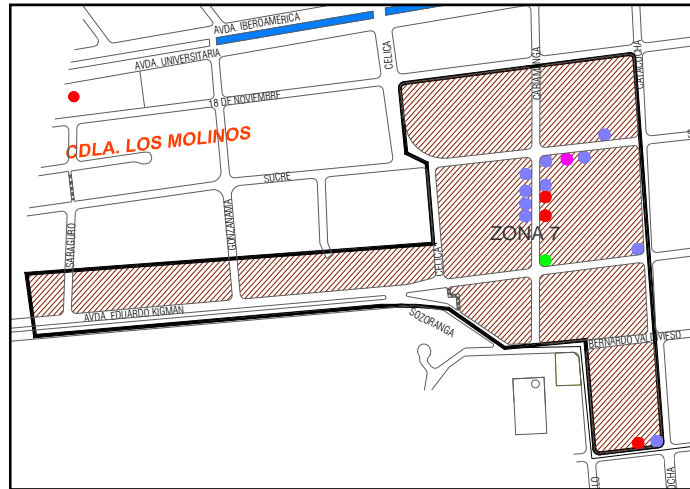
Fuente: Centro Histórico. IML- Elab. La autora

Edificaciones de ZONA 6 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original		8
Edificación intervenida sustancialmente		0
Edificación intervenida parcialmente		5
Edificación nueva		3

Cuadro 3.21

Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- Elab. La autora

**ZONA 7**



**Fig. 3.15** Delimitación ZONA 7  
Fuente: Centro Histórico. IML- **Elab.** La autora

Edificaciones de ZONA 7 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original		10
Edificación intervenida sustancialmente		1
Edificación intervenida parcialmente		1
Edificación nueva		3

**Cuadro 3.22**  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- **Elab.** La autora

**ZONA 8**



**Fig. 3.16** Delimitación ZONA 8  
Fuente: Centro Histórico. IML- **Elab.** La autora

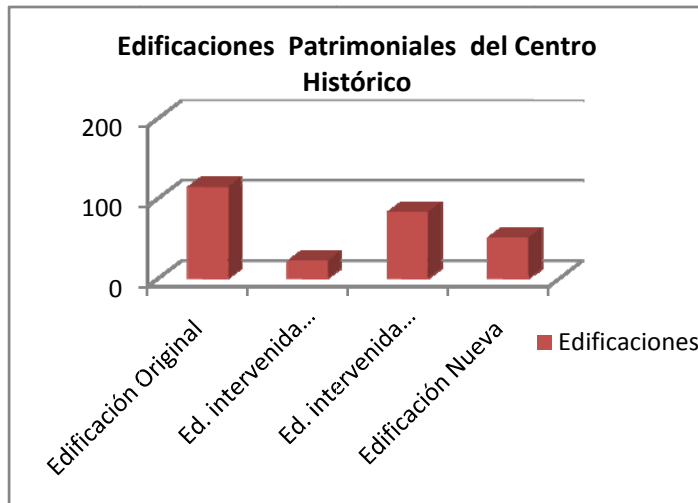
Edificaciones de ZONA 8 ( inventario de Centro Histórico)		
Estado de edificación	Simbología	Nº
Edificación original		10
Edificación intervenida sustancialmente		2
Edificación intervenida parcialmente		9
Edificación nueva		1

**Cuadro 3.23**  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML- **Elab.** La autora

**3.5.2 Porcentajes de Edificaciones Inventariadas como Patrimonio Cultural**



**Fig. 3.17**  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML –Elab. La autora



**Fig. 3.18**  
Fuente: Plano base de Centro Histórico. IML - Elab. La autora



**Fotos. 3.4** Edificaciones Tradicionales en el Centro Histórico  
Fuente: Centro Histórico –IML

De las gráficas resultantes de los datos obtenidos del mapa de Centro Histórico se obtiene que el 19% de las viviendas inventariadas como parte del Patrimonio Edificado han sido reemplazadas por obra nueva.

La gentrificación que se evidencia en estos últimos años en el Centro Histórico está relacionada con la **gentrificación de la nueva edificación** pues al realizar una comparación de las edificaciones inventariadas como parte del Patrimonio Edificado en el primer inventario del Plan de Desarrollo Urbano Rural de la Ciudad de Loja con la actualización del inventario de Centro Histórico del año 2005, se nota el reemplazo de **51 edificaciones** Patrimoniales por edificación Nueva donde se desarrollan actividades que generan ingresos más elevados relacionados con actividades comerciales.

### 3.6 EDIFICACIONES NUEVAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

#### ■ Derrocamiento de edificación Inventariada como Patrimonio Edificado

**UBICACIÓN:** Calle 18 de Noviembre y Azuay



**Foto 3.5** Construcción de edificación Nueva  
**Fuente:** Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de Loja (2005-2007)



**Foto 3.6** Vista actual de edificio Nuevo  
**Fuente:** La autora

La edificaciones Patrimoniales del casco antiguo en los últimos 25 años han sufrido una continua sustitución de sus edificaciones, dando lugar al incremento de nuevas edificaciones que se elevan en altura para obtener mayor rentabilidad lo que ocasiona incompatibilidad con la tipologías existentes y cambios no previstos de uso de suelo conllevando a la especulación del suelo urbano y alteración de la imagen urbana.

**UBICACIÓN:** José Antonio Eguiguren y 18 de Noviembre



**Foto 3.7** Construcción de edificación nueva  
**Fuente:** Plan de desarrollo urbano de la ciudad de Loja (2005- 2007)



**Foto 3.8** Edificación nueva  
**Fuente:** La autora

#### ■ Edificación en el Centro Histórico de 6 pisos



**Foto 3.9** Parqueadero (antes edif. Patrimonial)  
**Fuente:** Centro Histórico IML  
**Ubicación:** Sucre y Azuay (esq. sur oeste)



**Foto 3.10** Vista actual de edificio de consorcio Médico  
**Fuente:** La autora  
**Ubicación:** Sucre y Azuay (esq. sur oeste)

Ubicación: Bolívar y Colon (esq. Norte oeste)



**Foto 3.11** Edificación Nueva (antes edif. Patrimonial)

**Fuente:** La autora



**Foto 3.12** Edificación Nueva

**Fuente:** La autora

**Ubicación:** calle Colon y Bolívar (esq. Norte este)

■ EDIFICACIONES QUE ALTERAN EL PERFIL URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO.

Edificaciones de 5 pisos



**Foto 3.13** Alteración del perfil urbano

**Fuente:** La autora

**Ubicación:** Rocafuerte entre Juan José Peña y Olmedo



**Foto 3.14** Edificación que altera el perfil urbano

**Fuente:** La autora

**Ubicación:** Calle: Juan José Peña y Rocafuerte (esq. Sur oeste)

■ **ALTERACIÓN DEL PERFIL URBANO**



**Foto 3.15** Edificación que altera el perfil urbano  
**Fuente:** La autora  
**Ubicación:** calle Bolívar entre Colon y Quito

**Ubicación:** calle Bolívar entre Rocafuerte y 10 de Agosto



**Foto 3.17** Alteración del perfil urbano en el Centro Histórico  
**Fuente:** La autora  
**Fecha:** 2011-09-06

**Ubicación:** calle Bolívar y Rocafuerte (esq. Norte este)



**Foto 3.16** Institución Financiera  
**Fuente:** La autora  
**Fecha:** 2011-09-06

**Ubicación:** calle Miguel Riofrío y 18 de Noviembre



**Foto 3.18** Edificación que altera el perfil urbano en el Centro Histórico  
**Fuente:** La autora

### ■ DETERIORO URBANO EN EL CENTRO HISTÓRICO

El deterioro urbano es producido por varias causas, entre ellas se tienen la obsolescencia económica, obsolescencia física y la obsolescencia funcional particularmente en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, se evidencia el deterioro físico de determinados inmuebles ocasionado por la despreocupación de los propietarios de ofrecer el correcto mantenimiento a la edificación, provocando la destrucción progresiva de edificaciones tradicionales, las cuales amenazan su colapso.

Otro factor que interfiere de manera notable corresponde al incremento acelerado del parque automotor provocando la contaminación acústica, congestión vehicular y ocasionando el desplazamiento residencial de familias hacia otros sectores de la ciudad que garanticen mejores condiciones de habitabilidad.



**Foto 3.19** Deterioro físico de materiales de edificación  
**Fuente:** La autora  
**Ubicación:** Calle Bolívar entre Cariamanga y Céllica



**Foto 3.20** Deterioro físico de bien inmueble  
**Fuente:** La autora  
**Ubicación:** Calle Olmedo y Rocafuerte (esq. Sur este)



**Foto 3.21** Deterioro de edificación tradicional  
**Fuente:** La autora  
**Ubicación:** Calle José Antonio Eguiguren y Sucre (esq. Norte este)

### 3.7 RESULTADO DE DATOS OBTENIDOS DE ENCUESTA APLICADA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

Los datos obtenidos de la encuesta aplicada en el sector de estudio, son el resultado de la muestra obtenida con la aplicación de la siguiente fórmula:

**Determinación del tamaño de la muestra:**<sup>23</sup>

$$n = \frac{N}{1 + E^2 N}$$

Donde:

**n** = Tamaño de la muestra

**N**= Población o universo (número de unidades estadísticas total de la población)

**E<sup>2</sup>** = Error máximo admisible para las inferencias y las estimaciones, valor que generalmente varía entre 1% = 0.01 y 9% = 0.09, a mayor error probable, menor tamaño de la muestra.

$$n = \frac{2068}{1 + 0.05^2 2068}$$

$$n = \frac{2068}{6.17}$$

$$n = 335$$

#### FRACCIÓN DE MUESTREO

Como la encuesta está dirigida a varias zonas estimadas para el estudio de análisis para determinar el número de encuestas correspondiente a cada zona se utilizó la presente fórmula una vez determinado el número del tamaño de la muestra:

$$f = n/N$$

Número de Zonas	# de encuestas
Zona 1	24
Zona 2	63
Zona 3	24
Zona 4	65
Zona 5	35
Zona 6	28
Zona 7	38
Zona 8	57
<b>Total</b>	<b>335</b>

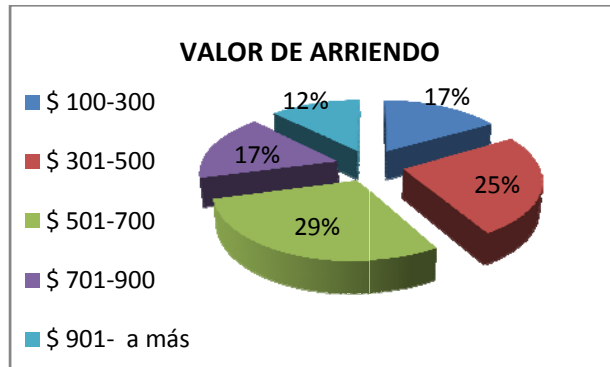
Después de utilizar las respectivas fórmulas para determinar el número de encuestas a aplicarse se obtuvo como resultado desarrollar 335 encuestas, en función del número de predios existentes en el sector de análisis.

<sup>23</sup> Documento de Seminario Taller Estadística aplicada a la Investigación Educativa. Universidad Nacional de Loja.

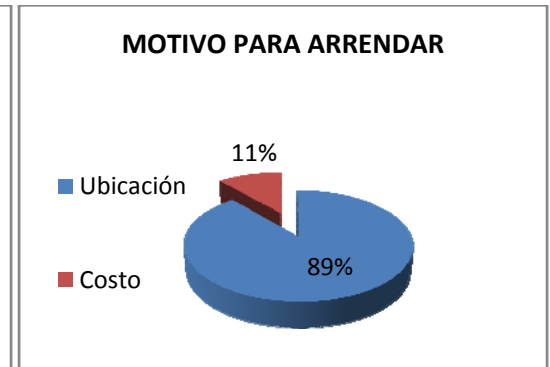
3.7.1 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA : ZONA 01



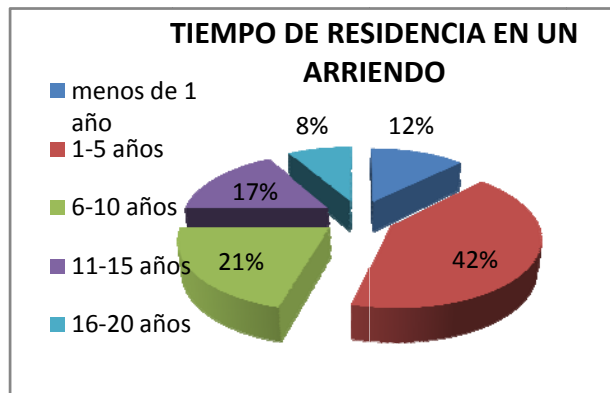
**Fig. 3.19 Delimitación de ZONA 01 -Centro Histórico**  
**Fuente:** Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales  
**Elab.** La autora



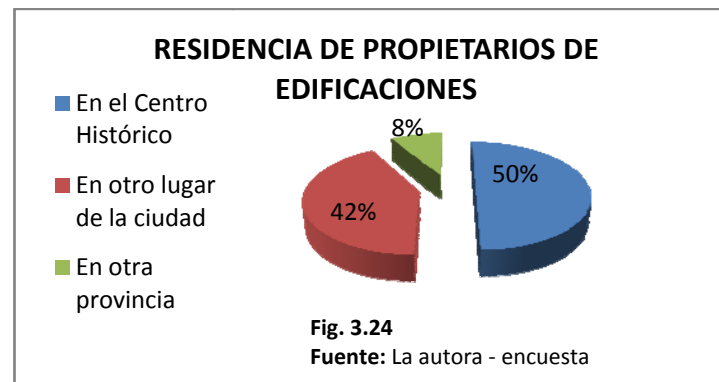
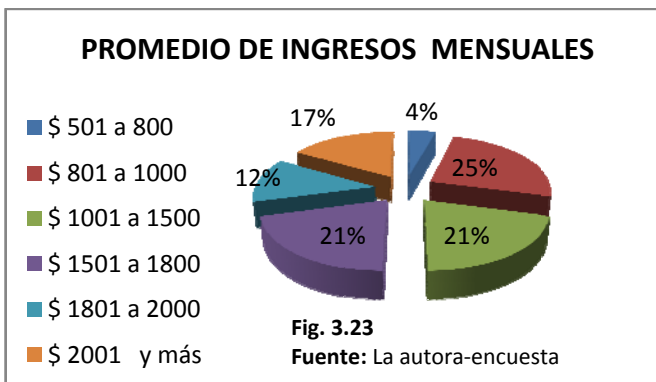
**Fig. 3.20**  
**Fuente:** La autora, con datos de encuesta



**Fig. 3.21**  
**Fuente:** La autora, con datos de encuesta



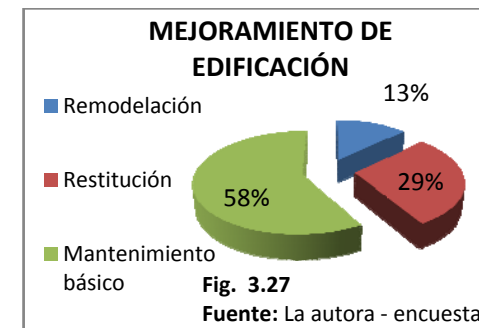
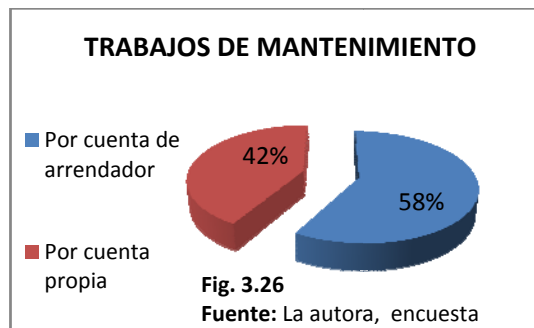
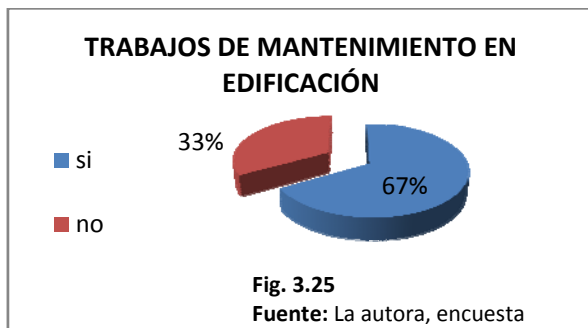
**Fig. 3.22**  
**Fuente:** La autora, con datos de encuesta

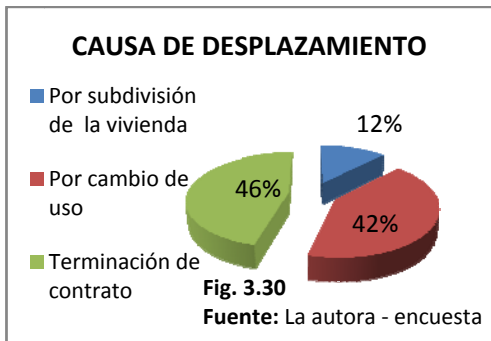
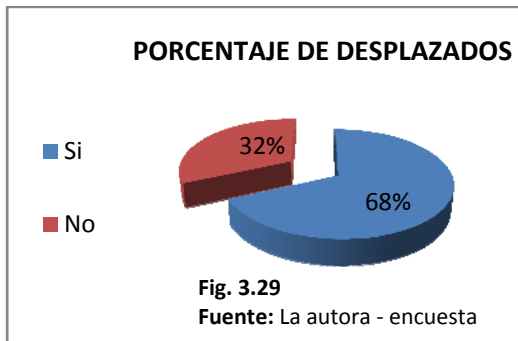
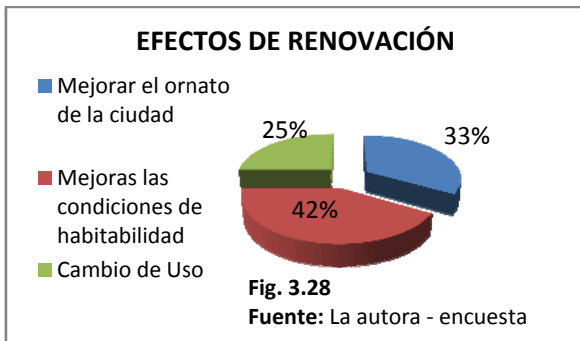


ZONA 01		RESULTADO DE DATOS							
Motivo para arrendar		Valor de arriendo		Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones	
Ubicación	89%	\$ 100 a 300	17 %	Menos de 1 año	12%	500 a 800	4%	En el Centro Histórico	50%
		\$ 302 a 500	25 %	1 a 5 años	42%	800 a 1000	25%		
		\$ 501 a 700	29 %	6-10 años	21%	1001 a 1500	21%	En otro lugar de la ciudad	42%
Costo	11%	\$ 701 a 900	17 %	11- 15 años	17%	1501 a 1800	21%		
		\$ 901 a más	12 %	16- 20 años	8 %	1801 a 2000	12%	En otra provincia	8%
				21 a más años	0 %	2001 a más	17%		

**Cuadro 3.24**  
Fuente: La autora, con datos de encuesta

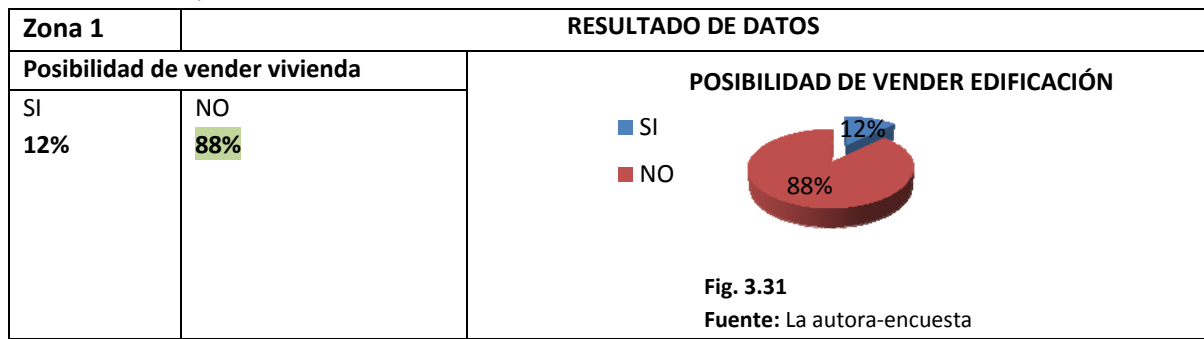
**Gráficas de resultados de encuesta ZONA 01**





Zona 01		RESULTADO DE DATOS							
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados			
SI	NO	Remodelación	13 %	Mejorar el ornato de la ciudad	28%	Si	No		
67%	33%	Restitución	29 %	Mejoras condiciones de Habitabilidad	43%	54%	12%	46%	
Por cuenta de arrendador	58%	Mantenimiento Básico	58 %	Cambio de Uso	29%	Por subdivisión de la vivienda	12%		
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	42%					Por cambio de uso	42%		
						Terminación de contrato	46%		
						Elevación de Costo	0%		

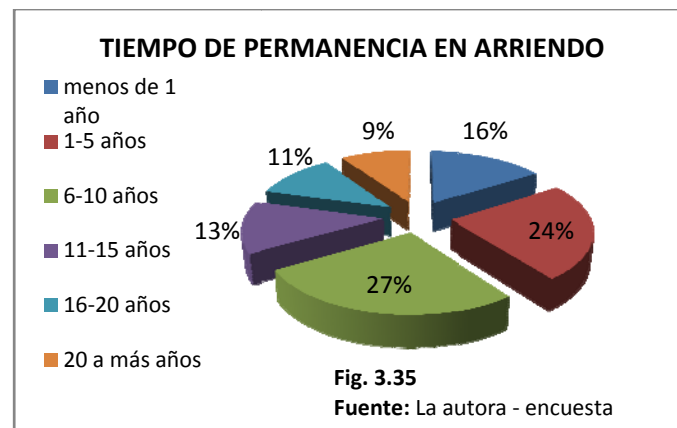
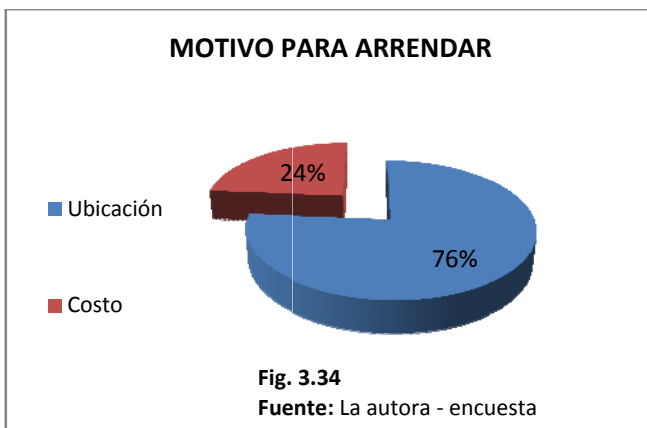
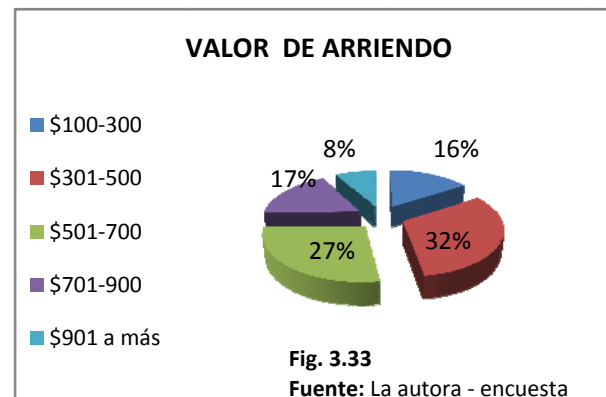
Cuadro 3.25  
Fuente: La autora, con datos de encuesta

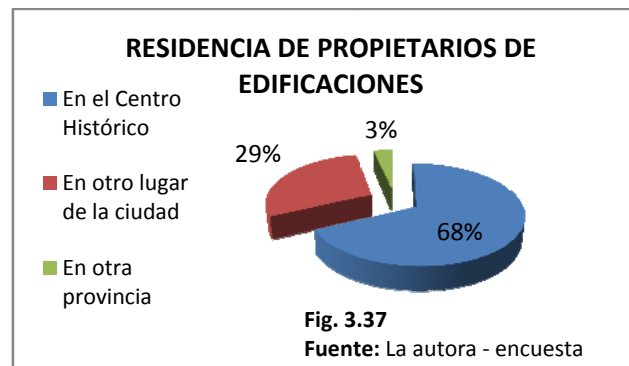
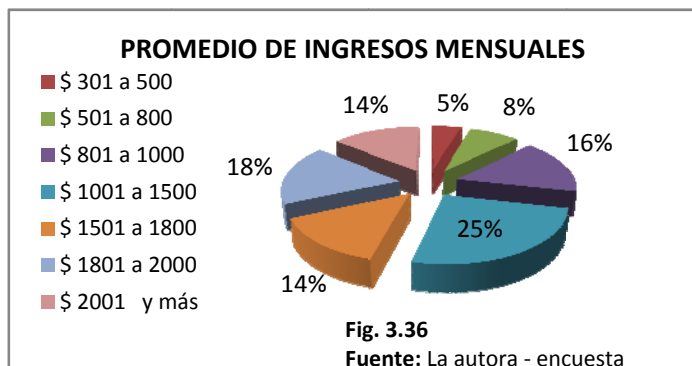


3.7.2 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA: ZONA 02



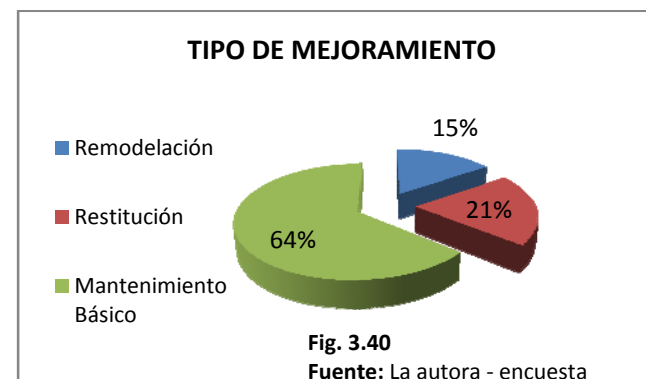
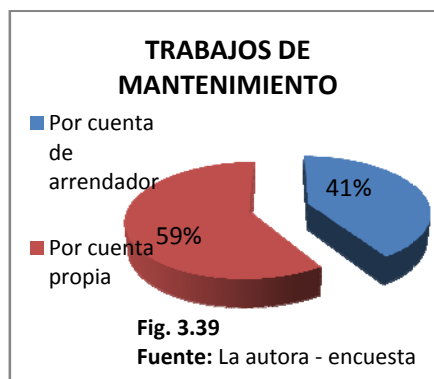
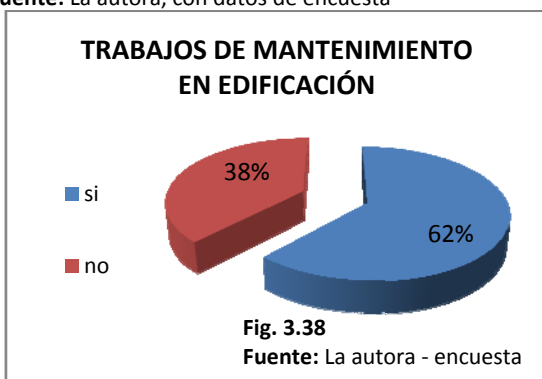
**Fig. 3.32 Delimitación de ZONA 02 - Centro Histórico**  
 Fuente: Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales  
 Elab. La autora

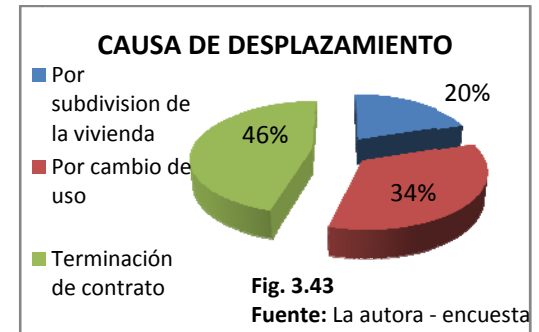
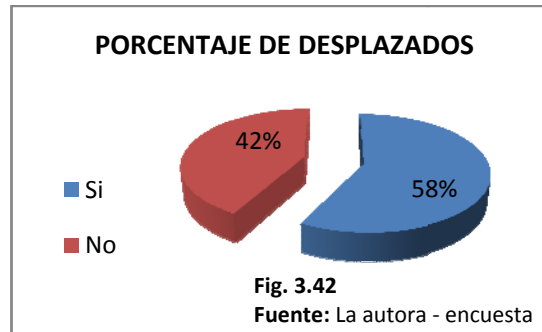
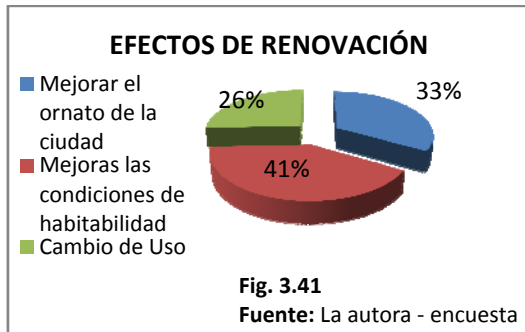




