‘VIVIENDA TEMPORAL Y GENTRIFICACIÓN’ CASO DE ESTUDIO: TRAMO DE LA CALLE LARGA DESDE EL MERCADO 10 DE AGOSTO HASTA LA IGLESIA DE TODOS SANTOS, CUENCA-ECUADOR

DERECHOS A LA CIUDAD Y AL TERRITORIO

XI SIMPOSIO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

X CONGRESO INTERNACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ECOLÓGICO

ARQ. DAVID PULLA MERCHÁN ARQ. MSC. CRISTIAN CONTRERAS E. ARQ. MSC. GIOVANNY ALBARRACÍN VÉLEZ

- El potencial turístico de la ciudad de Cuenca aporta a su desarrollo económico y fomenta atractivos patrimoniales para propios y extranjeros. Dicho aspecto fomenta la implementación de la vivienda temporal.
- Vivienda informal: mínimo de seguridad o control, cambio social.
- Facilidad de realizar actividades económicas: servicio de viviendas temporales dentro de espacios residenciales y diversos tipos de comercio.
- Cambiar el tipo de uso y servicio de las edificaciones.

PROBLEMA

VIVIENDA TEMPORAL

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

- Influye en la revalorización del barrio o sector de la ciudad, por el cambio de uso de suelo y por las actividades nuevas que se desarrollan.
- Desplazamiento de habitantes.
- El nivel adquisitivo de los extranjeros para establecerse, vivir y empezar con un nuevo estilo de vida, modifica las condiciones de la zona.
- Otro tipo de población y patrón de habitabilidad.

PROBLEMA

GENTRIFICACIÓN

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

MARCO TEÓRICO

01

GENTRIFICACIÓN

- ***Smith (1996)***: sustitución de la población en sectores urbanos. Invasión de algunos barrios obreros por un grupo de clase media que rehabilitan las deterioradas edificaciones, provocando un alza de precios de vivienda y de alquiler de éstas.
- ***Concepción Camarero (1997):*** procesos de inversión-desinversión, desajuste de renta, y los cambios de estrategia del mercado inmobiliario (oferta de nuevas tipologías residenciales como la vivienda temporal o de alquiler) que han conducido a una progresiva pérdida de influencia de las clases medias tradicionales y a una tendencia hacia pautas de dualización social.

VIVIENDA TEMPORAL

- ***Schoenauer (1984):*** espacio pre-urbano, asociado a la clase social indígena y como una respuesta arquitectónica frente a aspectos físicos, culturales y socioeconómicos.
- ***Sepúlveda (1991):*** la vivienda de interés social interpreta y lleva implícito un sentido de solidaridad que anhela se cumplan los principios de equidad y oportunidad para todos.

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

METODOLOGÍA

- Investigación exploratoria – descriptiva.
  - Análisis del lugar de estudio (historia, usos de suelo, vivienda temporal y gentrificación).
- Levantamiento de información-Vivienda Temporal.
- Mapeado del lugar.
- Encuestas y entrevistas a ciudadanos.

METODOLOGÍA

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

- Las edificaciones más representativas en la Calle Larga y que son referentes importantes dentro de la conservación del espacio y la historia dentro del área de estudio son el claro ejemplo del cambio de uso y su adaptación al entorno, en constante transformación.

Antigua Casa del Dr. Gonzalo Cordero Crespo
Actual CIDAP (Centro Interamericano de Artes Populares)

