

# UCUENCA

## Universidad de Cuenca

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

### La generación de centralidades comerciales y de servicio en el periurbano de Cuenca. Caso de estudio Parroquia El Valle

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Arquitecto

Autores:

Saren Úaulina Ochoa Urdóñez

Xiviana Hernández Uitto Sandoval

Director:

Tónica Panetón de Salazar

ORCID:  0000-0002-1031-2150

Cuenca Ecuador

2023-10-11



# La generación de centralidades comerciales y de servicios en el periurbano de Cuenca. Caso de estudio Parroquia El Valle

Agosto, 2023

**Directora:** Mónica Janeth Gonzáles Llanos  
**Autoras:** Karen Paulina Défaz Ordóñez  
Viviana Fernanda Quito Lazo

## Resumen

Las centralidades son lugares o zonas de una ciudad que ejercen una función de concentración de actividades. Estas desempeñan un papel fundamental en el desarrollo y funcionamiento de un territorio. Su importancia radica en varios aspectos que impactan positivamente en la vida de los residentes y en el desarrollo económico y social de la zona. Sus características pueden variar en función del tamaño y la estructura de la ciudad. El desarrollo de centralidades urbanas es esencial para una ciudad sostenible y funcional, ya que promueven la diversidad y la mezcla de usos de suelo, ofreciendo oportunidades para el desarrollo económico y la interacción social.

La presente investigación tuvo como objetivo identificar y analizar la configuración de centralidades comerciales y de servicios en el periurbano de Cuenca, parroquia El Valle. Esta área ha experimentado un proceso de transformación en las últimas décadas, pasando de ser una zona predominantemente agrícola a una área con una mayor presencia de actividades urbanas y comerciales, lo cual ha generado cambios significativos en la dinámica del territorio. Debido a ello, se plantean estrategias que responden a estas condiciones y que contribuyan en la identificación de los lugares donde se genera la concentración de actividades que dan lugar a las denominadas "centralidades".

*Palabras clave:* concentración de usos, periferia, nodos atractores, desarrollo económico, comercio urbano



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

**Repositorio Institucional:** <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

## Abstract

Centralities are places or areas in a city that serve as a concentration of activities. They play a fundamental role in the development and functioning of a territory. Their importance lies in several aspects that have a positive impact on the lives of residents and on the economic and social development of the area. Their characteristics may vary depending on the size and structure of the city. The development of urban centralities is essential for a sustainable and functional city, as they promote diversity and a mix of land uses, offering opportunities for economic development and social interaction.

The present research aimed to identify and analyze the configuration of commercial and service centralities in the peri-urban area of Cuenca, El Valle parish. This area has undergone a process of transformation in recent decades, shifting from a predominantly agricultural zone to an area with a greater presence of urban and commercial activities, which has brought about significant changes in the territory's dynamics. Therefore, strategies are proposed to respond to these conditions and contribute to identifying the places where the concentration of activities giving rise to "centralities" occurs.

*Keywords:* use concentration, periphery, attractor nodes, economic development, urban commerce



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

**Institutional Repository:** <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

## Índice de contenidos

Introducción.....	13
Problemática.....	15
Metodología.....	16
<b>Capítulo 1: Marco conceptual.....</b>	<b>19</b>
<b>1.1 Antecedentes.....</b>	<b>20</b>
<b>1.2 Crecimiento urbano.....</b>	<b>21</b>
<b>1.2.1 Formas de crecimiento de un sistema urbano.....</b>	<b>21</b>
a. Crecimiento residencial.....	21
b. Crecimiento en áreas de actividad.....	22
c. Crecimiento en equipamiento.....	22
d. Crecimiento en servicios.....	22
e. Crecimiento en parques y espacios libres.....	22
<b>1.3 Urbano, rural y periurbano.....</b>	<b>23</b>
<b>1.3.1 Lo urbano.....</b>	<b>23</b>
a. Suelo urbano consolidado.....	23
b. Suelo urbano en proceso de consolidación.....	24
c. Suelo urbano de protección.....	24
<b>1.3.2 Lo rural.....</b>	<b>24</b>
a. Suelo rural de producción.....	24
b. Suelo rural de expansión urbana.....	24
c. Suelo rural de protección.....	24
<b>1.3.3 El periurbano.....</b>	<b>24</b>
<b>1.4 Usos de suelo.....</b>	<b>26</b>
<b>1.4.1 Usos de suelo vinculados a la gestión y administración.....</b>	<b>27</b>
<b>1.4.2 Usos de suelo vinculados al comercio o intercambio.....</b>	<b>27</b>
a. Comercio de abastecimiento cotidiano.....	27
b. Comercio ocasional urbano o de mayor alcance.....	27
<b>1.4.3 Usos de suelo vinculados a la producción de servicios.....</b>	<b>27</b>
a. Usos de suelo vinculados a la producción de servicios personales y afines a la vivienda.....	27
b. Usos de suelo vinculados a la producción de servicios generales.....	28
<b>1.4.4 Usos de suelo vinculados a la producción de bienes.....</b>	<b>28</b>
a. Usos de suelo vinculados a la producción artesanal y manufactura de bienes.....	28
b. Usos de suelo vinculados a la producción industrial de bienes.....	28
<b>1.4.5 Usos de suelo vivienda.....</b>	<b>29</b>
<b>1.5 Factores que inciden en el asentamiento de los usos de suelo.....</b>	<b>29</b>
<b>1.5.1 Dimensión de la Infraestructura vial.....</b>	<b>29</b>
<b>1.5.2 Dimensión social.....</b>	<b>30</b>
<b>1.6 Centralidades urbanas.....</b>	<b>31</b>
<b>1.6.1 Características que distinguen una centralidad.....</b>	<b>33</b>
<b>1.6.2 Clasificación de las centralidades.....</b>	<b>33</b>
a. Por escala o tamaño.....	33

b. Por grado de consolidación (diferenciando aquellas centralidades ya consolidadas de sectores que tiene el potencial de convertirse en centralidad).....	34
c. Localización (básicamente diferenciando las centralidades urbanas de las rurales).....	34
<b>1.6.3 Centralidades comerciales.....</b>	<b>35</b>
<b>1.6.4 Centralidades servicios.....</b>	<b>35</b>
<b>1.7 Costo de suelo.....</b>	<b>35</b>
<b>Capítulo 2: Características de la zona periurbana de la parroquia El Valle.....</b>	<b>38</b>
<b>2.1 Crecimiento de la Ciudad de Cuenca y su expansión hacia la zona periurbana.....</b>	<b>39</b>
<b>2.1.1 Crecimiento de Cuenca entre el periodo de 1950 – 1990.....</b>	<b>40</b>
a. Crecimiento físico.....	40
b. Demografía.....	43
<b>2.1.2 Crecimiento de Cuenca entre el periodo de 1990 – hasta la actualidad.....</b>	<b>44</b>
a. Crecimiento físico.....	44
b. Demografía.....	45
<b>2.1.3 Expansión urbana de la ciudad de Cuenca.....</b>	<b>47</b>
<b>2.1.4 La expansión de la ciudad de Cuenca y su relación con las parroquias rurales.....</b>	<b>48</b>
<b>2.2 Delimitación del área de estudio.....</b>	<b>49</b>
<b>2.2.1 Criterios técnicos para el fraccionamiento de la zona periurbana.....</b>	<b>49</b>
<b>2.2.2 Unidades espaciales.....</b>	<b>50</b>
<b>2.2.4 Definición del límite.....</b>	<b>52</b>
a. Reconocimiento del asentamiento.....	52
b. Propuesta de delimitación.....	54
<b>2.2.6 Amanzanamiento.....</b>	<b>58</b>
<b>2.3 Antecedentes históricos.....</b>	<b>58</b>
<b>2.3.1 Localización geográfica.....</b>	<b>58</b>
<b>2.3.2 Surgimiento del asentamiento y primeras formas de ocupación.....</b>	<b>59</b>
<b>2.3.3 Medio físico-natural de localización del asentamiento.....</b>	<b>60</b>
a. Hidrografía.....	60
b. Flora y fauna.....	61
c. Clima.....	61
<b>2.3.4 Dinámica socio económica y demográfica.....</b>	<b>62</b>
a. Economía.....	62
b. Categorías de ocupación.....	62
c. Demografía.....	63
<b>2.3.5 Manifestaciones culturales.....</b>	<b>64</b>
<b>2.4 Situación actual del área de estudio.....</b>	<b>64</b>
<b>2.5 Usos de suelo en el periurbano de la parroquia El Valle.....</b>	<b>65</b>
<b>2.5.1 Clasificación de usos de suelo.....</b>	<b>65</b>
a. Tipologías de establecimientos comerciales.....	66
b. Tipologías de servicios generales.....	81
c. Tipologías de servicios personales y afines a la vivienda.....	91
<b>Capítulo 3: Metodología: Análisis e identificación de centralidades.....</b>	<b>95</b>

<b>3.1 Aplicación metodológica.....</b>	<b>97</b>
<b>3.1.1 Determinación de centralidades.....</b>	<b>97</b>
1. Recopilación de datos sobre los usos de suelo en cada frente de manzana mediante investigación de campo.....	97
2. Identificación y análisis de centralidades comerciales y servicios.....	98
a. Conteo de usos.....	98
b. Diversidad de usos.....	98
c. Identificación de centralidades y niveles de concentración.....	99
d. Especialización por unidades de análisis.....	100
<b>3.2 Análisis de centralidades.....</b>	<b>100</b>
<b>3.2.1 Identificación y análisis de centralidades comerciales y servicios.....</b>	<b>100</b>
a. Conteo de usos.....	100
b. Diversidad de usos.....	103
c. Identificación centralidades y niveles de concentración.....	105
d. Especialización por unidades de análisis.....	122
<b>3.3 Análisis de las centralidades en base a su funcionalidad.....</b>	<b>124</b>
<b>3.3.1 Funcionalidad de comercios.....</b>	<b>124</b>
<b>3.3.2 Funcionalidad de servicios.....</b>	<b>126</b>
<b>3.4 Influencia de las centralidades de usos de suelo en factores sociales y estructurales....</b>	<b>127</b>
<b>3.4.1 Lógica de la infraestructura vial.....</b>	<b>128</b>
<b>3.4.2 Lógica de la dinámica social.....</b>	<b>131</b>
<b>3.5 Inferencias propiciadas por las centralidades de usos de suelo.....</b>	<b>137</b>
<b>3.5.1 Variedad en el precio del suelo.....</b>	<b>137</b>
<b>3.5.2 Comparación de los precios de suelo con el cruce de todas las centralidades del área de estudio</b>	<b>140</b>
<b>Conclusiones y recomendaciones.....</b>	<b>144</b>
<b>Conclusiones Generales.....</b>	<b>144</b>
<b>Recomendaciones.....</b>	<b>147</b>
<b>Referencias bibliográficas.....</b>	<b>147</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>152</b>

## Índice de figuras

Figura 1: Estructura del proceso metodológico del trabajo de investigación.....	18
Figura 2: Diagrama que representa la teoría del lugar central.....	20
Figura 3: Suelo urbano, periurbano, rural.....	23
Figura 4: Ilustración de la zona urbana, rural, periurbana.....	25
Figura 5: Asignación de usos de suelo.....	26
Figura 6: Clasificación de las vías del sistema urbano.....	30
Figura 7: Representación de la influencia de la dinámica social en un territorio.....	31
Figura 8: Evolución de las teorías de la centralidad urbana.....	32
Figura 9: Factores que influyen en la configuración del sistema de centralidades.....	32
Figura 10: Centralidades de comercios y servicios en la zona periurbana.....	35
Figura 11: Diversas lógicas que influyen en el acceso al suelo urbano.....	36
Figura 12: Localización de la ciudad de Cuenca al interior de la provincia del Azuay.....	39
Figura 13: Parroquia rurales del cantón Cuenca.....	30
Figura 14: Plan Regulador de la Ciudad de Cuenca.....	41
Figura 15: Plano de la ciudad de Cuenca 1963.....	41
Figura 16: Plano de la ciudad de Cuenca 1974.....	42
Figura 17: Parroquia rurales aledañas a la ciudad de Cuenca.....	43
Figura 18: Plano de la ciudad de Cuenca 2004.....	44
Figura 19: Evolución del área de influencia de Cuenca en cada uno de los planes elaborados a lo largo del tiempo.....	45
Figura 20: Línea de tiempo de los planes realizados para la ciudad de Cuenca.....	45
Figura 21: Imagen satelital de la zona urbana, rural y periurbano.....	47
Figura 22: Relación de Cuenca con las parroquias rurales.....	48
Figura 23: Área de influencia inmediata como el límite periurbano de Cuenca.....	49
Figura 24: Factores geográficos y geológicos presentes en la zona periurbana.....	50
Figura 25: División de la zona periurbana en tres unidades espaciales.....	51
Figura 26: Delimitación del área de estudio.....	53
Figura 27: Delimitación del área de estudio, ubicación de hito.....	55
Figura 28: Sectorización del área de estudio.....	57
Figura 29: Localización geográfica de la parroquia El Valle al interior del cantón Cuenca.....	59
Figura 31: Uso y cobertura del suelo en la parroquia El Valle.....	60
Figura 32: Distribución de microcuencas del área de estudio.....	61
Figura 34: Índice de representación de las tipologías de usos de suelos.....	66
Figura 35: Índice de representación de las tipologías de establecimientos comerciales.....	66
Figura 36: Ubicación espacial de los usos de suelo de comercio cotidiano o de aprovisionamiento a la vivienda.....	68
Figura 37: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio ocasional o de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.....	70
Figura 38: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de vehículos y maquinaria agrícola.....	72
Figura 39: Ubicación espacial de los usos de suelo de comercio de vehículos livianos repuestos y accesorios.....	74
Figura 40: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de electrónicos y accesorios.....	76
Figura 41: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de materiales de construcción.....	78

Figura 42: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de productos de aprovisionamiento al por mayor.....	80
Figura 43: Índice de representación de tipologías de servicios generales.....	81
Figura 44: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios financieros.....	82
Figura 45: Ubicación espacial de las unidades de usos de suelo de servicios industriales.....	84
Figura 46: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios de transporte y comunicaciones.....	86
Figura 47: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios de alimentación.....	88
Figura 48: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios profesionales.....	90
Figura 49: Índice que representa las tipologías de servicios personales y afines a la vivienda.....	91
Figura 50: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios de reparación y procesamiento.....	92
Figura 51: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios personales.....	94
Figura 52: Listado de actividades para la identificación de centralidades.....	96
Figura 53: Diversidad de usos.....	98
Figura 54: Comercios y servicios en el área de estudio.....	101
Figura 55: Usos comerciales y de servicios en el área de estudio.....	102
Figura 56: Establecimientos en el área de estudio.....	103
Figura 57: Diversidad de usos en el área de estudio.....	104
Figura 58: Centralidades comerciales en el área de estudio.....	111
Figura 59: Centralidades de servicios generales en el área de estudio.....	117
Figura 60: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda en el área de estudio.....	121
Figura 61: Especialización de usos en el área de estudio.....	123
Figura 62: Estadística de la generación de empleo de los comercios.....	125
Figura 63: Estadística de la generación de empleo de los servicios.....	126
Figura 64: Corredor de comercios y servicios.....	129
Figura 65: Tipo de vías del área de estudio.....	130
Figura 66: Tiendas de abarrotes presentes en el área de estudio.....	131
Figura 67: Emplazamiento de los comercios en relación a las vías.....	132
Figura 68 Salones de belleza presentes en el área de estudio.....	133
Figura 69: Emplazamiento de los servicios personales y afines a la vivienda en relación a las vías.....	134
Figura 70: Restaurantes presentes en el área de estudio.....	135
Figura 71: Emplazamiento de los servicios generales en relación a las vías.....	136
Figura 72: Precios de lotes en diferentes puntos del área de estudio.....	139
Figura 73: Centralidades y costo del suelo.....	142

## Índice de tablas

Tabla 1: Definición del crecimiento urbano de diferentes autores.....	21
Tabla 2: Clasificación de la centralidad con sus respectivos indicadores.....	34
Tabla 3: Evolución de la ciudad de Cuenca entre los años censales 1950-2010.....	42
Tabla 4: Tasa de crecimiento del cantón Cuenca, parroquias urbanas y rurales.....	45
Tabla 5: Evolución demográfica de las parroquias rurales del Cantón Cuenca.....	45
Tabla 6: Número de manzanas por sectores.....	57
Tabla 7: Índices de los tipos de cultivos existentes en el área de estudio.....	61
Tabla 8: Especies predominantes existentes en el área de estudio.....	61
Tabla 9: Categoría de ocupación de la población del área de estudio.....	62
Tabla 10: Proyección desde el año 2011 al 2023 de la población en el área de estudio.....	62
Tabla 11: Número de unidades y usos de suelo de comercio cotidiano o de aprovisionamiento a la vivienda existentes en el área de estudio.....	66
Tabla 12: Número de unidades y usos de suelo de comercio ocasional o de aprovisionamiento a la vivienda al por menor existentes en el área de estudio.....	68
Tabla 13: Número de unidades y usos de suelo de maquinaria agrícola existentes en el área de estudio.	70
Tabla 14: Número de unidades y usos de suelo de vehículos livianos existentes en el área de estudio..	72
Tabla 15: Número de unidades y usos de suelo de comercio de electrónicos y accesorios existentes en el área de estudio.....	74
Tabla 16: Número de unidades y usos de suelo comercio de materiales de construcción existentes en el área de estudio.....	76
Tabla 17: Número de unidades y usos de suelo de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor existentes en el área de estudio.....	78
Tabla 18: Número de unidades y usos de servicios financieros existentes en el área de estudio.....	80
Tabla 19: Número de unidades y usos de servicios industriales existentes en el área de estudio.....	82
Tabla 20: Número de unidades y usos de suelo de servicios de transporte y comunicaciones existentes en el área de estudio.....	84
Tabla 21: Número de unidades y usos de suelo de servicios de alimentación existentes en el área de estudio.....	86
Tabla 22: Número de unidades y usos de suelo de servicios profesionales existentes en el área de estudio.....	88
Tabla 23: Número de unidades y usos de suelo de servicios de reparación y procesamiento existentes en el área de estudio.....	90
Tabla 24: Número de unidades y usos de suelo de servicios personales existentes en el área de estudio..	92
Tabla 25: Valores referenciales para cálculo de centralidades.....	97
Tabla 26: Valores referenciales para cálculo de centralidades.....	99
Tabla 27: Rangos de concentración de las centralidades.....	99
Tabla 28: Diversidad de usos en el área de estudio.....	103
Tabla 29: Valores para cálculo de centralidades en el área de estudio.....	105
Tabla 30: Rangos de concentración de las centralidades en el área de estudio.....	105
Tabla 31: Centralidades según unidades de análisis.....	106
Tabla 32: Centralidades comerciales por frentes.....	106
Tabla 33: Centralidades comerciales por manzanas.....	107

Tabla 34: Centralidades comerciales de concentración baja por frentes.....	107
Tabla 35: Centralidades comerciales de concentración baja por manzanas.....	108
Tabla 36: Centralidades comerciales de concentración media por frentes.....	109
Tabla 37: Centralidades comerciales de concentración alta por frentes.....	110
Tabla 38: Centralidades comerciales de concentración alta por manzanas.....	110
Tabla 39: Centralidades de servicios generales por frentes.....	112
Tabla 40: Centralidades de servicios generales por manzanas.....	112
Tabla 41: Centralidades de servicios generales de concentración baja por frentes.....	113
Tabla 42: Centralidades de servicios generales de concentración baja por manzanas.....	113
Tabla 43: Centralidades de servicios generales de concentración media por frentes.....	114
Tabla 44: Centralidades de servicios generales de concentración media por manzanas.....	115
Tabla 45: Centralidades de servicios generales de concentración alta por frentes.....	115
Tabla 46: Centralidades de servicios generales de concentración alta por manzanas.....	116
Tabla 47: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda por frentes.....	118
Tabla 48: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda por manzanas.....	118
Tabla 49: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda de concentración baja por frentes.....	119
Tabla 50: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda de concentración baja por manzanas.....	119
Tabla 51: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda de concentración alta por frentes y manzanas.....	120
Tabla 52: Especialización de usos en el área de estudio.....	122
Tabla 53: Jerarquía de las comunidades de acuerdo a las centralidades comerciales.....	126
Tabla 54: Jerarquía de las comunidades de acuerdo a las centralidades de servicios.....	127
Tabla 55: Concentración general de centralidades.....	142

### Dedicatoria

Para Paul, Mirella, Bernardo, Mateo, Victoria y mi abuelita Laura, quien está en el cielo, gracias por haber sido mis guías, apoyo y motivación incondicional. Su presencia en mi vida me impulsó a alcanzar mis metas. Cada uno de ustedes son mi ejemplo de amor, confianza y perseverancia.

A Laura y Gissela, por ser mis compañeras de vida, por nunca dejarme sola y estar ahí para mí. Gracias por su sinceridad, lealtad y amor.

Y finalmente a mis amigos Viviana, Joffre, Diego, Andrés y por hacer de esta etapa de mi vida una de las mejores. Gracias por su amistad y por el tiempo y vivencias compartidas que no olvidaré jamás.

Paulina

Para mis padres y hermanos, por su amor, paciencia, apoyo y consejos he logrado cumplir cada meta en mi vida. Son mi mayor ejemplo y motivación.

A mis amigos de la universidad, su compañía durante estos años hicieron que el proceso sea grato. Son personas increíbles, su amistad es lo mejor que me ha dado la universidad.

Viviana

### Agradecimientos

A Dios por habernos permitido culminar nuestro proyecto de tesis, un logro significativo en nuestras vidas.

Arq. Mónica González, nuestra directora de tesis, por su dedicación, paciencia y guía durante todo el proceso de investigación. Su apoyo y sabios consejos han sido fundamentales para el éxito de este proyecto de tesis.

Al grupo Territorium por sus sugerencias y apoyo en este proceso y a los docentes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo por cada una de las enseñanzas impartidas en las aulas.

Finalmente, a nuestras familias su presencia ha sido nuestro pilar fundamental en todo momento. Gracias por su apoyo incondicional, comprensión y confianza a lo largo de toda nuestra carrera universitaria.

Paulina y Viviana

## Introducción

En la actualidad, las zonas periurbanas son de gran importancia para el desarrollo del área urbana y rural, debido a que actúan como puntos de convergencia entre estas dos zonas. Estos espacios intermedios poseen características únicas del campo y la ciudad. Particularmente, las parroquias periurbanas presentan un contexto dinámico y diverso, donde los comercios y servicios son esenciales para satisfacer las necesidades de la población.

Dentro del panorama descrito, los usos de comercios y servicios aumentan poco a poco con el afán de brindar a los pobladores la comodidad de realizar varias actividades y adquisiciones, sin necesidad de alejarse de sus viviendas, lo que se vuelve fundamental para el desarrollo de las zonas periurbanas de la parroquia, particularmente de la parroquia El Valle.

El aumento en número de estos usos en la parroquia ha generado centralidades, que son características de zonas urbanas. Sin embargo, en la actualidad existen en las zonas periurbanas, por lo que deben ser identificadas y ubicadas dentro de estas áreas para tomar decisiones acerca del crecimiento y planeamiento que se ha dado comúnmente a lo rural. Estas centralidades son importantes y de referencia para los residentes locales como para aquellos que provienen de áreas cercanas, urbanas o rurales, en busca de la variedad de productos o servicios que ofrecen.

La parroquia El Valle, se compone de una extensa área de estudio que abarca 825 frentes, los que conforman 68 manzanas, en los que se identifican usos que pertenezcan a los grupos de comercios o servicios. Con el interés de ubicar las centralidades generadas por estos usos para comprender su conformación, se llevó a cabo un levantamiento de información y clasificación de las unidades de usos por grupos.

El proceso de análisis de los usos permite una visión de la distribución y disponibilidad de los comercios y servicios en la zona periurbana de la parroquia El Valle. El análisis revela además de la cantidad de establecimientos que generan las centralidades, también la diversidad y especialización en diferentes espacios dentro del área de estudio, lo que contribuye a la comprensión de las dinámicas comerciales y de servicios en esta zona periurbana de la parroquia.

Con la investigación se espera obtener una radiografía detallada, identificando cualidades y características, de las centralidades de comercios y servicios de la zona periurbana de la parroquia. El conocimiento e identificación de estas centralidades resulta de gran importancia para formular estrategias y políticas que promuevan el desarrollo de estas áreas priorizando el bienestar de las población local y el crecimiento armonioso del conjunto de la parroquia.

## Objetivos

**Objetivo General:** Identificar y analizar la configuración de centralidades comerciales y de servicios en el periurbano de Cuenca, parroquia El Valle.

### Objetivos Específicos

1. Formular un marco conceptual y metodológico para el estudio de la configuración de centralidades debido al cambio de usos de suelo en el periurbano de Cuenca, parroquia El Valle.
2. Identificar los procesos territoriales ocurridos en el periurbano de Cuenca, parroquia El Valle.
3. Analizar la configuración de centralidades comerciales y de servicios debido a la concentración de usos de suelo en la zona periurbana de Cuenca, parroquia El Valle.

## Preguntas de Investigación

1. ¿Cuáles son los cambios de usos de suelo que ha experimentado la parroquia El Valle en el periurbano de Cuenca y que han dado lugar a la generación de nuevas centralidades?
2. ¿Cuáles son los patrones que se generan en el periurbano de Cuenca, la parroquia El Valle, por la concentración de diversas unidades de usos de suelo?
3. ¿Cómo se configuran esas estructuras de centralidad en la parroquia El Valle en el periurbano de Cuenca?

## Problemática

Cuenca llegada la década de los ochenta del siglo pasado, mostraba ya tendencias de crecimiento fuera de su límite, transformaciones producidas en medio de regulaciones y controles públicos poco eficaces para limitar "la expansión urbana y preservar las áreas agrícolas" (CONSULPLAN, 1981). Tales tendencias continuaron hasta llegado del Siglo XXI, mientras la ciudad transitaba a una mayor consolidación y ocupación del suelo, profundizándose en un contexto de nuevas condiciones de la base económica urbana y del mercado de suelo y la vivienda, del continuo crecimiento poblacional y deterioro del sector agrícola, y de una gestión municipal sin instrumentos efectivos de planificación y permisiva.

Entre las consecuencias de estas transformaciones en el uso y ocupación del suelo se puede enlistar las siguientes: i) la implantación dispersa de asentamientos con alta diversidad, destinados a la vivienda -dominantemente-, y a la producción de manufacturas y servicios, ii) la conurbación entre la ciudad y las cabeceras parroquiales rurales más próximas y el crecimiento disperso de éstas, iii) la configuración de la segregación socio-espacial, por la proliferación de conjuntos habitacionales "privados" y asentamientos de familias pobres, iv) las alteraciones funcionales de la vialidad preexistente y la limitada integración de los asentamientos, pues esta oleada urbanizadora a retazos ha seguido preferentemente las líneas de menor resistencia, v) la decadencia del suelo rústico por su intenso fraccionamiento, las afectaciones de áreas boscosas, agrícolas y sin aptitud para la urbanización; y, vi) la ubicación de equipamientos de alcance urbano y zonal, generadores varios de ellos de significativos impactos territoriales (Chuquihuanga & Salazar, 2009).

De acuerdo a lo mencionado, se presenta una ruptura de la estructura espacial tradicional de la ciudad, dando lugar a las denominadas "zonas periurbanas", se trata de lugares próximos a las ciudades que absorben los efectos inmediatos del proceso de transición entre lo urbano y lo rural (Chuquihuanga & Salazar, 2009). En este caso, la zona periurbana a analizarse es la ubicada en la parroquia El Valle, ya que se ha convertido en un nodo de desarrollo dentro del cantón (Gobierno Autónomo Descentralizado El Valle, 2020), generando diversas transformaciones que conduce a la modificación de la ciudad monocéntrica (Beltráo y Goes, 2015).

El desarrollo que ha tenido la parroquia El Valle es inminente, tomando la información de los censos 1990, 2001 y 2010 se puede evidenciar el incremento poblacional que se ha dado a través del tiempo, generado a su vez por el crecimiento que tuvo la parroquia desde sus inicios hasta la actualidad. Esto conlleva a ser una zona de interés para la ciudad, ya que busca aliviar las centralidades urbanas mediante la desconcentración de usos, con el fin de frenar los niveles de concentración existentes, siendo las zonas periurbanas y específicamente El Valle, un territorio apto para la relocalización de los usos de suelo. De esta manera, atrae también el emplazamiento de nuevos usos y se homogeniza las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio para los diferentes grupos de edad y estratos sociales, lo que deriva en la necesidad de generar centralidades zonales, barriales y sectoriales que recepten los comercios y servicios necesarios (Pauta, s. f.).

Por lo expuesto, el problema suscita en la incorporación y los cambios de usos de suelo generados en el periurbano de Cuenca, parroquia El Valle, en el cual se ha observado un notable crecimiento de nuevas actividades relacionadas principalmente al comercio y servicios en una zona donde en sus inicios predominaba la agricultura y ganadería, estas modificaciones generan concentraciones de usos de suelo, es decir, de una serie de comercios formales, semiformales e informales que se convierten en lugares dinámicos que contribuyen al marketing e identidad de la parroquia, por lo que se vuelve necesario su estudio a partir de un análisis e identificación de los patrones que en ciertos espacios concentran más unidades de usos de suelo que en resto del territorio ocasionando pequeñas centralidades. Estos cambios no son contemplados en la planificación urbana actual, pues se concentra únicamente en el límite urbano y establece lineamientos generales para el resto del territorio, sin considerar las particularidades de las parroquias rurales. Con respecto al Plan de Uso y Gestión de Suelo (2022), aborda la creciente diversificación de usos, sin embargo, no establece el manejo que deben tener estas nuevas actividades en la zona.

## Metodología

El presente estudio "La generación de centralidades comerciales y de servicios en el periurbano de Cuenca. Caso de estudio: "El Valle" combina un análisis exploratorio con las reflexiones provenientes del grupo Territorium, perteneciente a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca.

La investigación se aborda desde un enfoque principalmente cuantitativo, utilizando un proceso deductivo para establecer categorías de análisis en respuesta a la problemática abordada. Para ello, se inicia con una recopilación de antecedentes conceptuales sobre la configuración del periurbano y los usos de suelo, identificando así la incidencia que dichas actividades tienen en su entorno circundante. La categoría central de estudio se enfoca en la concentración de usos de suelo, específicamente comercios, servicios generales y servicios personales y afines a la vivienda, presentes en cada una de las manzanas y frentes del área de estudio.

En cuanto al levantamiento de información, se ha optado por llevarlo a cabo a nivel de frentes de manzana debido a las características específicas de la zona periurbana en estudio. Esta área se encuentra en un proceso de consolidación, lo que implica que la mayor concentración de actividades comerciales y de servicios tiende a estar ubicadas hacia las vías principales, así como hacia las vías interiores de las manzanas. Además, durante la revisión del plano catastral, se identificó que este no se encuentra actualizado, lo que podría limitar la precisión de cualquier levantamiento de información a nivel de predios. En tales circunstancias, realizar un levantamiento a nivel de frentes de manzana se considera una aproximación más fiable para capturar la distribución y concentración de las actividades comerciales y de servicios en esta zona en evolución.

Para la identificación de las centralidades, se llevó a cabo una búsqueda meticulosa de métodos que nos permitieran calcular datos precisos para reconocer las áreas con una mayor concentración de actividades. Entre los métodos que permiten identificar centralidades se encuentran: la densidad de usos, que mide la concentración de diferentes tipos de usos en una determinada área; el índice de Entropía de Renye que mide la diversidad e incorpora parámetros de orden para el análisis de datos y el de Nelson que sirve para medir la especialización funcional de un territorio. Estos indicadores desempeñan un papel fundamental en el análisis de las centralidades y, de entre ellos, el índice de Nelson se destacó como el más versátil y adaptable a diversas circunstancias.

Este método se reveló como una herramienta especialmente versátil, capaz de adaptarse de manera efectiva a diferentes contextos. En esta investigación, se llevó a cabo una reinterpretación de este índice, lo que permite ajustarlo para reflejar las condiciones y expresiones espaciales específicas del área estudio. Esta capacidad de acoplarse es una de las principales ventajas del índice de Nelson en comparación con otros, que tienden a ser más rígidos en su aplicación. Además, se distingue por su capacidad para manejar una amplia gama de variables sin imponer limitaciones sustanciales. En otras palabras, opera de manera independiente y eficaz con respecto a las variables que se ingresen como insumo para su cálculo. Esta característica confiere la flexibilidad necesaria para emplear en diversos estudios de acuerdo con las necesidades particulares, sin comprometer la efectividad del análisis.

Una vez dicho esto, se establecen las unidades de análisis, es decir, las manzanas y los predios, junto con sus respectivas variables (número y tipo), que son descriptores esenciales para el estudio. Estos atributos adquieren relevancia en la identificación de centralidades y contribuyen en los análisis de los tres niveles de concentración (alto, medio, bajo). Además, se puede evaluar cómo la concentración de establecimientos comerciales y de servicios afecta la infraestructura vial, la dinámica social y el costo del suelo.

En cuanto a la infraestructura vial, se explora cómo la jerarquía de las vías existentes en el área de estudio influye en la concentración de los usos de suelo analizados y por ende a la conformación de

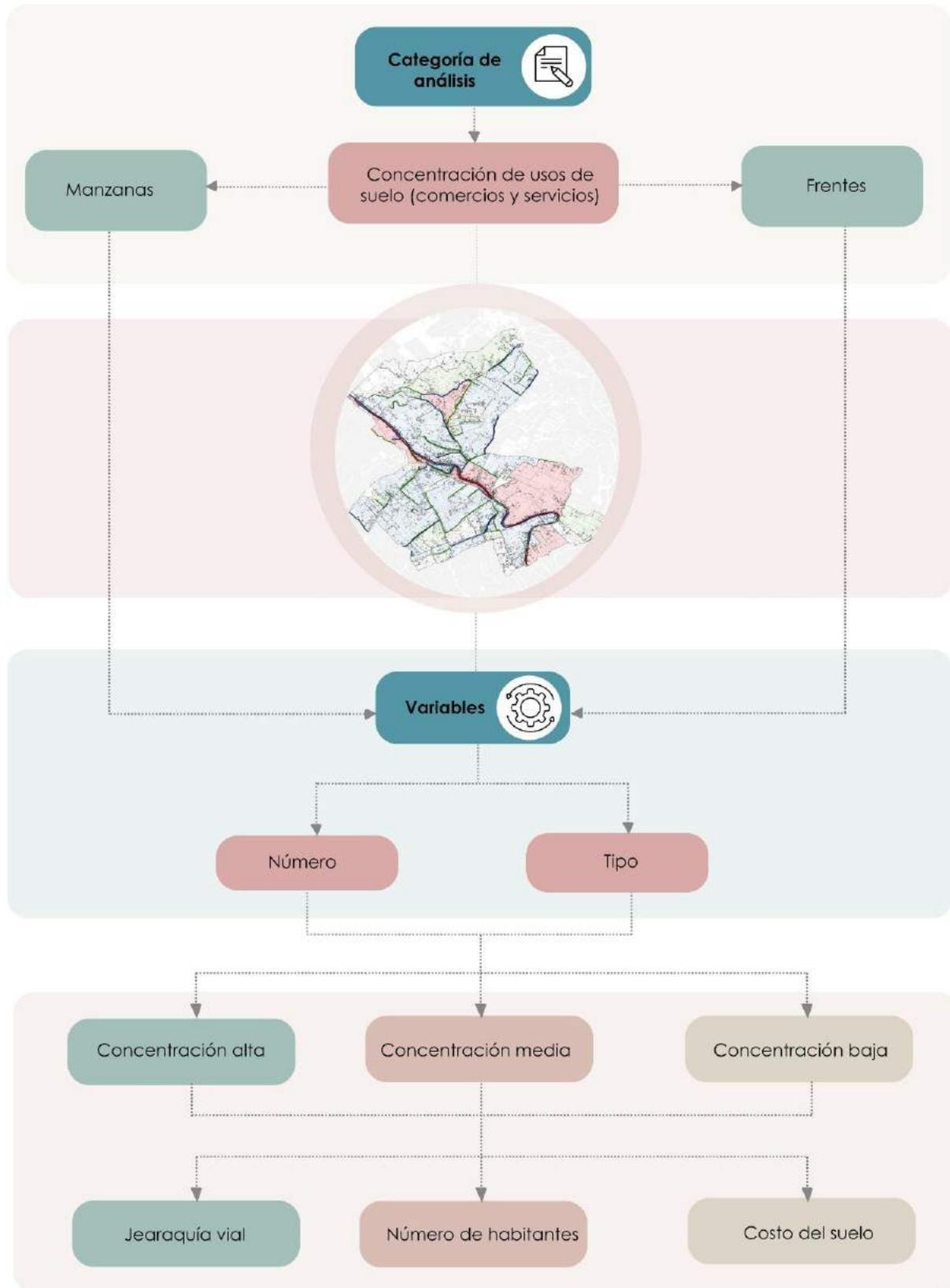
centralidades. Una infraestructura vial de calidad proporciona ventajas en términos de accesibilidad, visibilidad y conexión con otras áreas, lo que facilita la interacción entre las actividades comerciales y de servicios y los habitantes locales. Se forman corredores y la proximidad entre uno y otro negocio da lugar a una sinergia y complementariedad.

La dinámica social, impulsada por la diversidad de comunidades que coexisten en el área de estudio, emerge como un factor esencial en el análisis. Esto se debe a que la cantidad y el tipo de comercios y servicios que se establecen en la zona están intrínsecamente vinculados al número de residentes en el área, y a su vez, a la infraestructura vial disponible. Esta interconexión entre población, infraestructura y actividad económica es fundamental para comprender la dinámica local. En este sentido, se ha realizado un estudio basado en la densidad poblacional en las áreas donde se concentran una mayor cantidad de actividades comerciales y de servicios. Esto con el fin de entender cómo se distribuyen las unidades de uso del suelo en relación con la expansión territorial que ha experimentado la zona. La adaptación de la oferta de usos de suelo a las necesidades y preferencias de la población local desempeña un papel crucial en la cohesión social y en la mejora de la calidad de vida de los residentes.

En relación al análisis del costo del suelo, según una investigación llevada a cabo por el grupo Territorium, se ha identificado que las concentraciones tanto de comercios como de servicios ejercen una influencia significativa en el precio de lotes en el área periurbana de El Valle. Por consiguiente, se ha realizado una evaluación comparativa entre el valor del suelo y las centralidades identificadas en el territorio. Esto con el fin de verificar la validez de estos datos y reconocer las áreas con mayor incidencia en la fijación de precios, pues la presencia de una variedad de negocios de diversos tipos crea un ambiente atractivo y conveniente para la comunidad, lo cual quiere decir que la mayor demanda de suelo en estas zonas de alta concentración se traduce en precios más altos.

Finalmente, una vez implementado el proceso deductivo de análisis en el área de estudio, con sus diferentes variables, se puede conocer como las centralidades con sus diferentes niveles de concentración inciden en la transformación del espacio en los ámbitos sociales, económicos y estructurales. Así también, a través de la metodología presentada (Figura 1) se observa la gran incidencia que tienen las centralidades comerciales y de servicios en la parte central del área de estudio.

Figura 1: Estructura del proceso metodológico del trabajo de investigación



Fuente y Elaboración: Propia



01

**MARCO CONCEPTUAL**

---

1.1 Antecedentes

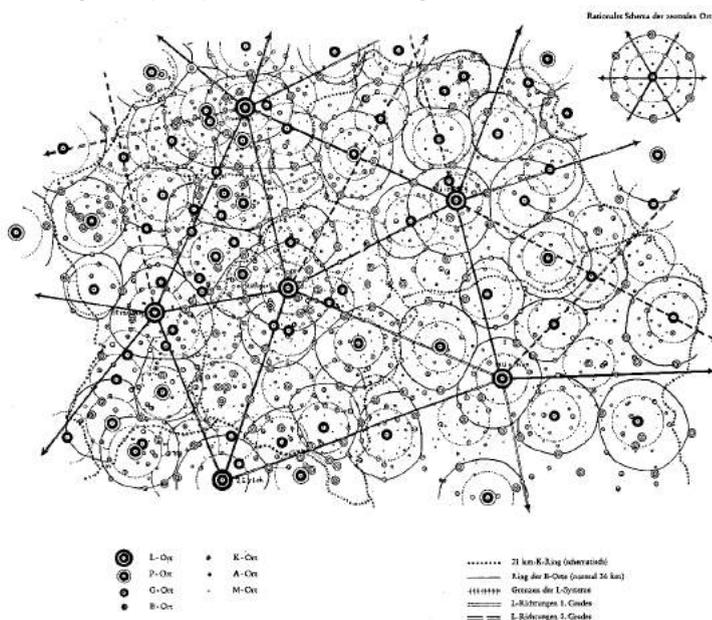
En el contexto de la planificación urbana, el concepto de centralidad se asocia con la "teoría del lugar central" (TCL) de Walter Christaller en la década de 1930 (Figura 2). Según esta teoría, los territorios se organizan a partir de una estructura jerárquica de espacios centrales, donde sus rangos están determinados por el "superávit de servicios" que ofrecen, es decir, la diferencia entre la capacidad del servicio y el número de habitantes de su área de influencia. En este caso, la centralidad tiene la oportunidad de atraer a personas de otras partes de la ciudad que utilizan el llamado "superávit" (Cuenin & Silva, 2010).

Influenciados por este modelo extranjero, la planificación urbana optó por la red de centralidades como respuesta a los problemas del subdesarrollo y el crecimiento acelerado. En América Latina, el proceso de desarrollo urbano que modificó las ciudades durante el siglo XX estuvo acompañado por la reorganización de los centros urbanos (Beuf, 2012), lo que contribuyó al desarrollo económico de la ciudad, ya que se fortalecieron las inversiones públicas y privadas junto con la creación de áreas comerciales y de negocios (Larota & Lovon, 2020).

Además, se generan áreas de influencias en los centros de un sistema urbano capaz de atraer y concentrar diversos usos, que permitan minimizar los costos de transporte a la población de su entorno, y se conviertan en un lugar de vida, de intercambios y de movimientos que posibiliten una integración social, reagrupamiento de actividades, equipamientos y servicios con un poder de atracción y otro de difusión más o menos extendidos (Larota & Lovon, 2020).

De esta forma, la centralidad adquiere un papel muy importante debido a su acumulación de valor y su corroboración en la historia, ya que se considera parte del proceso de desarrollo urbano y esto explica la simultaneidad y diversidad de centralidades en la actualidad (Birche & Jensen, 2019). Los centros deben ir adquiriendo paulatinamente no sólo funciones urbanas, sino también "testimonios históricos", roles e identidades urbanas creadas a lo largo del tiempo (Carrión, 2008). Por esta razón, es necesario identificar la localización y la escala de estos lugares dinamizadores, pues cabe mencionar que, su formación está ligada a diversos usos de suelo ya sea a grandes centros comerciales, o a pequeños negocios de diferente índole que conforman concentraciones, que se impregnan en la memoria de la población.

Figura 2: Diagrama que representa la teoría del lugar central



Fuente y elaboración: Cuenin & Silva, 2010

## 1.2 Crecimiento urbano

El crecimiento de la ciudad es uno de los procesos de transición territorial más relevantes inducidos por el hombre, que provoca las mayores consecuencias para el mismo (Añó et al., 2007). Es un acto dinámico en el que los roles de los elementos estructurales de la ciudad se transforman constantemente, por ello es importante encontrar variables e invariables para comprender el comportamiento de estos elementos, especialmente cuando puede haber cambios significativos o discontinuidades durante su desarrollo. Del mismo modo, las intervenciones futuras se ven beneficiadas, en tanto que no responden a imágenes del presente, sino a una comprensión de procesos evolutivos (Jaime Arias, 2016).

Con el fin de un mejor entendimiento de la importancia y el significado del crecimiento urbano, se presenta en la [Tabla 1](#) diversos conceptos desarrollados por varios autores, que contribuyen de gran manera al estudio realizado. Además, es necesario el estudio de las diferentes formas del crecimiento urbano, comprender cada una de las partes contribuye en el entendimiento de un todo (García Catalá, 2010), de esta manera, se clasifica en:

**Tabla 1:** Definición del crecimiento urbano de diferentes autores

Autor	Definición
(Carrión, 2019)	"El crecimiento urbano ocurre cuando el área urbana se expande geográficamente hasta el área rural y periferias, provocando el crecimiento poblacional y construcción de infraestructura"
(García Catalá, 2010)	"El crecimiento es algo más que el consumo de suelo y la creación de ciudad en extensión, y que es posible tener políticas urbanas de crecimiento potentes consumiendo poco o ningún suelo y al mismo tiempo contribuir al debate necesario en estos momentos de cambios profundos"
(García Q. et al., 2015)	"El crecimiento urbano es "un conjunto de procesos adecuados y sostenibles de evolución y mejora en los aspectos físicos, económicos y sociales que se dan en determinados territorios"
(Lattes, 2000)	"El concepto de urbanización, se restringe a sus dimensiones demográficas, es decir, la urbanización de la población de un país que resulta de la interacción de variables demográficas que producen aumentos en la proporción de personas residentes en áreas urbanas"
(Zapata, 2015)	"El crecimiento urbano debe ser entendido desde dos dimensiones: tamaño y complejidad"
(Zoido et al., 2000)	"El crecimiento urbano es la progresión en el tiempo y en el espacio geográfico del hecho urbano"

**Fuente:** Carrión, 2019 y otros

**Elaboración:** Anguisaca & Salazar, 2022

### 1.2.1 Formas de crecimiento de un sistema urbano

#### a. Crecimiento residencial

Es la forma de crecimiento más conocida y estudiada, la fuerte expansión de las ciudades en los últimos 100 años está generada fundamentalmente por el crecimiento residencial. Uno de los factores que contrajo mayor demanda de vivienda es la migración campo-ciudad, es por ello que el propósito de su planificación es la creación de suelo para satisfacer la demanda de viviendas. Su dimensión está ligada al crecimiento de la población, la tasa de formación de hogares, la migración y la aspiración de una vivienda digna con las condiciones adecuadas (García Catalá, 2010). El tema de la densidad es fundamental en el planeamiento residencial, entre los cuales están:

- **Densidad baja:** Tiene un mayor consumo de suelo por habitante. Tienen densidades entre 4 y 10 viviendas por Ha, que con la introducción de tipologías de vivienda unifamiliar en hilera, podrían alcanzar casi las 20 viviendas por Ha.
- **Densidad media:** Cuentan con viviendas que están rodeadas de espacio libre y disminuye el consumo excesivo del suelo. Se sitúa entre las 20 viviendas por ha y las 50 viviendas por ha.
- **Densidad alta:** Está asociada a la ciudad congestionada y a la construcción en manzanas con una alta ocupación y es la dominante en las ciudades. Son las de más de 50 viviendas por ha y pueden llegar a 200 viviendas por ha.

#### b. Crecimiento en áreas de actividad

La actividad tiene dos funciones principales en la ciudad, por una parte, es la base del sistema de ingresos, y creación de empleo, y por otro, es un elemento de gran escala que beneficia la economía de la urbe (García Catalá, 2010). Su importancia radica en su capacidad para mejorar la calidad de vida de la población y promover el progreso económico y social de la ciudad en su conjunto.

- **Actividad comercial:** Su dimensión y funcionalidad son elementos importantes en el diseño de la ciudad. Es un factor relevante al momento de determinar el flujo de la vida urbana.
- **Áreas industriales:** Las actividades de este tipo conviven de manera complementaria o independiente, a este grupo pertenecen los productos acabados o piezas de ensamblaje.
- **Áreas de ocio:** Al ser las ciudades cada vez más complejas, las áreas de recreación son una oportunidad para una vida urbana menos caótica. Estos lugares deben ser compatibles con la calidad ambiental y en lo posible estar relacionada a usos de suelo como el comercio y la vivienda.

#### c. Crecimiento en equipamiento

“El crecimiento del equipamiento es uno de los parámetros para medir la calidad de la ciudad” (Garía Catalá, 2010). El impacto que causa es tan grande que a pesar de la escasez de residencias y actividades, la existencia de equipamientos y servicios demanda la necesidad y crecimiento del suelo. Mediante su infraestructura presta diversos servicios a la población, con el fin de atender cada una de sus necesidades y de esa manera contribuir a mejorar la calidad de vida colectiva.

#### d. Crecimiento en servicios

“Una estructura eficiente de servicios es la clave de la eficiencia de la ciudad y de una mayor comodidad” (Garía Catalá, 2010). Los servicios básicos son la base para el crecimiento de un asentamiento, puesto que influye en diversos ámbitos como: económicos, productivos, sociales, culturales; los mismos que aportan a que la vida de los habitantes se desarrollen en óptimas condiciones. En consecuencia, la planificación urbana mediante los planes a largo plazo, debe establecer reservas de suelo para que se lleve a cabo este fin.

#### e. Crecimiento en parques y espacios libres

De manera similar a los equipamientos, los espacios libres como: jardines, parques y plazas, con una adecuada articulación de su estructura y siendo respetuosa con el medio ambiente, es un factor importante para mejorar las condiciones de calidad del entorno urbano (Garía Catalá, 2010). Son espacios de encuentro e intercambio, que enriquecen y alientan la participación de los ciudadanos en cuestiones comunitarias y el rol que cumple en ámbitos sociales, paisajísticos y ecológicos son vitales e influyen en la innovación para el desarrollo territorial de la ciudad.

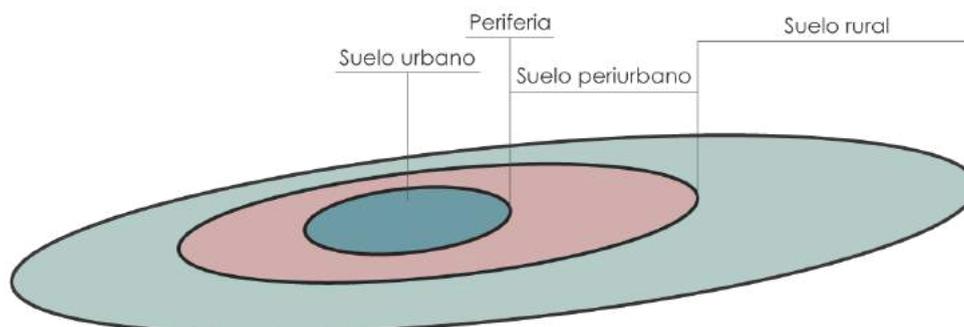
### 1.3 Urbano, rural y periurbano

Las ciudades, parroquias y sectores a nivel político se encuentran delimitados hasta una extensión de suelo. Según la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión Del Suelo, es “el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental” (2016, art. 16). Con base en esta definición y de acuerdo a las características que posea el suelo y las actividades que se realicen, se puede clasificar en urbano, rural o la conexión entre estos dos, periurbano.

Definir el espacio urbano y rural, así como la zona comprendida entre los dos, periurbano (Figura 3), resulta complejo, dado que se encuentran en constante cambio, desarrollo, crecimiento urbano y poblacional. Además que geográficamente no existe un límite marcado entre estas zonas, pero se pueden diferenciar las actividades que se realizan en cada una de ellas.

Es necesario tener presente que son espacios con diferentes características pero que sin duda están relacionadas directamente debido a que la ciudad es en donde se desarrollan una variedad de actividades, brinda diferentes servicios, dotaciones e infraestructuras de las que hacen uso y sirven a la población rural. A la vez la ciudad se abastece de productos agrícolas, ganaderos, energía y productos primarios que produce la zona rural, esto da lugar al denominado periurbano.

Figura 3: Suelo urbano, periurbano, rural



Fuente y elaboración: Propia

#### 1.3.1 Lo urbano

Los espacios urbanos dentro de la ciudad son lo que se han consolidado y poseen una variedad de elementos para el desarrollo de la misma. Además son proveedores de varios servicios para los residentes y los de su área de influencia, por otro lado atrae a población y recursos que se encuentran fuera de esta área. En el espacio urbano existe una alta demanda de viviendas, edificios comerciales y diversas actividades económicas, lo que resulta en una tendencia a construir grandes edificaciones en las ciudades. Las transformaciones ocasionadas en las estructuras urbanas por la dinámica de la economía global son actualmente visibles (Pinedo & Ochoa, 2019).

El suelo urbano es en el que se concentra la mayor cantidad de población y cuenta parcial o totalmente con servicios e infraestructura básicos, dentro de estos núcleos se pueden considerar algunos ubicados en el suelo rural. Se clasifica en:

##### a. Suelo urbano consolidado

Cuenta con la totalidad de los servicios, infraestructura y equipamientos básicos.