ZONA 02		RESULTADO DE DATOS							
Motivo para arrendar		Valor de arriendo		Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones	
Ubicación	76%	\$ 100 a 300	16%	Menos de 1 año	16%	\$ 300 a 500	5%	En el Centro Histórico	68%
		\$ 302 a 500	32%			\$ 501 a 800	8%		
		\$ 501 a 700	27%			\$ 801 a 1000	16%		
Costo	24%	\$ 701 a 900	17%	11- 15 años	13%	\$ 1001 a 1500	25%	En otro lugar de la ciudad	29%
		\$ 901 a más	8 %	16- 20 años	11%	\$ 1501 a 1800	14%		
				21 a más años	9%	\$ 1801 a 2000	18%	En otra provincia	3%
				\$ 2001 a más	14%				

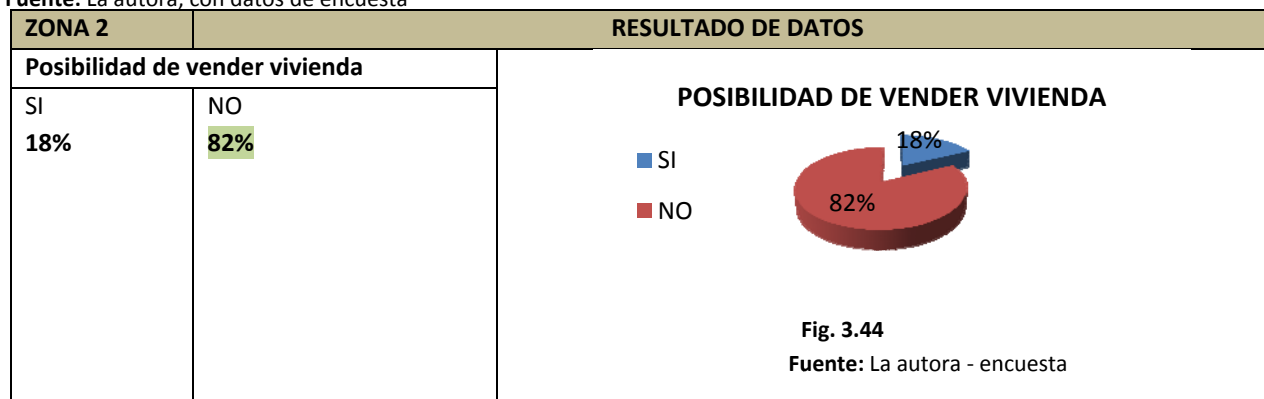
**Cuadro 3.26**  
Fuente: La autora, con datos de encuesta



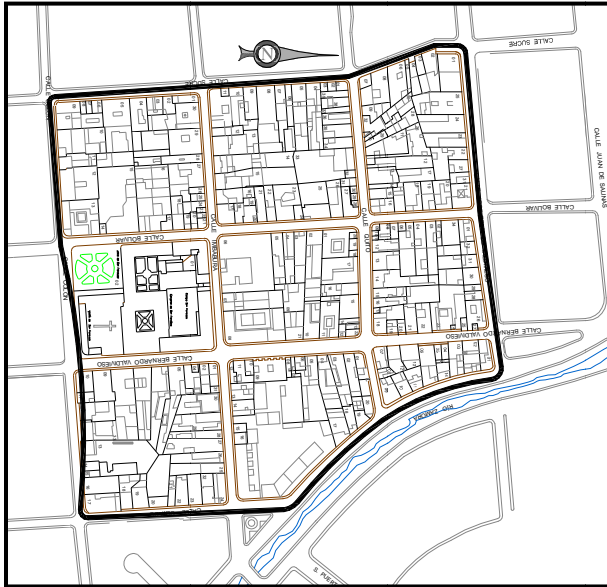


ZONA 02		RESULTADO DE DATOS						
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados		
Si	NO	Remodelación	15%	Mejorar el ornato de la ciudad	33%	Si	No	
62%	38%	Restitución	21%	Mejoras condiciones de Habitabilidad	41%	58%	42%	
Por cuenta de arrendador	41%	Mantenimiento Básico	64%	Cambio de Uso	26%	Por subdivisión de la vivienda	20%	
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	59%					Por cambio de uso	46%	
						Terminación de contrato	46%	

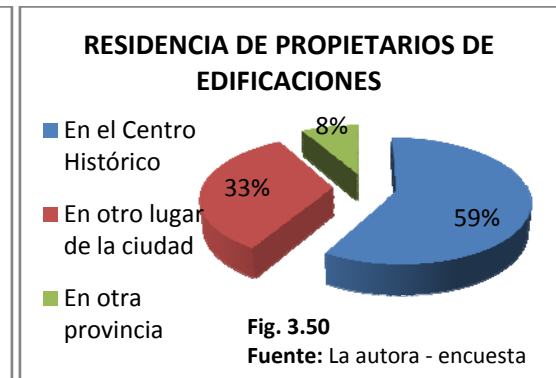
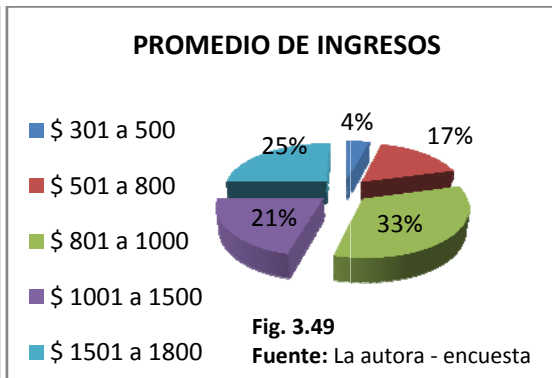
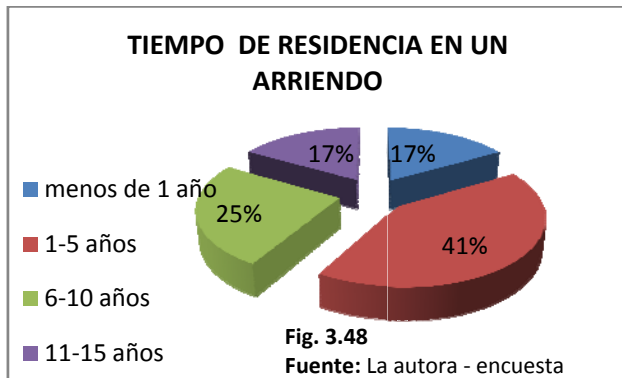
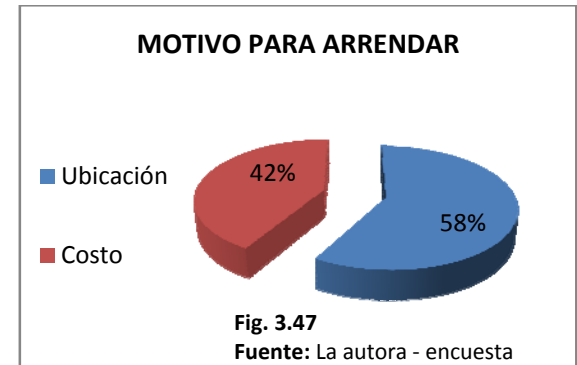
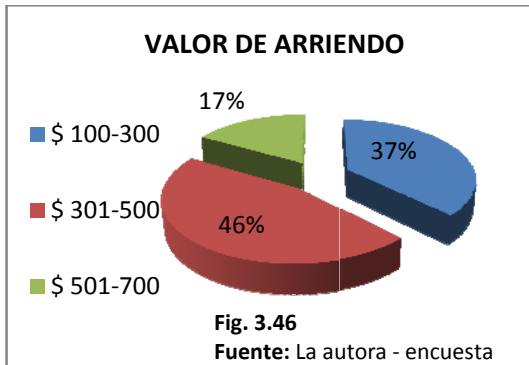
**Cuadro 3.27**  
Fuente: La autora, con datos de encuesta



3.7.3 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA: ZONA 03



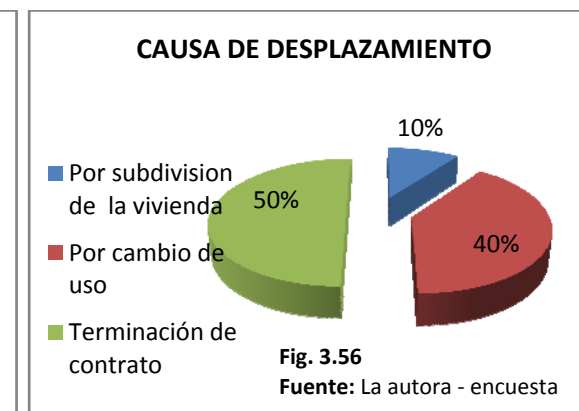
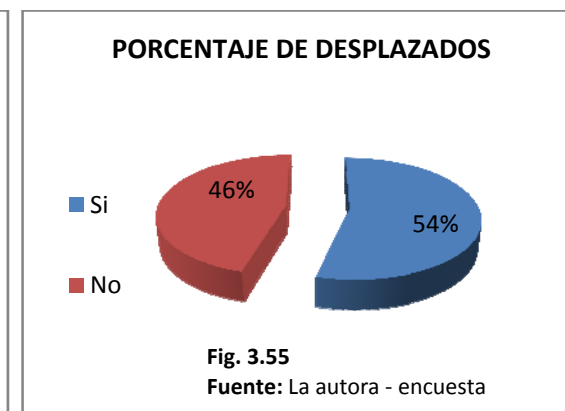
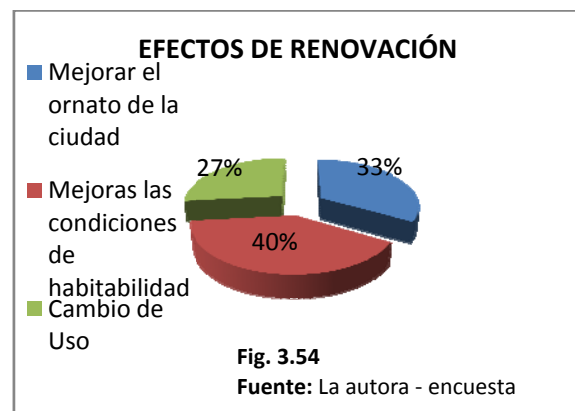
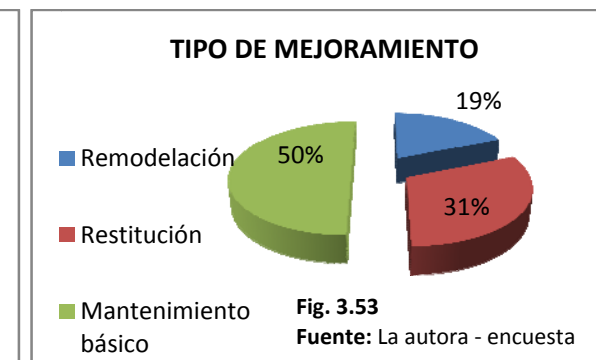
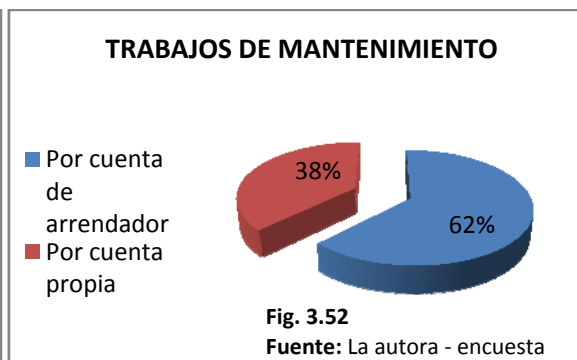
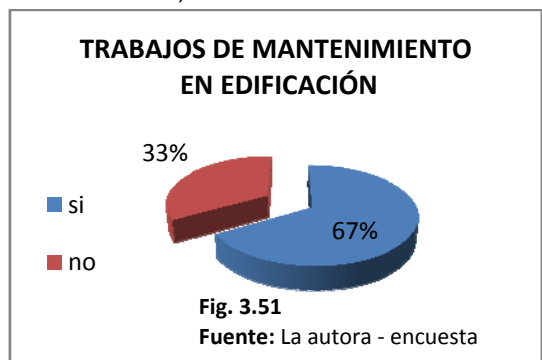
**Fig. 3.45 Delimitación de ZONA 03**  
**Fuente:** Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales - **Elab.** La autora



ZONA 03		RESULTADO DE DATOS							
Motivo para arrendar		Valor de arriendo		Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones	
Ubicación	58%	\$ 100 a 300	37 %	Menos de 1 año	17%	\$300 a 500	4%	En el Centro Histórico	59%
		\$ 302 a 500	46%	1 a 5 años	41%	\$ 501 a 800	17%		
		\$ 501 a 700	17%	6-10 años	25%	\$801 a 1000	33%	En otro lugar de la ciudad	33%
Costo	42%	\$ 701 a 900	0 %	11- 15 años	17%	\$1001 a 1500	21%	En otra provincia	8%
		\$ 901 a más	0 %	16- 20 años	0 %	\$1501 a 1800	25%		
				21 a más años	0 %	\$ 1801 a 2000	0%		

Cuadro: 3.28

Fuente: La autora, con datos de encuesta

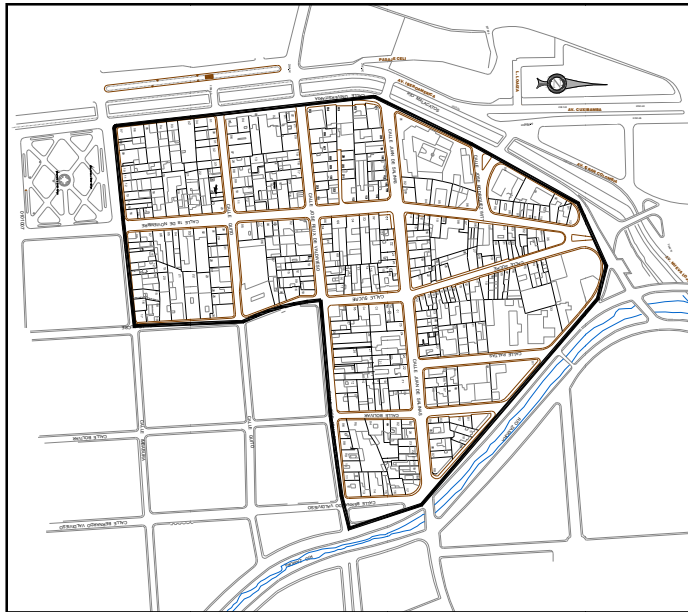


ZONA 03		RESULTADO DE DATOS						
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados		
SI	NO	Remodelación	19%	Mejorar el ornato de la ciudad	33%	Si	No	
67%	33%	Restitución	31%	Mejoras condiciones de Habitabilidad	40%	54%	46%	
Por cuenta de arrendador	62%	Mantenimiento Básico	50%	Cambio de Uso	27%	Por subdivisión de la vivienda	10%	
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	38%					Por cambio de uso	40%	
						Terminación de contrato	50%	
						Elevación de Costo	0%	

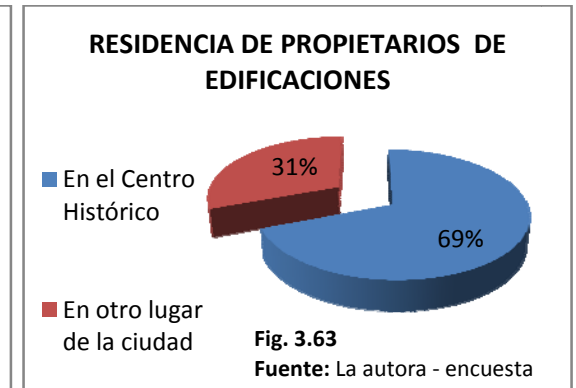
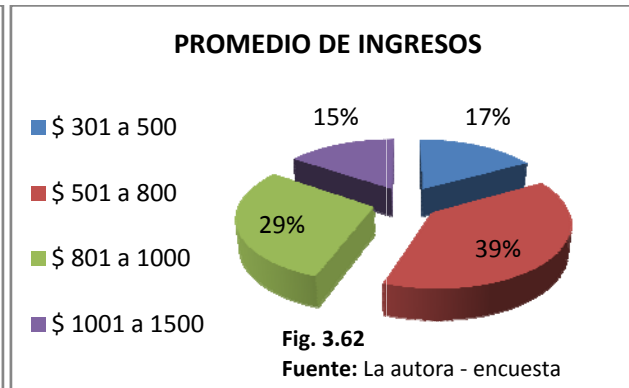
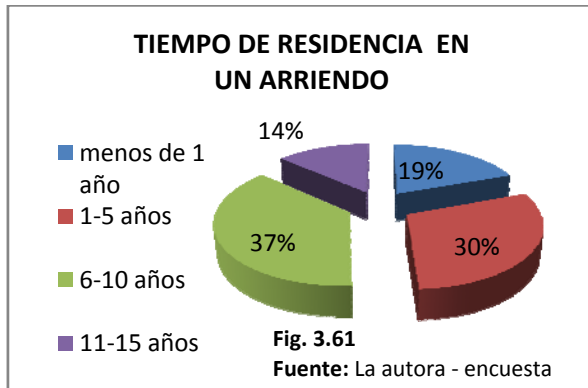
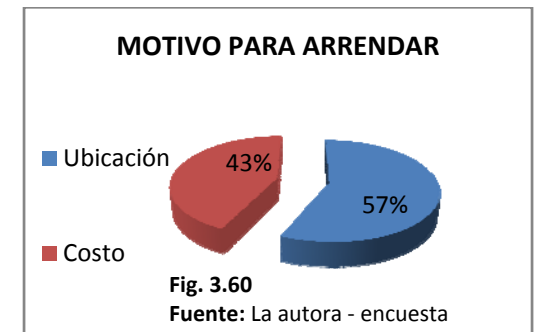
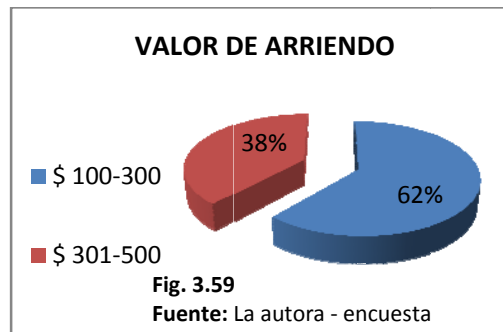
**Cuadro 3.29**  
**Fuente:** La autora, con datos de encuesta

ZONA 03		RESULTADO DE DATOS	
Posibilidad de vender vivienda			
SI	NO	<p style="text-align: center;"><b>POSIBILIDAD DE VENDER VIVIENDA</b></p> <p style="text-align: center;">Fig. 3.57 Fuente: La autora -encuesta</p>	
17%	83%		

3.7.3 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA: ZONA 04



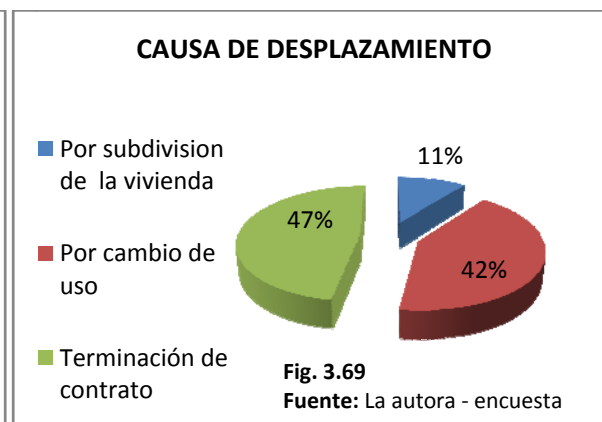
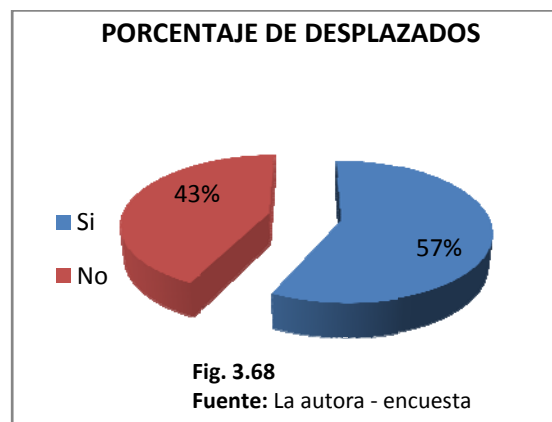
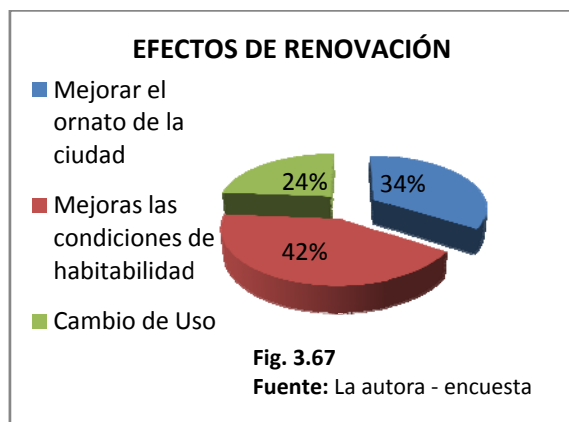
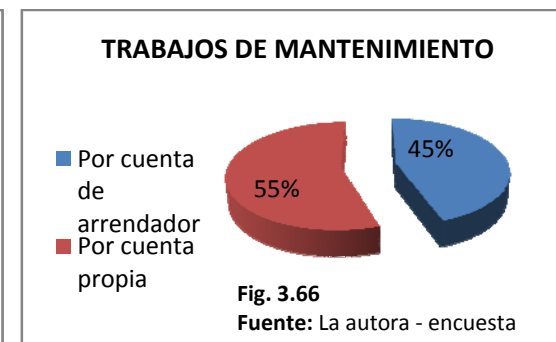
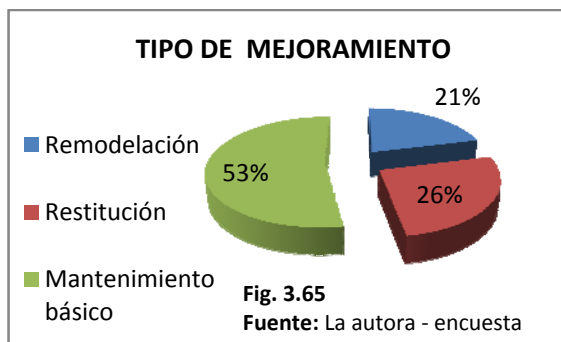
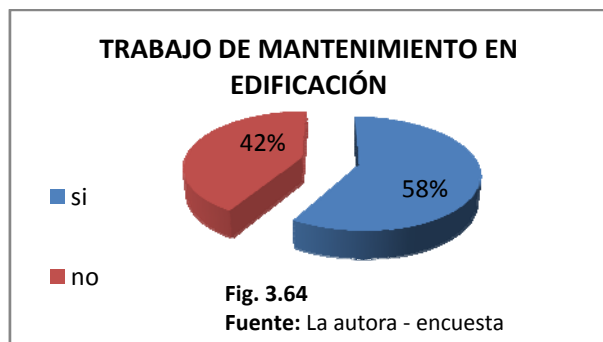
**Fig. 3.58 Delimitación de ZONA 04**  
Fuente: Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales - Elab. La autora



ZONA 04		RESULTADO DE DATOS							
Motivo para arrendar		Valor de arriendo		Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones	
Ubicación	57%	\$ 100 a 300	62%	Menos de 1 año	19%	\$300 a 500	17%	En el Centro Histórico	69%
		\$ 302 a 500	38%	1 a 5 años	30%	\$ 501 a 800	39%		
		\$ 501 a 700	0%	6-10 años	37%	\$801 a 1000	29%	En otro lugar de la ciudad	31%
Costo	43%	\$ 701 a 900	0 %	11- 15 años	14%	\$1001 a 1500	15%	En otra provincia	0%
		\$ 901 a más	0 %	16- 20 años	0%	\$1501 a 1800	0%		
				21 a más años	0%	\$ 1801 a 2000	0%		

Cuadro 3.30

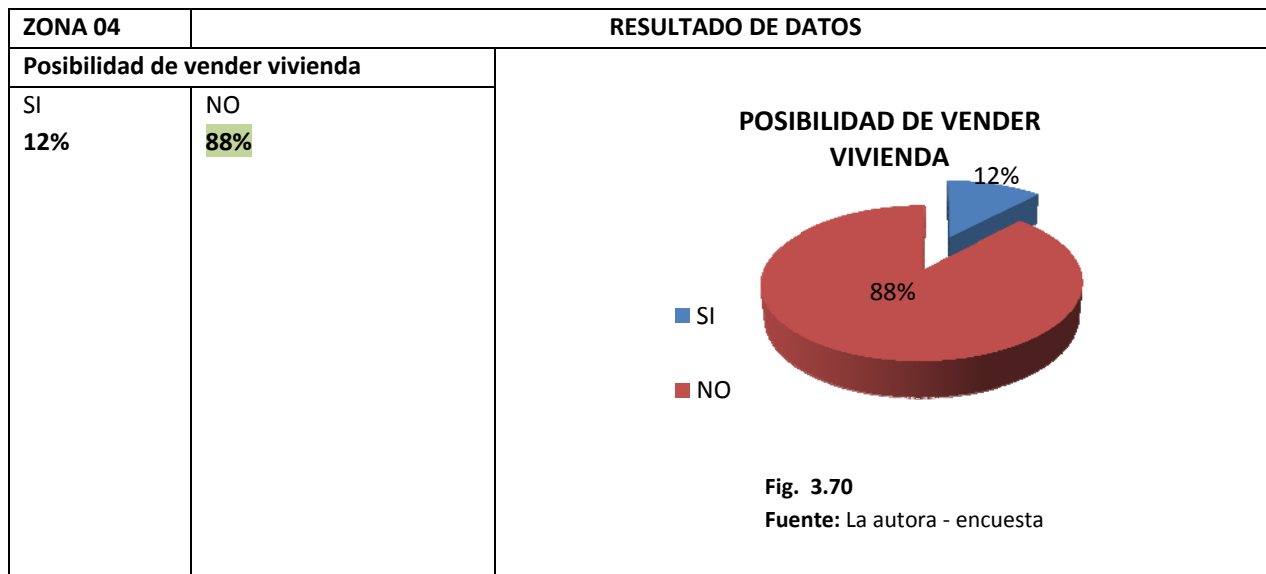
Fuente: La autora, con datos de encuesta



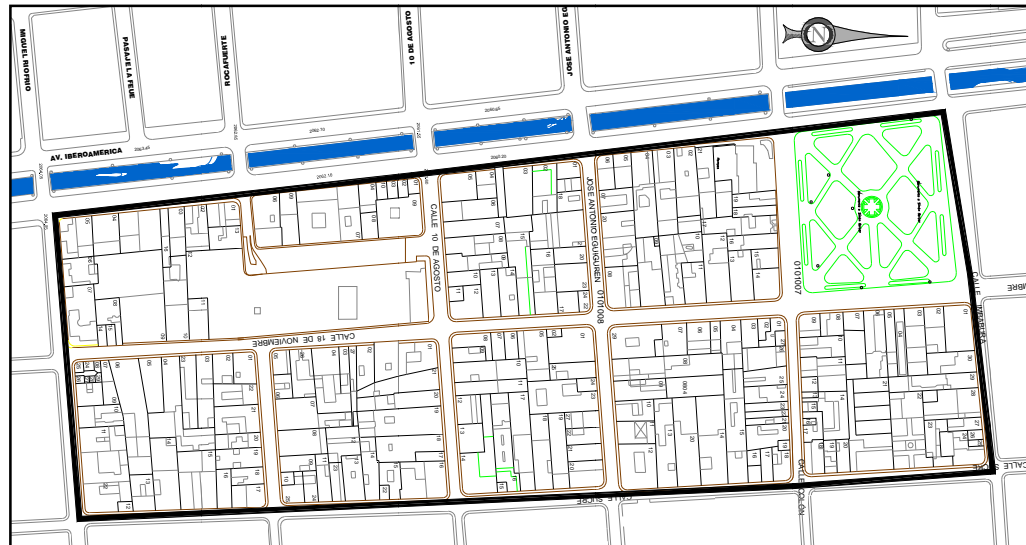
ZONA 04		RESULTADO DE DATOS						
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados		
SI <b>58%</b>	NO <b>42%</b>	Remodelación	<b>21%</b>	Mejorar el ornato de la ciudad	<b>34%</b>	Si <b>57%</b>	No <b>43%</b>	
Por cuenta de arrendador	<b>45%</b>	Restitución	<b>26%</b>	Mejoras condiciones de Habitabilidad	<b>42%</b>	Por subdivisión de la vivienda	<b>11%</b>	
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	<b>55%</b>	Mantenimiento Básico	<b>53%</b>	Cambio de Uso	<b>24%</b>	Por cambio de uso	<b>42%</b>	
						Terminación de contrato	<b>47%</b>	
						Elevación de Costo	0%	