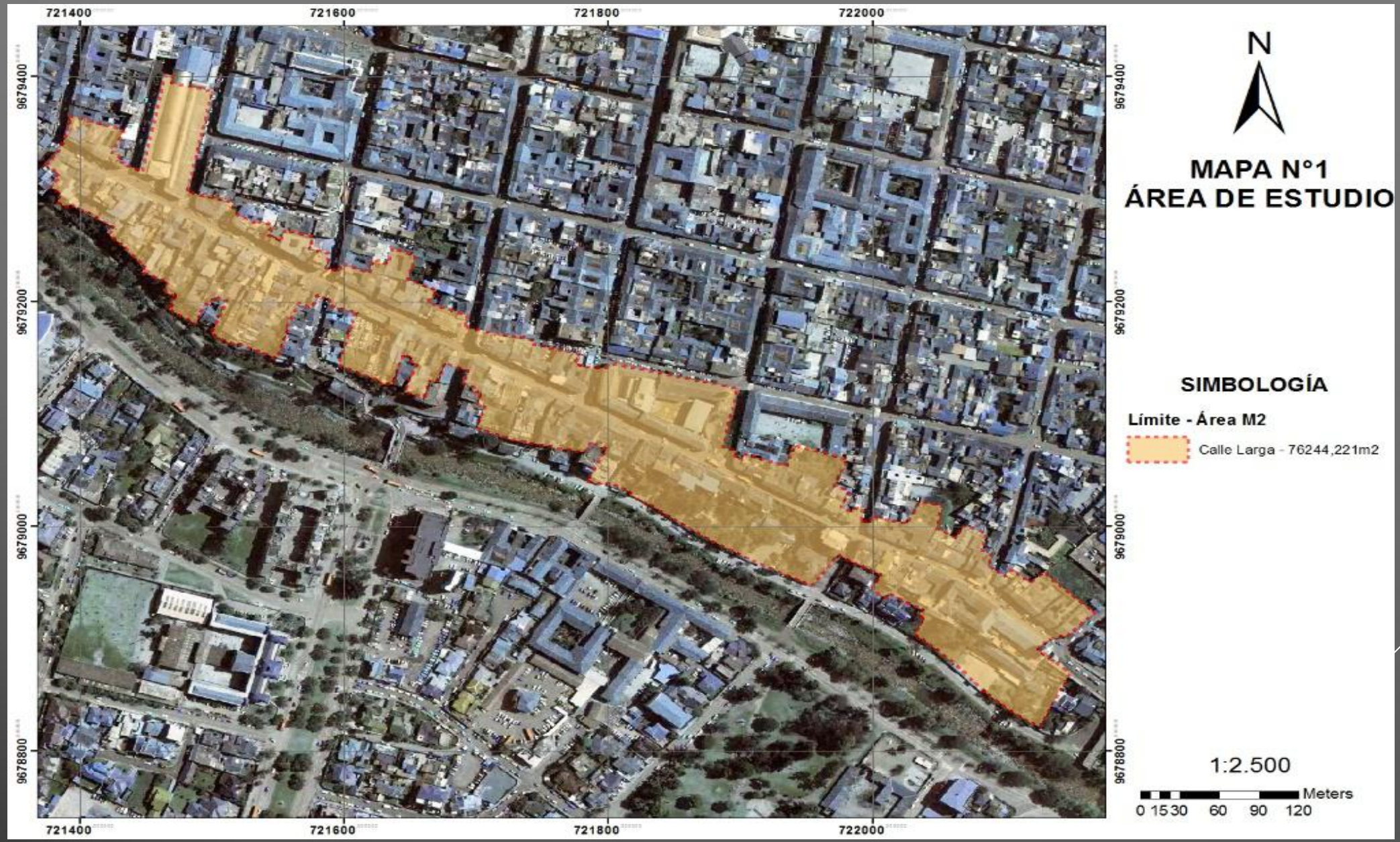
Antigua Casa del Dr. Julio Malo Andrade, conocida como la Casa de la Escalinata-Actual Coordinación del Ministerio de Turismo Zona 6