#### **b. Suelo urbano en proceso de consolidación**

Es el suelo que no cuenta con la totalidad de servicios, infraestructura o equipamientos, pero que debido al planeamiento urbano son espacios potenciales para el su crecimiento.

#### **c. Suelo urbano de protección**

El suelo que posee características paisajísticas, sociales, culturales, biofísicas o que presenten un riesgo para las personas. Este suelo es protegido y de uso restringido.

### **1.3.2 Lo rural**

La Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión Del Suelo, define el suelo rural como "el destinado para el sector primario productivo, que debe ser protegido o utilizado para futuros usos urbanos" (2016, art. 19). Estas zonas rurales están relacionadas con el medio natural, por lo que la población y terrenos son comúnmente dedicados a actividades agrícolas o ganaderas.

En el espacio rural lo suelos están destinados a diferentes actividades:

#### **a. Suelo rural de producción**

Es el suelo en el que se realizan principalmente actividades agroproductivas y forestales, está restringida la construcción.

#### **b. Suelo rural de expansión urbana**

Es el que se encuentra en la zona contigua al suelo urbano. Puede albergar usos urbanos de acuerdo al plan de uso y gestión del suelo urbano.

#### **c. Suelo rural de protección**

El suelo que por sus características ambientales, biofísicas o de riesgo para la población, es protegido y de uso restringido.

### **1.3.3 El periurbano**

Las actividades y características del suelo urbano y rural se encuentran bien definidas. Sin embargo, la población rural con el desarrollo de las ciudades y crecimiento poblacional optan por adquirir características de la ciudad cerrando la brecha que los separa. Es en este punto es que se comienza a dar importancia y relevancia al periurbano, considerado como una respuesta a la expiación de las ciudades a lo largo de la historia.

Este fenómeno de expansión urbana entre el centro de la ciudad y la periferia se comenzó a desarrollar en el continente europeo desde finales de 1960, tomó relevancia como una forma de desconcentración urbana en Europa en los años 1980 y 1990, conocida como la periurbanización. Este modelo de expansión de la ciudad se caracteriza por la urbanización de baja densidad en los espacios rurales, en la que se crean usos mixtos residenciales, productivos y de servicios, conocidas como ramificaciones del centro urbano hacia lo rural (Hernández, 2016). Por lo tanto, entendemos que el periurbano no es un término nuevo, pero sí que ha tomado relevancia y ha generado interés durante las últimas décadas.

Estos espacios que han estado presentes pero poco definidos han captado el interés por definirlo. Se entiende el periurbano como un espacio transicional, de "interfase entre dos tipos geográficos aparentemente bien diferenciados: el campo y la ciudad" (Barsky, 2005), en este lugar se realizan una

variedad de actividades, por lo que existe diversidad de usos de suelo, como productivos, industriales, de consumo, entre otros.

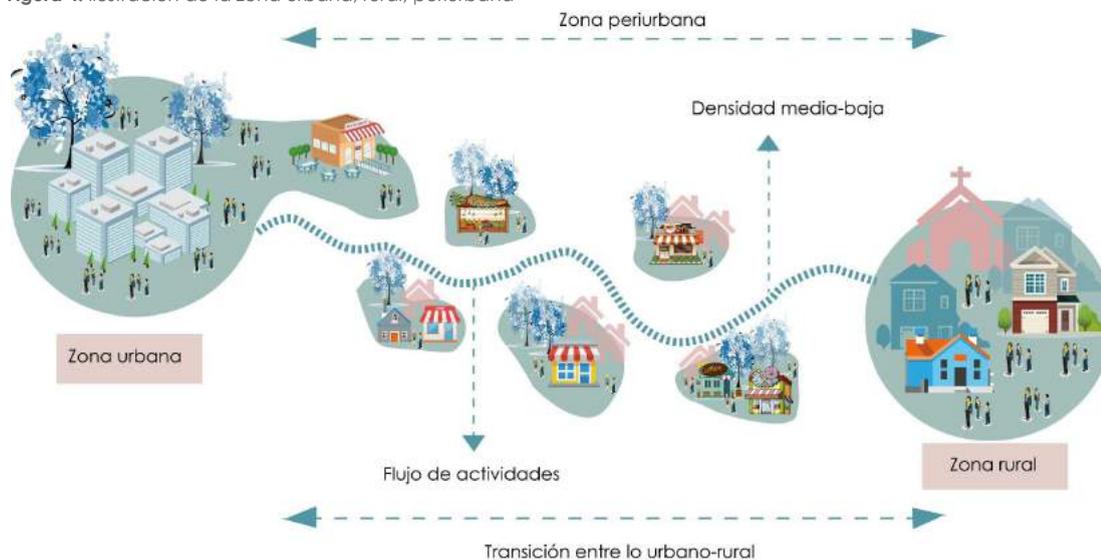
Entre las definiciones que contribuyen a comprender lo que es el periurbano y sus características, Valenzuela (1986) define al espacio periurbano como una zona transitoria entre lo urbano y lo rural, de predominio urbano, que ofrece variedad de recursos, grandes equipamientos, parques, industrias y urbanizaciones de baja densidad de edificaciones, con espacios de agricultura residual. Se trata, por lo tanto, de zonas degradadas en lo urbano y residuales en lo agrario, que se caracterizan por situaciones de especulación, marginalidad del uso del suelo y por el desarrollo de un hábitat disperso, frecuentemente carente de los servicios y equipamientos necesarios.

Colledge (1960), describe el periurbano con base en seis características:

1. Existe una pauta de ocupación del territorio en continuo cambio.
2. Las explotaciones agrícolas son de pequeño tamaño.
3. La producción agrícola es intensiva.
4. La población es móvil y de densidad moderada o baja; la expansión residencial es rápida.
5. La dotación de servicios y equipamientos públicos es incompleta.
6. Las operaciones especulativas de edificación suelen ser frecuentes.

Al ser un espacio que se encuentra próximo a la zona urbana "el término periurbano, es un concepto que implica de inicio un cierto nivel de indefinición" (Hernández, 2016). Si bien se representa como una franja a la periferia de un núcleo urbano, posee características sociales y económicas de suelo urbano y rural, por lo que varios se consideran una franja urbano-rural o franja periurbana.

Figura 4: Ilustración de la zona urbana, rural, periurbana



Fuente y elaboración: Propia

La dimensión y características del periurbano varían dependiendo del tamaño y dinámica de los centros urbanos y rurales. Su configuración puede variar desde áreas con baja densidad poblacional y predominancia de actividades agrícolas o rurales hasta zonas de mayor densidad con presencia de actividades comerciales y de servicios .

Los primeros acercamientos al concepto de periurbano, indican que se trata de un espacio dinámico que va cambiando de posición conforme la ciudad se expande sobre el suelo rural que la rodea. Estas definiciones y características de los espacios periurbanos han generado interés y preocupación

en la ordenación territorial, ya que en estas zonas se da un gran flujo de actividades y no existen parámetros claros para actuar sobre el mismo (ONU - Hábitat, 2016).

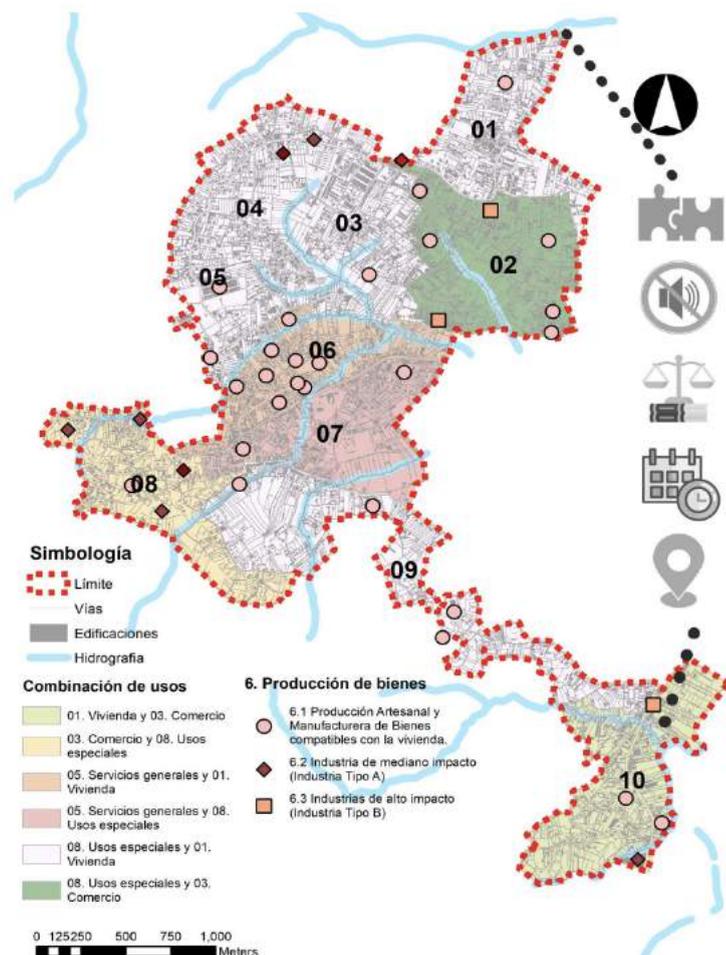
El periurbano, es una parte fundamental en el crecimiento urbano y el desarrollo rural, su configuración es el resultado de la evolución histórica y del interés de dar respuesta a las necesidades de la población y de la ciudad. La gestión adecuada de estos espacios es esencial para garantizar un crecimiento equilibrado y sostenible de las ciudades que priorice el mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

## 1.4 Usos de suelo

Los usos de suelo son la expresión física de las actividades humanas en el territorio, del cual uno de sus elementos es la ciudad (Pauta, s.f). Estos usos de suelo se dan según una clasificación y distribución de actividades que se realizan en diferentes espacios delimitados bajo varios criterios como condiciones del lugar, comportamiento de la población, tamaño de los terrenos, normativa, política, comunidad, sociedad o economía.

Los usos de suelo se designan y distribuyen con el objetivo de lograr que las actividades que se realicen dentro del espacio delimitado respondan a las necesidades de la población, el espacio, proteger los suelos, que exista una relación entre usos, permita el acceso a toda la población, además de impulsar el desarrollo del lugar ofreciendo actividades y espacios alternativos a todos los actores del territorio. Bajo estos criterios Pauta (s.f) recopila a forma de resumen los usos de suelo que están vinculados a diferentes áreas, entre los cuales se encuentran las zonas de interés de estudio:

Figura 5: Asignación de usos de suelo



Fuente y elaboración: Propia

#### 1.4.1 Usos de suelo vinculados a la gestión y administración

Estos usos en general dependen de la administración y gestión política del sector. Pueden ser de administración pública como cabeceras parroquiales rurales, cantonales, provinciales, regionales y nacionales. O de gestión comunitaria, religiosa o privada. Además, por nivel de importancia para los sectores en los que se dan generan centralidades, las que atraen otros usos como de comercio y servicios.

#### 1.4.2 Usos de suelo vinculados al comercio o intercambio

Estos usos dan lugar a actividades de gran movimiento económico, su fuerza de impacto depende del asentamiento y la población. Además, al ser fuentes económicas, generan centralidades. Estos usos se dividen en dos grupos:

##### a. Comercio de abastecimiento cotidiano

Se generan alrededor del uso de vivienda, debido a la necesidad de tiendas o establecimientos que les provean de bienes de demanda diaria a la población, estas pueden ser: farmacias, bazares, lecherías, carnicerías, panaderías, entre otros. Por esta razón son usos complementarios a la vivienda.

##### b. Comercio ocasional urbano o de mayor alcance

Es el comercio que se da de forma eventual por la población, sus empresas o producción. Estos se pueden considerar en grupos conforme a las características físicas de los productos:

- **Comercio ocasional liviano:** Generalmente se desarrollan en los centros históricos, debido a su bajo volumen y peso no requiere condiciones especiales para acceso, almacenamiento o exhibición, estos pueden ser: almacenes de ropa confeccionada, joyerías, librerías, relojerías, juguetería, electrodomésticos, entre otros.
- **Comercio ocasional pesado:** Este comercio debido al gran volumen y peso, requiere de condiciones especiales para su exhibición, almacenaje, accesibilidad, vías con secciones considerables, algunos de estos son: equipo caminero, maquinaria agrícola, venta de vehículos y repuestos, entre otros.

#### 1.4.3 Usos de suelo vinculados a la producción de servicios

De acuerdo a su incidencia en la ciudad, se identifican algunos grupos:

##### a. Usos de suelo vinculados a la producción de servicios personales y afines a la vivienda

Los usos de suelo vinculados a la producción de servicios personales comparten similitudes funcionales con los usos del comercio cotidiano, especialmente en lo que respecta a su proximidad a las zonas residenciales. Esta cercanía con las áreas residenciales es una característica clave que los define y los convierte en usos de suelo complementarios a la vivienda. Algunos de estos servicios son: salones de belleza, cajeros automáticos, vulcanizadoras, reparación y mantenimiento de vehículos livianos, entre otros.

##### b. Usos de suelo vinculados a la producción de servicios generales

Los usos de suelo vinculados a la producción de servicios generales abarcan una amplia gama de actividades que son esenciales para el funcionamiento y desarrollo de las ciudades ecuatorianas. En

las últimas décadas, estos usos han experimentado un notable desarrollo y diversificación debido al crecimiento de las poblaciones urbanas, el aumento de la demanda de servicios y la evolución del entorno económico y social. Dentro de esta categoría de usos de suelo, encontramos una gran variedad de actividades que contribuyen de manera significativa al bienestar y calidad de vida de los habitantes, entre ellas están:

- **Servicios financieros:** Bancos, mutualistas, cooperativas, corredores de bienes raíces, casas de cambio, entre otros.
- **Servicios profesionales:** Estudios de contadores, consultores, economistas, ingenieros o arquitectos; consultorios de abogados, odontólogos, médicos, veterinarios; etc.
- **Servicios alimenticios:** Cafés, locales de comida rápida, picanterías, restaurantes, heladerías, etc.
- **Servicios de turismo, recreación y afines:** Salas de recepciones, discotecas, cantinas, bares, cines, hostales, hoteles, residencias, pensiones, etc.
- **Servicios industriales:** Latonerías, mecánicas industriales, mecánicas automotrices, aserraderos de madera, entre otros.
- **Servicios de Seguridad:** Retenes de policía, cuarteles, centros de rehabilitación social, estaciones de bomberos, etc.

#### 1.4.4 Usos de suelo vinculados a la producción de bienes

En este grupo de usos tenemos:

##### a. Usos de suelo vinculados a la producción artesanal y manufactura de bienes

Talabarterías, cerrajerías, costura y bordado, zapatería, sastrería, carpintería, etc.

##### b. Usos de suelo vinculados a la producción industrial de bienes

###### ● Industriales Tipo A

En este grupo se consideran las industrias que provocan un impacto bajo o medio:

- Fabricación de prendas, excepto calzado.
- Fabricación de muebles y accesorios.
- Imprentas, editoriales.
- Fabricación de productos de arcilla para la construcción. Entre otros.

###### ● Industriales Tipo B

Provocan impactos ambientales por lo que se deben emplazar en lo denominados parques industriales, estos son:

- Matanza de ganado, preparación y conservación de carnes.
- Fabricación de productos lácteos.
- Envasado y conservación de frutas y legumbres.
- Elaboración de productos alimenticios diversos.
- Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.
- Hilado, tejido y acabado de textiles.
- Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- Entre otros.

Sin embargo, a pesar de que existe la disposición de los usos de suelo en los diferentes territorios de la ciudad y con el afán de reducir la brecha con las ciudades en cuanto a la satisfacción de las necesidades de servicios básicos el medio rural ha adquirido características, servicios, comercios e infraestructuras de comportamiento urbano.

Además la expansión urbana ha incidido en el cambio de uso del suelo y en los ecosistemas terrestres, concibiendo problemas en las zonas periurbanas que se ubican en la interfase urbana rural, por la llegada de nuevos habitantes y las actividades socioeconómicas que se desarrollan. A la vez disminuyendo la calidad y la fragilidad del paisaje.

Los cambios que se dan en los usos del suelo rural han alcanzado gran importancia y cantidad de personas que los realizan lo que ha generado centralidades que son puntos de referencia dentro de las ciudades, parroquias y lugares en donde se emplacen.

#### 1.4.5 Usos de suelo vivienda

El uso de suelo destinado a vivienda juega un papel crucial, ya que refleja de manera significativa el ritmo de los procesos de urbanización en países, regiones y provincias. Además, es el tipo de uso que genera la mayor demanda de suelo, siendo elemental para la función residencial de las ciudades (Pauta, s.f).

### 1.5 Factores que inciden en el asentamiento de los usos de suelo

Detrás de todo sistema de ocupación territorial, existen lógicas que influyen en su funcionamiento. Cuando se da una ocupación espontánea de un territorio, esta suele obedecer a una orientación que está guiada por una lógica específica o la motivación de un grupo de interés (Anguisaca & Salazar, 2022). Estos grupos de interés, como los describe Pérez (1995), son conocidos como actores, y se refieren a aquellos individuos o entidades que participan activamente en la producción de un asentamiento y que se guían por una determinada lógica.

En el contexto de la planificación urbana y el ordenamiento del territorio, es esencial comprender estas lógicas y las motivaciones detrás de la ocupación espontánea para lograr un desarrollo más equitativo, sostenible y eficiente. Posteriormente se describen las lógicas que influyen en el asentamiento de los diversos usos de suelo, las mismas serán abordadas desde las siguientes dimensiones:

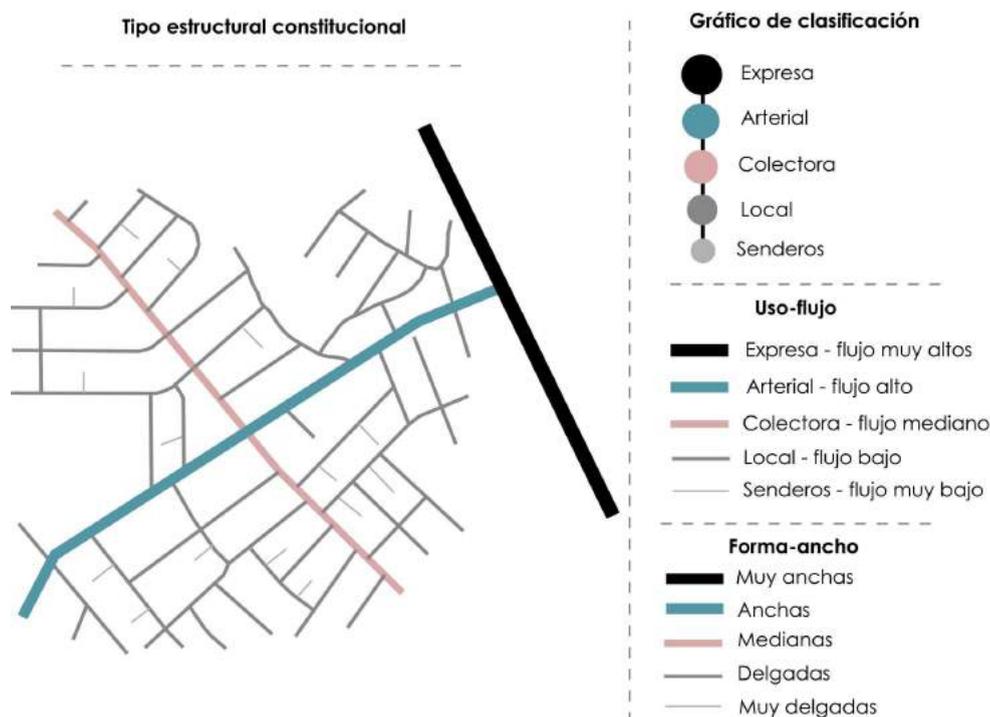
#### 1.5.1 Dimensión de la Infraestructura vial

El término "sistema vial" hace referencia a la red de vías de comunicación terrestre creadas por el ser humano con el propósito de facilitar la circulación de vehículos y personas (Flores, 2013). En el contexto de Ecuador, la constitución de la República y el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) establecen que los sistemas viales están organizados de acuerdo a las competencias de los distintos niveles de gobierno que se encargan de su planificación y mantenimiento. Por lo tanto, estos sistemas se clasifican en: red vial estatal, red vial provincial del Ecuador y red vial municipal, red vial parroquial (Figura 6).

Hoyt (2005) destaca que las vías de comunicación son un elemento fundamental en el análisis del crecimiento urbano, ya que están estrechamente vinculadas con la infraestructura de transporte y servicios. Históricamente, la construcción de nuevas vías siempre ha estado relacionada con los procesos de expansión urbana, ya sea en forma de suburbanización, periurbanización o metropolización, y ha desempeñado un papel clave en la facilitación de la movilidad de la población (Obregón, 2008).

La creación y mejora de vías de comunicación son elementos clave para el desarrollo de un territorio, pues permiten la conexión eficiente entre diferentes áreas y facilitan el acceso a servicios, comercios y oportunidades laborales. La presencia de una red vial bien planificada y desarrollada es esencial para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Figura 6: Clasificación de las vías del sistema urbano



Fuente: Flores, 2013  
Elaboración: Propia

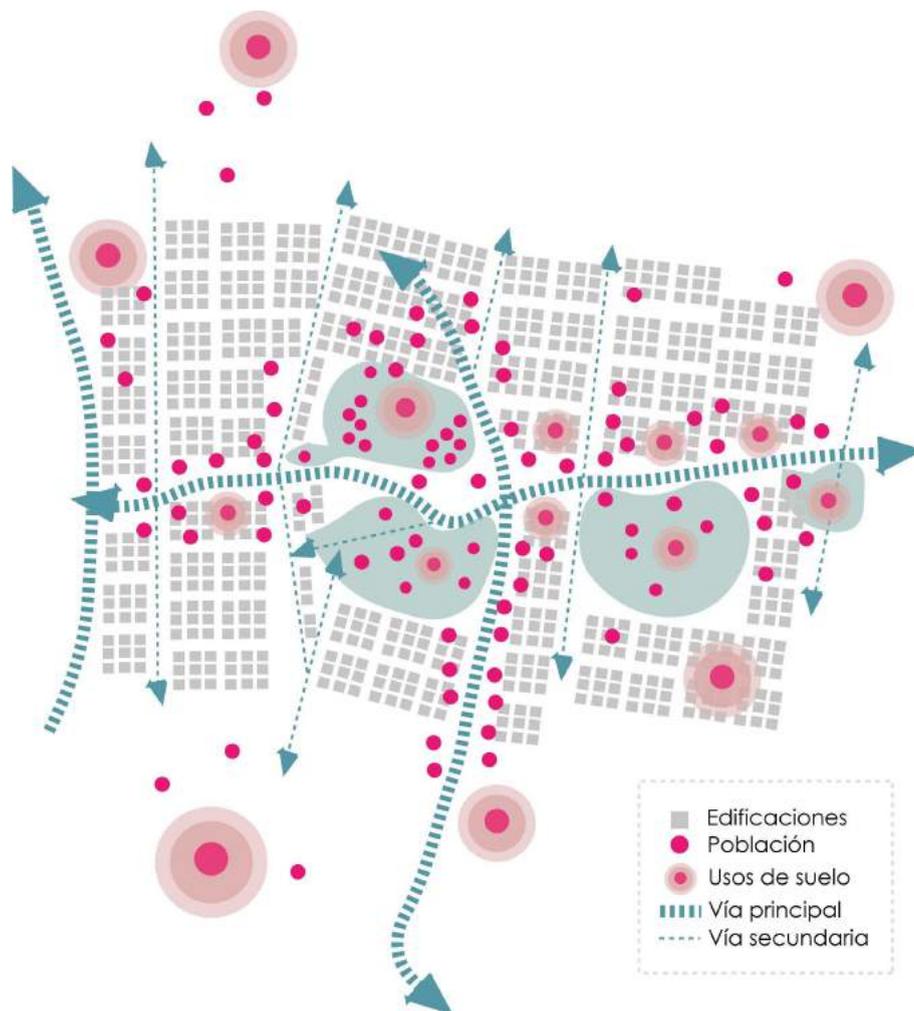
### 1.5.2 Dimensión social

El concepto de población, según los demógrafos y estudiosos de las relaciones entre población y desarrollo, abarca diversas dimensiones que incluyen la cantidad, el crecimiento, la estructura y la localización de las personas, así como las variables demográficas que influyen en estos aspectos, como la fecundidad, la mortalidad y la migración. En esencia, la definición de este término se centra principalmente en las dimensiones de localización y movilidad territorial, especialmente la migración interna (Rodríguez et al., 2011).

El patrón de distribución de la población en el territorio está determinado por una variedad de factores que interactúan de manera compleja, los cuales incluyen la base ecológica del territorio, que determina su idoneidad para el asentamiento humano, así como los procesos económicos, sociales y políticos que impulsan la ocupación más o menos intensa de ciertas áreas. Esta interacción de factores tiene efectos acumulativos, lo que significa que la historia previa del territorio puede ejercer una influencia a veces decisiva sobre la situación actual y el rumbo futuro (Rodríguez et al., 2011).

Los asentamientos de población en el territorio dan lugar a dinámicas sociales que es el conjunto de procesos, interacciones y cambios que ocurren en una sociedad y que afectan la forma en que las personas se relacionan entre sí y con su entorno. Algunos aspectos de la dinámica social influyen en el emplazamiento de diversos comercios y servicios, así como la existencia de equipamientos incrementa la densidad de la población, esto quiere decir que existe una retroalimentación entre los usos y la población (Figura 7).

Figura 7: Representación de la influencia de la dinámica social en un territorio



Fuente y elaboración: Propia

## 1.6 Centralidades urbanas

Las centralidades urbanas se definen como un ámbito o lugar donde se concentran actividades variadas relacionadas con diversos usos de suelo ya sea de servicios públicos, comercios, residencias, etc. De igual manera que las áreas verdes, actúan como atracciones en el sistema de espacio público de la ciudad (Birche & Jensen, 2019). Es decir, dada la polarización crea áreas de influencia, cuando las personas recurren al servicio más cercano (Larota & Lovon, 2020).

A partir de lo descrito es pertinente mencionar la inminente evolución de las centralidades, se puede observar en la siguiente figura 8 (Saldarriaga, 2010) a través de una recopilación de diferentes autores en distintos escenarios la importancia que fue adquiriendo con el pasar del tiempo, se muestran varias teorías del significado de centralidad, cada una de ellas desarrolladas a partir de los usos de suelo y de los efectos que esto conlleva en los usuarios, es decir de actividades de intercambio, intensidades de uso, comercialización, factores sociales, entre otros.

A su vez, se hace mención al denominado policentrismo, de acuerdo a la tabla desde 1933 se usa aquel término para referirse a un modelo más complejo, que se ubica por lo general en las periferias y sirven para el emplazamiento de diversas actividades (Santos Preciado, 2000), pues busca aliviar las centralidades urbanas mediante la desconcentración de usos. Estos nuevos centros que se configuran en la ciudad poco después de su consolidación, y tienden a ganar tanta importancia como el centro urbano principal, lo que conlleva a una relación entre la periferia y la ciudad dando a lugar un entorno polifuncional (Espinosa Noboa, 2020).

Figura 8: Evolución de las teorías de la centralidad urbana

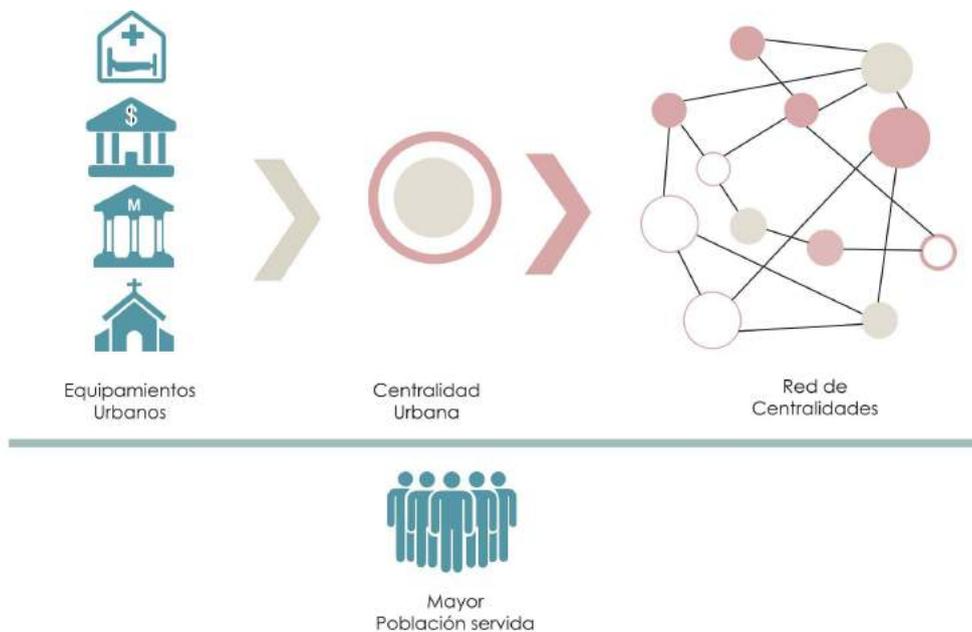
AÑO	1826	1885;1909	1925	1933	1939	1945	1950s
GRÁFICO							
AUTORES	VON THUNEN	LAUNHARDT WEBER	BURGESS	CHRISTALLER	HOYT	HARRIS ULLMAN	MUMFORD CIAM 8
TÍTULO	Teoría de la Localización	Teoría del Coste Mínimo	Teoría de los Círculos Concéntricos	Teoría de los Lugares Centrales	Teoría del Crecimiento Sectorial	Teoría Núcleos Múltiples	El Corazón de la ciudad
CARACTERÍSTICAS	Comercialización y consumo	Comercialización y consumo	Intensidad de uso, densidad y alta accesibilidad. Centro político, económico y cultural	Actividades de intercambio y distribución de las funciones terciarias (poli-centrismo: orden jerárquico)	Infraestructuras, rutas de transporte como condicionantes de crecimiento. Altos niveles de accesibilidad, altos valores de suelo. CBD: funciones comerciales	Policentrismo nuevos núcleos de actividad en la estructura urbana	Factores sociales: Lugar de intercambio y discusión de ideas. La dimensión humana de la ciudad. Riqueza social y cultural
ESCENARIO	Agrícola	Industrial	Intraurbano	Regional	Intraurbano	Intraurbano	Intraurbano

Fuente: Saldariaga, 2010

Elaboración: Propia

De esta manera, la configuración de los centros se puede generar por diversos factores, tal es el caso de la localización estratégica de equipamientos urbanos (sociales, culturales, educativos, religiosos, etc.) que crea centralidades, y la conexión entre ellos a su vez configura redes de centralidades (Larota & Lovon, 2020) que ayuda a equilibrar la distribución de las fuentes de empleo y la ubicación de la población en las ciudades (Figura 9), disminuyendo los flujos de bienes y personas y a su vez los costos de transporte (Licnerski, 2006). Para que esto se pueda lograr se requiere la creación de espacios más densos, autosuficientes y con buenas conexiones urbanas.

Figura 9: Factores que influyen en la configuración del sistema de centralidades



Fuente: Larota & Lovon, 2019

Elaboración: Propia

Es relevante precisar que la centralidad se puede manifestar no sólo en presencia de grandes instalaciones a escala metropolitana o regional, sino también en un punto o territorio de un área urbana que sean pequeños o medianos establecimientos (Terrazas, 2004), tal sea el caso de los comercios formales, semiformales e informales. Por lo tanto, es importante considerar el tema de la escala a la hora de definir una actividad central, ya que puede existir "puntos de centralidad" (Terrazas, 2004:2) o "elementos fundamentales" (D'ercole y Metzger, 2002: 9), que pese a no ser significativo numéricamente, lo son debido a ciertas características específicas.

### 1.6.1 Características que distinguen una centralidad

Las centralidades son sitios de la ciudad que se distinguen por:

- Elevada concentración de servicios y actividades de diferentes escalas que definen el nivel de influencia que tiene en la población.
- Buena accesibilidad hacia y desde otras partes de la ciudad (suelen tener nodos de transporte)
- El reconocimiento como una zona de centralidad por parte de la población, que actúa como un punto de referencia y de expresión simbólica de las condiciones de vida de sus habitantes.

### 16.2 Clasificación de las centralidades

#### a. Por escala o tamaño

Las centralidades se clasifican en metropolitanas, zonales, sectoriales y barriales, de acuerdo a la capacidad que tiene el espacio central para atraer flujos de personas y bienes, lo cual está vinculado directamente con "la existencia y tipo de equipamientos, empleos y sitios de utilidad general, nivel de accesibilidad como nodos de transporte y grado de representatividad" (Cuenin y Silva, 2010, p. 22).

- **Metropolitana:** Se trata de centralidades muy consolidadas, tradicionales que tienen gran reconocimiento por parte de la población, poseen un gran número de habitantes que necesitan usar un sistema de transporte público integrado. Su nivel de influencia en la ciudad es de gran magnitud, pues atrae a los usuarios de todos los sectores ya sea por asuntos laborales, disponibilidad de equipamientos o sitios de utilidad general. Se caracteriza por ser un nodo de transporte, sede de gobiernos locales y nacionales, museos, parques metropolitanos, lugares públicos icónicos, universidades, actividades relacionados con el ocio (restaurantes, cafés, cines, etc.), servicios financieros y comerciales de gran complejidad, etc (Cuenin & Silva, 2010).
- **Zonal:** Atraen principalmente a los habitantes de la misma zona y en menor medida de otros puntos de la ciudad, pues se concentran equipamientos de tamaño intermedio y una oferta de servicios muy diversa. Se caracteriza por la estrecha comunicación que tiene con el resto de la ciudad. Usualmente en esta categoría se encuentran estaciones de transporte, sede administrativa regional, biblioteca, centros comerciales, mayoristas, financieros y comerciales, teatros y escuelas, etc.
- **Sectorial:** Son centralidades que por lo general, no atraen a un gran número de usuarios de otros sectores de la ciudad. Se caracterizan por estar ubicados en áreas periféricas densamente pobladas y se realiza alguna actividad especializada que puede vincularse con otros centros. Tienen una estrecha relación con las centralidades zonales, en donde se encuentran servicios más especializados y de mayor cobertura. En esta categoría se

encuentran, estaciones de integración multimodal, centros comunitarios, centros culturales y feriales, salones de exposición, centros deportivos, escuelas taller (capacitación para el trabajo), guarderías, puntos de recaudos de tasas y servicios, centros de almacenaje, actividades industriales de pequeña escala y comercios al por menor, entre otros.

- **Barriales:** Estas centralidades se encuentran ubicadas en zonas de residencias, donde se concentran los principales servicios para atender las necesidades diarias de los habitantes. Las centralidades barriales están estrechamente relacionadas con las centralidades sectoriales y zonales. En esta categoría se encuentran, centros barriales, centros de capacitación, comercios minoristas (en muchos casos informales), pequeños servicios (por ejemplo, peluquerías, zapateros, etc.) salas de primeros auxilios y sucursales bancarias, entre otros (Cuenin & Silva, 2010).

**b. Por grado de consolidación (diferenciando aquellas centralidades ya consolidadas de sectores que tiene el potencial de convertirse en centralidad)**

En esta categoría las centralidades se clasifican como "existentes" y "nuevos o en formación". Las primeras son centralidades ya consolidadas y reconocidas, que requieren muchas veces de actuaciones de ordenamiento y revitalización. Las segundas se refieren a lugares que tienen potencial para convertirse en centralidades debido a la presencia de grandes proyectos, a su ubicación estratégica en la ciudad, su calidad como nodo de transporte y/o una población relativamente grande (real o potencial).

Particularmente en las zonas de expansión se hace evidente las nuevas centralidades, esto como producto de acciones que toma el Estado con el fin de consolidar de una manera estratégica algunos sectores de la ciudad, especialmente mediante la ampliación de líneas de transporte de alta capacidad (el acceso desde y hacia la centralidad es un elemento determinante/ estructurante para fomentar el desarrollo de una centralidad) (Cuenin & Silva, 2010).

**c. Localización (básicamente diferenciando las centralidades urbanas de las rurales)**

Las centralidades se clasifican en "urbanas y rurales" de acuerdo al tipo de uso de suelo principal donde se localizan. Se podría plantear una tercera categoría, para referirnos a las centralidades ubicadas en la zona de transición urbano/rural, siendo estas la clave para evitar el desarrollo urbano en áreas protegidas, sin embargo según el programa de análisis, esta última se cataloga como parte de las centralidades urbanas (Cuenin & Silva, 2010).

**Tabla 2:** Clasificación de la centralidad con sus respectivos indicadores

Variables	Categorías	Indicadores
Escala	Metropolitanas	-Existencia y tipo de equipamiento -Nivel de accesibilidad -Grado de representatividad
	Zonales	
	Sectoriales	
	Barriales	
Nivel de consolidación	Existentes	-Ordenamiento -Revitalización
	Nuevos o en formación	
Localización	Urbanas	-Uso de suelo predominante
	Rurales	

Fuente: Jaime Arias, 2016

Elaboración: Propia

### 1.6.3 Centralidades comerciales

La actividad comercial es un elemento importante para el desarrollo de la ciudad, ya que mantiene los niveles de empleo y es el motor del crecimiento urbano (Anguisaca & Salazar, 2022). Esto influyen en la conformación de centralidades, los lugares que tiene mayor demanda de comercios tienden a ubicarse en el centro de la ciudad, mientras que, en las áreas localizadas en la periferia existe un déficit de servicios y negocios, lo que a su vez obliga a la población a desplazarse largas distancias para satisfacer sus necesidades (Larota & Lovon, 2020). Sin embargo, debido a la conformación de policentros, se han emplazado diversos usos de suelo en la periferia, con el fin de descentralizar la urbe, lo cual contribuye a un correcto funcionamiento del espacio público y este a su vez actúa como espacio de vida para los habitantes de una ciudad (Espinosa Noboa, 2020).

### 1.6.4 Centralidades servicios

“Una estructura eficiente de servicios es la clave de la eficiencia de la ciudad” (García Catalá, 2010). El buen funcionamiento de la urbe está relacionado con la calidad de los servicios urbanos, pues estos satisfacen de una forma colectiva las necesidades básicas de los usuarios. Además, juegan un papel vital en el desarrollo económico y social (Anguisaca & Salazar, 2022), convirtiéndose así en uno de los aspectos centrales de la gestión de las ciudades.

Tanto la actividad comercial como los servicios constituyen centralidades funcionales, esto debido a que la economía de mercado regula la planificación urbana, compensa con diversos beneficios el alto costo del suelo urbano y manifiesta un patrón de relaciones entre los diversos elementos económicos de la estructura urbana (producción, consumo, intercambio) (Jaime Arias, 2016).

Figura 10: Centralidades de comercios y servicios en la zona periurbana



Fuente: Jaime Arias, 2016

Elaboración: Propia

## 1.7 Costo de suelo

El suelo es un recurso que comúnmente se considera "sin valor" sin embargo, funciona como una mercancía en el sector inmobiliario, adaptándose a las necesidades y posibilidades de la sociedad (Cordero, 2014). Este recurso juega un papel fundamental en la producción y desarrollo de las ciudades, siendo la construcción una de las principales actividades que se llevan a cabo en él. En este contexto, el mercado de suelo adquiere una relevancia crucial, ya que se convierte en el eje central del proceso de generación y distribución de la riqueza urbana, tal como lo señala Abramo (2001).

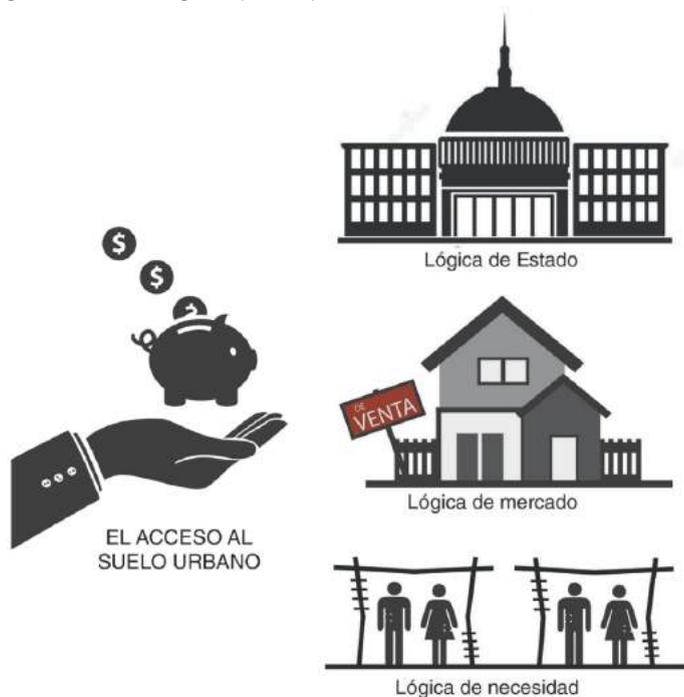
El costo del suelo surge de una expresión capitalista conocida como "la renta de suelo", que se establece en función del potencial uso que pueda tener el terreno, no necesariamente del actual. El alto costo del suelo es resultado de diversos cambios y transformaciones físicas, económicas, sociales y políticas que ocurren en el entorno urbano (Cabrera & Plaza, 2016). El costo del suelo también está

vinculado a la ubicación y a la demanda que existe en el mercado. Los terrenos bien ubicados, con acceso a servicios e infraestructuras, suelen tener un mayor valor debido a su mayor atractivo para la población y las actividades comerciales.

En el contexto de Ecuador, el proceso de oferta y demanda de suelo conduce a un patrón de crecimiento y densificación poco lógico, que se expande de "afuera hacia adentro". Este patrón da lugar a la especulación del suelo y provoca un ciclo de expansión urbano que dificulta la adquisición de terrenos asequibles para la población de todos los estratos económicos (Figura 11). Como resultado, la ciudad experimenta un crecimiento desequilibrado e irracional, sin seguir un modelo urbano que evite la congestión y favorezca un desarrollo más equitativo y coherente (Cordero, 2014).

Además de lo mencionado, el alto precio del suelo en las ciudades latinoamericanas y la creciente demanda de propiedades en sus centros conlleva a una oferta limitada de viviendas asequibles para aquellos con ingresos medios y bajos (Cabrera & Plaza, 2016; Albarracín, 2017). Como resultado de esta situación, se evidencia un incremento en de construcciones en las zonas que se encuentran fuera de los límites urbanos.

Figura 11: Diversas lógicas que influyen en el acceso al suelo urbano



Fuente: Abramo, 2001

Elaboración: Cabrera & Plaza, 2016



02

**CARACTERÍSTICAS  
DE LA ZONA PERIURBANA  
DE LA PARROQUIA EL VALLE**

---

## 2.1 Crecimiento de la Ciudad de Cuenca y su expansión hacia la zona periurbana

Cuenca, denominada oficialmente Santa Ana de los Cuatro Ríos, se encuentra al sur de la sierra ecuatoriana a una altura que oscila entre los 2350 y 2550 metros sobre el nivel del mar, posee un clima templado, con una temperatura promedio de 14 grados centígrados y una superficie de 124 km<sup>2</sup> en la actualidad. Es la capital de la provincia del Azuay, atravesada por cuatro ríos: Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara. Se encuentra sobre terrazas de tres niveles distintos. La más alta siendo el Cerro de Cullca se ubica al norte, en la parte central se emplaza el centro histórico, y al sur, siendo la parte más baja está El Ejido (Mejía Juárez, 2014).

**Figura 12:** Localización de la ciudad de Cuenca al interior de la provincia del Azuay



**Fuente:** GAD Municipal de Cuenca, 2015

**Elaboración:** Propia

El cantón Cuenca se conforma de 15 parroquias urbanas y 21 parroquias rurales (Figura 13), de las cuales las colindantes con la ciudad son: Checa, Chiquintad, Sidcay Sayausí, San Joaquín, Baños, Turi, Valle, Paccha, Nulti, Llacao, Ricaurte y Sinincay. La expansión de la ciudad trae consigo el incremento de los habitantes, de acuerdo al censo nacional del 2010 cuenta con una población de 331.888 que alcanza una densidad de 4.700 ha/km<sup>2</sup>. En comparación con los cuatro siglos anteriores de su historia, el desarrollo demográfico en los últimos 70 años ha sido exponencial, llegando incluso a una tasa de

crecimiento promedio anual de 4%, a esto se le agrega la dotación efectiva de infraestructura y de servicios básicos (Mejía Juárez, 2014), lo que da cuenta del progreso que ha tenido la curbe en ámbitos sociales, económicos y ambientales.

Figura 13: Parroquia rurales del cantón Cuenca



Fuente: INEC  
Elaboración: Propia

## 2.1.1 Crecimiento de Cuenca entre el periodo de 1950 – 1990

### a. Crecimiento físico

El crecimiento de Cuenca desde 1950 se dio a ritmo acelerado, de tal manera que, abarcó una cantidad elevada del suelo periférico e incluso ocasionó conurbaciones con cabeceras parroquiales próximas, alcanzando una superficie de 850 ha en su zona urbana. En el año 1947, es importante destacar la llegada del arquitecto Gilberto Gatto Sobral, quien plantea la ciudad con una proyección de 50 años, a través del primer Plan Regulador de Cuenca (Figura 14), en el que propone la extensión de las ideas modernista, donde establece una amplia red vial, con el objetivo principal de aliviar el tráfico vehicular, a su vez define las funciones activas y pasivas para la colectividad mediante la zonificación, plantea la ubicación de equipamientos nuevos con relación a los ya existentes y propone una zonificación para la ciudad, de las cuales algunos conceptos se utiliza en planes posteriores (Mejía Juárez, 2014), debido a que no todas las propuestas incluidas en el plan se implementaron en su totalidad.

Figura 14: Plan Regulador de la Ciudad de Cuenca



Fuente y elaboración: Albornoz, 2008

En el periodo de 1960 a 1980, el área urbana de la ciudad alcanzó una superficie de 2500 hectáreas. A modo de resumen, este proceso de desarrollo de Cuenca se evidencia con pequeñas variaciones año tras año. En 1962 la ciudad no se expandió más allá de la circunvalación, al sur llegaba hasta la Avenida 10 de agosto, al este hubo una tendencia de crecimiento por la presencia del aeropuerto y el cementerio municipal, y por último al oeste se encontraba la planta de agua potable y existían indicios de la prolongación de ciertas vías que llevan a parroquias cercanas. Desde 1963, existieron ciertas variaciones, pues la ciudad se extendió hacia el sur. En esa época, los barrios estaban localizados geográficamente de acuerdo a los usos de suelo, tal es así que, hacia el noreste y oeste se encontraban sociedades dedicadas a la curtiduría, los hornos de pan y comercios del mismo (Mejía Juárez, 2014).

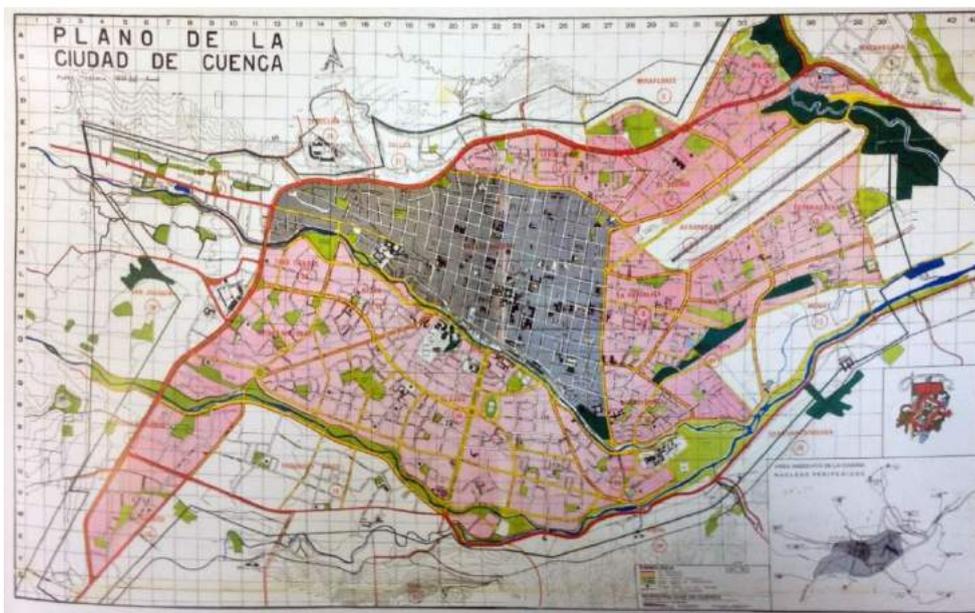
Figura 15: Plano de la ciudad de Cuenca 1963



Fuente y elaboración: Albornoz, 2008

En 1970, el desarrollo espontáneo de la ciudad dio lugar al corredor de la Avenida España y a los barrios del Vecino y Totoracocha. Ante los hechos ocurridos, en el año 1971 se creó el nuevo Plan Director de Desarrollo Urbano con una visión a una ciudad moderna, planificada y que cuente con todos los servicios básicos para satisfacer las necesidades de la población. Este periodo fue crucial para Cuenca, pues, se dan una serie de transformaciones como la modernización, el crecimiento y la expansión de sus límites urbanos hacia el sur de la ciudad (Donoso Correa, 2016).

Figura 16: Plano de la ciudad de Cuenca 1974

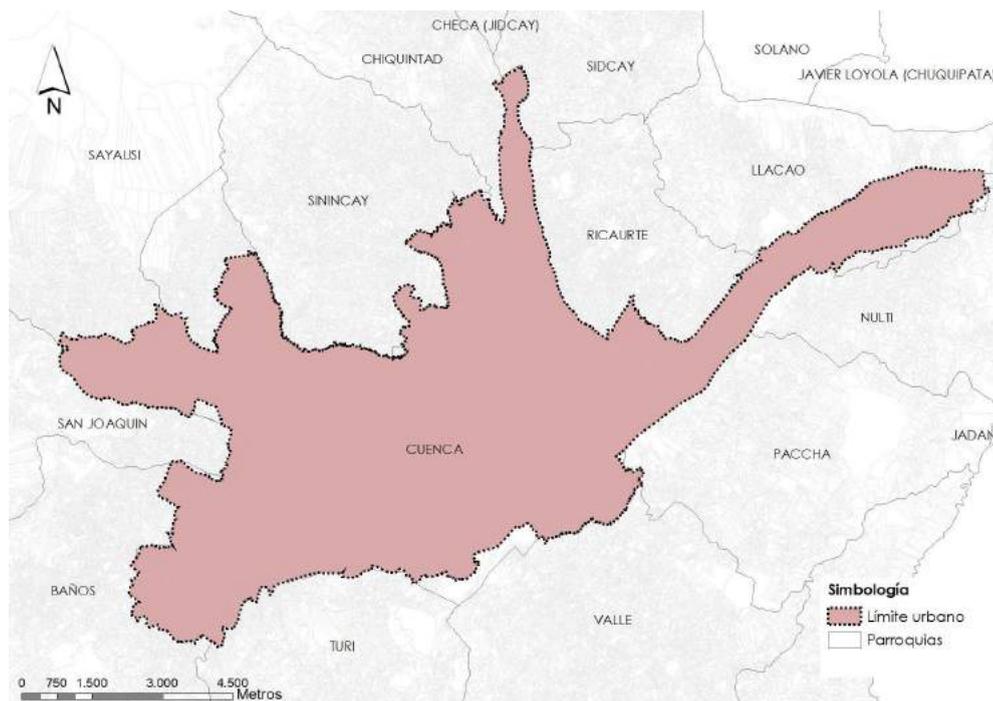


Fuente y elaboración: Albomoz, 2008

En 1982, el constante crecimiento de la ciudad (Tabla 1) suscitó la consolidación del área urbana, con un incremento de su superficie a 3900 hectáreas (Donoso Correa, 2016), lo que dio inicio a un proceso de urbanización apresurado que afectó principalmente a los sectores primarios productivos. En este año, se elaboró el "Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca", en donde se proponía, consolidar nuevos centros de administración, ocupar terrenos baldíos en áreas de alta densidad, proteger las riberas de los ríos y controlar el crecimiento disperso de suelos agrícolas (Jaramillo Medina, 1996).

Es en esta etapa, en donde los procesos de planificación se interesan por primera vez en las zonas periféricas aledañas al límite urbano, entre la cuales están: Sayausí, Sinincay, Chiquintad, Checa, Sidcay, Ricaurte, Llacao, Nulti, Paccha, El Valle, Turi, Baños, San Joaquín. Referente a lo mencionado se muestra el desarrollo de la ciudad (Figura 17), destacando el Cantón Cuenca con sus parroquias rurales colindantes.

Figura 17: Parroquia rurales aledañas a la ciudad de Cuenca



Fuente: INEC  
Elaboración: Propia

## b. Demografía

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC) el desarrollo demográfico de la ciudad de Cuenca ha sido inminente, pues con el pasar el tiempo, tras su expansión física ha sido innegable también el crecimiento de la población. En el año 1950, el cantón Cuenca contaba con 39,983 habitantes y una densidad de 47 hab/ha, mientras que para el año 1990 la cifra ascendía a 198,390 con una densidad poblacional de 36 hab/ha, por lo cual se determina que el incremento de la población fue casi cinco veces más que hace cuatro décadas atrás, siendo las tasas de crecimiento más importante en los años 1962 y 1982 con 3.38% y 3.25% respectivamente (Tabla 3), y se esperaba que estas cifras continúen en ascenso. Es relevante destacar que, la información demográfica se muestra a partir del año 1950, puesto que, en décadas anteriores solo se contaba con datos aproximados.

Tabla 3: Evolución de la ciudad de Cuenca entre los años censales 1950-2010

Evolución de Cuenca en los años 1950-2010				
Año	Superficie (ha)	Población	Fuente	Densidad (hab/ha)
1950	850	39,983	1er censo-municipal	47
1962	1550	60,402	2do censo-municipal	33
1974	2500	104,47	3ro censo-censal	40
1982	3900	152,406	4to censo-censal	39
1990	5500	198,39	5to censo-censal	36
2001	6043	277,374	6to censo-censal	46
2010	7059	331,881	7mo censo-censal	47

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2010)  
Elaboración: Propia

## 2.1.2 Crecimiento de Cuenca entre el periodo de 1990 – hasta la actualidad

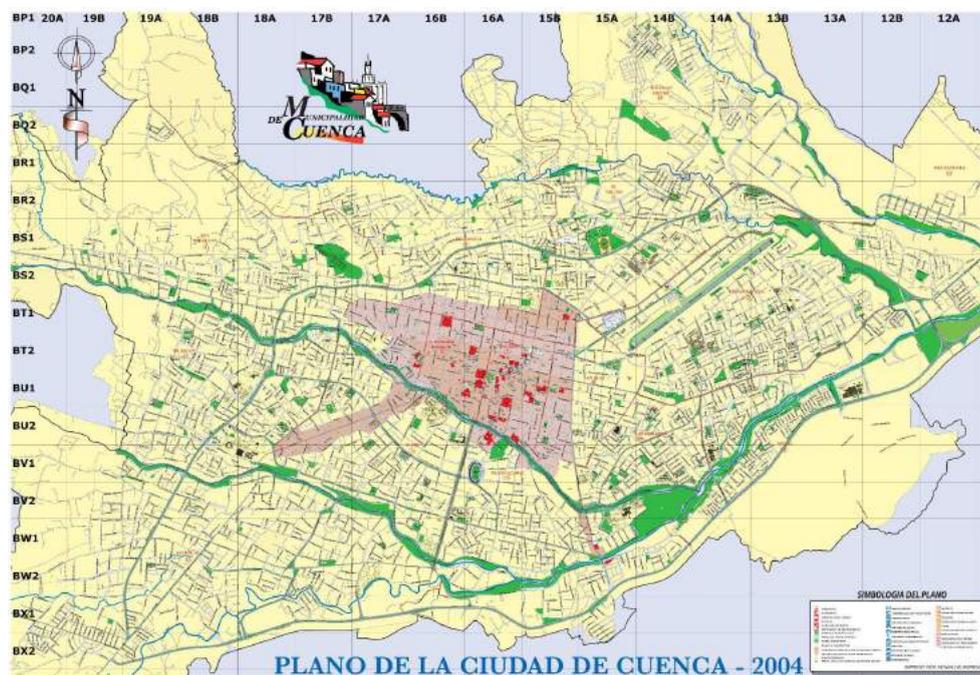
### a. Crecimiento físico

De acuerdo con Carpio Vintimilla (1978) entre los años 1990 y 2001 el desarrollo de Cuenca fue imperceptible a comparación de otras ciudades latinoamericanas. De tal manera que, a medida que la ciudad fue evolucionando se inició con una reorganización de sus áreas físicas, y como resultado la población buscó nuevos asentamientos siendo estos las llamadas zonas periféricas, las cuales se desarrollaron con el pasar del tiempo (Anguisaca & Salazar, 2022). A partir de esto se da una breve descripción de ciertos años que jugaron un papel relevante en la evolución de la ciudad.

En 1990 surgió diversos problemas, ya que a pesar de contar con un departamento de planificación en la Municipalidad de Cuenca, este no supo organizar la urbe de manera adecuada, pues reemplazar las villas por edificios en altura provocó una ciudad más densa y la falta de avenidas amplias que expandan sus corredores, suscitó una congestión vehicular y la dificultad para llegar a centros parroquiales (Donoso Correa, 2016). Por lo cuál, hay aspectos que deben ser considerados al momento de planificar una ciudad en expansión, y tomar como estudios de caso ciudades que tengan estructuras similares en tendencias urbanas, tanto demográficas como espaciales.

En el año 2004, a través de un plano realizado por la Municipalidad de Cuenca (Figura 18) se visualizó el desarrollo acelerado que tuvo la ciudad, especialmente al este y oeste, a su vez presentan menores limitaciones topográficas a comparación de las zonas norte y sur (Mejía Juárez, 2014). El crecimiento trajo consigo una serie de nuevas calles, las cuales facilitaron a la apertura de una comunicación directa entre diversas zonas, que dio lugar a varios beneficios como: la generación de empleo, la disminución en costos de transporte, el acceso a mayor cantidad de productos y servicios, entre otros.

Figura 18: Plano de la ciudad de Cuenca 2004



Fuente y elaboración: Albornoz, 2008

En el año 2010, se evidencio un incremento sustancial de la superficie de la ciudad llegando a 7059 hectáreas en la zona urbana (Tabla 4), con áreas pequeñas colindantes al casco urbano, lo que ocasionó que la Municipalidad de Cuenca elabore un plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), a fin de planificar y ordenar el desarrollo que está atravesando la ciudad y por ende los procesos de urbanización y cuidado del medio físico, pues Cuenca en la actualidad ocupa 15,730 hectáreas y se encuentra en etapas de crecimiento, con tendencias de expansión al oeste, las mismas que deben ser regularizadas (Ilustre Municipalidad de Cuenca, 2014). Seguidamente, se presenta en el siguiente mapa (Figura 19) la evolución del área de influencia de Cuenca desde el año 1982 hasta el 2015, en donde se evidencia como la ciudad se fue expandiendo año tras año.

Figura 19: Evolución del área de influencia de Cuenca en cada uno de los planes elaborados a lo largo del tiempo



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2010)

Elaboración: Guayara et al., 2015

Se debe mencionar que para la ciudad de Cuenca se han elaborado 7 planes de ordenamiento, el primero fue en su fundación en el año 1942 y el último se realizó en el 2022. En la siguiente figura (Figura 20) se muestra con más detalle cada uno de los planes y su fecha de publicación.

Figura 20: Línea de tiempo de los planes realizados para la ciudad de Cuenca



Fuente: Contreras et al., 2018

Elaboración: Propia

## b. Demografía

De acuerdo a las tasas de crecimiento de los periodos censales 1990-2001 y del 2001-2010 hubo incremento notable (Tabla 2), con respecto a las parroquias rurales, en el último periodo, el crecimiento fue trascendental, no obstante en las urbanas el índice descendió, y es válido precisar que en el cantón Cuenca, en los dos últimos periodos, los cambios fueron leves. En consecuencia, se debe considerar para el análisis y estudios que se van a realizar, que la tendencia de crecimiento poblacional de la ciudad tiende a equilibrarse en torno al 2%.

**Tabla 4:** Tasa de crecimiento del cantón Cuenca, parroquias urbanas y rurales

Periodo Censal	Cantón Cuenca (%)	Parroquias Urbanas (%)	Parroquias Rurales (%)
1950-1962	1,30%	3,50%	0,02%
1962-1974	3,38%	4,67%	2,30%
1974-1982	3,25%	4,83%	1,54%
1982-1990	2,34%	3,13%	1,30%
1990-2001	2,14%	3,26%	0,28%
2001-2010	2,15%	2,01%	2,40%

Fuente: IDOM a partir de los datos del INEC

Elaboración: Propia

Después de examinar los índices generales, se procede a analizar el crecimiento poblacional en las 13 parroquias rurales circundantes. Según la [tabla 5](#), que se presenta a continuación, se puede observar que durante los periodos 1990-2001 y 2001-2010, la mayoría de las comunidades experimentaron un crecimiento positivo. El cual se clasifica en: alto (>2%), bajo (entre 0,1 y 1,9%) y decrecimiento (<0%). Este estudio es extremadamente significativo, debido a que da cuenta sobre cómo comprender la dinámica demográfica, dicho de otro modo, nos ayuda a identificar la tendencia de cada parroquia en términos de ganar o perder población, ya sea en mayor o menor medida. Además, contribuye a identificar las comunidades que han experimentado un mayor crecimiento de la huella urbana (Terraza et al., 2014).

De acuerdo a lo expuesto, el crecimiento de la población está ligado al crecimiento de la ciudad, así se puede evidenciar que en el año 1990 la única parroquia con más de 15000 habitantes era El Valle, luego de dos décadas esto cambió, excediendo esa cantidad de población; Sinincay, Ricaurte, Baños y El Valle, localizadas al norte, este, oeste y sur de Cuenca respectivamente. En la actualidad, prevalece El valle como la parroquia con mayor índice poblacional al sur de Cuenca y con pendientes que no limitan el crecimiento urbano (Terraza et al., 2014).

**Tabla 5:** Evolución demográfica de las parroquias rurales del Cantón Cuenca

Parroquias	1990-2001 (%)	2001-2010 (%)	Crecimiento
Baños	-0,60%	3,60%	Alto crecimiento
Checa	-2,30%	0,20%	Bajo crecimiento
Chiquintad	-0,80%	1,90%	Bajo crecimiento
El Valle	2,40%	3,00%	Alto crecimiento
Llacao	3,60%	2,00%	Alto crecimiento
Nulti	2,90%	0,70%	Decrecimiento
Paccha	-2,50%	0,50%	Bajo crecimiento
Ricaurte	2,60%	3,70%	Alto crecimiento
San Joaquín	0,00%	4,20%	Alto crecimiento
Sayausí	-0,10%	2,60%	Alto crecimiento
Sidcay	-1,50%	1,60%	Bajo crecimiento
Sinincay	-1,90%	2,50%	Alto crecimiento
Turi	2,00%	3,30%	Alto crecimiento

Fuente: IDOM a partir de los datos del INEC

Elaboración: Propia

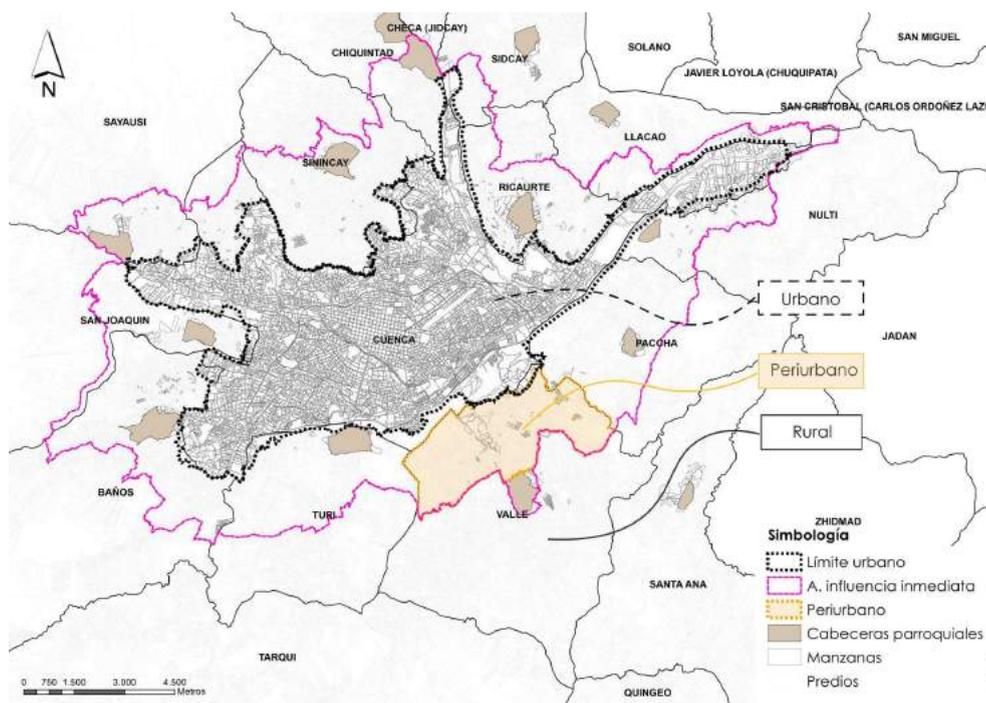
A mayor presencia poblacional en las parroquias, también la dinámica social es mayor, de esta manera se justifica el estudio que se realiza en el periurbano de la parroquia El valle, ya que como se explicó, desde décadas pasadas, su importancia demográfica ha sido trascendental, lo cual genera un fuerte dinamismo económico, social, cultural entre otros; pues existe la presencia de una gran cantidad de diversos usos de suelo, sobre todo de comercios y servicios, que requieren de un análisis de su comportamiento y del número de unidades existentes en un contexto rural.

### 2.1.3 Expansión urbana de la ciudad de Cuenca

Para comprender la ciudad de Cuenca y su entorno, es importante mencionar lo que sucede en relación al "Uso y Ocupación del Suelo Urbano" establecido en la ordenanza de 1998, pues inicialmente abarcaba una área de influencia con una extensión de 8,976 hectáreas, mientras que en 2003 se amplió a 9,495 hectáreas (Figura 19). Dentro de esta área de influencia, se encuentran zonas consolidadas o en proceso de consolidación, que abarcan grandes extensiones de territorio. Estas áreas están conformadas por cabeceras parroquiales cercanas a la ciudad, así como por sectores que se identificaron en 2003 como zonas con una tendencia a la formación de núcleos de población (Hermida, 2018).

Una vez mencionado esto, es fundamental analizar el crecimiento de su huella urbana, por lo tanto, se inició con la delimitación del área de estudio y la comprensión de la realidad territorial. Para ello, se consideró la relación de la ciudad con su contexto y las dinámicas que influyen en su expansión. No obstante, establecer un límite preciso resultó complicado, ya que, según Criado Nicolás et al. (2020), la expansión urbana en la mayoría de los casos no sigue patrones definidos. En el caso de Cuenca, el crecimiento continuo y disperso conformó una huella urbana extensa que abarcó lo que se conoce como zona periurbana. Esta zona se sitúa entre lo urbano y lo rural, sin ser propiamente uno u otro (Terraza et al., 2014). En la siguiente imagen (Figura 21), se puede apreciar con mayor detalle la distinción entre estos tres conceptos que inciden en la ciudad de Cuenca.

Figura 21: Imagen satelital de la zona urbana, rural y periurbano



Fuente: GAD Municipal de Cuenca, 2015

Elaboración: Propia

Como ya se mencionó, uno de los factores que influyó en la expansión fue el acelerado crecimiento poblacional en la última década, así como la inmigración que dio lugar a la llegada de pensionistas jubilados, todo esto conlleva a un incremento en la demanda del suelo urbano, que provoca su escasa disponibilidad y por ende su elevado costo. Situación que ocasionó el desplazamiento hacia las zonas periurbanas, en donde se forman conurbaciones que a medida que se van consolidando dan lugar a unidades funcionales (Terraza et al., 2014), donde el costo de suelo es más bajo, pero el precio para la dotación y mantenimiento de servicios básicos es alto (Ortiz, 2019).

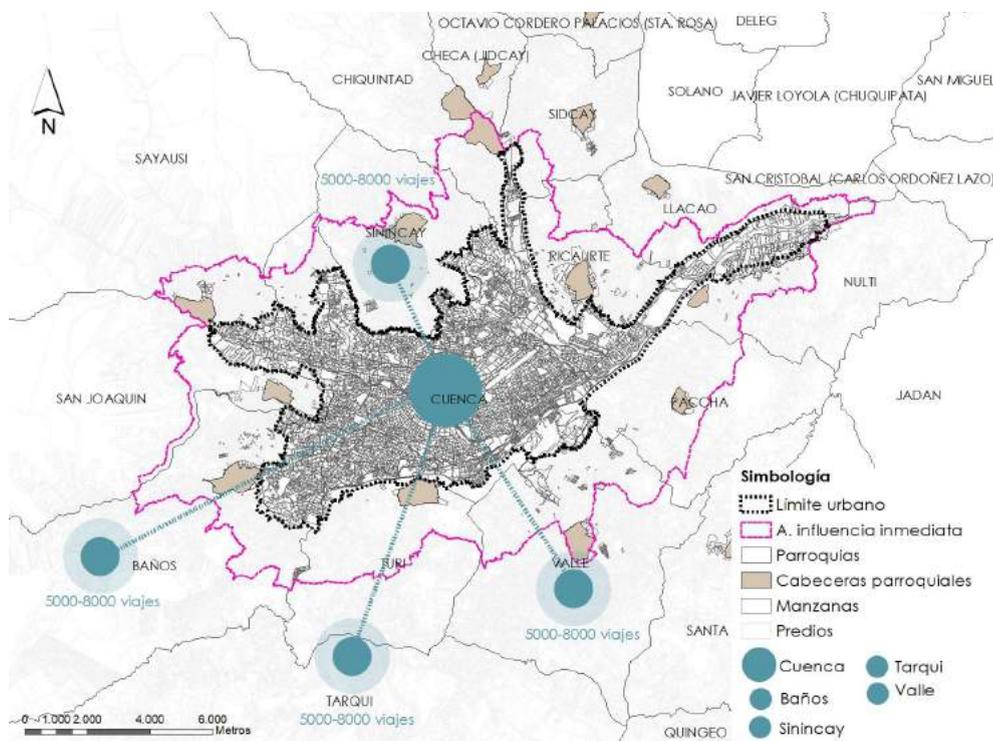
## 2.1.4 La expansión de la ciudad de Cuenca y su relación con las parroquias rurales

El crecimiento de Cuenca sigue los patrones dispersos y fragmentados típicos de las ciudades latinoamericanas, sin embargo, se pueden identificar ciertas características espaciales particulares en su configuración. Según la descripción de Borsdorf (2003) sobre los componentes celulares característicos de las ciudades fragmentadas, hace referencia a las viviendas sociales, barrios marginales y condominios cerrados ubicados en las afueras del centro urbano, pero que forman parte integral de la ciudad. (Ortiz et al., 2019). "En el caso de Cuenca existe otro tipo de célula periurbana que determina el modelo total de ciudad: las cabeceras parroquiales circundantes" (Ortiz et al., 2019).

A pesar de que las cabeceras parroquiales se encuentran en las periferias, fuera de la zona urbana (en parroquias administrativamente rurales), según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el suelo ha sido designado como urbano (GAD El Valle, 2015). Inicialmente, las cabeceras parroquiales operaban de manera independiente al crecimiento de Cuenca (Cabrera y Plaza, 2016). Sin embargo, al analizar su patrón de expansión, se observa que la mancha urbana se ha ido conectando con estos núcleos, dando como resultado una urbanización continua (Terraza et al., 2014). Según la teoría de Delgado (2003), este modelo de expansión se debe al papel de las infraestructuras viales que conectan las cabeceras parroquiales, actuando como "expansores urbanos" en una dirección determinada. Por tanto, las cabeceras parroquiales y sus vías de conexión han desempeñado un papel crucial en el patrón de crecimiento de Cuenca.

El principal flujo de pasajeros con destino a Cuenca proviene de las parroquias rurales circundantes y sus respectivas cabeceras parroquiales. Según datos de la Unidad de Tránsito y Transporte de la Municipalidad (2011), aproximadamente el 48% de los viajes que parten de las parroquias tienen como destino la zona central de la ciudad. En particular, El Valle, Cumbe, Tarqui, Baños y Sinincay registran entre 5000 y 8000 viajes diarios hacia el centro urbano (Ortiz et al., 2019). En la siguiente figura 22, se observa esta relación directa que existe entre las parroquias y la zona urbana de la ciudad.

Figura 22: Relación de Cuenca con las parroquias rurales



Fuente: Ortiz et al., 2019

Elaboración: Propia

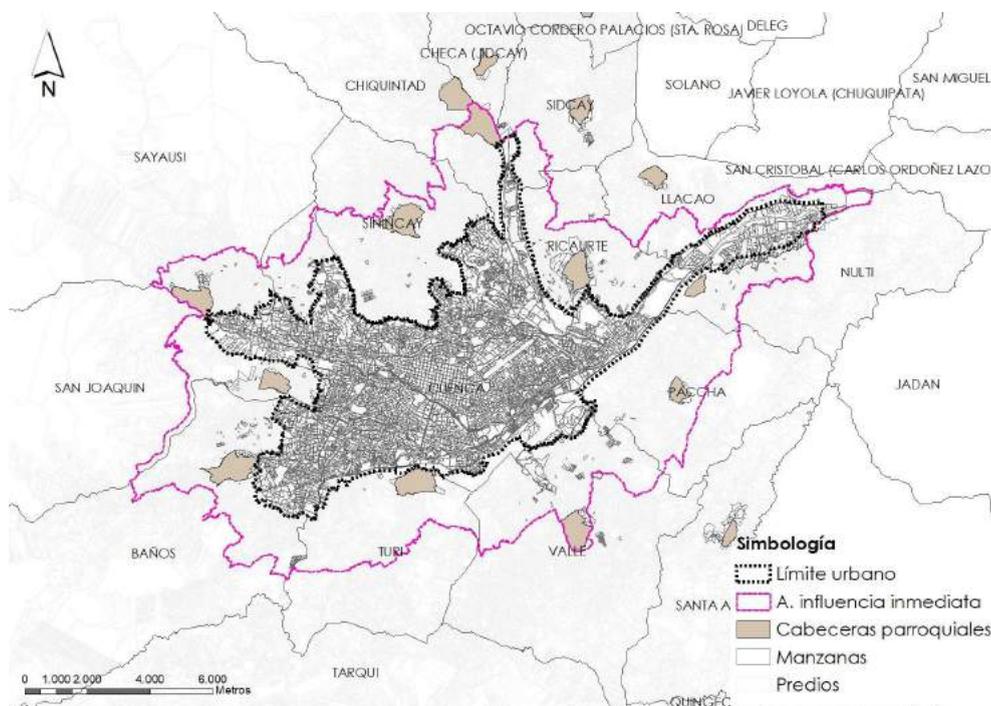
## 2.2 Delimitación del área de estudio

A partir de la aproximación realizada a la expansión de Cuenca hacia las áreas periurbanas, se propone la selección de una área de estudio, teniendo en cuenta diversos aspectos y condiciones del lugar.

### 2.2.1 Criterios técnicos para el fraccionamiento de la zona periurbana

De acuerdo a los límites establecidos por la “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, Determinación para el Uso y Ocupación del Suelo del año 2003”, se toma el área de influencia inmediata como el límite periurbano de Cuenca, para la selección y definición del área de estudio, esto puede ser evidenciado en el *figura 23*.

**Figura 23:** Área de influencia inmediata como el límite periurbano de Cuenca



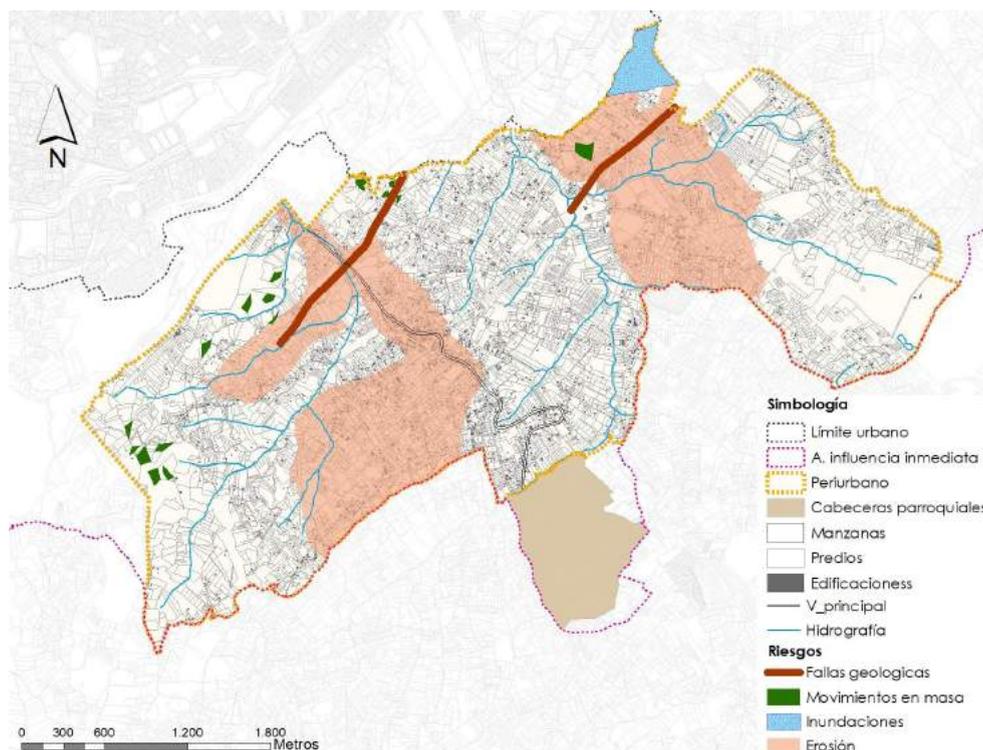
**Fuente:** GAD Municipal de Cuenca, 2015  
**Elaboración:** Propia

A partir de lo mencionado, se ha establecido una zona periurbana en la parroquia El Valle que abarca una superficie total de 1225.39 hectáreas. Debido a su considerable extensión, se ha decidido fraccionar en tres unidades espaciales con el objetivo de facilitar y profundizar los estudios y análisis. A continuación, se detallan los criterios considerados para llevar a cabo esta división:

1. Características físicas y geográficas: Uno de los criterios que se consideró son las características físicas y geográficas distintivas. Existen diferencias en el entorno del periurbano, al considerar los elementos naturales como las quebradas, proporcionan información valiosa ya que esto puede tener implicaciones tanto positivas como negativas en términos de accesibilidad, vulnerabilidad a desastres naturales como deslizamientos de tierra, inundaciones y erosión, representando riesgos para la población y la infraestructura en las áreas cercanas.

2. Infraestructuras y servicios: El fraccionamiento también se basará en la disponibilidad y acceso a infraestructuras y servicios en el periurbano, como transporte, servicios de salud, servicios públicos, entre otros. Además, se consideró la infraestructura vial existente, ya que no toda la zona periurbana cuenta con vías que establezcan conexión a otros territorios, como el caso del Camino al Valle, en su mayoría existe la presencia de senderos. Esto contribuye a identificar áreas con diferentes niveles de desarrollo y acceso a servicios.
3. Patrones de asentamiento humano: Se han considerado los patrones de ocupación y densidad poblacional en la zona periurbana. Es complejo dividir las unidades espaciales de manera equitativa en términos de población, pues al ser un territorio no previsto por una planificación, no existe un patrón definido, sin embargo, se consideró la distribución existente de los asentamientos humanos y se puede identificar zonas que se encuentran consolidadas, en proceso de consolidación y otras destinadas a la agricultura.
4. Características geológicas: Existen áreas que enfrentan riesgos geológicos, tales como deslizamientos de tierra, erosión, inundaciones o hundimientos del terreno. Estas amenazas son consideradas al dividir las unidades espaciales, con el fin de agrupar áreas que compartan características similares. Sin embargo, es importante destacar que es improbable que todos estos riesgos estén presentes en una sola unidad, ya que se distribuyen en diferentes áreas del territorio. No obstante, es posible dividir zonas donde se encuentren concentrados la mayor cantidad de riesgos geológicos.

Figura 24: Factores geográficos y geológicos presentes en la zona periurbana



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

### 2.2.2 Unidades espaciales

Una vez que se han establecido los criterios para la división de las unidades espaciales, es importante describir las particularidades de cada una de ellas, teniendo en cuenta sus diferentes condiciones y superficies (Figura 25).

- **Unidad espacial 1**

La unidad espacial 1 tiene una extensión aproximadamente de 389 ha, está atravesado por varias quebradas, cuenta con la presencia de riesgos por movimientos en masa y gran parte de su superficie tiene alta susceptibilidad a la erosión. Con respecto a la infraestructura vial, cuenta con diversas vías de cuarto orden y a comparación de las otras unidades espaciales su grado de consolidación no es tan alto, según el PDOT El Valle(2019), gran parte de esta unidad está destinada a actividades agrícolas y pecuarias.

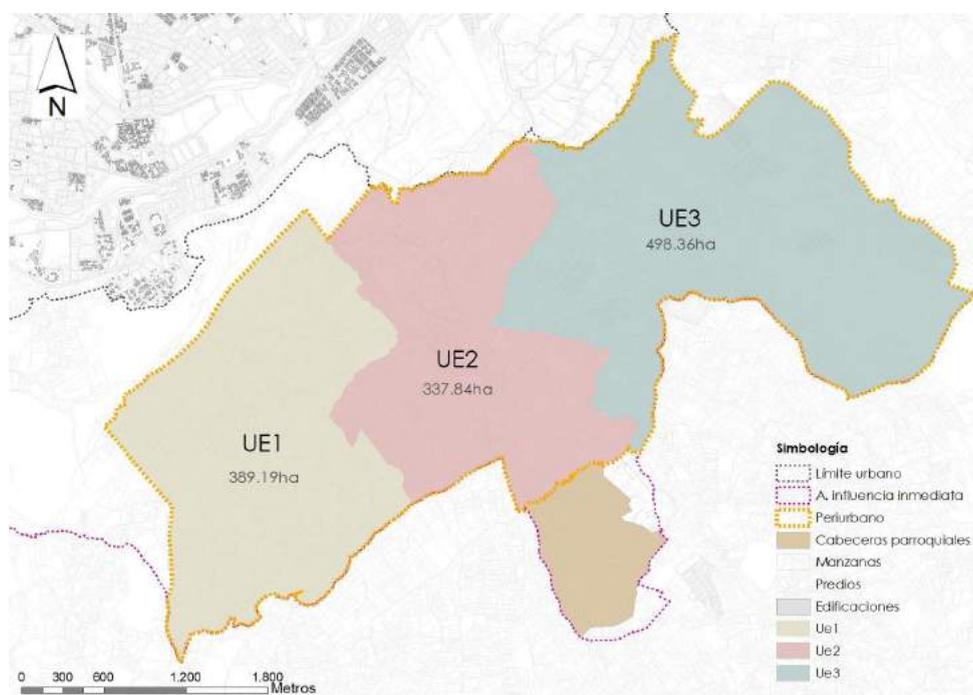
- **Unidad espacial 2**

Esta unidad espacial tiene una superficie de 337,89ha, existe la presencia de quebradas en la parte norte y sur, es la unidad con la menor cantidad de este tipo de elementos naturales. Con respecto a las amenazas, se encuentran riesgos por movimientos en masa, fallas geológicas, y presenta susceptibilidad a la erosión aunque en menor porcentaje en comparación con las dos unidades restantes. Además, en ella se encuentra la vía de acceso principal que funciona como un conector entre las dos realidades lo urbano y lo rural, debido a esto, es evidente el crecimiento en corredor que tiene los diversos usos de suelo, en donde se evidencia el alto grado de consolidación en la mayor parte de esta zona.

- **Unidad espacial 3**

La unidad espacial 3 presenta una extensión de 498,36ha, existen diversas quebradas que están atravesando la unidad, cuenta con la presencia de fallas geológicas, riesgos por movimientos en masa, alta susceptibilidad a la erosión y áreas de inundación. Se conecta a los demás asentamientos por medio de diversas vías de tercer y cuarto orden, aunque es evidente la existencia de usos de suelo a comparación de la unidad 2 no representa un número de unidades significativas.

Figura 25: División de la zona periurbana en tres unidades espaciales



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

### 2.2.3 Criterios técnicos para la definición del área de estudio

Como objeto de estudio la selección de la zona a analizar se basa en los siguientes criterios:

1. Delimitar las áreas que albergan actividades y usos que se relacionan directamente con las funciones del asentamiento. Esto incluye especialmente las áreas de crecimiento que siguen

una estructura "corredor" a lo largo de las vías de entrada y salida, así como las áreas "nucleares" que se concentran en torno a instalaciones o actividades con un gran impacto en el territorio.

2. Seleccionar el área con un alto grado de consolidación, es decir, donde se identifica con mayor facilidad los cambios que ha sufrido el territorio por el crecimiento de nuevas actividades relacionadas principalmente al comercio y servicios en una zona donde en sus inicios predominaba la agricultura y ganadería. La unidad espacial 1 no presenta cambios significativos pues la mayor parte de esta, aún se encuentra destinada a la agricultura, con respecto a la unidad espacial dos debido a la presencia de la vía que conecta la zona urbano-rural, los cambios en el uso de suelo han sido evidentes y finalmente en la unidad 3 en su mayoría aún se encuentra en un proceso de cambio.
3. Identificar el área con la mayor densidad poblacional, para comprender la concentración de las personas en diferentes áreas del periurbano. Según el INEC (2010), las comunidades que presentan una gran cantidad de habitantes que oscila entre los 550 y 1750 son: Chilcapamba, San Antonio de Gapal, San Miguel, Cruce de Monay, Castilla Cruz, El Despacho, Guncay, San Juan Loma, El Cisne y San José de la Playa. En las unidades espaciales se puede observar la distribución de estas comunidades, en la unidad 1, se encuentra el 20% de las comunidades mencionadas, en la unidad 2 el 50% y en la unidad 3 el 30% restante.
4. Determinar el área con una alta densidad de edificaciones, pues es útil para la planificación del crecimiento urbano y la gestión de servicios públicos. Una mayor densidad implica una mayor utilización del espacio disponible, lo que puede ser beneficioso en términos de aprovechamiento de recursos y reducción de la expansión urbana no planificada. En la unidad espacial 1 existe una presencia de 1014 edificaciones, en la unidad 2 de 2548, en la unidad 3 de 1204.
5. Seleccionar el área que contenga una infraestructura vial de importancia, pues esto facilita las conexiones no solo entre las comunidades del territorio si no también proporciona un enlace efectivo con la zona urbana cercana. Además, es la base para el emplazamiento de diferentes actividades, que implica atraer inversiones, promover la creación de empleo y fortalecer así el desarrollo local. En la unidad 1 se encuentran vías terciarias y senderos, en la unidad 2 además de las dos vías mencionadas, está la vía más importante de la zona periurbana que es el Camino al Valle, pues conecta la cabecera parroquial con la zona urbana y finalmente en la unidad 3, se encuentra presente una vía de segundo y tercer orden y los senderos.

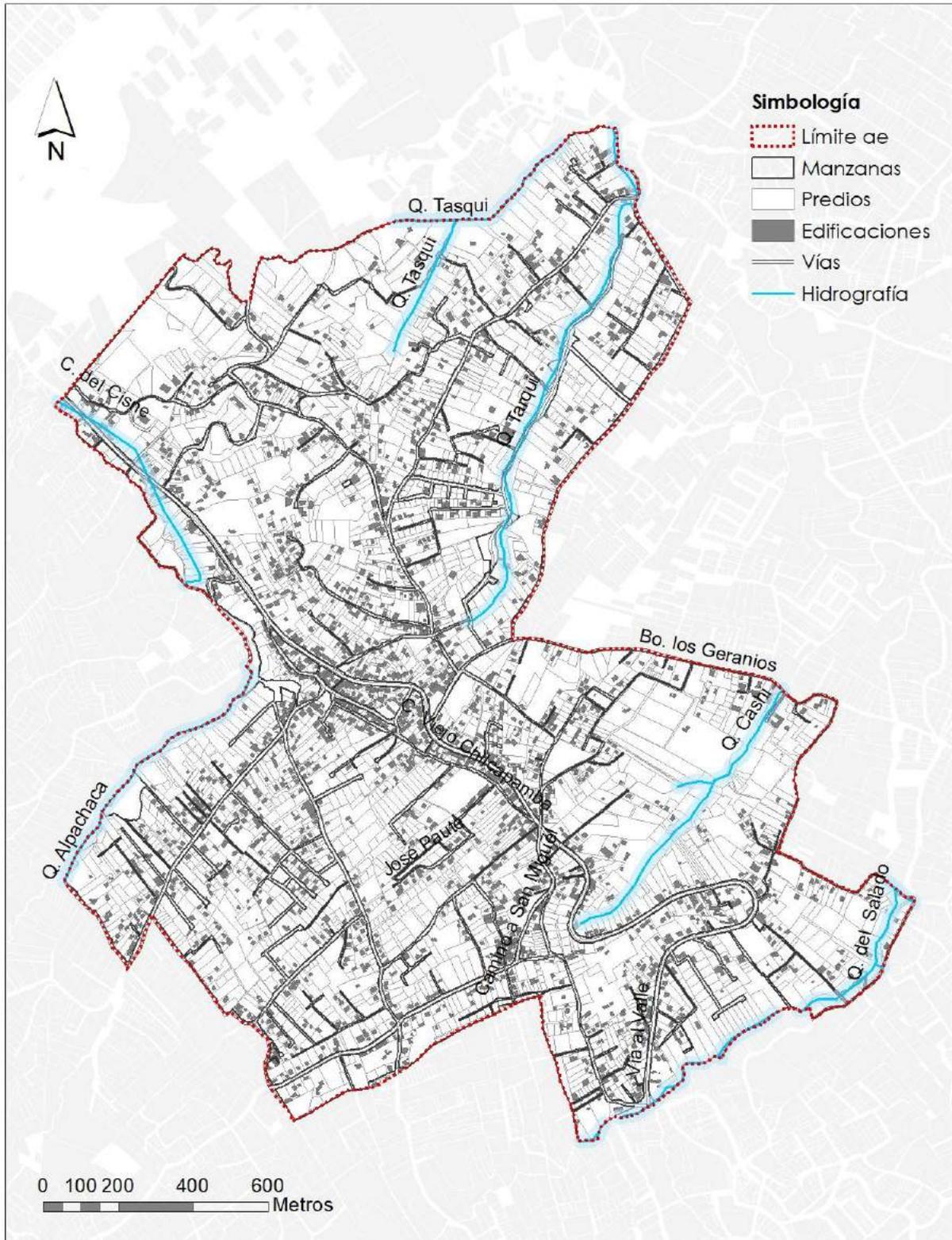
Con lo mencionado anteriormente, se selecciona como objeto de estudio la unidad espacial dos, pues cumple con todos los criterios establecidos, y de esta manera, se procede a especificar la cartografía con la delimitación propuesta (Figura 26).

## 2.2.4 Definición del límite

### a. Reconocimiento del asentamiento

El objetivo principal del reconocimiento del asentamiento es identificar los elementos naturales y los hitos que contribuyan a delimitar el área de estudio. En relación al límite inicial establecido para dividir la extensa zona periurbana, no se realizaron cambios significativos, y se mantuvo la superficie de la unidad espacial dos seleccionada previamente. Además de los elementos naturales, para la delimitación, también se consideran hitos o puntos de referencia como carreteras principales e intersecciones, que facilitan la identificación y orientación en el área de estudio (Figura 26).

Figura 26: Delimitación del área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

**b. Propuesta de delimitación**

En base al recorrido realizado y a los insumos empleados en este estudio, se establece el límite de la zona a analizar, el cual está conformado por los siguientes hitos que se describen a continuación:

Hito N1: Intersección Vía principal de camino al Valle y Camino del Cisne. Coordenadas: 724262,41 – 9677218,60

Hito N2: Intersección entre la Bo. el Aguacate y Calle S/N. Coordenadas: 724583,01 – 9677601,53

Hito N3: Intersección entre la Bo. el Aguacate y la “Quebrada Tasqui”. Coordenadas: 725305,73 – 9677696,25

Hito E1: Intersección de Bo. los Geranios y la quebrada Tarqui. Coordenadas: 725785,46 - 9677742,18

Hito E2: Intersección de Bo. los Geranios y Calle S/N. Coordenadas: 725933,40 - 9677475,17

Hito E3: Intersección de Bo. los Geranios y Calle S/N. Paralela a la quebrada Tarqui. Coordenadas: 725662,53 - 9677090,54

Hito E4: Bo. los Geranios a 335.94m de la vía principal camino al Valle. Coordenadas: 725454,50 - 9676589,60

Hito E5: Intersección de Bo. los Geranios y la quebrada Cashi. Coordenadas: 726172,93 - 9676435,32

Hito E5: A 14856m de la vía principal camino al Valle y a 475.34 del Bo. los Geranios. Coordenadas: 726150,82 - 9675987,98

Hito S1: Intersección Camino Antiguo y Calle S/N. Coordenadas: 726475,85 - 9675871,71

Hito S2: Intersección Vía principal camino al Valle y Quebrada del Salado. Coordenadas: 726231,47 - 9675322,70

Hito S3: Quebrada del Salado a 220.71m de la vía principal camino al Valle. Coordenadas: 725628,17 - 9675280,43

Hito O1: Calle S/N a 125.92m del Camino a San Miguel Coordenadas: 725532,42 - 9675609,13

Hito O2: Intersección Camino a San Miguel y calle S/N. Coordenadas: 724830,71 - 9675370,17

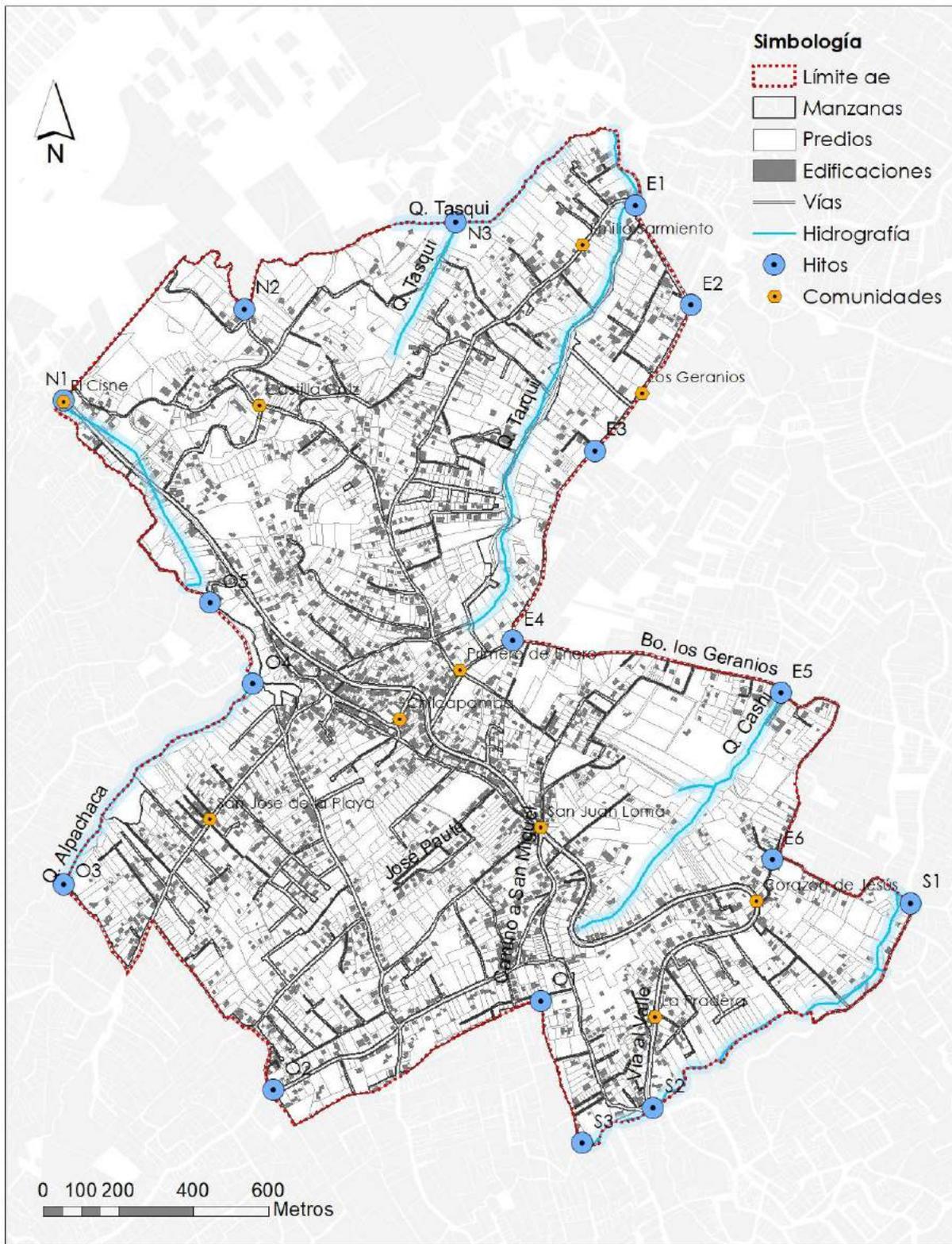
Hito O3: Intersección Camino a San Miguel y calle S/N. Coordenadas: 724830,71 - 9675370,17

Hito O4: Intersección Quebrada Alpachaca y calle S/N. Coordenadas: 724423,24 - 9675699,64

Hito O5: Calle S/N a 77.26m de la vía principal camino al Valle. Coordenadas: 724589,98 - 9676713,91

Por lo tanto, como se puede observar en la [figura 27](#), los 17 hitos descritos, están ubicados en puntos de intersección del territorio con los que se ha podido establecer que, la zona de estudio definida abarca una superficie final de 337.84ha. Además, en esta área se encuentran 10 comunidades (La Pradera, Emilio Sarmiento, Los Geranios, Castilla Cruz, Primero de Enero, San Juan Loma, Chilcapamba, San José de la Playa, El Cisne, Corazón de Jesús), la cuales cumplen un papel importante en el análisis realizado pues permite identificar con mayor precisión los lugares con mayor concentración de actividades.

Figura 27: Delimitación del área de estudio, ubicación de hito



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

### 2.2.5 Sectorización

Para lograr una mayor profundidad en relación a la dimensión espacial de los temas que se abordan, es necesario dividir el área de estudio en sectores, los mismos que serán entendidos como unidades espaciales integradas por manzanas y predios con características más o menos homogéneas en cuanto a su uso y ocupación, y serán utilizados únicamente con el fin de facilitar el levantamiento de información (Figura 28), pues es válido precisar que para el análisis que se pretende realizar la metodología a emplearse es distinta. Aclarando esto, para la división se consideran los siguientes aspectos:

1. La clasificación del suelo según los grados de ocupación urbana (consolidado, en proceso de consolidación y rústico).
2. La evolución histórica el asentamiento
3. La configuración de la red vial
4. Las actuales condiciones del uso de suelo
5. La presencia de elementos naturales como ríos y quebradas.

De acuerdo a los criterios establecidos, el área de estudio se divide en seis sectores:

- **Sector 1**

Se encuentra al norte del área de estudio, cuenta con una superficie aproximadamente de 62ha y se considera un suelo en proceso de consolidación, aunque en una parte se evidencia suelo rústico, cuenta con infraestructura

- **Sector 2**

El sector 2 se encuentra en la parte este del asentamiento con una extensión de 56ha, posee características similares al sector uno. Debido a que está atravesado por una quebrada no posee un alto grado de edificaciones.

- **Sector 3**

Se ubica al sureste del asentamiento y ocupa aproximadamente 57ha, una parte del sector no tiene vocación para la urbanización elementos naturales como quebradas.

- **Sector 4**

Se encuentra al suroeste del asentamiento y se extiende 48ha. En este sector predomina la vivienda pero a su vez se encuentran áreas en proceso de transformación. Está abastecida de servicios básicos como: agua potable, alcantarillado, recolección de basura, energía eléctrica, entre otros.

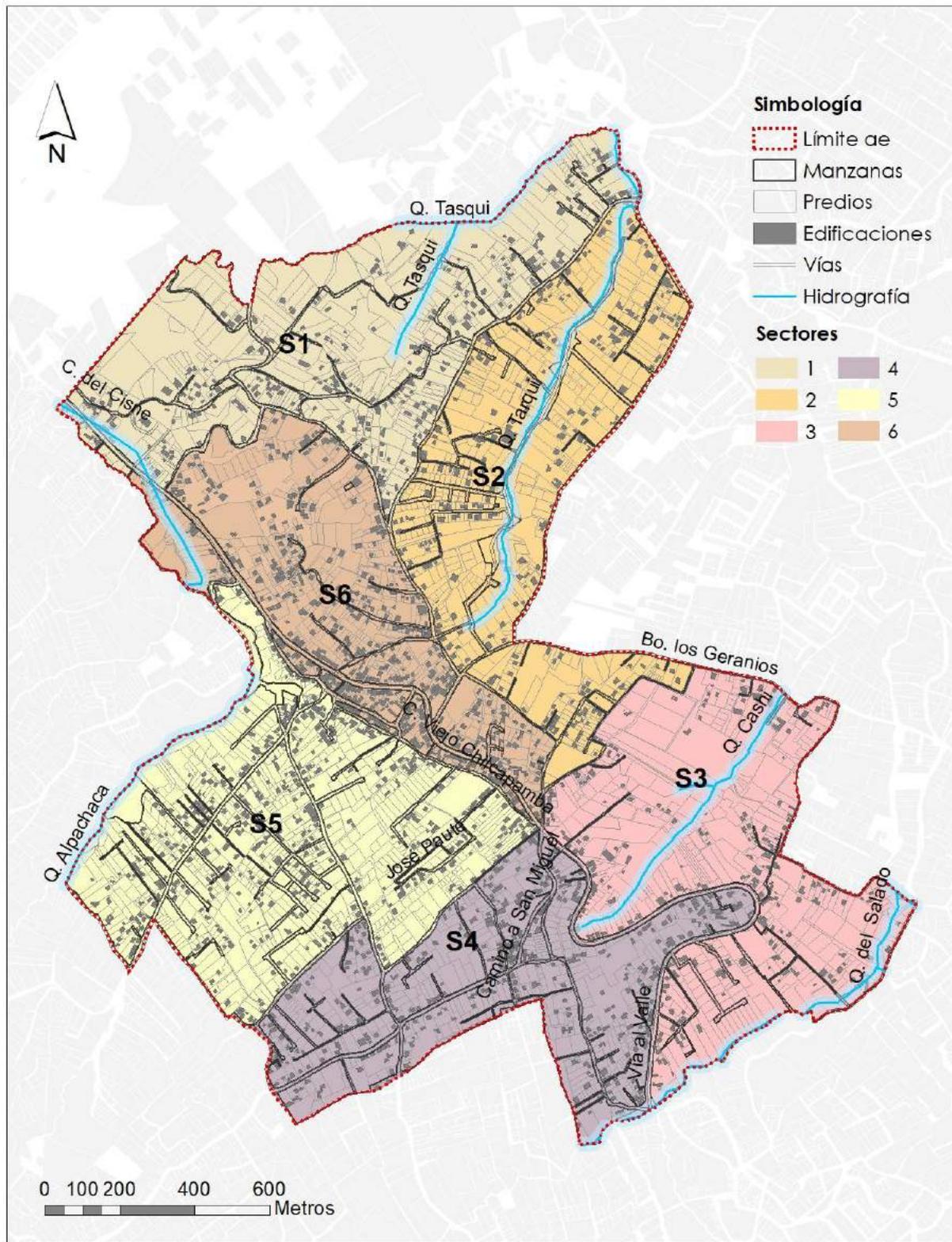
- **Sector 5**

Está ubicado al oeste del asentamiento y ocupa aproximadamente 67ha, es un suelo en proceso de consolidación, y en una de sus extremos está presente una quebrada que limita que en su área inmediata exista cualquier tipo de construcción.

- **Sector 6**

Cuenta con una superficie de 46.49ha y presenta un crecimiento en corredor donde están emplazados casi en su totalidad los usos de suelo por lo que se considera un suelo consolidado, cuenta con todos los servicios básicos.

Figura 28: Sectorización del área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

### 2.2.6 Amanzanamiento

La división por manzanas del área de estudio es necesaria para facilitar el manejo de la información, es decir, los sectores marcados se dividen en áreas más pequeñas para procesar los datos de una forma más completa y más específica. Generalmente, una manzana está limitada por los cruces de vías y está conformada por predios, resultante de los fraccionamientos de tierra que se generan, y a su vez, en los mismos se pueden encontrar los diferentes usos de suelo. En la [tabla 6](#) se puede observar la cantidad de manzanas por cada sector.

**Tabla 6:** Número de manzanas por sectores

Sectores	Manzanas	
	N°	%
1	11	16,18
2	14	20,59
3	7	10,29
4	15	22,06
5	11	16,18
6	10	14,71
Total	68	100

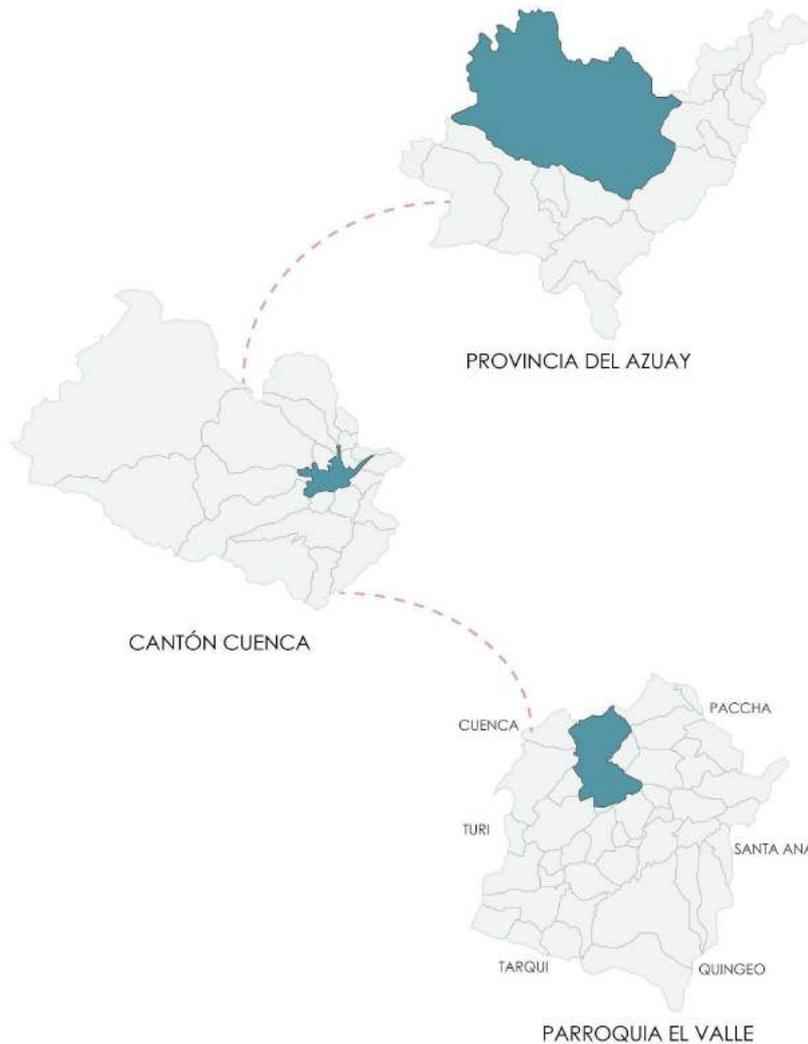
Fuente y elaboración: Propia

## 2.3 Antecedentes históricos

### 2.3.1 Localización geográfica

El área de estudio se encuentra localizada en la parroquia El Valle que se encuentra ubicada en la Provincia del Azuay, en el límite rural del cantón Cuenca, es una de las 21 parroquias rurales del cantón, como su nombre lo indica se asienta sobre un extenso valle. Limitando al norte por el cantón, al sur con Tarqui y Quingeo, al este con Santa Ana y Paccha, y al oeste con Turi ([Figura 29](#)). Se encuentra a una distancia de 8.5 kilómetros del centro urbano de la ciudad de Cuenca, con extensión de 4404,1 hectáreas, rango altitudinal entre 2460 y 3120 m.s.n.m. (GAD El Valle, 2020).

Figura 29: Localización geográfica de la parroquia El Valle al interior del cantón Cuenca



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2015  
 Elaboración: Propia

### 2.3.2 Surgimiento del asentamiento y primeras formas de ocupación

La reseña histórica del área de análisis se basa en el libro *El Valle, Mi pueblo es como un mapa del cielo*, impulsado por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la parroquia El Valle. La población tiene datos muy antiguos, en un principio se conoce a la parroquia con el nombre San Juan del Valle (Figura 30). Conocida como una de las áreas de Cuenca con mayor población indígena, estos asentamientos subsistían con actividades de agricultura y ganadería, hasta que fueron conquistados, colonizados y poblados por los españoles quienes nombraron caciques. Estos representaban a las familias principales de los cañaris y otros eran recaudadores de tributos, todos designados por los españoles. Durante el periodo republicano se fortalecieron las relaciones campo-ciudad, entre el área de análisis y Cuenca, esta relación derivó en la constitución como parroquia civil de El Valle en 1852.

Figura 30: Parroquia El Valle

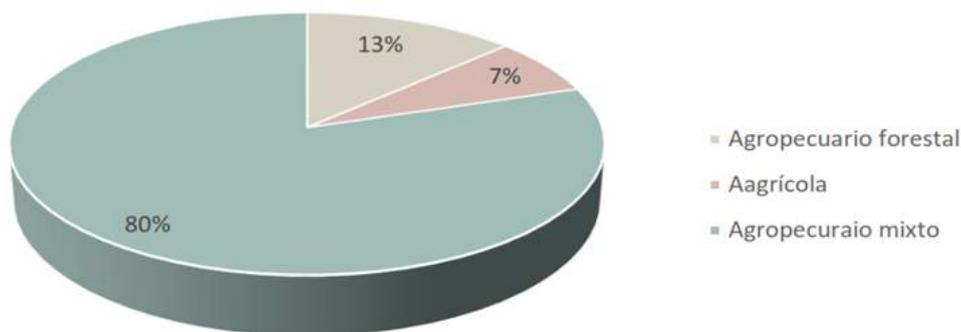


Fuente: Propia

### 2.3.3 Medio físico-natural de localización del asentamiento

La topografía y cobertura que posee el suelo ha hecho posible el emplazamiento de edificaciones y el desarrollo de nuevos usos, sin embargo, aún están presentes actividades agrícolas y ganaderas características de estas zonas rurales, ya que el suelo que presenta en mayor porcentaje se define para uso agrícola que cubren el 80 % de la superficie parroquial (Figura 31), son zonas en las que se desarrollan actividades de cultivo de pasto natural y maíz en mayor porcentaje, lo que representa un aumento en la actividad pecuaria de la parroquia (GAD El Valle, 2015). En la actualidad la superficie del área de estudio ubicada en el periurbano se caracteriza por diferentes usos y actividades distintas a las definidas.

Figura 31: Uso y cobertura del suelo en la parroquia El Valle



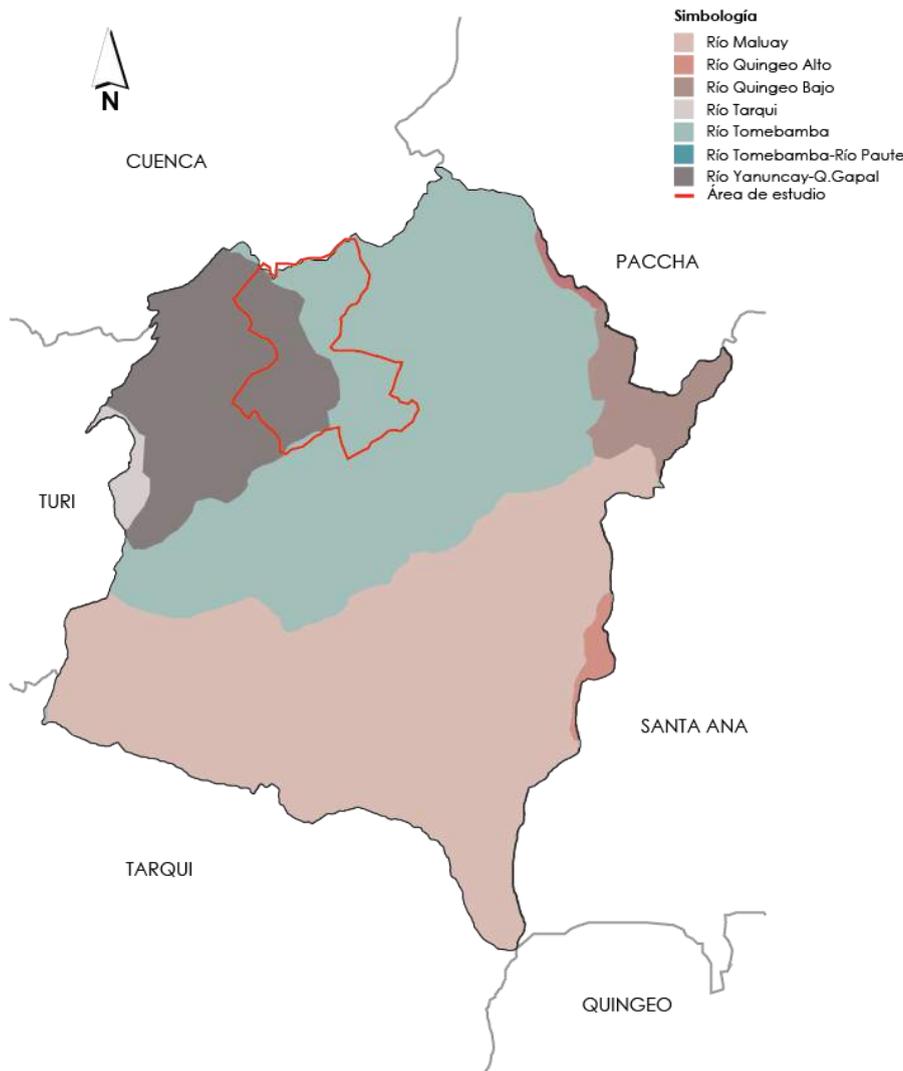
Fuente: SENPLADES - IEE

Elaboración: Propia

#### a. Hidrografía

El territorio parroquial se asienta sobre cinco subcuencas hidrográficas, Las subcuencas que predominan en el área de estudio son las de la parte baja de la parroquia, las subcuencas del río Tomebamba y del río Yanuncay. En el mapa se muestra la distribución de microcuencas a nivel del área de análisis (Figura 32). La red hídrica de la parroquia pertenece a la Cuenca del Paute y está compuesta por 106,34Km. entre ríos simples, quebradas y lagunas (GAD El Valle, 2015).

Figura 32: Distribución de microcuencas del área de estudio



Fuente: SENPLADES - IEE  
 Elaboración: Propia

### b. Flora y fauna

El área de análisis pertenece al piso templado o región de los valles andinos, por lo que las especies de fauna que habitan son las que se adaptan a este hábitat, además, se observa gran presencia de ganado vacuno y equino en potreros, por lo que la vegetación se ha visto afectada debido a la quema o desbroce, para sembrar pastos para sus animales de crianza. Sin embargo, existe vegetación propia en lugares como pendientes, bordes de quebradas y ríos u otros lugares de difícil acceso (GAD El Valle, 2015). Además, existe vegetación como arbustos y árboles de eucalipto en los bosques ubicados en quebradas y caminos que se observan desde la vía principal de entrada a la parroquia y existen sembríos de hortalizas para la venta y consumo en las viviendas de los pobladores.

### c. Clima

El área periurbana de la parroquia El Valle posee un clima ecuatorial mesotérmico semi húmedo, con una temperatura entre 12 y 20°C, entre junio y julio, y entre marzo y septiembre, correspondientemente (GAD El Valle, 2020), este clima es debido a que está rodeado de colinas, ríos y cadenas montañosas lo que permite a los habitantes desarrollar actividades relacionadas a la agricultura y ganadería.

### 2.3.4 Dinámica socio económica y demográfica

#### a. Economía

La economía de la zona periurbana de la parroquia desde los primeros asentamientos se ha basado en actividades productivas como la agricultura y ganadería. Se caracteriza por la gran producción de cultivos de ciclo corto como maíz, arveja, papa, lechuga, haba, fréjol, entre otros (Tabla 7). La mayor parte de la población se dedicaba a la producción y comercialización de estos productos, sin embargo, en la actualidad la comercialización ha disminuido por lo que son únicamente para autoconsumo.

Tabla 7: Índices de los tipos de cultivos existentes en el área de estudio

Nombre del cultivo	Porcentaje
Maíz	55%
Tomate de árbol	8%
Pasto	11%
Hortalizas	17%
Arveja	3%
Alfalfa	5%
SN	2%
Total	100%

Fuente: Dirección Provincial MAGAP 2015

Elaboración: Propia

Otra de las actividades que se realiza en la zona es la crianza de animales para el autoconsumo y para comercialización, como cuyes, ganado, borregos, cerdos (Tabla 8), en una producción a pequeña escala. Esta actividad deriva en que la mayor producción es de carne, para autoconsumo o comercialización. Otra actividad comercial que realiza la población a pequeña escala es la producción de leche.

Tabla 8: Especies predominantes existentes en el área de estudio

Especie	Nº animales	Producto
Bovinos	44	Leche
Porcinos	60	Carne
Cobayos	3904	Carne
Aves	930	Huevos

Fuente: Dirección Provincial MAGAP 2015

Elaboración: Propia

En el área de análisis se puede observar actividades económicas relacionadas con la industria manufacturera, es decir, la que transforma alimentos, bienes o mercancías, además de actividades como transporte, construcción, almacenamiento y comunicación, actividades inmobiliarias, intermediación financiera, empresariales y de alquiler, enseñanza y servicios sociales.

#### b. Categorías de ocupación

La población en el área de estudio ha incrementado notablemente, por lo que en el suelo que estaba destinado a actividades agroproductivas se observa gran cantidad de edificaciones destinadas a viviendas y otras actividades relacionadas al comercio. En las vías del área de estudio, principalmente en el eje de la vía principal que conecta la zona urbana con la parroquia se ha dado un desarrollo físico y es evidente la consolidación que ha alcanzado. Sin embargo, en las zonas traseras de estas

vías se observa que los asentamientos son dispersos en comparación a otras zonas periurbanas mayormente consolidadas (PDOT El Valle, 2015).

Estos cambios en los usos de suelo han provocado que exista gran cantidad de comercios y servicios, por lo tanto, variedad de actividades a las que los pobladores se dedican con el afán de mejorar su economía y calidad de vida. Según datos obtenidos en el censo de 2010 realizado en Ecuador, la mayor cantidad de habitantes trabajaban en empresas privadas, en un segundo grupo con menor cantidad se encontraban las personas que crean y siguen creando negocios propios para sus ingresos económicos (Tabla 9).

**Tabla 9:** Categoría de ocupación de la población del área de estudio

	Hombre	Mujer
Empleado/a u obrero/a del Estado, Gobierno, Municipio, Consejo Provincial, Juntas Parroquiales	535	336
Empleado/a u obrero/a privado	2464	1404
Jornalero/a o peón	760	93
Patrono/a	131	83
Socio/a	59	12
Cuenta propia	1555	1362
Trabajador/a no remunerado	72	85
Empleado/a doméstico/a	14	525
Se ignora	171	239
<b>Total</b>	<b>5761</b>	<b>4139</b>

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

Elaboración: Propia

### c. Demografía

Esta zona periurbana, desde los primeros asentamientos hasta la actualidad se caracteriza por ser la parroquia rural con mayor población en el cantón. Es precisamente, en esta zona en la que se ubica la mayor parte de la población de la parroquia. Con base en los censos de 1990, 2001 y 2010 los habitantes en la zona han aumentado considerablemente. Los últimos datos de censos que se encuentran registrados en el INEC son los de 2010. A partir de estos datos registrados en el PDOT El Valle, 2015 y con la tasa de crecimientos registrada del 2%, se realiza una proyección de crecimiento de la población en el área de análisis hasta el año 2023 en el que se proyectan 7 825 habitantes, 4 116 hombres y 3 709 mujeres. (Tabla 10):

**Tabla 10:** Proyección desde el año 2011 al 2023 de la población en el área de estudio

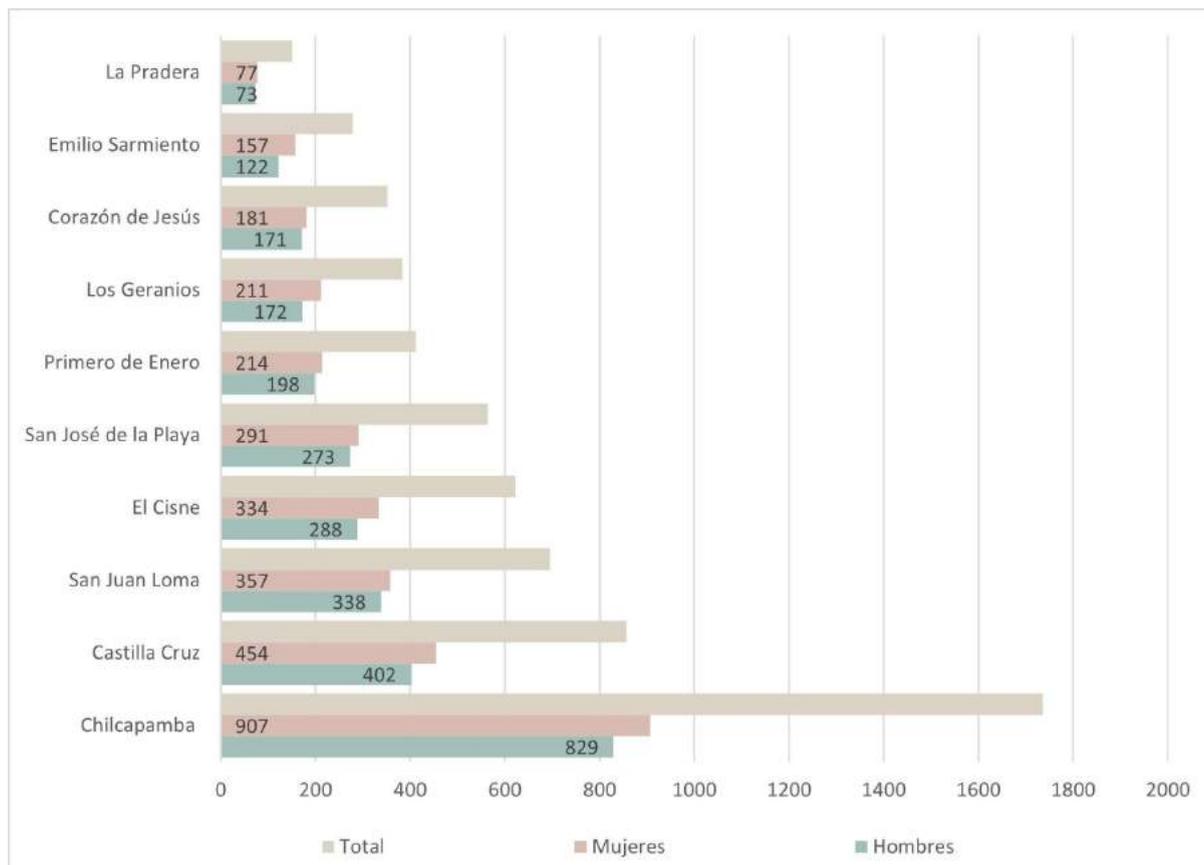
Año	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Población</b>	6170	6293	6419	6548	6679	6812	6948	7087	7229	7374	7521	7672	7825

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda 2010.

Elaboración: Propia

El Valle, está conformado por varias comunidades, de las que 10 se encuentran ubicadas en el área de estudio definida. De estas comunidades las de mayor y menor población son Chilcapamba y La Pradera, respectivamente. Es importante señalar que en todas estas comunidades es mayor la cantidad de población de mujeres que de hombres (Figura 33).

**Figura 33:** Número de habitantes existentes en las comunidades que forman parte del área de estudio



Fuente: INEC  
Elaboración: Propia

### 2.3.5 Manifestaciones culturales

Esta zona periurbana se caracteriza en gran parte por el aspecto religioso, además de la música y danza tradicional. Son varias las manifestaciones culturales que le dan realce y reconocimiento:

- Agricultura y ganadería
- Arquitectura vernácula
- Fiestas. Celebración de Semana Santa, Corpus Christi, fiesta de la Virgen de Fátima, de San Antonio, de San Judas Tadeo y el Inti Raymi.
- Tradiciones: Bandas de pueblo, escaramuzas, comparsas, danzas, contradanzas, procesiones, pampamesas, fabricación de los castillos y vacas locas para sus fiestas.

### 2.4 Situación actual del área de estudio

El crecimiento acelerado de la parroquia en general ha llevado a la sustitución gradual de tierras destinadas a actividades agroproductivas por construcciones de viviendas. Esto se debe a que las personas de la ciudad de Cuenca han encontrado una opción de compra a bajo costo en estos terrenos, convirtiéndolos en una alternativa atractiva, además se evidencia el incremento de actividades destinadas al comercio y servicio, especialmente en la vía principal, del área periurbana la misma que es un punto de conexión entre la zona urbana y la zona rural (GAD El Valle, 2015). En estas condiciones, la periferia se convierte en un sitio dinámico de la ciudad y se encuentra en constante transformación, características que lo hacen atractivo para acumular y desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios y urbanísticos, así como el emplazamiento de varios usos de suelo (Serrano & Durán, 2020).

## 2.5 Usos de suelo en el periurbano de la parroquia El Valle

Es importante destacar que para el análisis de los comercios y servicios en el área de estudio, se llevó a cabo un exhaustivo levantamiento por frentes de manzana, esto debido a las características específicas de la zona periurbana. Esta área se encuentra en un proceso de consolidación, lo que implica que la mayor concentración de actividades comerciales y de servicios tiende a estar ubicadas hacia las vías principales, así como hacia las vías interiores de las manzanas. Además, durante la revisión del plano catastral, se identificó que este no se encuentra actualizado, lo que podría limitar la precisión de cualquier levantamiento de información a nivel de predios. En tales circunstancias, realizar un levantamiento a nivel de frentes de manzana se considera una aproximación más fiable para capturar la distribución y concentración de las actividades comerciales y de servicios en esta zona en evolución. Este proceso se basó en una ficha técnica que se adjuntará como anexo al final de la investigación.

Es fundamental examinar la situación actual en la zona de estudio, por lo tanto, en esta primera parte se describirán detalladamente los diferentes grupos de usos, con el propósito de comparar la incidencia de aquellos que no se explorarán en profundidad en esta investigación, en contraste con los usos que serán analizados en detalle. Estos hallazgos resultan esenciales para comprender la evolución urbana y contribuirán a mejorar el análisis de la información que se llevará a cabo posteriormente.

Para proceder con la revisión de los usos de suelo es necesario comprender sus dinámicas de ocupación en cada una de las comunidades que forman parte del área de estudio y que están relacionadas con el crecimiento urbano, centrándose en el fenómeno conocido como urbanización dispersa. Este término se refiere al proceso de transformación de la ciudad compacta en estructuras más fragmentadas, lo que conlleva al desarrollo de los usos de suelo en áreas periféricas (Humacata, 2019). Entendido esto, como punto de partida es necesario estudiar las tipologías, número de unidad y localización de cada uno de los usos de suelo inventariados en el área de estudio.

En así que, se han registrado un total de 344 unidades de uso, es fundamental mencionar que para el siguiente estudio se prescindió de los usos relacionados a la vivienda, equipamientos y los usos rústicos y especiales, pues requieren una revisión más exhaustiva y en esta investigación, el objetivo es identificar las áreas donde por el crecimiento de la ciudad se han generado transformaciones, que se manifiestan claramente en el aumento de las actividades comerciales y de servicios, lo que a su vez conduce a la formación de agrupaciones conocidos como centralidades. El propósito principal es localizar y analizar estas zonas que concentran múltiples unidades, para comprender mejor la dinámica urbana resultante.

### 2.5.1 Clasificación de usos de suelo

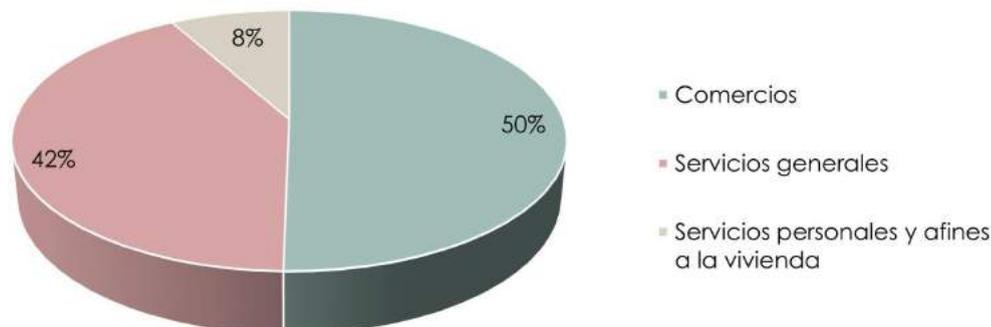
En el asentamiento se desarrollan actividades que condicionan los usos de suelo existentes en los diferentes predios y sectores, los mismo que posteriormente serán analizados, de acuerdo a la metodología establecida con el fin de determinar las centralidades que se están generando en diversos puntos de la zona estudiada. Para esta investigación, se realiza una clasificación en cinco categorías de los usos de suelo, esto de acuerdo a las particularidades y necesidades del asentamiento.

1. Comercio o intercambio
2. Servicios generales
3. Servicios personales y afines a la vivienda

De esta manera, se destaca los usos destinados a los comercios con un 45%, ubicados en su mayoría en la vía principal, remarcando los cambios que se han generado en el área de estudio.

Seguidamente están los servicios generales con el 32%, y luego la producción artesanal y manufacturera de bienes que apenas llega al 10%. En última instancia, los usos de producción industrial únicamente abarcan el 4% del total del asentamiento, esto se puede ver en la figura 34.

Figura 34: Índice de representación de las tipologías de usos de suelos



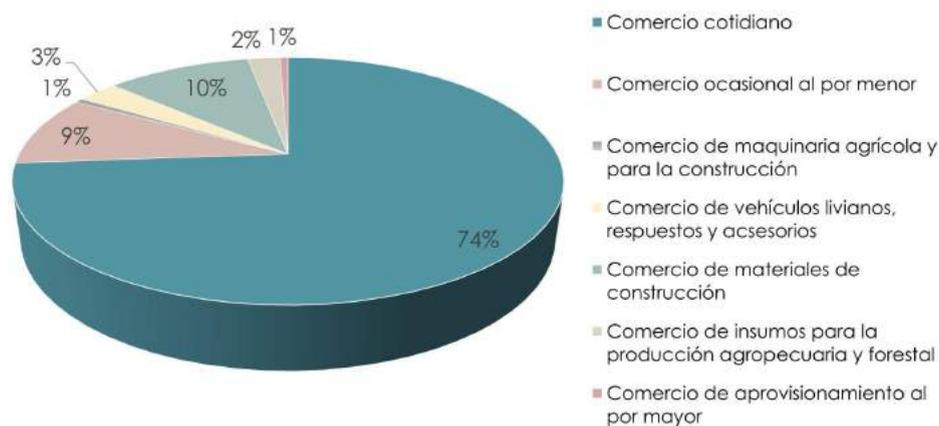
Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

### a. Tipologías de establecimientos comerciales

El comercio es una actividad socioeconómica fundamental que se basa en el intercambio de bienes entre diferentes actores. En el análisis realizado en el área de estudio, se han considerado todos los tipos de comercio presentes, con el objetivo de comprender su impacto y contribución al desarrollo local. Esta recopilación de datos permitió obtener una visión completa y detallada de la actividad comercial, donde se observa la predominancia que tiene el comercio cotidiano con el 74% del total. En contraste, el comercio de maquinaria agrícola y el comercio de aprovisionamiento al por mayor representan un porcentaje mínimo, apenas llegando al 1% cada uno. Esto indica que estas actividades comerciales son menos prevalentes en el área de estudio, posiblemente debido a factores como la estructura económica y las características del mercado local (Figura 35).

Figura 35: Índice de representación de las tipologías de establecimientos comerciales



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

- **Comercio cotidiano o de aprovisionamiento a la vivienda**

En cuanto al comercio de abastecimiento cotidiano se ha registrado un total de 127 unidades de usos de suelo, siendo la más predominante la tienda de abarrotes con un índice aproximado del 56% , superando en gran medida a la presencia de carnicerías que no alcanza ni el 1% (Tabla 11).

**Tabla 11:** Número de unidades y usos de suelo de comercio cotidiano o de aprovisionamiento a la vivienda existentes en el área de estudio

Usos	Nº Unidades	%
Boticas y farmacias	7	5,51
Venta de frutas y verduras	11	8,66
Carnicerías	1	0,79
Bazares	14	11,02
Papelerías	16	12,60
Minimarkets	6	4,72
Tienda de abarrotes	72	56,69
Total	127	100

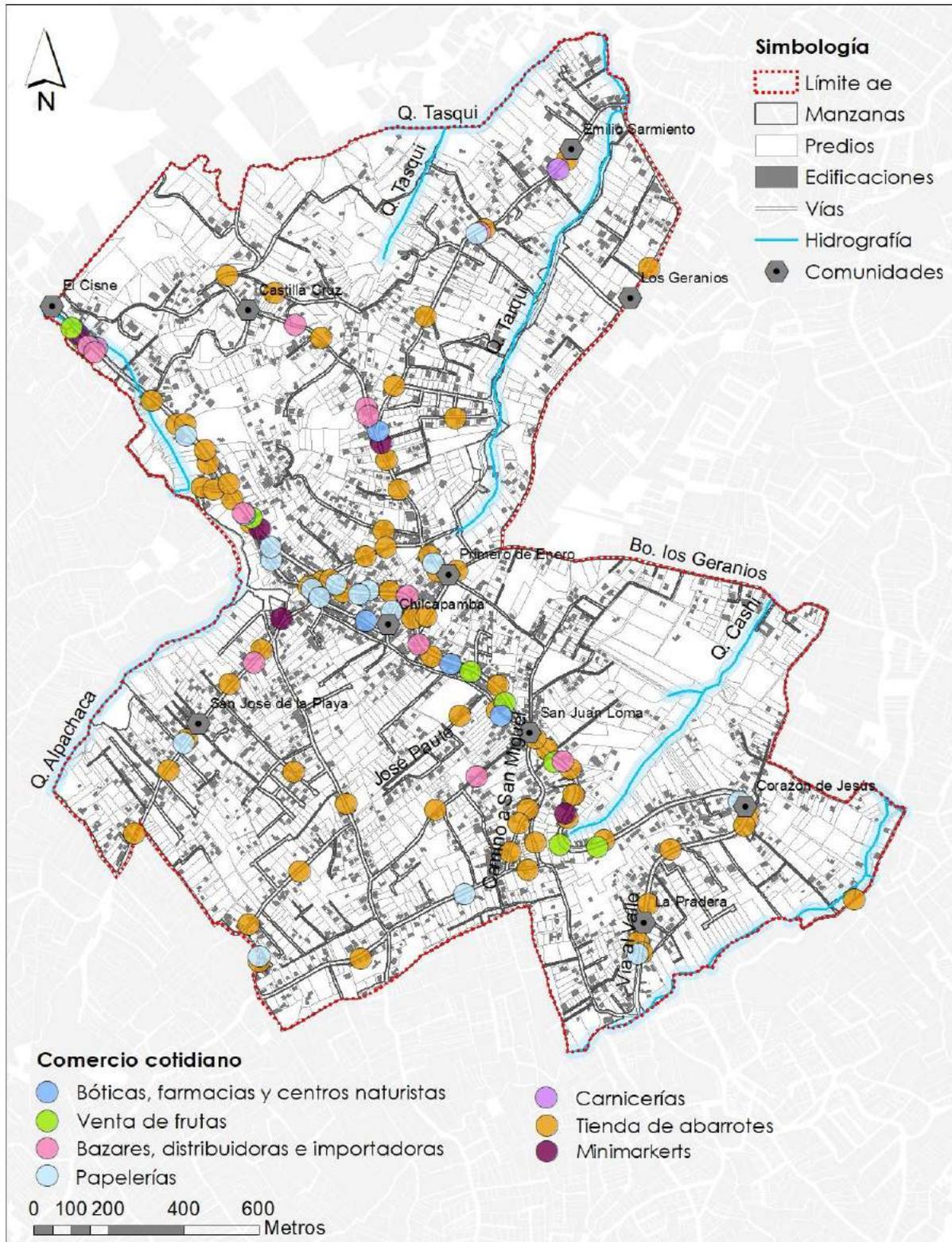
Fuente y elaboración: Propia

La presencia significativa de tiendas de abarrotes indica que este tipo de establecimiento es vital en el contexto local, ya que son lugares donde los residentes pueden adquirir productos básicos y necesarios para su vida diaria. Estas tiendas suelen ofrecer una amplia gama de productos alimenticios y de consumo común, satisfaciendo las necesidades cotidianas de la comunidad. El análisis de la composición del comercio de abastecimiento cotidiano en términos de unidades de uso de suelo es importante para comprender la oferta comercial y las dinámicas del mercado en la zona de estudio.

Con respecto a la ubicación de los usos de esta categoría, se observa que las tiendas de abarrotes están dispersas en toda el área (Figura 36), lo que quiere decir que, satisface la demanda de los residentes en diferentes partes del territorio y contribuye a su comodidad al no tener que desplazarse largas distancias para abastecerse. Por otro lado, se evidencia que en sectores que se encuentran más alejado de la vía principal como Los Geranios o Emilio Sarmiento, donde la oferta comercial de farmacias y minimarkets, es limitada.

Estos hallazgos resaltan la importancia de considerar la ubicación estratégica de los establecimientos comerciales para garantizar una oferta equitativa y accesible para todos los residentes. En áreas donde la oferta comercial es limitada, puede ser necesario promover iniciativas que fomenten la instalación de nuevos comercios o amplíen la oferta existente para satisfacer las necesidades de la población local.

Figura 36: Ubicación espacial de los usos de suelo de comercio cotidiano o de aprovisionamiento a la vivienda



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Comercio ocasional o de aprovisionamiento a la vivienda al por menor**

Se ha identificado la existencia de 16 unidades de uso de suelo, entre las cuales destacan las tiendas de bebidas con aproximadamente el 25%, seguido de la venta de equipos de informática con el 18,75%, y en menor proporción se encuentra la venta de muebles con un índice por debajo del 7% (Tabla 12).

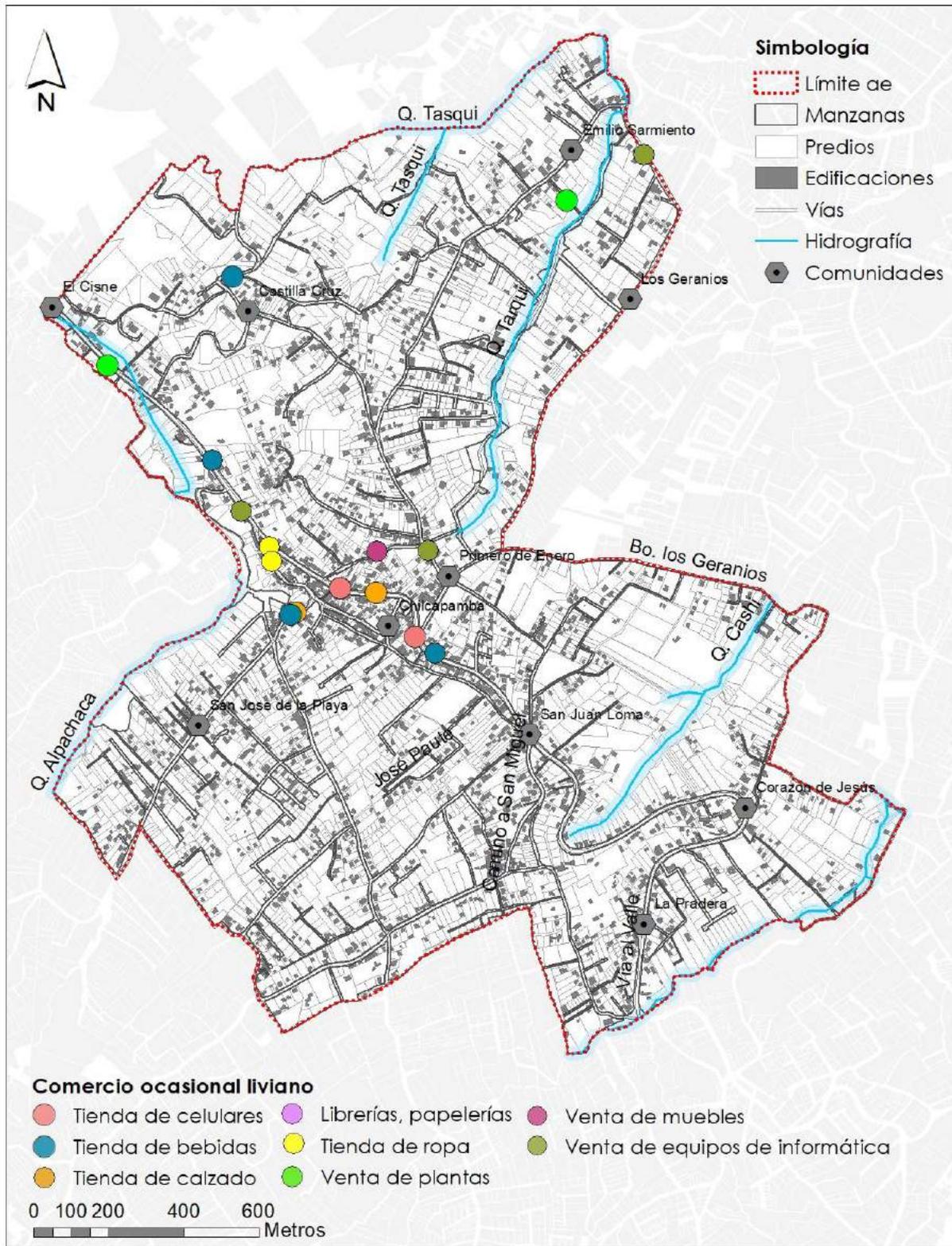
**Tabla 12:** Número de unidades y usos de suelo de comercio ocasional o de aprovisionamiento a la vivienda al por menor existentes en el área de estudio

Usos	Nº Unidades	%
Tienda de ropa	2	12,50
Tienda de celulares	2	12,50
Tienda de bebidas, licorería	4	25,00
Venta de muebles	1	6,25
Venta de equipos de informática	3	18,75
Venta de plantas	2	12,50
Tienda de calzado	2	12,50
Total	16	100

Fuente y elaboración: Propia

La presencia significativa de tiendas de bebidas en esta categoría, indica la demanda de este tipo de establecimiento, ofrecen una variedad de bebidas, licores y productos relacionados. Se emplaza en la vía principal o en ubicaciones cercanas a ella, sin embargo, es importante destacar que no se encontró la presencia de estos negocios en áreas como La Pradera, Corazón de Jesús y San José de la Playa (Figura 37). De hecho, en estas zonas no existe ningún uso relacionado con el comercio ocasional. Esta ausencia indica que estas áreas requieren atención y estímulo para fortalecer el comercio de este tipo.

Figura 37: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio ocasional o de aprovisionamiento a la vivienda al por menor



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Comercio de vehículos maquinaria agrícola y para la construcción**

Se ha registrado la presencia de 2 unidades de uso, con una predominancia en la venta y alquiler de maquinaria, que abarca un la totalidad del índice de esta categoría (Tabla 13).

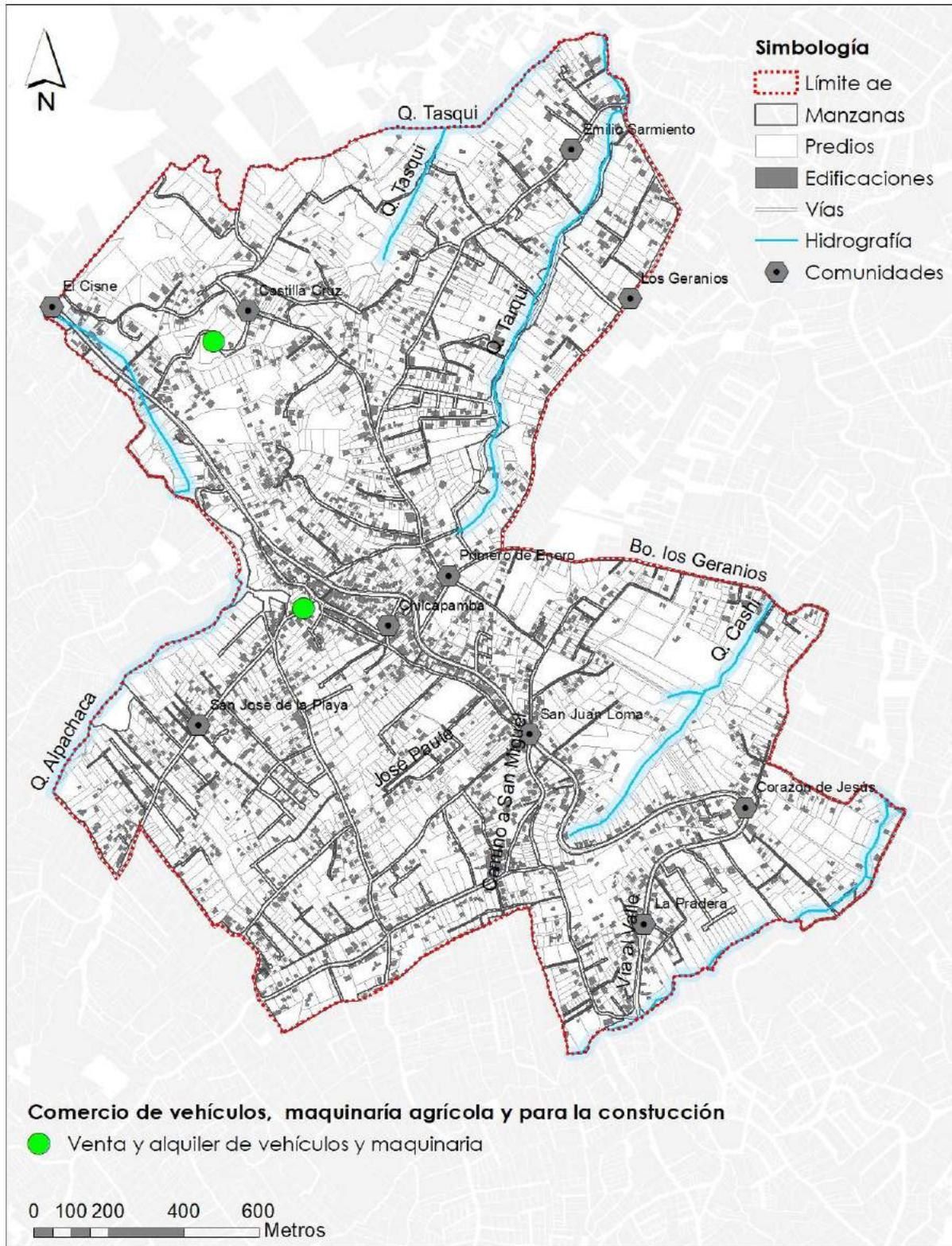
**Tabla 13:** Número de unidades y usos de suelo de maquinaria agrícola existentes en el área de estudio

Usos	N° Unidades	%
Venta y alquiler de maquinaria	2	100
Total	2	100

Fuente y elaboración: Propia

La venta y alquiler de maquinaria es un sector importante en el contexto local, ya que ofrece servicios y productos relacionados con equipos y máquinas utilizados en diversos sectores como la construcción, la agricultura, la industria y otros. Estas unidades de uso desempeñan un papel fundamental al proporcionar acceso a maquinaria especializada que puede ser costosa o poco accesible para muchos residentes y empresas. Su ubicación es estratégica, pues si bien no se encuentran directamente en la vía principal, están ubicadas muy cerca de ella, lo que facilita su visibilidad para clientes potenciales y accesibilidad para la entrega, mantenimiento y reparación de la maquinaria (Figura 38).

Figura 38: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de vehículos y maquinaria agrícola



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Comercio de vehículos livianos, equipos en general, repuestos y accesorios**

En esta categoría se ha registrado la presencia de 5 unidades de uso, con una predominancia en las tiendas de repuestos que representan el 80% del total, y con una menor incidencia la tienda de motos con el 20% (Tabla 14).

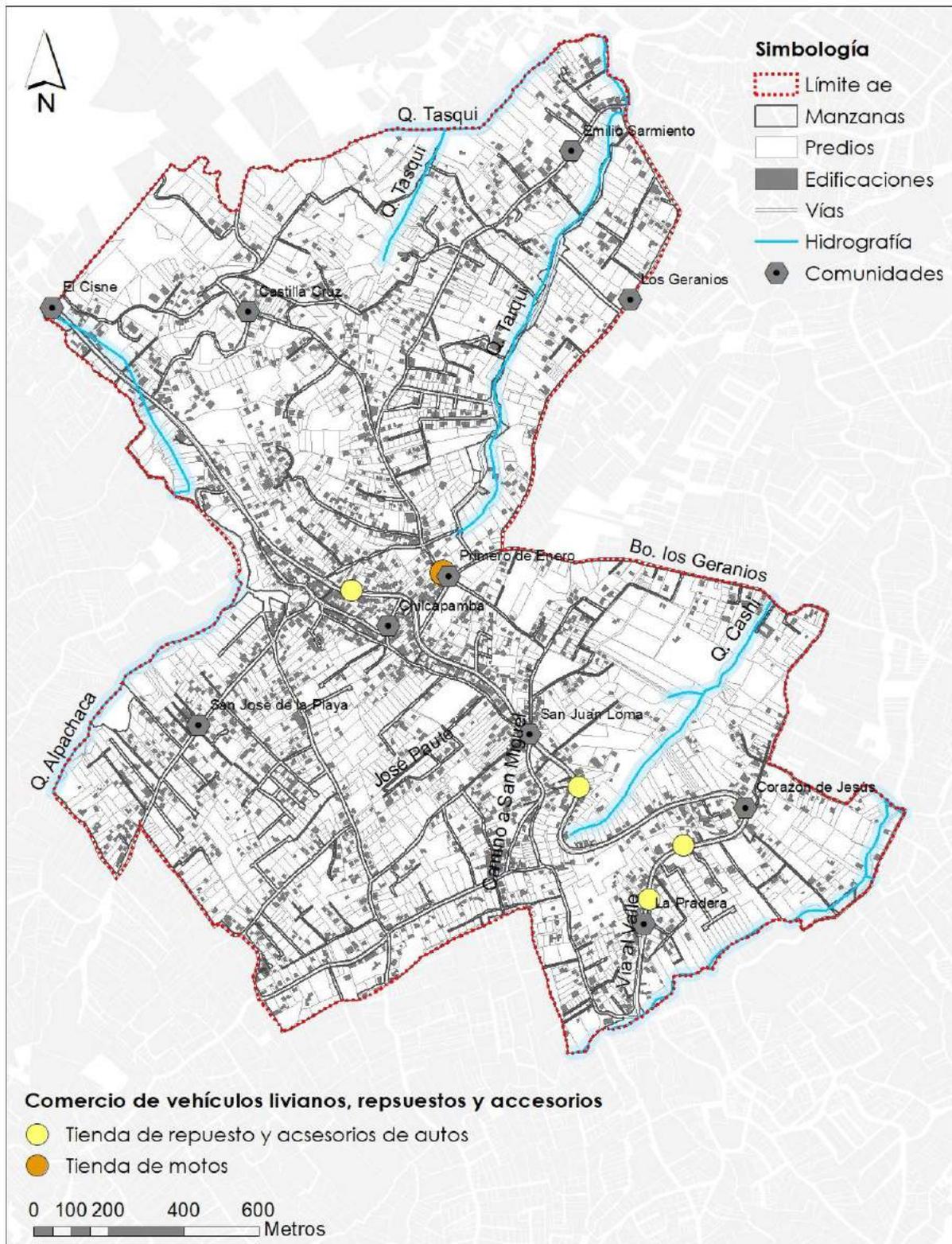
**Tabla 14:** Número de unidades y usos de suelo de vehículos livianos existentes en el área de estudio

Usos	N° Unidades	%
Tienda de motos	1	20
Tienda de repuesto y accesorios de autos	4	80
Total	5	100

Fuente y elaboración: Propia

Los locales de repuestos y accesorios para automóviles están emplazados en diferentes puntos a lo largo de la vía principal, mientras que, la tienda de motos se encuentra muy cercana a ella, son ubicaciones estratégicas debido a la importancia de esta vía como punto de encuentro de una mayor cantidad de personas y vehículos. Es importante destacar que, la localización de estos negocios está directamente relacionada con la dinámica del territorio. Por ende, es poco probable que estos establecimientos pequeños, se ubiquen en sectores alejados de las zonas más concurridas y donde la accesibilidad sea más complicada, lo cual explica la escasez de estos comercios en áreas como Emilio Sarmiento y San José de la Playa (Figura 39).

Figura 39: Ubicación espacial de los usos de suelo de comercio de vehículos livianos repuestos y accesorios



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Comercio de materiales de construcción**

En esta categoría existe la presencia de 18 unidades de usos de suelo, siendo las que sobresalen las ferreterías y vidrierías con el 72,22%, por otro lado, los negocios de venta de maderas tienen una representación más limitada en la zona, alcanzando menos del 6%. Estos establecimientos al igual que las ferreterías se relacionan con la construcción, aunque su presencia es menor, siguen siendo relevantes para aquellos que buscan adquirir este tipo de material para sus diversos trabajos o proyectos (Tabla 15).

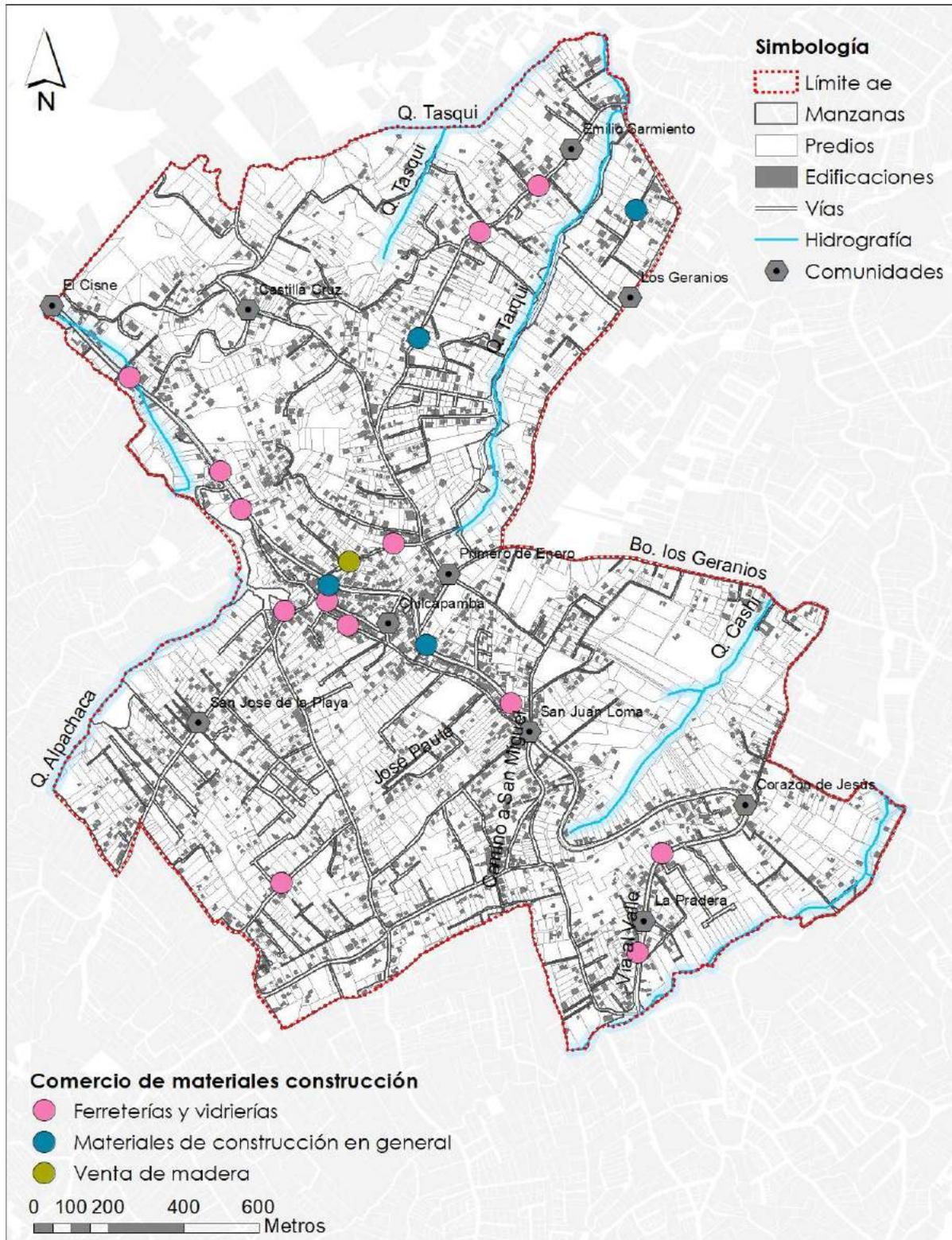
**Tabla 15:** Número de unidades y usos de suelo de comercio de electrónicos y accesorios existentes en el área de estudio

Usos	Nº Unidades	%
Ferreterías y vidrierías	13	72,22
Materiales de construcción en general	4	22,22
Venta de madera	1	5,56
Total	18	100

Fuente y elaboración: Propia

Con respecto a su ubicación, las ferreterías se encuentran dispersas en diferentes puntos del territorio, esta distribución refleja la necesidad de contar con estos locales en distintas zonas, para satisfacer la demanda de productos y servicios relacionados con herramientas, materiales de construcción y suministros diversos. No se puede decir lo mismo del negocio de venta de maderas, que su localización es cercana a donde existe una mayor dinámica poblacional y vehicular (Figura 40). Es importante destacar que, no se encuentran este tipo de establecimientos en zonas más apartadas debido a la falta de viabilidad.

Figura 40: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de electrónicos y accesorios



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal**

Se han registrado 4 unidades de usos de suelo, de las cuales los que predominan son los almacenes de agroveterinaria con el 50%, seguido de la farmacia de animales y el almacén agropecuario cada uno con un índice del 25% (Tabla 16).

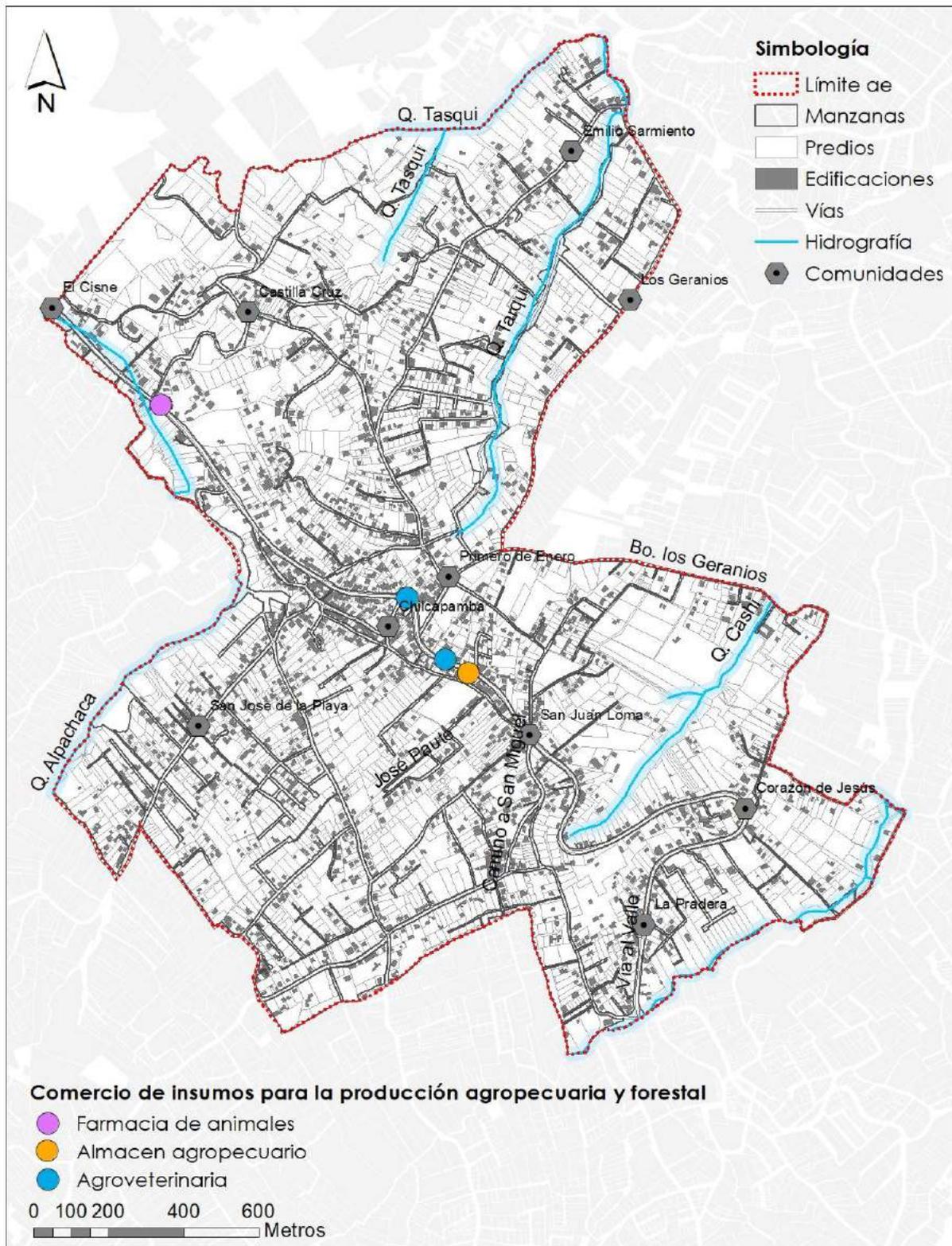
**Tabla 16:** Número de unidades y usos de suelo comercio de materiales de construcción existentes en el área de estudio

Usos	N° Unidades	%
Almacén agropecuario	1	25
Agroveterinaria	2	50
Farmacia de animales	1	25
Total	4	100

Fuente y elaboración: Propia

Los comercios relacionados con los insumos para la producción agropecuaria y forestal, al ser menos demandantes en comparación con otros sectores comerciales, tienen una presencia limitada en el área de estudio. Estos negocios tienden a ubicarse estratégicamente en zonas donde hay una mayor dinámica económica, principalmente en la vía Camino al Valle (Figura 41), ya que les brindan una mayor visibilidad y accesibilidad para atender a los agricultores, ganaderos y otros profesionales relacionados.

Figura 41: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de materiales de construcción



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

- **Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor**

En esta categoría se ha registrado únicamente una unidad de usos de suelo perteneciente a la distribución de gas por lo tanto abarca un índice del 100% (Tabla 17). Esta es una actividad comercial crucial en el área de estudio, pues garantiza el suministro de combustible a las viviendas y otros establecimientos, lo que contribuye al bienestar y comodidad en el hogar de los habitantes.

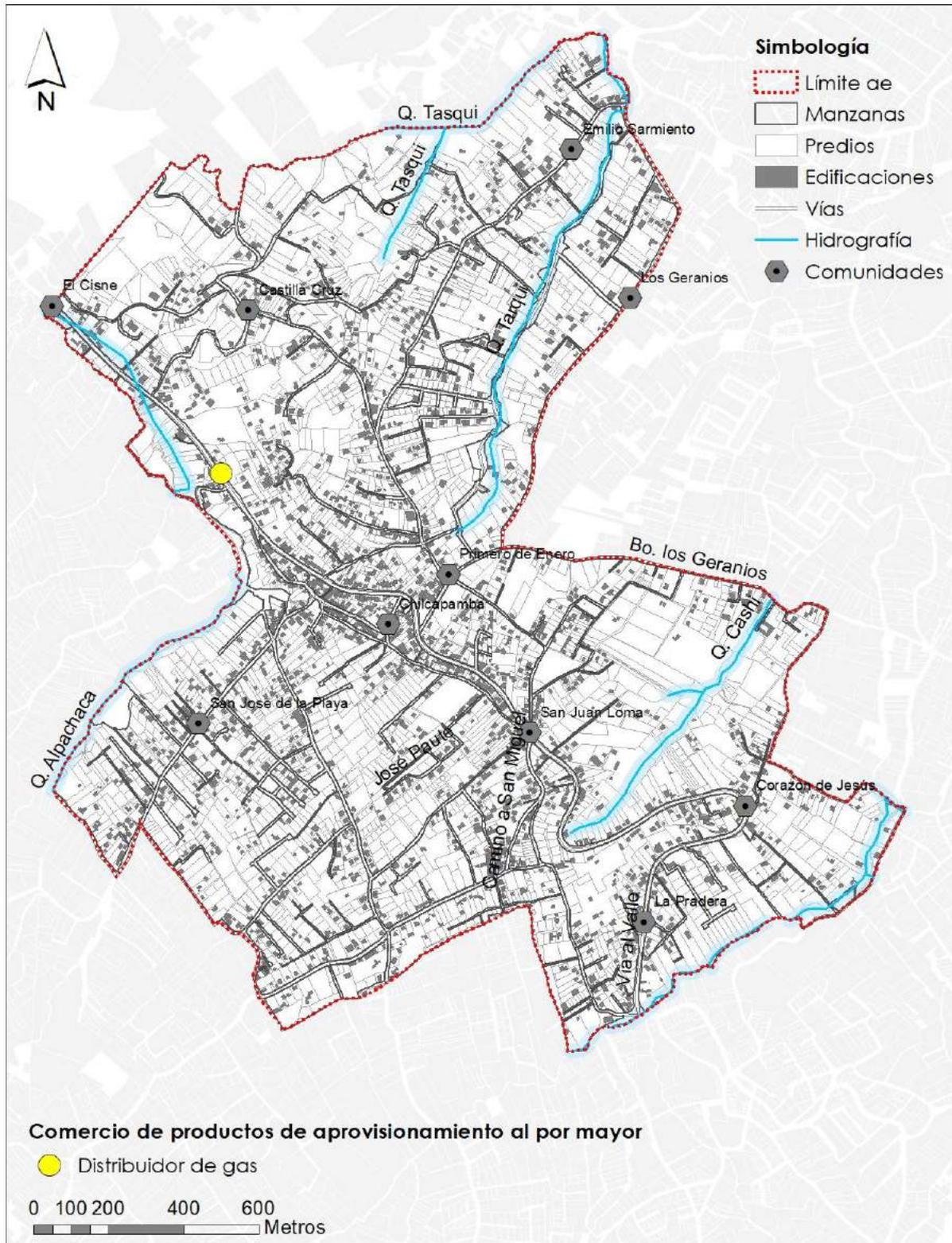
**Tabla 17:** Número de unidades y usos de suelo de comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor existentes en el área de estudio

Usos	N° Unidades	%
Distribuidora de gas	1	100
Total	1	100

Fuente y elaboración: Propia

La ubicación de esta unidad de uso es estratégica, pues facilita la distribución eficiente del suministro. Este establecimiento se encuentra en una área accesible y cercana a las zonas residenciales y comerciales para garantizar un abastecimiento oportuno y continuo de gas a los clientes (Figura 42). Es interesante destacar que, dado que solo se ha registrado una unidad de uso en esta categoría, no se observa una diversidad significativa de comercios relacionados con el aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, esto se debe a la estructura del mercado local y la demanda específica de productos en el área.

Figura 42: Ubicación espacial de usos de suelo de comercio de productos de aprovisionamiento al por mayor

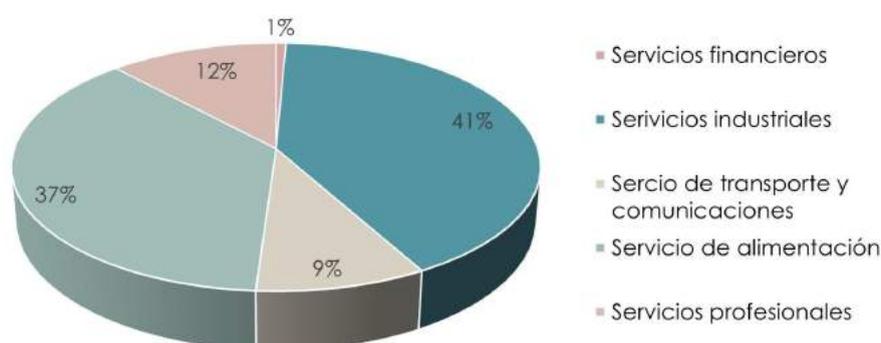


Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

## b. Tipologías de servicios generales

El propósito de estos usos es proveer servicios al público, empresas y organismos. Estas actividades respaldan las acciones laborales, el esparcimiento de la población, así como servicios financieros, de transporte, comunicaciones, profesionales y similares. De acuerdo a la [figura 43](#), se puede observar la relevancia y dominancia que tienen los servicios industriales con el 41%, su presencia destacada sugiere la existencia de una base industrial sólida en el área. Muy de cerca están los servicios de alimentación con el 37%, lo quiere decir que existe una diversidad y accesibilidad de opciones de comida disponibles para los residentes y visitantes del área. Por el contrario, los servicios financieros únicamente cuentan con el 1%, uno de los factores se debe a la dimensión de la zona de estudio lo que implica un mercado menos desarrollado en términos de actividad económica.

Figura 43: Índice de representación de tipologías de servicios generales



Fuente y elaboración: Propia

### • Servicios financieros

Existe la presencia únicamente de una unidad de uso correspondiente a una cooperativa ([Tabla 18](#)). La presencia limitada de servicios financieros en el área de estudio se debe a diversos factores, como la demanda local, la competencia de otras instituciones financieras que se encuentran muy cercanas a la área estudiada, entre otras.

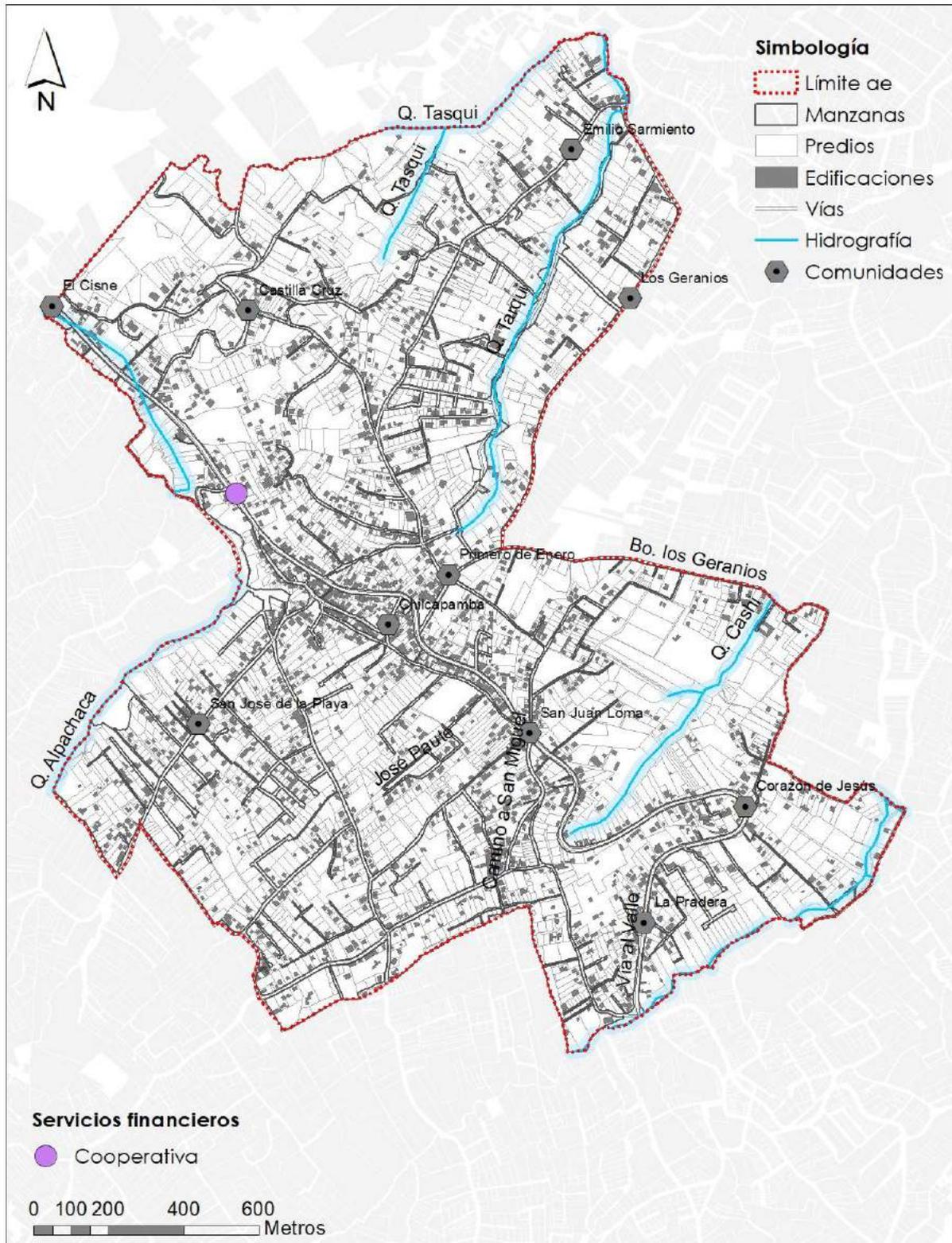
Tabla 18: Número de unidades y usos de suelo de servicios financieros existentes en el área de estudio

Usos	N° Unidades	%
Cooperativa	1	100
Total	1	100

Fuente y elaboración: Propia

La ubicación estratégica de esta cooperativa en la vía principal es importante por varias razones. En primer lugar, al estar en la zona de mayor dinamismo social, comercial y vehicular aprovecha el flujo de personas y actividad económica en esa área. Además su localización es de fácil acceso y es beneficiosa tanto para los miembros de la cooperativa como para aquellos que deseen utilizar sus servicios ([Figura 44](#)).

Figura 44: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios financieros



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Servicios industriales**

Se han registrado 59 unidades de usos de suelo, en donde predomina la mecánica automotriz con un índice aproximado del 38%, por otro lado, existe una escasa presencia de lavanderías de ropa que no alcanza ni el 2% del total (Tabla 19).

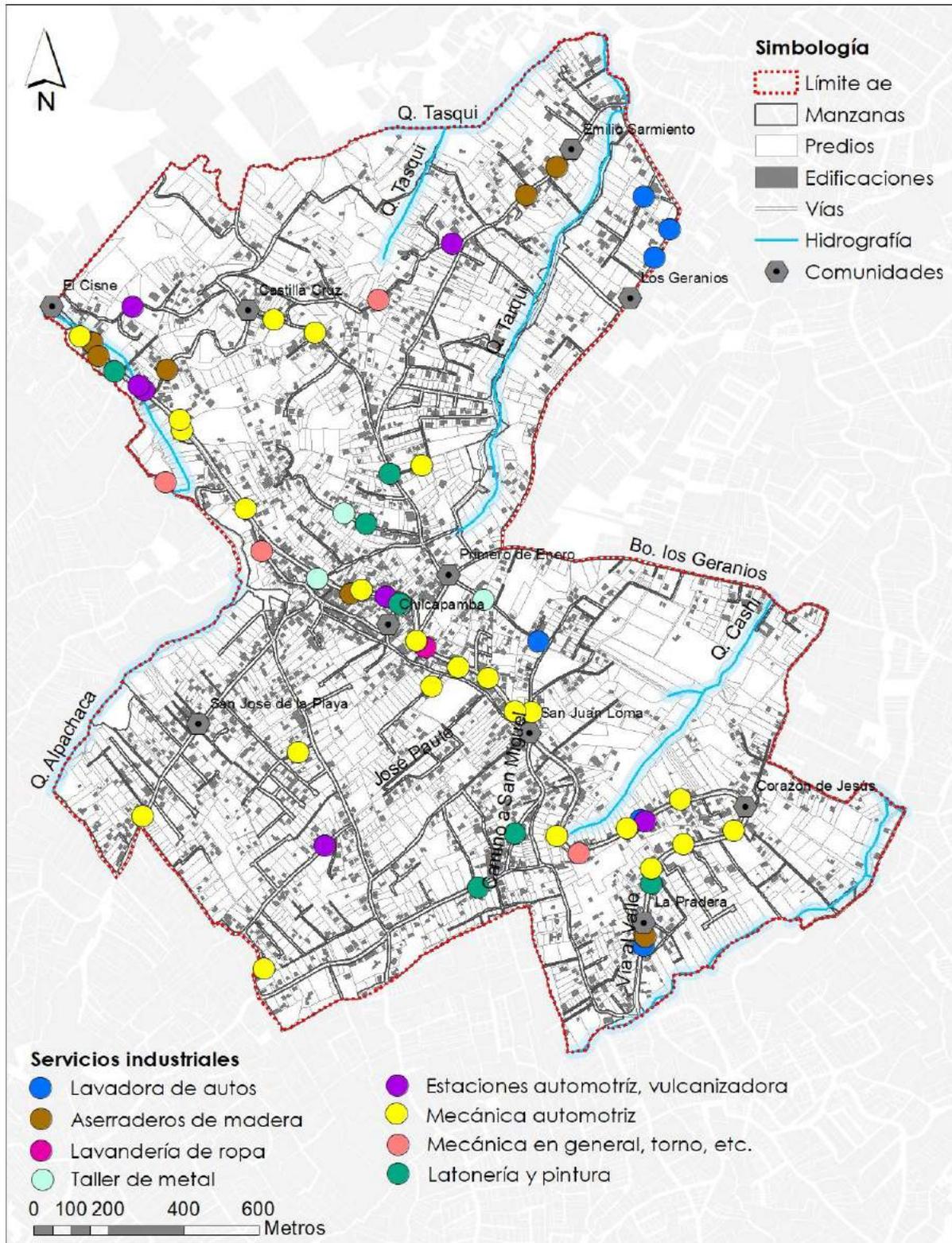
**Tabla 19:** Número de unidades y usos de suelo de servicios industriales existentes en el área de estudio

Usos	N° Unidades	%
Lavadora de autos	6	10,17
Aserraderos de madera	7	11,86
Lavandería de ropa	1	1,69
Estaciones automotriz, vulcanizadora	7	11,86
Mecánica automotriz	23	38,98
Mecánica en general	4	6,78
Latonería y pintura	7	11,86
Taller de metal	4	6,78
Total	59	100

Fuente y elaboración: Propia

La presencia destacada de unidades relacionadas con la mecánica automotriz refleja la alta demanda de servicios relacionados con la reparación y mantenimiento de vehículos en la zona de estudio. Estas unidades se encuentran ubicadas en diferentes puntos del territorio, pero se observa una concentración significativa en la vía Camino al Valle, lo cual es estratégico atribuido a la accesibilidad y visibilidad que proporciona esta vía, así como a su conexión con áreas de mayor tránsito vehicular (Figura 45). Con respecto a usos como latonerías y lavanderías de ropa su localización está más concentrada en la vía principal o cercana a ella, descuidando sectores como Emilio Sarmiento, Los Geranios, San Jose de la Playa que carecen de la presencia de estos servicios.

Figura 45: Ubicación espacial de las unidades de usos de suelo de servicios industriales



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Servicios de transporte y comunicaciones**

Con respecto a esta categoría existen 13 unidades de usos de suelo, en donde predominan los locales de café internet aproximadamente con el 46%, a diferencia de la agencia de viajes y mudanzas que únicamente cuenta con el 7,69% (Tabla 20).

**Tabla 20:** Número de unidades y usos de suelo de servicios de transporte y comunicaciones existentes en el área de estudio

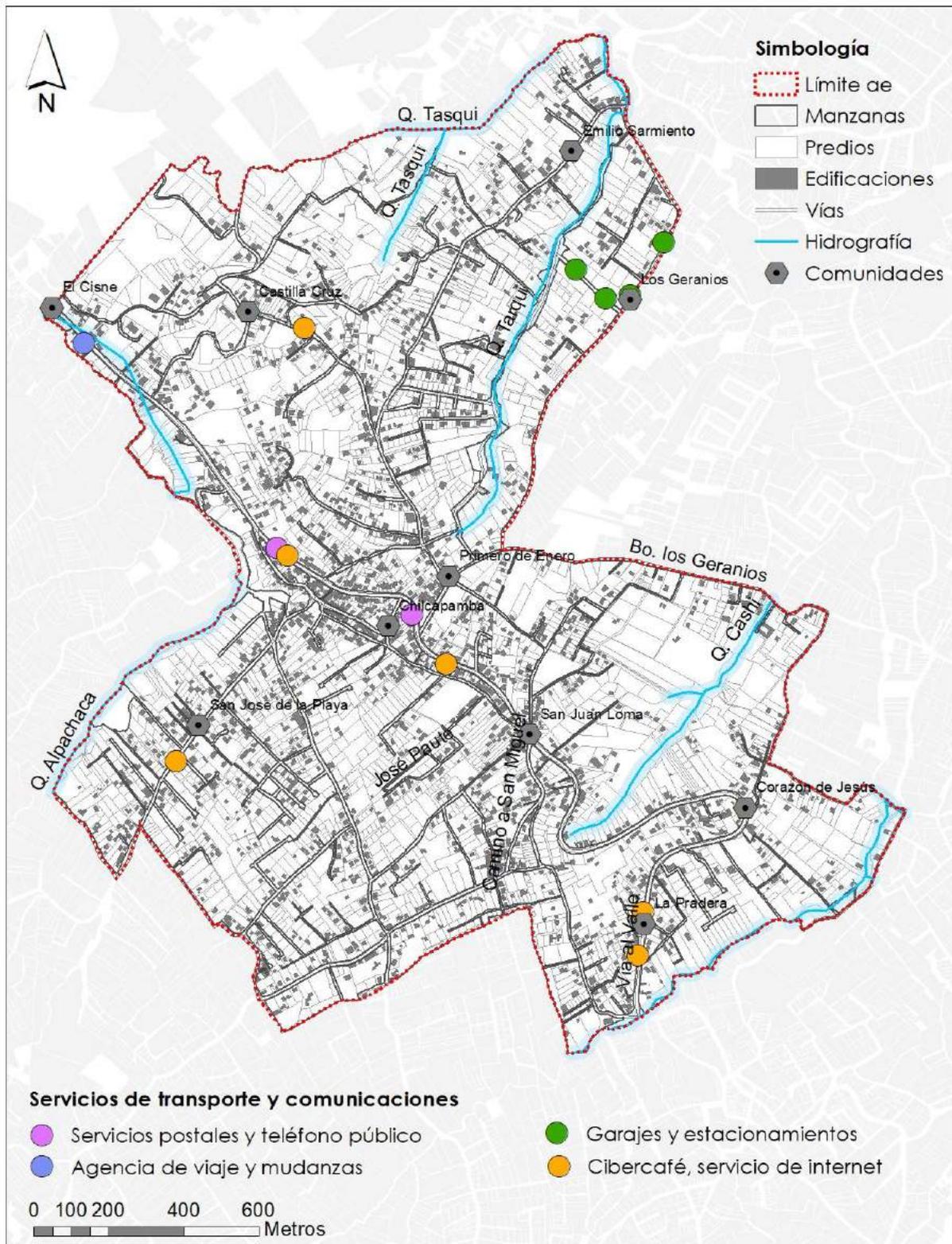
Usos	N° Unidades	%
Servicio de postales y teléfono público	2	15,38
Cibercafé/servicio de internet	6	46,15
Agencia de viajes y mudanzas	1	7,69
Garajes y estacionamientos	4	30,77
Total	13	100

Fuente y elaboración: Propia

A pesar de que el número de unidades dedicadas a los servicios de café internet es limitado, se distribuyen de manera equitativa en varios puntos del territorio. Por otro lado, los servicios de postales se concentran principalmente en el centro del área de estudio o cercano a ella, esto se debe a diferentes factores, como la necesidad de una ubicación estratégica que facilite la logística, el acceso y la entrega de correo y paquetes.

Es importante mencionar lo que sucede con los garajes y estacionamientos, que se ubican en el sector Los Geranios alejado de la parte central, esto se debe a la disponibilidad de terrenos o espacios adecuados para la construcción de garajes y estacionamientos (Figura 46). Además, esta localización está relacionada con la necesidad de áreas más amplias y menos congestionadas para albergar vehículos y facilitar el estacionamiento.

Figura 46: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios de transporte y comunicaciones



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

- **Servicios de alimentación**

Se han registrado 53 unidades de usos de suelo, de las cuales los que predominan son los restaurantes con un índice aproximado del 49% a diferencia de las picanterías y heladerías que solo cuentan con el 3,77% cada uno (Tabla 21).

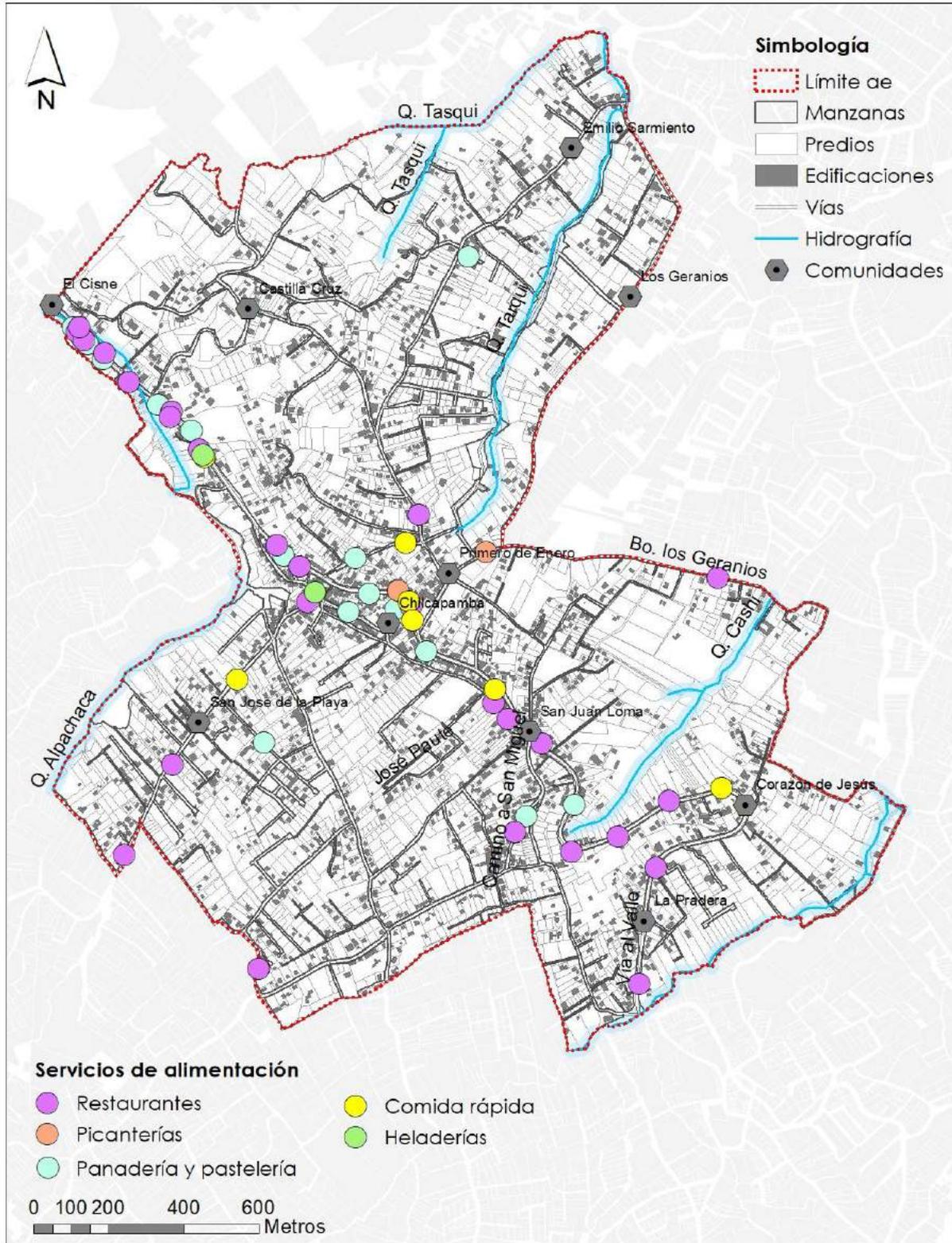
**Tabla 21:** Número de unidades y usos de suelo de servicios de alimentación existentes en el área de estudio

Usos	Nº Unidades	%
Restaurantes, pollerías	26	49,06
Picanterías	2	3,77
Panaderías y pastelerías	16	30,19
Comida rápida	7	13,21
Heladerías	2	3,77
Total	53	100

Fuente y elaboración: Propia

La concentración de locales de comidas rápidas, picanterías, panaderías y heladerías en la vía principal o en su mayoría en áreas cercanas a ella, indica una estrategia de ubicación basada en la visibilidad y accesibilidad. Estos negocios suelen aprovechar la afluencia de personas y el flujo de tráfico en la vía principal para atraer clientes y garantizar un fácil acceso a sus productos y servicios. Por lo tanto, se ubican en sectores donde existe una mayor dinámica social y económica. Por otro lado, los restaurantes se encuentran distribuidos en diversos puntos del territorio esto debido a la cantidad elevada de unidades existentes, sin embargo, en sectores como Emilio Sarmiento, Los Geranios y Castilla Cruz, su presencia es nula (Figura 47).

Figura 47: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios de alimentación



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

- **Servicios profesionales**

En esta categoría se encuentran 17 unidades de usos de suelo, predominan los consultorios odontológicos con un índice aproximado del 23%. Por el contrario, tanto la oficina de psicología como la de asesoría contable, únicamente cuentan con el 5,88% cada una (Tabla 22).

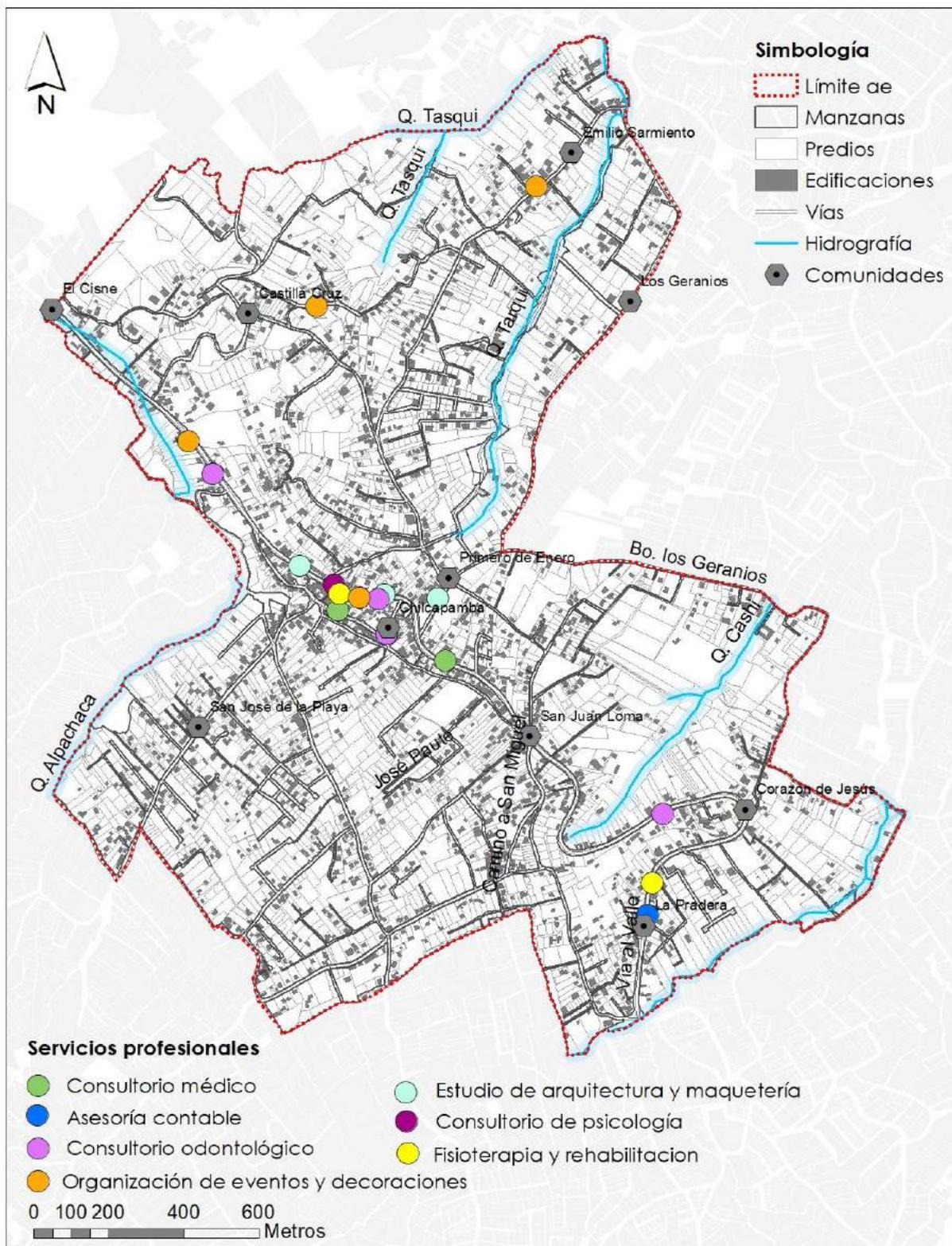
**Tabla 22:** Número de unidades y usos de suelo de servicios profesionales existentes en el área de estudio

Usos	Nº Unidades	%
Consultorio odontológico	4	23,53
Consultorio médico	2	11,76
Asesoría contable	1	5,88
Fisioterapia y rehabilitación	2	11,76
Oficina de psicología	1	5,88
Estudio de arquitectura y maquetería	3	17,65
Organización de eventos y decoraciones	4	23,53
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>100</b>

Fuente y elaboración: Propia

La mayoría de los usos de esta categoría se encuentran ubicados en la parte central del área de estudio y en la vía Camino al Valle, esto con el fin de obtener una mayor exposición a la población local y a los visitantes que transitan por la zona, la visibilidad es un factor clave para atraer clientes y promover los servicios se brindan. Es preciso destacar que, las oficinas que se encargan de la decoración de eventos se localizan también en áreas más alejadas, con el fin de atender a una audiencia más amplia y no limitarse únicamente a la población de las zonas más céntricas (Figura 48).

Figura 48: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios profesionales



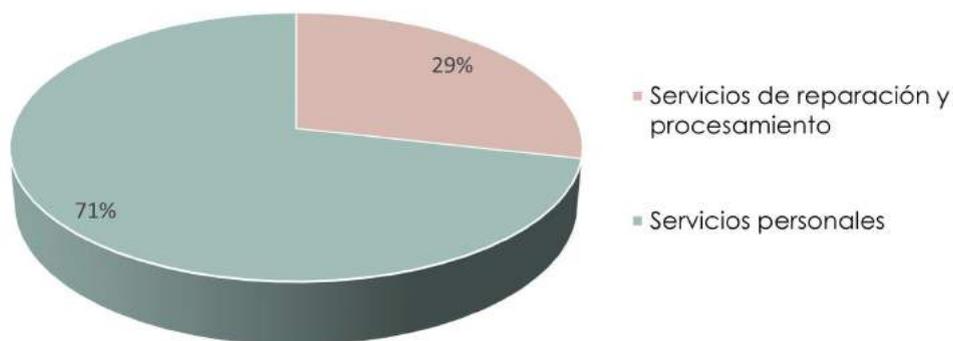
Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

**c. Tipologías de servicios personales y afines a la vivienda**

Los servicios personales y afines a la vivienda son funcionalmente análogos a los usos de comercio cotidiano pues se caracterizan por su proximidad a la vivienda, por lo que deben ser asignados como usos complementarios a ella. De acuerdo al levantamiento de usos de suelo realizado, se observa que los servicios personales dominan en esta categoría, representando aproximadamente el 71% del total. Estos servicios incluyen peluquerías, salones de belleza, servicios de spa, centros de estética, entre otros. Su alta proporción demuestra la importancia que los residentes otorgan al cuidado personal y al bienestar, por el contrario, los servicios de reparación y procesamiento tiene únicamente el 29% (Figura 49).

**Figura 49:** Índice que representa las tipologías de servicios personales y afines a la vivienda



Fuente y elaboración: Propia

**• Servicios de reparación y procesamiento**

En esta categoría existen 8 unidades de usos de suelo, siendo la reparación de electrodomésticos y equipos la que predomina con el 62,5%. Por otro lado, y con un índice menor se encuentra los electricistas con tan solo el 37,5% (Tabla 23).

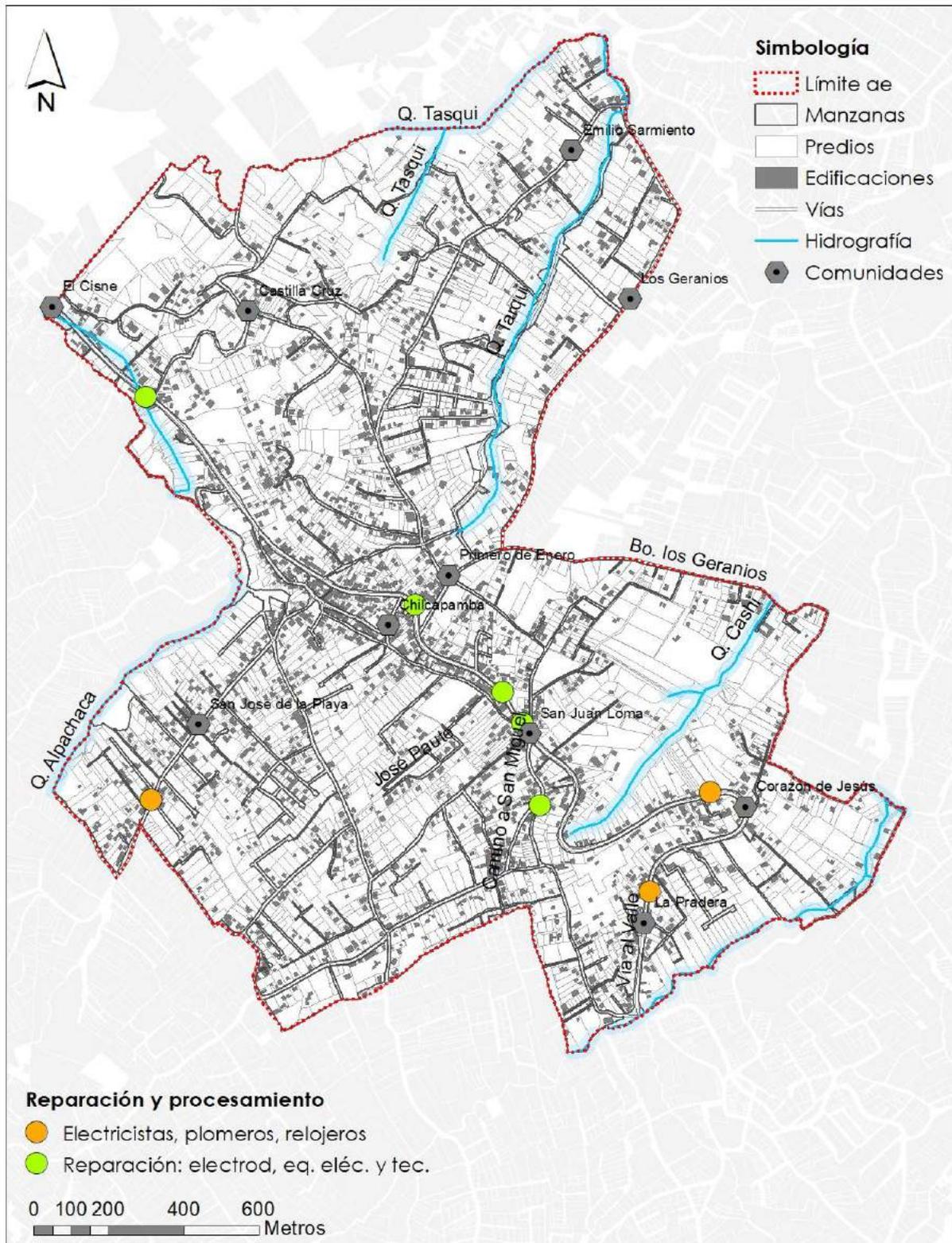
**Tabla 23:** Número de unidades y usos de suelo de servicios de reparación y procesamiento existentes en el área de estudio

Usos	Nº Unidades	%
Reparación de electrodoméstico y equipos	5	62,5
Electricistas, relojeros, plomeros	3	37,5
Total	8	100

Fuente y elaboración: Propia

Con respecto a su ubicación, casi en su totalidad se encuentran emplazados a lo largo de la vía Camino al Valle, esta elección se debe principalmente a que estos establecimientos suelen contar únicamente con letreros pequeños o señalización discreta para anunciar sus servicios. Por lo tanto, es fundamental que se ubiquen en lugares donde la población transite con frecuencia (Figura 50).

Figura 50: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios de reparación y procesamiento



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

- **Servicios personales**

Se han registrado 20 unidades de usos de suelo, donde únicamente existe la presencia de los salones de belleza, barberías y peluquerías que representa el 100%. (Tabla 24). Muchos de ellos son emprendimientos pequeños y medianos que ofrecen servicios especializados y personalizados, lo que crea oportunidades de trabajo para estilistas, barberos y profesionales del cuidado personal.

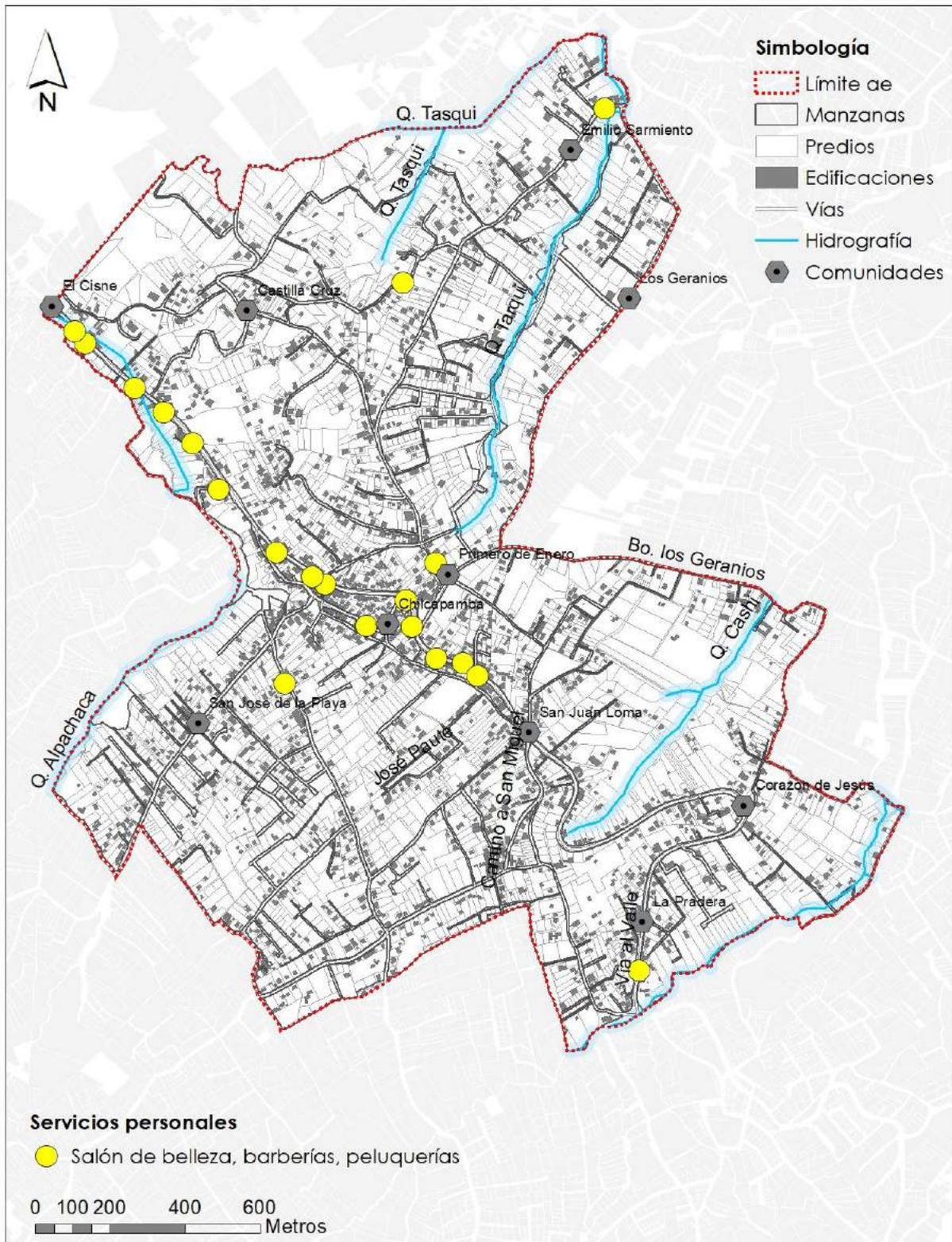
**Tabla 24:** Número de unidades y usos de suelo de servicios personales existentes en el área de estudio

Usos	Nº Unidades	%
Salones de belleza, barberías, peluquerías	20	100
Total	20	100

Fuente y elaboración: Propia

La mayoría de estas unidades se encuentran ubicadas en la vía principal o en zonas aproximadas a ella, ya que tienen la ventaja de estar cerca de viviendas y diversos tipos de comercios que les permiten a estos servicios, ser vistos por una amplia gama de personas que transitan diariamente por esa ruta. Sin embargo, es importante mencionar que, aunque en menor medida, existen algunas unidades ubicadas en sectores más lejanos, como Emilio Sarmiento, esto se debe a la viabilidad económica para establecer y mantener negocios en esos lugares (Figura 51).

Figura 51: Ubicación espacial de usos de suelo de servicios personales



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia



03

**METODOLOGÍA**  
ANÁLISIS E  
IDENTIFICACIÓN DE CENTRALIDADES

---

Figura 52: Listado de actividades para la identificación de centralidades



Fuente y Elaboración: Propia

### 3.1 Aplicación metodológica

La expansión urbana acelerada es la principal característica de la dinámica territorial de Cuenca, lo que da como resultado una ciudad difusa y la aparición de nuevos bordes. Este crecimiento vertiginoso ha generado una transformación territorial, que incluso abarcó la denominada zona periurbana, específicamente de la parroquia El Valle, pues son evidentes los cambios en el uso del suelo que se han generado, lo que deriva en un aumento significativo en su población, siendo fundamental el emplazamiento de diversas actividades comerciales y de servicios de distinto índole para satisfacer las necesidades de los habitantes.

La transformación que se ha dado en esta zona periurbana de la Parroquia El Valle, genera la concentración de usos en ciertos puntos, lo que deriva en una conformación de centralidades, en el contexto de este estudio, este término se refiere a espacios que albergan la mayor densidad y diversidad de usos (Beuf, 2020, p.132). Esto con el afán de identificar las centralidades con usos de suelo dentro de las tipologías de comercio o servicios.

Para el análisis y reconocimiento de centralidades en el área de estudio con base en los usos de suelo, es necesario determinar los espacios en donde se están generando concentraciones de comercios y servicios, para lo que identificamos las unidades de análisis y los datos que ayudarán a obtener los resultados. En este estudio, se tienen dos unidades de análisis, frentes y manzanas, de las que se identifica un mismo atributo, que son las unidades de uso según el tipo, comercios o servicios (Tabla 25).

Tabla 25: Atributos de análisis por manzanas y frentes

Unidad de análisis	Atributo
Manzanas	Número de unidades de uso, según tipo
Frentes	

Fuente y elaboración: Propia

#### 3.1.1 Determinación de centralidades

Al superponer las diversas capas de usos de suelo, se pueden analizar y reconocer patrones en la configuración de la zona. Estos patrones a nivel visual son agrupaciones aparentemente regulares de usos en áreas específicas, en su mayoría a lo largo de la vía principal. Pero también existe la presencia en pequeños sectores a lo largo de vías secundarias. Si bien el análisis visual es importante, también es necesario tener en cuenta la cantidad de usos de suelo que se pueden agrupar en esas zonas. Por lo tanto, se interpola la información, en este caso la cantidad de usos por manzana y frentes, para crear una representación de las áreas con una mayor cantidad de unidades de usos de suelo agrupados.

La determinación de las centralidades en el área de estudio requiere de dos partes importantes:

##### 1. Recopilación de datos sobre los usos de suelo en cada frente de manzana mediante investigación de campo

En la investigación se incluye el número de unidades de uso por frentes y clasificación de los usos en las categorías de estudio: comercios o servicios, los servicios a su vez se clasificaron en generales o personales y afines a la vivienda. Con esta información se realiza la recopilación de unidades de usos de suelo emplazados por cada frente de manzana. Cada frente y manzana se identificaron con códigos de 6 y 4 dígitos respectivamente. El levantamiento y clasificación de información realizado previamente, permite continuar con el estudio.

##### 2. Identificación y análisis de centralidades comerciales y servicios

El proceso para identificar las centralidades parte del reconocimiento de cantidades y diversidad de usos presentes en los frentes y manzanas, esto permite determinar las centralidades con sus diferentes niveles de concentración, para finalmente conocer el tipo de uso en que se especializa cada unidad de análisis y el área de estudio. El proceso planteado para la identificación de centralidades toma como guía la conferencia Valorización de la propiedad privada sobre el suelo y sus correlaciones con la estructura espacial de los usos de suelo, que describe un proceso para el análisis e identificación de centralidades (Pauta et al., 2022), en esta conferencia señalan criterios y herramientas importantes acerca de la formación de centralidades. Además se realiza una reinterpretación del índice de Nelson para identificar las centralidades.

La identificación y análisis de centralidades requiere de un proceso previo a la aplicación del índice de Nelson:

#### a. Conteo de usos

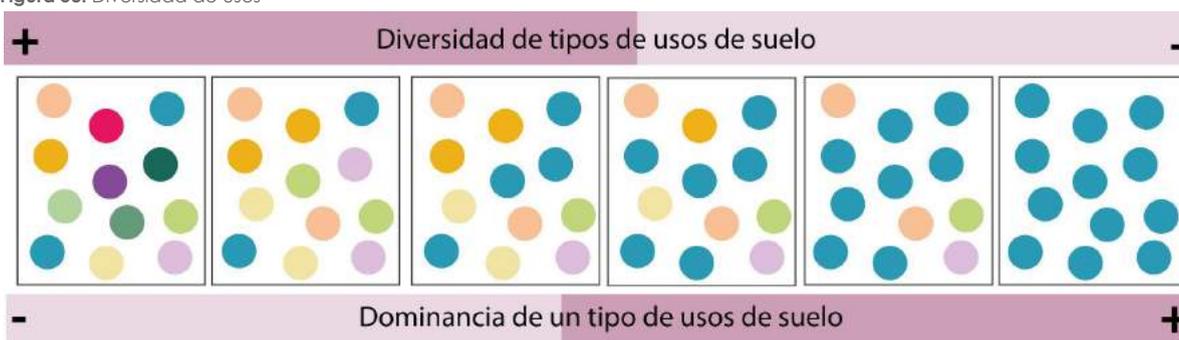
Se realiza la clasificación y conteo de los usos dentro de cada unidad de análisis. A continuación se suma el número de establecimientos comerciales y de servicios. Esto permitirá tener una visión detallada de las cantidades de usos en el área de estudio.

#### b. Diversidad de usos

Luego del conteo de establecimientos comerciales y de servicios en el área de estudio, es necesario conocer la diversidad de usos en cada unidad de análisis, en las que pueden estar presentes todas las categorías o ninguna. Esto muestra la dominancia de determinado uso de suelo por frente o manzana. Con base en la abundancia de usos se determina que, si en la manzana o frente existe una alta diversidad de usos, no hay dominancia; si por el contrario, la diversidad es baja, significa que un uso es dominante (Figura 53).

La diversidad por unidades de análisis se realiza mediante conteo absoluto de tipos de usos, ya que permite identificar rápidamente la variedad de tipologías existentes en un área específica. Esta medida es útil para tener una visión general de la variedad, sin considerar la proporción o distribución relativa de los usos de suelo. El resultado de este conteo puede variar de 0 a N, en donde 0 indica que no hay ningún uso presente en el frente o manzana analizado y N es el total de tipos establecidos.

Figura 53: Diversidad de usos



Fuente: Pauta et al., 2022

Elaboración: Propia

Las zonas con una gran variedad de usos dentro de las tipologías de comercios o servicios, pueden indicar un mayor grado de concentración, es decir, pueden existir varios tipos de comercios en una misma unidad de análisis formando así una centralidad.

#### c. Identificación de centralidades y niveles de concentración

Existen varios indicadores que permiten el análisis de datos en determinadas áreas. Entre los métodos que permiten identificar centralidades se encuentran: la densidad de usos, que mide la concentración de diferentes tipos de usos en una determinada área; el índice de Entropía de Renye que mide la diversidad e incorpora parámetros de orden para el análisis de datos y el de Nelson que sirve para medir la especialización funcional de un territorio. El índice de Nelson se destacó como el más versátil y adaptable a diversas circunstancias.

Debido a esa versatilidad, las centralidades se identifican mediante una adaptación del índice de Nelson que sirve como base sobre la forma de entender el protagonismo de ciertas zonas debido a la concentración de usos en un entorno determinado, en este caso el área periurbana. El índice establece cómo se entienden los espacios protagónicos que concentran una cantidad de usos mayor a la media o promedio (**N**) del área de estudio. Esto permite identificar las centralidades que emergen dentro de la zona las que pueden concentrar una gran cantidad de usos otras veces menos pero siempre más que el promedio.

La media o promedio, es el valor a partir del que se establecen diferentes rangos de concentración. Los rangos se definen mediante la desviación estándar (**σ**) que es una medida de dispersión la que indica cómo se distribuyen los datos con respecto a la media. Estos valores (Tabla 26) son necesarios para identificar cuales son los frentes o manzanas que destacan en el área periurbana de El Valle, definidas como centralidades.

**Tabla 26:** Valores referenciales para cálculo de centralidades

USOS	N	$\bar{x}=EXi/N$	$\sigma=\sqrt{(EXi^2/N)-2\bar{x}}$	$\bar{x} + \sigma$	$\bar{x} + 2\sigma$
USO 1					
USO 2					
USO 3					

Fuente: Pauta et al., 2022

Elaboración: Propia

En dónde:

- N:** Total de unidades de usos, según el tipo
- $\bar{x}$ :** Promedio o media aritmética
- σ:** Desviación estándar
- EXi:** Sumatoria de los valores del total de usos

Se establecen rangos de concentración de centralidades comerciales y de servicios basados en el total de establecimientos identificados y en valores calculados, promedio y desviación estándar. Un frente o manzana sobresale, por lo tanto se considera con centralidad cuando el número de establecimientos de determinado uso es mayor al promedio del uso en cada unidad de análisis, los siguientes niveles de concentración se calculan con el dato de la desviación estándar de ese uso. Estos valores permiten establecer tres niveles de concentración de las centralidades: baja, media y alta. Las centralidades con una mayor concentración de establecimientos de un uso particular se consideraron de concentración alta.

**Tabla 27:** Rangos de concentración de las centralidades

Usos	Concentración Baja $\bar{x} - (\bar{x} + \sigma)$	Concentración Media $\bar{x} - (\bar{x} + 2\sigma)$	Concentración Alta $2\sigma$
USO 1			
USO 2			
USO 3			

Fuente: Pauta et al., 2022

Elaboración: Propia

- **Concentración baja:** Las centralidades de concentración baja son las que poseen una cantidad de usos entre los valores de la media aritmética del total de unidades de uso y la media aritmética más una desviación estándar (Tabla 28).
- **Concentración media:** Las centralidades de concentración media tienen un número de unidades de usos a partir de la media más una desviación hasta la media aritmética más dos desviaciones estándar (Tabla 28).
- **Concentración alta:** Las centralidades de concentración alta, son las que tienen una cantidad de usos sobre la media más dos desviaciones estándar (Tabla 28).

#### d. Especialización por unidades de análisis

Identificados los frentes y manzanas con centralidades, se procede a determinar en qué se especializa cada uno, es decir de qué grupo de usos, es la mayor cantidad de establecimientos. Esto mediante el porcentaje de cada grupo respecto del total que existen por cada unidad de análisis. Cabe mencionar que una manzana o frente puede tener centralidades de los tres tipos con diferentes niveles de concentración, sin embargo, habrá un grupo que se destaque sobre los otros.

### 3.2 Análisis de centralidades

#### 3.2.1 Identificación y análisis de centralidades comerciales y servicios

El análisis de establecimientos y la determinación de centralidades se realiza de forma simultánea, por frentes y manzanas. Para lo que es necesario tener en cuenta que, las manzanas analizadas son unidades espaciales que agrupan diferentes frentes, es decir, se refieren únicamente a los usos en el perímetro de esta unidad de análisis.

##### a. Conteo de usos

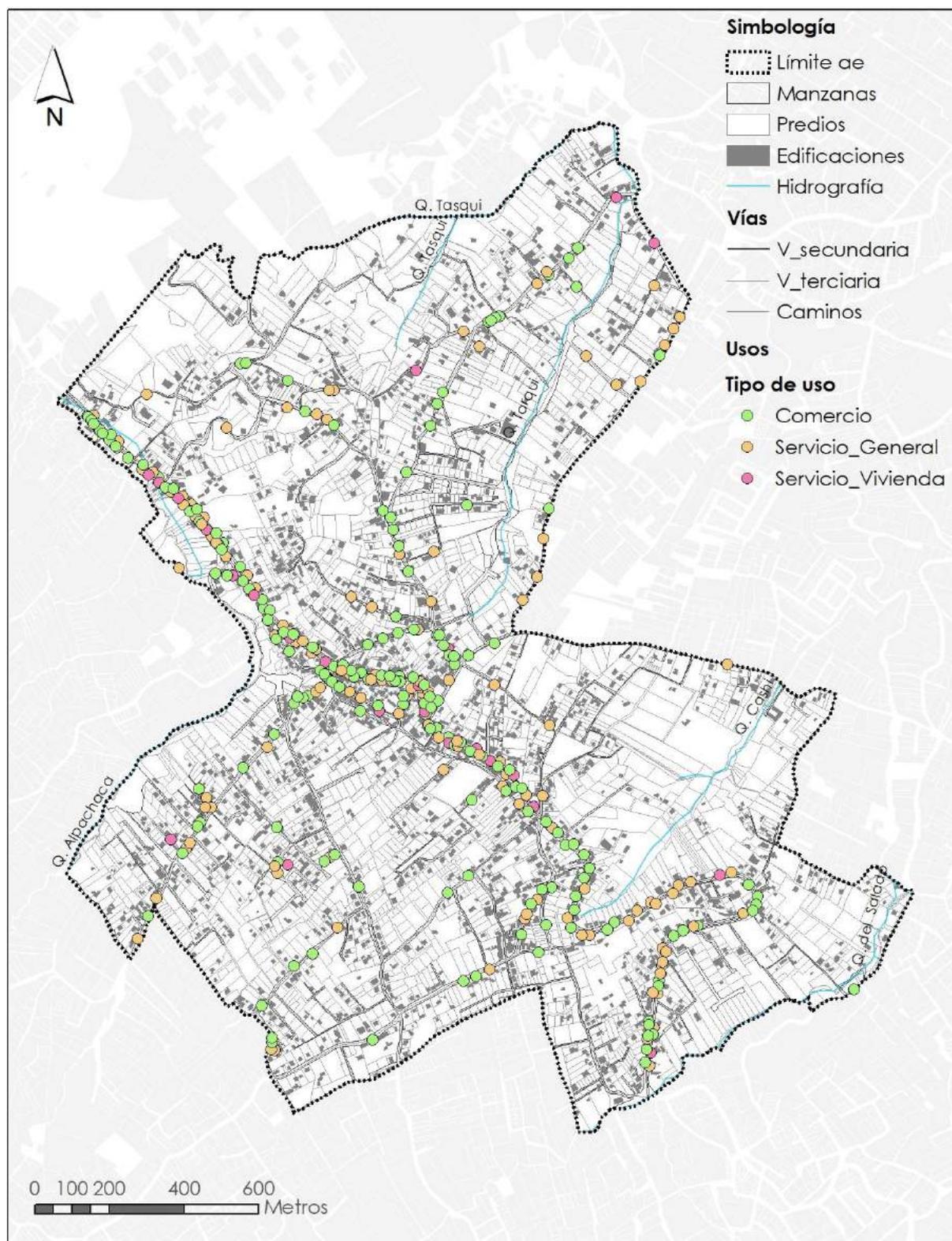
En el área de estudio existe gran variedad de usos de tipo comercial y de servicios (Figura 54). Se identificaron 175 establecimientos comerciales, 145 establecimientos que brindan servicios generales y 27 establecimientos de servicios personales y afines a la vivienda (Figura 55). Conocer la cantidad de usos es fundamental para identificar centralidades.

Figura 54: Comercios y servicios en el área de estudio



Fuente: Propia

Figura 55: Usos comerciales y de servicios en el área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

## b. Diversidad de usos

La diversidad de usos en frentes y manzanas se establece con base en un rango según los tres grupos establecidos: comercios, servicios generales y servicios personales y afines a la vivienda. El rango varía con valores de 1 a 3, siendo 1 el valor más bajo y 3 el total de tipos de usos dentro del análisis. Definidos los rangos, se realiza mediante conteo absoluto la identificación de diversidad en las unidades de análisis del área de estudio (Tabla 28).

Tabla 28: Diversidad de usos en el área de estudio

Unidad de análisis	Diversidad	Total	Dominancia
Frentes	Bajo	58	Alta
	Medio	39	Media
	Alto	11	Baja
Manzanas	Bajo	12	Alta
	Medio	26	Media
	Alto	12	Baja

Fuente y elaboración: Propia

En las unidades de análisis se identificó gran diversidad de usos, principalmente en los frentes de la vía de acceso a la parroquia (Figura 54), los frentes y manzanas con un nivel de diversidad bajo por lo general se ubican en la zona posterior de esta vía. Un frente con diversidad baja, indica que tiene predominancia de establecimientos pertenecientes a un solo grupo de usos, esto no significa que la manzana a la que pertenece sea igual, ya que la manzana está conformada por varios frentes, lo que quiere decir, mayor cantidad de establecimientos. Por lo tanto, es posible observar una manzana con diversidad alta, tres tipos de usos; pero algunos de los frentes de esta manzana con diversidad baja o media, uno o dos grupos de usos (Figura 56).

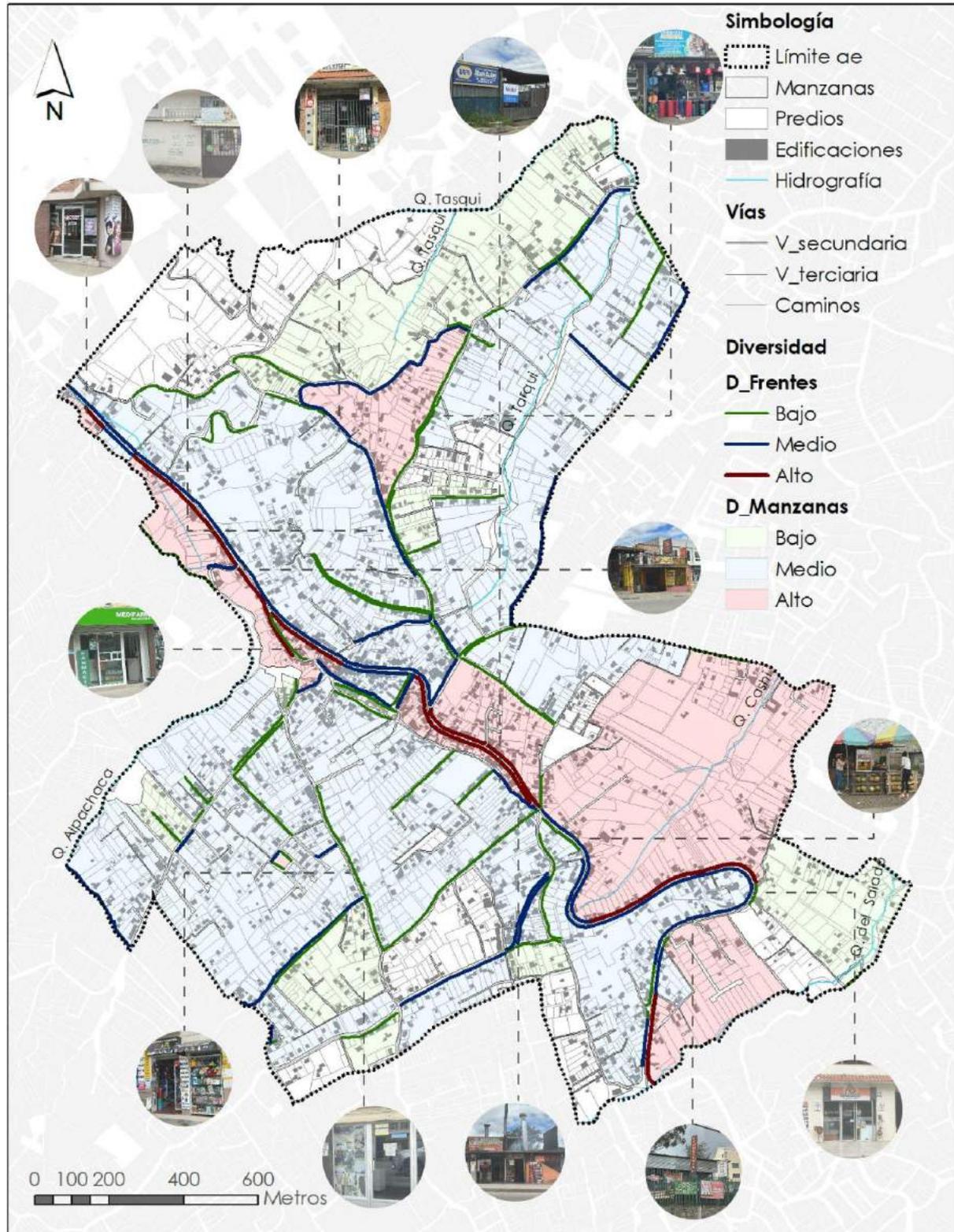
Figura 56: Establecimientos en el área de estudio



Fuente: Propia

Las unidades de análisis con diversidad alta, se caracterizan por poseer varios establecimientos pertenecientes a los tres tipos de usos de comercios o servicios. La gran cantidad y diversidad de establecimientos en un mismo frente o manzana, crea la posibilidad de que se generen centralidades de diferentes tipos de usos y niveles de concentración.

Figura 57: Diversidad de usos en el área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

### c. Identificación centralidades y niveles de concentración

Mediante la adaptación del índice de Nelson (Tabla 29) se identificaron las unidades de análisis que por el número de establecimientos destacan sobre otras. A partir de la media y la desviación estándar, se obtuvieron valores que ayudan a establecer los rangos de concentración de usos comerciales y de servicios, por frentes y manzanas.

Tabla 29: Valores para cálculo de centralidades en el área de estudio

Usos	N	$\bar{x}=EXI/N$	$\sigma=\sqrt{(EXI2/N)-2\bar{x}}$	$\bar{x} + \sigma$	$\bar{x} + 2\sigma$
<b>Análisis por frentes</b>					
Comercios	175	2,243589744	1,714611746	3,95820149	5,672813236
Servicios Generales	145	2,042253521	1,855005735	3,897259256	5,752264992
Servicios Afines a la Vivienda	27	1,421052632	0,768533197	2,189585829	2,958119026
<b>Análisis por manzanas</b>					
Comercios	175	3,888888889	3,80921265	7,698101539	11,50731419
Servicios Generales	145	3,815789474	3,384026573	7,199816047	10,58384262
Servicios Afines a la Vivienda	27	1,588235294	1,588235294	3,176470588	4,764705882

Fuente y elaboración: Propia

El análisis se realiza por unidades de uso, por lo que los valores decimales obtenidos en la tabla serán tomados en cuenta para la delimitación de los niveles de concentración, sin embargo, los rangos se establecen con números enteros (Tabla 30).

Tabla 30: Rangos de concentración de las centralidades en el área de estudio

Usos	Concentración Baja $\bar{x} - (\bar{x} + \sigma)$	Concentración Media $\bar{x} - (\bar{x} + 2\sigma)$	Concentración Alta $2\sigma$
<b>Rangos por frentes</b>			
Comercios	3	4 - 5	6 en adelante
Servicios Generales	3	4 - 5	6 en adelante
Servicios Afines a la Vivienda	2	- - -	3 en adelante
<b>Rangos por manzanas</b>			
Comercios	4 - 7	8 - 11	12 en adelante
Servicios Generales	4 - 7	8 - 10	11 en adelante
Servicios Afines a la Vivienda	2 - 3	4	5 en adelante

Fuente y elaboración: Propia

Los rangos establecidos muestran los frentes que destacan y por lo tanto se identifican las centralidades: para los comerciales y de servicios generales, se destacan los frentes que tienen desde tres establecimientos de cada tipo en adelante. En cuanto a los servicios personales y afines a la vivienda, los que generan centralidades son los que tienen dos establecimientos en adelante. Se identificaron un total de 40 frentes con centralidades de diferentes tipos de usos y niveles de concentración (Tabla 31).

Las manzanas que destacan y generan centralidad para los tipos de comercios y servicios generales, son las que poseen desde los cuatro establecimientos, para servicios personales se consideran las que

poseen a partir de dos establecimientos. En el área de estudios destacan 36 manzanas, es decir, que generan centralidades (Tabla 31).

**Tabla 31:** Centralidades según unidades de análisis

Centralidades	Comercio	Servicio Generales	Servicios afines a la vivienda	Total
Frentes	21	13	6	40
Manzanas	16	14	6	36

Fuente y elaboración: Propia

Una misma unidad de análisis puede poseer diferentes tipos de centralidad y concentración, debido a la diversidad de usos en el área de estudio. Por lo tanto un frente que tiene una centralidad comercial de concentración alta, también puede tener centralidad de concentración media en servicios generales y a la vez una centralidad de concentración baja en servicios personales y a fines a la vivienda. Es el mismo caso para las manzanas.

- **Centralidades comerciales**

El comercio desempeña un papel fundamental para el desarrollo y crecimiento de las ciudades en general. En este estudio se ha observado que la actividad comercial es de gran importancia en la zona periurbana de la parroquia El Valle. Por lo general estos establecimientos comerciales se concentran en los espacios accesibles, especialmente en la vía principal que conecta la parroquia con la zona urbana.

Según los datos obtenidos a nivel de frentes, 21 se destacan con centralidades comerciales (Tabla 33) (Figura 56). Estas centralidades varían en los tres niveles de concentración (Tabla 32), los de mayor porcentaje son los de concentración media. Únicamente tres frentes presentan una concentración alta en los comercios y siete centralidades comerciales de concentración baja.

**Tabla 32:** Centralidades comerciales por frentes

Frente	Comercio	
010402	Baja	3
010701	Baja	3
010801	Alta	7
020205	Media	4
020501	Baja	3
030136	Media	4
030201	Baja	3
040108	Media	4
040119	Baja	3
040123	Baja	3
050102	Media	5

Frente	Comercio	
060101	Alta	9
060106	Media	4
060201	Alta	10
060203	Media	4
060301	Baja	3
060401	Media	4
060501	Media	4
060701	Media	4
060803	Media	5
061001	Media	4

Fuente y elaboración: Propia

La concentración de la actividad comercial en el área de estudio, sugiere que esta zona tiene una cantidad considerable de centralidades, lo que significa una mayor actividad económica. Esto se sustenta con el análisis de datos, 16 se destacan con centralidades comerciales, con niveles de concentración y alta (Tabla 33). La mayoría de las centralidades comerciales pertenecen al nivel de concentración baja, lo que sugiere una distribución dispersa de los establecimientos comerciales en las manzanas.

También se identificó un pequeño porcentaje (3%) con una concentración de usos comerciales alta. Estas manzanas son de gran importancia ya que significa gran actividad económica en zonas

específicas. Es importante tener presente que para el análisis por manzanas se suman las unidades de uso de todos los frentes, con o sin centralidad, que conforman cada manzana.

**Tabla 33:** Centralidades comerciales por manzanas

Manzana	Comercio	
0104	Baja	5
0108	Baja	7
0202	Baja	6
0301	Baja	7
0401	Alta	16
0501	Baja	7
0503	Baja	7
0511	Baja	4

Fuente y elaboración: Propia

Manzana	Comercio	
0601	Alta	16
0602	Alta	15
0603	Baja	5
0604	Baja	4
0605	Baja	5
0607	Baja	7
0608	Baja	7
0610	Baja	6

### 1. Concentración baja

El análisis no sugiere un rango para las centralidades con nivel de concentración bajo, únicamente si el total de establecimientos comerciales en el frente es de tres, por lo que se identifican 7 frentes con este número de establecimientos. A nivel de todos los usos que conforman estas centralidades se destacan las tiendas de abarrotes, con un 33,33%, lo que representa la mayor cantidad de establecimientos sobre otros como papelerías, farmacias y varios tipos de comercios de un establecimiento como tienda de ropa o licorería (Tabla 34).

**Tabla 34:** Centralidades comerciales de concentración baja por frentes

Frente	Tipo de comercio	Cantidad
010402	Tienda de abarrotes	2
	Tienda de venta de ropa	1
<b>Total</b>		<b>3</b>
010701	Venta de frutas	1
	Venta de plantas	1
	Bazar	1
<b>Total</b>		<b>3</b>
020501	Farmacia	1
	Tienda de abarrotes	1
	Minimarket	1
<b>Total</b>		<b>3</b>
030201	Tienda de abarrotes	3
<b>Total</b>		<b>3</b>

Frente	Tipo de comercio	Cantidad
040119	Ferretería	1
	Tienda de abarrotes	1
	Repuesto de autos	1
<b>Total</b>		<b>3</b>
040123	Almacén agropecuario	1
	Ferretería	1
	Papelería	1
<b>Total</b>		<b>3</b>
060301	Agroveterinaria	1
	Licorería	1
	Venta de granito	1
<b>Total</b>		<b>3</b>

Fuente y elaboración: Propia

Las centralidades comerciales de baja concentración, se encuentran distribuidas en varias manzanas en toda el área de estudio. Una característica importante es que la mayoría de unidades de usos comerciales se ubican en manzanas al límite de la vía de acceso a la parroquia, esta es una característica que se resalta a nivel de la mayoría de las centralidades identificadas.

El análisis determinó que las centralidades comerciales de baja concentración, a nivel de manzanas, se conforman con un número de establecimientos entre 4 a 7, de acuerdo al rango definido. Se identificaron 52 unidades de usos comerciales distribuidas en 13 manzanas que conforman estas centralidades (Tabla 35). El uso común, en estas centralidades de baja concentración a nivel de manzanas, es la tienda de abarrotes, en cada manzana existe mínimo un comercio de este tipo. Además, existe un importante número de establecimientos de otros comercios como bazares, ferreterías y farmacias que representan un número en varias de las manzanas.

Tabla 35: Centralidades comerciales de concentración baja por manzanas

Manzana	Tipo de comercio	Cantidad
0104	Tienda de abarrotes	3
	Tienda de venta de ropa	1
	Bazar	1
<b>Total</b>		<b>5</b>
0108	Tienda de abarrotes	2
	Farmacia	1
	Bazar	1
	Minimarket	1
	Venta de frutas	2
<b>Total</b>		<b>7</b>
0202	Vivero	1
	Ferretería	2
	Tienda de abarrotes	1
	Bazar	1
	Papelería	1
<b>Total</b>		<b>6</b>
0301	Venta de frutas	2
	Tienda de abarrotes	3
	Repuesto de autos	1
	Bazar	1
<b>Total</b>		<b>7</b>
0501	Frutería	1
	Farmacia	1
	Bazar	1
	Ferretería	1
	Tienda de abarrotes	1
	Licorería	1
	Zapatería	1
<b>Total</b>		<b>7</b>
0503	Ferretería	1
	Tienda de abarrotes	4
	Farmacia	1
	Bazar	1
<b>Total</b>		<b>7</b>

Manzana	Tipo de comercio	Cantidad
0511	Tienda de abarrotes	3
	Papelería	1
<b>Total</b>		<b>4</b>
0603	Agroveterinaria	1
	Licorería	1
	Venta de granito	1
	Tienda de abarrotes	1
	Ferretería	1
<b>Total</b>		<b>5</b>
0604	Farmacia	1
	Venta de carbón	1
	Venta de frutas	2
<b>Total</b>		<b>4</b>
0605	Bazar	1
	Tienda de abarrotes	1
	Tienda de ropa	2
	Venta de celulares	1
<b>Total</b>		<b>5</b>
0607	Farmacia	2
	Papelería	2
	Tienda de abarrotes	1
	Repuesto de autos	1
<b>Total</b>		<b>7</b>
0608	Taller de vidrio y aluminio	1
	Tienda de abarrotes	3
	Minimarket	1
	Papelería y bazar	2
<b>Total</b>		<b>7</b>
0610	Papelería y bazar	1
	Tienda de abarrotes	5
<b>Total</b>		<b>6</b>

Fuente elaboración: Propia

## 2. Concentración media

A nivel de frentes, el análisis establece un rango de 4 a 5 establecimientos comerciales, para considerar una centralidad de concentración media. En el área de estudio se encuentran 11 frentes dentro del rango. El 90% de estas centralidades tiene mínimo un establecimiento de tienda de abarrotes por frente. Otros comercios comunes en estas centralidades son los bazares, farmacias, venta de frutas y papelerías, además de otros en menor cantidad como venta de muebles o repuestos de autos (Tabla 36).

Tabla 36: Centralidades comerciales de concentración media por frentes

Frente	Tipo de uso	Cantidad	Frente	Tipo de uso	Cantidad
020205	Ferretería	1	060203	Bazar	1
	Tienda de abarrotes	1		Papelería	1
	Bazar	1		Tienda de abarrotes	2
	Papelería	1	<b>Total</b>		<b>4</b>
<b>Total</b>		<b>4</b>	060401	Farmacia	1
030136	Repuesto de autos	1		Venta de carbón	1
	Bazar	1		Venta de frutas	2
	Tienda de abarrotes	2	<b>Total</b>		<b>4</b>
<b>Total</b>		<b>4</b>	060501	Bazar	1
040108	Minimarket	1		Tienda de abarrotes	1
	Tienda de abarrotes	1		Tienda de ropa	1
	Venta de frutas	2		Venta de celulares	1
<b>Total</b>		<b>4</b>	<b>Total</b>		<b>4</b>
050102	Frutería	1	060701	Farmacia	1
	Farmacia	1		Papelería	1
	Bazar	1		Tienda de abarrotes	1
	Ferretería	1		Repuesto de autos	1
	Tienda de abarrotes	1	<b>Total</b>		<b>4</b>
<b>Total</b>		<b>5</b>	060803	Minimarket	1
060106	Ferretería	1		Papelería y bazar	2
	Venta de muebles	1		Tienda de abarrotes	2
	Tienda de abarrotes	2	<b>Total</b>		<b>5</b>
<b>Total</b>		<b>4</b>	061001	Papelería y bazar	1
				Tienda de abarrotes	3
			<b>Total</b>		<b>4</b>

Fuente y elaboración: Propia

El análisis establece un rango de 8 a 11 unidades de usos para que a nivel de manzanas exista centralidad de concentración media. Según el conteo ninguna de las manzanas posee esta cantidad de usos comerciales, por lo que no existen manzanas que destaquen con centralidades comerciales de concentración media.

### 3. Concentración alta

Las centralidades comerciales de concentración alta, ofrecen variedad de productos, por lo tanto movimiento económico en la zona. Los frentes y manzanas con alta concentración de comercios están en la vía principal de acceso a la parroquia.

En los frentes, el análisis establece que los que tengan igual o mayor a 6 unidades de uso conforman una centralidad comercial de alta concentración. Por lo que se identificaron tres frentes con esta característica. Las tiendas de abarrotes y venta de frutas se encuentran en el 100% de estos frentes y otros comercios que varían con bazares, farmacias, entre otros (Tabla 37).

**Tabla 37:** Centralidades comerciales de concentración alta por frentes

Frente	Tipo de comercio	Cantidad	Frente	Tipo de comercio	Cantidad
010801	Tienda de abarrotes	2	060201	Agroveterinaria	1
	Farmacia	1		Bazar	1
	Bazar	1		Papelería	2
	Minimarket	1		Tienda de abarrotes	2
	Venta de frutas	2		Venta de frutas	2
<b>Total</b>	<b>7</b>	Tienda de calzado		1	
060101	Farmacia de animales	1		Tienda de celulares	1
	Ferretería	1	<b>Total</b>	<b>10</b>	
	Minimarket	1			
	Tienda de abarrotes	3			
	Venta de frutas y verduras	1			
	Venta de gas	1			
	Licorería	1			
<b>Total</b>	<b>9</b>				

Elaboración: Propia

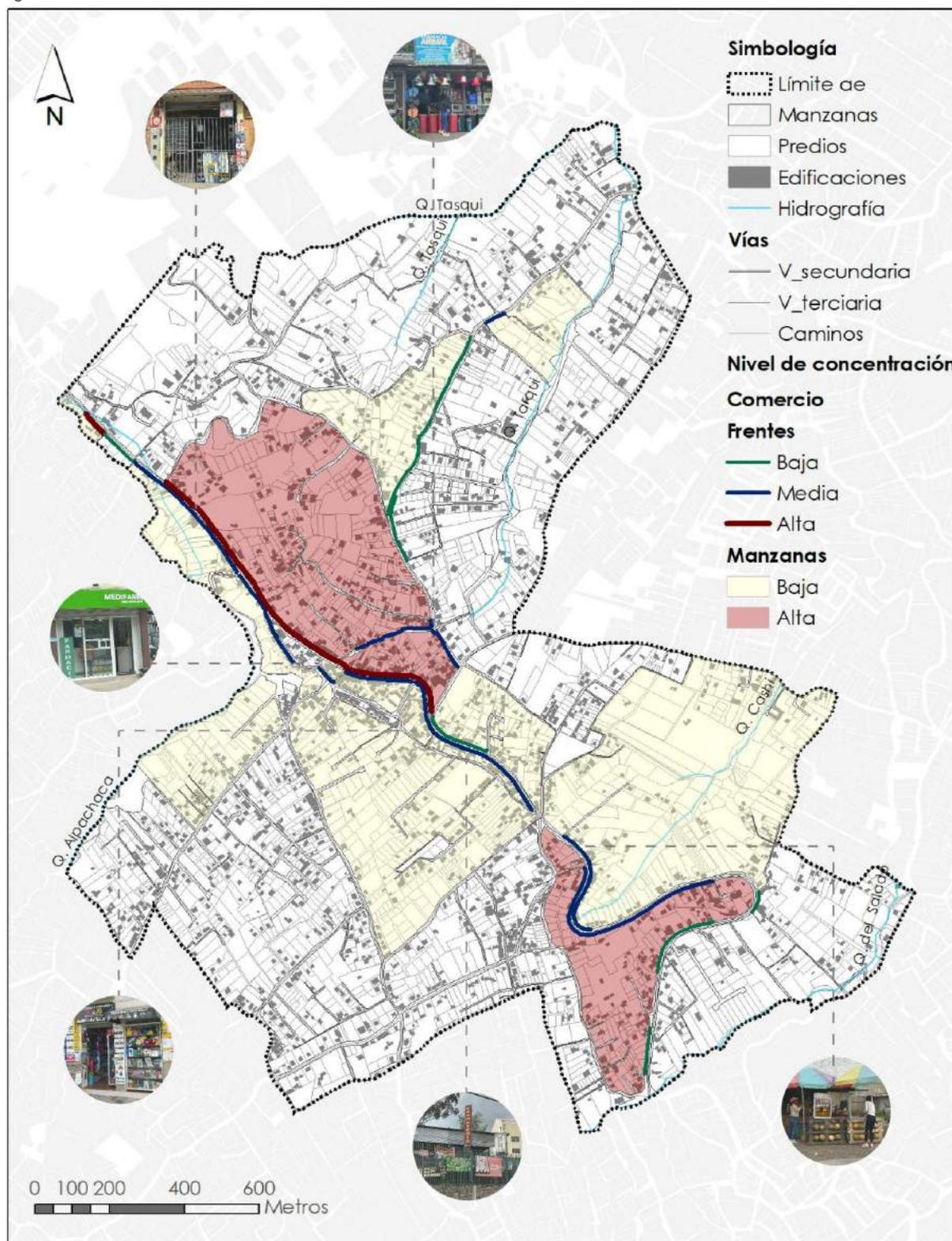
Las manzanas con centralidades comerciales de alta concentración tienen unidades de usos de 12 en adelante, en el área de estudio se identifican 3 con este nivel de concentración y un total de unidades de uso de 46 establecimientos (Tabla 38). La manzana con el mayor número de comercios es la 0601, con 16 establecimientos. Las tres centralidades altas por manzanas se conforman principalmente por usos como tienda de abarrotes, ventas de frutas, bazares y papelerías, dentro de las que, las tiendas de abarrotes cubren un mayor número de unidades de uso entre 4 y 6 por manzana.

**Tabla 38:** Centralidades comerciales de concentración alta por manzanas

Manzana	Tipo de comercio	Cantidad	Manzana	Tipo de comercio	Cantidad
0401	Venta de frutas	3	0602	Agroveterinaria	1
	Minimarket	1		Bazar	2
	Tienda de abarrotes	4		Papelería	3
	Bazar y papelería	3		Tienda de abarrotes	5
	Ferretería	2		Venta de frutas	2
	Repuesto de autos	1		Tienda de calzado	1
	Almacén agropecuario	1		Tienda de celulares	1
	Venta de equipos de informática	1	<b>Total</b>	<b>15</b>	
<b>Total</b>	<b>16</b>				
0601	Farmacia de animales	1			
	Ferretería	2			
	Minimarket	1			
	Tienda de abarrotes	6			
	Venta de frutas y verduras	1			
	Venta de gas	1			
	Licorería	1			
	Venta de muebles	1			
	Bazar	1			
	Venta de carbón	1			
<b>Total</b>	<b>16</b>				

Fuente y elaboración: Propia

Figura 58: Centralidades comerciales en el área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

- **Centralidades de Servicios Generales**

En la zona periurbana de la parroquia, se evidencia la necesidad de la población por cubrir sus necesidades si tener que salir a la ciudad por lo que se observa gran cantidad de establecimientos que brindan varios servicios, en cuanto a los generales generales, destacan algunas financieros, industriales, transporte y comunicaciones, alimentación y profesionales. Su ubicación estratégica a lo largo de la vía de entrada a la parroquia, facilita el acceso a ellos por parte de los residentes o visitantes. Es importante mencionar que algunos de estos servicios también están presentes en vías terciarias, lo que indica una distribución más amplia y accesible para estas zonas más alejadas de la parte central. Con respecto a los caminos, el emplazamiento de estos usos es mínima, lo que implica que su alcance puede ser limitado en esas áreas específicas. Es importante considerar que el panorama de los servicios puede variar en diferentes áreas del territorio y estar influenciado por factores económicos, demográficos y de infraestructura específicos.

En el análisis detallado a nivel de frentes en el área de estudio, se han identificado un total de 13 frentes con centralidades. La mayoría de estas centralidades presentan una concentración alta que representa el 46.14% del total. En lo referente a la concentración de nivel medio cuenta con el 30,76%, y el nivel bajo representa un 23.1% del total (Tabla 39) (Figura 63).

**Tabla 39:** Centralidades de servicios generales por frentes

Frente	Servicio Generales		Frente	Servicio Generales	
010801	Alta	7	060201	Alta	6
020903	Baja	3	060401	Media	5
021009	Baja	3	060501	Alta	6
030135	Media	5	060504	Baja	3
030701	Media	4	060701	Media	4
040108	Alta	6	061001	Alta	9
060101	Alta	9			

Fuente y elaboración: Propia

En las manzanas se han identificado un total de 14 con centralidades de servicios generales. Se analiza que los niveles de concentración es mayoritariamente baja con el 64,28% de las áreas identificadas. También existe la presencia de centralidades con un nivel medio de concentración de usos, con 21.42% y un nivel alto que representa el 14,30% del total (Tabla 40). En comparación con los comercios tiene un número menor de centralidades, pero en relación con los servicios personales y afines a la vivienda, el número de centralidades es mayor.

**Tabla 40:** Centralidades de servicios generales por manzanas

Manzana	Servicio Generales		Manzana	Servicio Generales	
0104	Baja	4	0601	Alta	16
0106	Baja	4	0602	Baja	7
0108	Baja	7	0603	Baja	4
0209	Baja	4	0604	Baja	5
0301	Media	9	0605	Media	9
0307	Baja	4	0607	Baja	6
0401	Alta	11	0610	Media	10

Fuente y elaboración: Propia

### 1. Concentración baja

En los frentes el número de unidades de uso de las centralidades de concentración baja, presentan un valor constante. En la zona se identifican 3 frentes con centralidades de servicios generales con concentración baja. Al examinar los establecimientos presentes, se destacan los dedicados a servicios relacionados con automóviles, pues se encuentran las lavadoras de autos, los talleres mecánicos

automotrices y latonería y pintura. En contraste, se ha notado que los servicios profesionales tienen una menor incidencia en esta categoría, con la presencia única de consultorio odontológico (Tabla 41).

Tabla 41: Centralidades de servicios generales de concentración baja por frentes

Frente	Tipo de servicio	Cantidad	Frente	Tipo de servicio	Cantidad
020903	Lavadora de autos	2	060504	Consultorio odontológico	1
	Parqueadero buses	1		Latonería y pintura automotriz	1
<b>Total</b>		<b>3</b>		Panadería y pastelería	1
021009	Picantería y restaurante	1	<b>Total</b>		<b>3</b>
	Centro de terapia	1			
	Renta de maquinaria pesada	1			
<b>Total</b>		<b>3</b>			

Fuente y elaboración: Propia

Las centralidades de servicios generales de baja concentración a nivel de manzanas, presentan un rango de establecimientos que va desde 4 a 7. Durante el análisis, se identificaron 45 unidades de uso distribuidas en 9 manzanas que conforman estas centralidades. Cabe destacar que, tanto a nivel de manzana como a nivel de frentes es evidente la ubicación de usos de manera dispersa. Lo que sugiere que estos usos son resultado de una distribución aleatoria.

Los establecimientos que destacan en las manzanas son los talleres mecánicos automotrices. Otro uso recurrente en estas centralidades de baja concentración son las panaderías y pastelerías. Además se identificaron otros usos menos comunes, como el cibercafé, que se encuentra ubicado únicamente en una de las manzanas (Tabla 42).

Tabla 42: Centralidades de servicios generales de concentración baja por manzanas

Manzana	Tipo de servicio	Cantidad	Manzana	Tipo de servicio	Cantidad
0104	Local de eventos	1	0602	Cevichería	1
	Técnico mecánico automotriz	2		Estudio de arquitectura y maquetería	2
	Cibercafé	1		Oficina de psicología	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	Reparación de calefones		1	
0106	Restaurante	2		Taller mecanico automotriz	1
	Vulcanizadora	1		Vulcanizadora	1
	Venta recarga y mantenimiento de exteriores	1	<b>Total</b>	<b>7</b>	
<b>Total</b>	<b>4</b>				
0108	Taller mecanico automotriz	1	0603	Consultorio médico	1
	Restaurante	2		Mecánica	2
	Agencia de transporte y turismo	1		Taller de metal y madera	1
	Panadería y pastelería	3	<b>Total</b>	<b>4</b>	
<b>Total</b>	<b>7</b>				
0209	Lavadora de autos	3	0604	Comida rápida	1
	Parqueadero buses	1		Servicable internet	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	Taller mecanico automotriz		1	
				Panadería y pastelería	1
0307	Asesora contable	1	Veterinaria	1	
	Latonería y pintura	1	<b>Total</b>	<b>5</b>	
	Taller eléctrico	1			
	Fisioterapia y rehabilitación	1	0607	Consultorio odontológico	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	Eventos y decoraciones		1	
		Fisioterapia y rehabilitación		1	
		Panadería y pastelería		2	
		Laboratorio médico		1	
		<b>Total</b>	<b>6</b>		

Fuente y elaboración: Propia

## 2. Concentración media

En cuanto a los frentes, se ha observado que el número de unidades de uso en las centralidades de concentración media presenta un valor constante. Al examinar los establecimientos presentes en estos frentes, se destaca la presencia de servicios industriales y de alimentación en la mayoría de ellos. Estos dos tipos de servicios son consistentes y demuestran una oferta estable en estas centralidades. Sin embargo, en esta categoría, se ha observado una menor incidencia en los negocios dedicados a eventos y decoraciones. Esto implica que la disponibilidad de establecimientos enfocados en la organización de ocasiones especiales es limitada (Tabla 43).

En cuanto a su ubicación se evidencia la concentración en el corredor de la parroquia (Figura 57), lo cual tiene implicaciones significativas en términos de accesibilidad y conveniencia para los usuarios. La proximidad de los diferentes establecimientos permite a las personas satisfacer múltiples necesidades en un solo lugar, lo que mejora la eficiencia y la experiencia del usuario. Además, se puede inferir que este corredor que se forma por el emplazamiento de usos, puede ser el resultado de una planificación más deliberada y estratégica en comparación con las centralidades con concentración baja. Esta planificación puede haber tenido en cuenta factores como la ubicación estratégica y las sinergias entre los diferentes tipos de servicios generales.

Tabla 43: Centralidades de servicios generales de concentración media por frentes

Frente	Tipo de servicio	Cantidad	Frente	Tipo de servicio	Cantidad
030135	Restaurante	1	060401	Comida rápida	1
	Mecánica	2		Servicable internet	1
	Lavadora de autos	1		Taller mecanico automotriz	1
	Comida rápida	1		Panadería y pastelería	1
<b>Total</b>	<b>5</b>	Veterinaria		1	
030701	Asesora contable	1	<b>Total</b>	<b>5</b>	
	Latonería y pintura	1	060701	Consultorio odontológico	1
	Taller eléctrico	1		Eventos y decoraciones	1
	Fisioterapia y rehabilitación	1		Fisioterapia y rehabilitación	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	Panadería y pastelería		1	
			<b>Total</b>	<b>4</b>	

Fuente y elaboración: Propia

Las centralidades de servicios generales con una concentración media a nivel de manzanas, se caracterizan por tener un rango de establecimientos que va desde 9 a 10. En el análisis realizado, se identificaron un total de 28 unidades de uso distribuidas en 3 manzanas que conforman estas centralidades. Es importante mencionar que, tanto a nivel de manzana como a nivel de frentes es evidente la concentración de los usos en corredor. Esto indica que los establecimientos se agrupan en áreas contiguas, lo cual puede generar sinergias y una mayor interacción entre ellos.

Al analizar los establecimientos presentes en las centralidades con una concentración media, se observa que en todas las manzanas se encuentran servicios industriales y de alimentación, lo que indica una diversidad y complementariedad de servicios disponibles en el área de estudio. Y aunque en menor número, pero también existe la presencia de servicios profesionales como los consultorios médicos, los cuales brindan apoyo y valor agregado a la comunidad local (Tabla 44).

Tabla 44: Centralidades de servicios generales de concentración media por manzanas

Manzana	Tipo de servicio	Cantidad	Manzana	Tipo de servicio	Cantidad
0301	Restaurante	3	0610	Comida rápida	1
	Taller mecanico automotriz	3		Consultorio odontológico	1
	Lavadora de autos	1		Heladería	1
	Comida rápida	1		Local de eventos	1
	Panadería y pastelería	1		Pollería y restaurante	3
<b>Total</b>		<b>9</b>		Reparadora de escapes	1
0605	Agencia de envios	1		Panadería y pastelería	1
	Comida rápida	2		Reparadora de camiones	1
	Lavandería de ropa	1		<b>Total</b>	
	Restaurante	1			
	Taller mecánico automotriz	1			
	Consultorio odontológico	1			
	Latonería y pintura automotriz	1			
	Panadería y pastelería	1			
<b>Total</b>		<b>9</b>			

Fuente y elaboración: Propia

### 3. Concentración alta

En cuanto a los frentes, se observa que el número de unidades de uso en las centralidades de concentración alta presenta un rango de 6 a 9, que se distribuyen a lo largo de 6 frentes. En esta categoría, se encuentran presentes todos los servicios generales identificados en el área de estudio, con una clara predominancia de los servicios de alimentación, como los restaurantes, heladerías, pollerías, panaderías (Tabla 45), que reflejan la variedad gastronómica disponible en esta centralidad, ofreciendo opciones para satisfacer diferentes gustos y preferencias culinarias de la comunidad local. Es importante mencionar que, esa combinación de servicios demuestra una oferta integral que se complementa y que contribuye al bienestar y desarrollo de la comunidad.

Tabla 45: Centralidades de servicios generales de concentración alta por frentes

Frente	Tipo de servicio	Cantidad	Frente	Tipo de servicio	Cantidad
010801	Taller mecanico automotriz	1	060201	Cevicheria	1
	Restaurante	2		Estudio de arquitectura y maqueteria	1
	Agencia de transporte y turismo	1		Oficina de psicología	1
	Panadería y pastelería	3		Reparación de calefones	1
<b>Total</b>	<b>7</b>	Taller mecanico automotriz		1	
040108	Consultorio odontológico	1		Vulcanizadora	1
	Restaurante	2	<b>Total</b>	<b>6</b>	
	Taller de bicicletas	1	060501	Agencia de envios	1
	Taller mecanico automotriz	1		Comida rápida	2
	Vulcanizadora	1		Lavandería de ropa	1
<b>Total</b>	<b>6</b>	Restaurante		1	
060101	Cabinas	1	Taller mecánico automotriz	1	
	Cooperativa San José	1	<b>Total</b>	<b>6</b>	
	Estudio de arquitectura y maqueteria	1	061001	Comida rápida	1
	Polleria y restaurante	2		Consultorio odontológico	1
	Reparadora de motores de carros	1		Heladería	1
	Reparadora de motos	1		Local de eventos	1
	Cibercafé	1		Pollería y restaurante	3
	Panadería y pastelería	1		Reparadora de escapes	1
<b>Total</b>	<b>9</b>	Panadería y pastelería		1	
		<b>Total</b>		<b>9</b>	

Fuente y elaboración: Propia

Las centralidades de servicios generales con una concentración alta a nivel de manzanas, se caracterizan por tener un rango de establecimientos que va desde 11 a 16. En el análisis realizado, se identificaron un total de 27 unidades de uso distribuidas en 2 manzanas que conforman estas centralidades. Cabe destacar que, tanto a nivel de manzana como a nivel de frentes es evidente la concentración de los usos en corredor (Figura 59). Sin embargo, y aunque con menor incidencia, también se observa la presencia dispersa de algunos establecimientos en otras áreas del territorio.

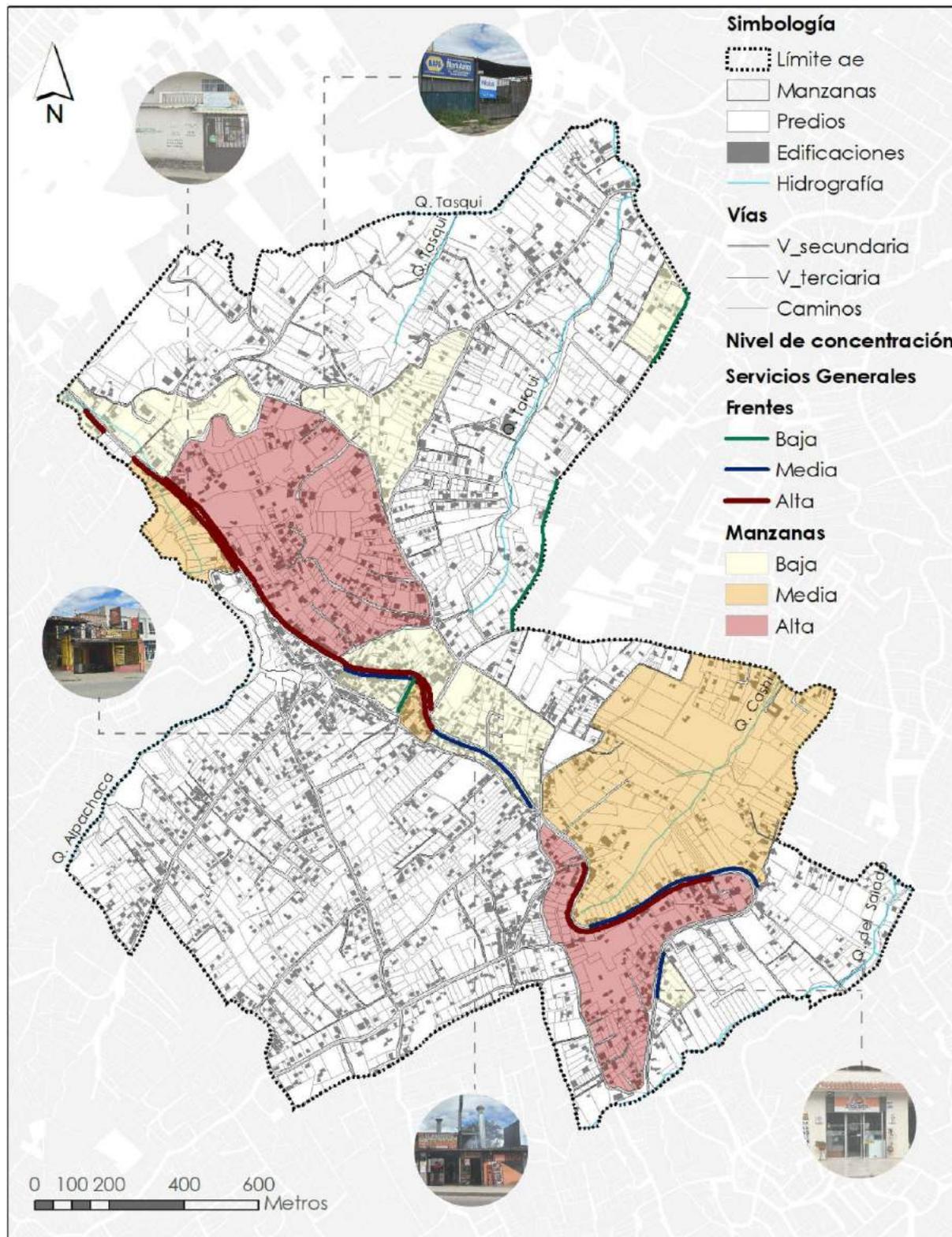
Al analizar los usos presentes en las centralidades con una concentración alta, se destacan de servicios de alimentación y servicios industriales en las manzanas, y en menor proporción pero igual de importantes están los servicios profesionales. Además, por primera vez, aparecen los servicios financieros con la presencia exclusiva de una cooperativa, lo cual es de gran importancia ya que proporciona a los habitantes acceso a opciones bancarias y servicios relacionados. Esto amplía las oportunidades para los residentes, facilitando el manejo de sus finanzas y promoviendo el desarrollo económico local (Tabla 46).

**Tabla 46:** Centralidades de servicios generales de concentración alta por manzanas

Manzana	Tipo de servicio	Cantidad	Manzana	Tipo de servicio	Cantidad
0401	Consultorio odontológico	1	0601	Cabinas	1
	Restaurante	2		Cooperativa San José	1
	Taller de bicicletas	1		Estudio de arquitectura y maquetería	1
	Taller mecanico automotriz	3		Pollería y restaurante	2
	Vulcanizadora	1		Reparadora de motores de carros	1
	Lubricadora	1		Reparadora de motos	1
	Cibercafé	2		Cibercafé	1
<b>Total</b>	<b>11</b>	Panadería y pastelería		2	
		Comida rápida		1	
		Latonería y pintura		2	
		Taller de metal		1	
		Reparación y mantenimiento de autos		1	
		Renta de maquinaria		1	
		<b>Total</b>		<b>16</b>	

Fuente y elaboración: Propia

Figura 59: Centralidades de servicios generales en el área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

- **Centralidades de Servicios personales y afines a la vivienda**

En el área de estudio, se pueden encontrar limitados servicios personales y afines a la vivienda, ya que solo existe la presencia de establecimientos como los salones de belleza y servicios de reparación de equipos electrónicos y tecnológicos. Están ubicados únicamente a lo largo de la vía más importante del área analizada, lo que facilita su acceso y favorece a su visibilidad ante la población.

En el análisis detallado a nivel de frentes en el área de estudio, se han identificado un total de 6 frentes que funcionan como centralidades. Un hallazgo interesante es que, al igual que lo que sucede en las manzanas, no existe un nivel de concentración medio, únicamente se encuentran la concentración baja con el 83,33% y la concentración alta con el 16,67% (Tabla 47) (Figuran 64). Estos resultados resaltan la importancia de considerar tanto el análisis a nivel de manzanas como el análisis a nivel de frentes para comprender la distribución y concentración de las centralidades en el área de estudio.

Tabla 47: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda por frentes

Frente	Servicios afines a la vivienda		Frente	Servicios afines a la vivienda	
010801	Baja	2	060501	Baja	2
060311	Baja	2	060801	Baja	2
060401	Baja	2	061001	Alta	4

Fuente y elaboración: Propia

De acuerdo al levantamiento realizado, se han identificado un total de 6 manzanas que funcionan como centros de servicios personales. Se analiza que los niveles de concentración es mayoritariamente baja con el 83,33% de las áreas identificadas. Aunque, también existe la presencia de centralidades con un nivel alto, que poseen un índice del 16,67% (Tabla 48), es importante mencionar que no existe concentración media. De los tres grupos de usos de suelo analizados, los servicios personales y afines a la vivienda muestran un número menor de centralidades en comparación con los demás.

Tabla 48: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda por manzanas

Manzana	Servicios afines a la vivienda		Manzana	Servicios afines a la vivienda	
0108	Baja	2	0605	Baja	2
0603	Baja	3	0608	Baja	2
0604	Baja	2	0610	Alta	5

Fuente y elaboración: Propia

### 1. Concentración baja

En cuanto a los frentes, se observa que el número de unidades de uso en las centralidades de concentración baja, se distribuyen a lo largo de 5 frentes. En esta categoría, se encuentran presentes en su mayoría las barberías y salones de belleza, lo cual brinda a los residentes la oportunidad de acceder a servicios de cuidado personal y estética, satisfaciendo necesidades relacionadas con la belleza y el bienestar. Por otro lado, pero en menor proporción (Tabla 49), está la reparación de equipos electrónicos y tecnológicos que son fundamentales para brindar soporte y soluciones técnicas a la comunidad local.

Tabla 49: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda de concentración baja por frentes

Frente	Tipo de servicio	Cantidad	Frente	Tipo de servicio	Cantidad
010801	Peluquerías	2	060501	Salón de belleza	2
<b>Total</b>		<b>2</b>	<b>Total</b>		<b>2</b>
060311	Reparación de equipos electrónicos	2	060801	Barbería y salón de belleza	2
<b>Total</b>		<b>2</b>	<b>Total</b>		<b>2</b>
060401	Peluquería	2			
<b>Total</b>		<b>2</b>			

Fuente y elaboración: Propia

En las centralidades de servicios personales con una concentración baja, se identificaron un total de 8 unidades de usos de suelo distribuidas en 5 manzanas. Al analizar los establecimientos presentes se observa que, en todas las manzanas se encuentran únicamente los salones de belleza y barberías. Cabe destacar que, tanto a nivel de manzana como a nivel de frentes es evidente la concentración de los usos en corredor y no existen unidades dispersas (Tabla 50), lo que indica que los establecimientos se encuentran agrupados en áreas específicas. Esto es beneficioso para los propietarios de los negocios, al aprovechar la visibilidad y el flujo de clientes.

Tabla 50: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda de concentración baja por manzanas

Manzana	Tipo de servicio	Cantidad	Manzana	Tipo de servicio	Cantidad
0108	Peluquerías	2	0604	Peluquería	2
<b>Total</b>		<b>2</b>	<b>Total</b>		<b>2</b>
0603	Barbería y salón de belleza	1	0605	Salón de belleza	2
	Reparación de equipos electrónicos	2	<b>Total</b>		<b>2</b>
<b>Total</b>		<b>3</b>	0608	Barbería y salón de belleza	2
			<b>Total</b>		<b>2</b>

Fuente y elaboración: Propia

## 2. Concentración media

En las centralidades de servicios personales con una concentración media, tanto a nivel de manzana como a nivel de frentes de requieren un rango específico. Sin embargo, tras realizar los análisis correspondientes, se encontró que ninguna manzana ni frente alcanzó el rango específico de concentración deseado.

Este resultado indica que, aunque existe una presencia de servicios personales en la zona, aún no se ha alcanzado el nivel óptimo de concentración que se esperaba encontrar en ciertos frentes o manzanas. Es posible que factores como la competencia, la disponibilidad de locales comerciales o la demanda de servicios en áreas específicas hayan influido en esta situación.

## 3. Concentración alta

En cuanto a los frentes, se observa que el número de unidades de usos de suelo en las centralidades de concentración alta, se distribuyen en un solo frente. En esta categoría, se encuentran presente en su mayoría las barberías y salones de belleza, lo cual brinda a los residentes la oportunidad de acceder a servicios de cuidado personal y estética. Por otro lado, existe únicamente un solo local que brinda el servicio técnico para computadoras (Tabla 51).

En las centralidades de servicios personales con una concentración alta, se identificaron un total de 5 unidades de usos de suelo distribuidas en una sola manzana. Al analizar los establecimientos presentes

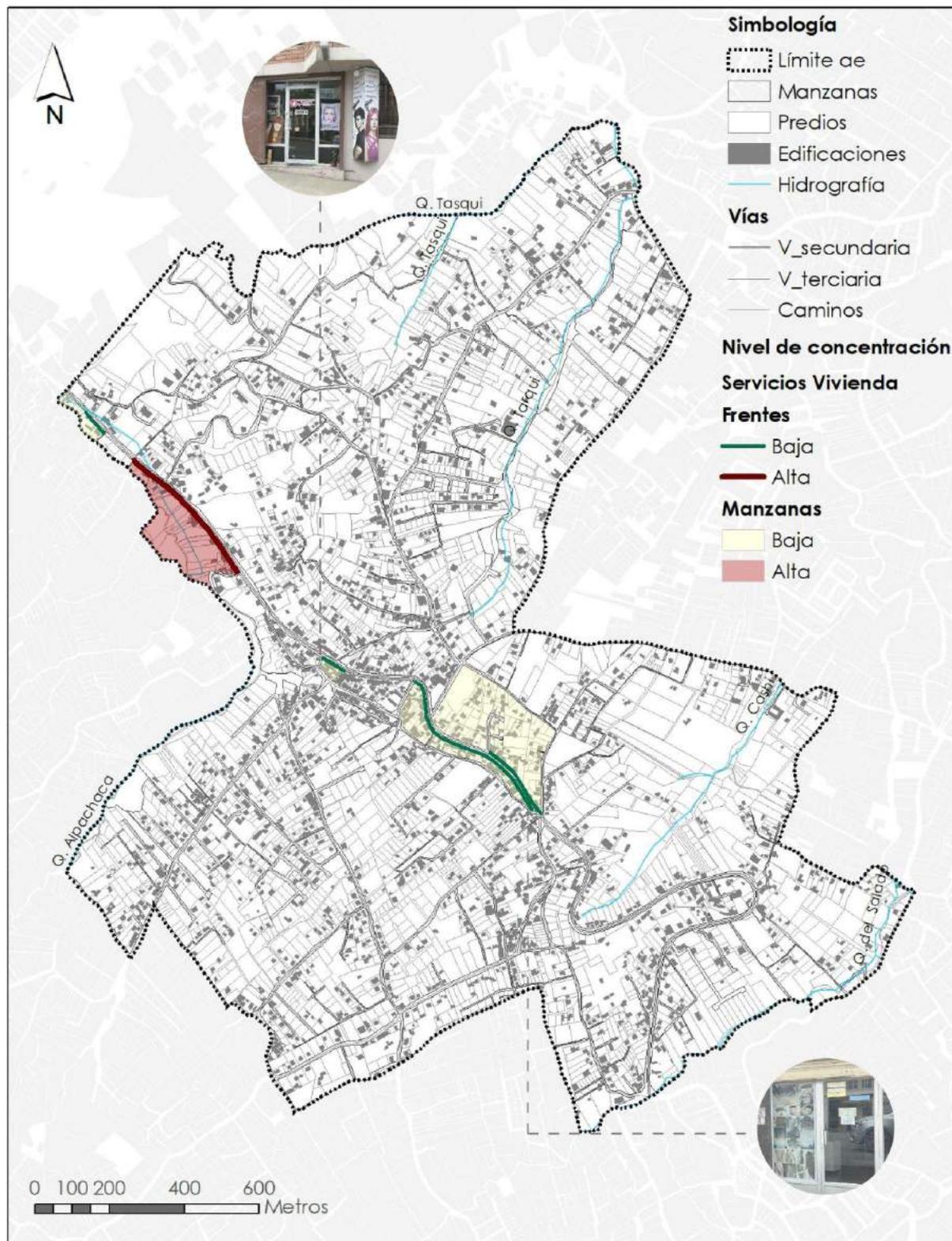
se observa que, en su mayoría se encuentran los salones de belleza y barberías. En porcentajes menores están los servicios técnicos para computadoras, lo que indica su disponibilidad limitada. Cabe destacar que, tanto a nivel de manzana como a nivel de frentes es evidente la concentración de los usos en corredor y no existen unidades dispersas, esto significa que los establecimientos se encuentran agrupados en áreas específicas.

**Tabla 51:** Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda de concentración alta por frentes y manzanas

Frente	Tipo de servicio	Cantidad	Manzana	Tipo de servicio	Cantidad
061001	Barbería y salón de belleza	3	0610	Barbería y salón de belleza	4
	Servicio técnico para computadoras	1		Servicio técnico para computadoras	1
<b>Total</b>		<b>4</b>	<b>Total</b>		<b>5</b>

Fuente y elaboración: Propia

Figura 60: Centralidades de servicios personales y afines a la vivienda en el área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

Se identifica que el uso de comercio sobresale en todos los valores calculados, siendo el de mayor número de centralidades en el área de estudio, en donde predominan las tiendas de abarrotes, seguido de los servicios generales, que en la mayoría de centralidades se encontraban usos dedicados a los servicios industriales y alimenticios y finalmente en los servicios personales y afines a la vivienda la cantidad de centralidades fue menor y en un 90% el uso presente eran los salones de belleza. Una particularidad que poseen en común las tres categorías es que, en su mayoría estas centralidades están localizadas en la vía más importante del área de estudio, estos datos permiten identificar en que se especializa cada .

#### d. Especialización por unidades de análisis

Las centralidades identificadas muestran una gran diversidad de usos dentro de los grupos de comercios o servicios. Al agrupar los usos en tres tipos, comercio, servicios generales y servicios personales y afines a la vivienda, se observó que los frentes y manzanas poseen diferentes centralidades y niveles de concentración de acuerdo a cada grupo. Es decir, un frente puede tener una centralidad de concentración baja en servicios generales y también puede ser identificado con una centralidad comercial de concentración media o alta. Por lo que es necesario identificar qué tipo de uso destaca, para definir en qué se especializa cada unidad de análisis y el área de estudio.

La especialización a nivel de frentes muestra 14 especializados en comercio y 9 frentes especializados en servicios generales (Tabla 52) (Figura 61). Lo que indica que existe una mayor cantidad de frentes enfocados en actividades comerciales, mientras que en menor cantidad, pero de un número importante de frentes enfocados en brindar servicios generales. En cuanto a las manzanas, 10 se especializan en comercio, con usos que destacan como tienda de abarrotes, papelerías y farmacias. Por otro lado, 7 manzanas se especializan en servicios generales, con usos principales como panaderías y talleres mecánicos (Figura 61).

Cuando un frente o manzana tiene el mismo porcentaje de establecimientos comerciales y de servicios, significa que no se especializa en ninguno de los usos en particular, lo que indica que en esas unidades de análisis existe una combinación equilibrada de los diferentes tipos de usos.

Tabla 52: Especialización de usos en el área de estudio

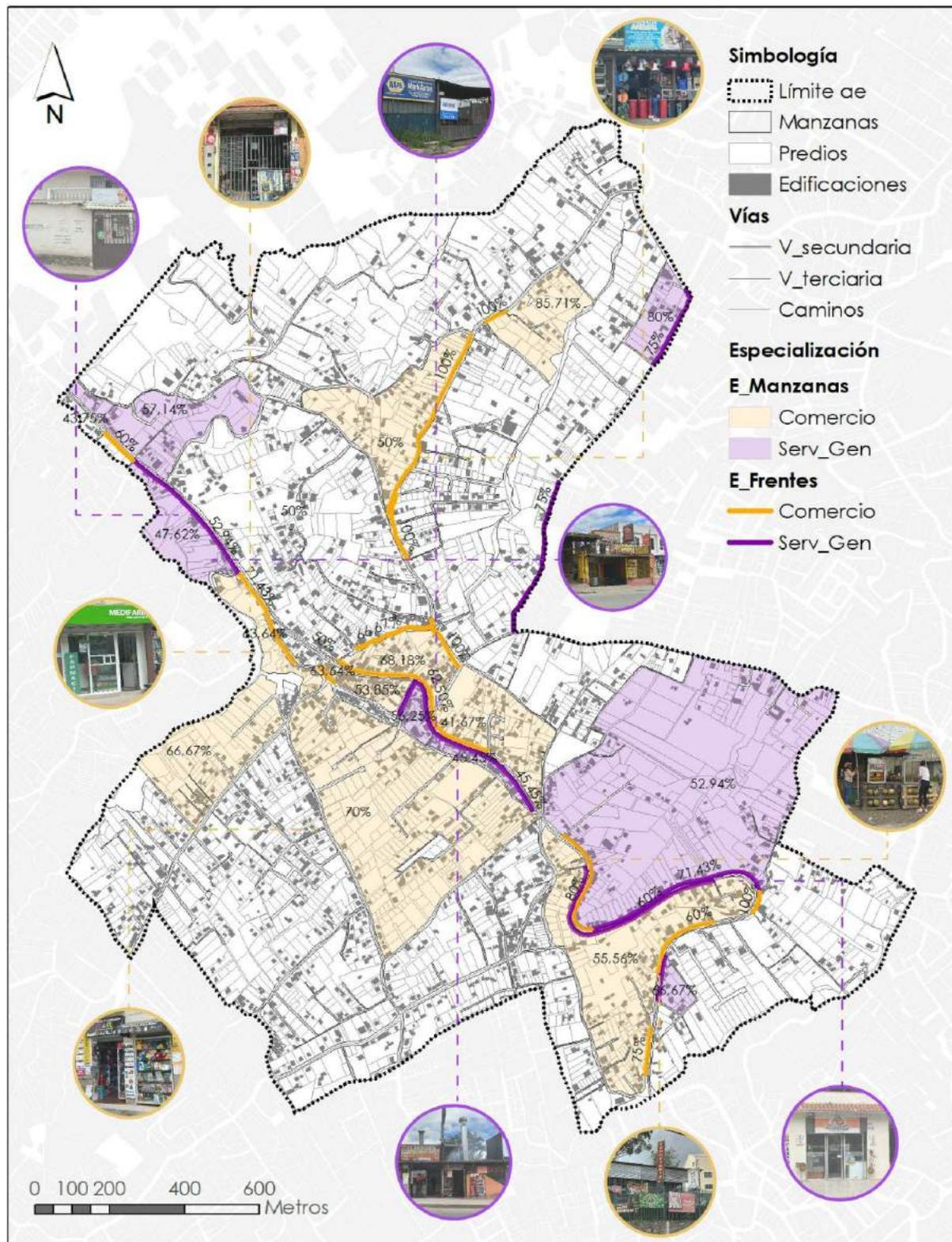
Unidad de análisis	Especialización		
	Comercio	Servicios generales	Servicios afines a la vivienda
Frentes	14	9	--
Manzanas	10	7	--

Fuente y elaboración: Propia

A nivel general, el área periurbana de estudio, se obtiene que el nivel más alto de especialización es el comercio, como resultado de todos los análisis, tanto por frentes como por manzanas, se destaca siempre el grupo de comercio. Sin embargo, la presencia de servicios generales también representa un gran porcentaje, lo que refleja la riqueza y variedad de actividades económicas y de servicios presentes en la zona periurbana de la parroquia El Valle.

El análisis revela la importante actividad económica y de servicios en el área de estudio. El análisis detallado de las centralidades por grupos de usos permite una mejor comprensión de la configuración espacial y la oferta de productos y servicios en la zona periurbana de la parroquia. Además permite identificar áreas que requieren un mejor planificación debido a los usos alberga y además se conoce las oportunidades que representa está zona de gran importancia para el crecimiento y desarrollo de la parroquia.

Figura 61: Especialización de usos en el área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

### 3.3 Análisis de las centralidades en base a su funcionalidad

La presencia de una amplia gama de usos de suelo ha sido fundamental para el desarrollo y transformación del territorio de la zona periurbana de la parroquia El Valle. La ubicación estratégica de diversos comercios y servicios ha generado impactos significativos en el ámbito económico, social, entre otros, que han evidenciado notablemente la evolución del territorio a lo largo del tiempo.

Décadas atrás, esta zona se caracterizaba principalmente por su vocación agrícola, sin embargo, no se evidenciaba un progreso significativo. Fue con la introducción y consolidación de una variedad de comercios y servicios que se produjo un cambio notable en el paisaje y la dinámica de la zona. Convirtiéndose estos usos de suelo en la base para el desarrollo del territorio, por lo que es necesario analizar la funcionalidad que cumplen esta concentración de actividades denominadas centralidades en el contexto periurbano.

#### 3.3.1 Funcionalidad de comercios

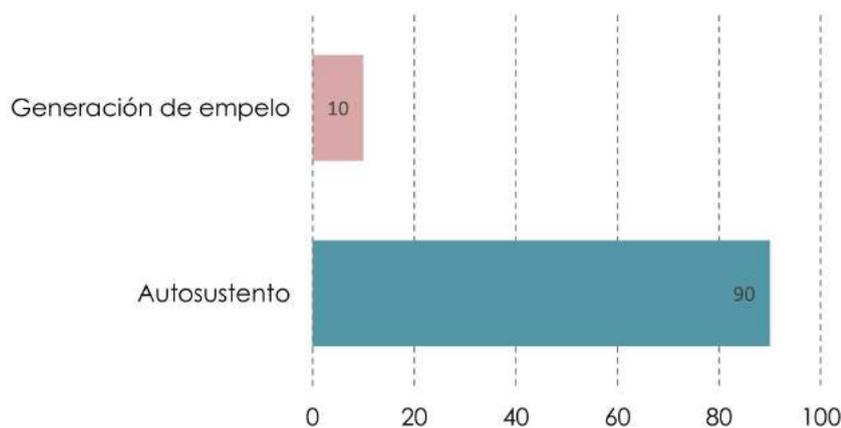
El comercio es una actividad urbana de gran influencia en la organización espacial y social de las ciudades. Al estar intrínsecamente ligado al entorno urbano, ha demostrado una notable capacidad de adaptación a los cambios que se producen tanto en las ciudades como en la sociedad en general (Espinosa Seguí, 2007). Por lo tanto, cumple una importante función en la conformación actual del área de estudio.

Tal es así que, el emplazamiento de cada una de los negocios impulsó a la mejora de los servicios públicos y de la infraestructura vial, pues con el incremento de la actividad comercial y la demanda de servicios, las autoridades locales invirtieron en mejorar la vía Camino al Valle, lo que por ende derivó en incrementar un servicio de transporte público que llegará a esta zona, sistemas de agua y saneamiento, seguridad, entre otros. Esto beneficia a toda la comunidad y contribuye en la configuración del territorio.

Además, existe una relación de dependencia entre el comercio y los territorios urbanizados, ya que estos últimos acogen y dan lugar a la actividad comercial, configurando así un sistema espacial de centralidades y puntos de atracción. El nexo comercio-territorio ha dado lugar a la creación de numerosas áreas comerciales, algunas planificadas y otras surgiendo de forma espontánea, las cuales se distribuyen a lo largo de la zona de estudio (Espinosa Seguí, 2007).

En la zona periurbana de la parroquia el Valle, se analizó que tanto los comercios planificados como los espontáneos desempeñan un papel importante en la vida urbana. Proporcionan una amplia gama de opciones que satisfacen las necesidades de la población local (tiendas de abarrotes, ferreterías, farmacias, tienda de frutas, bazares, papelerías, entre otros) y atraen a visitantes de otras áreas. De acuerdo a entrevistas realizadas, la mayor cantidad de negocios de la categoría comercial, es de autosustento (Figura 62), es decir, no generan empleo pero sí estimulan la actividad económica, lo que contribuye en la creación de comunidades prósperas.

Figura 62: Estadística de la generación de empleo de los comercios



Fuente y elaboración: Propia

La ubicación estratégica de negocios y establecimientos comerciales determinan la jerarquía de cada una de las comunidades presentes en el área de estudio. Es decir, los lugares con mayor concentración de estas actividades tienden a ser fuertes nodos de atracción comercial como es el caso del Camino al Valle, que generan un flujo constante de personas y dinamismo en su entorno, y se convierten en puntos de referencia, creando un sistema de centralidades que independientemente de su nivel de concentración (alto, medio, bajo) influyen en la estructura urbana.

Para evaluar si una comunidad es un nodo de atracción fuerte o débil se analiza la presencia y concentración de centralidades comerciales (Tabla 53). Si una zona cuenta con centralidades tanto a nivel de manzanas como de frentes, esto indica que existe una mayor oferta de comercios, lo que convierte a la comunidad en un nodo de atracción fuerte. Por otro lado, si una comunidad solo cuenta con centralidades a nivel de manzanas, entonces se considera un nodo de atracción débil, la falta de presencia comercial en la vía limita su capacidad para atraer a visitantes y su influencia como nodo de atracción en el territorio periurbano. Es fundamental destacar que para esta clasificación no se toma en cuenta el nivel de concentración (alto, medio o bajo), ya que el simple hecho de ser consideradas centralidades implica que contienen una cantidad de usos mayor al promedio del territorio. Por lo tanto, incluso si la concentración es baja en comparación con otras áreas, siguen siendo zonas protagónicas dentro del contexto periurbano.

Es así que, en contraposición a la antigua jerarquía, en la cual la ciudad se consideraba el centro que albergaba la actividad comercial y a los consumidores, aparece una nueva configuración en donde tanto la ciudad como la actividad comercial y la sociedad desempeñan un papel activo (Espinosa Seguí, 2007). Con este nuevo enfoque, la actividad comercial en el área de estudio no se limita a ser un mero componente de ella, sino que tiene la capacidad de dar forma a la ciudad y a su entorno urbano. Los diferentes tipos de negocios ya no se definen únicamente por su ubicación en el territorio, sino por ser resultado de la interacción entre la actividad comercial y las necesidades y demandas de la sociedad.

Tabla 53: Jerarquía de las comunidades de acuerdo a las centralidades comerciales

Comunidades	Nodos de atracción comercial
Castilla Cruz	Fuerte
Emilio Sarmiento	Débil
Los Geranios	Débil
El Cisne	Fuerte
Primero de Enero	Fuerte
Chilcapamba	Fuerte
San José de la Playa	Débil
San Juan Loma	Fuerte
La Pradera	Fuerte
Corazón de Jesús	Fuerte

Fuente y elaboración: Propia

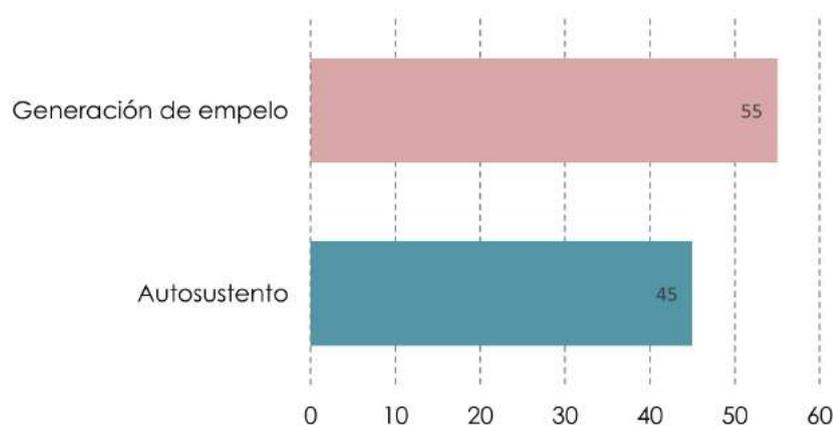
### 3.3.2 Funcionalidad de servicios

En cuanto a los servicios tanto los generales como los personales y afines a la vivienda comparten muchas funcionalidades con los comercios, pues cada uno de ellos con su existencia genera aportaciones significativas a la zona de estudio. La presencia de usos de suelo diversificados en un territorio crea un ambiente urbano dinámico. Los diferentes servicios como los restaurantes, salones de belleza, panaderías y pastelerías, latonerías, entre otras, generan actividad y contribuyen a la vitalidad de la ciudad. Esto crea un sentido de comunidad, fomenta la interacción social y promueve la diversidad.

La cantidad y el tipo de servicios que están presentes en el área de estudio son factores influyentes para la conformación de centralidades, esto a su vez incide en la función que cumplen estas concentraciones y que cada vez es más imprescindible en el territorio. Cabe mencionar que cada uno de los efectos que genera la presencia de los usos de suelo contribuye a la creación de entornos urbanos más eficientes para sus habitantes.

En términos generales una de las funcionalidades de los servicios es la generación de empleo a diferencia de lo que sucede con los comercios, pues se ha observado que estos usos son una fuente importante de trabajo en el territorio (Figura 63). En especial en la cooperativa, las latonerías, las mecánicas industriales, los restaurantes, entre otros, en donde requiere personal para funciones como ventas, atención al cliente, gestión de inventario lo que contribuye al desarrollo económico y al bienestar de la comunidad al proporcionar oportunidades de trabajo y mejorar el nivel de vida de las personas.

Figura 63: Estadística de la generación de empleo de los servicios



Fuente y elaboración: Propia

Otro punto relevante es la contribución al crecimiento económico local, estos servicios generan ingresos y aumentan la circulación monetaria. Además, atraen inversiones y fomentan la competencia económica, lo que estimula el crecimiento del territorio y contribuye al desarrollo económico general.

Un beneficio adicional es el ahorro de dinero para los residentes locales al evitar desplazamientos a las grandes ciudades. La oferta diversa de servicios en el área de estudio, que incluye alimentación, financieros, industriales, transporte y comunicaciones y profesionales, permite acceder a una amplia gama de opciones sin necesidad de desplazarse largas distancias. Esto no solo economiza dinero y tiempo en desplazamientos, sino que también fortalece la economía local al impulsar el consumo interno y apoyar a los negocios locales.

Por otro lado, en las zonas que se encuentran en proceso de consolidación el establecimiento de usos de suelo cumplen con la función de dinamizar el sector. El emplazamiento de comercios y servicios en áreas urbanas degradadas o en proceso de revitalización puede tener un impacto positivo en su transformación. La presencia de tiendas en general, salones de belleza, restaurantes mejoran la imagen y atractivo de la zona.

Además, se analiza lo que sucede con la presencia de las centralidades de los servicios tanto generales como personales y afines a la vivienda en cada una de las comunidades. En este estudio se pudo observar que, a diferencia de lo que sucede en los comercios, la mayoría de ellas presentan un nodo de atracción fuerte de servicios. Esto significa que estas zonas concentran una cantidad significativa de servicios, lo que contribuye a mejorar la dinámica social y económica del territorio periurbano. Sin embargo, se identificaron dos comunidades que al no existir presencia de centralidades no son catalogadas como nodos de atracción (Tabla 54).

**Tabla 54:** Jerarquía de las comunidades de acuerdo a las centralidades de servicios

Comunidades	Nodos de atracción comercial
Castilla Cruz	Débil
Emilio Sarmiento	No existe
Los Geranios	Fuerte
El Cisne	Fuerte
Primero de Enero	Fuerte
Chilcapamba	Fuerte
San José de la Playa	No existe
San Juan Loma	Fuerte
La Pradera	Fuerte
Corazón de Jesús	Fuerte

Fuente y elaboración: Propia

Por lo expuesto, las centralidades comerciales y de servicios cumplen una función esencial en el área de estudio, ya que contribuyen entre otras cosas a definir zonas que se consideran nodos de atracción. Estos nodos actúan como puntos de referencia y atractivo para la comunidad, por la dinámica que generan y esto a su vez mejora la calidad de vida de los residentes del territorio, pues proporcionan acceso a una diversidad de productos necesarios para su bienestar. Esto incluye alimentos, ropa, artículos para el hogar, servicios para los autos, etc.

### 3.4 Influencia de las centralidades de usos de suelo en factores sociales y estructurales

En esta sección, se realiza un análisis de los patrones de asentamiento de los diferentes usos de suelo en función de sus categorías generales. Este estudio se fundamenta en la interpretación de diversos actores involucrados en el contexto de una ciudad en crecimiento, con el propósito de comprender la distribución de las unidades de uso en relación con la expansión territorial experimentada.

El objetivo principal de este análisis es obtener una comprensión más profunda de cómo se están desarrollando y distribuyendo los usos de suelo en el territorio estudiado, y cómo estos patrones pueden influir en el crecimiento y desarrollo de la ciudad. Esto permite a los planificadores urbanos, autoridades locales y otros actores involucrados tomar decisiones informadas y estratégicas en relación con la gestión del territorio y la planificación urbana.

Con el fin de investigar y abordar la influencia de esta concentración de usos de suelo de manera más precisa y con fines prácticos, se analizan dos factores primordiales en este contexto: la infraestructura vial y la dinámica social.

**Dimensión de la infraestructura vial:** Se estudia la relación entre las centralidades de los usos de suelo y el entorno físico. Se analiza la infraestructura vial (secundarias, terciarias y caminos) y la conectividad a través de la vía colectora existente.

**Dimensión social:** Se examina cómo las centralidades de comercios y servicios influyen en las dinámicas sociales del área de estudio. Se consideran aspectos como la accesibilidad, la alta densidad poblacional y la vehicular.

#### 3.4.1 Lógica de la infraestructura vial

De acuerdo al levantamiento realizado, se puede afirmar que las lógicas que influyen en el emplazamiento de comercios y servicios está relacionada con las dinámicas colectivas que se tejen en torno a zonas de alta afluencia social y vehicular, donde se generan interacciones y demanda por parte de la comunidad.

Es crucial destacar la importancia del estudio de la infraestructura vial en el territorio, especialmente en esta etapa, donde adquiere una relevancia aún mayor. Esto se debe a que la configuración de la red vial justifica la concentración de una mayor cantidad de usos de suelo en ciertas zonas en comparación con otras, dando lugar a las centralidades, ya que son vacaciones claves que establecen conexiones y accesibilidad entre diferentes áreas, lo que influye en la atracción y localización de diversos usos de suelo.

En el territorio predominan los senderos, que son caminos estrechos utilizados principalmente por peatones y animales. Estos senderos se encuentran dispersos por toda el área y no siguen un trazado vial planificado. Por otro lado, también existen caminos de tierra que permiten el tránsito de vehículos. Estos caminos se conectan con las vías terciarias y desempeñan un papel fundamental en el transporte de productos agrícolas (PDOT El Valle, 2020).

Aunque esta información nos brinda una visión general de la vialidad presente en el área de estudio, es importante destacar que no abarca las vías de mayor relevancia en el territorio. Las vías de segundo (vía colectora) y tercer orden juegan un papel fundamental en la conectividad y accesibilidad, y son consideradas las principales arterias viales de la zona. Estas vías (Figura 65), desempeñan un rol crucial en el transporte de personas, mercancías y servicios, facilitando el flujo de tráfico y contribuyendo al desarrollo de la región (PDOT El Valle, 2020).

A partir de esto, se observa en la (Figura 65) la distribución de los usos de suelo, en donde se destaca que la mayor cantidad de centralidades está en la vía Camino al Valle, tanto los comercios como los

servicios buscan localizaciones estratégicas y se distribuyen a lo largo de este eje vial importante en el área de estudio, pues conecta la zona urbana y rural, lo cual es una ventaja para los usos de suelo emplazados en el lugar. Sin embargo, también se evidencia la presencia de algunos negocios en las vías de tercer orden (que son ramificaciones de la vía principal), y en menor cantidad se ubican en los caminos.

Los corredores comerciales y de servicios (Figura 64) también tienen un impacto significativo en el desarrollo urbano del área de estudio. La presencia de estas concentraciones de comercios y servicios a lo largo de los ejes viales contribuye a la definición de nodos de atracción en la configuración del territorio. Estos nodos, que actúan como centros de actividad y referencia, influyen en la estructura urbana, dando forma a la identidad del territorio periurbano.

Además, las centralidades influyen en la configuración urbana del área de estudio. Este corredor puede ser un eje de desarrollo y crecimiento urbano, donde se concentran proyectos de vivienda, oficinas y otros usos de suelo que buscan aprovechar la proximidad a las centralidades y la infraestructura vial existente.

En este sentido, se pueden identificar tres puntos clave que explican esta concentración de usos en corredor.

1. Accesibilidad: La vía de segundo orden, Camino al Valle, proporciona conectividad y acceso a diferentes puntos del territorio, por lo que las zonas cercanas a estas vías son más accesibles y atractivas para los negocios y servicios que requieren un flujo constante de clientes.
2. Visibilidad: La vía suele tener un tráfico moderado y pueden ofrecer una mayor visibilidad a los usos de suelo cercanos. Esto es beneficioso para los negocios que dependen de la exposición visual, como las tiendas minoristas o restaurantes, salones de belleza ya que atraen a clientes que transitan por ella.
3. Conexiones entre áreas: Esta vía actúa como enlace entre diferentes especialmente es un eje conector entre la zona urbana y rural. Esto puede fomentar la interacción y la integración de diferentes usos de suelo, como áreas residenciales, comerciales y de servicios. La presencia de estas vías puede promover la diversidad y la complementariedad de los usos de suelo en las áreas circundantes.

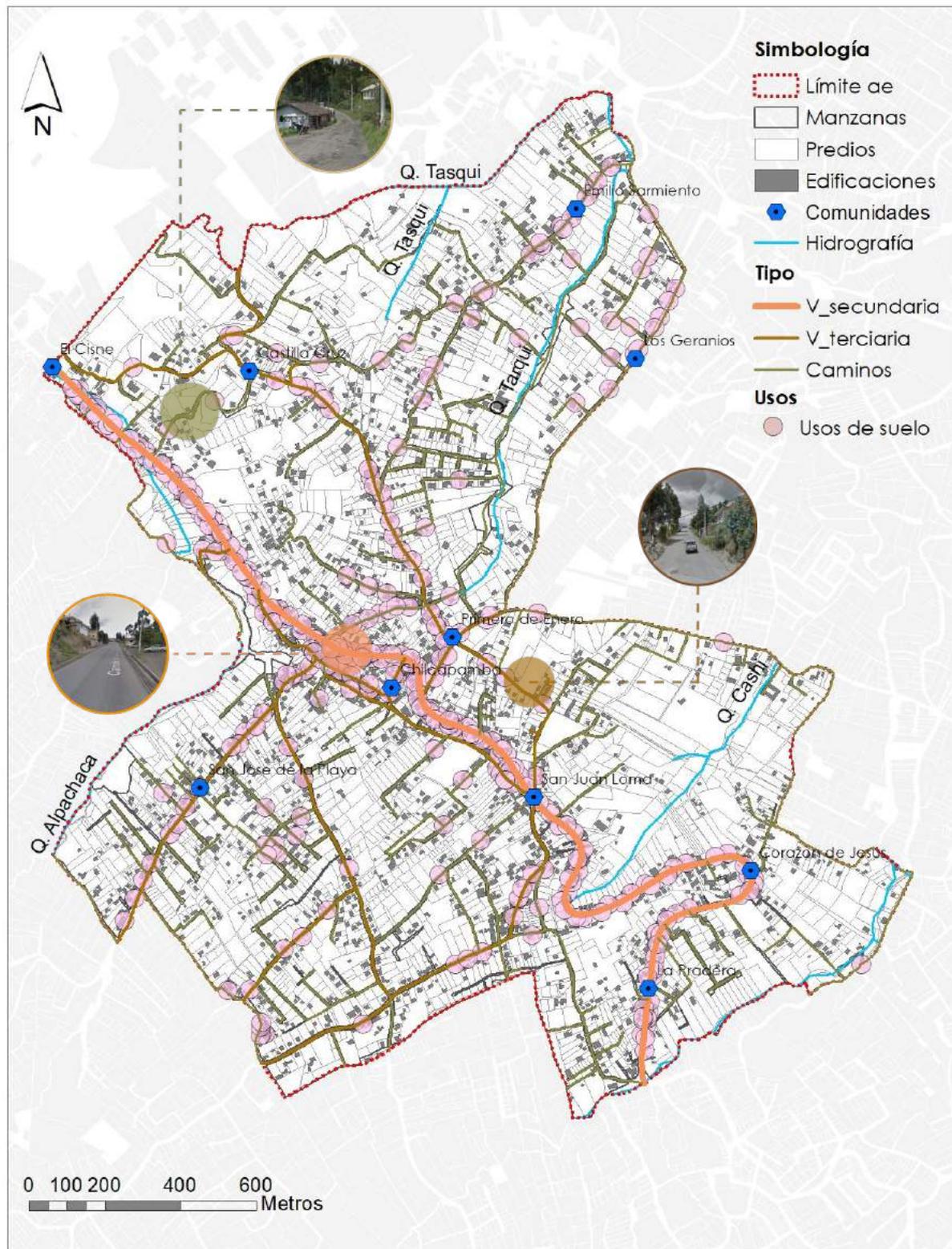
Es importante mencionar que, si bien los corredores comerciales y de servicios ofrecen beneficios y oportunidades para la comunidad, también pueden presentar desafíos en términos de planificación y gestión urbana. El aumento de la actividad económica y la concentración de personas en estas áreas pueden generar problemas de tráfico, estacionamiento y congestión. Por lo tanto, es fundamental que las autoridades locales implementen estrategias de planificación urbana que aborden estos desafíos y fomenten un desarrollo sostenible y equilibrado en el área periurbana.

Figura 64: Corredor de comercios y servicios



Fuente: Propia

Figura 65: Tipo de vías del área de estudio



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

### 3.4.2 Lógica de la dinámica social

Una vez analizado lo que sucede con las vías, resulta pertinente relacionar este tema con la dinámica social, ya que ambos aspectos están estrechamente vinculados y resulta imposible estudiarlos de forma separada. De hecho, la interacción entre la red vial y la dinámica social desempeña un papel fundamental en la configuración del territorio y la distribución de los usos de suelo. Es importante destacar que, la densidad poblacional en varias zonas del área de estudio se debe en gran medida, a la accesibilidad proporcionada por el tipo de vía existente, pero a su vez la interacción social influye en la configuración y planificación de las vías. Es decir, la interacción entre la red vial y la dinámica social es bidireccional y se retroalimenta constantemente.

Para realizar este análisis se priorizan los usos de suelo con mayor número de unidades, ya que según lo analizado en el capítulo anterior, se considera que los demás siguen patrones de asentamientos similares a los de las unidades dominantes. En el caso de los comercios, se destaca la presencia de 72 unidades de tiendas de abarrotes. En cuanto a los servicios afines a la vivienda, los salones de belleza predominan con 20 unidades. Por último, en la categoría de los servicios generales, los restaurantes sobresalen con 26 unidades. Estos usos representativos permiten obtener una visión general de las dinámicas de asentamiento en el territorio y orientan el análisis hacia las tendencias más significativas en cuanto a la distribución espacial de los diferentes tipos de servicios.

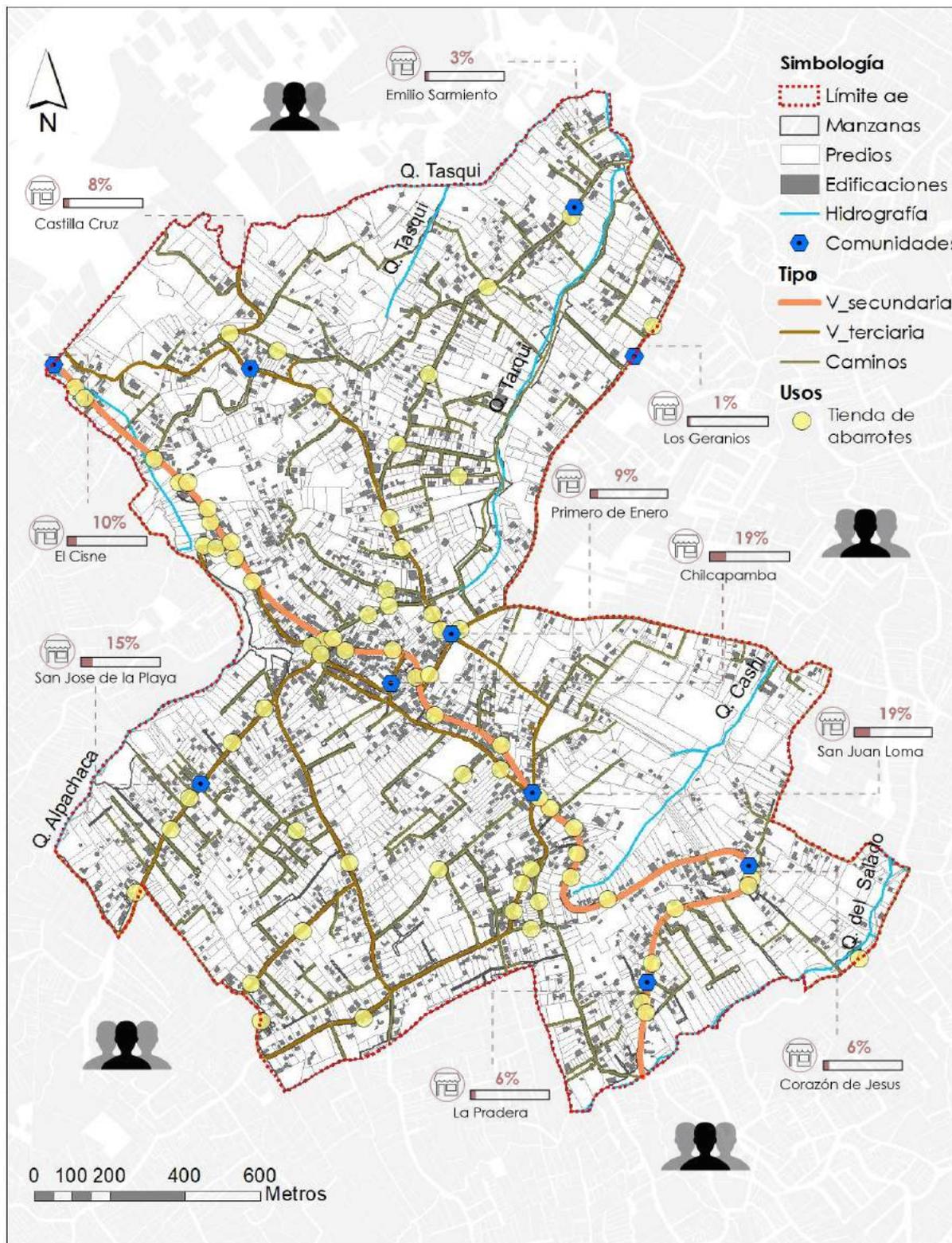
En el caso de la tienda de abarrotes (Figura 67) muestra que se concentran en su mayoría a lo largo de la vía principal, específicamente en sectores de alta densidad poblacional como Chilcapamba y San Juan Loma. A medida que se alejan de las áreas de mayor dinámica social estas agrupaciones se van disolviendo y se observa solamente una unidad de uso como es en el caso del sector Los Geranios. Esto se debe a que las áreas en proceso de consolidación aún no han experimentado un gran asentamiento de habitantes, lo que se traduce en una menor cantidad de usos establecidos. No obstante, los usos que sí están presentes en estas zonas, debido a su condición, impulsan el desarrollo y generan oportunidades de expansión, lo cual influye en una tasa de crecimiento poblacional positiva.

Figura 66: Tiendas de abarrotes presentes en el área de estudio



Fuente: Propia

Figura 67: Emplazamiento de los comercios en relación a las vías



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

En relación a los salones de belleza (Figura 68) y otros servicios personales y afines a la vivienda, es notable su preferencia por ubicarse en áreas donde la población reside. Esto explica su concentración principalmente en la zona central del sector de Chilcapamba (45%), como se muestra en la figura 69. Por otro lado, se puede observar que en sectores con una densidad poblacional más baja, como Los Geranios y Corazón de Jesús, no se encuentran este tipo de servicios.

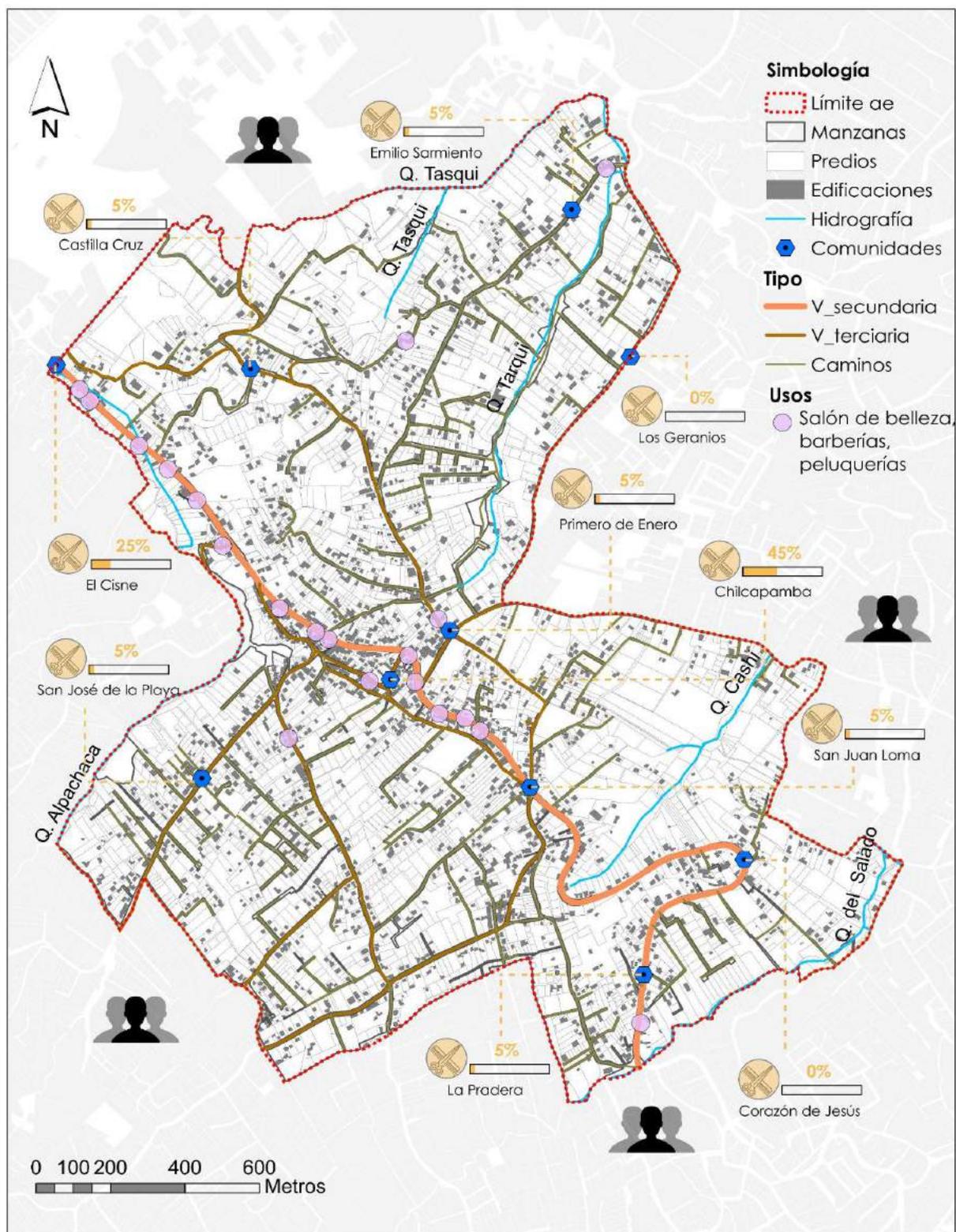
Es interesante destacar que comparten una similitud con las tiendas de abarrotes, ya que también tienden a localizarse en la parte central del territorio. Esta elección de ubicación no solo se debe a su dinámica social, sino también a la presencia de la vía de segundo orden que atraviesa esta área. Esta vía brinda una mayor accesibilidad y visibilidad, lo que hace que sea atractiva para establecer diversos tipos de negocios.

Figura 68 Salones de belleza presentes en el área de estudio



Fuente: Propia

Figura 69: Emplazamiento de los servicios personales y afines a la vivienda en relación a las vías



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia

En cuanto a los restaurantes (Figura 70), se ha identificado la presencia de 26 unidades dispersas en el área de estudio, como se muestra en la figura 71. Sin embargo, es importante destacar que la mayor concentración de este uso, se encuentra en el sector El Cisne, representando el 31% del total. Por el contrario, en los sectores de Castilla Cruz y Emilio Sarmiento no se observa la presencia de este tipo de establecimientos, debido a una dinámica social más baja en esas áreas.

Este patrón de distribución de los restaurantes refleja la importancia de factores como la demanda de servicios de alimentación en el sector El Cisne. La ubicación de estos negocios en el área de estudio está influenciada por diversas variables, como la densidad poblacional, la accesibilidad, la presencia de otros servicios complementarios y las características socioeconómicas de la zona.

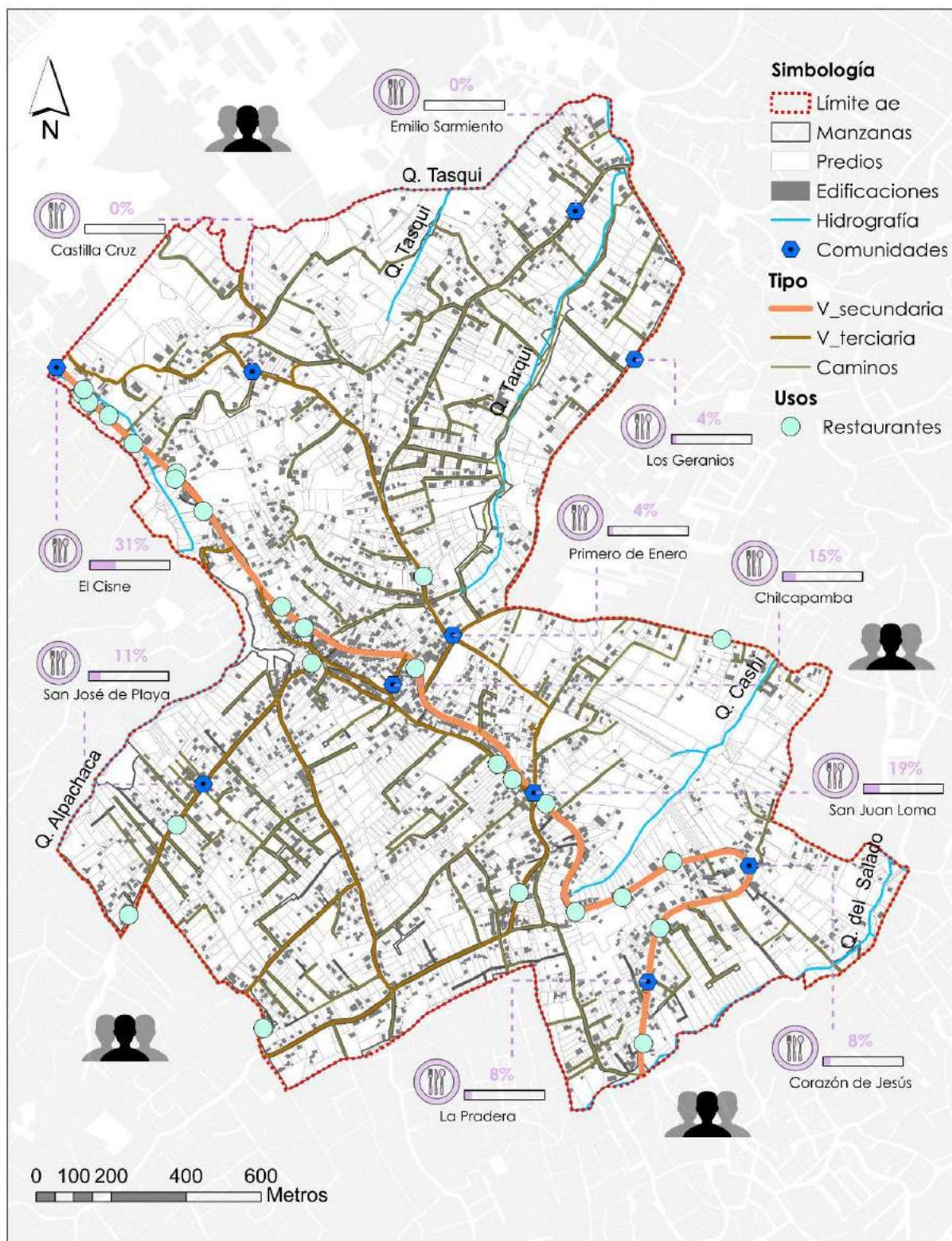
De esta manera, se puede concluir que, tanto los restaurantes, los salones de belleza y las tiendas de abarrotes comparten un patrón de comportamiento similar en términos de su ubicación. Pues, la vía Camino al Valle desempeña un papel importante en el emplazamiento de usos de suelo al afectar la accesibilidad, la visibilidad y las conexiones entre áreas, así como también mantienen una cercanía con zonas de mayor densidad poblacional. Estos factores pueden influir en la elección de ubicación de los negocios y servicios, pues las vías no solo facilitan la circulación si no además es un eje de comunicación y de desarrollo territorial que permiten fortalecer las redes comerciales de su alrededor.

Figura 70: Restaurantes presentes en el área de estudio



Fuente: Propia

Figura 71: Emplazamiento de los servicios generales en relación a las vías



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020  
 Elaboración: Propia

La presencia de diversas comunidades en el área periurbana implica una diversidad de necesidades y demandas por parte de los residentes locales. Cada zona puede tener requerimientos específicos en términos de comercios y servicios, lo que influye en la variedad y cantidad de usos presentes en una centralidad. Por ejemplo, según lo analizado con cada una de las comunidades, en áreas con una densidad de población más alta, existe una mayor demanda de tiendas de abarrotes, minimarkets, panaderías, farmacias, restaurantes y salones de belleza.

La interacción entre la dinámica social y la configuración de las centralidades crea un entorno en el que los comercios y servicios presentes se adaptan y responden a las necesidades y preferencias de la población local. Esto genera una retroalimentación positiva, donde la oferta de comercios y servicios responde a la demanda y, a su vez, influye en los hábitos de consumo y la calidad de vida de los residentes.

Es importante tener en cuenta que, además de la población local, el área periurbana de El Valle también puede atraer a visitantes y turistas debido a las actividades comerciales y de servicios ofrecidas en las centralidades. La diversidad de comercios y servicios presentes en estas áreas puede convertirlas en puntos de atracción y referencia para personas de otras zonas cercanas o incluso de fuera del territorio. Esto puede generar flujos de personas que benefician tanto a los negocios locales como a la economía en general.

Es importante destacar que, las centralidades que se forman a partir de estas concentraciones desempeñan un papel importante en la creación de la identidad y sentido de pertenencia de la comunidad. Estos lugares se convierten en símbolos reconocibles y representativos del área de estudio. La presencia de comercios y servicios locales que atienden las necesidades y preferencias de la población refuerza el sentimiento de arraigo y apego hacia el territorio.

Además, a partir de lo mencionado se crea un patrón de sinergia y complementariedad entre los usos de suelo, pues las centralidades de comercios y servicios crean relaciones complementarias entre ellos. Por ejemplo, la presencia de una tienda de abarrotes atrae a una panadería, bazares y una tienda de frutas y verduras. Esto crea un efecto de "atracción mutua" donde los clientes pueden satisfacer múltiples necesidades en un solo lugar. Esta interacción entre los establecimientos puede fomentar la colaboración y la generación de oportunidades comerciales conjuntas.

### 3.5 Inferencias propiciadas por las centralidades de usos de suelo

#### 3.5.1 Variedad en el precio del suelo

La presencia de centralidades de usos de suelo tiene implicaciones significativas en el incremento del costo del suelo en un territorio. Según el análisis realizado en el área de estudio, se observa una variación en los precios de los lotes de acuerdo con el sector en el que se encuentren (Chilcapamba, Castilla Cruz, San Juan Loma, El Cisne, San Jose de la Playa, Primero de Enero, Los Geranios, Corazón de Jesús, Emilio Sarmiento, La Pradera).

En la [figura 72](#) se puede apreciar que las zonas de Chilcapamba y La Pradera presentan una marcada concentración de comercios y servicios, lo cual se refleja en los costos más altos del suelo. Según información proporcionada por la página web de Plusvalía, el grupo de investigación Territorium y las indagaciones con los moradores del sector, los precios de los terrenos en estas zonas varían aproximadamente entre \$100 a \$200 el m<sup>2</sup>. Estas centralidades de usos de suelo generan una mayor demanda y atractivo para los compradores y desarrolladores, lo que se traduce en precios más elevados.

Por otro lado, en las zonas de San José de la Playa, Los Geranios y Corazón de Jesús se observa una centralidad más baja en términos de comercios y servicios, y esto se refleja en los costos más económicos de los lotes en dichas áreas. De acuerdo a la información proporcionada por la página web de Plusvalía, los precios de los terrenos en esta zona varían aproximadamente entre \$35 a \$90 el m<sup>2</sup>. La menor presencia de usos de suelo en esta zona puede influir en una demanda más limitada y en una menor competitividad, lo cual se refleja en precios más asequibles para los terrenos.

En sectores como Castilla Cruz y San Juan Loma, se observa que el valor del suelo se encuentra en un término medio en comparación con los sectores mencionados anteriormente. En el análisis de estos sectores, se destaca la presencia de centralidades comerciales y servicios que tienen una relevancia significativa. Según la información proporcionada por la página web de Plusvalía, los costos de los terrenos en estos sectores oscilan entre \$65 y \$100 el m<sup>2</sup>. La presencia de centralidades de usos de suelo en estos sectores contribuye a aumentar el atractivo y la demanda de los terrenos.

Estas inferencias sugieren una correlación entre la concentración de usos y los precios del suelo en el área de estudio. Las zonas con una mayor oferta de comercios y servicios tienden a tener una mayor demanda y, por lo tanto, precios más altos, mientras que las áreas con una menor presencia de usos de suelo pueden mostrar precios más económicos debido a una menor demanda.



La diversidad en los costos de suelo en la área de estudio está en parte relacionada con los siguientes factores propiciados por las centralidades de comercios y servicios identificadas en el territorio:

1. Mayor demanda: La presencia de una variedad de comercios y servicios especialmente en el área de Chilcapamba y La Pradera crea un ambiente atractivo y conveniente para la comunidad. Esto aumenta la demanda de viviendas y espacios comerciales, ya que las personas buscan estar cerca de las comodidades y facilidades que ofrece. Como resultado, la mayor demanda de suelo en esa zona lleva a un aumento de precio.
2. Escasez de suelo disponible: La concentración de usos de suelo que forman las centralidades limitan la disponibilidad de suelo, esto se evidencia en las zonas que dan hacia la vía principal. A medida que más negocios y servicios se establecen, el espacio disponible para nuevos desarrollos se vuelve escaso. Esta necesidad de suelo en las zonas más buscadas contribuye a un aumento de precio, ya que la oferta se vuelve limitada en relación con la demanda.
3. Valor agregado por la ubicación: Las centralidades de usos de suelo están ubicadas en áreas estratégicas, con el centro del área de estudio y cerca de la vía más relevante de la zona. Esta ubicación privilegiada añade valor al suelo, ya que ofrece ventajas en términos de accesibilidad, visibilidad y conveniencia. La combinación de una ubicación favorable y una concentración de actividades comerciales resulta en un aumento del precio del suelo.

Es importante tener en cuenta que esta relación entre la concentración de usos de suelo y los precios del suelo puede variar según otros factores, como la ubicación, la accesibilidad, la infraestructura y las características específicas del mercado inmobiliario local. Por lo tanto, es fundamental realizar un análisis más detallado y considerar múltiples variables para comprender completamente las dinámicas de precios del suelo en el territorio en cuestión.

### **3.5.2 Comparación de los precios de suelo con el cruce de todas las centralidades del área de estudio**

En la figura 73, se lleva a cabo un análisis que implica la superposición de centralidades tanto de comercios como de servicios en los tres distintos niveles. Este proceso nos permite identificar las centralidades generales, es decir, aquellas que convergen en una misma unidad de análisis. Este análisis se respalda en la información proporcionada en la tabla 55, la cual identifica los frentes y manzanas que albergan los tres tipos de usos: comercios, servicios generales y servicios personales. Esto nos ha permitido identificar con precisión la existencia de cuatro centros generales a nivel de frentes y cinco centros generales a nivel de manzanas en el área de estudio.

En lo que respecta a los frentes de manzana, se identificaron dos centros generales en la parte norte y otros dos en la parte central del área de estudio. Al correlacionar esta distribución con los precios del suelo, se ha constatado que en la parte central coinciden con áreas de costos elevados, lo que sugiere que estos centros ejercen una influencia significativa en la fijación de precios en esta zona. Esta coincidencia entre la concentración de actividades y los precios más altos de suelo indica una relación directa entre la actividad económica y la valoración del terreno en esta área. En contraste, en la parte norte del área de estudio, se observa una variabilidad más amplia en los precios del suelo, que oscilan entre costos altos y medios. Esta variación se debe a diversos factores, como la competencia entre comercios y servicios, la disponibilidad de espacios comerciales y la demanda fluctuante en esta zona. La coexistencia de costos de suelo tanto altos como medios en esta área delimita una dinámica económica diversa y puede reflejar una mayor flexibilidad en la fijación de precios.

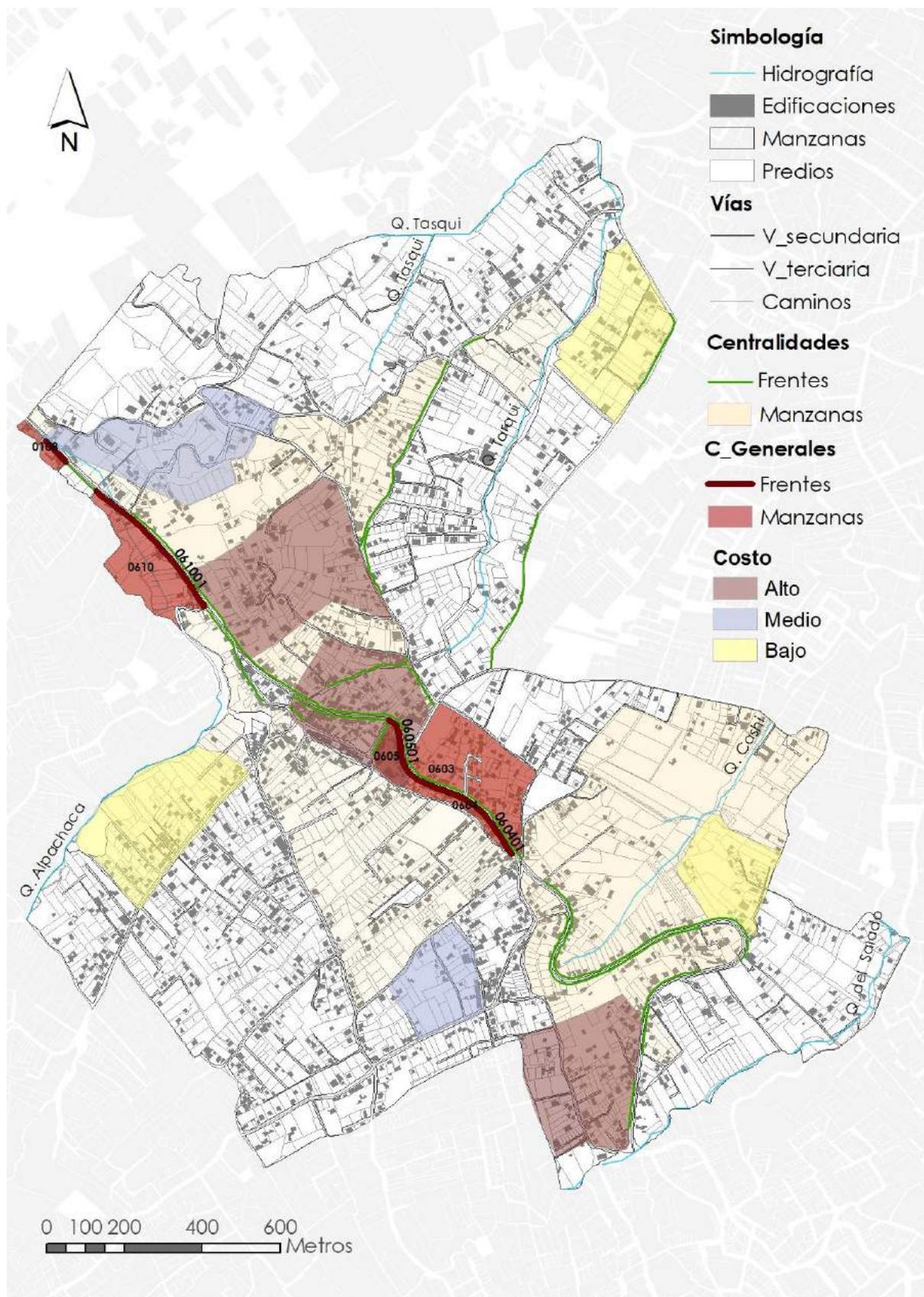
En relación a las manzanas, se identificaron la presencia de tres centros generales en la parte central del área de estudio, y dos centros generales en la parte norte. Al analizar los costos del suelo en estas áreas, se observa un patrón similar al que se encontró en los frentes. En concreto, los precios de la parte central son consistentemente más elevados. Esta coincidencia refuerza las conclusiones de nuestros análisis previos y subraya la importancia de estos centros en la configuración de los precios del suelo en el área.

Tabla 55: Concentración general de centralidades

<b>Frente</b>	<b>Comercio</b>	<b>Servicio Generales</b>	<b>Servicios afines a la vivienda</b>
010801	Alta	Alta	Baja
060401	Media	Media	Baja
060501	Media	Alta	Baja
061001	Media	Alta	Alta
<b>Manzana</b>	<b>Comercio</b>	<b>Servicio Generales</b>	<b>Servicios afines a la vivienda</b>
0108	Baja	Baja	Baja
0603	Baja	Baja	Baja
0604	Baja	Baja	Baja
0605	Baja	Media	Baja
0610	Baja	Media	Alta

Fuente y elaboración: Propia

Figura 73: Centralidades y costo del suelo



Fuente: GAD Parroquial El Valle, 2020

Elaboración: Propia



# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

---

## Conclusiones

En relación a lo descrito en el trabajo de titulación sobre "La generación de centralidades comerciales y de servicios en el periurbano de Cuenca. Caso de estudio Parroquia El Valle" se concluye que:

Para realizar un análisis de los comercios y servicios que se emplazan en el área periurbana de El Valle, hay que tener clara varias definiciones, empezando por lo que sucede con el crecimiento urbano que es un proceso dinámico que altera continuamente las funciones y la estructura de la ciudad. Se pueden identificar diferentes formas de crecimiento, como el residencial, de equipamiento, de servicios, de parques y espacios públicos. Cada uno de estos tienen características únicas y hace una contribución diferente al desarrollo urbano.

Además se han podido distinguir dos tipos de crecimientos el continuo que es un modelo lineal o polarizado, cuyo objetivo es consolidar el núcleo urbano y producir ventajas como un acceso más cercano a los diferentes servicios, una mayor eficiencia en el transporte público y una mejor utilización de la infraestructura. Por el contrario, el crecimiento discontinuo aparece como una estructura más global del suelo, con divisiones entre las partes existentes de la ciudad y sus extensiones. Aunque este modelo favorece la descentralización, puede resultar en un mayor uso de vehículos y costos más altos para las instalaciones públicas. Es importante tener en cuenta que hay casos de crecimiento discontinuo dentro de crecimientos continuos y viceversa.

Como base de esta investigación es fundamental diferenciar el suelo urbano, rural y periurbano. Entiendo que la zona periurbana es un área de transición entre lo urbano y lo rural, donde se realizan diversas actividades y existe una diversidad de usos de suelo. Se caracteriza por tener una ocupación del territorio en constante cambio, explotaciones agrícolas de pequeño tamaño, producción agrícola intensiva, densidad de la población moderada o baja, dotación incompleta de servicios y equipamientos públicos.

En lo que concierne a los usos de suelo es importante entender que se clasifican según las actividades humanas que se realizan en el territorio bajo criterios como condiciones del lugar, el comportamiento de la población, tamaño de los terrenos, normativa, y economía. Siendo estos; los usos de comercio o intercambio, servicios generales, servicios personales y afines a la vivienda, producción artesanal, producción industrial, equipamiento comunal, gestión y administración y usos especiales.

En cuanto al término de centralidad es necesario comprender diferentes particularidades que la engloban, empezando por su definición, sus características y su clasificación que contribuyen en reconocer que no solo se manifiesta en grandes instalaciones a escala metropolitana o regional, sino también, en pequeños o medianos establecimientos en un área urbana, siendo estos comercios formales, semiformales e informales que tienen la capacidad de atraer a la población y que a su vez influyen en la estructura urbana.

A raíz de lo expuesto, se estudia los sucesos ocurridos en la ciudad de Cuenca, ya que ha experimentado un crecimiento físico y demográfico notable a lo largo de las décadas y su expansión hacia la zona periurbana ha sido evidente, ocupando suelos periféricos y conurbano con cabeceras parroquiales cercanas. El crecimiento demográfico especialmente en parroquias como Sinincay, Ricaurte, Baños y El Valle han sido significativos, lo que ha llevado a la ciudad a desarrollar planes de ordenamiento territorial para regular su crecimiento y asegurar el acceso a servicios básicos.

Al ser El Valle una de las parroquias con mayores cambios, se utiliza como objeto de estudio, específicamente la zona que se encuentra entre esta parte rural y la zona urbana. La situación actual de esta área muestra un crecimiento acelerado que ha llevado a la sustitución de tierras agrícolas por construcciones de viviendas. Además, se ha observado un aumento en las actividades comerciales y de servicios, especialmente a lo largo de la vía principal que conecta la zona urbana y la zona rural. Esta periferia se encuentra en constante transformación y es atractiva para nuevos proyectos.

El área periurbana de la parroquia El Valle, es extensa por lo que fue necesario definir un área específica para lo que se identificaron tres unidades espaciales de las cuales se seleccionó la de mayor consolidación. Posteriormente fue necesario definir unidades de análisis. Este análisis muestra como resultados que una manzana puede estar conformada por varios frentes con centralidades de concentración bajo o frentes que debido a la cantidad de usos no se consideran con centralidad, sin embargo estos al sumarse a nivel de toda manzana si se convierten en una centralidad. Es decir pueden variar los frentes con centralidades de un tipo de uso de concentración baja, media o no existir centralidad y la manzana tener una centralidad de concentración alta. Además, se identificó que un mismo frente o manzana puede tener centralidades de los diferentes usos y con diferentes niveles de concentración.

Identificamos que el uso comercial sobresale en todos los valores calculados, siendo el de mayor número de centralidades en el área de estudio, en donde predominan las tiendas de abarrotes, seguido de los servicios generales, que en la mayoría de centralidades se encontraban usos dedicados a los servicios industriales y alimenticios y finalmente en los servicios personales y afines a la vivienda la cantidad de centralidades fue menor y en un 90% el uso presente eran los salones de belleza. Una particularidad que poseen en común las tres categorías es que, en su mayoría estas centralidades están localizadas en la vía más importante del área de estudio.

A partir de las centralidades identificadas en cada frente y manzana del área de estudio, se determinó en que se especializa cada uno. Con el número de establecimientos de cada uso, comercio o servicio, en cada frente o manzana con centralidad se realizó una comparación de porcentaje entre los usos. Con el que se observó en qué se especializan las unidades de análisis. Este cálculo dió como resultado que el mayor número de frentes y manzanas se especializan en comercio, un porcentaje menor se especializan en servicios generales y no existe ninguna zona que se especialice en servicios generales. Por lo tanto el área de estudio se encuentra especializada en comercio.

Como parte del proceso se realizó una identificación de las lógicas de asentamientos de los usos de suelo, en donde se consideró aspectos como la dimensión social y la infraestructura vial. En la dimensión social se analizaron aspectos como la accesibilidad, la densidad poblacional y la interacción social. En la dimensión de infraestructura vial, se investigó la conexión entre el uso del suelo y la red vial actual, incluyendo vías principales y secundarias.

Por otro lado, tanto los comercios como los servicios desempeñan un papel fundamental en la funcionalidad y desarrollo del territorio periurbano de la parroquia El Valle. La presencia de una amplia gama de comercios y servicios ha generado impactos significativos en el ámbito económico, social y urbano.

En cuanto a los comercios, su ubicación estratégica ha impulsado la mejora de los servicios públicos y la infraestructura vial en la zona. Además, generan empleo, estimulan la actividad económica y contribuyen a la creación de comunidades prósperas y vibrantes. Los diferentes tipos de negocios no solo se definen por su ubicación, sino por ser el resultado de la interacción entre la actividad comercial y las necesidades y demandas de la sociedad.

En cuanto a los servicios, su presencia crea un ambiente urbano vibrante y dinámico, fomentando la interacción social y promoviendo la diversidad. Generan empleo y contribuyen al crecimiento económico local, aumentando la circulación monetaria y atrayendo inversiones. Además, proporcionan ahorro de tiempo y dinero a los residentes locales al evitar desplazamientos a grandes ciudades. En las zonas en proceso de consolidación, los comercios y servicios contribuyen a mejorar la imagen y atractivo de la zona.

Finalmente la presencia de centralidades de usos de suelo en el área de estudio tiene implicaciones en la variación de precios del suelo. Las zonas con una mayor concentración de comercios y servicios (Chilcapamba, La Pradera) tienden a tener precios más altos, debido a una mayor demanda

y atractivo para los compradores y desarrolladores. Por otro lado, las áreas con una menor presencia de usos de suelo (San José de la Playa, Los Geranios y Corazón de Jesús) suelen tener precios más económicos, debido a una demanda más limitada. Factores como la mayor demanda, la escasez de suelo disponible y el valor agregado por la ubicación contribuyen a esta relación entre los usos de suelo y los precios del suelo. Sin embargo, es importante considerar otros factores y realizar un análisis más detallado para comprender completamente las dinámicas de precios del suelo en el territorio.

## Recomendaciones

A partir del análisis realizado sobre las centralidades de comercios y servicios en el área periurbana de El Valle, se proponen las siguientes recomendaciones:

1. Contar con una planificación urbana integral que tome en consideración la distribución y concentración de los usos de suelo. Se deben establecer políticas y regulaciones que fomenten un desarrollo equilibrado y sostenible, evitando la sobre concentración o dispersión descontrolada de las actividades comerciales y de servicios.
2. Invertir en infraestructuras y sistemas de conectividad que faciliten el acceso a las centralidades desde diferentes áreas del periurbano. Mejorar las vías de acceso contribuirá a una distribución más equitativa de los beneficios de las centralidades y a reducir la dependencia del transporte privado.
3. Implementar un sistema de monitoreo y evaluación constante de las centralidades es crucial para medir su impacto a lo largo del tiempo. Estos datos permitirán realizar ajustes y mejoras en la planificación y gestión de las centralidades, asegurando su relevancia y beneficio continuo para la comunidad.
4. Actualizar periódicamente los estudios sobre las centralidades y la dinámica urbana para reflejar los cambios en la zona periurbana. La evolución del territorio y las necesidades de la comunidad pueden variar con el tiempo, por lo que es fundamental contar con información actualizada para una toma de decisiones efectiva.

## Referencias

- Abramo, P. (2001). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario. *Boletín CF+S*, (29/30). Recuperado a partir de <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/apabr.html>. Río de JaneiroBrasil
- Albarracín, G. (2017). Urban form and ecological footprint: Urban form and ecological footprint: A morphological analysis for harnessing solar energy in the suburbs of Cuenca, Ecuador. *Energy Procedia*, 115, 332–343. <https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.05.030>
- Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca. Cuenca, Ecuador: Ilustre Municipalidad de Cuenca.
- Anguisaca, V. & Salazar, R. (2022, 10 marzo). El crecimiento de Cuenca y la ocupación de los sectores periféricos en la última década: caso de estudio El Valle [Tesis de grado]. Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/38520>
- Añó, C., Sánchez, J., & Valera, A. (2007, septiembre). Crecimiento urbano (1956-1998) en el entorno metropolitano de Alacant-Elx (Comunidad Valenciana). *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 44, 169. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2519130>
- Barsky, A. (2005). El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. IX, núm. 194 (36). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-36.htm>
- Beuf, A. (2012, mayo). CONCEPCIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS Y PLANEACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO EN LA BOGOTÁ DE SIGLO XX. Instituto Francés de Estudios Andinos. <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2012/actas/07-A-Beuf.pdf>
- Beltráo, M. y Goes, E. (2015). Grandes grupos económicos, consumo y redefinición de centralidades urbanas en ciudades medias. Universidad de Lleida. En: BELLET, C., MELAZZO, E., BELTRÃO, M. y LLOPP, J. (Eds.) *Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias*
- Birche, M. & Jensen, K. (2019). Nuevas centralidades urbanas en la Periferia platense. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. <https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fcdsa.academica.org%2F000-023%2F150.pdf&psig=AOvVaw3sb6-nEmAzUP67xJx-F8g&ust=1670429168137000&source=images&cd=vf&ved=2ahUKFwiFquTar-X7AhXsbTABH7HnAlGQjhx6BAgAEAs>
- Borsdorf, A. (2003a). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Revista Eure*, 86, 37–49. [http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608602%](http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608602%2F)
- Botero Escobar, M. F. (2021). La territorialidad, la memoria y territorio desde el proceso de patrimonialización del centro histórico de Manizales: La contradicción entre lo cotidiano y lo institucional. *Devenir*, 8(16). <https://doi.org/10.21754/devenir.v8i16.1056>
- Cabrera Rosales, M. A., & Plaza León, M. J. (2016). Variables que inciden en la generación de asentamientos irregulares en el área periurbana de Cuenca: Caso de estudio Parroquias Rurales El Valle y Paccha [Tesis de pregrado]. Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/25780>

- Carrión, F. (2008). "Policentralidad: esencia de la ciudad plural"– Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, pp. 7-9 © OLACCHI • Ecuador.. ISSN: 1390 - 4361.
- Carrión Cueva, M. A. (2019). Análisis de la dinámica de crecimiento urbano en la cabecera parroquial de Conocoto. En el período de estudio 2001 a 2010 y escenario tendencial al 2030 [Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/16980>
- Contreras, C., Gómez Orea, D., Jessop, B., Roth, A., & Swyngedouw, E. (2018). ANÁLISIS HISTÓRICO COMPARADO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE CUENCA [Diapositivas]. <http://sndu.org/wp-content/uploads/2018/11/Presentaci%C3%B3n-An%C3%A1lisis-Hist%C3%B3rico-Comparado-de-la-Pol%C3%ADticas-P%C3%BAblicas-de-Cuenca.pdf>
- Colledge, R. (1960). Sydney's metropolitan fringe: a study in urban-rural relations. Australian Geographer. Vol. 7, nº 6, p. 243-255.
- Cordero, F. (2014). IX Simposio de Desarrollo Urbano y Planificación. Territorial.Cuenca-Ecuador
- Cuenin, F. & Silva, M. (2010, 28 julio). identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas: el caso de quito. Issuu. [https://issuu.com/idb\\_publications/docs/technicalnotes\\_es\\_12038](https://issuu.com/idb_publications/docs/technicalnotes_es_12038)
- Criado Nicolás, M., Martínez-Graña, A., & Santos-Francés, F. (2020, 26 junio). Evaluación de la sostenibilidad de la expansión urbana de Salamanca (1956-2018) a través del análisis multitemporal de cambios de uso del suelo y análisis multicriterio. Cuaternario y geomorfología. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CUGEO/article/view/78448>
- Chuquiguanga, C., & Salázar, X. (2009). Hacia un modelo de ordenación territorial del área de influencia inmediata de la ciudad de Cuenca. Universidad de Cuenca.
- D'ercole, R. & Metzger, P. (2002). Los lugares esenciales del distrito metropolitano de Quito. <https://hal.science/hal-01154841/file/D'Ercole+Metzger+2002+-+Los+lugares+esenciales+del+Distrito+Metropolitano+de+Quito.compressed.pdf>
- Donoso, M. E. (2016, 7 noviembre). Análisis crítico de la planificación urbana de la Ciudad de Cuenca. Maskana. <https://publicaciones.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/maskana/article/view/920>
- Ecuador, Asamblea Constituyente (2010). Código Orgánico de Ordenamiento territorial, Descentralización y Autonomía "COOTAD". Quito.
- Espinosa Noboa, J. (2020, 25 noviembre). EL POLICENTRISMO COMO MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y ECONÓMICO PARA LA CIUDAD DE LOJA – ECUADOR. Revista GEOESPACIAL. <https://journal.espe.edu.ec/ojs/index.php/revista-geoespacial/article/viewFile/1719/1416#:~:text=Desde%20el%20punto%20de%20vista,y%20equitativo%20para%20una%20ciudad.>
- Espinosa Seguí, A. (2007). El comercio como herramienta estructuradora del territorio: el caso de las ciudades alicantinas. <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/11453>
- Flores, G. (2013, 11 noviembre). La ordenación de la red vial del cantón Cuenca [Tesis magistral]. Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/420>
- García Catalá, R. (2010). Crecimiento urbano y el modelo de ciudad. ACE: Architecture, City and Environment, 12, 159–167. <https://doi.org/10.5821/ace.v4i12.2490>

- García Q., R., Miyashiro T., J., Santa Cruz, P., Rubio B., D., & Marcés, R. (2015). Desarrollo o crecimiento urbano en Lima: el caso de los distritos del Sur. *Perú Hoy*, 223–247. [http://www.desco.org.pe/recursos/site/files/CONTENIDO/28/10\\_GarcíaR\\_PH\\_dic\\_15.pdf](http://www.desco.org.pe/recursos/site/files/CONTENIDO/28/10_GarcíaR_PH_dic_15.pdf)
- Gobierno Autónomo Descentralizado El Valle (2015). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia El Valle. Cuenca: Ilustre Municipalidad de Cuenca. <http://181.112.151.230:8081/issues/631>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de El Valle. (2020). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de la parroquia El Valle (p. 334). [https://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL\\_SNI/data\\_sigad\\_plus/sigadplusdiagnostico/0160026660001\\_Asentamientos%20humanos\\_17-05-2015\\_23-17-31.pdf](https://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdiagnostico/0160026660001_Asentamientos%20humanos_17-05-2015_23-17-31.pdf)
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. (2015). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (p. 729)
- Guayara, A. G., Pinos, G. A., & Zhunio, M. P. (2015). Análisis de los factores que inciden en la generación de asentamientos humanos en las micro-cuencas Tarqui y Yanuncay comprendidas dentro del área de influencia inmediata del sur de Cuenca [Tesis de pregrado]. Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/23243>
- Hernández, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, Vol. XXI, nº 1.160. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1160.pdf>
- Hermida, C. (2018, julio). *La ciudad no se mueve sola*. Universidad del Azuay. <https://publicaciones.uazuay.edu.ec/index.php/cevuazuay/catalog/view/23/19/1155>
- Hoyt, H. (2005). Hoyt, H. 1939: The structure and growth of residential neighborhoods in American cities. Washington, DC: Federal Housing Administration. *Progress in Human Geography*, 29(3), 321–325. <https://doi.org/10.1191/0309132505ph552xx>
- Humacata, L. (2019). Análisis espacial de los cambios de usos del suelo. Aplicación con Sistemas de Información Geográfica. *Revista Cartográfica* 98, 0080-2085. <https://www.scielo.org.mx/pdf/rca/n98/2663-3981-rca-98-239.pdf>
- Ilustre Municipalidad de Cuenca, (2014).
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INEC]. (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>
- Jaime Arias, K. (2016). El espacio público en la centralidad: su significado en el crecimiento de la Ciudad. Universidad Nacional de Ingeniería. [https://issuu.com/kellyjaimearias/docs/centralidad\\_y\\_espacio\\_publico\\_jaime\\_arias\\_investig](https://issuu.com/kellyjaimearias/docs/centralidad_y_espacio_publico_jaime_arias_investig)
- Jaramillo Medina, C. (1996). Cuenca del siglo XXI : Fundamentos para un desarrollo alternativo de la ciudad de los cuatro ríos. Ilustre Municipalidad de Cuenca. [https://biblioteca.cuenca.gob.ec/opac\\_css/index.php?lvl=notice\\_display&id=2759](https://biblioteca.cuenca.gob.ec/opac_css/index.php?lvl=notice_display&id=2759)
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo., LOOTUGS Suplemento del Registro Oficial 790, 5-VII-2016 31 (2016).
- Mejía Juárez, V. (2014, julio). *El Proceso de Urbanización en Cuenca, Ecuador*. Universidad Politécnica de Cataluña.

[https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/24104/MEJ%C3%8DA\\_VER%C3%93NICA\\_TESIS.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/24104/MEJ%C3%8DA_VER%C3%93NICA_TESIS.pdf)

Larota, A. & Lovon, D. (2020, 20 junio). Nueva centralidad en interfase urbano-rural (I-UR) Caso: sector Umapalca, zona sur de Arequipa Metropolitana. redalyc. <https://www.redalyc.org/journal/1251/125166907005/html/>

Licnerski, J. (2006). Las grandes intervenciones urbanas como espacio de centralidad. Universidad Politécnica de Valencia. <https://docplayer.es/7066865-Las-grandes-intervenciones-urbanas-como-espacio-de-centralidad-joao-ricardo-licnerski-arquitecto-urbanista-universidad-politecnica-de-valencia.html>

Obregón, S. (2008). Impactos sociales y económicos de las infraestructuras de transporte viario: estudio comparativo de dos ejes, el "Eix Transversal de Catalunya" y la carretera MEX120 en México [Tesis doctoral]. Universidad Politécnica de Cataluña. <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/6628/01Saob01de01.pdf>

Orellana, C. (2022) . Escribiendo sobre El Valle. Revista Cuenca Ilustre-Ecuador. <https://n9.cl/7wwwvo>

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2016)

Ortiz, P. (2019). Análisis de patrones morfológicos de urbanización en la gradiente urbano-rural Cuenca: el rol de las cabeceras parroquiales en la conformación del territorio. In Recomendaciones de políticas urbanas para el uso y la gestión del suelo en Cuenca. Universidad de Liège, Bélgica. [https://www.researchgate.net/profile/Paola-Ortiz-8/publication/343682131\\_Proceso\\_de\\_urbanizacion\\_en\\_Cuenca/links/5f388bd4299bf13404c852e2/Proceso-de-urbanizacion-en-Cuenca.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Paola-Ortiz-8/publication/343682131_Proceso_de_urbanizacion_en_Cuenca/links/5f388bd4299bf13404c852e2/Proceso-de-urbanizacion-en-Cuenca.pdf)

Ortiz, P., Pinto, V., Aguirre, M., Peláez, V., Paz, D., & Enríquez, D. (2019). *Recomendaciones de políticas urbanas para el uso y la gestión del suelo en Cuenca*. FlacsoAndes. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/150822-opac>

Pauta, F. (s.f.). Asignación de usos de suelo urbanos. Documento docente, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca, Cuenca

Pauta Calle, F., Salazar Gaumán, X., González Llanos, M., & Chuquiguanga Auquilla, C. (2022) Valorización de la propiedad privada sobre el suelo y sus correlaciones con la estructura espacial de los usos de suelo [Presentación de conferencia]. XVII Seminario Internacional de RII, XII Encuentro RIPPET y VII Taller RIER, Toluca, México.

Pinedo, J., Ochoa, C. (2019). Nuevas centralidades urbanas: definición, tipologías y consolidación. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 13 (39): 105-128, 2019. DOI: <https://doi.org/10.5821/ace.13.39.5420>

Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades*, 28(January 1995), 1–12. [http://www.urbanismobragos.com.ar/tp/intervencion/2015/PIREZ\\_ActoresSocialesYGestióndelaCiudad.pdf](http://www.urbanismobragos.com.ar/tp/intervencion/2015/PIREZ_ActoresSocialesYGestióndelaCiudad.pdf)

Plusvalía. (s.f.). Terrenos en venta en el Valle. <https://www.plusvalia.com/terrenos-en-venta-en-el-valle.html>

Rodríguez, J., González, D., Martínez, J., & Páez, K. (2011, 12 agosto). POBLACIÓN, TERRITORIO Y DESARROLLO SOSTENIBLE. CEPAL. [https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/pyt\\_celade.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/pyt_celade.pdf)

- Saldarriaga, C. (2010). LOS VALORES URBANOS DE LAS NUEVAS CENTRALIDADES: ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA BARCELONESA. Universidad Politécnica de Cataluña. [https://cpsv.upc.edu/ca/shared/tesis/tm10presentacio\\_saldarriaga.pdf](https://cpsv.upc.edu/ca/shared/tesis/tm10presentacio_saldarriaga.pdf)
- Sanabria Artunduaga, T., & Ramírez Ríos, J. (2017, abril). Ciudad compacta vs. ciudad difusa: Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial. Cuaderno urbano. Scielo. <http://www.scielo.org.ar/pdf/cuba/v22n22/v22n22a02.pdf>
- Santos Preciado, J. M. (2000, 21 diciembre). Las periferias urbanas y la organización de la ciudad: el caso de Madrid. Ciudad y Territorio Estudios Territoriales. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/74960>
- Serrano, C., & Durán, G. (2020). *Geografía de la fragmentación en el periurbano de Quito: un análisis de las nuevas centralidades Cumbayá-Tumbaco y San Antonio de Pichincha*. EURE (Santiago) vol.46 no.137 Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000100247>
- Terraza, H., Beltrán, M. I., & Orbea, V. (2014). Ciudad sostenible / plan de acción (H. Terraza (ed.)). Gráficas Hernández, Cuenca – Ecuador. <http://propone.net/cccv.ec/docs/cuenca-cuidad-sostenible.pdf>
- Terrazas, O. (2004). La centralidad metropolitana en la ciudad de México. Universidad Autónoma de México.
- Universidad de Cuenca. (2016). *El Valle. Mi pueblo es como un mapa de cielo*. Cuenca: Creative Commos
- Valenzuela Rubio, M. (1986). Los espacios periurbanos. En IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Actas, discursos, ponencias y mesas redondas(pp. 81-123). Murcia,España: Asociación de Geógrafos Españoles-Sección de Geografía, Universidad de Murcia.



<b>Nombre Uso</b>
<b>Comercio cotidiano</b>
Boticas o farmacias
Venta de frutas y verduras
Carnicerías
Tienda de abarrotes
Minimarket
Papelerías
Bazares
<b>Comercio ocasional</b>
Tienda de ropa
Tienda de calzado
Tienda de celulares
Tienda de bebidas (licorería)
Venta de equipos de informática
Venta de muebles
Venta de plantas
<b>Comercio de vehículos maquinaria agrícola y para la construcción</b>
Venta y alquiler de vehículos y maquinaria
<b>Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios</b>
Tienda de motos
Tienda de repuestos y accesorios de autos
<b>Comercio de materiales de construcción</b>
Ferreterías y vidrierías
Venta de granito
Venta de madera
<b>Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal</b>
Almacén agropecuario
Farmacia de animales
Agroveterinaria
<b>Comercio de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor</b>
Distribuidora de gas

**Tabla 51:** Usos de suelo comerciales registrados en el área de estudio

**Fuente y elaboración:** Propia

Nombre Uso
<b>Servicios financieros</b>
Cooperativa
<b>Servicios industriales</b>
Lavadora de autos
A serraderos de madera
Lavandería de ropa
Estaciones de servicio automotriz, vulcanizadora
Mecánica automotriz
Mecánica en general
Latonería y pintura
Taller de metal
<b>Servicios de transporte y comunicaciones</b>
Servicio de postales y teléfono público
Cibercafé/servicio de internet
Agencia de viajes y mudanzas
Garajes y estacionamientos
<b>Servicios de alimentación</b>
Restaurantes
Picanterías
Comida rápida
Heladerías
<b>Servicios profesionales</b>
Consultorio odontológico
Estudio de arquitectura
Consultorio médico
Fisioterapia y rehabilitación
Oficina de psicología
Asesoría financiera
Organización de eventos y decoraciones

Tabla 52.: Usos de suelo de servicios generales registrados en el área de estudio

Fuente y elaboración: Propia

Nombre Uso
<b>Servicios de reparación y procesamiento</b>
Reparación de electrodoméstico y equipos
Electricistas, relojeros, plomeros
<b>Servicios personales</b>
Salones de belleza, barberías, peluquerías

Tabla 53: Usos de suelo de servicios personales y afines a la vivienda registrados en el área de estudio

Fuente y elaboración: Propia

Frente	Com	Serv Gen	Serv Viv	I Diversidad	
				Índice	Rangos
010221		1		1	Bajo
010312		1		1	Bajo
010401		2	1	2	Medio
010402	3			1	Bajo
010407	2	2		2	Medio
010503	1			1	Bajo
010504	2			1	Bajo
010601	1	2		2	Medio
010605	2	1		2	Medio
010614		1		1	Bajo
010701	3	2		2	Medio
010801	7	7	2	3	Alto
020103	2		1	2	Medio
020201	1			1	Bajo
020205	4			1	Bajo
020217	1	1		2	Medio
020315	1			1	Bajo
020320		1		1	Bajo
020501	3			1	Bajo
020603	1			1	Bajo
020605		1		1	Bajo
020606		1		1	Bajo
020702	2		1	2	Medio
020703	1			1	Bajo
020801			1	1	Bajo
020810		1		1	Bajo
020811		2		2	Medio
020901		1		1	Bajo
020903	1	3		2	Medio
021009	1	3		2	Medio
021101	1			1	Bajo
021119		1		1	Bajo
030101	2	1		2	Medio
030102		1		1	Bajo
030111		1		1	Bajo
030135	1	5	1	3	Alto
030136	4	1		2	Medio
030201	3			1	Bajo
030304	1			1	Bajo
030604	1	2	1	3	Alto
030615		1		1	Bajo
030701	2	4		2	Medio
040101	1			1	Bajo
040108	4	6		2	Medio
040116	1	1		2	Medio
040118		1		1	Bajo
040119	3	2		2	Medio
040122	2			1	Bajo
040123	3	1		2	Medio
040148	2			1	Bajo
040504	1			1	Bajo
040701	2	1		2	Medio
040801	1			1	Bajo
041005		1		1	Bajo

Frente	Com	Serv Gen	Serv Viv	I Diversidad	
				Índice	Rangos
041009	2	1		2	Medio
041101	1			1	Bajo
041406	2	2		2	Medio
041501	1	1		2	Medio
050102	5	1	1	3	Alto
050105	2	2		2	Medio
050206	2			1	Bajo
050313	1			1	Bajo
050326		1		1	Bajo
050328	1			1	Bajo
050341	2	2		2	Medio
050342	2			1	Bajo
050343	1			1	Bajo
050502	2	1		2	Medio
050603	1			1	Bajo
050604		1		1	Bajo
050701			1	1	Bajo
050703		1		1	Bajo
050704	1	1		2	Medio
050806	2	1		2	Medio
050825	1	2		2	Medio
050925	1	2		2	Medio
051005			1	1	Bajo
051106	2			1	Bajo
051112		1		1	Bajo
051114		1		1	Bajo
051118	2			1	Bajo
060101	9	9		2	Medio
060106	4	2		2	Medio
060107	1			1	Bajo
060121		2		1	Bajo
060126	2	1		2	Medio
060134		1		1	Bajo
060136		1		1	Bajo
060201	10	6		2	Medio
060203	4			1	Bajo
060204	1	1		2	Medio
060301	3	1	1	3	Alto
060311	2	2	2	3	Alto
060317		1		1	Bajo
060401	4	5	2	3	Alto
060501	4	6	2	3	Alto
060504	1	3		2	Medio
060601			1	1	Bajo
060701	4	4		2	Medio
060702	1			1	Bajo
060703	2	2		2	Medio
060801	2	1	2	3	Alto
060803	5	1		2	Medio
060901	1	2	1	3	Alto
060903	1			1	Bajo
061001	4	9	4	3	Alto
061002	2		1	2	Medio
061004		1		1	Bajo

Tabla 54: Conteo absoluto de usos por frentes

Fuente y elaboración: Propia

Manzana	Com	Serv Gen	Serv Viv	I Diversidad	
				Índice	Rangos
0102		1		1	Bajo
0103		1		1	Bajo
0104	5	4	1	3	Alto
0105	3			1	Bajo
0106	3	4		2	Medio
0107	3	2		2	Medio
0108	7	7	2	3	Alto
0201	2		1	2	Medio
0202	6	1		2	Medio
0203	1	1		2	Medio
0205	3			1	Bajo
0206	1	2		2	Medio
0207	3		1	2	Medio
0208		3	1	2	Medio
0209	1	4		2	Medio
0210	1	3		2	Medio
0211	1	1		2	Medio
0301	7	9	1	3	Alto
0302	3			1	Bajo
0303	1			1	Bajo
0306	1	3	1	3	Alto
0307	2	4		2	Medio
0401	16	11		2	Medio
0405	1			1	Bajo
0407	2	1		2	Medio

Manzana	Com	Serv Gen	Serv Viv	I Diversidad	
				Índice	Rangos
0408	1			1	Bajo
0410	2	2		2	Medio
0411	1			1	Bajo
0414	2	2		2	Medio
0415	1	1		2	Medio
0501	7	3	1	3	Alto
0502	2			1	Bajo
0503	7	3		2	Medio
0505	2	1		2	Medio
0506	1	1		2	Medio
0507	1	2	1	3	Alto
0508	3	3		2	Medio
0509	1	2		2	Medio
0510			1	1	Bajo
0511	4	2		2	Medio
0601	16	16		2	Medio
0602	15	7		2	Medio
0603	5	4	3	3	Alto
0604	4	5	2	3	Alto
0605	5	9	2	3	Alto
0606			1	1	Bajo
0607	7	6		2	Medio
0608	7	2	2	3	Alto
0609	2	2	1	3	Alto
0610	6	10	5	3	Alto

**Tabla 55:** Conteo absoluto de usos por manzanas  
**Fuente y elaboración:** Propia

Mzn	Com	SG	SV	Usos	Índice de especialización				Usos de especialización	
				Total de usos	Índice Com	Índice Ser_Gen	Índice Ser_Viv	% Mayor		
0104	5	4	1	10	50,00	40,00	10,00	50,00	Com	
0106	3	4		7	42,86	57,14	0,00	57,14	Ser_Gen	
0108	7	7	2	16	43,75	43,75	12,50	43,75	Com	Ser_Gen
0202	6	1		7	85,71	14,29	0,00	85,71	Com	
0209	1	4		5	20,00	80,00	0,00	80,00	Ser_Gen	
0301	7	9	1	17	41,18	52,94	5,88	52,94	Ser_Gen	
0307	2	4		6	33,33	66,67	0,00	66,67	Ser_Gen	
0401	16	11		27	59,26	40,74	0,00	59,26	Com	
0501	7	3	1	11	63,64	27,27	9,09	63,64	Com	
0503	7	3		10	70,00	30,00	0,00	70,00	Com	
0511	4	2		6	66,67	33,33	0,00	66,67	Com	
0601	16	16		32	50,00	50,00	0,00	50,00	Com	Ser_Gen
0602	15	7		22	68,18	31,82	0,00	68,18	Com	
0603	5	4	3	12	41,67	33,33	25,00	41,67	Com	
0604	4	5	2	11	36,36	45,45	18,18	45,45	Ser_Gen	
0605	5	9	2	16	31,25	56,25	12,50	56,25	Ser_Gen	
0607	7	6		13	53,85	46,15	0,00	53,85	Com	
0608	7	2	2	11	63,64	18,18	18,18	63,64	Com	
0610	6	10	5	21	28,57	47,62	23,81	47,62	Ser_Gen	

**Tabla 56:** Especialización de usos de suelo por manzana

Fuente y elaboración: Propia

Frente	Com	SG	SV	Usos	Índice de especialización				Usos de especialización	
				Total de usos	Índice Com	Índice Ser_Gen	Índice Ser_Viv	% Mayor		
010402	3			3	100,00	0,00	0,00	100,00	Com	
010701	3	2		5	60,00	40,00	0,00	60,00	Com	
010801	7	7	2	16	43,75	43,75	12,50	43,75	Com	Ser_Gen
020205	4			4	100,00	0,00	0,00	100,00	Com	
020501	3			3	100,00	0,00	0,00	100,00	Com	
020903	1	3		4	25,00	75,00	0,00	75,00	Ser_Gen	
021009	1	3		4	25,00	75,00	0,00	75,00	Ser_Gen	
030135	1	5	1	7	14,29	71,43	14,29	71,43	Ser_Gen	
030136	4	1		5	80,00	20,00	0,00	80,00	Com	
030201	3			3	100,00	0,00	0,00	100,00	Com	
030701	2	4		6	33,33	66,67	0,00	66,67	Ser_Gen	
040108	4	6		10	40,00	60,00	0,00	60,00	Ser_Gen	
040119	3	2		5	60,00	40,00	0,00	60,00	Com	
040123	3	1		4	75,00	25,00	0,00	75,00	Com	
050102	5	1	1	7	71,43	14,29	14,29	71,43	Com	
060101	9	9		18	50,00	50,00	0,00	50,00	Com	Ser_Gen
060106	4	2		6	66,67	33,33	0,00	66,67	Com	
060201	10	6		16	62,50	37,50	0,00	62,50	Com	
060203	4			4	100,00	0,00	0,00	100,00	Com	
060301	3	1	1	5	60,00	20,00	20,00	60,00	Com	
060311	2	2	2	6	33,33	33,33	33,33	33,33	Com	Gen_Viv
060401	4	5	2	11	36,36	45,45	18,18	45,45	Ser_Gen	
060501	4	6	2	12	33,33	50,00	16,67	50,00	Ser_Gen	
060504	1	3		4	25,00	75,00	0,00	75,00	Ser_Gen	
060701	4	4		8	50,00	50,00	0,00	50,00	Com	Ser_Gen
060801	2	1	2	5	40,00	20,00	40,00	40,00	Com	Ser_Viv
060803	5	1		6	83,33	16,67	0,00	83,33	Com	
061001	4	9	4	17	23,53	52,94	23,53	52,94	Ser_Gen	

**Tabla 57:** Especialización de usos de suelo por frentes

Fuente y elaboración: Propia