Cuadro 3.31

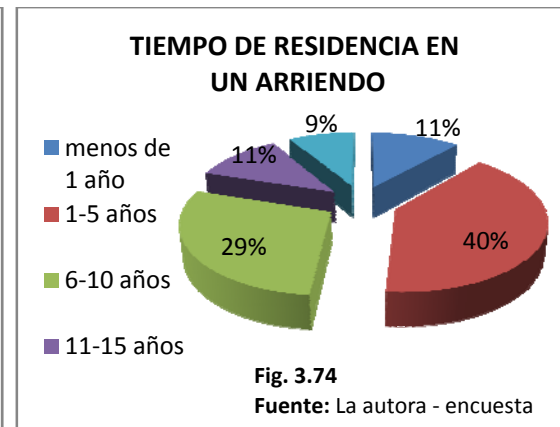
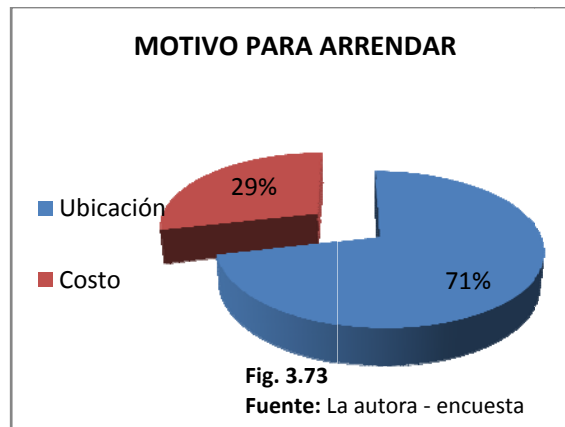
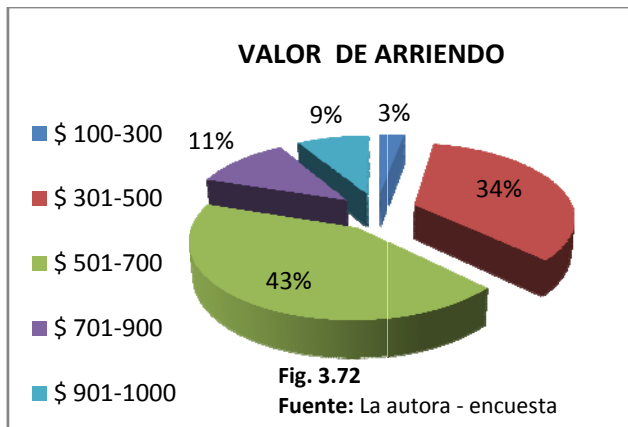
Fuente: La autora, con datos de encuesta

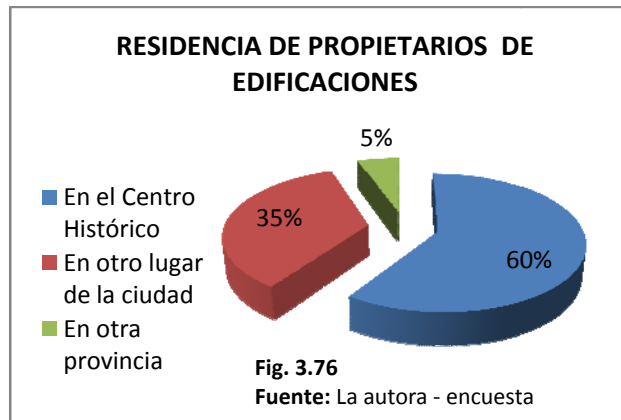
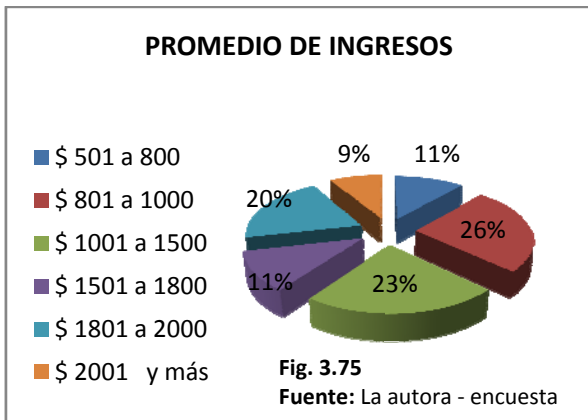


3.7.4 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA: ZONA 05



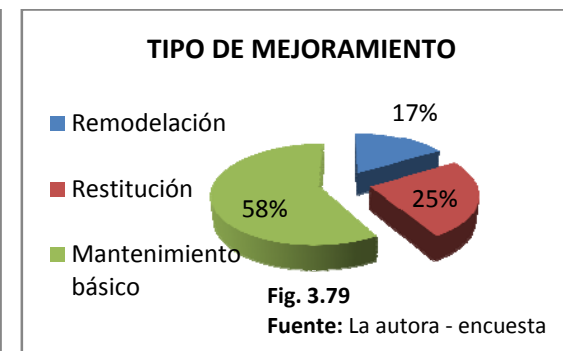
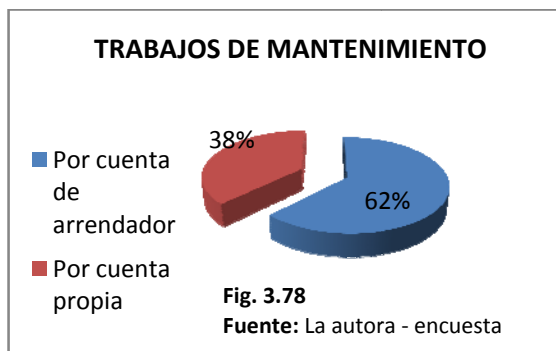
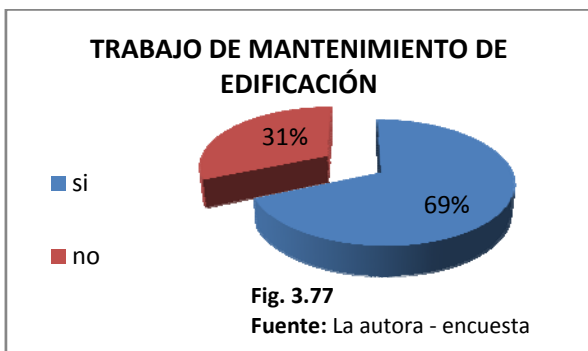
**Fig. 3.71 Delimitación de ZONA 05**  
 Fuente: Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales - Elab. La autora

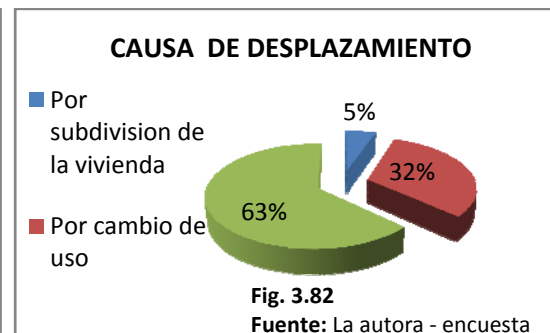
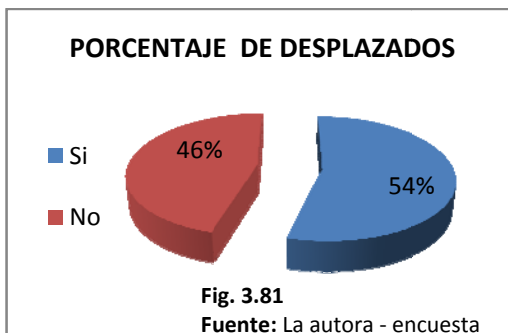
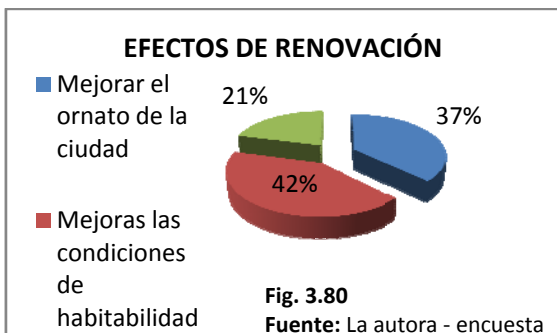




ZONA 05		RESULTADO DE DATOS							
Motivo para arrendar		Valor de arriendo		Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones	
Ubicación	71%	\$ 100 a 300	3%	Menos de 1 año	11%	\$ 501 a 800	11%	En el Centro Histórico	60%
		\$ 301 a 500	34%	1 a 5 años	40%	\$ 801 a 1000	26%		
		\$ 501 a 700	43%	6-10 años	29%	\$ 1001 a 1500	23%	En otro lugar de la ciudad	35%
Costo	29%	\$ 701 a 900	11%	11- 15 años	11%	\$ 1501 a 1800	11%	En otra provincia	5%
		\$ 901 a más	9%	16- 20 años	9%	\$ 1801 a 2000	20%		
				21 a más años	0%	\$ 2000 a más	9%		

**Cuadro 3.32**  
Fuente: La autora, con datos de encuesta

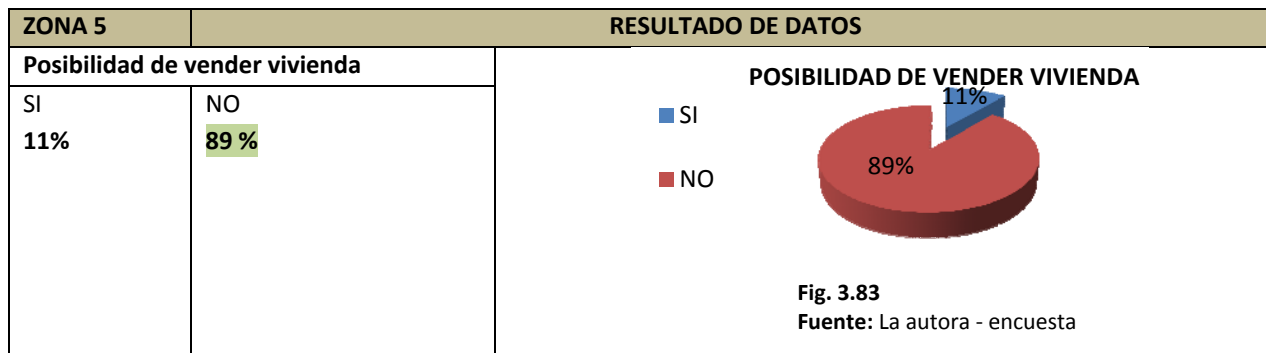




ZONA 05		RESULTADO DE DATOS					
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados	
SI	NO	Remodelación	17%	Mejorar el ornato de la ciudad	37%	Si	No
69%	31%	Restitución	25%	Mejoras condiciones de Habitabilidad	42%	54%	46%
Por cuenta de arrendador	62%	Mantenimiento Básico	58%	Cambio de Uso	21%	Por subdivisión de la vivienda	5%
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	38%					Por cambio de uso	32%
						Terminación de contrato	63%
						Elevación de Costo	0%

Cuadro 3.33

Fuente: La autora, con datos de encuesta



3.7.6 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA: ZONA 06

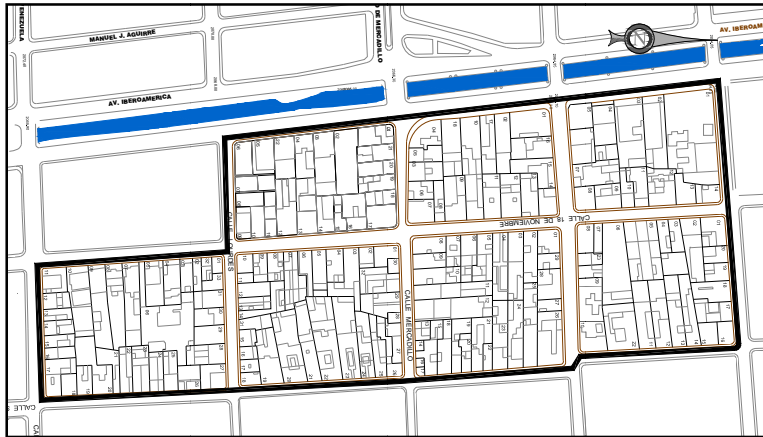
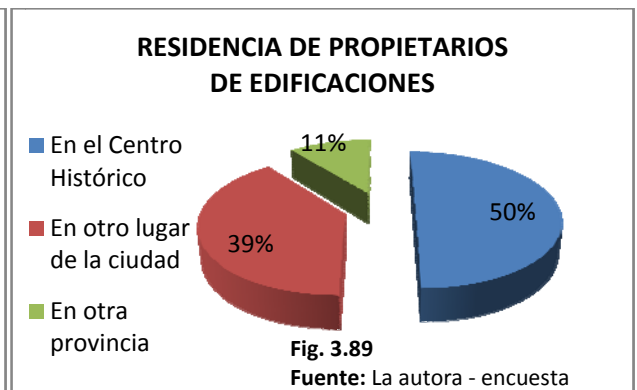
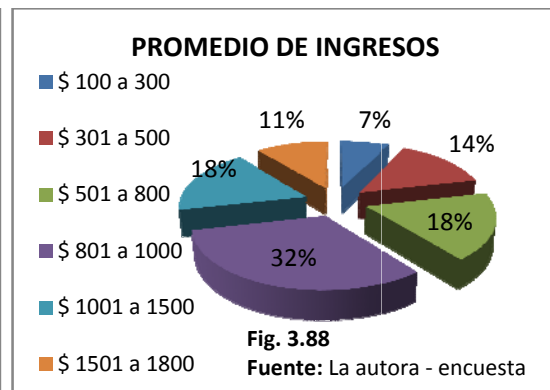
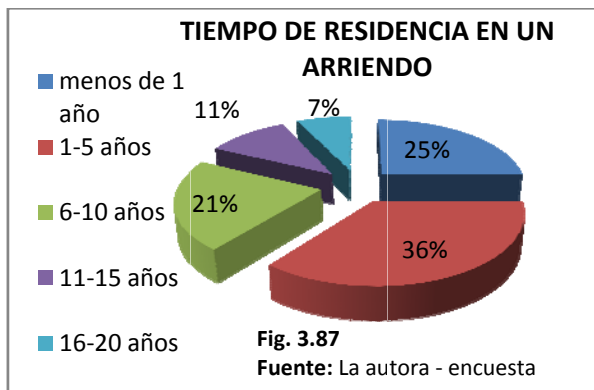
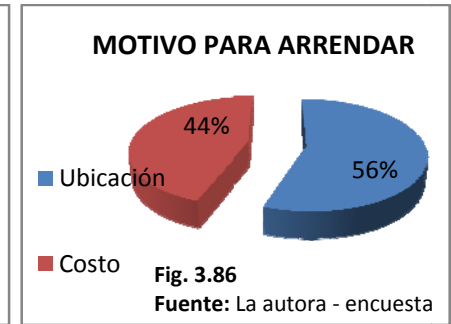
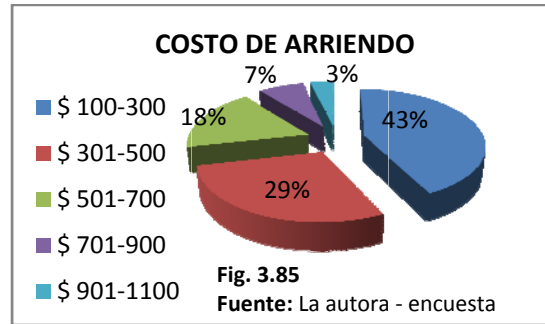


Fig. 3.84 Delimitación de ZONA 06

Fuente: Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales - Elab. La autora



ZONA 06		RESULTADO DE DATOS							
Motivo para arrendar		Valor de arriendo		Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones	
Ubicación	56%	\$ 100 a 300	43%	Menos de 1 año	25%	\$100-300	7%	En el Centro Histórico	50%
		\$ 302 a 500	29%	1 a 5 años	36%	\$300 a 500	14%		
		\$ 501 a 700	18%	6-10 años	21%	\$ 501 a 800	18%	En otro lugar de la ciudad	39%
Costo	44%	\$ 701 a 900	7 %	11- 15 años	11%	\$801 a 1000	32%	En otra provincia	11%
		\$ 901 a más	3 %	16- 20 años	7%	\$1001 a 1500	18%		
				21 a más años	0%	\$1501 a 1800	11%		

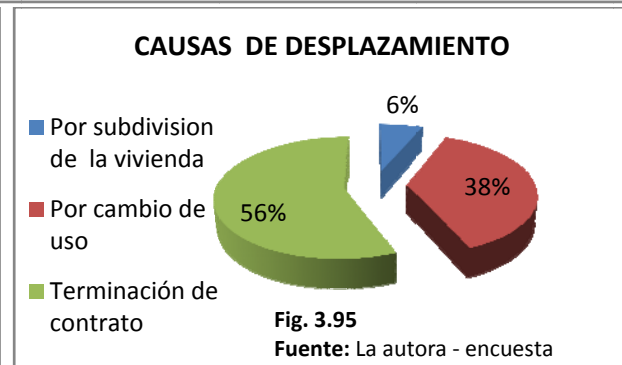
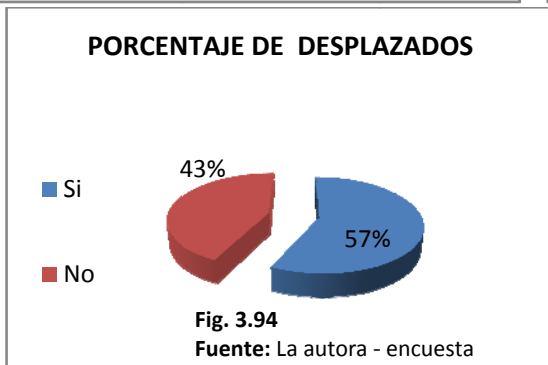
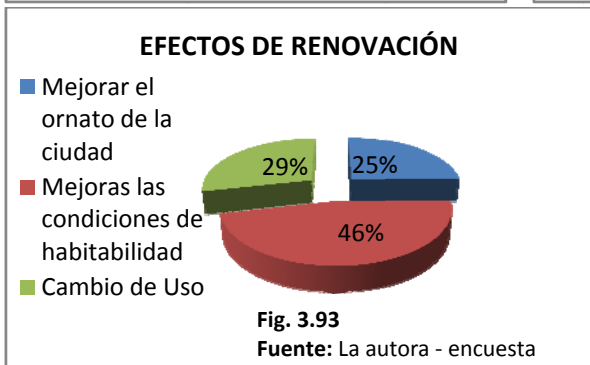
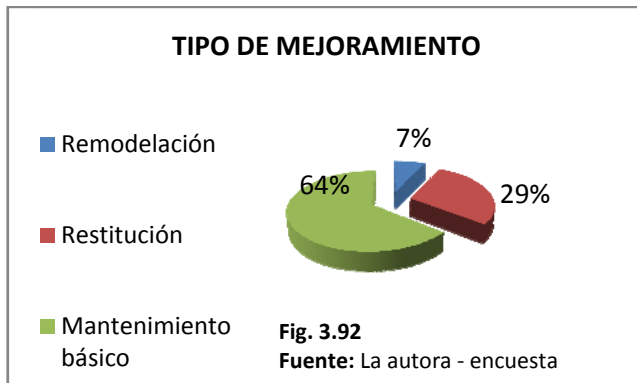
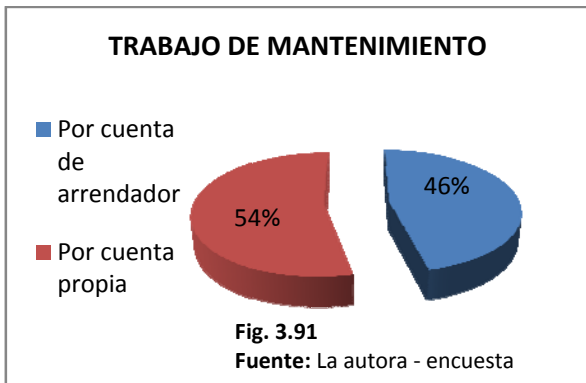
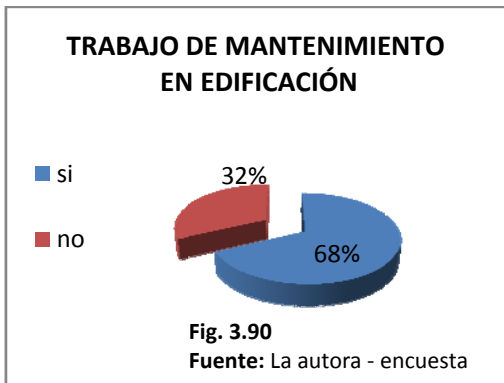
**Cuadro 3.34**

Fuente: La autora, con datos de encuesta

ZONA 06		RESULTADO DE DATOS							
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados			
Si	NO	Remodelación	7 %	Mejorar el ornato de la ciudad	25%	Si	No		
68%	32%	Restitución	29%	Mejoras condiciones de Habitabilidad	46%	57%	43%		
Por cuenta de arrendador	46%	Mantenimiento Básico	64%	Cambio de Uso	29%	Por subdivisión de la vivienda	6%		
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	54%					Por cambio de uso	38%		
						Terminación de contrato	56%		
						Elevación de Costo	0%		

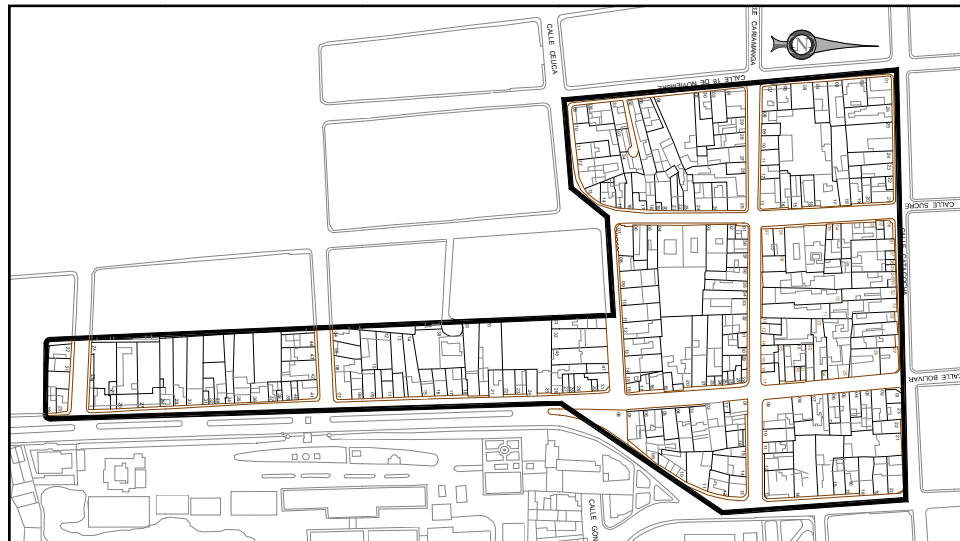
**Cuadro 3.35**

Fuente: La autora, con datos de encuesta

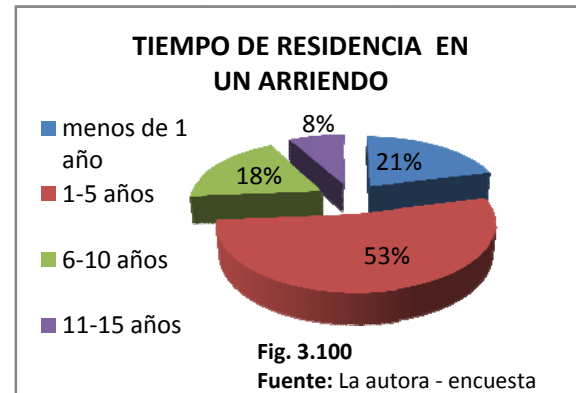
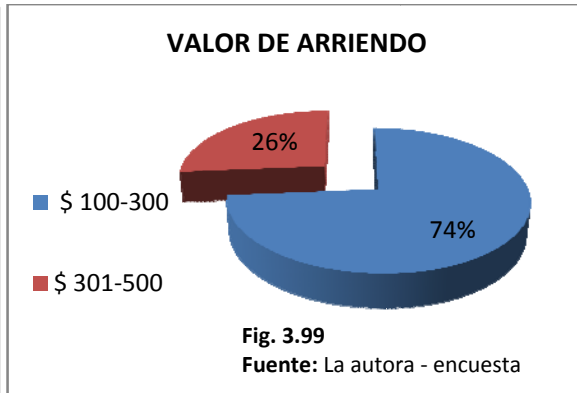
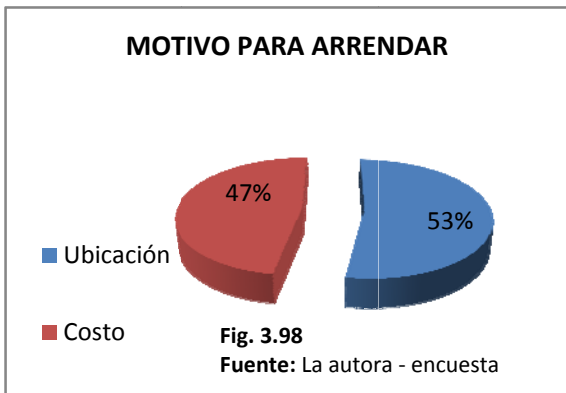


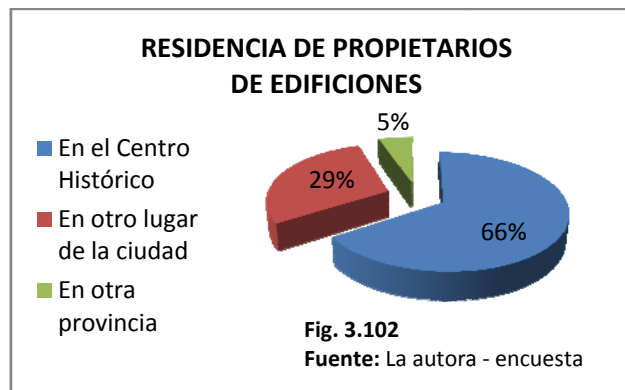
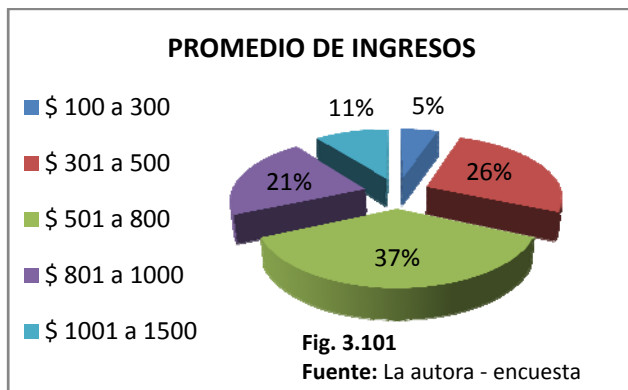
ZONA 06		RESULTADO DE DATOS				
Posibilidad de vender vivienda		<h3>POSIBILIDAD DE VENDER VIVIENDA</h3> <table border="1"> <tr> <td>SI</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td>84%</td> </tr> </table> <p><b>Fig. 3.96</b> Fuente: La autora - encuesta</p>	SI	16%	NO	84%
SI	16%					
NO	84%					
SI 16%	NO 84%					

3.7.7 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA: ZONA 07



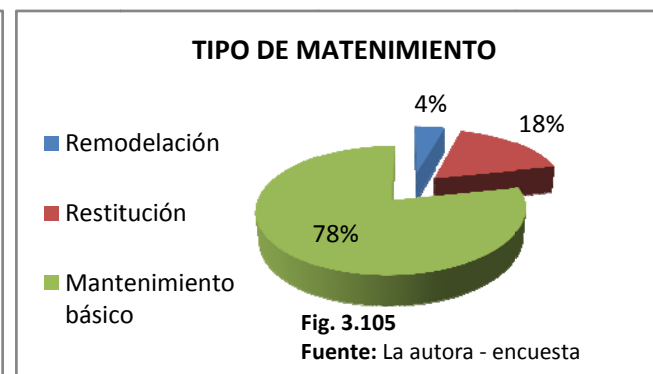
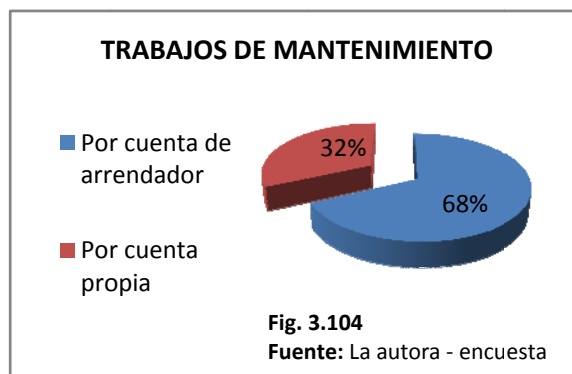
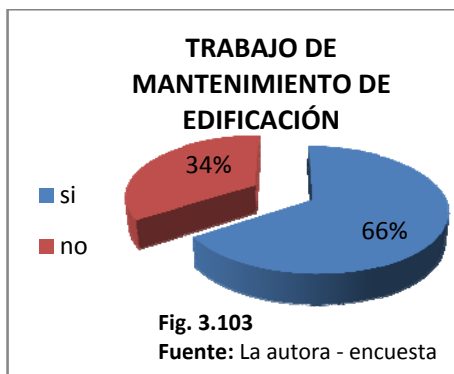
**Fig. 3.97 Delimitación de ZONA 07**  
 Fuente: Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales - Elab. La autora