Antigua Casa del Sr. Remigio Crespo Toral
Actual Museo Remigio Crespo Toral

VIVIENDAS REPRESENTATIVAS

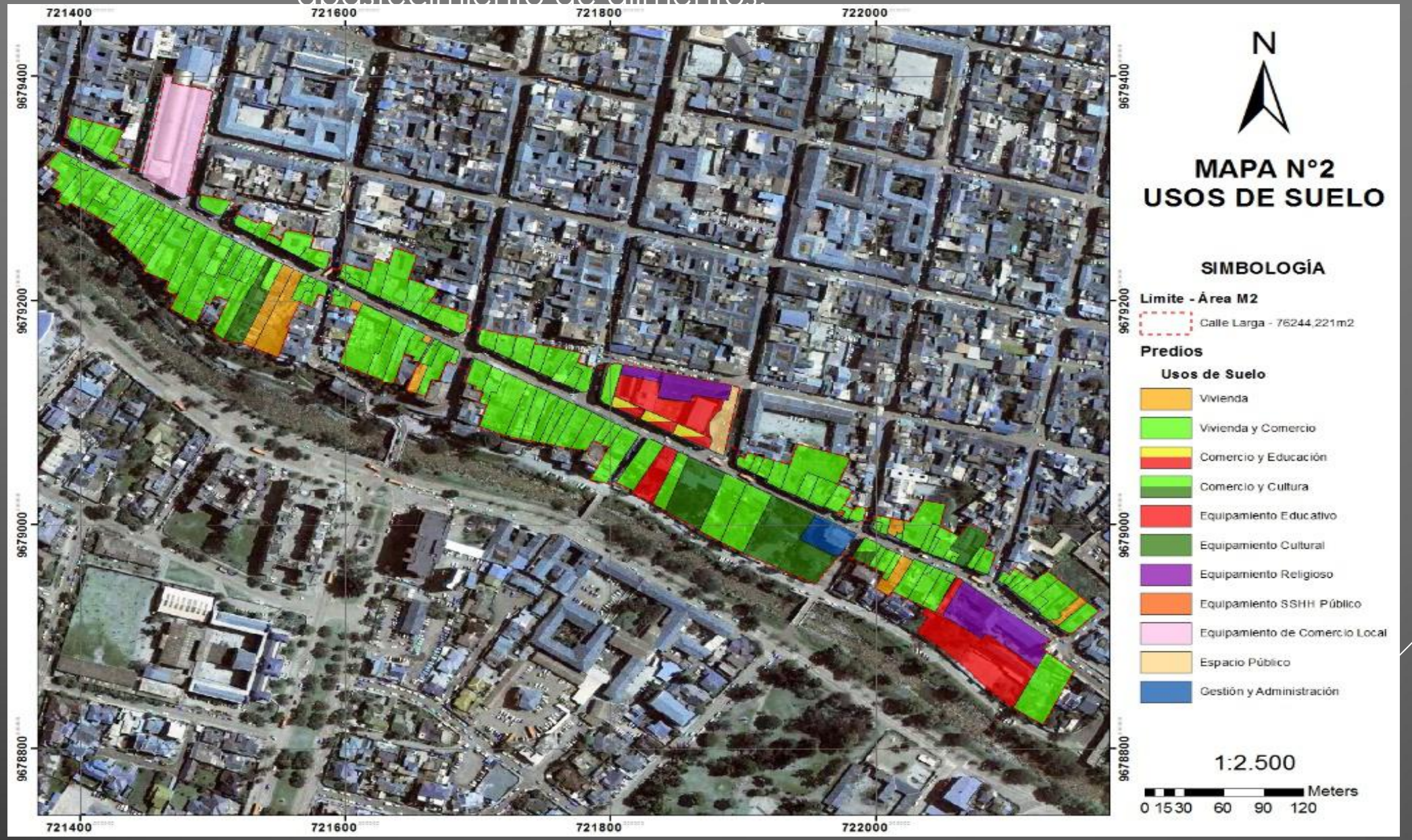
CARTOGRAFÍA

- El área de estudio inicia desde la Calle Tarqui hasta la calle Alfonso Jerves, donde se encuentra la Iglesia de Todos Los Santos, y cuenta con un total de 76 244. 22 m^2 .



VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

- Se la conoce por la gran actividad comercial que se desarrolla en torno al Mercado 10 de Agosto como eje principal de abastecimiento de alimentos.



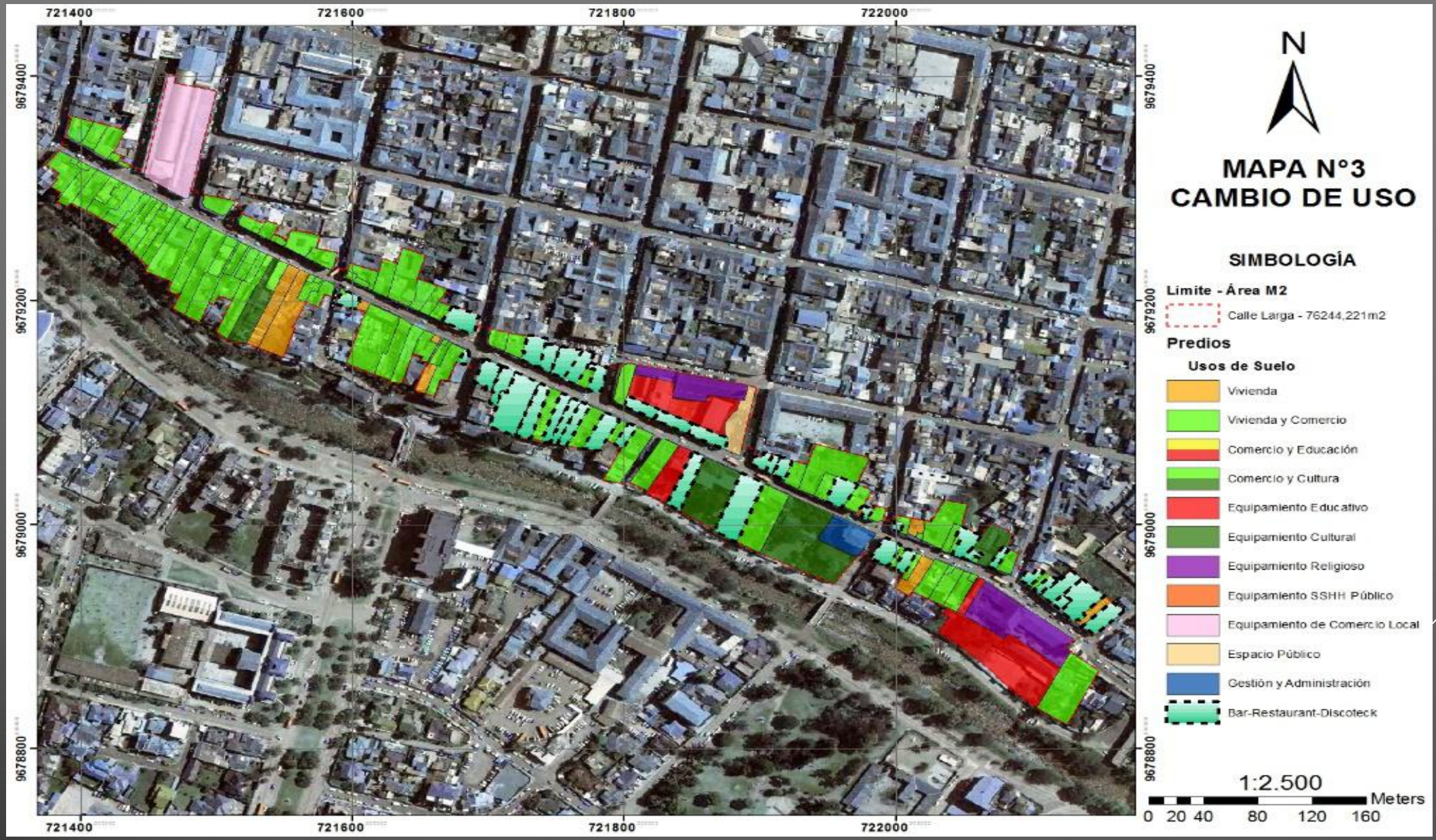
- Mueblerías.
- Panaderías
- Tiendas de abastos
- Farmacias
- Oficinas
- Papelerías
- Mini mercados

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

Predios:

150

- Apertura de bares, restaurantes o discotecas, que en la actualidad están en gran crecimiento en dicha zona por el atractivo cultural y turístico tanto para locales como extranjeros