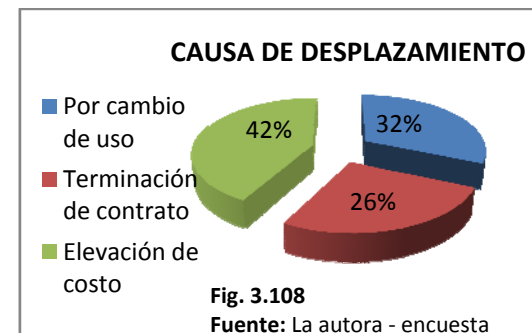
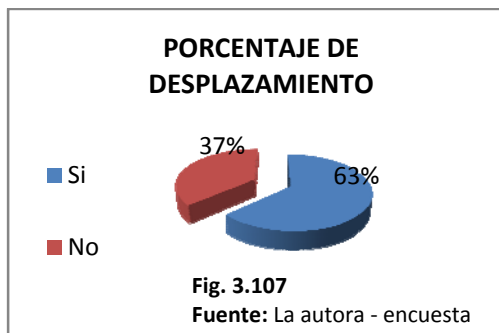
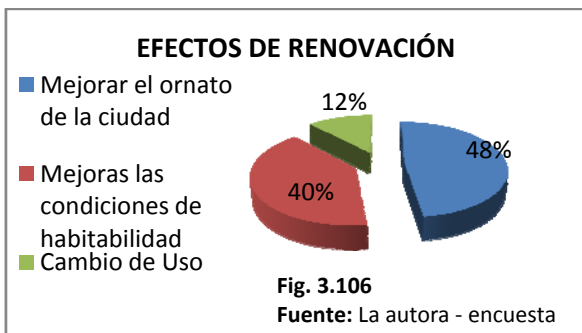




ZONA 07		RESULTADO DE DATOS							
Motivo para arrendar		Valor de arriendo		Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones	
Ubicación	53%	\$ 100 a 300	74%	Menos de 1 año	21%	\$100 a 300	5%	En el Centro Histórico	66%
		\$ 302 a 500	26%	1 a 5 años	53%	\$300 a 500	26%		
		\$ 501 a 700	0%	6-10 años	18%	\$ 501 a 800	37%	En otro lugar de la ciudad	29%
Costo	47%	\$ 701 a 900	0%	11- 15 años	8%	\$801 a 1000	21%		
		\$ 901 a más	0%	16- 20 años	0%	\$1001 a 1500	11%	En otra provincia	5%
				21 a más años	0%	\$1501 a 1800	0%		

**Cuadro 3.36**  
Fuente: La autora, con datos de encuesta





ZONA 07		RESULTADO DE DATOS						
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados		
SI	NO	Remodelación	4%	Mejorar el ornato de la ciudad	48%	Si	37 %	
66%	34%	Restitución	18%	Mejoras condiciones de Habitabilidad	40%	No	63%	
Por cuenta de arrendador	68%	Mantenimiento Básico	78%	Cambio de Uso	12%	Por subdivisión de la vivienda	0%	
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	32%					Por cambio de uso	32%	
						Terminación de contrato	26%	
						Elevación de Costo	42%	

**Cuadro 3.37**  
Fuente: La autora, con datos de encuesta

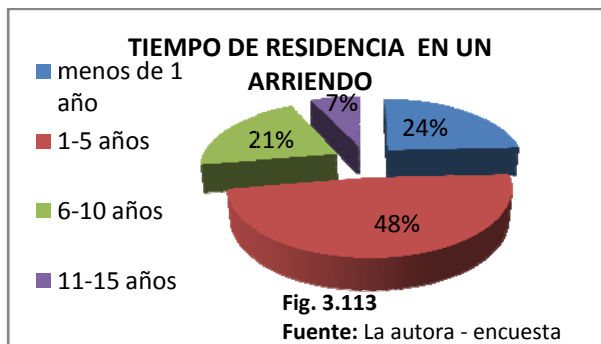
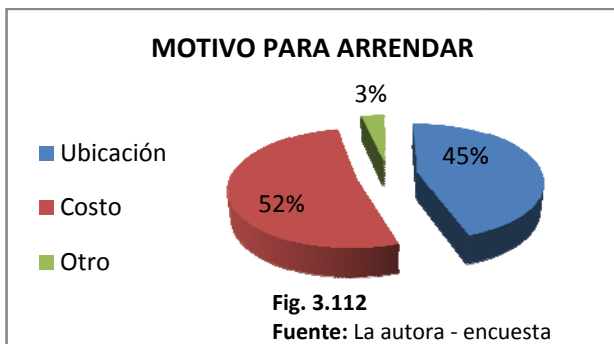
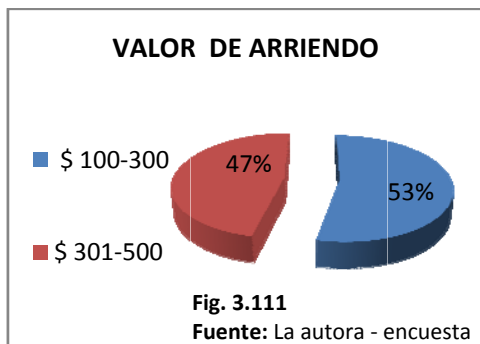
ZONA 7		RESULTADO DE DATOS	
Posibilidad de vender vivienda		POSIBILIDAD DE VENDER VIVIENDA	
SI	NO	SI	NO
10%	90%	10%	90%

**Fig. 109**  
Fuente: La autora- encuesta

3.7.8 RESULTADOS DE ENCUESTA APLICADA: ZONA 08

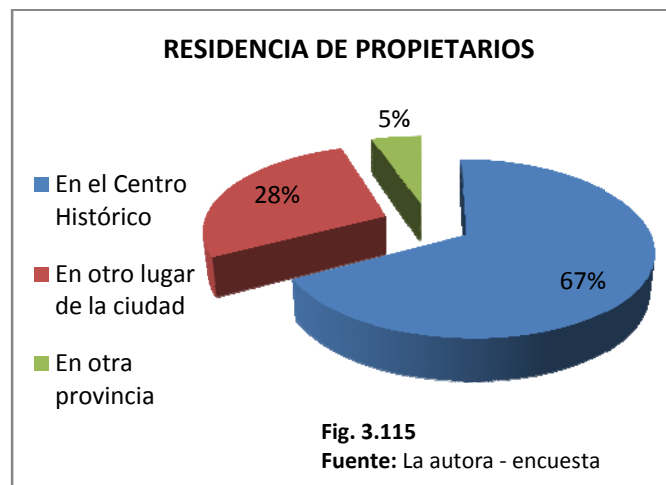
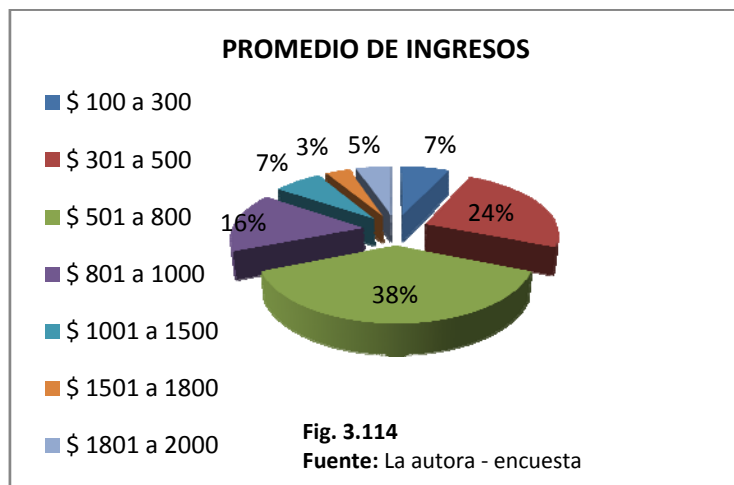


**Fig. 3.110 Delimitación de ZONA 08**  
 Fuente: Jefatura de Avalúos y Catastros Municipales - Elab. La autora



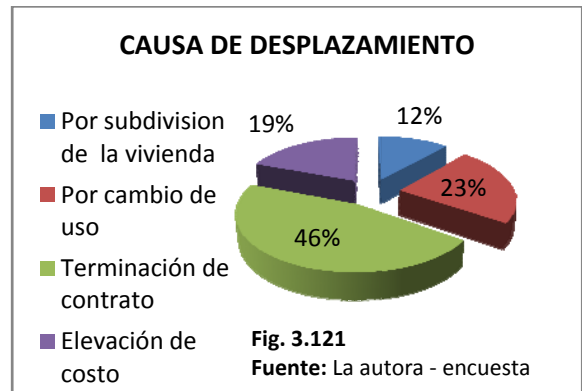
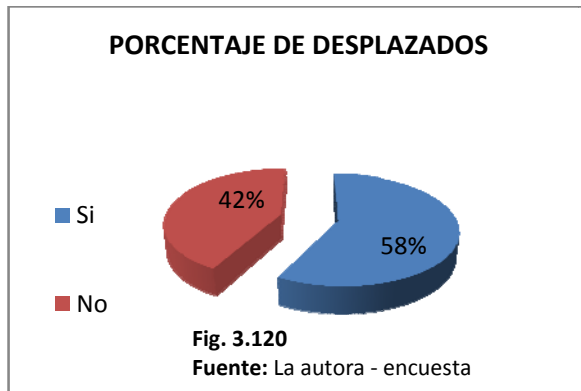
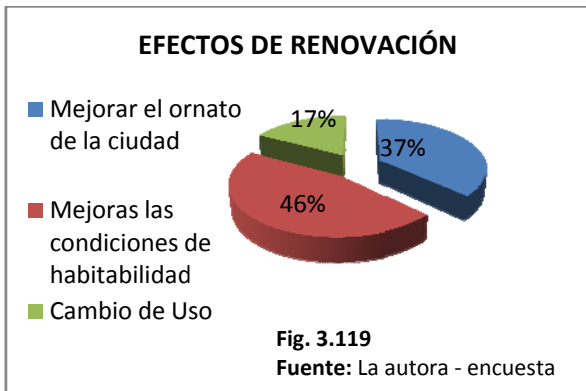
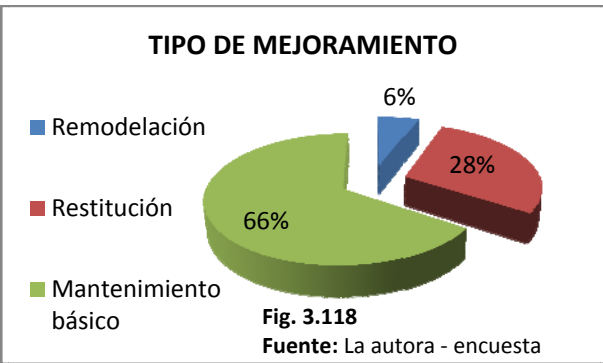
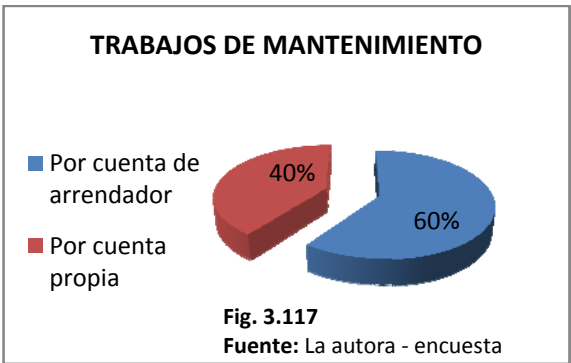
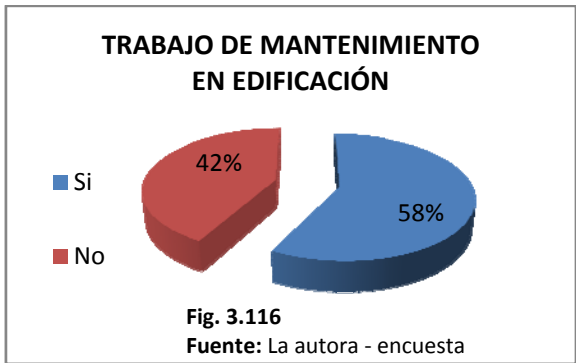
ZONA 08		RESULTADO DE DATOS						
Motivo para arrendar	Valor de arriendo	Tiempo de permanencia en un arriendo		Promedio de ingresos mensuales		Residencia de propietarios de edificaciones		
Ubicación	\$ 100 a 300	53%	Menos de 1 año	24%	\$100 a 300	7%	En el Centro Histórico	67%
	\$ 302 a 500	47%	1 a 5 años	48%	\$300 a 500	24%		
	\$ 501 a 700	0%	6-10 años	21%	\$ 501 a 800	38%		
Costo	\$ 701 a 900	0%	11- 15 años	7%	\$801 a 1000	16%	En otro lugar de la ciudad	28%
	\$ 901 a más	0%	16- 20 años	0%	\$1001 a 1500	7%		
Otros	3%		21 a más años	0%	\$1501 a 1800	3%	En otra provincia	5%
					\$ 1801 a 2000	5%		

**Cuadro 3.38**  
 Fuente: La autora, con datos de encuesta



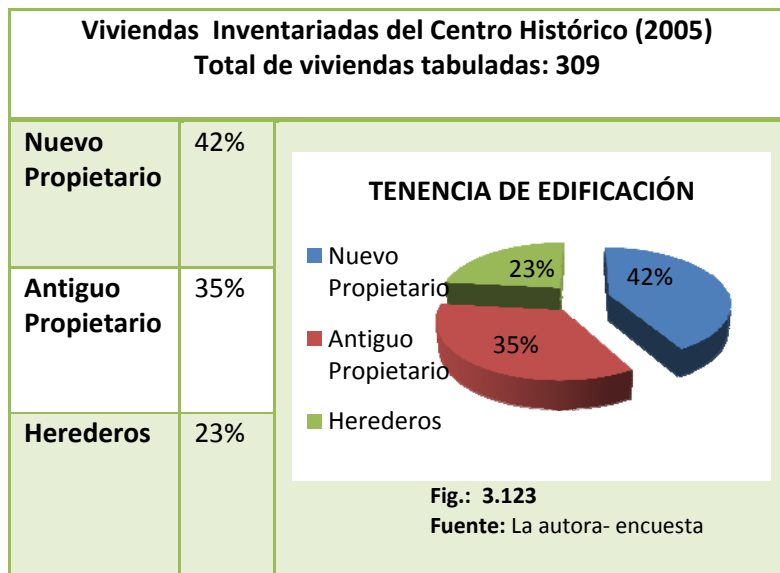
ZONA 08		RESULTADO DE DATOS					
Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de Mejoramiento		Efectos de renovación		Porcentaje de desplazados	
SI	NO	Remodelación	6%	Mejorar el ornato de la ciudad	37%	Si	No
<b>58%</b>	<b>42%</b>	Restitución	28%	Mejoras condiciones de Habitabilidad	<b>46%</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>
Por cuenta de arrendador	<b>60%</b>	Mantenimiento Básico	<b>66%</b>	Cambio de Uso	17%	Por subdivisión de la vivienda	12%
Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo	<b>40%</b>					Por cambio de uso	23%
						Terminación de contrato	<b>46%</b>
						Elevación de Costo	19%

**Cuadro 3.39**  
Fuente: La autora, con datos de encuesta



ZONA 08		RESULTADO DE DATOS					
<b>Posibilidad de vender vivienda</b>		<h3>POSIBILIDAD DE VENDER VIVIENDA</h3> <table border="1"> <tr> <td>SI</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td>85%</td> </tr> </table> <p><b>Fig. 3.122</b> Fuente: La autora- encuesta</p>		SI	15%	NO	85%
SI	15%						
NO	85%						
SI	15%						
NO	85%						

**3.8 DATOS DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS INVENTARIADAS COMO PARTE DE PATRIMONIO EDIFICADO EN EL CENTRO HISTÓRICO**



**Resultados de Viviendas Inventariadas como parte del Centro Histórico (2005)**

	Nuevo propietario	Antiguo Propietario	Herederos	# Edificación Nueva
<b>ZONA 1</b>	47%	32%	21%	9
<b>ZONA 2</b>	49%	39%	12%	26
<b>ZONA 3</b>	31%	53%	16%	4
<b>ZONA 4</b>	67%	25%	8%	1
<b>ZONA 5</b>	49%	36%	15%	4
<b>ZONA 6</b>	56%	31%	13%	3
<b>ZONA 7</b>	15%	31%	54%	3
<b>ZONA 8</b>	38%	38%	24%	1

**Cuadro 3.40**  
Fuente: Fichas de Centro Histórico. IML. Elab. La autora

FACTORES QUE GENERAN GENTRIFICACIÓN	TIPOS DE GENTRIFICACIÓN	
	Gentrificación con nueva edificación	Súper gentrificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deterioro urbano y arquitectónico</li> <li>- La ubicación céntrica y el carácter histórico de los barrios.</li> <li>- Barrios donde la diferencia entre el valor real del suelo y la diferencia potencial de renta, el "rent gap", pueda producir los suficientes beneficios para atraer a los inversores.</li> <li>- Existencia de un colectivo de colonizadores (gentrificador), un consumidor medio de la vivienda gentrificada con el suficiente poder adquisitivo y el interés por desplazarse a la zona en cuestión.</li> </ul>	Incluye la construcción de nuevos alojamientos y no solo la rehabilitación, renovación de antiguas residencias.	Corresponde a nuevas olas de gentrificación en zonas antes gentrificadas, ahora con fuertes inversiones de capital y masivas transformaciones del tejido urbano.

Fuente: Lees Loreta, Tom Slater y Elvin Wily. (2008). *Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación*. Economía Sociedad y Territorio, vol.x,num.34, 2010,835-846

3.9 GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

GENTRIFICACIÓN URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA				
VARIABLE	INDICADOR	TIPO	CAUSAS	CONSECUENCIAS
Social	-Desplazamiento	-Desplazamiento voluntario	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Rehabilitación de edificaciones.</li> <li>-Inversiones y mejoras en las viviendas, que son renovadas o rehabilitadas.</li> <li>-Aumento del valor de arriendo y de la propiedad.</li> <li>-Imposibilidad de pagar una vivienda en este sector.</li> <li>-Especulación Inmobiliaria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ocupación del centro de la ciudad por una parte de la clase media.</li> <li>-Cambio en la actividad y carácter del sector.</li> <li>-Pérdida de población por la disminución del uso de vivienda por el de comercio y el de servicio.</li> <li>-El abandono del centro por parte de habitantes con ingresos limitados.</li> </ul>
Económicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Valor del suelo</li> <li>-Valor de la propiedad</li> <li>-Valor de renta de viviendas y locales.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Concentración de los servicios, de gestión e intercambio en el centro Histórico de la ciudad.</li> <li>-Propiedad renovada y no renovada en la zona.</li> <li>-Producción de grandes plusvalías por parte de promotores.</li> <li>-Demanda elevada de locales comerciales y de arriendo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mayor estima de las áreas renovadas</li> <li>-Aumento en el valor de la propiedad.</li> <li>-Aumento de las rentas residenciales y comerciales.</li> <li>-Aumento en el pago de contribuciones.</li> <li>-Alteración en la morfología de viviendas.</li> <li>-Degradación del hábitat en el Área Central.</li> <li>-Cambio en la estructura económica del sector.</li> </ul>
Arquitectónico	Deterioro	Deterioro físico de edificaciones antiguas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Abandono intencionado de la edificación.</li> <li>-Ausencia de mantenimiento de edificaciones.</li> <li>-Deterioro por la composición de los materiales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ruina y demolición de la edificación.</li> <li>-Pérdida de edificaciones antiguas.</li> <li>-Construcción de nuevas edificaciones.</li> <li>-Abandono de edificación.</li> <li>-Contaminación Visual.</li> <li>-Desplazamiento hacia otro sector.</li> <li>-Renovación de edificaciones.</li> </ul>

	Renovación	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Cuando no hay cambio de propietarios ni de residentes en el momento de la renovación.</li> <li>-Cuando la renovación conduce a un cambio de ocupación, pero no de propietario.</li> <li>-Cuando las mejoras se realizan después de que la propiedad haya sido comprada u ocupada por un nuevo propietario.</li> <li>-Cuando la propiedad es renovada y vendida durante o después de la renovación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deterioro arquitectónico</li> <li>- Intereses económicos</li> <li>- Incremento de proyectos arquitectónicos para generar plusvalías.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cambios de uso de suelo</li> <li>-Reemplazo de habitantes de ingresos limitados por los de clase superior.</li> <li>-Aumento en el costo de propiedades renovadas.</li> <li>-Incremento en el costo de la renta.</li> </ul>
	Rehabilitación			<ul style="list-style-type: none"> <li>-Aumento en costo de arriendo.</li> <li>-Cambios de Uso de Suelo.</li> <li>-Mejorar el ornato</li> </ul>
	Edificación Nueva			<ul style="list-style-type: none"> <li>-Edificación edilicia</li> <li>-Alteración en la tipología arquitectónica</li> <li>-Modificación del Perfil urbano</li> <li>-Cambios de ocupación de uso de suelo</li> </ul>
Urbanos	Equipamientos y servicios	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Financiero</li> <li>-Comercial</li> <li>-Hoteles</li> <li>-Oficinas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Renovación del sector</li> <li>-Concentración de actividades</li> <li>-Crecimiento económico del sector</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Aumento de capacidad hotelera en el centro urbano.</li> <li>- Aumento de instituciones financieras.</li> <li>-Incremento de boutiques</li> <li>-Concentración de actividades administrativas, comerciales y de servicio.</li> <li>-Congestión y contaminación ambiental.</li> </ul>

**Cuadro 3.41** Gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja  
**Fuente:** Investigación y análisis del sector de estudio. Elab. La autora

**3.10 DIAGNÓSTICO DE ZONAS EN EL CENTRO HISTÓRICO EN BASE A DATOS OBTENIDOS DE ENCUESTA APLICADA**

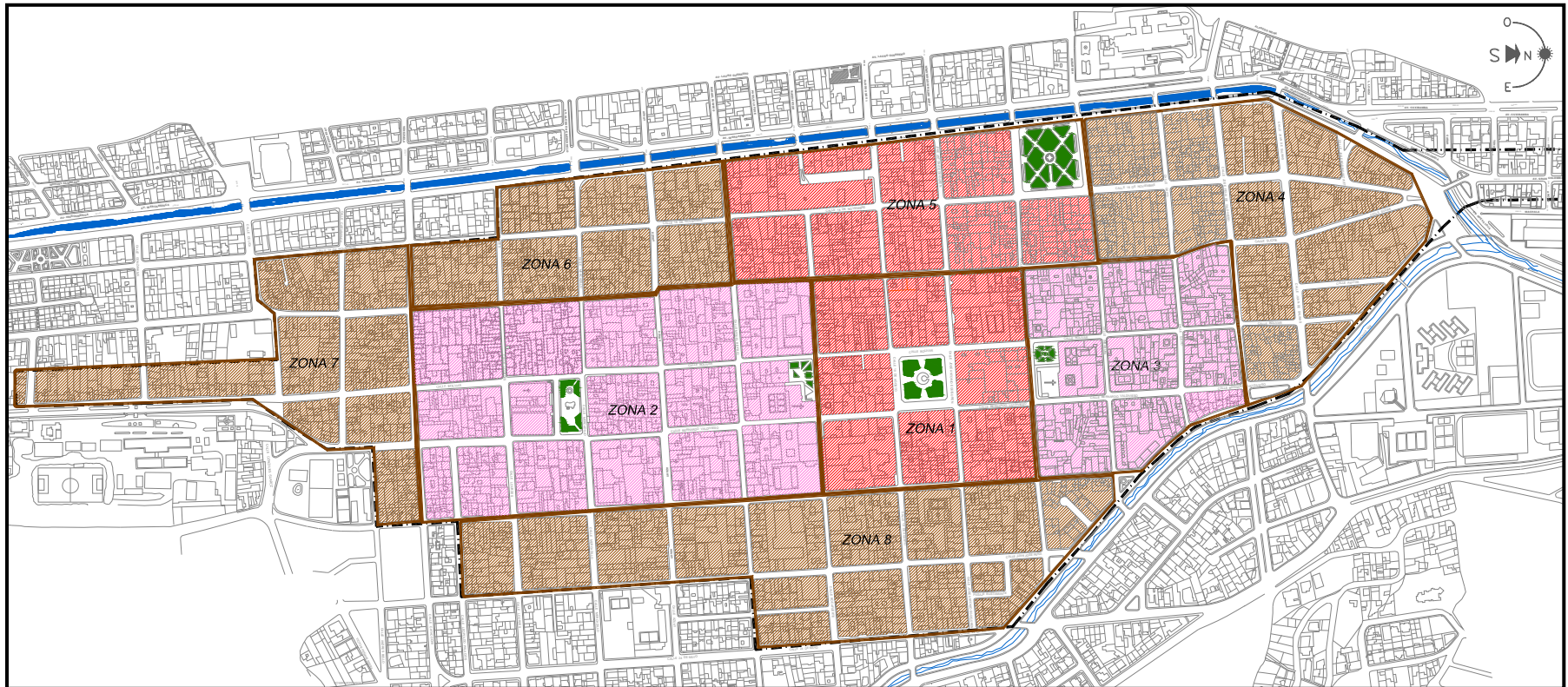
ZONAS	Motivo para arrendar			Valor de arriendo					Tiempo de permanencia en un arriendo					Promedio de ingresos mensuales \$						Residencia de Propietarios				
	Ubicación %	Costo %	Otro %	\$ 100 -300 %	\$ 301 - 500 %	\$ 501 -700 %	\$ 701- 900 %	\$ 901 a más %	Menos de 1 año %	1-5 años %	6-10 años %	11-15 años %	16-20 años %	20 a más años %	\$ 301 a 500 %	\$ 501 a 800 %	\$ 801 a 1000 %	\$ 1001 a 1500 %	\$ 1501 a 1800 %	\$ 1801 a 2000 %	\$ 2000 y más %	En el Centro Histórico %	En otro lugar de la ciudad %	En otra provincia %
Z1	89	11	0	12	25	29	17	12	8	42	21	17	8	0	4	25	21	21	12	17	50	42	8	
Z2	76	24	0	16	32	27	17	8	11	24	27	13	11	9	5	8	16	25	14	25	14	68	29	3
Z3	58	42		37	46	17	0	0	17	41	25	17	0	0	4	17	33	21	25	0	0	59	33	8
Z4	57	43	0	62	38	0	0	0	19	30	37	14	0	0	17	39	29	15	0	0	0	69	31	0
Z5	71	29		3	34	43	11	9	9	40	29	11	0	0	0	11	26	23	11	20	9	60	35	5
Z6	56	44	0	43	29	18	7	3	25	36	21	11	7	0	14	18	32	18	11	0	0	50	39	11
Z7	53	47	0	74	26	0	0	0	21	53	18	8	0	0	26	37	21	11	0	0	0	66	29	5
Z8	45	52	3	53	47	0	0	0	24	48	21	7	0	0	24	38	16	7	3	5	0	67	28	5




**Cuadro 3.42** Resultados de encuesta aplicada

**Fuente:** La autora, con datos de encuesta

Según el cuadro **3.42** y los gráficos respectivos de cada zona establecida para el estudio del Centro Histórico de la ciudad de Loja se han determinado ciertos parámetros para conocer los motivos para residir en un determinado sector de la ciudad, entre los resultados se tiene mayoritariamente la **ubicación** como principal motivo al momento de decidir arrendar un lugar, para residir o para emprender un trabajo, mientras que el **costo** corresponde a el segundo factor a considerar para elegir un lugar de arriendo.

**PLANO TEMÁTICO DE VALOR DE ARRIENDO EN LAS ZONAS DE ANÁLISIS DEL CENTRO HISTÓRICO**



Porcentaje Promedio de Arriendo	
	\$ 501- 700
	\$ 301- 500
	\$ 101- 300

**Mapa 3.9 CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA: VALOR DE ARRIENDO**  
 Fuente: Departamento Avalúos y Catastros Municipales. IML. Elaboración: La autora

De los resultados obtenidos en la encuesta realizada se tiene que las Zona 1 y Zona 5 son las áreas con mayor elevación del costo de arriendo esto es ocasionado por la concentración de actividades del sector terciario: comerciales, financieras, de intercambio, gestión, y en los últimos años el incremento de la capacidad hotelera, estos aspectos ocasionan la sobre saturación de usos en estas áreas. Para la Zona 2 y Zona 3 el costo de arriendo promedio disminuye fluctuando entre los 301- 500 dólares aunque en algunos ejes viales como la calle Bolívar y Mercadillo el precio de arriendo estimado es más cercano a \$ 500 a 700 no así para las otras calles donde el precio del arriendo disminuye.

Para las **zonas 4,6, 7 y 8** el precio promedio se estima en el rango de **\$ 100 a 300** esto es ocasionado debido a que estas áreas se encuentran en suelo donde predomina el uso residencial aunque en los últimos años se nota el incremento de edificaciones que combinan el uso residencial con el comercial.

✦ **TIEMPO DE PERMANENCIA EN UN ARRIENDO**

El rango predominante de las zonas con respecto a tiempo de permanencia en un arriendo es de 1 a 5 años seguido del rango de 6 a 10 años.