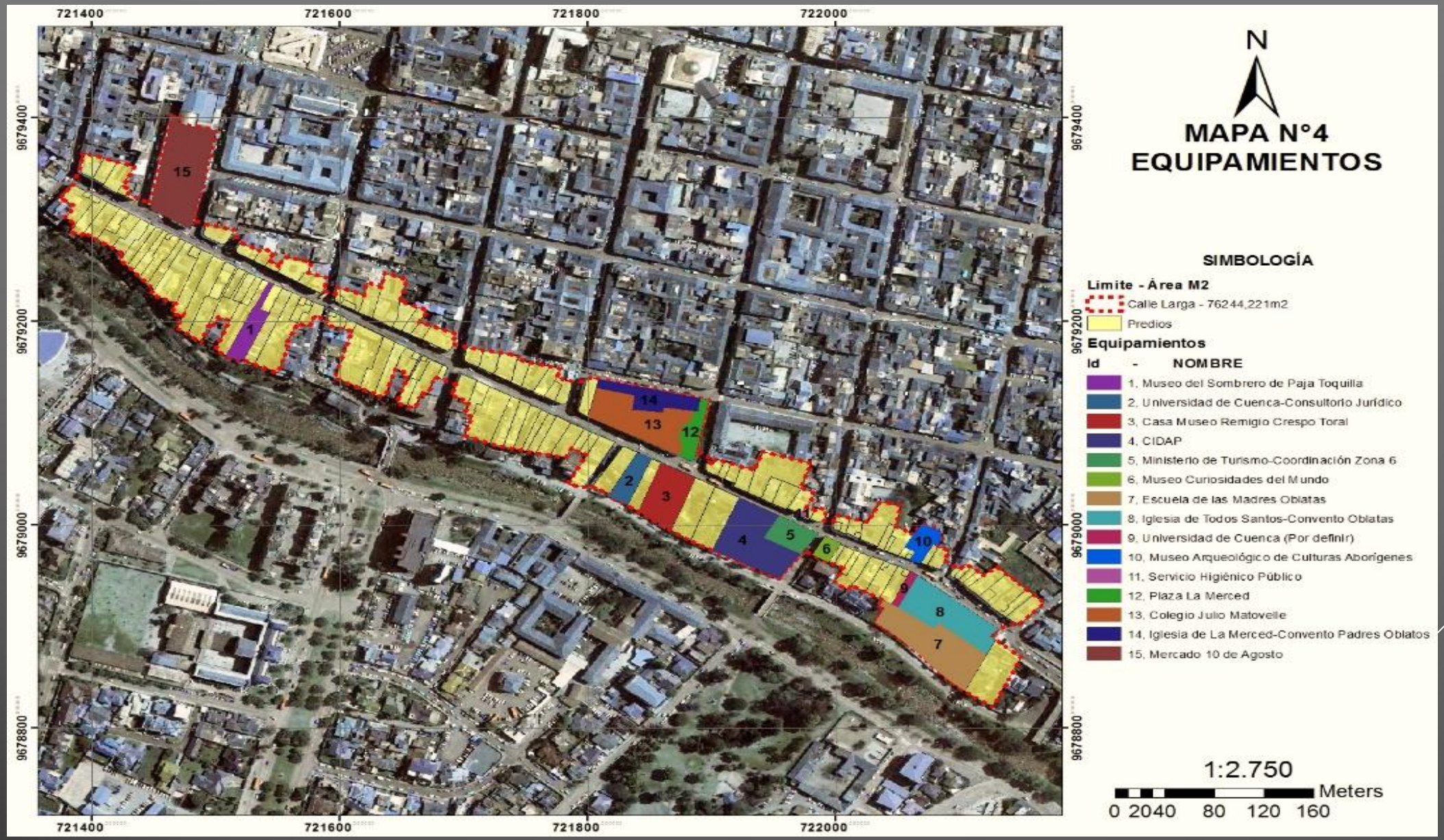


VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

Bares:

40p-26%

- Inmerso en todo este espacio, se encuentran equipamientos que llaman la atención de los visitantes como los sitios culturales, artísticos y arqueológicos; equipamientos religiosos para uso cultural y arquitectónico.