✦ **RESIDENCIA DE PROPIETARIOS DE EDIFICACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO**

Con respecto al cuadro **3.43** de datos de las encuestas realizadas se puede deducir que los propietarios de las edificaciones del Centro Histórico en las Zonas 1 y Zona 5 el porcentaje de propietarios que no residen en el Centro Histórico abarca el 50% y para las zonas restantes el porcentaje aproximado es del 35%, estas viviendas únicamente son destinadas para arriendo optando por elegir otros sectores de la ciudad para su residencia habitual y en menor porcentaje los dueños de las edificaciones viven en otras provincias.

Zonas	Trabajos de mantenimiento en edificación		Tipo de mantenimiento		Tipo de mejoramiento			Efectos de Renovación			Porcentaje de desplazados		Causa de desplazamiento				Posibilidad de vender edificación	
	Si %	No %	Por cuenta del arrendador %	Por cuenta propia %	Remodelación %	Restitución %	Mantenimiento Básico %	Mejorar el ornato %	Mejorar las condiciones de habitabilidad %	Cambio de uso %	Si %	No %	Por subdivisión de vivienda %	Por cambio de uso %	Terminación de contrato %	Elevación de costo %	Si %	No %
ZONA 1	33	67	58	42	13	29	58	33	42	25	68	32	12	42	46		12	88
ZONA 2	62	38	41	59	15	21	64	33	41	26	58	42	20	34	46		18	82
ZONA 3	67	33	62	38	19	31	50	33	40	27	54	46	10	40	50		17	83
ZONA 4	58	42	45	55	21	26	53	34	42	24	57	43	11	42	47		12	88
ZONA 5	69	31	62	38	17	25	58	37	42	21	54	46	5	32	63		11	89
ZONA 6	68	32	46	54	7	29	64	25	46	29	57	43	6	38	56		16	84
ZONA 7	66	34	68	32	4	18	78	48	40	12	37	63	0	32	26	42	10	90
ZONA 8	58	42	60	40	6	28	66	37	46	17	58	42	12	23	46		15	85

Cuadro 3.43 Porcentajes de encuesta aplicada

Elaboración: La autora, con datos de encuesta

### ✦ TRABAJOS DE MANTENIMIENTO - MEJORAMIENTO Y RENOVACIÓN DE EDIFICACIONES

De forma mayoritaria según tabla de datos y gráficas resultantes de la encuesta se tiene que, las edificaciones del Centro Histórico han presentado en los últimos años trabajos de mantenimiento efectuados en mayor porcentaje por parte de los arrendadores y en otro porcentaje considerable realizado por los arrendatarios. Dentro de los tipos de mejoramiento que se ha realizado a las edificaciones se tiene el predominio de mantenimiento básico concerniente a este tipo aquellas actividades referentes a pintado de paredes, piso, cubierta, ventanas entre otras y también en porcentaje menor se tiene lo concerniente a restitución de elementos tanto a nivel de su morfología con en su tipología arquitectónica. En tanto que los efectos ocasionados por la renovación de algunas de las viviendas han servido para mejorar el ornato y las condiciones de habitabilidad y en menor porcentaje han generado cambio de uso de actividad siendo más elevado el porcentaje para las zonas 3 y zona 6 en donde en la actualidad se ha visto su reemplazo hacia actividades de carácter comercial lucrativo y de lujo, reemplazando las antiguos negocios.

### ✦ DESPLAZAMIENTO Y POSIBILIDAD DE VENDER EDIFICACIÓN

Del total de encuestas efectuadas en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, el 55.3% en alguna ocasión han sido desplazados por diversos motivos entre ellos se tiene el 47.5 % ha sido por causa de terminación de contrato, el 35.3% lo han hecho por cambio de uso, el 9.5% a causa de subdivisión de vivienda y en un 5% por aumento en precio de arriendo.

Entre las posibilidades futuras de vender sus viviendas para estas ser ocupadas por otros usos se tiene que 13.8 % de los ocupantes

estaría dispuesto a vender sus edificaciones para permitir la construcción de nuevas edificaciones.

### GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

El proceso de gentrificación tiende a manifestarse con características específicas según el contexto donde se desarrolla, es así que para ciudades norteamericanas, ciudades europeas y ciudades de países desarrollados su connotación difiere considerablemente en relación a los países subdesarrollados como en el caso de nuestro país y de forma concreta la ciudad de Loja, en estas ciudades la “transformación se relaciona en especial a servicios al consumidor, de uso comercial, y residencial dirigido hacia un sector de la población de clase media”.<sup>25</sup>

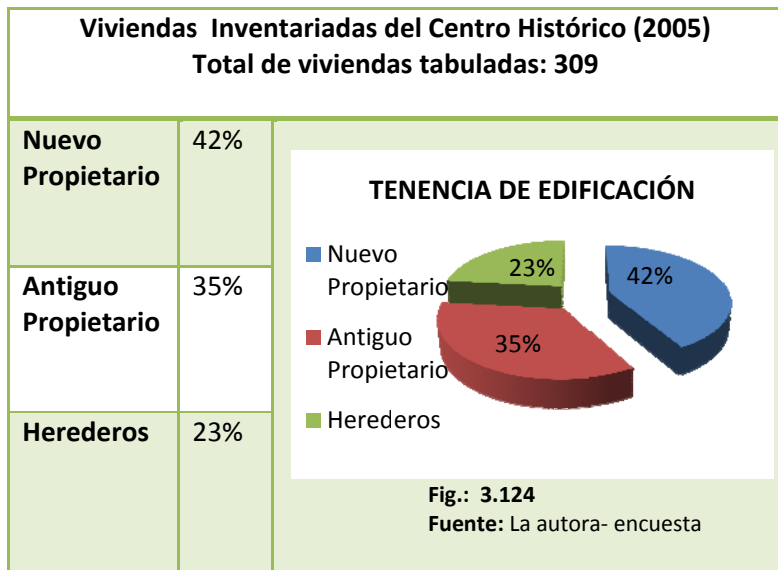
Aunque el proceso de gentrificación posee diversas características según el ámbito geográfico de una ciudad existen ciertos rasgos en común que identifican este proceso y son:

- “La población con pocos recursos económicos y culturales es expulsada y substituida por una nueva población con mayores recursos económicos y culturales.
- Las viejas residencias degradadas son rehabilitadas o renovadas.
- Nuevos emprendimientos comerciales, restaurantes, galería de arte y bares se establecen en espacios antes ocupados por el comercio tradicional que permitía la subsistencia de los antiguos moradores.

<sup>25</sup> Salinas Arreortua Luis Alberto. *La gentrificación en el contexto Latinoamericano*. X Coloquio y jornadas de campo de geografía urbana. Universidad Nacional Autónoma de México. PDF. Pág. 94

- El espacio público es renovado y protegido de aquellas actividades indeseables”.<sup>26</sup>

Para el caso de estudio de esta investigación, el Centro Histórico de la ciudad de Loja, según datos del primer inventario de edificaciones patrimoniales de 1986 en comparación con la actualización de las fichas para el año 2005 se evidencia el cambio de propietarios en un porcentaje del 42%, en tanto que en calidad de Herederos el porcentaje corresponde a 23% y el 35% del total de las edificaciones catalogadas como patrimoniales mantienen el antiguo propietario.



Según datos obtenidos en la encuesta realizada en el centro Histórico de la ciudad de Loja se tiene la siguiente tabla:

RESIDENCIA DE PROPIETARIOS DE EDIFICACIONES DEL CENTRO HISTÓRICO	
En el Centro Histórico de la Ciudad de Loja	61.12%
En otro lugar de la ciudad	33.25%
En otra provincia	5.6 %

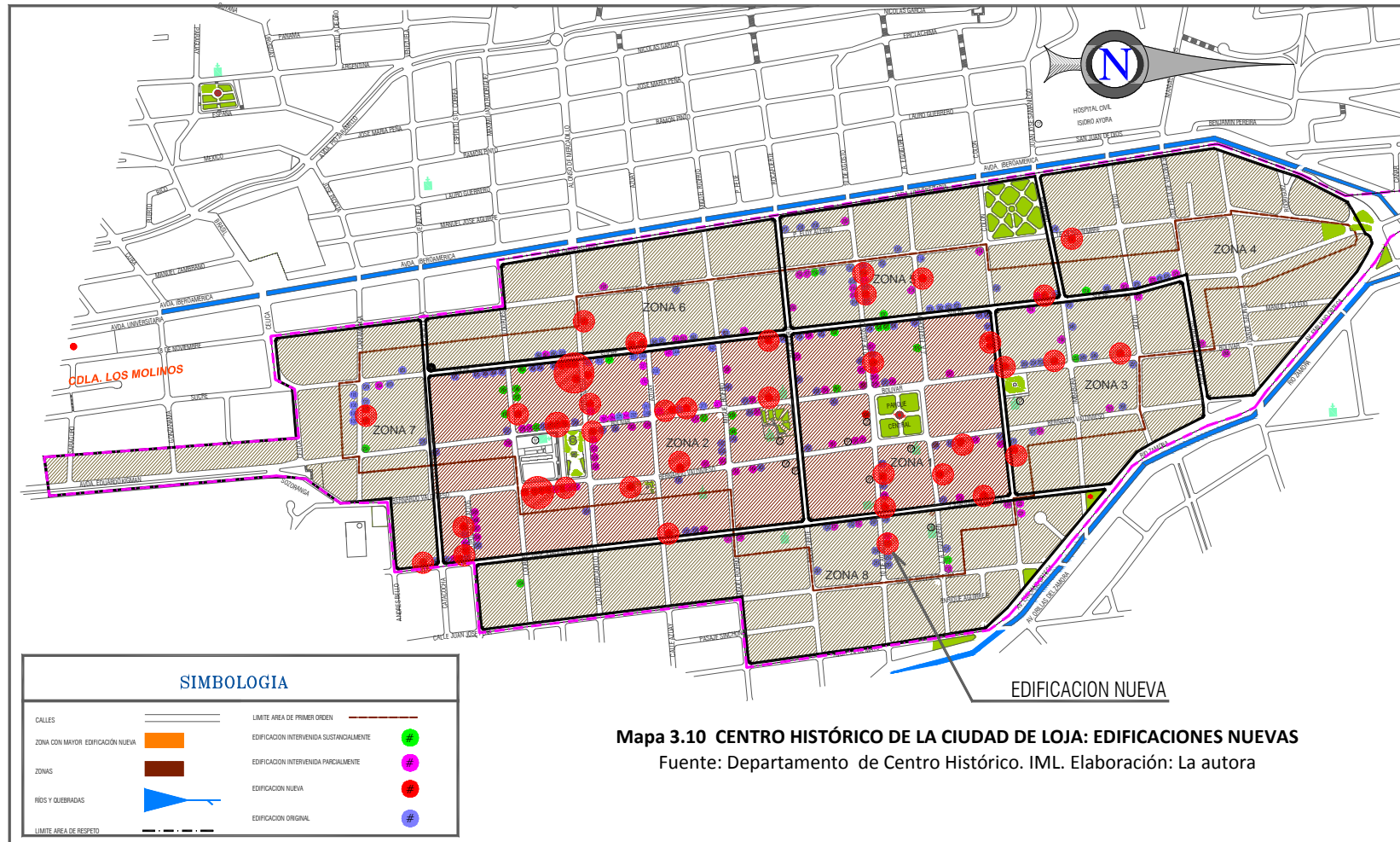
**Cuadro 3.44**  
**Fuente:** La autora, encuesta aplicada.

Estos datos nos sirven de indicadores para determinar que en el Centro Histórico, se ha iniciado un proceso de transformación a nivel social y podría decirse que el centro urbano enfrenta tendencia hacia el fenómeno gentrificación.

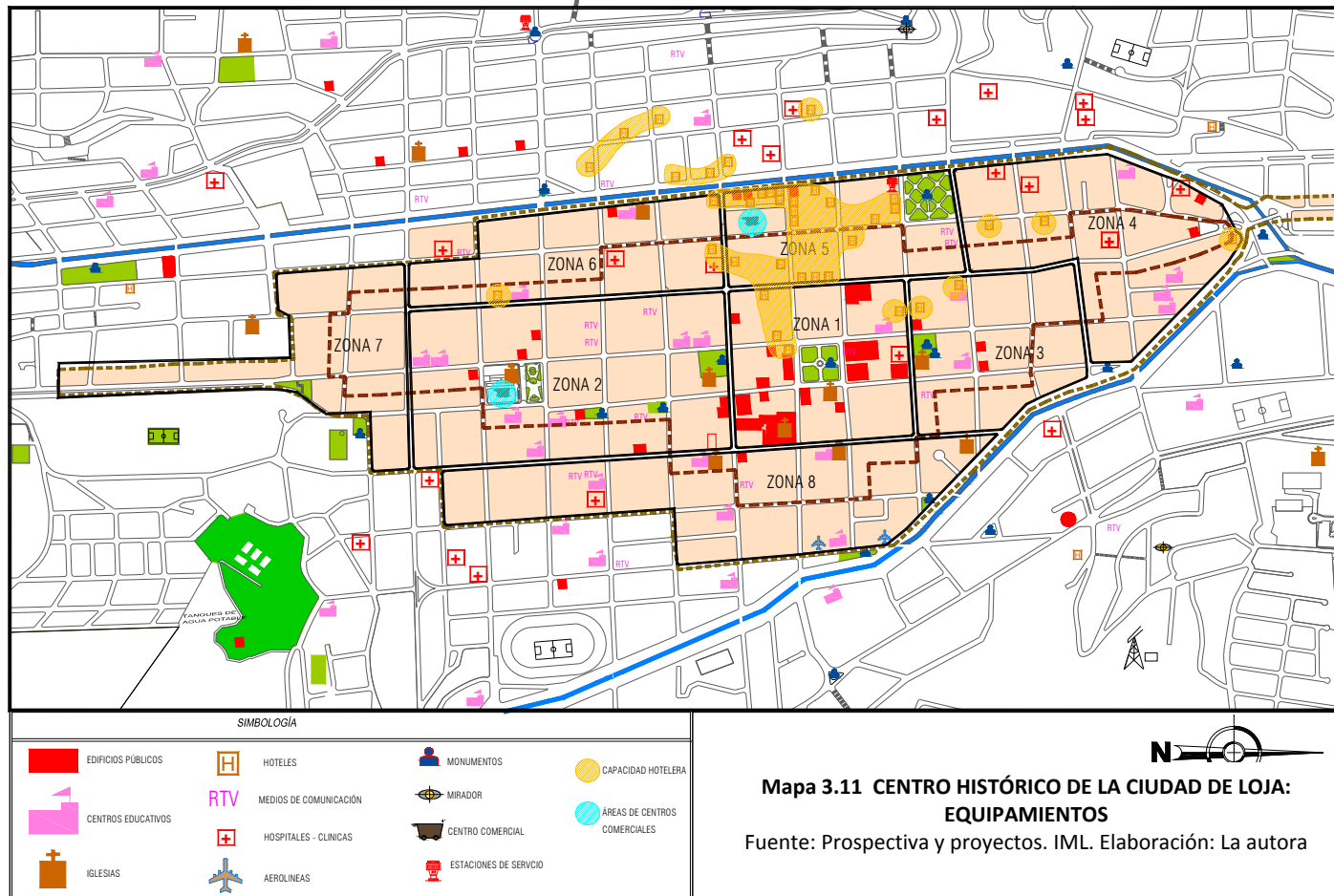
<sup>26</sup> Salinas Arreortua Luis Alberto. *La gentrificación en el contexto Latinoamericano*. X Coloquio y jornadas de campo de geografía urbana. Universidad Nacional Autónoma de México. PDF. Pág. 95

### 3.10.1 CONCLUSIONES DE ANÁLISIS DE RESULTADOS

Del análisis de los datos y gráficas realizadas para fundamentar la existencia de gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja se logró determinar que el sector mayormente afectado por el fenómeno gentrificación relacionado con la construcción de obra nueva corresponde a las zonas 1 y 2 como se indica en el mapa siguiente.



**MAPA DE CENTRO HISTÓRICO CON MAYOR CAPACIDAD HOTELERA Y SERVICIOS**



**Mapa 3.11 CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA: EQUIPAMIENTOS**  
 Fuente: Prospectiva y proyectos. IML. Elaboración: La autora

Considerando el incremento de capacidad hotelera y la concentración de servicios de gestión y administrativos presentes en el Centro Histórico y en relación a la zonificación efectuada para el estudio, se puede determinar que las zonas mayormente afectadas son la Zona 1 y Zona 5 este factor es un indicador para deducir que estas áreas se encuentran en proceso más notorio de gentrificación con respecto a las otras zonas del Centro Histórico.

Como conclusión se puede acotar que las Zonas más afectadas por el fenómeno gentrificación que se encuentra en sus inicios en

el Centro Histórico se presenta en las **zona 1** y se dirige a la **zona 2 y zona 4** y con tendencia a ampliarse en las demás zonas circundantes.

### 3.10.2 TIPO DE GENTRIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

El tipo de gentrificación que se desarrolla en el Centro Histórico de la ciudad de Loja está relacionado con la gentrificación que se manifiesta en las ciudades latinoamericanas y corresponde a la gentrificación urbana **sin expulsión**, y se diferencia de la gentrificación de las grandes metrópolis por el hecho de no conllevar necesariamente el desplazamiento o expulsión de los residentes antiguos de las áreas afectadas. La gentrificación en el casco antiguo se muestra en su etapa inicial y abierto para dar posibilidades a futuros inversionistas interesados en generar y elevar nuevos proyectos.

Si bien es cierto la ciudad de Loja y de manera específica el centro de la urbe durante estos últimos 25 años, se ha visto de forma progresiva el cambio de ocupación de suelo por el hecho que los usos predominantes en este tiempo eran de vivienda tanto a nivel de plantas bajas como en las altas, el cambio de uso para estos años se da con mayor intensidad a nivel de plantas bajas de las edificaciones y disminuye notablemente en las plantas altas. Las viviendas de uso mixto vivienda- comercio dentro de estas actividades están las del sector intercambio, sobre todo dentro del rubro aprovisionamiento de la vivienda, siguiendo en importancia los usos del sector producción artesanal de bienes y los de producción de servicios generales, sobre todo lo que se refiere a los rubros de alimentación y servicios profesionales”.<sup>27</sup>

Los resultados obtenidos de la encuesta efectuada al Centro Histórico de la ciudad de Loja, específicamente la pregunta planteada sobre la

posibilidad de vender su bien inmueble, es un indicador que muestra que la ciudad de Loja en futuros años estará enfrentando una gentrificación sin expulsión o desplazamiento de sus habitantes originarios, más bien este fenómeno se ve orientado a desarrollarse en virtud de las actividades comerciales que tienden a reemplazar el uso residencial por el comercial, este cambio se evidencia en varios casos de forma más notable se relacionada con la construcción de edificaciones nuevas, destinadas al uso de oficinas, actividades financieras y la capacidad hotelera que se incrementa de manera notable en los últimos años en la ciudad.

Los argumentos encontrados para decir que el fenómeno de gentrificación se manifiesta en la ciudad de Loja son los siguientes: resultados obtenidos de la investigación concernientes a nuestro caso de estudio y la información recabada de encuestas e inventario de edificaciones patrimoniales como parte de Patrimonio Cultural correspondientes a los años 1986 e inventario del año 2005. Respaldo en estos datos e información tabulada se concluye que la gentrificación que se desarrolla en el Centro Histórico de la ciudad de Loja es dirigida hacia una gentrificación sin expulsión, más bien se orienta a cambio de uso de ocupación ocasionado por la renovación, rehabilitación y remodelación de las viviendas que buscan elevar el precio de arriendo y de la propiedad, para generar mejores ingresos económicos.

<sup>27</sup> Documento de Cideplan C+C Consulcentro. 1985

**3.10.3 VALORACIÓN DE LA GENTRIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

El sistema utilizado para la valoración surge de la información bibliográfica emitida por varios autores entendidos en el tema que

se han destacado en el estudio del fenómeno gentrificación, considerando los aspectos que se evidencian en nuestro medio local y otorgándoles una valoración de acuerdo a la importancia que representa en nuestro caso de análisis.

VALORACIÓN DE GENTRIFICACIÓN																				
ASPECTOS	Aspectos Positivos										Aspectos Negativos									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
Aumento de la actividad comercial y financiera.	*										*	*	*		*	*		*	*	*
Rehabilitación y restauración de edificaciones patrimoniales deterioradas.	*	*	*		*		*	*	*		*			*						
Renovación y remodelación de inmuebles.	*						*		*		*	*	*					*		
Incremento de edificios de oficinas, hoteles, comerciales y restaurantes de moda.	*						*				*	*	*	*		*				*
Mejora la estética de la ciudad.		*			*	*	*	*	*											
Desplazamiento de arrendatarios y del comercio actual.				*								*		*						
Cambios de uso de ocupación de suelo.	*											*	*	*	*	*	*	*	*	*
Perdida de edificaciones Patrimoniales.											*	*		*	*					*
Elevación del costo de alquiler de viviendas y locales para comercio.												*		*				*		

**Cuadro. 3.45**  
Fuente: La autora

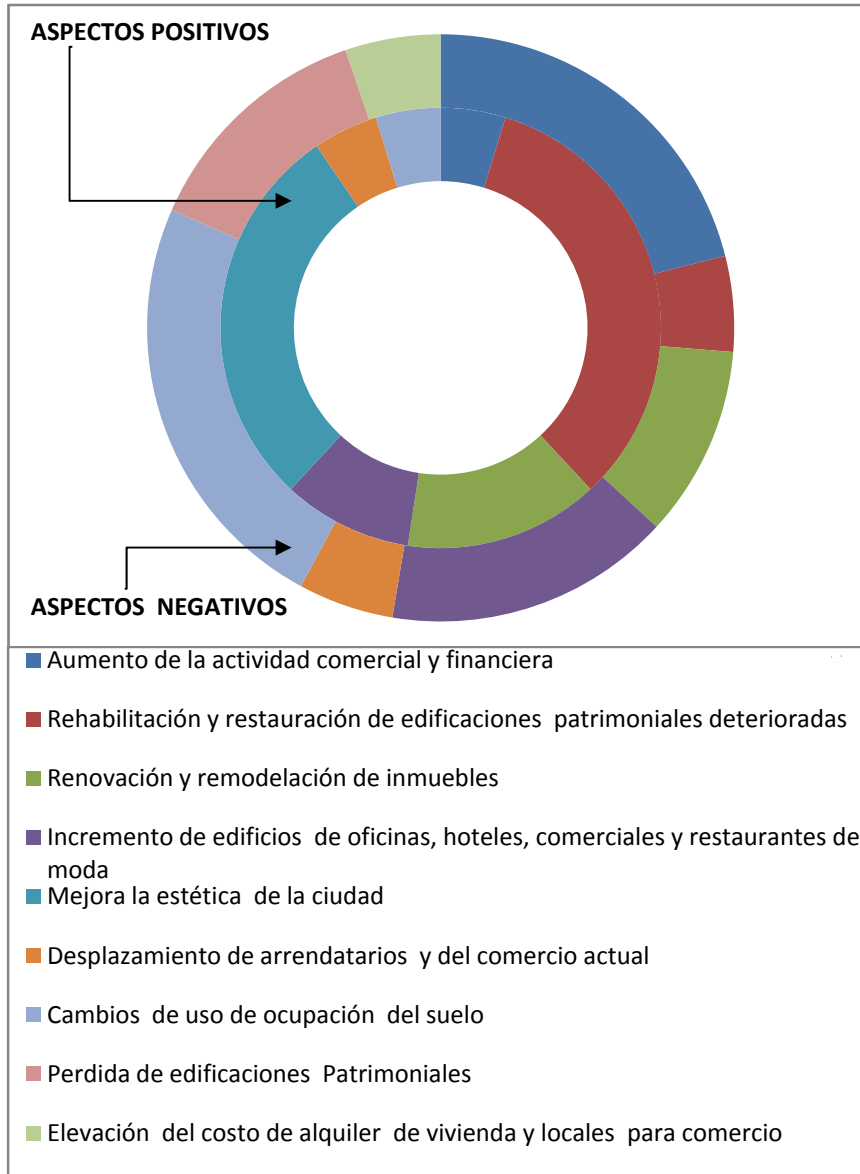
**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

<b>POSITIVO</b>		<b>NEGATIVO</b>	
<b>1</b>	Mejora el crecimiento económico.	-1	Desplazamiento del uso residencial por el comercial.
<b>2</b>	Recupera la identidad de los distintos sectores con intervenciones adecuadas según sus características.	-2	Desplazamiento de los pequeños comercios tradicionales de los centros urbanos.
<b>3</b>	Promueve la “residencialización” a través de la reconversión del patrimonio construido.	-3	Ocasiona mayor circulación vehicular con elevados niveles de congestión.
<b>4</b>	Aporta a la descentralización de actividades comerciales, administrativas y de gestión.	-4	Disminución del uso de vivienda por el de comercio y el de servicio.
<b>5</b>	Fortalece la estructura social y física.	-5	Aumenta la contaminación ambiental.
<b>6</b>	Respeto la normativa estipulada por la Municipalidad.	-6	Genera concentración de actividades en el centro urbano.
<b>7</b>	Impulsa el desarrollo turístico del sector.	-7	Crecimiento desordenado y deterioro urbano.
<b>8</b>	Recupera las estructuras de valor histórico-arquitectónico.	-8	Modificación de tipología y morfología de edificaciones.
<b>9</b>	Ayuda a mejorar la imagen de la ciudad.	-9	Incumplimiento de normativa estipulada para el sector.
<b>10</b>	Determina crecimiento ordenado de la ciudad.	-10	Altera las condiciones físico espaciales del sector de estudio.

Del análisis respectivo de aspectos y parámetros de valoración que determinan la gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, se puede determinar que el fenómeno de gentrificación evidenciado en el casco antiguo, trae repercusiones negativas pues la transformación urbana ocasionada, se relaciona con los cambios de uso de suelo, incremento de nuevos edificios lo que acentúan aun más el problema de concentración de actividades, comercio y servicio

en el centro urbano, ante esta problemática es urgente la propuesta de utilización de correctas estrategias urbanas orientadas a guiar de forma ordenada el desarrollo del Centro Histórico.

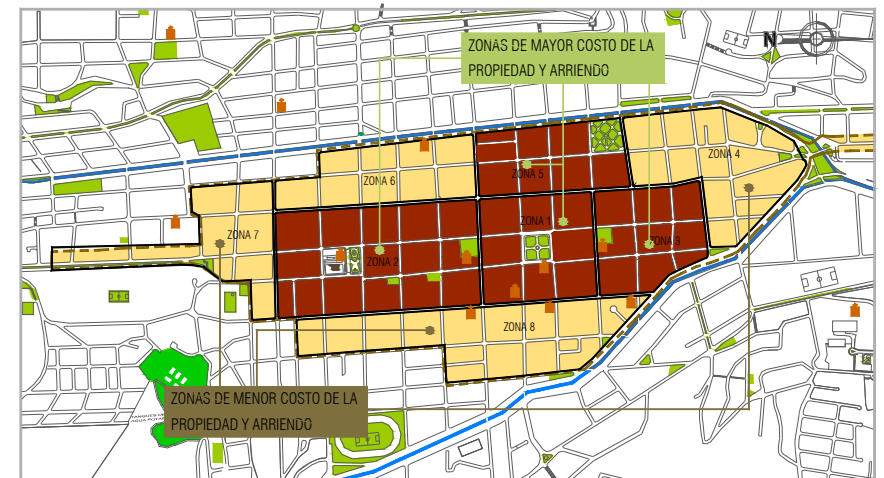
**GRÁFICA DE VALORACIÓN DE GENTRIFICACIÓN**



**Fig. 1.25 Gráfico de Valoración de Gentrificación**  
 Fuente: Análisis del Centro Histórico de la ciudad de Loja – Elab. La autora



**Foto. 3.22 Edificación nueva**    **Foto. 3.23 Renovación**    **Foto. 3.24 Restauración**  
 Fuente: Centro Histórico -IML    Fuente: Centro Histórico -IML    Fuente: Centro Histórico



**Mapa 3.12 CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**  
**COSTO DE ARRIENDO -PROPIEDAD**  
 Fuente: Prospectiva y proyectos. IML. Elaboración: La autora

*ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA*

## **CAPÍTULO IV**

**PROSPECTIVA DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN  
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA Y  
PROPUESTA DE ESTRATEGIAS URBANAS**

## CAPITULO IV

### 4.1 PROSPECTIVA DE LA GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA

La necesidad de realizar una proyección en el ámbito urbano del Centro Histórico de la ciudad de Loja en base a los aspectos del fenómeno gentrificación, enfocado a conocer como sería el desarrollo urbano en un futuro, si se continua con la inadecuada localización de actividades y cambios de usos que progresivamente van adoptando y de tal forma generando el aumento del número de edificaciones y edificios nuevos o incorporándose en el centro urbano de la ciudad, estos factores conjuntamente con la mal concebida idea de desarrollo tienden a incorporarse en sectores que se encuentran ya saturados o no aptos para estas actividades y usos, ante esta problemática presente se pretende plantear estrategias de zonificación urbana, para inducir a un desarrollo equilibrado conjuntamente con el adecuado cumplimiento de la normativa y reglamentación pertinente para dicha área de estudio.

La proyección futura se basa en relación a la información obtenida de diversas fuentes como Ilustre Municipio de Loja por medio de planos, fichas inventariadas de edificaciones, datos históricos de la ciudad de Loja, información recabada de investigación de campo a través de encuestas dirigidas a las personas inmersas en el área de análisis. El objetivo de esta proyección está dirigido a orientar futuros proyectos de desarrollo urbano a realizarse en el Casco Antiguo y para mitigar los efectos del fenómeno gentrificación.

Como resultado del proceso de investigación, análisis y diagnóstico de la problemática físico urbana del Centro Histórico relacionada con la influencia de gentrificación se puede determinar las siguientes

tendencias de crecimiento que posiblemente adoptara la ciudad, según el desarrollo de las siguientes variables:

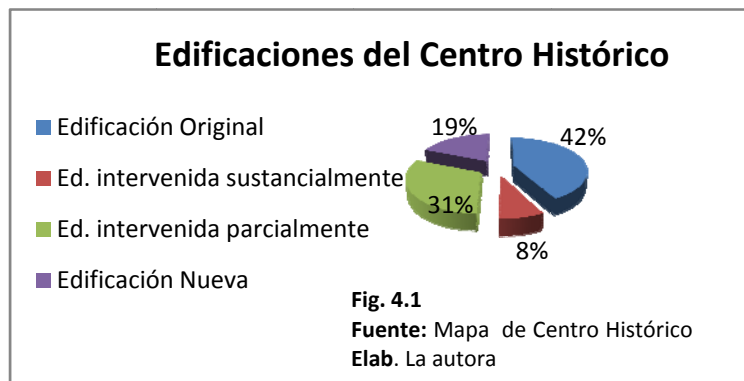
#### 4.1.1 PROSPECTIVA POR TENDENCIAS DE FACTORES

Para la realización de la proyección física, objetivo de nuestra investigación y análisis utilizaremos la proyección del comportamiento de variables claves sobre, crecimiento de población, incremento de edificaciones nuevas, cambios de ocupación de suelo, valor de arriendo. La proyección permitirá contemplar los distintos escenarios de comportamiento de los factores más importantes vinculados con la gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja y además ayudara a identificar las consecuencias que podrían ocasionar si no se ponen en marcha acciones y estrategias que conlleven a un desarrollo ordenado y progresivo. A continuación se pretende dar una aproximación sobre cuál será la situación física de la ciudad basados en el escenario tendencial en un horizonte de tiempo de 10 años, considerando la situación crítica que podría conllevar si no se toman medidas correctivas de control y planeación de desarrollo urbano.

#### a) REEMPLAZO DE INMUEBLES PATRIMONIALES POR EDIFICACIONES NUEVAS.

Las primeras manifestaciones de gentrificación urbana que se presenta en el casco antiguo de la ciudad, está relacionado con la tendencia a reemplazar las edificaciones deterioradas y en mal estado de conservación por edificaciones nuevas, en algunos casos estas modificaciones son ocasionadas por el cambio del propietario que involucra también el cambio de uso residencial por el comercio y servicios (financieros, administrativos, consumo, médicos y profesionales, culturales ,educación), a través del desarrollo de

grandes edificaciones de tipo comercial, administrativo, oficinas, etc. motivados por el deseo de generar mejores plusvalías del suelo urbano.



La gráfica anterior representa los porcentajes de evolución del reemplazo de las edificaciones inventariadas como patrimonio edificado, siendo el 19% el cambio irreparable ocasionado por la obra nueva que también influye en el cambio de uso de ocupación de suelo en el sector hacia las otras edificaciones colindantes.

Considerando la tendencia de incremento de edificaciones Nuevas en el Centro Histórico se puede decir que en los próximos 10 años, el patrimonio arquitectónico irá perdiendo de forma progresiva edificaciones, esta transformación del casco antiguo se relaciona de forma directa con la idea de los propietarios de proyectar y construir edificaciones departamentales, administrativas de servicios con la finalidad de aprovechar los grandes beneficios que representa la centralidad urbana. Este incremento descontrolado de las edificaciones que sobrepasan los cuatro pisos atraerán mayor concentración de población y usos urbanos y la demanda urgente de mejores servicios con la consiguiente congestión vehicular y

deteriorando la calidad de vida de las personas que cohabitan en este sector de la ciudad.

**b) CAMBIO DE OCUPACIÓN DE SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO**

La ocupación del suelo urbano constituye un proceso, el mismo que bajo una óptima ordenación controlada y zonificación planificada favorecerá la distribución de las diversas actividades. Para poder tener una idea prospectiva con respecto a este aspecto se ha considerado comparar los cambios de uso de suelo de acuerdo al registro de inventario de las edificaciones catalogadas como patrimonio.

Ocupación del suelo en el Centro Histórico	
Inventario	Cambio de Uso
Inventario del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja (1986)	El uso de suelo predominante para este año en las edificaciones inventariadas es el de vivienda. Los cambios de uso de vivienda a otro se da a nivel de plantas bajas, la mayor intensidad de usos diferentes se relacionan dentro del sector de intercambio dentro del rubro aprovisionamiento siguiendo en importancia los usos del sector producción artesanal de bienes y los de producción de servicios generales, sobre todo lo que se refiere a los rubros de alimentación y servicios profesionales.
Inventario año 2005	Para este año la ocupación del suelo de los inmuebles se dirige a actividades comerciales, disminuyendo el uso residencial y se desarrolla diversidad de actividades económicas y de intercambio.

Usos actuales	En los últimos años está evolucionando de cambios de uso se ha ido manejando dirigida a continuar con actividades de uso comercial y de actividades de intercambio ocasionados por los beneficios que representa la centralidad urbana, ocasionando el reemplazo del uso residencial por el de comercio dirigido a satisfacer las nuevas exigencias de la sociedad actual.
---------------	--

**Cuadro 4.3**

Fuente: La autora

Otro factor determinante que influye en el cambio de uso de los inmuebles en el Centro Histórico, está relacionado con el cambio de propietarios, pues ellos buscan recompensar su inversión con la edificación de nuevos edificios que propicien mejor rentabilidad económica y recuperar la inversión por la compra del bien inmueble.

<b>Viviendas de inventario del Centro Histórico (2005)</b>	
<b>Total de viviendas tabuladas: 309</b>	
<b>Nuevo Propietario</b>	42%
<b>Antiguo Propietario</b>	35%
<b>Herederos</b>	23%

**Cuadro 4.2**

Fuente: Fichas de Centro Histórico Elab. La autora

Respecto a la tabla anterior sobre los cambios de uso de suelo, se puede inducir que en el futuro el Centro Histórico de la ciudad de Loja, terminará por convertirse en un área sobresaturada de actividades

comerciales, de gestión, administrativas extendiendo aun más los problemas como congestión vehicular, alteración de morfología y tipología arquitectónica, modificación del perfil urbano y con problemas de contaminación ambiental etc.

### c) RESIDENCIA DE PROPIETARIOS DE EDIFICACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO

Considerando los porcentajes resultantes en la etapa de análisis con respecto al lugar habitual de residencia de los propietarios de inmuebles del Centro Histórico de la ciudad de Loja, se puede deducir que la tendencia a abandonar el casco antiguo con uso residencial se encuentra en equilibrio con respecto a las habitantes que si conviven en él, de acuerdo a datos obtenidos de información recabada de la encuesta pertinente para este estudio, se tiene que el 61.12% de los propietarios residen en este sector de la ciudad mientras el 33.25% se ha trasladado hacia otros sectores de la ciudad y en un 5.62% se localizan en otras provincias del país. Este tipo de desplazamiento por cierto voluntario ocasionado por el deseo de convivir en un sector que ofrece mejores posibilidades de calidad ambiental y por el interés de ganar los mayores réditos posibles de su bien inmueble debido a su ubicación favorecida para estos fines.

<b>Residencia de Propietarios de inmuebles en el Centro Histórico</b>	
<b>En el Centro Histórico</b>	61.125 %
<b>En otro Lugar de la ciudad</b>	33.25 %
<b>En otra provincia</b>	5.62 %

**Cuadro 4.3**

Fuente: La autora- encuesta aplicada

Respecto a la tabla anterior se puede deducir que el **38.87 %** de los propietarios de inmuebles del Centro Histórico no residen en el mismo, pues estas personas utilizan sus viviendas para uso exclusivo de alquiler, con la finalidad de generar ingresos rentables. Este factor social posee tendencia a incrementarse en años futuros ante los lucrosos beneficios económicos que producen, motivan a deducir que el núcleo histórico urbano en unos 10 años posteriores llegará a

incorporar más familias que utilicen sus inmuebles únicamente para usos de alquiler ocasionando alteración en el carácter residencial de estas áreas urbanas.

**4.1.2 PROSPECTIVA DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

PROSPECTIVA DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA			
Horizonte de tiempo 10 años			
DIMENSIÓN	VARIABLE CLAVE	ESCENARIO TENDENCIAL	ESCENARIO ALTERNATIVO
POLÍTICA	Administración	Poco control y cumplimiento de la normativa estipulada para el sector.	Regulación de normativa y reglamento urbano y estricto cumplimiento por parte de la Municipalidad. Desarrollo de planes de descentralización por parte del Ilustre Municipio de Loja como órgano administrativo del desarrollo urbano de la ciudad.
ARQUITECTÓNICA	Reemplazo de inmuebles	Incremento de nuevos edificios de oficinas, administrativos, financieras y comerciales en forma desordenada ocasionando la pérdida irreparable de edificaciones Patrimoniales.	Plan de protección y conservación de la estructura física del área de Centro Histórico para mantener sus valores patrimoniales. Establecer características de ocupación de suelo considerando su tendencia de usos. Descentralización de departamentos de gestión y administración.
URBANO	Cambio de Ocupación de suelo	Sustitución del uso residencial de los inmuebles por el comercial y desplazamiento del comercio tradicional por nuevas actividades comerciales más rentables. Centralismo administrativo, de gestión y de intercambio en el Centro Histórico.	Regulación del uso y ocupación del suelo urbano del casco antiguo. Plan de control y ordenamiento de usos específicos para determinadas zonas de estudio considerando su tendencia. Recuperar la identidad de los distintos sectores con intervenciones adecuadas según sus características.

URBANO	Equipamientos	Incremento de equipamiento de salud, hotelero y financiero.	Restringir el incremento de equipamientos de tipo hotelero, financiero, de salud en áreas saturadas del casco antiguo.
SOCIAL	Población	Disminución de la población original residente en el Centro Histórico.	Promover el uso residencial de los inmuebles del Centro Histórico. Fortalecer la estructura social fomentando el desarrollo integrado de funciones residenciales con áreas de trabajo, comercio y ocio.
	Residencia de propietarios.	Aumento de edificaciones destinadas exclusivamente a uso de alquiler por el interés de obtener mayores ingresos.	Equilibrar el uso residencial con el uso comercial.
	Vivienda	Disminución y desaparición de viviendas residenciales. Deterioro de la calidad urbana y ambiental.	Emprender planes para incentivar el uso de vivienda a fin de garantizar la vida de la zona.
ECONÓMICO	Costo de Suelo y arriendo	Demanda de la construcción inmobiliaria. Aumento progresivo del precio de suelo y arriendo.	Incorporar actividades comerciales, administrativas y de gestión en áreas urbanas fuera del límite del Centro Histórico para crear nuevas centralidades.

**Cuadro 4.4** Prospectiva del proceso de Gentrificación en el Centro Histórico

Fuente: La autora

### 4.3 PROPUESTA

El estudio del proceso de gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja y sus repercusiones determinadas han conducido a plantear ciertas estrategias, que tienen como finalidad proponer el desarrollo ordenado de la ciudad. La propuesta se inclinara a brindar alternativas a los aspectos determinados en la etapa de análisis y diagnóstico, para disminuir y contrarrestar las tendencias negativas que ocasiona y que podrían incrementarse si no se toman medidas correctivas para prevenir futuros problemas, por tanto el objetivo del proyecto de estudio es orientar hacia el desarrollo ordenado y organizado ante la manifestación de los factores que determinan la gentrificación en nuestra ciudad. Para el planteamiento de la propuesta se trabajará con Estrategias enmarcadas dentro del Ámbito Legal correspondiente a normativas y reglamentación y en el Ámbito Urbano-Arquitectónico por ser estos dos aspectos en los que se incursionara para el desarrollo de la propuesta.

#### PROPUESTA: ÁMBITO LEGAL

En lo concerniente al ámbito legal se proponen determinados artículos con el objeto de coadyuvar a la protección y habitabilidad de los inmuebles patrimoniales del Centro Histórico de la ciudad de Loja y se plantean las siguientes ordenanzas:

Propuesta dentro de : **MODALIDADES DE PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE CENTRO HISTÓRICO DE LOS TRABAJOS Y TIPOS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES MONUMENTALES DEL CENTRO HISTÓRICO**

- **Ordenanza de uso de ocupación especial para edificaciones Patrimoniales en el Centro Histórico de la ciudad de Loja.**

**ART.** Ordenanza de uso de ocupación para edificaciones catalogadas como patrimonio arquitectónico del Centro Histórico de la ciudad de Loja, se permite además del uso residencial de los inmuebles el uso especial

destinado a actividades tendientes a incrementar el turismo entre estas alternativas se tiene: permitir el acondicionamiento de uso exclusivo para, residencias, posadas, bares, cafés y demás actividades que contribuyan a fomentar el turismo de nuestro patrimonio Urbano, considerando que las modificaciones a realizarse no signifiquen las siguientes alteraciones:

- De la tipología distributiva. Localización de bloques de escaleras, afectación de galerías corredores exteriores, patios, muros.
- La estructura soportante, muros columnas, pilares.
- Fachadas o entrepisos existentes
- Elementos de la edificación, molduras, forjados, pasamanos, columnas.

**ART.** Uso restringido de ocupación del suelo en el Centro Histórico, para el emplazamiento de edificaciones destinadas a usos de oficinas – hoteles- edificios residenciales – financiero pero se permite su emplazamiento de acuerdo a la normativa planteada en la propuesta de uso de ocupación del Centro Histórico de la ciudad de Loja.

#### DE LOS ESTÍMULOS E INCENTIVOS

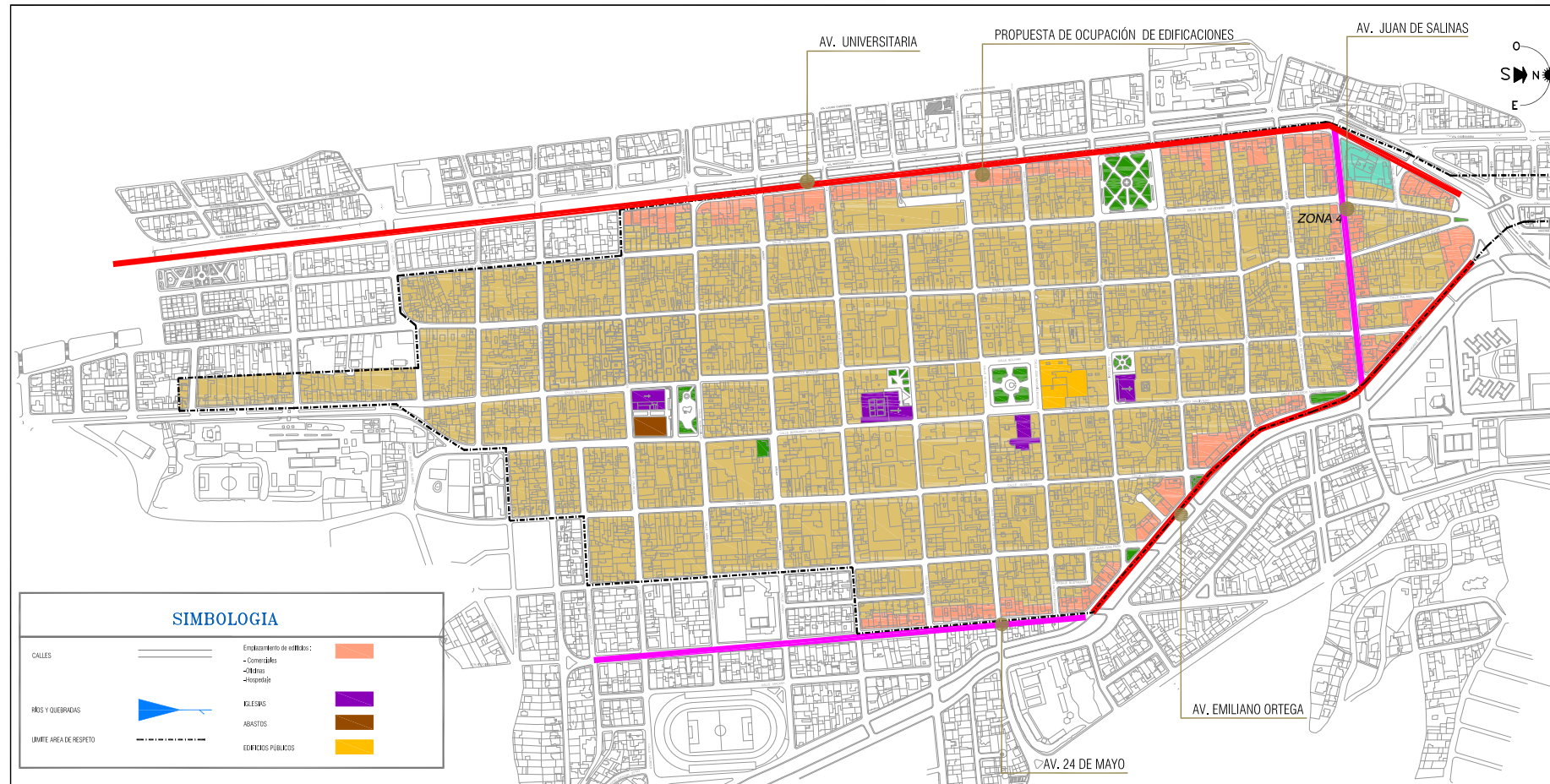
**ART.** Incentivos económicos y exenciones para los propietarios de edificaciones del Centro Histórico que generen actividades artesanales y tradicionales que fomenten la riqueza cultural del Centro Histórico de la ciudad de Loja.

#### DE LAS INFRACCIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO

**ART.** Sancionar a los propietarios de inmuebles patrimoniales con multas cuantiosas en todos los casos de abandono, desocupación y ausencia de mantenimiento de edificaciones con características tradicionales e históricas que representen importancia para nuestra ciudad.

ESTRATEGIA 1

Normar usos específicos de ocupación de suelo para el emplazamiento de nuevas edificaciones en las avenidas que forman parte del Centro Histórico de la ciudad de Loja.



Para el desarrollo de esta estrategia se propone mantener las alturas establecidas para el emplazamiento de edificaciones en las avenidas de acuerdo con el POUL. La propuesta de ocupación de edificaciones que se emplacen en las avenidas serán de uso exclusivo para edificios -residenciales -oficinas -hospedaje - financiero y edificios mixtos (comercio - residenciales) con la finalidad de facilitar la movilidad y reducir la congestión en el Núcleo Histórico.

USOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DE EDIFICACIONES MAYORES DE TRES PISOS

COMERCIO - OFICINAS - HOSPEDAJE



Av. Universitaria



Av. Juan de Salinas



Av. Emilliano Ortega



Av. 24 de Mayo

MANTENER : NORMATIVA PARA LOS SECTORES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA SEGÚN POUL 2008

PARROQUIA DEL SAGRARIO			
ZONA	1		
SECTOR	1	3	2
SUB SECTOR			
SUPERFICIE TOTAL(ha)	29.69	44.58	14.04
SUPERFICIE NETA (ha)	20.05	33.29	7.98
USO PRINCIPAL:	700	700	700
USOS COMPLEMENTARIOS:	900	900	900
	360	360	340 370
	340 370	340 370	340 370
	400	400	400
	520	520	520
	600	600	600
TIPO DE VIVIENDA	(B)	(B)	(B)
DENSIDAD BRUTA (Hbt/ha.)	200	180	200
DENSIDAD NETA (Hbt/ha.)	300	240	350
C.O.S. MÁXIMO (%)	80%	80%	80%
C.U.S. MÁXIMO (%)	240%	240%	240%
N. PISOS MÁXIMO	3	3	3
TIPO DE IMPLANTACIÓN	II	II	II
RETIRO POSTERIOR MÍNIMO (ml)	4	4	4
OBSERVACIONES ESPECIALES	(a) (b) (c) (d) (l)	(b) (c) (l)	(a) (e) (l) (m)

PARR. DE SAN SEBASTIÁN	
ZONA	2
SECTOR	1
SUB SECTOR	
SUPERFICIE TOTAL(ha)	23.32
SUPERFICIE NETA (ha)	17.83
USO PRINCIPAL:	700
USOS COMPLEMENTARIOS:	200
	360
	370
	400
	500
	600
	900
TIPO DE VIVIENDA	(B)
DENSIDAD BRUTA (Hbt/ha.)	180
DENSIDAD NETA (Hbt/ha.)	240
C.O.S. MÁXIMO (%)	80%
C.U.S. MÁXIMO (%)	240%
N. PISOS MÁXIMO	3
TIPO DE IMPLANTACIÓN	II
RETIRO POSTERIOR MÍNIMO (ml)	4
OBSERVACIONES ESPECIALES	(k) (l)

OBSERVACIONES GENERALES:

SIMBOLOGIA

TIPO DE VIVIENDA

U = UNIFAMILIAR  
B = BIFAMILIAR  
M = MULTIFAMILIAR

Hbt = Habitante  
Ha = Hectárea

TIPO DE IMPLANTACIÓN

II Continúa sin retiro frontal

USOS ASIGNADOS

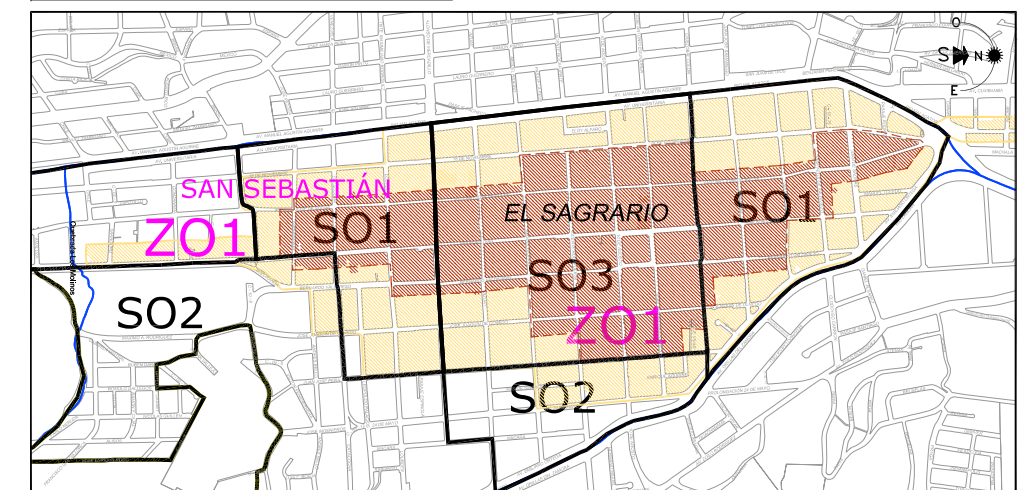
- 200 PRODUCCIÓN DE BIENES (ARTESANALES) COMPATIBLES A LA VIVIENDA
- 320 FINANCIERO
- 340 TRANSPORTE Y COMUNICACION
- 360 ALIMENTACION
- 370 SERVICIOS PROFESIONALES
- 400 SERVICIOS PERSONALES AFINES A LA VIV.
- 500 INTERCAMBIO
- 600 EQUIPAMIENTO COMUNAL
- 700 VIVIENDA
- 900 GESTION

NORMATIVA ESPECIAL:

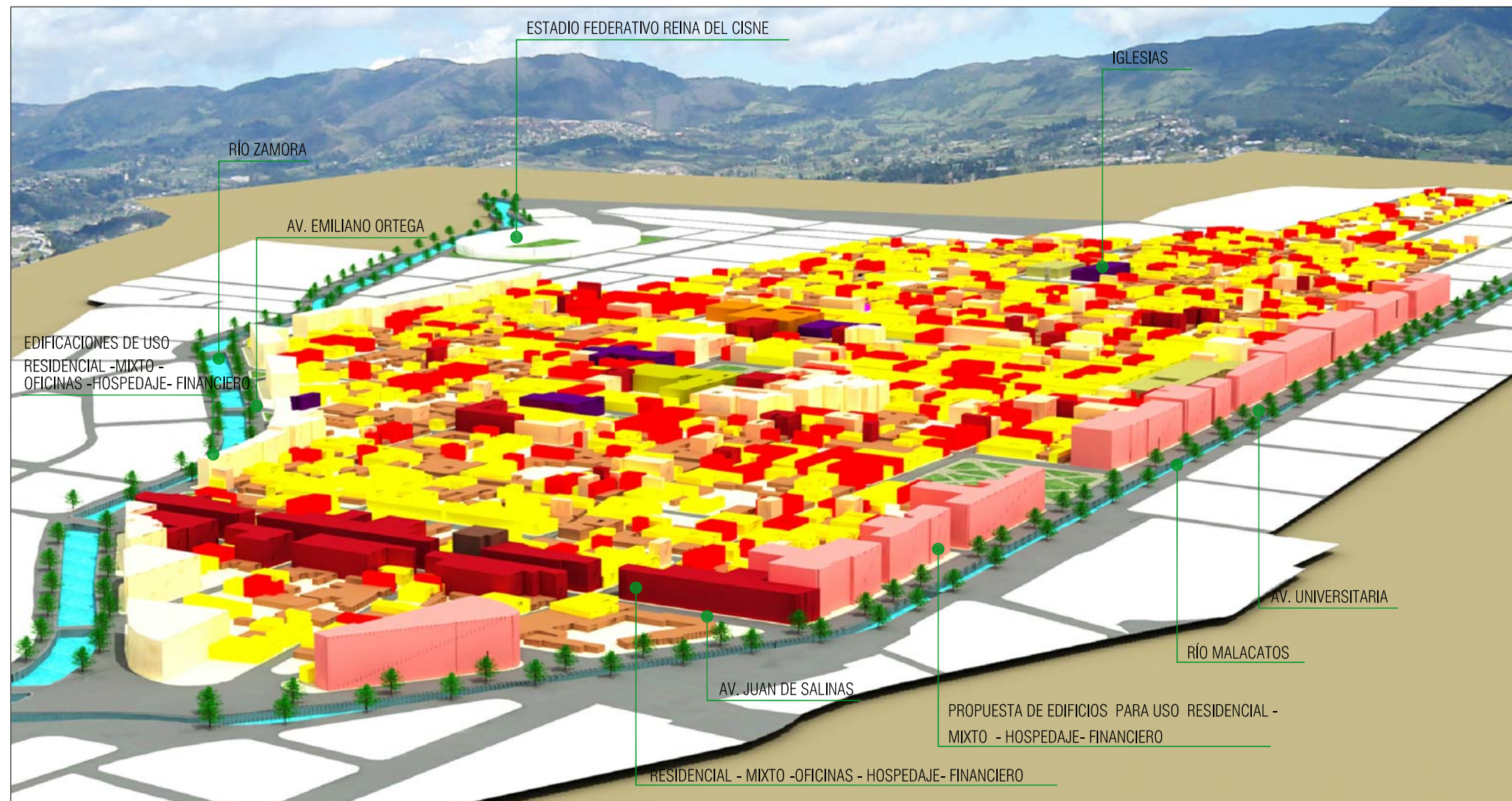
- (a) Los predios con frente a la Avda. Emilliano Ortega:  
lote min: 400 m2  
frente min: 16 m  
n. pisos max: 6 pisos  
retiro frontal: 5 m  
implantación: hasta el 3. piso igual al sector correspondiente y a partir del 3. piso aislada  
**PROPUESTA: USO ESPECIAL** edificios de oficinas -hospedaje financieros -residenciales - edificios mixtos 40% comercio 60% residencial
- (b) Los predios con frente a la Avda. Universitaria hasta la Avda. Gobernacion de Malinas:  
lote min: 500 m2  
frente min: 20 m  
n. pisos max: 8 pisos  
implantación: hasta el 3. piso igual al sector correspondiente y a partir del 3. piso aislada  
**PROPUESTA: USO ESPECIAL** edificios de oficinas -hospedaje financieros -residenciales - edificios mixtos 40% comercio 60% residencial
- (c) Los predios con frente a la calle 18 de noviembre entre el puente bolivar y la Avda. Gobernacion de Malinas:  
lote min: 400 m2  
frente min: 16 m  
n. pisos max: 5 pisos  
implantación: continua en línea de fabrica e/ Puente Bolivar y calle Lourdes, y continua con retiro frontal= 4.00m e/ calle Lourdes y Hetchos  
implantación: hasta el 3. piso igual al sector correspondiente y a partir del 3. piso aislada
- (d) Los predios con frente a la calle Juan de Salinas:  
lote min: 400 m2  
frente min: 16 m  
n. pisos max: 5 pisos  
implantación: hasta el 3. piso igual al sector correspondiente y a partir del 3. piso aislada  
**PROPUESTA: USO ESPECIAL** edificios de oficinas -hospedaje financieros -residenciales - edificios mixtos 40% comercio 60% residencial
- (e) Los predios con frente a la Avda. 24 de mayo:  
lote min: 400 m2  
frente min: 16 m  
n. pisos max: 6 pisos  
implantación: continua con retiro frontal= 5.00m e/ Rocafuerte y Leopoldo Palacios y en línea de fabrica e/ Avda Emilliano Ortega y Rocafuerte  
implantación: hasta el 3. piso igual al sector correspondiente y a partir del 3. piso aislada  
**PROPUESTA: USO ESPECIAL** edificios de oficinas -hospedaje financieros -residenciales - edificios mixtos 40% comercio 60% residencial
- (l) Los predios con frente a la calle Juan Jose Peña en el tramo e/ Jose A. Eguiguren y Avda. Emilliano Ortega:  
Implantacion continua con retiro frontal: 3 m
- (m) Los predios hacia el oriente con frente a la calle Juan Jose Peña en el tramo e/ Miguel Rofrio y Azuay:  
Implantacion continua con retiro frontal: 3 m