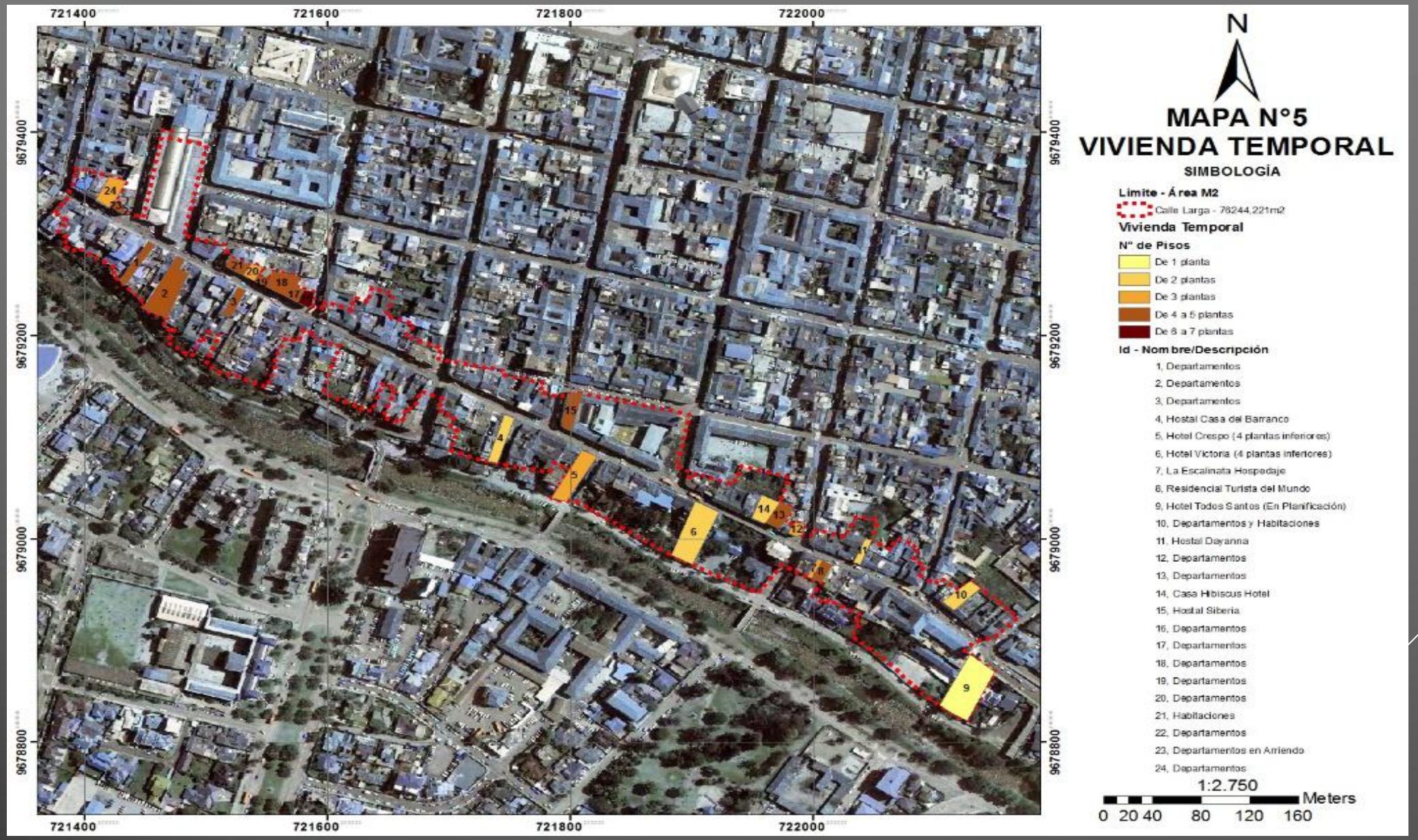


VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

Equip:

1o%

- Este fenómeno inició en la Calle Larga con el sector hotelero, el Hotel Crespo y el Hotel Victoria, sitios de gran reconocimiento a nivel internacional.



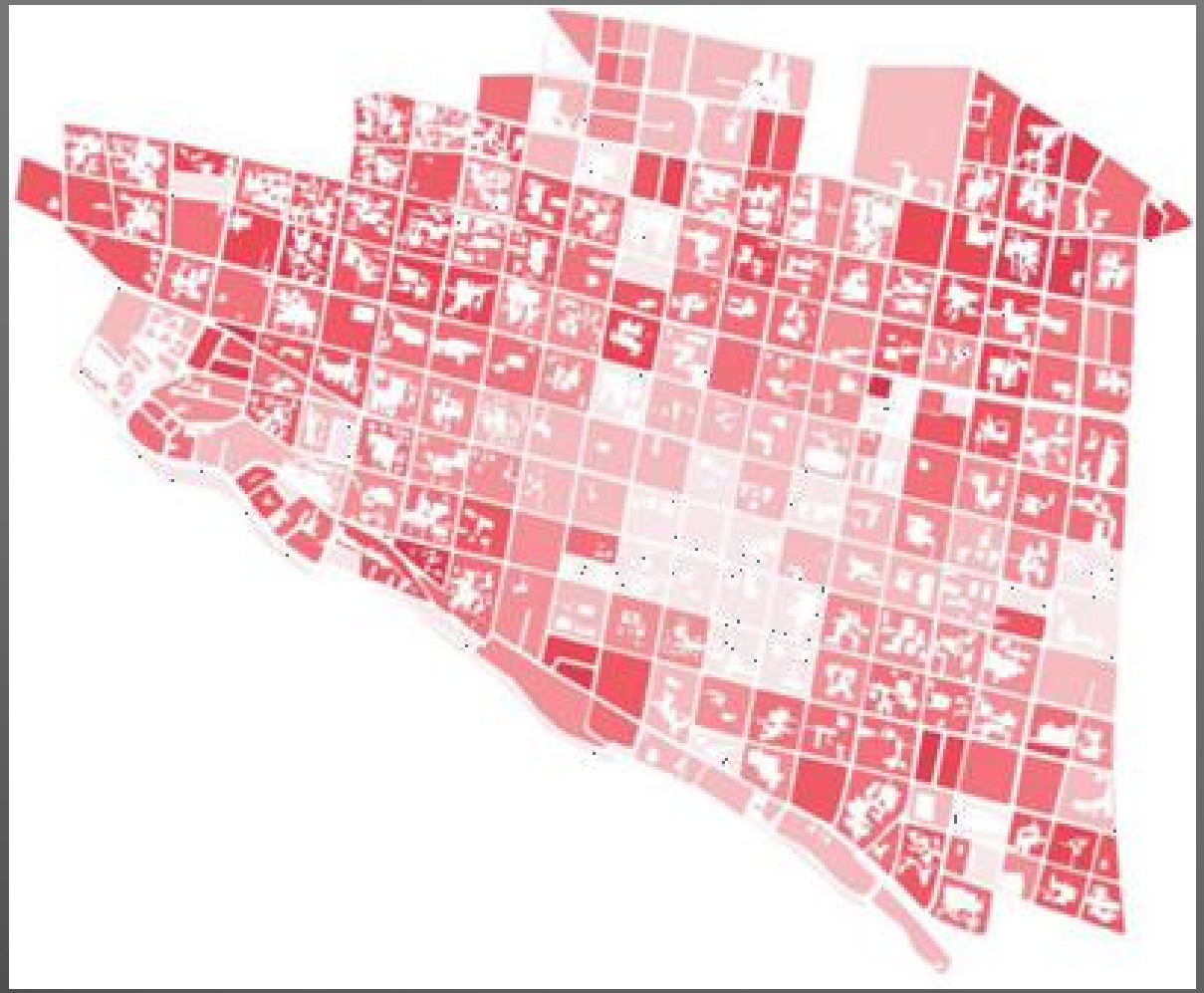
- Atractivo histórico
- Arquitectura
- Cultura
- Oportunidad de ingreso económico

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

Vivienda Temporal:

16%

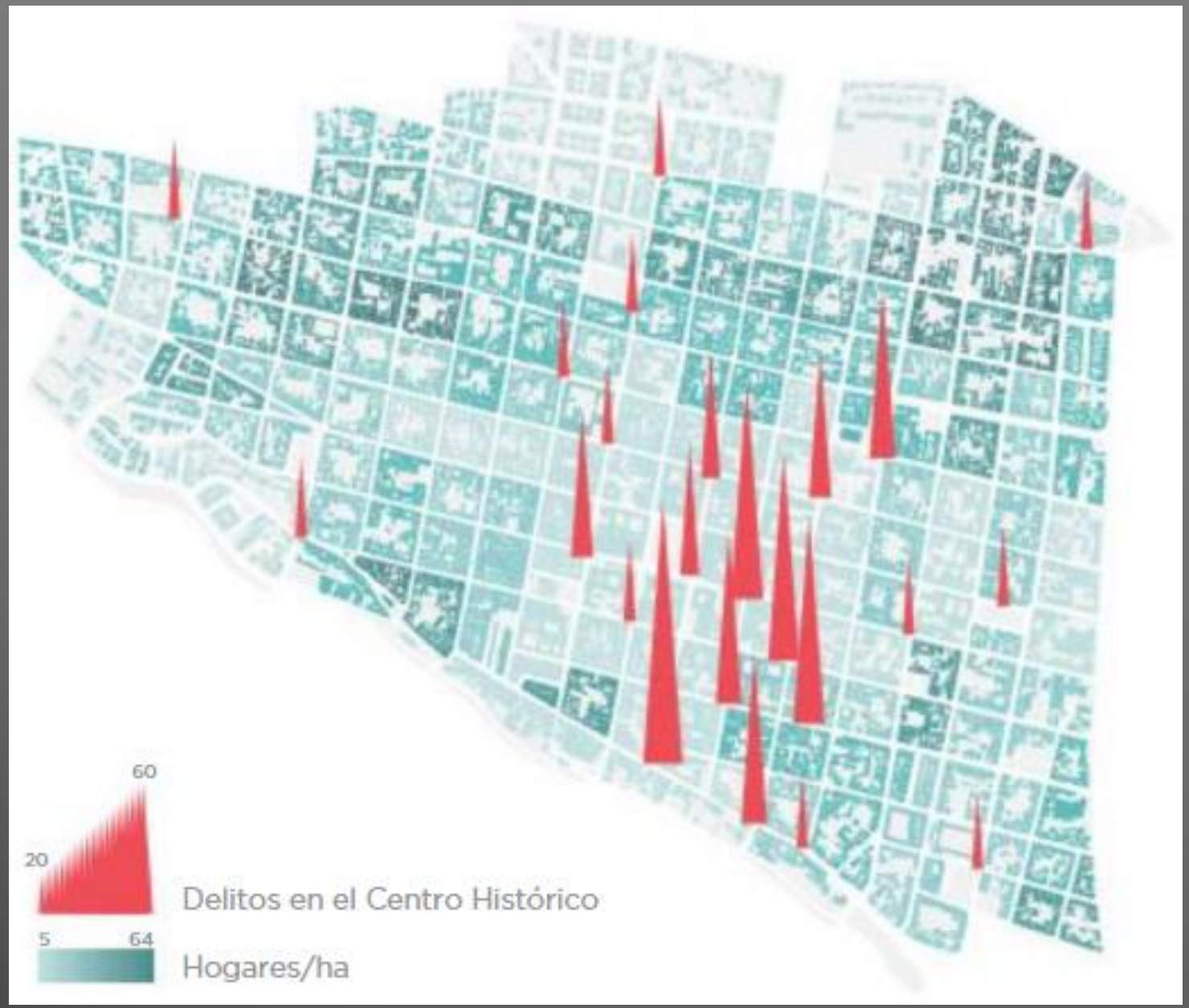
- De acuerdo a un estudio realizado por la Municipalidad de Cuenca para desarrollar el Plan de reactivación del espacio público de la ciudad, muestra el grado de densidad poblacional extranjera dentro del Centro Histórico, donde se puede observar la Calle Larga y la cantidad de habitantes residentes en el área de estudio a partir del año 2007.



Mapa de Densidad Centro Histórico de Cuenca
Fuente: GAD Municipal de Cuenca 2017

Densidad Poblacional de Extranjeros
Fuente: INEC 2010

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN



Mapa de Densidad Centro Histórico de Cuenca
Fuente: GAD Municipal de Cuenca 2017

- Grado de delincuencia existente en el centro de la ciudad.
- Conexión entre la densidad de hogares o residentes en el sitio y el número de delitos.
- A menor cantidad de vivienda, mayor es el grado de delincuencia.

VIVIENDA TEMPORAL
GENTRIFICACIÓN

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Existe un proceso de gentrificación, ya que en las edificaciones de la zona, la vivienda ha sido desplazada.

Los propietarios prefieren vender o arrendar la edificación para obtener algún ingreso económico, pero no están de acuerdo con los cambios de uso en la zona por el ingreso de un nuevo grupo poblacional.

Se apertura fuentes de trabajo, pero en ciertas ocasiones la mano de obra no es valorada ni remunerada de forma justa.

El proceso de vivienda temporal o *Airbnb* es notorio y en ascenso, aunque dentro del área de estudio no existe vivienda temporal informal.

RECOMENDACIONES

Enfocar este estudio en áreas económicas, sociales y turísticas para mejorar la habitabilidad.
Desarrollar una Normativa que regule las actividades y uso de suelo dentro de la Calle Larga y otros sectores de la ciudad para controlar su expansión.

Extrapolar éste estudio a otros sectores de la ciudad en donde se produzca gentrificación y vivienda temporal para establecer medidas de regularización a dichos fenómenos.

‘VIVIENDA TEMPORAL Y GENTRIFICACIÓN’

GRACIAS