- (k) Los predios con frente a la Avda. Universitaria:  
lote min: 500 m2  
frente min: 20 m  
n. pisos max: 8 pisos  
implantación: continua en línea de fabrica implandación: hasta el 3. piso igual al sector correspondiente y a partir del 3. piso aislada  
**PROPUESTA: USO ESPECIAL** edificios de oficinas -hospedaje financieros -residenciales - edificios mixtos 40% comercio 60% residencial

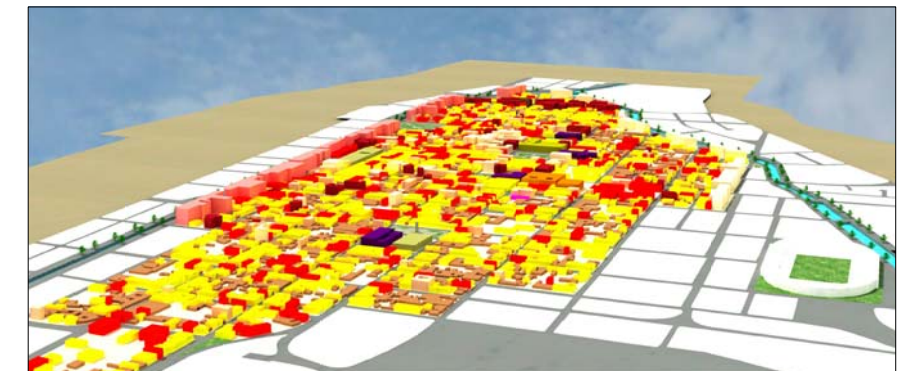
SECTORES DEL CENTRO HISTÓRICO



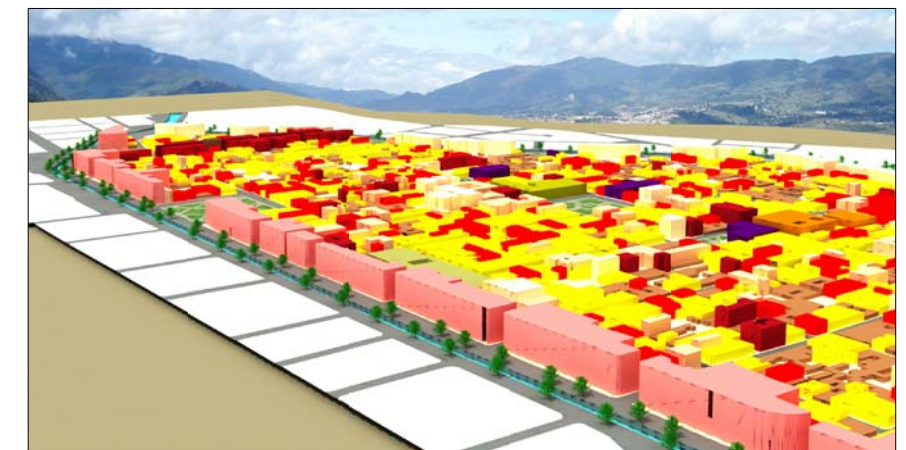
**EMPLAZAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**



**ViSTA DE EDIFICACIONES DEL CENTRO HISTÓRICO**



**ViSTA SUR DEL CENTRO HISTÓRICO**



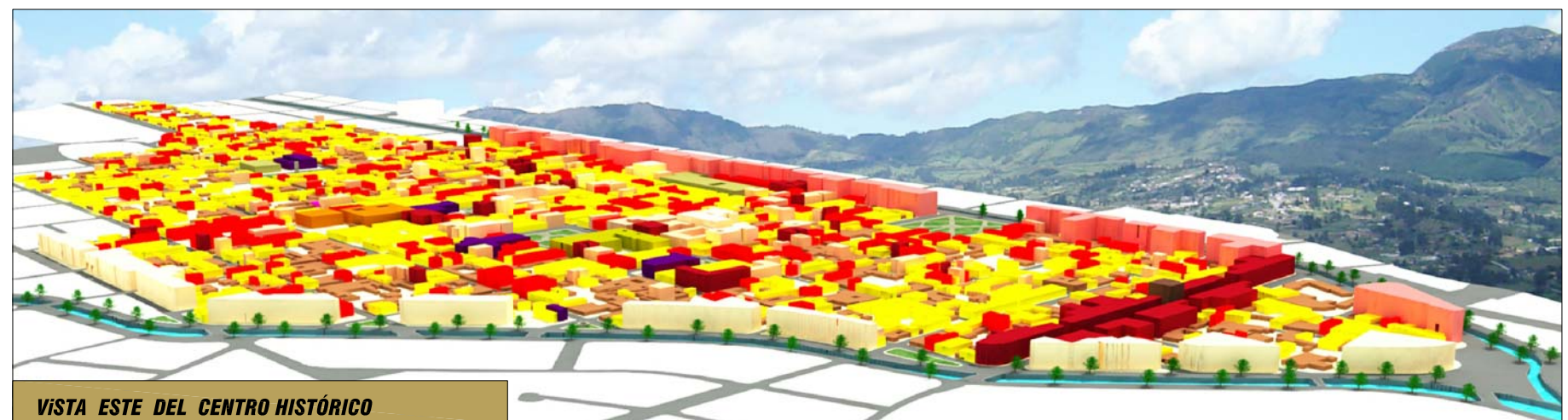
**ViSTA OESTE DEL CENTRO HISTÓRICO**

- EDIFICACIONES DE 8 PISOS
- EDIFICACIONES DE 7 PISOS
- EDIFICACIONES DE 6 PISOS
- EDIFICACIONES DE 5 PISOS
- EDIFICACIONES DE 4 PISOS
- EDIFICACIONES DE 3 PISOS
- EDIFICACIONES DE 2 PISOS
- EDIFICACIONES DE 1 PISO

**PROPUESTA:**

La propuesta urbana consiste en normar el uso de las edificaciones que se emplacen en los bordes del Centro Histórico exclusivamente en las avenidas: Universitaria - Emiliano Ortega - Juan de Salinas y 24 de Mayo .

Se propone el uso de ocupación de manera estricta para uso - RESIDENCIAL- MIXTO (comercio- residencial) OFICINAS-HOSPEDAJE Y FINANCIERO aprovechado las ventajas de las avenidas de tal forma que no alteren las actividades que se desarrollan en el núcleo histórico.



**ViSTA ESTE DEL CENTRO HISTÓRICO**

**ESTRATEGIA 2**

Conformar polos de descentralización destinados a actividades similares a las del Centro Histórico que vinculen diferentes zonas, sectores y barrios urbanos.

Para el cumplimiento de esta estrategia dirigida a mitigar la concentración de actividades y el costo del suelo y arriendo en el Centro Histórico de la ciudad de Loja se propone lo siguiente:

- Descentralización de la estructura de gestión y administrativa municipal con la creación de sucursales de este tipo, en los nuevos polos de desarrollo parroquiales urbanos de la ciudad de Loja.
- Conexión vial de los nuevos polos de desarrollo con el Centro Histórico de la ciudad.
- Asignación de oficinas sucursales de las diferentes funciones de gestión pública de la ciudad. Incorporar equipamientos necesarios para el correcto desarrollo de los nuevos polos de desarrollo de la ciudad.
- Direccional el desarrollo de gentrificación de forma positiva en los nuevos polos de descentralización para promover el crecimiento económico.
- Reordenar la densificación del Centro Histórico con nuevos programas de vivienda popular que se conecten con los polos de descentralización.
- Planteamiento de programas de vivienda interrelacionados con los nuevos polos de desarrollo para garantizar un correcto crecimiento poblacional conjuntamente con la dotación de infraestructura básica para estos sectores de la ciudad.

El planteamiento de polos de desarrollo ha considerado relacionar su localización dentro del área competente de cada Parroquia urbana su objetivo es convertirse en núcleos atractivos que desarrollen economía y plusvalías del suelo urbano y direccionar la descentralización del centro de administración y gestión se propone incrementar 3 polos de desconcentración de actividades.

Para el planteamiento de la estrategia urbana de Polos de Descentralización se propone plantear 3 núcleos administrativos uno por cada parroquia urbana de la ciudad de Loja, además se dotará de equipamientos de comercio y salud considerando el futuro crecimiento de dichos polos que beneficiarán el desarrollo ordenado de nuestra ciudad.

- POLO 1- Parroquia El Valle Zona 02-S 07
- POLO 2- Parroquia Sucre - Zona 04 -S 04 A
- POLO 3 Parroquia San Sebastián - Zona 01 -S 03 C.

**CONFORMACIÓN DEL POLO DE DESARROLLO**

- Plaza
- Equipamiento de Administración y Gestión
- Equipamiento de Comercio
- Equipamiento de Salud (considerando su respectiva distancia de separación).

**PARROQUIAS URBANAS DE LOJA**

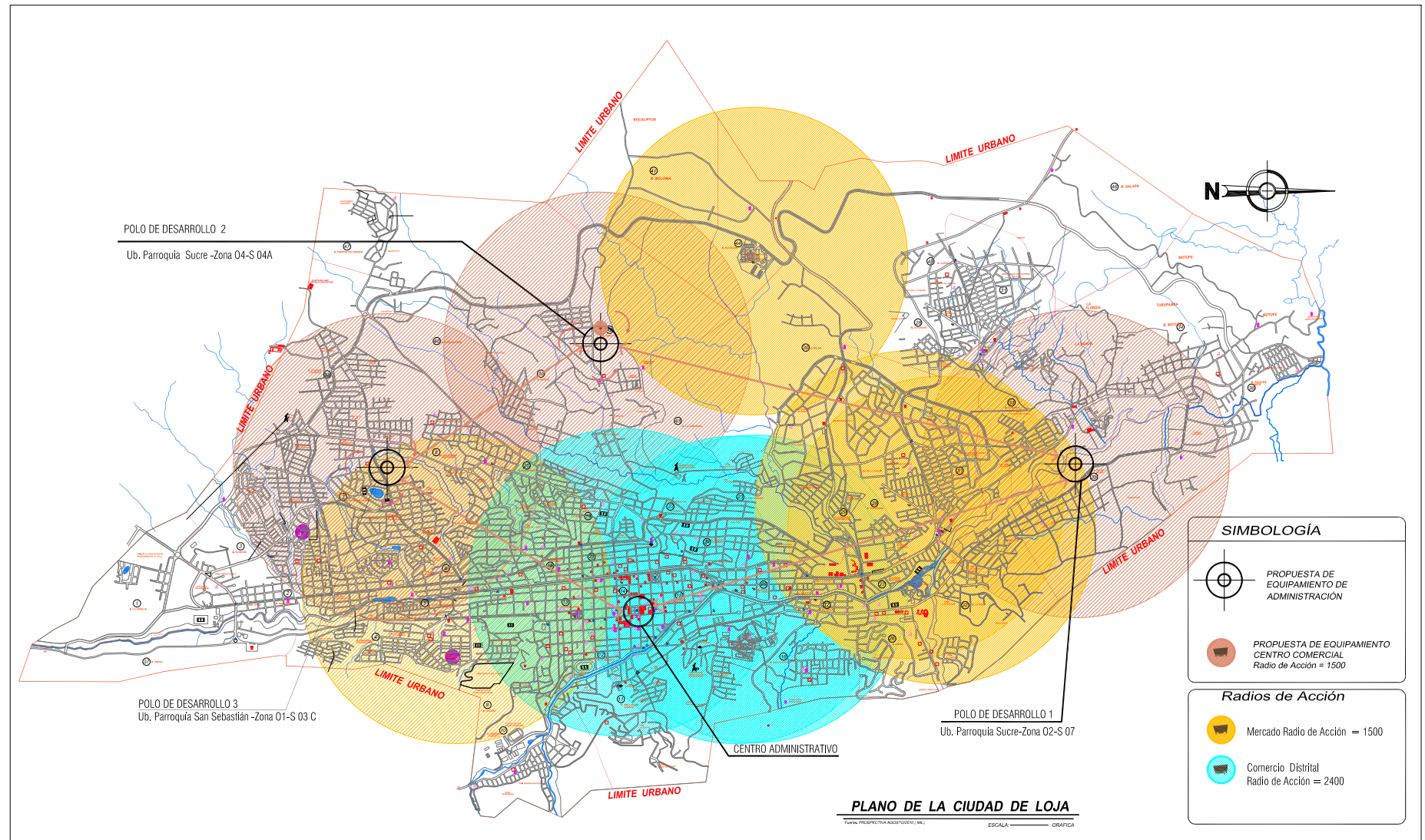


**DIRECCIONAR LA GENTRIFICACIÓN**

Se aspira a través de la conformación de los nuevos polos de desarrollo fomentar el crecimiento económico con el objeto de atraer a promotores interesados en generar plusvalía con el emplazamiento de equipamientos de carácter comercial- hospedaje- de salud entre otros necesarios para el desarrollo integral de la ciudad.

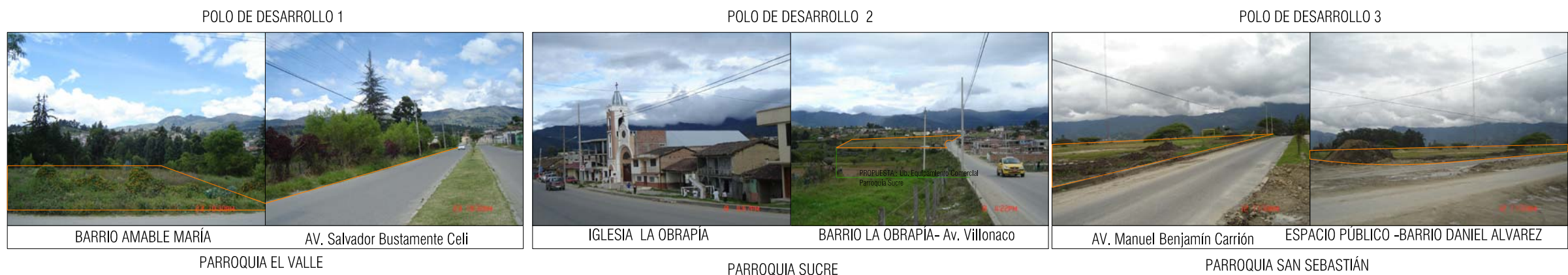
**CONFORMACIÓN DE POLOS DE DESARROLLO**

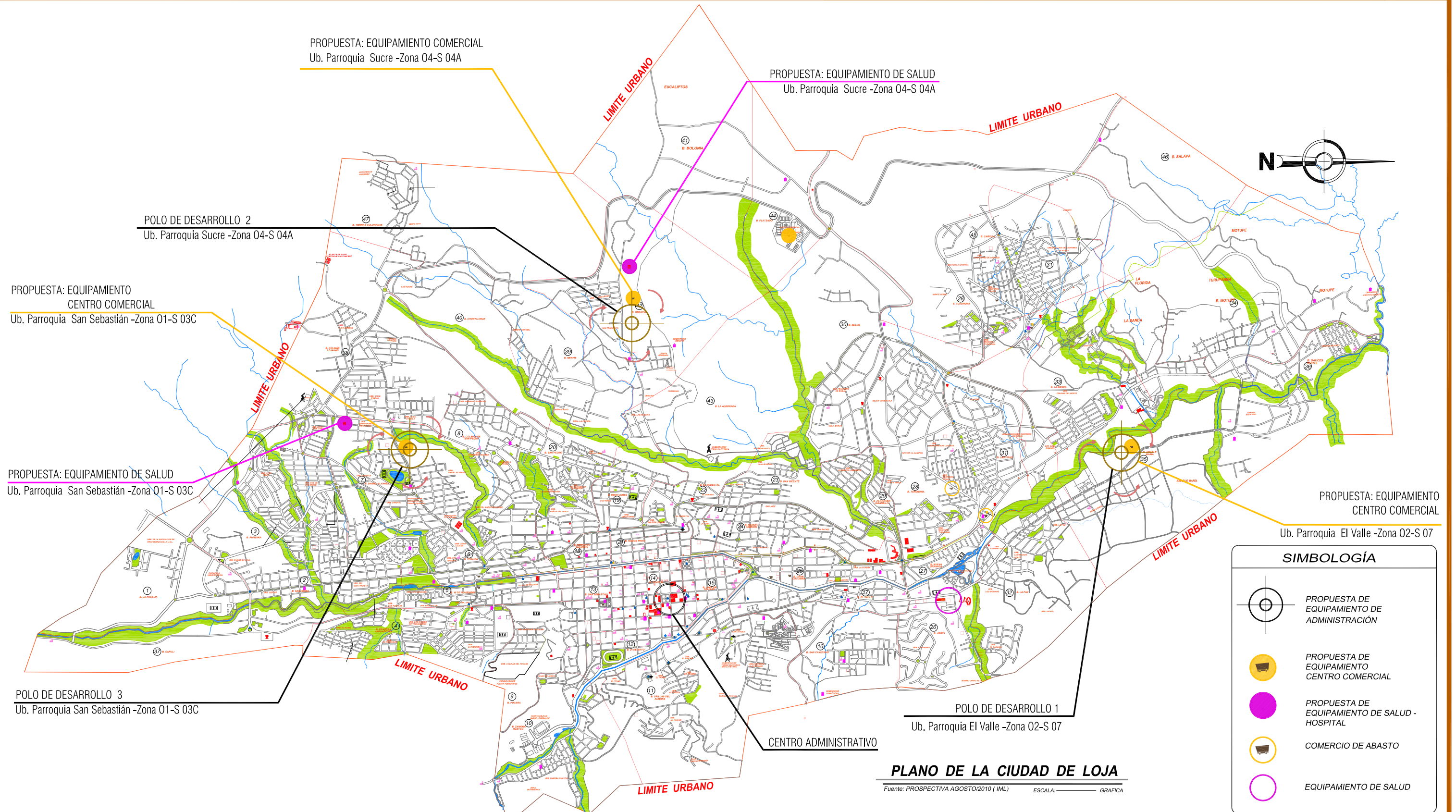
**PLAZA + ADMINISTRATIVO+ CENTRO COMERCIAL**



Respecto a los radios de cobertura de los centros comerciales y de abasto, se puede evidenciar que la parte occidental de la ciudad de Loja carece de este tipo de equipamientos que brinden servicio por tal razón se propone generar polos de desarrollo integrados por equipamiento administrativo- centro comercial y de salud para contribuir al crecimiento integral y económico de la ciudad de Loja los mismo que atraerán nuevos usos y dinámica al sector y zonas circundantes contribuyendo a evitar el desplazamiento innecesario al centro de la ciudad.

**IMAGENES DE SECTORES PARA PROPUESTA DE POLOS DE DESARROLLO**





**CONSIDERACIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE EQUIPAMENTOS**

**PLAZA:** Espacio abierto destinado a la reunión de la población para participar en eventos de interés colectivo de carácter cívico, cultural, recreativo, político y social entre otros, generalmente se localiza en el centro de la localidad, en centros o núcleos de servicios a escala de sectores y barrios urbanos.

**CENTRO COMERCIAL**

Los centros comerciales son los dinamizadores de la ciudad, sirven para aglutinar los nuevos centros de desarrollo, y se los puede asociar con otros equipamientos para obtener un espacio público y formar nuevos polos de desarrollo.

**USOS COMPATIBLES CON CENTROS COMERCIALES**

**COMPATIBLE:** equipamientos totalmente compatibles.  
-Administración Local  
-Plaza de usos Múltiples  
-Mercado Público- Farmacia  
-Agencia de correos

**COMPATIBILIDAD LIMITADA:** Puede integrarse en la misma área cuidando la necesaria separación y aislamiento entre ellos. - Espectáculos deportivos- Centros deportivos -Bibliotecas- Auditorio- Casa de Cultura-Teatros - Centro de Salud - Unidad Médica familiar - Clínica de medicina familiar

**NORMATIVA DE EQUIPAMIENTO**

- **PLAZA:** Su implementación se recomienda en localidades mayores de 5000 hab.  
- **CENTRO COMERCIAL MEDIO:** Su emplazamiento en localidades de 10 001- 50 000 hab.

**COMPROBACIÓN Y VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS****HIPÓTESIS**

“La existencia de gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, determinará factores de valor del suelo urbano y sus repercusiones en el desarrollo de la ciudad”.

**COMPROBACIÓN**

Al finalizar con el proyecto de tesis se puede demostrar que la hipótesis planteada para el desarrollo de la investigación, es acertada puesto que el fenómeno de gentrificación urbana presente en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, determina y evidencia relación directa con el costo del valor del suelo constituyéndose en un factor determinante al momento de realizar un avalúo predial de un sector barrio o zona.

- La gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de Loja denota varias repercusiones entre ellas se tiene que el desarrollo de la gentrificación influye de forma notoria en el incremento del costo del valor de la renta y de la propiedad ocasionando, la sustitución de las actividades tradicionales por otras que generan mayores ingresos económicos.
- La incorporación de nuevos equipamientos de tipo financiero, administrativo, hotelero y comercial conllevan a la especulación de los precios del suelo, y a la revalorización de los predios, provocando el interés y atracción por parte de

agentes gentrificadores como promotores privados y propietarios que buscan obtener elevadas plusvalías.

- La renovación de las edificaciones en el núcleo Histórico, influye de forma crucial en el precio de costo de los arriendos y también determina el incremento en el valor de las propiedades en relación al mejoramiento efectuado en dichos inmuebles.
- El cambio de uso en la actividad de las nuevas y antiguas edificaciones interviene en la valorización del suelo urbano, ocasionando el excesivo incremento en rentas y en los valores de los inmuebles, acrecentando la concentración y saturación de actividades en el núcleo histórico de la ciudad.
- Entre una de las consecuencias del fenómeno gentrificación está estrechamente relacionado con la renta que produce, por tanto el costo de los inmuebles y locales o viviendas de arrendamiento son valorados por el flujo de rentas que se obtienen mediante su alquiler, esto se demuestra por medio de los datos obtenidos en la encuesta aplicada al Centro Histórico, lo que determina que ciertos sectores son mayormente elevados en función de los equipamientos circundantes.

*ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA*

## **CAPÍTULO V**

**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

**CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES****5.1. CONCLUSIONES**

Después de culminar con el trabajo de investigación se ha obtenido las siguientes conclusiones:

- ✦ El Centro Histórico de la ciudad de Loja en los últimos años ha sufrido alteraciones en su perfil urbano, ocasionado por el proceso de gentrificación urbana, estrictamente concerniente con el incremento de nuevas edificaciones que sustituyen progresivamente a las edificaciones tradicionales.
- ✦ El tipo de gentrificación que se presenta en nuestro casco antiguo considerando sus características y factores que lo determinan, se puede argumentar que la gentrificación que se está manifestando en el Centro Histórico de la ciudad de la Loja corresponde a una gentrificación urbana sin expulsión con similares características a la de las ciudades Latinoamericanas pero con marcadas diferencias con relación a las grandes metrópolis por el hecho de no conllevar al desplazamiento de sus residentes antiguos.
- ✦ La gentrificación presente en nuestro núcleo antiguo se relaciona de forma exclusiva con la transformación de servicios al consumidor de uso comercial y residencial dirigidos a hacia la población de clase media.
- ✦ Las edificaciones del Centro Histórico especialmente las edificaciones patrimoniales han sido gentrificadas con

respecto a la ocupación de uso de suelo sustituyendo su uso original de vivienda por el uso comercial.

- ✦ Con respecto a la tenencia de las edificaciones Patrimoniales del Centro Histórico se puede evidenciar, que el 42% corresponde a cambio de propietarios, mientras que el 23% está en tenencia de herederos y solo el 35 % pertenece al antiguo propietario.
- ✦ El costo de arriendo más elevado corresponde a las zona 1 y zona 5 según la zonificación establecida para el estudio, de acuerdo con los datos obtenidos de la encuesta aplicada en el sector y esto es ocasionado por la fuerte demanda de los principales equipamientos de gestión, administración y edificios de carácter financiero, hotelero y de oficinas.
- ✦ Respecto a datos obtenidos de la encuesta aplicada, se obtiene que el 38.8 % de los propietarios de edificaciones del Centro Histórico de la ciudad de Loja no residen en estos inmuebles, y prefieren buscar otras alternativas para su lugar de residencia como otras ciudadelas de la ciudad y en menor cantidad prefieren vivir en otras provincias.
- ✦ La renovación, la rehabilitación y remodelación de las edificaciones en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, ocasionan la elevación del precio de arriendo y de la propiedad, causando el cambio de ocupación de uso del suelo de actividades residenciales dirigidas hacia actividades de de intercambio para generar mayores ingresos económicos.

- ✦ El tipo de desplazamiento voluntario que genera la gentrificación en nuestro Centro Antiguo está relacionado con la renovación, rehabilitación, cambio de uso y en mayor porcentaje se refiere a la terminación del contrato de arriendo que en términos mayoritarios son de 1 a 5 años.
- ✦ La gentrificación del Centro Histórico conduce a la renovación de los inmuebles lo que ocasiona el cambio de ocupación pero no de propietarios, sin embargo promueve el cambio de ocupantes en alquiler de las edificaciones renovadas.
- ✦ Considerando las repercusiones que conlleva el fenómeno gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad y basados en la valoración resultante del estudio del tema investigativo se determinó que la gentrificación posee tendencia negativa pues la transformación urbana ocasionada por este fenómeno agudiza los problemas urbanos existentes en el casco antiguo de la ciudad.

## 5.2. RECOMENDACIONES

- ✦ Para el estudio de fenómenos urbanos es necesario determinar indicadores cuantitativos y cualitativos que revelen datos que permitan identificar los cambios producidos en un determinado tiempo.
- ✦ Abordar planes de protección del patrimonio edificado del Centro Histórico de la ciudad de Loja y controlar de forma estricta el mantenimiento de estas edificaciones para prevenir

futuras pérdidas de estos inmuebles de significativo valor histórico y cultural para nuestra ciudad.

- ✦ Para el estudio de fenómenos urbanos que repercuten en un amplio sector de análisis es necesario recurrir a información de fuentes primarias como inventarios, encuestas, levantamiento de información de campo y análisis de información recabada considerando que estos fenómenos pese a tener características similares de otras ciudades tienen rasgos o signos propios que el proceso adquiere en cada ciudad o área en particular.

## BIBLIOGRAFÍA

### ✚ LIBROS

1. **CAMACHO**, Mario. Diccionario de Arquitectura y Urbanismo, Trillas. México 1998.
2. **JARAMILLO ALVARADO**, PIO. Historia de Loja y su Provincia. Cuarta Edición. Ecuador 2002
3. **LA IMAGEN URBANA EN LAS CIUDADES TURÍSTICAS CON PATRIMONIO HISTÓRICO**. Manual de protección y mejoramiento.
4. **Municipio de Loja**. Perspectivas del medio Ambiente Urbano: Geo Loja. Loja 2007.
5. Plan Ordenanza Municipal de Urbanismo, construcciones y Ornato del Cantón Loja. 2008
6. Plan de ordenamiento Urbano de la ciudad de Loja. Componente urbano.
7. **MOREJÓN**, Martínez Jorge. Ordenanza Metropolitana N° 3457. Normas de Arquitectura y Urbanismo. Ecuador, 2003.

### ✚ PÁGINAS WEB

1. <http://es.wikipedia.org/wiki/Gentrificaci%C3%B3n>
2. <http://textosenlinea.blogspot.com/2008/06/mara-alba-sargatal-el-estudio-de-la.html>

3. <http://wapedia.mobi/es/Gentrificaci%C3%B3n>

4. <http://ingenieria-unc.blogspot.com/2009/06/plan-de-desarrollo-urbano-concepto-un.html>

5. <http://Gentrificación.blogspot.com>

6. [http://es.wikipedia.org/wiki/Centro\\_hist%C3%B3rico](http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_hist%C3%B3rico)

7. **SALGUERO**, Jorge, (2006). Enfoques sobre algunas teorías referentes al desarrollo Regional. Colombia.

### ⊕ REVISTAS

1. Revista 180/ #24 Arquitectura, arte diseño. Universidad Diego Portales. Facultad de Arte y Diseño. Chile, Dic. 2009.
2. **BORRERO**, Oscar (2004). Avalúos para el Estado. Lincoln Institute of Land Policy y Cider. Pdf.
3. **DELGADILLO**, Víctor (2010). **Sistema de Información Científica**. Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal. México. Pdf.
4. **García Herrera**, L. M.: **Elitización**: Propuesta en español para el término gentrificación, Biblio 3W. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona, Vol. VI, nº 332, 0
5. **GONZÁLEZ**, Salomón. División social del espacio: la ciudad y sus territorios. UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA - CUAJIMALPA.

6. **EL CENTRO DE BOGOTÁ:** de la ciudad industrial a la ciudad del *city marketing*. PDF.
7. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona.
8. **VALORACIÓN DE LA TIERRA.** XI Congreso Ecuatoriano de la Ciencia del Suelo. (2008). Ecuador pág. 2
9. [www.tdr.cesca.es/TESIS\\_UPC/AVAILABLE/TDX-0425107-095813//04JMot04de12.pdf](http://www.tdr.cesca.es/TESIS_UPC/AVAILABLE/TDX-0425107-095813//04JMot04de12.pdf)

#### ✚ DEPARTAMENTOS E INSTITUCIÓN

1. **INPC SUBREGIONAL AUSTRO.** Unidad de Memoria Técnica para la declaratoria Patrimonial de Bienes. El ejido. 2008
2. **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA.** Plan especial de urbanismo El Ejido. Secretaria General de Planificación. Plan de Ordenamiento Territorial.
3. **ILUSTRE MUNICIPIO DE LOJA,** Departamento de Centro Histórico. Recopilación de información Inventario de edificaciones del Centro Histórico de Loja, C+C Consulcentro, 1986
  - Documento **Cideplan, C+C Consulcentro.** (1985).
  - Fichas de inventario de edificaciones Patrimoniales 2005
  - Planos y mapas del Centro Histórico

#### TESIS

1. **ARONCHO,** Arelis Iris. (2007). Tesis: El fenómeno de la gentrificación en la comunidad Alto del Cabro, Santurce: Análisis del problema y propuesta para el establecimiento de una estrategia de permanencia comunitaria. Puerto Rico: Universidad de Puerto Rico –Recinto de Río Piedras-Escuela Graduada de Planificación.
2. **BRAVO** Rodriguez, Alvaro, (1999), Tesis: La arquitectura Civil de la ciudad de Loja de la década de los 60s. Loja, Ecuador. UTPL.
3. **DELGADO CRUZ,** María José, (2009), Tesis: La arquitectura Moderna en Loja: Patrimonio y Conservación. Loja, Ecuador. UTPL.
4. **OJEDA,** Goodman, (1996), Tesis: Análisis Urbano Arquitectónico del Puente Bolívar y su entorno. Loja, Ecuador. UTPL.
5. **SILVA** Alexandra y **MORENO** Betty (2006), Tesis: Nuestra Arquitectura “Historia de la arquitectura Lojana desde la colonia hasta 1950”. Loja, Ecuador. UTPL.
6. **VANEGAS** Quiroz, Jorge, (2002), Tesis: “Análisis Crítico de la Arquitectura en Loja”. Loja, Ecuador. UTPL.

*ESTUDIO DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA*

## **ANEXOS**

- **VOCABULARIO**
- **NORMATIVA DE CENTRO HISTÓRICO**
- **LEY DE INQUILINATO DEL ECUADOR**
- **MODELO DE ENCUESTA APLICADA**

**ANEXOS:****1. VOCABULARIO**

**Área Histórica.-** Demarcación socio territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.<sup>1</sup>

**Deterioro Arquitectónico.-** Estado de degradación cualitativa de la edificación.<sup>2</sup>

**Estrategia :** En planeación urbana, forma de asociar las acciones futuras de predicción, con los instrumentos necesarios para llevar a cabo los objetivos de la planeación, y puede tener varias connotaciones de tiempo, según la duración estimada en la predicción de la planeación, o sea, de acciones mediatas como largo y mediano plazo, así como de acción inmediata.<sup>3</sup>

**Expropiación.-** Capacidad que tienen la administración para adquirir un bien inmueble, previo pago compensatorio o indemnización, o bien para uso público, o bien porque el planeamiento establece que la expropiación es el sistema de actuación a emplear para la realización de la urbanización de unos terrenos dados.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Morejón Martínez Jorge. (2003). Ordenanza Metropolitana N° 3457. *Normas de Arquitectura y Urbanismo*. Ecuador. Pág. 2

<sup>2</sup> Plan de ordenamiento urbano de la ciudad de Loja, Normativa Urbana. 2008

<sup>3</sup> Camacho Cardona Mario. (1998). *"Diccionario de Arquitectura y Urbanismo"*. Editorial Trillas. México. Pág. 327

<sup>4</sup> Sánchez de Madariaga Inés. (1999). *"Conceptos y métodos de la planificación urbana"*. Madrid. Pág. 166

**Indemnización.-** Es el pago que un organismo público realiza por la adquisición de suelo y/o edificaciones a través de la expropiación para un fin público.<sup>5</sup>

**Morfología.-** Término que se construye en relación dialéctica con el de tipología. Se refiere a la forma urbana tal como esta es configurada por los trazados viarios y parcelarios y por la volumetría de la edificación.<sup>6</sup>

**Obsolescencia.-** Estado de abandono de la edificación que precede, bien a su rehabilitación, a veces acompañada de cambio de uso, bien a su sustitución por una nueva construcción.<sup>7</sup>

**Patrimonio.-** Conjunto de bienes de valor cultural o natural de que dispone un país, que son objeto de protección especial.<sup>8</sup>

**Polo de crecimiento.-** Aglomeración de actividades económicas concentradas y operantes en una región, articuladores regionales que responden a los impulsos de los polos de desarrollo, transportando esos impulsos a su región de dominio.<sup>9</sup>

**Polo de desarrollo:** Unidades dinámicas y generadoras de movimiento, dado que en ellos las inversiones son empresas económicas motrices que ejercen atracción y dominación sobre otras

<sup>5</sup> -<sup>6</sup> Sánchez de Madariaga Inés. (1999). *"Conceptos y métodos de la planificación urbana. Madrid"*. Pág. 166-167

<sup>7</sup> -<sup>8</sup> Sánchez de Madariaga Inés. (1999). *"Conceptos y métodos de la planificación urbana. Madrid"*. Pág. 168- 172

<sup>9</sup> Camacho Cardona Mario. (1998). *"Diccionario de Arquitectura y Urbanismo"*. Editorial Trillas. México. Pág. 558

unidades que se interrelacionan centro de la red generadora, por lo que tienen efectos en toda una región.<sup>10</sup>

**Segregación residencial en América Latina.-** La segregación residencial en las ciudades de América Latina puede sintetizarse en patrones tradicionales que Sabatini caracteriza en:

- a) Concentración espacial de las elites y grupos sociales en ascenso en forma de un eje que parte del centro y se expande hacia la periferia.
- b) Zonas pobladas por grupos pobres localizadas en las periferias lejanas, principalmente pero también en ciertos lugares de la ciudad central.
- c) En cuanto a la heterogeneidad de estas dos zonas, la primera registra normalmente una mayor diversidad social, la casi totalidad de la clase alta cohabitando con algunos grupos de clase media e incluso clase baja, mientras que las zonas periféricas presentan tradicionalmente una población socialmente más homogénea.<sup>11</sup>

**Suelo Urbano.-** Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano y equivale al área o zona urbana.<sup>12</sup>

**Suburbanización.-** Es una de las principales formas que actualmente toma el crecimiento urbano en los países desarrollados, que supone la ocupación por el crecimiento urbano de zonas cada vez más alejadas

<sup>10</sup> Camacho Cardona Mario. (1998). *“Diccionario de Arquitectura y Urbanismo”*. Editorial Trillas. México. Pág. 558

<sup>11</sup> González Arellano Salomón. *División social del espacio: la ciudad y sus territorios*. UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA – CUAJIMALPA. Pág. 10

<sup>12</sup> Morejón Martínez Jorge. (2003). Ordenanza Metropolitana N° 3457. *Normas de Arquitectura y Urbanismo*. Ecuador. Pág. 8

de la ciudad central, con formas de ocupación normalmente de tipología unifamiliar y parques de actividades.<sup>13</sup>

**Tipología.-** Aplicada al urbanismo, la tipología es una clasificación de las formas edificatorias urbanas en función de las interrelaciones existentes entre sus elementos principales, edificios, parcelaciones, alineaciones.<sup>14</sup>

## 2. MARCO LEGAL

### DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO<sup>15</sup>

La delimitación vigente para el Centro Histórico corresponde a la establecida por el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja elaborada en 1986, para efectos de administración y control se establecen tres tipos o categorías de zonas, que son las siguientes:

**a) ZONA DE PRIMER ORDEN:** Que es la desarrollada alrededor del núcleo inicial de fundación de la ciudad y que concentra los elementos urbanos y arquitectónicos más relevantes.

**b) ZONA DE PROTECCIÓN:** Que circunda a la anterior y en la que se han producido transformaciones urbano - arquitectónicas referidas a las características de la edificación que la definen como una zona de transición entre el Centro Histórico y las zonas de expansión de la ciudad.

<sup>13</sup> Sánchez de Madariaga Inés. (1999). *Conceptos y métodos de la planificación urbana*. Madrid. Pág. 172

<sup>15</sup> Ordenanza Municipal de Urbanismo, construcciones y ornato del cantón Loja. Capítulo V, 2008.

**c) SUBCONJUNTOS:** El Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja ha definido cinco subconjuntos como unidades urbanas particulares, ubicadas al interior de las áreas de protección y que cuentan con características urbano - arquitectónicas específicas, que las hacen merecedoras de planes especiales de intervención y puesta en valor.

Estos subconjuntos son:

1. El Subconjunto Central.
2. El Subconjunto de San Sebastián.
3. El tramo de la calle Lourdes entre Bernardo Valdivieso y Bolívar.
4. El Subconjunto de El Valle.
5. El Subconjunto de la calle Bolívar y 10 de Agosto.
6. El Subconjunto de la Av. Gran Colombia - Puente Bolívar.
7. Subconjunto del Mirador de El Pedestal.

**Art. 5.04.-** En las zonas del Centro Histórico no podrá realizarse ningún trabajo, ni interno ni externo de restauración, demolición o nuevas construcciones sin la correspondiente autorización y recomendaciones del Jefe de Centro Histórico y del Instituto de Patrimonio Cultural, quienes serán personal y pecuniariamente responsables de sus decisiones, en caso de contravenir a las leyes y ordenanzas respectivas. Para el caso de obras menores, el Jefe de Centro Histórico tendrá la potestad para otorgar las autorizaciones pertinentes.

Cuando dichos trabajos se refieran a cambios estructurales urbanos de trascendencia, se necesitará la aprobación de la Comisión de Centro Histórico, previo informe de la Jefatura de Centro Histórico para su ejecución.

Las edificaciones en aquellas calles que delimitan con el eje de la vía en su acera opuesta, guardarán las mismas características arquitectónicas que las del Centro Histórico.

### DE LA COMISIÓN DE CENTRO HISTÓRICO

**Art. 5.06.-** La Comisión de Centro y Sitios Históricos, es un organismo de carácter especial y técnico, que debe velar por el mantenimiento y preservación del Centro Histórico de la ciudad de Loja y de las parroquias rurales del Cantón, en coordinación con el I. Municipio de Loja, deberá actuar conforme a la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento, la Ley Orgánica de Régimen Municipal y la presente Ordenanza.

Para nuestro estudio se ha seleccionado los artículos involucrados con el objeto de estudio de nuestra investigación:

### MODALIDADES DE PROTECCIÓN DE LAS ZONAS

#### DE CENTRO HISTÓRICO

### DE LOS TRABAJOS Y TIPOS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES

#### MONUMENTALES DEL CENTRO HISTÓRICO

**Art. 5.12.-** En los edificios y otros componentes del Centro Histórico se pueden efectuar los siguientes trabajos basados en los siguientes conceptos:

- a) **PRESERVACIÓN:** Que consiste en tomar medidas tendientes a resguardar daños y peligros potenciales de destrucción de los bienes monumentales, para garantizar su permanencia;

- b) **CONSERVACIÓN:** Que implica el mantenimiento y cuidado permanente e integral de los bienes monumentales, para garantizar su permanencia;
- c) **CONSOLIDACIÓN:** Este tipo de intervención tendrá carácter urgente, cuando un monumento, parte o partes de él, estén afectadas y se encuentre comprometida su estabilidad. Deberá considerarse como base indispensable en el proceso de restauración;
- d) **LIBERACIÓN:** Comprende la eliminación de partes del edificio o elementos accesorios adicionales que desnaturalizan su ordenamiento espacial, su composición plástica o atentan contra su estabilidad;
- e) **RESTAURACIÓN:** Es la intervención que permite recuperar un edificio o monumento total o parcialmente según el caso, devolviéndole sus características originales, respetando las aportaciones valiosas que hayan recibido a través del tiempo, en caso de haberlas.
- f) **RESTITUCIÓN:** Cuando partes o elementos de un edificio se han deteriorado a tal grado, que es imposible la restauración, se permitirá la restitución de éstos, con el mandato obligatorio de identificarlos mediante fechaje o recursos de expresión formal que los diferencie en el tiempo, pero similares a sus originales. Se consideran como aspectos básicos: medidas, proporciones, relaciones y materiales a emplearse, para que el elemento o parte restituida, sin ser una recreación arquitectónica, mantenga unidad visual en todos sus aspectos con la estructura original.
- g) **RECONSTRUCCIÓN:** Esta categoría está definida bajo dos criterios básicos: el primero que se refiere al hecho de que una edificación por sus condiciones se encuentra en un estado deplorable de conservación (es decir amenaza ruina), referida al deterioro de sus elementos soportantes como el caso de muros y paredes o cimentación. Si es que las características de la edificación lo ameritan y se encuentran afectadas debe proceder a su reconstrucción utilizando el mismo sistema constructivo preexistente; y, el segundo tiene relación con estructuras inventariadas que por manifestar mera intención o descuido son destruidas, y debe obligarse a su reconstrucción de acuerdo a las características tipológicas estructurales y constructivas preexistentes.
- h) **REUBICACIÓN:** Será de carácter excepcional con la finalidad de rescatar o mantener un monumento y/o edificación.
- i) **DEMOLICIÓN:** Dentro de este grupo se catalogarán en forma preliminar, aquellos edificios que de manera clara rompan con las características del tejido urbano en términos de ocupación y utilización del suelo, así como altura de edificación, y que deben recuperar las características de homogeneidad de la estructura.
- j) **NUEVA EDIFICACIÓN:** Se refiere al caso de solares vacíos que en la actualidad afectan a la integridad del conjunto urbano. Sobre todo se establece la normativa en términos de ocupación y

utilización del suelo, así como altura de edificación en correspondencia a las características del área donde se encuentran ubicados.

Deberán aplicarse los criterios y principios establecidos dentro de la arquitectura contemporánea tanto en el planeamiento espacial, sistema constructivo, como estructural, pero cifiéndose, a la forma urbana correspondiente.

#### DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 5.14.-** Las edificaciones inventariadas situadas en el área definida como Centro Histórico están sometidas a las medidas y normas de conservación y protección establecidas en este Título.

**Art. 5.15.-** En toda construcción objeto de conservación o restauración se mantendrá y consolidarán los elementos estructurales importantes, así como los elementos distributivos de interés tales como galerías, zaguanes, escaleras, patios, portales, bóvedas, techos, balcones, antepechos, pavimentos, ventanas, puertas, etc.

**Art. 5.16.-** *Las edificaciones que aún encontrándose en mal estado de conservación pero que tienen valor monumental, no serán demolidas, sino restauradas, respetando las características originales de ellas y formales del sector de planeamiento en que se encuentren, tales como usos, densidad, ocupación, utilización del suelo.*

**Art. 5.17.-** La Jefatura de Centro Histórico facultará al propietario por medio de la Comisaría de Ornato, para demoler total o parcialmente las edificaciones existentes en el Centro Histórico (Área de Primer Orden) aún cuando no amenacen ruina, si por sus características de área y frente mínimo de lote no merezcan ser conservadas; pero previamente

a su demolición, se obtendrá autorización de la Comisión de Centro Histórico.

**Art. 5.19.-** Para el caso de edificaciones que *se encontraren parcialmente destruidas, o que amenacen ruina*, su restauración se hará integrando las partes o elementos que falten, procurando a través de documentos, planos, fotografías, descripciones, etc., redefinir el estado estructural y tipológico arquitectónico anterior a los daños sufridos.

**Art. 5.20.-** Serán *obligatoriamente demolidas*, para cada caso, las alteraciones a los planos de las edificaciones debidamente aprobados, esto es, añadido, que por sus características de altura, coeficiente de ocupación y utilización del suelo, sistema constructivo, y planeamiento tipológico, rompen con la fisonomía, homogeneidad y estructura formal del Centro Histórico.

**Art. 5.21.-** De existir en el edificio, objeto de restauración, elementos añadidos de épocas recientes serán eliminados, a menos que tuvieren interés respecto al valor histórico tipológico de la edificación.

*Se admitirá la incorporación de elementos recientes, necesarios para dotar a la edificación de condiciones higiénicas y confortables, como: cielo - raso, pisos, etc., siempre que no afecten a la estructura y tipología del edificio y sean susceptibles de revertirse.*

**Art. 5.22.-** *Se autorizará la construcción de nuevas edificaciones en solares vacíos*, cuando se trate de integrar lotes o edificaciones adyacentes o, cuando la nueva edificación reemplace un edificio que pueda o deba ser demolido, siempre que la nueva edificación se ajuste a las normas correspondientes para la zona en que se encuentra el

predio con las características tipológicas, formales y estructurales del sector circundante.

**Art. 5.24.-** Los usos de las edificaciones del Centro Histórico corresponderán a la tipología y estructura del sector de planeamiento circundante.

**Art. 5.27.-** Será **obligatorio dar tratamiento** (enlucir y pintar) a **las fachadas laterales** cuando por su altura sean notables y sobrepasen la altura de las edificaciones colindantes.

**Art. 5.28.-** **La altura máxima permitida en las intervenciones de Centro Histórico deberá establecerse de acuerdo a la altura predominante** de las construcciones del tramo correspondiente.

En tramos en los cuales la edificación predominante sea inferior a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano, se podrá autorizar hasta un máximo de tres plantas (nueve metros).

Se permitirá únicamente el incremento de un piso con retranqueo de tres metros desde la línea de construcción, debiendo exigirse el remate de alero con cubierta inclinada de teja hacia el frente de fachada de tal manera que el incremento en la altura no sea notable.

**Art. 5.29.-** No se admitirán adiciones que afecten las características de los tejados existentes; cualquier adaptación debe sujetarse a lo previsto para adecuación de soberados.

**No se permitirá subdivisiones ni declaratorias de propiedad horizontal aplicadas a edificaciones inventariadas en la categoría B** establecida por los estudios del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja.

## NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

### CONDICIONES DE VOLUMEN

**Art. 5.32.-** Las edificaciones de nuevas plantas deberán respetar las normas arquitectónicas que constan en las características de ocupación del suelo por sectores de planeamiento establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja, y se refieren a lo siguiente:

1. Coeficiente de ocupación del suelo;
2. Coeficiente de utilización del suelo;
3. Altura de cornisas en integración con las edificaciones adyacentes o de acuerdo al perfil de la manzana;
4. Altura de plantas bajas y altas: y,
5. Número de pisos.

**Art. 5.33.-** El programa del control de las nuevas edificaciones en el Centro Histórico se aplicará exclusivamente al área de primer orden y área de respeto.

**Art. 5.35.-** Las características de la **nueva edificación** se sujetarán independientemente para cada una de las nueve variables consideradas; estas son:

- Altura.
- Predominio de llenos sobre vanos.
- Aleros.
- Balcones.
- Zócalos.

- Textura.
- Pigmento.
- Cubierta inclinada de teja.
- Tipo de implantación.

## CERTIFICADO DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO

### (ÁREA DE CENTRO HISTÓRICO)

**Art. 5.39.-** *Dentro del área del Centro Histórico de Loja, no podrá variarse las características de ocupación y uso de suelo* existente a menos que el Cabildo ha pedido de la Comisión de Centro Histórico, así lo disponga, previo al correspondiente informe de la Jefatura de Centro Histórico.

### DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

**Art. 5.41.-** *Las fachadas*, culatas y más sitios visibles de los inmuebles deben ser enlucidas pintadas y cuidadosamente mantenidas bajo directrices otorgadas por la Jefatura de Centro Histórico.

**Art. 5.42.-** La disposición constante en *el artículo anterior, deberá cumplirse anualmente y los propietarios* que creyeren tener derecho a ser exonerados, solicitarán a la Jefatura de Centro Histórico un certificado sobre el estado de conservación del inmueble.

**Art. 5.43.-** Las fachadas deberán mantener su característica original; por lo tanto es prohibido alterar o añadir elementos extraños, tales como chimeneas, campanas de olores, ductos, etc.

**Art. 5.47.-** Las entidades o empresas públicas o privadas que requieran instalar líneas de cables están obligadas a colocarlas en forma subterránea.

**Art. 5.48.-** Es *obligación para los propietarios mantener en todos los solares no edificados que se hallan ubicados dentro del Centro Histórico, su respectivo muro ornamental* de cerramiento frontal manteniendo las características tipológicas del tramo.

**Art. 5.49.-** Con el objetivo de revitalizar el Centro Histórico *es obligación del propietario destinar como mínimo el 30% del área total de construcción para uso de vivienda en toda intervención*, salvo en casos en los cuales el edificio patrimonial sea destinado para uso institucional.

### DE LAS SANCIONES

6. Multa de 5 a 10 salarios unificados, *cuando el propietario del inmueble inventario por acción u omisión, lo dejaré destruir o derruir*, y restitución del bien con las características y sistema constructivo originales, en el plazo señalado para el efecto; si no lo hiciere se le impondrá una multa diaria equivalente a 1% del monto total de la multa establecida, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.
7. Cuando el *propietario de un inmueble que a juicio de la Comisión de Centro Histórico o Jefatura del Centro Histórico, amerite su restauración, remodelación o reconstrucción, se negare hacerlo* de conformidad con los diseños aprobados por la Institución Municipal, ni aún bajo las condiciones establecidas

en el título correspondiente a los estímulos e incentivos; luego de la segunda notificación, se le aplicará una multa de 10 a 20 salarios básicos unificados, y de 5 a 10 salarios básicos unificados por cada mes de retraso en el incumplimiento de la disposición municipal por un máximo de diez meses. En caso de nuevo incumplimiento la multa se elevará al doble de la primera, y el cobro se efectuará por vía coactiva.

#### DE LAS INFRACCIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO

**Art. 5.56.-** Sin ningún trámite previo *el Comisario Municipal de Ornato notificará a los propietarios o responsables de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico* para el mantenimiento de los mismos.

**Art. 5.58.-** En todos los casos en que se haya notificado, sancionado y ordenado tanto el mantenimiento de las edificaciones cuanto la reposición de partes o la totalidad de las mismas por malas intervenciones o por demoliciones no autorizadas, el Comisario Municipal de Ornato, luego de vencidos los plazos concedidos y de continuar el incumplimiento por parte de los propietarios o responsables, concederá un plazo máximo de ciento ochenta días, luego de los cuales de persistir el incumplimiento, pasará en los subsiguientes diez días hábiles a la Dirección de Prospectiva y Proyectos para que sobre la base de la planificación y con los informes técnicos correspondientes solicite al Alcalde, se inicie ante el Concejo Cantonal la declaratoria de utilidad pública o de interés social, previa al procedimiento de procedimiento de expropiación prevista en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

#### DE LOS ESTÍMULOS E INCENTIVOS

**Art. 5.60.-** La Comisión de Centro Histórico previo informe de la Jefatura de Centro Histórico levantará anualmente un inventario de los inmuebles que siguiendo las directrices municipales hayan sido restaurados, construidos, restituidos o premiados merecerán un descuento del cincuenta por ciento (50%) del Impuesto Predial Urbano por cinco años. Este inventario será remitido al Alcalde para el trámite adecuado.

#### PLAZAS, VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

**Art. 2.42.-** La Dirección de Prospectiva y Proyectos solicitará al Concejo por medio del Alcalde, previa la elaboración de proyectos y diseño respectivos, aprobados por el Cabildo, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal.

En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

136

### 3. LEY DE INQUILINATO DEL ECUADOR

**REFORMADA** MEDIANTE LEY No. 54, PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No. 319 DE NOVIEMBRE DE 1989

#### TITULO I

##### Del Ámbito de la Ley

**ARTICULO 1. - ÁMBITO.** - Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

**TITULO II****De los Locales de Arrendamiento****ARTICULO 3. - CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ARRENDAMIENTO. -**

Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

**a)** Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar.

Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos, un servicio higiénico completo y exclusivo;

**b)** Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;

**c)** Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;

**d)** No ofrecer peligro de ruina; y,

**e)** Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.

**TITULO III****De la Inscripción de Predios de Arrendamiento**

**ARTICULO 8. - DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS. -** Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las

funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

**ARTICULO 10. - FIJACIÓN DE LAS PENSIONES MÁXIMAS DE ARRENDAMIENTO. -**

Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

**TITULO IV****De la Fijación de las Pensiones de Arrendamiento****ARTICULO 17. - LIMITE MÁXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO. -**

La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.

**ARTICULO 19. - SANCIONES POR COBRO DE PENSIONES EXCESIVAS. -**

La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10.

**TITULO VI****De los contratos de arrendamiento y sus efectos**

**ARTICULO 27. - FORMAS DE LOS CONTRATOS. -** El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.

**TITULO VII****De la terminación del contrato de arrendamiento**

**ARTICULO 30. - CAUSALES DE TERMINACIÓN. -** El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;

e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;

f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;

g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;

h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación.

i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.

**ARTICULO 31. - CASO DE TRASPASO DE DOMINIO. -** La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

**ARTICULO 35. - FACULTAD DEL ARRENDATARIO. -** En los contratos escritos sin fijación de plazo y en los verbales, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, previo aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos. Durante este tiempo pagará el precio del arrendamiento y permitirá que los interesados examinen el local arrendado.

**4. MODELO DE ENCUESTA APLICADA**

UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

ESCUELA DE ARQUITECTURA

Encuesta de carácter investigativo para trabajo de tesis de Arquitectura

Tema: **Estudio del Proceso de Gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de Loja**

**Autora:** Sara María Coronel Sánchez

**Director de Tesis:** Arq. José Luis Galarza V.

Fecha:

Sexo:

Edad:

Dirección:

Zona:

No:

Encuesta No

La información que se digne proporcionar será confidencial de uso exclusivo para fines académicos de la investigación del tema planteado.

**1 .Información de la Edificación:**

**1.1 Tipo de Edificación**

Casa

Apartamento

Cuarto o cuartos

Antigüedad de la vivienda

**1.2 Tenencia de la Edificación**

Propia

Arrendada  Valor Arriendo.....

Heredada

Familiar

Usufucto

Otra  Cuál

**1.3 Uso actual de la edificación**

Vivienda

Comercial

Vivienda- comercio

Oficinas ,Institución

Equipamiento

Otro

**1.3 Uso de la edificación hace 5 años**

Vivienda

Comercial

Vivienda- comercio

Oficinas ,Institución

Equipamiento

Otro

**2. Por qué motivo eligió vivir o arrendar en este sector?**

Ubicación

Costo

Edificación Nueva

Edificación Antigua

Otro Cual.....

**3.Características de residencia en el Centro Histórico de la ciudad de Loja**

**3.1Cuanto tiempo reside en está propiedad?**

Número de años  Número de meses

**3.2 Donde vivía antes**

.....

**5. Cuál es el promedio mensual de ingresos económicos de su familia?**

menos de 100 dólares	<input type="checkbox"/>	1001 a 1500 dólares	<input type="checkbox"/>
100 a 300 dólares	<input type="checkbox"/>	1501 a 1800 dólares	<input type="checkbox"/>
301 a 500 dólares	<input type="checkbox"/>	1801 a 2000 dólares	<input type="checkbox"/>
501 a 800 dólares	<input type="checkbox"/>	2001 dólares y más	<input type="checkbox"/>
801 a 1000 dólares	<input type="checkbox"/>		

6. Donde vivé actualmente el propietario de está edificación ?

7. En los últimos 2 años se ha realizado algún trabajo de mantenimiento en la edificación?

Si ( ) No ( )

Por cuenta del arrendador ( )

Por cuenta propia fuera del costo estimado del arriendo ( )

8. Que tipo de mejoramiento se ha realizado?

\*Remodelación

\*Restauración

\*Restitución

\*Reconstrucción

\*Ampliación

\*Demolición

\*Otro Cual .....

9. Que ha ocasionado la renovación arquitectónica (mejoramiento interior o exterior) elija una o varias alternativas?

\*Por obligación (por parte del municipio) ( )

\*Mejorar el ornato de la ciudad ( )

\*Aumento o disminución en el costo de arriendo ( )

\*Cambio de uso ( )

\*Mejorar las condiciones de habitabilidad ( )

\*Otras .....

10. Alguna vez usted ha sido desplazado (desalojado) de una vivienda o local de arriendo?

Si ( ) a causa de : No ( )

\*Compra y venta de la propiedad

\*Por subdivisión del la vivienda

\*Por cambio de uso

\*Terminación del contrato

\*Impago

\*Otros.....


11. Usted venderia su vivienda?

SI ( ) Por qué .....

No ( ) Por qué .....

12. Observaciones.....

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN