

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO



FACULTAD DE INGENIERÍA

CARRERA DE ARQUITECTURA

Proyecto de investigación previo a la obtención del título de Arquitecto

TRABAJO DE TITULACIÓN

Título del proyecto:

“EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIO-ESPACIAL EN LOS POLÍGONOS DE PLANEAMIENTO Z26-Z27-Z28 DADA LA INFLUENCIA DEL CENTRO COMERCIAL “PASEO SHOPPING” EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA”

AUTORES

Morales Gonzalez Janeth Alexandra

Heredia Santos Erika Michelle

TUTOR

Msc.Arq. Geovanny Paula

Riobamba-Ecuador

Año 2019

CERTIFICADO DEL TUTOR

Yo, Arq. Geovanny Marcelo Paula Aguayo, en calidad de Tutor del Proyecto de Investigación, cuyo tema es: "EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIO-ESPACIAL EN LOS POLÍGONOS DE PLANEAMIENTO Z26-Z27-Z28 DADA LA INFLUENCIA DEL CENTRO COMERCIAL "PASEO SHOPPING" EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA", CERTIFICO; que el informe final del trabajo investigativo, ha sido revisado y corregido, razón por la cual autorizo a las señoritas **Janeth Alexandra Morales Gonzalez, Erika Michelle Heredia Santos**, para que se presenten ante el tribunal de defensa respectivo y se lleve a cabo la sustentación de su proyecto de investigación.

Atentamente,



Arq. Geovanny Marcelo Paula Aguayo

TUTOR DE TESIS

MIEMBROS DEL TRIBUNAL

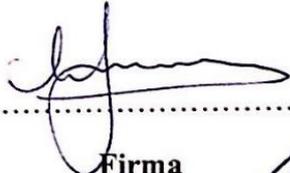
Los miembros del Tribunal de Graduación del proyecto de investigación de título: "EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIO-ESPACIAL EN LOS POLÍGONOS DE PLANEAMIENTO Z26-Z27-Z28 DADA LA INFLUENCIA DEL CENTRO COMERCIAL "PASEO SHOPPING" EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA", presentado por: **Janeth Alexandra Morales Gonzalez, Erika Michelle Heredia Santos** y dirigida por: Arq. **Geovanny Marcelo Paula Aguayo**.

Una vez escuchada la defensa oral y revisado el informe final del proyecto de investigación, con fines de graduación, escrito en el cual se ha constado el cumplimiento de las observaciones realizadas, remite la presente, para uso y custodia en la biblioteca de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Chimborazo.

Para constancia de lo expuesto, firman:

Mgs. Arq. Nathalie Santamaría

Presidente del tribunal


.....
Firma

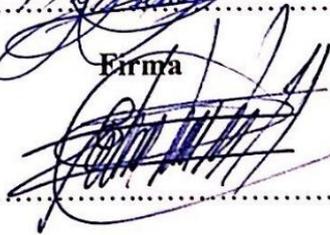
Mgs. Arq. Geovanny Paula

Tutor del Proyecto


.....
Firma

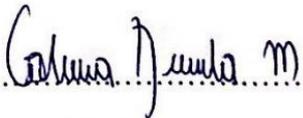
Mgs. Arq. Edwin Zumba

Miembro del Tribunal


.....
Firma

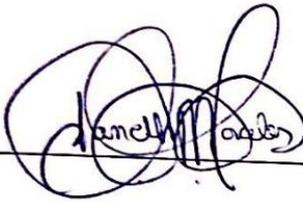
Mgs. Arq. Valeria Arroba

Miembro del Tribunal


.....
Firma

DERECHOS DE AUTORÍA

La responsabilidad del contenido de este proyecto de investigación, nos corresponde exclusivamente a: Janeth Alexandra Morales Gonzalez con C.I 0604165191 y Erika Michelle Heredia Santos con C.I 0603315763; Mgs. Arq. Geovanny Paula, director de trabajo de Graduación y el patrimonio intelectual de la misma a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Janeth Alexandra Morales Gonzalez

C.I 0604165191



Erika Michelle Heredia Santos

C.I 0603315763

DEDICATORIA

Primeramente, quisiéramos empezar agradeciendo a Dios, ya que nos dio el impulso para poder continuar con este proceso y alcanzar uno de los anhelos más deseados de toda persona que se supera día a día para ser buenas profesionales como Arquitectas.

A nuestros padres, que siempre nos han estado apoyando en el día a día, por su amor y sacrificio que se ha convertido en alegría y orgullo, gracias a ellos hemos logrado una meta más en nuestra vida.

Sobre todo, dedicar este proyecto de investigación a todas esas personas que han estado dispuestas a apoyarnos y que han hecho que todo este proceso se realice con éxito; a todos los docentes que nos impartieron sus conocimientos cada día en sus cátedras.

Dedicado también para nuestro compañero Luis Gamarra de la carrera de Arquitectura que no tuvo el privilegio de llegar a cumplir su sueño en vida.

AGRADECIMIENTO

Al finalizar esta investigación queremos usar este pequeño espacio para agradecer a Dios por permitirnos avanzar un escalón más en nuestras vidas

Agradecemos a todos los Arquitectos e Ingenieros de la carrera de Arquitectura de la Universidad Nacional de Chimborazo por ser uno de los principales pilares para empezar y desarrollar el proyecto de investigación, de manera especial al Arquitecto Geovanny Paula quien ha guiado este trabajo con paciencia, rectitud y mucha sabiduría, a su vez agradecer a los habitantes de los sectores Z26, Z27 y Z28 por su aporte en la investigación.

INDICE

| | |
|---|-----|
| RESUMEN | XI |
| ABSTRACT..... | XII |
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| CAPITULO I. Planteamiento del Problema | 3 |
| 1.1. Problema..... | 3 |
| 1.2. Justificación..... | 5 |
| 1.3. Objetivos | 7 |
| 1.3.1. Objetivo general | 7 |
| 1.3.2. Objetivo específico..... | 7 |
| CAPITULO II. Marco Teórico | 8 |
| 2.1. Estado del arte relacionado a la temática..... | 8 |
| CAPITULO III. Metodología | 17 |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación | 17 |
| 3.2. Unidad de análisis..... | 18 |
| 3.3. Población de estudio y tamaño de muestra..... | 19 |
| 3.4. Técnicas de recolección de datos..... | 21 |
| 3.5. Técnicas de análisis e interpretación de la información | 21 |
| CAPITULO IV. Resultados y Discusión | 23 |
| 4.1. Reseña Histórica de los sectores de estudio. | 23 |
| 4.2. Diagnóstico..... | 30 |
| 4.2.1. Medición de los requerimientos mínimos de habitabilidad de los sectores en estudio. | 30 |
| 4.2.2. Convivencia entre sectores | 35 |
| 4.2.3. La revalorización y la oferta del servicio | 36 |
| 5. Conclusiones..... | 40 |
| 6. Recomendaciones | 41 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 42 |
| ANEXOS | 44 |
| Anexo 01: Encuestas aplicadas para la recolección de datos en la Investigación..... | 44 |
| Anexo 02: Tabulación de las encuestas realizadas a los sectores de estudio..... | 47 |
| Mapas de análisis de indicadores NBI obtenidos tabulación de encuestas..... | 68 |
| Anexo 03: Infraestructura de los sectores Z26, Z27 y Z28..... | 77 |
| Anexo 04: Equipamientos de influencia de los sectores Z26, Z27 y Z28..... | 78 |
| Anexo 05: Características de los lotes de los sectores Z26, Z27 y Z28 | 79 |
| Anexo 06: Uso de suelo de los sectores Z26, Z27 y Z28..... | 80 |

LISTA DE CUADROS

| | |
|---|----|
| Tabla 1: Baremo para el acceso a la vivienda. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 21 |
| Tabla 2: Baremo para acceso a servicios básicos. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 22 |
| Tabla 3: Baremo para el acceso a la educación. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 22 |
| Tabla 4: Baremo para capacidad económica. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 22 |
| Tabla 5: Cuadro comparativo de indicadores NBI según baremos tabla 01,02,03 y 04. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 31 |
| Tabla 6: Costo de lote en los años 2008 y 2018 de los sectores de estudio. Fuente: Información proporcionada por los dueños de los terrenos. | 36 |
| Tabla 7: Costo y oferta del servicio en terrenos y viviendas de los sectores en estudio. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 37 |

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1: Ubicación de los sectores de estudio. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 3 |
| Figura 2: Mínimo de Habitabilidad. Fuente: INEC 2010 | 14 |
| Figura 3: Estratos de Nivel Socioeconómico. Fuente: INEC 2010..... | 15 |
| Figura 4: Indicadores de las Necesidades Básicas Insatisfechas. Fuente: (Feres & Mancero, 2014) ... | 16 |
| Figura 5: Tipo de investigación. Fuente: Hernández, Fernández y Baptista, 1991..... | 17 |
| Figura 6: Estructura Metodológica. Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 19 |
| Figura 7: Ventas de terrenos de la "Hacienda San Antonio". Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 26 |
| Figura 8: Crecimiento Poblacional de los sectores de estudio. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 27 |
| Figura 9: Transformación del tejido urbano durante los años 2008-2010 y 2018. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 28 |
| Figura 10: Lotes vacantes durante los años 2008, 2010 y 2018. Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 29 |
| Figura 11: Densificación de lotes "San Antonio del Aeropuerto". 1994 Fuente: Cabezas,1994; Heredia & Morales 2019 | 29 |
| Figura 12: Efectos ocasionados por el centro comercial. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 39 |
| Figura 13: Edad de los habitantes del sector Z26 Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 47 |
| Figura 14: Análisis Económico de la población. Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 48 |
| Figura 15: Tenencia de Vivienda. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 49 |
| Figura 16: Estado de las viviendas Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 49 |
| Figura 17: Control y Planificación de las Viviendas Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 50 |
| Figura 18: Seguridad implementada para el sector o sus viviendas. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 51 |
| Figura 19: Número de Habitantes por hogar. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 51 |
| Figura 20: Ambientes Polifuncionales de las viviendas. Fuentes: Heredia & Morales 2019 | 52 |
| Figura 21: Espacios individuales de las viviendas. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 52 |
| Figura 22: Relación de habitantes y dormitorios por hogar. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 53 |
| Figura 23: Estado de las vías. Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 55 |
| Figura 24: Estado de las aceras. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 55 |
| Figura 25: Estado de las luminarias. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 56 |
| Figura 26: Asistencia a una institución educativa. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 56 |
| Figura 27: Nivel de Instrucción de los habitantes. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 57 |
| Figura 28: Ingresos por el jefe del hogar. Fuente: Heredia & Morales 2019..... | 57 |
| Figura 29: Capacidad de Ahorro. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 58 |
| Figura 30: Edad de la población del sector. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 59 |
| Figura 31: Tenencia de vivienda Z7 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 60 |
| Figura 32: Estado de la vivienda, control y planificación y uso de la vivienda. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 61 |

| | |
|---|----|
| Figura 33: Ambientes individuales de las viviendas del sector Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 61 |
| Figura 34: Tipo de sistema de seguridad implementado. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 62 |
| Figura 35: Estado de las aceras Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 64 |
| Figura 36: Estado de las vías Z27. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 64 |
| Figura 37: Estado de las aceras del sector Z27. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 65 |
| Figura 38: Estado de los postes de luz sector Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 65 |
| Figura 39: Asistencia a instituciones educativas sector Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 66 |
| Figura 40: Nivel de Instrucción de los habitantes de los sectores Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 66 |
| Figura 41: Ingresos por el jefe del hogar de los sectores Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 67 |
| Figura 42: Capacidad de Ahorro de los sectores Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019 | 68 |

RESUMEN

El desarrollo desenfrenado de las ciudades Latinoamericanas producido por proyectos inmobiliarios y equipamientos urbanos, afecta en aspectos sociales, económicos y políticos de los habitantes, su influencia ocasiona la alteración de la estructura urbana. Riobamba sufrió una serie de cambios tras la implementación del centro comercial “Paseo Shopping” afectando a los sectores Z26 (“San Antonio del Aeropuerto y Vía a Guano”), Z27 y Z28 (“San Antonio de las Abras”) en los cuales se busca analizar los diferentes factores que produce el centro comercial en estos, como son: plusvalía, mínimo de habitabilidad, cambios de uso de suelo, entre otros.

Mediante un análisis histórico y coyuntural se comprende las transformaciones que surgieron a partir del proceso de suburbanización provocado por el centro comercial; a través del estudio del crecimiento de los sectores durante los años 1991, 2008, 2010 y 2018 y con una base cartográfica se conoce la dinámica de la configuración física y la fragmentación.

Los resultados evidencian que el sector Z26 al estar consolidado 40 años antes de la implementación del centro comercial no tuvo tanto beneficio como en el Z27 y Z28 que surgieron luego del apareamiento de este, surgiendo una nueva forma de pensar y convirtiendo a la zona netamente residencial con un alto estrato social. Para la evaluación del impacto que generó este equipamiento, se utiliza una base de datos que determina el mínimo de habitabilidad, por medio de indicadores de NBI lo que analiza fenómenos de desigualdad social.

Palabras claves: globalización, centro comercial, fragmentación, mínimo de habitabilidad.

ABSTRACT

The unbridled development of Latin American cities, produced by real estate projects and urban equipment, affects the social, economic and political aspects of the inhabitants. Its influence causes the alteration of the urban structure. Riobamba suffered a series of changes after the implementation of the shopping center "Paseo Shopping" affecting the sectors Z26 ("San Antonio del Aeropuerto and Via a Guano"), Z27 and Z28 ("San Antonio de las Abras") which seeks to analyze the different factors produced by the mall in these cases, such as: added value, minimum habitability, changes in land use, among others.

By means of a historical and conjunctural analysis the transformations that arose from the process of suburbanization provoked by the commercial center are understood. Through the study of the growth of the sectors during the years 1991, 2008, 2010 and 2018 and with a cartographic base, the dynamics of the physical configuration and the fragmentation is known.

The results show that the Z26 sector, being consolidated 40 years before the implementation of the shopping center, did not have as much benefit as the Z27 and Z28 that arose after its appearance, giving rise to a new way of thinking and converting the residential area with a high social stratum. For the evaluation of the impact generated by this equipment, a database is used that determines the minimum habitability, through NBI indicators that analyze phenomena of social inequality.

Keywords: globalization, commercial center, fragmentation, minimum habitability.

Translation of the abstract reviewed by Dr. Narcisca  Vuentes PhD

Professor at Competencias Lingüísticas UNACH.



INTRODUCCIÓN

La rapidez con la que se desarrollan los procesos globales en la actualidad, ya no solo ocurre en las grandes metrópolis, sino también empiezan a ser notables en las ciudades intermedias¹ como: Santiago de Chile, Bogotá, entre otras en Latinoamérica, donde se evidencia que el desarrollo desenfrenado de las mismas muestra una serie de dificultades, en las cuales el impulso y la implementación de grandes proyectos de infraestructura y equipamiento urbano ocasionan nuevos polos de desarrollo. Los mismos se ubican en la periferia de la ciudad o en zonas donde no existe desarrollo y el mercado de suelo suele ser conveniente, su influencia provoca que se altere la estructura urbana de la ciudad, así como también procesos de segregación y fragmentación.

Riobamba se convierte en una de las ciudades que sufren esta dinámica de desarrollo, donde la implementación en el 2011 del centro comercial “Paseo Shopping” (El comercio, 2011) se ha convertido en un proyecto que ha alterado la movilidad de la ciudad, en cuanto a actividades de consumo y ocio, este nuevo equipamiento ofrece una variedad de servicios y productos, sin necesidad de que la persona camine extensas distancias, a pesar de ser una gran ventaja y un punto donde la ciudad puede empezar a modernizarse; hay que tomar en cuenta que este no se adapta a la ciudad, debido a que su influencia se desvincula de las tradiciones urbanas y de su entorno histórico, en este caso sucede todo lo contrario la ciudad se adapta al nuevo equipamiento, lo que conlleva un sin número de consecuencias. (Palacios, 2015)

El centro comercial se convierte en un equipamiento que ofrece todo tipo de oportunidades y beneficios en el suelo que lo rodea, donde sus principales potenciadores han sido las inmobiliarias y propietarios, a su vez estos aprovechan los servicios que ofertan los sectores aledaños como: la Universidad Nacional de Chimborazo, colegios “El Despertar”, “Carlos

¹ **Ciudad Intermedia.** – son ciudades de menor tamaño (de 100.000 habitantes hasta 1 millón) en la que se ofertan mejores condiciones de vida y oportunidades a sus habitantes. (Iglesias, Vargas, & Blanc, 2019)

Garbay”, “Pedro Vicente Maldonado” y el centro comercial “Paseo Shopping”, para empezar a revalorizar el suelo, generando islas de consumo para ciertos grupos sociales con mayor poder adquisitivo, es decir, el centro comercial ofrece una variedad de locales y actividades de entretenimiento, que incita al consumo por parte de personas con ingresos medios y altos esto se evidencia en el costo de sus productos.

Dentro del código urbano de la ciudad de Riobamba en el libro I del mismo se establecen polígonos de planeamiento y dentro de esas zonas se encuentran los polígonos Z26², Z27³ y Z28⁴.

“San Antonio del Aeropuerto y Vía a guano” se ven afectados por la implementación del “Paseo Shopping” en comparación con “San Antonio de las Abras” donde a simple vista se observa la diferencia en cuanto a las características de las viviendas y las personas que habitan dentro de este, siendo que el primer sector mencionado es el que menos se beneficia de los cambios que atrajo el equipamiento, debido a que ya era un sector que lleva años consolidándose y el fraccionamiento ocurrido dentro de este se generó, no solo por la influencia de la UNACH o el “Paseo Shopping”, sino también a partir de que los dueños dividían sus lotes para la venta o por herencias, no ocurre esto en “San Antonio de las Abras” que se beneficiaron del centro comercial, donde se empezaron a realizar proyectos como: urbanizaciones, conjuntos cerrados y casas destinadas para un mayor poder económico.

Es importante enfocarse en el estudio de la relación social, económica y territorial, que se genera por un pensamiento capitalista contemporáneo que altera las formas tradicionales de consumo dentro de la ciudad; en donde los centros comerciales transforman el espacio urbano, generando inestabilidad y desequilibrio que va desde el cambio de uso de suelo, revalorización, culminando con la reconfiguración de la estructura urbana.

²Z26: polígono de planeamiento al que pertenecen los sectores San Antonio del Aeropuerto, San Antonio de Vía a Guano.

³Z27: polígono de planeamiento en el que se encuentra emplazado el centro comercial “Paseo shopping” y San Antonio de las Abras

⁴Z28: polígono de planeamiento al que pertenece el sector San Antonio de las Abras

CAPITULO I. Planteamiento del Problema

1.1. Problema

Ubicación de los polígonos Z26 con un área de 37.08 Ha, Z27 con 41.52 Ha y Z28 con 23.0 Ha, en la ciudad de Riobamba.

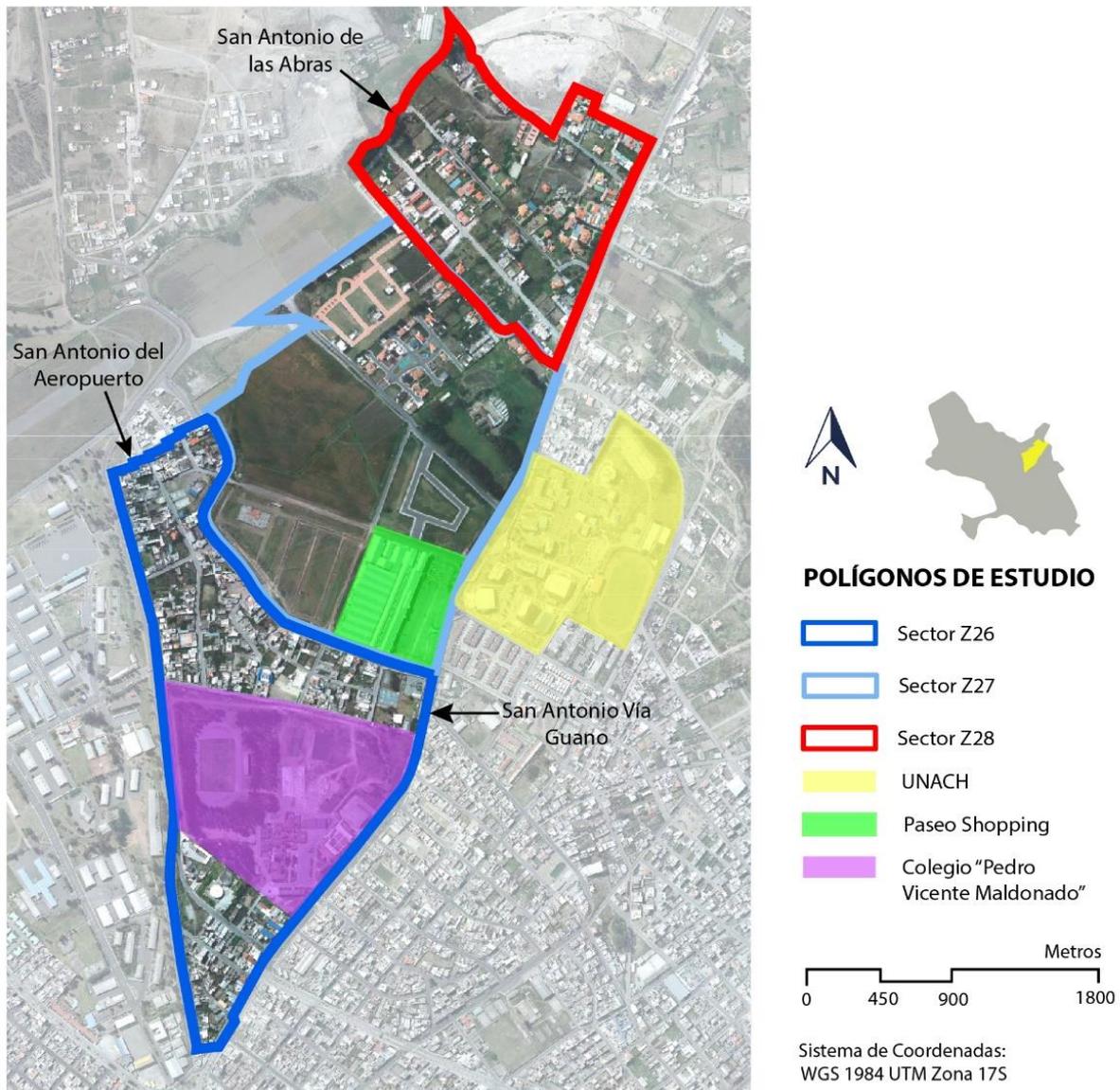


Figura 1: Ubicación de los sectores de estudio. Fuente: Heredia & Morales 2019

¿Cómo influye la implantación del centro comercial “Paseo Shopping” en la configuración urbana?

En los últimos años Riobamba ha presenciado cambios económicos y sociales que han provocado la reconfiguración urbana, esto se generó a partir de la migración producida desde 1930 hasta la actualidad (Ortiz, 2015), donde las clases de menor poder adquisitivo se asentaron

en la periferia de la ciudad, en este caso en el sector “San Antonio del Aeropuerto”, los mismos que adquirieron sus tierras de manera informal, sin poseer la escritura de parte del vendedor y no contaban con los servicios básicos, en el Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba (1988-1996) se muestra que, hasta 1996 el límite urbano no llegaba hasta “San Antonio de las Abras”, sino que formaban parte de la nueva expansión urbana siendo así que la plusvalía de los terrenos era mínima a la actualidad, las inmobiliarias aprovecharon esto e implantaron sus proyectos a medida que nuevos equipamientos se proyectaban.

La polarización de la ciudad se incrementó tras ser nombrada Riobamba como ciudad Universitaria, Politécnica y Tecnológica, por la Asamblea Nacional del Ecuador en el año 2011, el flujo de personas aumentó con la implementación de la UNACH Campus “Edison Riera” y posteriormente con el “Paseo Shopping” en noviembre del mismo año (El comercio, 2011).

Riobamba al contar con un centro comercial ha generado un núcleo de polarización, donde se ha revalorizado y modificado el uso del suelo; hace algunos años atrás los suelos de “Las Abras” se destinaban para uso agrícola y su costo era intrascendente, a comparación de lo que sucede hoy en día, la implementación de este equipamiento de gran magnitud proporciona una relación directa con la fragmentación y la segregación residencial lo que ha provocado un incremento en el valor del suelo y lo transforma en un sector residencial destinado para los grupos sociales de clase media y alta, ya que en estos se oferta un estilo de vida más moderno.

Con lo antes mencionado, se evidencia que “San Antonio de las Abras” cuenta con un uso de suelo residencial, contando con 3 urbanizaciones privadas, 10 conjuntos cerrados y el resto viviendas, en las que se denota una mejor calidad en los materiales de construcción, amplios lotes de terreno, siendo construcciones que contrastan con los demás sectores debido a que su tipología se resalta por viviendas amuralladas y los residentes tienen homogeneidad social, por

ende sus necesidades se enfocan en tener seguridad y trato exclusivo para toda la familia. Caso contrario, ocurre en el polígono Z26 que es un sector que lleva 40 años consolidándose y tiene la misma distancia con los equipamientos de los otros sectores y cuenta con las mismas vías de acceso y a simple vista su desarrollo es distinto a los otros.

1.2. Justificación.

La ciudad de Riobamba, está en un proceso de crecimiento urbano, como un espacio contenedor de un cúmulo de acciones público-privadas que se caracterizaron por una historia hacendaria y un crecimiento urbano de bajo accionar. (Vinueza, 2018)

En el eje de la Avenida Antonio José de Sucre (Vía a Guano) que conecta la ciudad de Riobamba con el cantón Guano, se genera un polo de desarrollo alterado y reformado por los nuevos equipamientos tales son: el Colegio “Pedro Vicente Maldonado”, “El Despertar”, “Carlos Garbay”, la Universidad Nacional de Chimborazo y la implantación del centro comercial “Paseo Shopping”, los mismos que han transformado todo este sector en cuanto al uso de suelo, plusvalía y el tipo de clase social que tienen la posibilidad de acceder al mismo.

Con esta investigación se busca identificar las desigualdades socio-urbanas en los sectores de estudio, producido por un equipamiento de gran influencia como es el “Paseo Shopping”, el cual ocasiona un rompimiento en la estructura y configuración del tejido urbano, en este caso se cuenta con tres sectores colindantes al centro comercial que no se desarrollan de una manera homogénea, el sector Z26 tiene 40 años de consolidación, por lo que no tuvo la oportunidad de beneficiarse de este equipamiento durante su proceso de consolidación, por otro lado el sector Z28 al tener suelo vacante urbano se adaptó a las transformaciones que genera el centro comercial, optando por un suelo altamente residencial para un grupo social de mayor poder adquisitivo, produciendo una barrera imaginaria entre estos dos sectores, ya sea por su ideologías, por su forma de vivir o la arquitectura de sus viviendas; derivado de estas causas se

genera la fragmentación creando una ruptura del tejido urbano en el que es notable a simple vista el contraste social generado.

En el sector Z27 se encuentra emplazado el centro comercial “Paseo Shopping Riobamba” posee suelos disponibles donde se van a generar proyectos financieros y residenciales que podrían producir aún más plusvalía en el mercado del suelo en el sector, y a su vez se convierte en una zona de transición entre las diferencias que poseen los dos sectores ya mencionados.

Este centro comercial busca albergar una variedad de servicios y actividades en un solo lugar, para muchos se convierten en algo “exclusivo” debido a la calidad de productos y servicios que ofrece el centro comercial, donde ciertos grupos sociales pueden beneficiarse, a pesar de que no discrimina, ni restringe su entrada a ninguna persona, pero se evidencia en el costo de sus productos esa diferencia y accesibilidad social.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

1. Levantar un diagnóstico socio-urbano para identificar el grado de habitabilidad y las necesidades básicas insatisfechas (NBI) para la determinación y diferenciación socio espacial de los sectores en estudio Z26, Z27 y Z28.
2. Evaluar los impactos socio-espaciales en relación al cumplimiento de satisfacción de los requerimientos básicos de habitabilidad, para los pobladores de los sectores en estudio Z26, Z27 y Z28.

1.3.2. Objetivo específico

- 1.1. Realizar una base teórica que permita entender el problema de investigación en relación con los indicadores mínimos de habitabilidad urbana y la insatisfacción de necesidades básicas.
- 1.2. Analizar las variables de investigación en atención al cumplimiento de los requerimientos básicos para la aplicación en la identificación y diferenciación de características básicas urbanas y sociales de los sectores en estudio Z26, Z27 y Z28.
- 2.1. Comprender las principales dinámicas en el tejido urbano de los sectores Z26-Z27-Z28 a partir de la implementación del “Paseo Shopping” para determinar la diferenciación del grado de habitabilidad y de necesidades básicas insatisfechas en el uso del suelo urbano.
- 2.2. Identificar los impactos generados por la implantación del centro comercial “Paseo Shopping” de acuerdo a las variables de requerimientos básicos, para determinar el grado de habitabilidad mínima de los sectores de estudio Z26, Z27 y Z28.

CAPITULO II. Marco Teórico

2.1. Estado del arte relacionado a la temática

El impacto territorial en el **proceso de globalización**, ha ocasionado la gentrificación⁵, misma que produce un desplazamiento de un barrio o sector para hacer un cambio de estratos sociales por uno más alto, la sub-urbanización se distingue por sus asentamientos en la periferia de la ciudad que adquieren mejoras viales e implementación de equipamientos comerciales y la descentralización que crea polos de desarrollo (Arriagada, 2012)

La globalización es uno de los principales fenómenos económicos que transforman los espacios urbanos notablemente y ha producido que ciertas áreas de la ciudad sean alteradas y posteriormente adaptadas a estos nuevos modelos de jerarquización, por lo general estos proyectos producto de la globalización se asientan en las periferias de la ciudad en un suelo agrícola o vacante en zona de expansión urbana; por ende su costo es sumamente bajo, debido a esto se hace más rentable y se crean nuevos centros, nuevos espacios en donde los impulsores inmobiliarios invierten poco pero al final obtienen altas ganancias. (Moreno, 2018)

Entonces, estos procesos de globalización han provocado un cambio en el valor y uso del suelo generando varios polos de desarrollo dentro de una ciudad, donde los nuevos proyectos, generan nuevas preferencias residenciales en el cual solo aquellas personas de gran poder adquisitivo pueden acceder a estos pedazos de tierra, siendo así, que el rol del mercado de suelo depende de los servicios o equipamientos que se desarrollan a su alrededor, las dinámicas cotidianas de una ciudad cambian, al igual que sus hábitos de consumo.

⁵ **Gentrificación.** – Es un fenómeno que influye en áreas centrales y zonas consolidadas, mediante el poder económico especialmente se basa en la apropiación de estos espacios por agentes inmobiliarios privados para capitalizar el suelo. (Casgrain & Janoschka, 2013)

Palacios (2015) plantea que los **centros comerciales o shopping mall** son instrumentos de la globalización, ya que conforman una serie de transformaciones en la estructura de la ciudad formando nuevas centralidades y dando como resultado un crecimiento desorganizado territorial. Este equipamiento cambia los hábitos de consumo, demostrando que la ciudad se adapta a este, para mostrar los avances de la globalización.

Los centros comerciales son equipamientos urbanos polifuncionales, además de ser áreas de adquisición y prestación de servicios, también ofertan diversas áreas de distracción especiales (cines, sala de juegos, patios de comida, entre otros). La iniciativa de estos inversionistas es que el usuario tenga todo al alcance y el mismo pueda tener la certeza de que va un solo sitio a realizar diferentes actividades.(Amaya, 2009)

Estos forman núcleos centrales que producen un crecimiento de aglomeraciones urbanas, actualmente esto queda representado como un modelo territorial de una ciudad difusa. Tras la implementación de estos equipamientos emergen nuevos hábitos de consumo, comercialización y fuentes de empleo; siendo así que estos espacios ofrecen al consumidor una diversidad de gustos y deseos al momento de realizar compras, permitiéndoles comprar calidad y precio, es por ello que los centros comerciales cumplen con diversos estándares. (Palacios R., 2015). Considerando que estos cuentan con espacios de confort y seguridad, se evidencia un prototipo de ciudad a menor escala, por ende, estos equipamientos cumplen con las ideologías capitalistas, es decir, el centro comercial no tiene restricciones, es más, es accesible a todo tipo de personas, pero al momento de consumir cualquier producto se demuestra que solo grupos con mayor capacidad adquisitiva pueden disfrutar de estos servicios.

Amaya, (2009), indica que la ubicación de los centros comerciales transforman a un sector, ya que ofrece múltiples espacios de consumo y apoya a la modernización de un diario vivir, a partir de este la ciudad se modifica con nuevas formas y funciones espaciales, contribuyendo a

la revalorización del suelo urbano y beneficiando a las viviendas aledañas, debido a que este equipamiento da un valor agregado a su avalúo⁶, es decir, el cambio de uso de suelo influye en este aspecto y más aún si es un equipamiento que cuenta con servicios financiero, comercial, entretenimiento y social, debido a esto se crea un entorno exclusivo en los suelos vacantes; sin embargo, otra de las estrategias de los centros comerciales es que se implantan donde existen zonas residenciales de ingresos medio y alto, ya que se aseguran económicamente y se convierten en un atractivo para estos grupos sociales, lo mismo ocasiona una fragmentación y segregación.

Para ello es necesario definir qué, la **segregación** es producto de una **fragmentación** social, la existencia de barrios apartados de sí mismos, pero con familias del mismo nivel económico y su prioridad de satisfacer las necesidades diarias dentro de los límites, son características que muestran las ciudades como resultado de estos fenómenos. Para ello, es importante conocer los dos tipos de segregación, la activa esta ocurre cuando una clase social elige cierta zona para habitar y se autoexcluye del resto de la ciudad, formando urbanizaciones cerradas o privadas en la que interaccionan económica y socialmente entre sí; y la segunda es la pasiva, que se define como los grupos sociales pobres, con menos oportunidades en la sociedad y son separados por los sectores dominantes. (Fitch & Chávez, 2011).

Como resultado de la autoexclusión las personas buscan una mejor calidad de vida y es por eso que se ubican en una zona específica de la ciudad, las mismas que brinden las mejores condiciones de vida (tranquilidad, paz, acceso a centros de consumo, entre otros), accediendo a servicios públicos y colectivos, un paisaje, medio ambiente y la seguridad urbana.

Fragmentación va dirigido hacia el territorio y el espacio urbano; es la discontinuidad o rompimientos de un área por la presencia de factores ya sean políticos sociales y económicos,

⁶ **Avalúo.** – es el valor comercial que tiene un bien inmueble o lote de terreno, que se obtiene por diversos factores como son su ubicación, tamaño, uso y características físicas. (Valle Ocando, 2015)

la disposición de conjuntos cerrados, centros comerciales, escuelas y universidades, entre otros elementos estructurales de una ciudad para unos grupos específicos. (Palacios, 2015)

Ambos fenómenos alteran la estructura urbana, estos son el producto de diferentes factores que inciden en los precios de bienes y servicios, precios de uso de suelo y la estratificación⁷ social. Sin embargo, se toma en cuenta que la segregación y fragmentación también lo generan los proyectos urbanos de gran impacto causando un desequilibrio territorial que alteran los factores ya mencionados y adicionalmente cambian los usos del suelo, morfologías y reorganizan el territorio obligando a establecer un modelo de gestión territorial diferente al usual.(Palacios, 2015).

Sin embargo, los centros comerciales abarcan grandes extensiones de terreno y ofrecen múltiples servicios de gran calidad, se puede llamar a estos los generadores de la nueva estratificación social y de una nueva identificación a través de la moda y el consumo. Estas grandes edificaciones son sutiles en cuanto son implantadas, ya que contribuyen a la desigualdad entre grupos sociales y fragmentan el suelo de su entorno empezando a generar nuevos modelos y estilos de vida.

La creación de urbanizaciones ocasiona una micro-segregación o micro-fragmentación, (Capron & Esquivel, 2016) en su trabajo mencionan que las “nuevas modalidades de fragmentación del espacio urbano, en el cual los diferentes grupos están muchas veces más próximos, pero separados por muros y tecnologías de seguridad”

Por lo tanto, la segregación también se puede generar a través del mercado inmobiliario, ya que se direcciona a un tipo de usuario dentro de una estratificación económica, que cuenta con

⁷ **Estratificación.** – Se encarga de categorizar a sociedad mediante estratos económicos, basándose en sus ingresos, ocupaciones y estatus social. (Venemedia Comunicaciones, 2019)

una capacidad de pago para poder adquirir un bien inmueble por su exclusividad, lo que marca diferencia en capacidad de acceso a estas zonas urbanas.

Como resultado de todos estos fenómenos se genera un cambio en el uso de suelo, provocando una **revalorización** que se encuentra ligada por factores ambientales, de accesibilidad, de vialidad, ubicación, entre otras, alterando el precio de los terrenos en cada zona de la ciudad, asimismo el estado interviene creando obras y servicios públicos que influyen en el mercado del suelo dando otro plus a la revalorización. (García, Pombo, & Filomia, 2011)

A partir de la revalorización se han generado cambios urbanos notables en las ciudades demarcando desarrollos novedosos, pero desiguales, en el que los principales impulsores y beneficiarios han sido las inmobiliarias que han influenciado en la forma de pensar de los habitantes, en ofrecer un servicio de buena calidad y a su vez garantice su seguridad, dando como resultado la aparición de **conjuntos cerrados** que ofrecen un sin número de servicios, pero a un alto costo en la que se evidencia que cierto tipo de personas con mayores recursos pueden beneficiarse.

Uno de los principales aspectos que reflejan las consecuencias de una fragmentación que genera la sectorización y segregación socio espacial está dada por los proyectos residenciales que privatizan el uso de un espacio público y además rompen la articulación entre los componentes de la estructura urbana, de acuerdo a (Demajo, 2011) se identifica varios elementos con los que cuentan los conjuntos cerrados como: muros o barreras, vigilancia las 24 horas del día, acceso restringido y sus extensos terrenos, son generadores de gran rentabilidad a las inmobiliarias, estos cerramientos es una forma de aislamientos hacia el resto de la ciudad. Se creería que al estar en un mismo lugar las personas van a ser más sociales entre

ellos, pero no siempre sucede eso, en ocasiones no generan vínculos sociales y afectivos debido al sentimiento individualista.

Los conjuntos cerrados están ubicados en sectores suburbanos donde hay suelo vacante para la realización de este tipo de proyectos, encontrándose en muchas ocasiones cerca de villas precarias que muchas veces sin condiciones de habitabilidad (inexistencia de dotación de servicios básicos, centros de salud, entre otros), lo que hace que los contrastes sociales sean más evidentes (Demajo, 2011). Por ende, la desigualdad social se ha evidenciado más en los últimos años, dando como resultado un quiebre en el tejido social, esto ocurre cuando los equipamientos ofrecen servicios de calidad y se aprovechan de su ubicación, ya que en su entorno existe suelo vacante en la que las personas se apoderan de esto y comienzan los grandes proyectos urbanísticos que marginan a la estructura urbana.

Uno de los aspectos importantes para que estos espacios marginales se desarrollen, es la **habitabilidad**, donde la vivienda se integra físicamente a la ciudad y la disposición de calidad de vivienda, equipamientos, infraestructura, espacios y servicios públicos deben implicar un bienestar individual y colectivo, ya que esto garantiza un nivel básico de habitabilidad como una manera de resolver la precariedad habitacional para los grupos de bajo recursos y puedan acceder a una mejor condición de vida. (Espinal, 2017)

Ardila (2009), conceptualiza a la calidad de vida como, “un estado de satisfacción general, derivado de la realización de las potencialidades de la persona”, es decir, este factor se vuelve de manera subjetiva debido a que influyen sus gustos, satisfacción y disfrute social de las personas, por otro lado también se torna un factor objetivo ya que, para que estas personas puedan acceder al bienestar social, físico y psicológicos, dependerá de las condiciones del lugar en el que habiten que se complementan entre sí.

La habitabilidad es medida por diferentes aspectos, el uno es la parte ideológica (forma de pensar de cada individuo) y el otro se establece por las dimensiones que el Estado rige para determinar la mejor condición de vida para los grupos o personas. Por ello, es importante tomar estos dos aspectos para poder establecer un marco de análisis que permita describir realidades socio-espaciales de las condiciones de habitabilidad urbana.

| MÍNIMO DE HABITABILIDAD | |
|---------------------------|------------------------------------|
| USO | DIMENSIONES |
| Acceso a Bienestar Básico | I. Características de la vivienda. |
| | II. Servicios Básicos. |
| | III. Hábitos de consumo. |
| | IV. Niveles de Educación. |
| | V. Acceso seguridad social. |
| | VI. Posesión de Bienes. |

Figura 2: Mínimo de Habitabilidad. Fuente: INEC 2010

En la dimensión I en cuanto a las características de la Vivienda, consiste en valorar al tamaño del lote, tipo de vivienda (propia, arrendada, anticresis, entre otros), acabados, distribución espacial; por otro lado la dimensión II toma en cuenta los servicios básicos, en lo que se valora la dotación de agua, luz, alcantarillado, servicio telefónico; la dimensión III analiza los hábitos de consumo toma en cuenta la capacidad de acceder a productos de primera necesidad y el lugar donde los consuman; la dimensión IV consiste en conocer los niveles de Educación lo que determinará la escolaridad de los miembros de la familia, lugar donde desempeña sus estudios y el grupo de ocupación de la familia, identificación de etnias; la dimensión V examina el acceso a seguridad social donde se valora si los miembros de la familia poseen algún tipo de seguro (IESS⁸, ISSFA⁹, privado, entre otros), la actividad económica medida en salarios básicos unificados establecida en el país y establecimiento de salud al que acude la familia; la dimensión VI analiza la posesión de bienes lo que determina los bienes que ofrecen ciertas

⁸ IESS. – Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

⁹ ISSFA. – Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas.

comodidades y bienestar dentro del hogar (número de vehículos, si posee otros bienes inmuebles).

A partir de las dimensiones mencionadas se puede cuantificar áreas de cobertura urbana, calificar su infraestructura, determinar áreas afectadas o el déficit de habitabilidad y conocer la opinión de los pobladores. Por ello, es importante entender el sistema que emplea el Ecuador para definir los estratos sociales, ya que en base a este se mide el grado de habitabilidad de cada familia. Por medio de dos indicadores uno multidimensional que se derivan variables como: ingreso, el nivel de educación, el empleo, características de la vivienda, servicios del hogar y el acceso a la tecnología, por otro lado, el indicador unidimensional, que estudia los ingresos o egresos que existen en los hogares. (Discoli et al., 2010)

Por lo tanto, estos indicadores serán utilizados con el fin de establecer un mínimo de habitabilidad dentro de una zona y a su vez revelará el estrato social, estos se encuentran dividido en la siguiente tabla:

| Grupo socioeconómico | Estratos sociales |
|-----------------------------|--------------------------|
| Alto | A |
| Medio alto | B |
| Medio típico | C+ |
| Medio Bajo | C- |
| Bajo | D |

Figura 3: Estratos de Nivel Socioeconómico. Fuente: INEC 2010

Los estudios del **NBI**¹⁰ recurren al levantamiento de censos que establece el INEC, es por ello que los indicadores de habitabilidad mínima permitirán conocer si algunos de los hogares cuentan con esta necesidad.

El método de medición directa de la pobreza NBI usada por los países de América Latina y el Caribe es el encargado de estudiar a una población que no cuenta con todos los indicadores

¹⁰ **NBI**. – Necesidades Básicas Insatisfechas.

mínimos de habitabilidad, ya que se vale de información de los datos censales para conocer los hogares que satisfacen o no, una o ninguna de las necesidades básicas.(Feres & Mancero, 2014). En este método directo del NBI, establece dimensiones relevantes para definir uno o varios indicadores con lo que se medirá la insatisfacción de dichas necesidades, este proceso no requiere la aplicación de una normativa, más bien su objetivo es evaluar mediante la información disponible realizada en los censos u otras fuentes de datos, como se puede ver en la siguiente figura.

| Indicador | Dimensiones | Variables Mínimas de Habitabilidad |
|------------------------------------|---|--|
| Acceso a la vivienda | Calidad de la vivienda | Características, tenencia de la vivienda, seguridad y tipo de contaminación. |
| | Hacinamiento | Número de personas en el hogar Numero de cuartos en la vivienda |
| Acceso a servicios básicos. | Disponibilidad de agua potable. | Fuente de abastecimiento. |
| | Tipo de sistema de eliminación de excretas. | Sistema de eliminación de excretas. Disponibilidad de servicios sanitarios. |
| Acceso a la Educación | Asistencia de niños en edad escolar a un establecimiento educativo. | Edad de los miembros de hogar. Asistencia a un establecimiento educativo |
| Capacidad Económica | Probabilidad de la insuficiencia de ingresos en el hogar. | Edad de los miembros de hogar. Ultimo nivel educativo aprobado. Condición de actividad de consumo. |

Figura 4: Indicadores de las Necesidades Básicas Insatisfechas. Fuente: (Feres & Mancero, 2014)

La clasificación de los hogares según este método multidimensional varía por la geografía, demografía y características culturales del país en la que se aplique, esto determina si las necesidades de la población o de un sector han sido cubiertas, caso contrario si no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad tienen un déficit de satisfacción de necesidades básicas.

CAPITULO III. Metodología

3.1. Tipo y diseño de investigación

Esta investigación se desarrolla en la ciudad de Riobamba, debido a las afecciones urbanas producidas por el centro comercial “Paseo Shopping” en sus alrededores, es por eso que se determinó los sectores que sufren este fenómeno, los cuales son los polígonos de planeamiento establecidos en el código urbano de la ciudad Z26-Z27 y Z28.

| TIPO DE INVESTIGACIÓN | APLICACIÓN |
|----------------------------------|--|
| Descriptiva¹¹ | La descripción de los impactos producidos por la implementación de un centro comercial, mediante las variables de requerimientos básicos, para determinar el grado de habitabilidad mínima de los sectores en estudio. |
| Transversal | Se analiza la situación actual de cada uno de los sectores mediante la recolección de datos para determinar el estado actual de cada uno de ellos. |
| Longitudinal¹² | A través de la recopilación de datos históricos de los años 1991, 2008, 2010 y 2018 en el que se ve la transformación del tejido urbano antes y después de la implantación del “Paseo Shopping Riobamba”. |
| Cualitativa | Se aplica mediante la observación sobre los usos de suelo, equipamientos e infraestructura y entrevistas que permitirá conocer la ideología de las personas que habitan en los sectores. |
| Cuantitativa | Este analizará las transformaciones del tejido urbano como, el valor del suelo o bienes inmuebles y medir el mínimo de habitabilidad de cada sector. |

Figura 5: Tipo de investigación. Fuente: Hernández, Fernández y Baptista, 1991

La triangulación metodológica se aplica cuando se usa por lo menos dos métodos cualitativos o cuantitativos de un mismo objeto o evento, para entender de mejor manera el

¹¹ **Descriptivo.** - Tiene como objetivo indagar la incidencia y los valores en que se manifiesta una o más variables. (Ramírez Guerra, 2003)

¹² **Longitudinal.** - Analiza los cambios a través del tiempo en determinadas variables o en las relaciones entre estas. (Ramírez Guerra, 2003)

fenómeno que se investiga dando así una aproximación más comprensiva a la solución del problema de investigación. (Villas et al., 2013)

Uno de los recursos que se usan para realizar esta investigación es la triangulación metodológica múltiple ya que abarca dos tipos de triangulaciones la espacial y de personas, la primera se encarga de recopilar los datos de un mismo fenómeno, para lograr medir una misma variable en diferentes sitios y la segunda se encarga de recolectar datos obtenidos por una persona o grupos de personas, debido a que estos datos validarán a las fuentes de investigación.

3.2. Unidad de análisis

Un estudio de los polígonos de planeamiento Z26, Z27 y Z28, en donde se realizará un análisis cualitativo y cuantitativo de los valores de suelo, precios de bienes inmuebles, la oferta y la demanda de bienes y servicios, por otra parte, la información cualitativa proviene de la observación directa que implica el levantamiento de información urbana de los sectores, como las características de la vivienda (retiros, acabados, cerramientos, entre otros), infraestructura, equipamientos y el uso de suelo, asimismo toda esta información recopilada se estructura en una matriz como una de las variables que permitirá determinar las condiciones de habitabilidad de cada sector de estudio; la realización de encuestas (*ver. Anexo 01*) para el levantamiento de información de la parte socioeconómica incluirá el acceso a la vivienda, la educación, tecnología, bienes y servicios, esta determinará la estratificación social de los habitantes de cada uno de los sectores, ya que en función de esta información se aplicará los indicadores NBI para determinar si los habitantes de cada uno de los sectores cumplen con un mínimo de habitabilidad y a su vez se tendrá elementos comparativos de expresión urbano arquitectónico y la forma de pensar de los usuarios entre los sectores de estudio; la recopilación de los datos

obtenidos se representará en mapas realizados en ArcGIS, que permitirá una comprensión urbana completa de las diferentes realidades que presenta cada uno de los sectores.

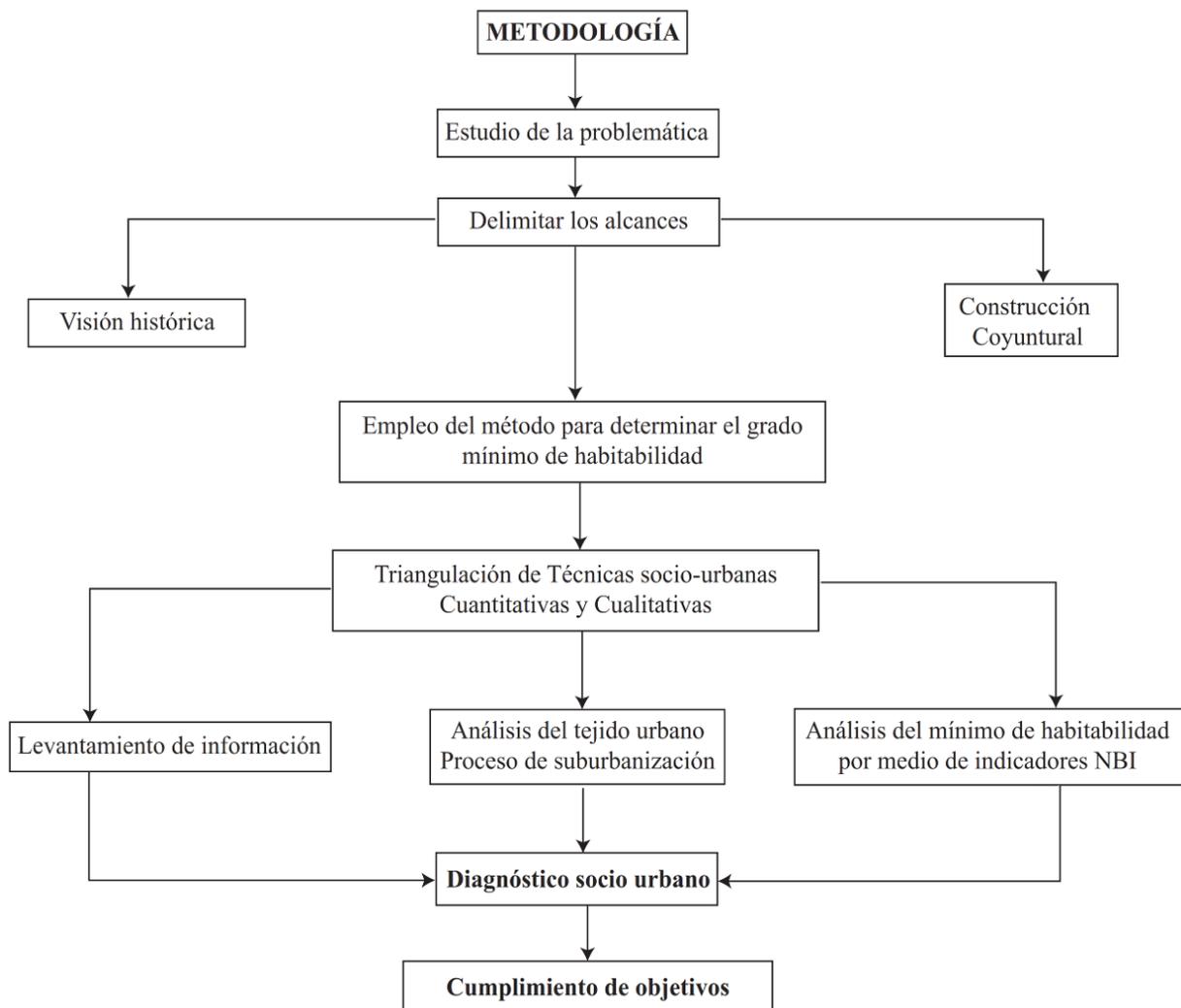


Figura 6: Estructura Metodológica. Fuente: Heredia & Morales 2019

3.3. Población de estudio y tamaño de muestra.

La población que se tomó en cuenta para desarrollar este proyecto de investigación de los sectores Z26, Z27 y Z28 de los cuales se pudo obtener que, para el Z26 existen 308 familias y entre los sectores Z27 y Z28 existe un total de 87 familias, la muestra fue calculada por medio de la fórmula que se expresa a continuación:

$$n = \frac{N * Z^2 * P * Q}{d^2 * (N - 1) + Z^2 * P * Q}$$

Ecuación 1: Formula para el cálculo de la muestra. Fuente: Valdivieso Taborga, Valdivieso Cartelloón, & Valdivieso Taborga, 2011

Donde:

n= Es el tamaño de la muestra poblacional a obtener.

N= Total de la población

Z= Valor mediante niveles de confianza 90% corresponde al 1.645

P= Probabilidad de éxito (0.5)

Q= Probabilidad del Fracaso (1-P)

d= Limite aceptable de error de muestra 0.1

Para el sector Z26 la muestra resulto en:

$$n = \frac{308 * (1.645)^2 * 0.5 * (1 - 0.5)}{(0.1)^2 * (308 - 1) + (1.645)^2 * 0.5 * (1 - 0.5)}$$

$$n = \frac{208.363}{3.07 + 0.677}$$

$$n = 55$$

La muestra del sector Z26 es de 55 familias a encuestar.

Para el sector Z27 y Z28 se tomaron juntos debido a que el sector Z27 no posee demasiadas viviendas para ser encuestadas, sin embargo, se encuentra en las mismas condiciones que el sector Z28.

$$n = \frac{87 * 1.645^2 * 0.5 * (1 - 0.5)}{(0.1)^2 * (87 - 1) + (1.645)^2 * 0.5 * (1 - 0.5)}$$

$$n = \frac{57.503}{0.84 + 0.677}$$

$$n = 38$$

La muestra de los sectores Z27 y Z28 son 38 familias a encuestar.

3.4. Técnicas de recolección de datos

Para la recolección de información en cuanto a características de la vivienda, capacidad económica y acceso a la educación de los hogares de los sectores Z26, Z27 y Z28 fue por medio de encuestas y el análisis de los indicadores NBI mediante ortofotos en ArcGIS. (ver, Anexo 02)

3.5. Técnicas de análisis e interpretación de la información

En cuanto a la tabulación de datos de las encuestas del Anexo 2 la información se procesó por medio de rangos que van desde el valor de 1 representando que el hogar posee lo necesario para desenvolverse hasta el valor de -1 que representa todo lo contrario, así se podrá generar un cuadro comparativo que permita apreciar de mejor manera cuál de los tres sectores se encuentra en mejores condiciones.

Los indicadores los establece el NBI y las variables son determinadas por el grado mínimo de habitabilidad que una persona posee para tener una condición de vida aceptable, esto se aplica a cada sector de estudio es por ello que los rangos quedan representados de la siguiente manera:

Indicador NBI: Acceso a la vivienda.

Tabla 1: Baremo para el acceso a la vivienda. Fuente: Heredia & Morales 2019

| VARIABLES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD | | RANGOS | | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| Características de la Vivienda | Terminada | Terminada/con acabados | Terminada/sin acabados | No Terminada | |
| | | 1 | 0.5-0.9 | -1 | |
| | Control/supervisión de un profesional | SI | | NO | |
| | | 1 | -1 | | |
| Tenencia de Vivienda | | Propia/Totalmente pagada | Propia/Está pagando | Heredada-Donada | Arrendada |
| | | 1 | 0.6 | 0 | -1 |
| Hacinamiento | | #Miembros ≤ # Habitaciones | #Miembros = #Habitaciones | #Miembros ≥ #Habitaciones | |
| | | 1 | 0.85 | -1 | |

Indicador NBI: Acceso a servicios básicos

Tabla 2: Baremo para acceso a servicios básicos. Fuente: Heredia & Morales 2019

| VARIABLES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD | | RANGOS | | |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------|------------|
| Servicios Básicos | Luz | Si | No | |
| | | 1 | -1 | |
| | Agua | 1 | -1 | |
| | Teléfono | 1 | -1 | |
| Infraestructura | Estado de vías | Bueno | Regular | Malo |
| | | 1 | 0.5-0.9 | -1 |
| | Alumbrado | 1 | 0.5-0.9 | -1 |
| | Medio de evacuación de excretas | Alcantarillado | Pozo Séptico | Pozo Ciego |
| | | 1 | 0.5 | -1 |
| | | Si | No | |
| | Áreas recreativas, comunales | 1 | -1 | |

Indicador NBI: Acceso a la educación

Tabla 3: Baremo para el acceso a la educación. Fuente: Heredia & Morales 2019

| VARIABLES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD | RANGOS | |
|---|--------|----|
| Asistencia de niños en edad escolar a un establecimiento educativo. | Si | No |
| | 1 | -1 |

Indicador NBI: Capacidad económica

Tabla 4: Baremo para capacidad económica. Fuente: Heredia & Morales 2019

| VARIABLES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD | | RANGOS | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|----------|------------|----------|----------|----------|
| Ingresos del Hogar | # de Remuneraciones | 10 o más. | 4-10 | 2-4 | 1-2 | 0-1 | No tiene |
| | | 1 | 0.8 | 0.6 | 0.4 | 0.2 | -1 |
| | Condición de Actividad de consumo | -1 | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.8 | 1 |
| | | 4to Nivel | Superior | Secundaria | Primaria | Ninguno | |
| | Nivel Académico | 1 | 0.75 | 0.5 | 0.25 | -1 | |
| | | 5.1 o mas | 2.6-5 | 1-2.5 | 0-1.5 | No tiene | |
| | Capacidad de Ahorro | 1 | 0.75 | 0.5 | 0.25 | -1 | |

CAPITULO IV. Resultados y Discusión

4.1. Reseña Histórica de los sectores de estudio.

En la década de los 60 en la ciudad de Riobamba, se aplicó una reforma¹³ a todas las haciendas que rodeaban el perímetro urbano, esto consistía en optar por uno de los dos procesos, el primero radicaba que el propietario podía mantener la hacienda y adaptarla al crecimiento urbano es decir, conforme la ciudad se expandía estaba obligada a cambiar el uso de suelo de la hacienda y el segundo se enfoca en la disolución parcial de la hacienda, esto se refiere a que parcelaron sus territorios para promover la accesibilidad al suelo y la vivienda lo que conllevaría a la expansión urbana. (Vinueza, 2018)

En los años de 1970 a 1990 con la reforma agraria que fue aplicada en la ciudad, se tuvo un período de crecimiento debido a la migración y la acción social, las personas tendían a ubicarse en la periferia urbana, debido a que su costo era bajo ya que aún se consideraba como suelo rural de expansión urbana siendo producto de la división parcelaria de las haciendas que se encontraba en esas zonas; por ende las personas de menor poder adquisitivo compraban estos predios como fue el caso de “San Antonio del Aeropuerto” y ”San Antonio de vía a Guano” que pertenecían a la Hacienda de “San Antonio” quien era propietario la Sra. Martha M, esta hacienda se expandía de Norte a Sur desde “San Antonio de las Abras” hasta “San Antonio del Aeropuerto” y de Este a Oeste desde la laguna de San Antonio hasta la quebrada de las Abras.

Los períodos de ventas de los terrenos de la hacienda, ocasionaron que la ciudad se expandiera ganando territorio para empezar a desarrollarse como producto del proceso de suburbanización, dentro de los mismos en un futuro se ofertarían servicios comerciales,

¹³ **Ley de Reforma Agraria y de Colonización 1973**, “la redistribución de la propiedad y del ingreso que permite eliminar el latifundio, integrar el minifundio, destruir la rígida estratificación social e incorporar al proceso de desarrollo a los campesinos marginados” (Vinueza, 2018)

financieros, educativos y de esto surgirían zonas residenciales con una forma de vida más moderna.

La hacienda era de producción agrícola y ganadera, sin embargo, en la entrevista realizada a (Burke, 2019) comenta que, en 1979 vende las primeras 13 hectáreas de terreno donde actualmente se ubica “San Antonio del Aeropuerto”, el tamaño de los lotes eran de 500 a 1.000 m² adquiridos por promesa de venta y teniendo una facilidad de pago por cuotas siendo un costo total de 25.000 sucres (equivalente a mil USD tomando en cuenta la tasa de cambio del sucre¹⁴ de 1979) y al finalizar los pagos se les otorgaría las escrituras de cada predio, este sector se empieza a regularizar desde 1979 hasta 1996 siendo que en este último año en el PDUR¹⁵ ya lo considera como zona de expansión urbana, sin embargo no contaban con los servicios básicos ni infraestructura necesaria para desarrollarse, el sector fue surgiendo debido a la gestión propia de los habitantes, valiéndose de convenios internacionales para empezar a dotarse de servicios básicos.

En el año de 1991 el sector Z26 contaba con 99 viviendas según el PDUR y posteriormente para el año de 1994 en “San Antonio del Aeropuerto” que forma parte del mismo, mediante un mapa de esa fecha se registra un total de 51 viviendas, conformadas por 38 de un piso, 13 de dos pisos, 55 lotes baldíos, una área comunal y una área recreativa, para estos años se denota que ciertos predios comienzan a dividirse como consecuencia de herencias otorgadas a los hijos por sus dueños, esta situación de fragmentación se hará más notable en el transcurso de los años.

Hasta llegar al proceso de consolidación los habitantes de este sector se conformaban por familias humildes teniendo casas pequeñas y medias aguas, en su mayoría utilizaban la parte restante del terreno para la agricultura y ganadería, por ende la construcción de sus viviendas

¹⁴ **Tasa de cambio del sucre en 1979.** – 25.00 Sucres por dólar estadounidense. (Banco Central de Ecuador)

¹⁵ **PDUR.** – Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba

se realizó de manera informal sin la supervisión de un profesional, debido a que no poseían los recursos económicos necesarios para contratar a uno y no existía la supervisión por parte de las autoridades públicas, mismos estaban atravesando por el proceso de regularización de zona rural a zona urbana. Posteriormente a esto el sector carecía de infraestructura siendo uno de sus mayores problemas las calles, ya que eran de tierra dando una mala imagen urbana lo que se convirtió en algo molesto y perjudicial para quienes vivían dentro, siendo así que para el año 2010 al 2012 se realizó las obras de adoquinado lo cual no se culminó en su totalidad.

Luego de 21 años desde la primera venta, se realiza la segunda venta por la hacienda siendo de 6 hectáreas para la construcción de la Universidad Nacional de Chimborazo en el año 2000, la primera facultad que se construyó fue Ingeniería, posteriormente Salud y Ciencias Políticas con una duración de cinco años (2003-2008), lo que influyó en “San Antonio del Aeropuerto y Vía a Guano”, ya que al existir una alta movilidad de estudiantes ciertas personas optan por construir o ampliar su vivienda para ofrecer departamentos de estudiantes o servicios para ellos (restaurantes, tiendas, librerías, entre otros).

Tras la implantación de la UNACH, a la par se empieza a ver los primeros asentamientos de la tercera venta de la hacienda hacia el sector de “San Antonio de las Abras”, en estos se denota un cambio en cuanto a la adquisición de los predios por personas de mayor poder adquisitivo, el tamaño de los lotes son de 800 a 1.000 m² mínimos, sus primeras viviendas son planificadas por un profesional mostrando un mejor tratamiento en sus fachadas y dando prioridad al detalle, a su vez se forma el primer conjunto cerrado “Sueños Dorados”, a pesar de esto no existía un factor predominante que atraiga a las personas hacia este sector. (*ver figura 07*)

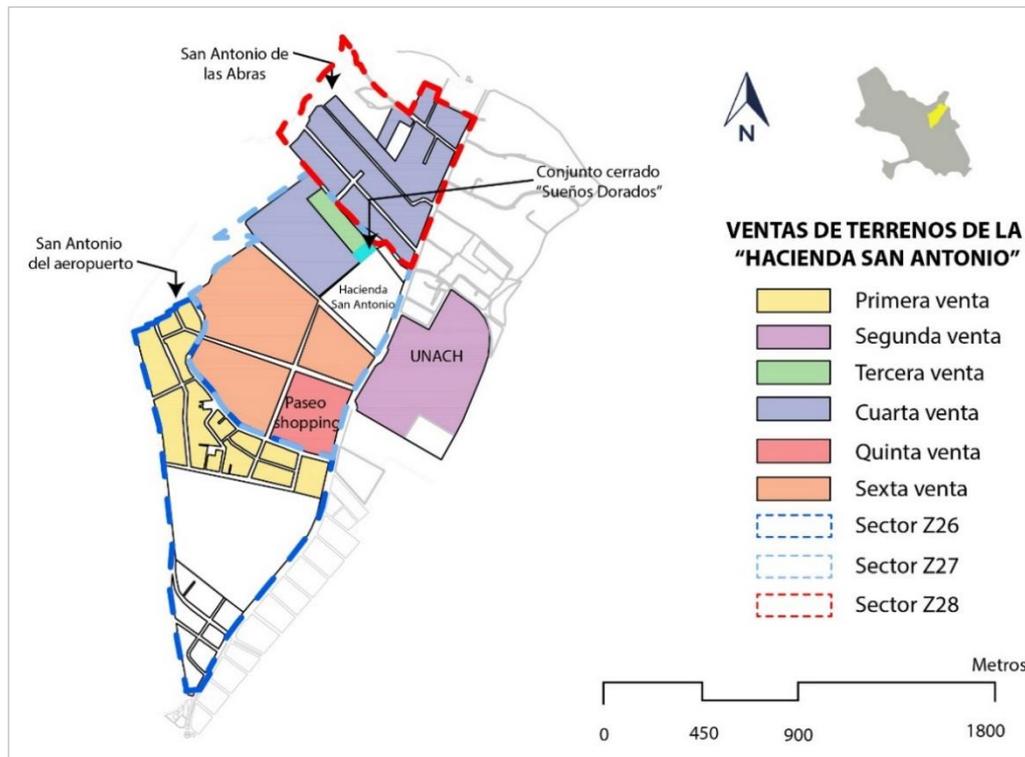


Figura 7: Ventas de terrenos de la "Hacienda San Antonio". Fuente: Heredia & Morales 2019

Uno de los principales fenómenos para que “San Antonio de las Abras” se desarrolle es el proceso de suburbanización producto de la globalización en donde nuevas familias jóvenes buscan adquirir una vivienda con privacidad, comodidad, tranquilidad, y seguridad lo cual generan estos equipamientos de gran influencia, como es el caso del centro comercial “Paseo Shopping” implantado en el año 2011 (El comercio, 2011), siendo la quinta venta de la hacienda, lo que generó cambios urbanos notables hacia la periferia de la ciudad creando un nuevo polo de desarrollo alterando y reformando a los sectores ya sea en el uso de suelo, plusvalía y el tipo de estrato social que va a acceder al mismo.

El centro comercial “Paseo Shopping Riobamba” es una nueva fuente de oportunidades, ya que todo el suelo vacante que le rodea cambia su uso y se revaloriza; a partir de esto la dueña de la hacienda de “San Antonio” realizó las últimas ventas de varios terrenos donde se implantaron varias urbanizaciones y conjuntos cerrados con servicios exclusivos, “San Antonio de las Abras” se benefició de este equipamiento debido a que facilitó la accesibilidad a los servicios básicos y la infraestructura necesaria para desarrollarse.

La recopilación de información sobre el número de viviendas de los diferentes años de 1991, 2008, 2010 y 2018 se obtiene mediante un análisis del crecimiento poblacional por medio de mapas donde se muestra la lotización de terrenos y construcciones realizadas cada año dentro de los sectores, en el sector Z26 entre los años de 1991 y 2008 hay un crecimiento de 167 familias en un lapso de 17 años; por otro lado, en los años 2008 y 2018 durante 10 años existió un crecimiento de 47 familias, denotando que el sector tuvo un mayor desarrollo tras el apareamiento de la UNACH. (ver, Figura 08)

Sin embargo, en el sector Z27 se desarrolla de manera diferente ya que tuvo la influencia directa del centro comercial producto de esto se formó para el 2018: un conjunto cerrado, tres urbanizaciones (una en proceso de construcción) que ofertan servicios exclusivos de seguridad, privacidad, áreas recreativas y comunales, dotación de servicios básicos e infraestructura, a su vez este sector cuenta con 14 predios vacantes de los cuales siete son viviendas unifamiliares. En los sectores Z27 y Z28 se desconoce de la información en el año de 1991, pero se sabe que en el 2008 se asentaron 46 familias manteniéndose hasta el año 2010 y para el 2018 después de 8 años aumentaron 39 familias tras el apareamiento del centro comercial “Paseo Shopping”.

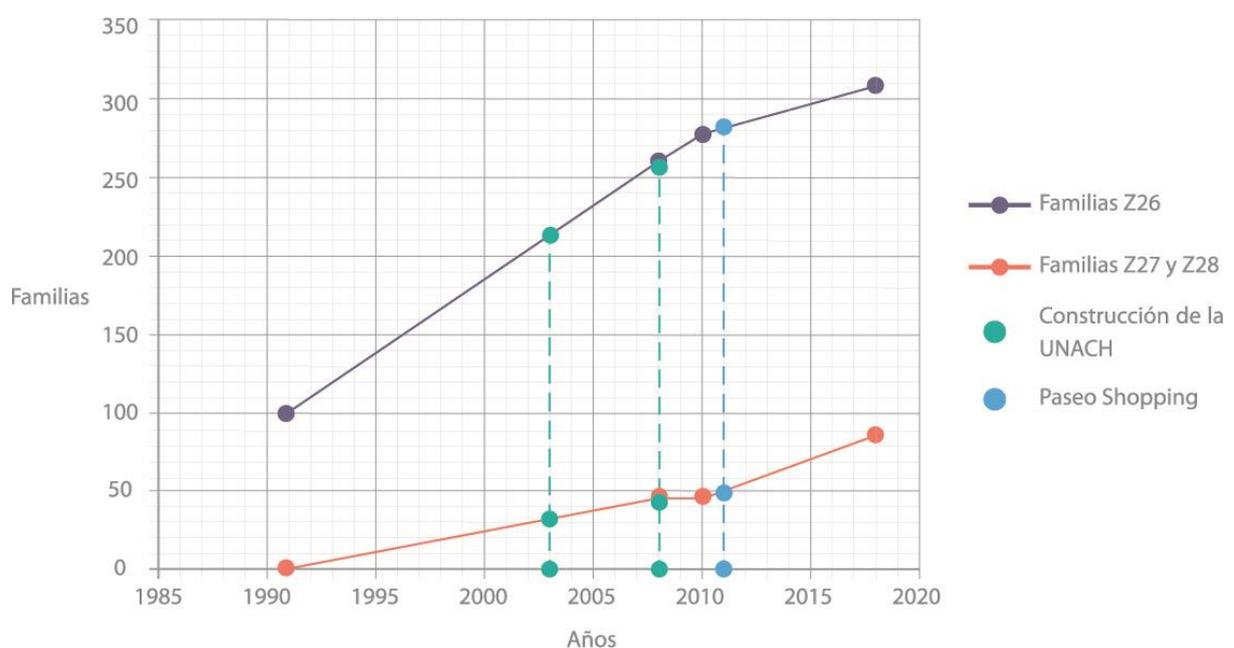


Figura 8: Crecimiento Poblacional de los sectores de estudio. Fuente: Heredia & Morales 2019

Las dinámicas poblacionales ocasionadas durante estos períodos, provocaron varias transformaciones en el tejido urbano de estos sectores, donde se evidencia que el sector Z26 se encuentra consolidado en un 88.5% para el año 2018 (Heredia & Morales 2019) y se va quedando sin suelo vacante, reduciendo las posibilidades de poder ofertar más servicios y viviendas de calidad dirigidas para otro tipo de clase social más alta. Mientras que el sector Z27 y Z28 tiene un desarrollo hasta la actualidad con un aumento del 62.5% de viviendas, urbanizaciones y conjuntos cerrados, donde a simple vista se denota otro ambiente entre lo exclusivo y capitalista, aumentando la oferta para quienes optan por llevar una vida de acuerdo a su economía.

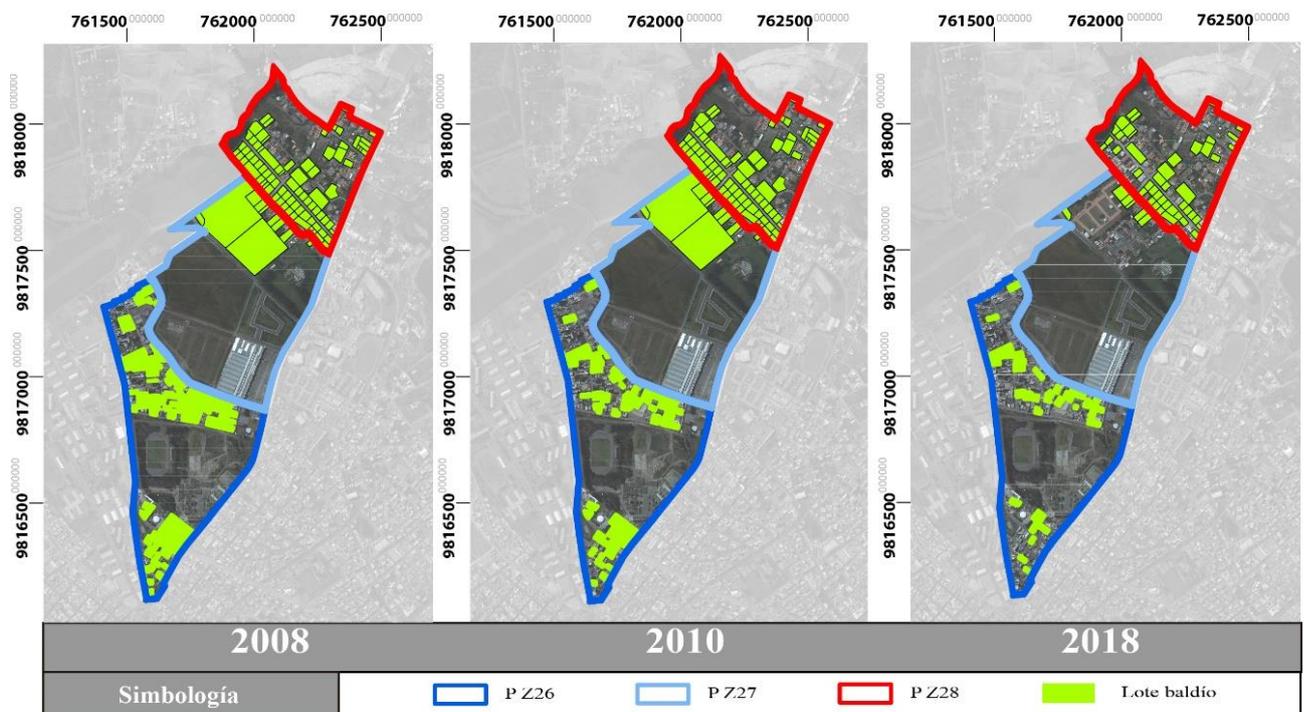


Figura 9: Transformación del tejido urbano durante los años 2008-2010 y 2018. Fuente: Heredia & Morales 2019

Como producto de la influencia de estos nuevos equipamientos implantados como la UNACH y Paseo Shopping, se observa que durante el transcurso del tiempo se va disminuyendo los lotes vacantes, evidenciando un mayor desarrollo en los sectores Z27 y Z28 en poco tiempo. Contando con un total de 348 predios en el sector Z26, 23 predios en el Z27 y 116 predios en el Z28: (ver, Figura 10)

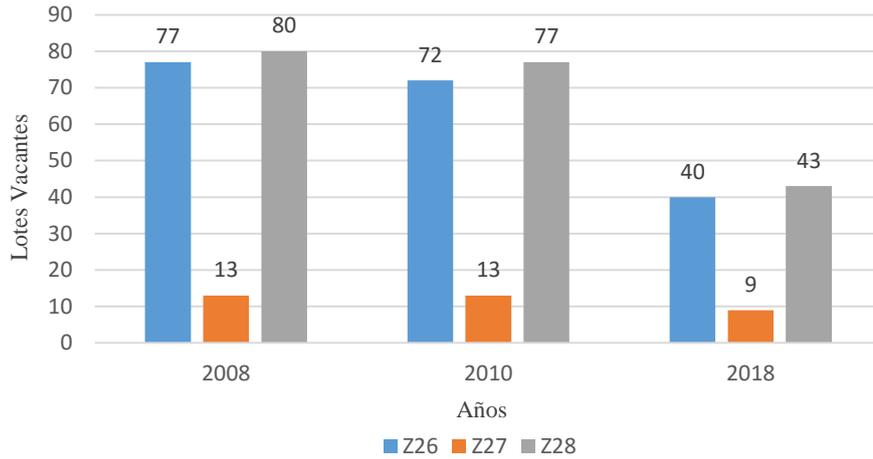


Figura 11: Lotes vacantes durante los años 2008, 2010 y 2018. Fuente: Heredia & Morales 2019

En el sector Z26 se da una fragmentación descontrolada de los predios ya sea por situación de herencia o por el beneficio que trajo el centro comercial desde el año 2011 hasta la actualidad; donde se revaloriza el precio del suelo y de los bienes inmuebles, por lo que la persona tendría una mejor ganancia de venta. Caso contrario ocurre en los sectores Z27 y Z28 donde existían personas o empresas inmobiliarias que ya contaban con grandes extensiones de terrenos, estos se benefician de la revalorización que genera el centro comercial y la universidad para construir proyectos inmobiliarios, por ende, los predios no se llegan a fragmentar de manera desmedida, ya que optan por mantener espacios amplios donde se pueda desempeñar un nuevo estilo de vida.

Sector "San Antonio del Aeropuerto" 1994



Sector "San Antonio del Aeropuerto" 2018



Figura 10: Densificación de lotes "San Antonio del Aeropuerto". 1994 Fuente: Cabezas,1994; Heredia & Morales 2019

Para el año de 1994 se muestra que los terrenos en “San Antonio del Aeropuerto” eran extensos, pero para el año 2018 se evidencia una fragmentación desmedida como se evidencia en la (*figura 11.*).

Por lo tanto, la transformación del tejido urbano de estos sectores tras la implementación de la Universidad y el centro comercial “Paseo Shopping”, influyeron en la manera de habitar de cada persona dentro de cada sector, en “San Antonio del Aeropuerto y vía a Guano” algunos modificaron sus viviendas para adaptarlas a los nuevos usuarios que son atraídos por la universidad, como es el caso de los estudiantes; por otro lado “San Antonio de la Abras” mediante la implementación del centro comercial aprovechan la dotación de todos los servicios necesarios para que una persona evite trasladarse a otros lugares para realizar sus actividades, de ocio, consumo y financieras, rompiendo un esquema tradicional.

4.2. Diagnóstico

4.2.1. Medición de los requerimientos mínimos de habitabilidad de los sectores en estudio.

Se determina que todas las dinámicas espaciales que sufren estos sectores, han producido una barrera imaginaria de segregación residencial¹⁶ entre los sectores Z26 y Z28, siendo el centro comercial “Paseo Shopping” (Z27) el que divide a estos dos sectores generando contrastes sociales significativos a simple vista, una de las maneras en que se puede evidenciar estos fenómenos es por medio de la medición del grado mínimo de habitabilidad que indica si una persona tiene lo necesario para poder vivir una vida digna y adicional a esto también influye la forma de pensar del individuo, ya que de acuerdo a su capacidad adquisitiva puede acceder a servicios que le permitan tener una mejor seguridad y habitabilidad.

¹⁶ **Segregación Residencial socioeconómico.** - Está relacionada con los grupos sociales y su diferente poder económico, es decir, que se enfoca en la capacidad económica y su riqueza material, sin embargo, actúa de manera independiente con características étnicas raciales y el poder económico en otros ordenes de la vida social. (Rodríguez, 2014)

Las puntuaciones establecidas para determinar los promedios de los diferentes indicadores del NBI se establecieron en la metodología de la investigación, donde el valor de 1 representa que el hogar posee lo necesario para desenvolverse hasta el valor de **-1** que representa todo lo contrario. En la siguiente tabla se muestra los resultados de los baremos empleados para determinar el grado de habitabilidad de cada sector de estudio lo que permite comprender como se están desarrollando.

Tabla 5: Cuadro comparativo de indicadores NBI según baremos tabla 01,02,03 y 04. Fuente: Heredia & Morales 2019

| Necesidades Básicas Insatisfechas | Variables Mínimas de Habitabilidad | Z26 | Z27 | Z28 |
|--|---|-------------|-------------|-------------|
| Acceso a la vivienda | Terminada | 0.75 | 1 | 1 |
| | Bajo Supervisión de un Profesional | -1 | 1 | 1 |
| | Tenencia de Vivienda | 1 | 1 | 1 |
| | Seguridad | -1 | 1 | 1 |
| | Hacinamiento | 0.85 | 1 | 1 |
| <i>Subtotal</i> | | 0.6 | 5 | 5 |
| <i>Promedio</i> | | 0.12 | 1 | 1 |
| Servicios Básicos | Agua | 1 | 1 | 1 |
| | Luz | 1 | 1 | 1 |
| | Línea Telefónica | 1 | 1 | 1 |
| Infraestructura | Estado de vías | 0.8 | 0.9 | 0.5 |
| | Alumbrado público | 0.75 | 0.9 | 0.5 |
| | Medio de evacuación de excretas | 1 | 1 | 1 |
| <i>Subtotal</i> | | 5.55 | 5.8 | 5 |
| <i>Promedio</i> | | 0.93 | 0.97 | 0.83 |
| Acceso a la Educación | Asistencia de niños en edad escolar a un establecimiento educativo. | 1 | 1 | 1 |
| <i>Subtotal</i> | | 1 | 1 | 1 |
| Capacidad Económica | Ingresos de Hogar | 0.2 | 0.8 | 0.8 |
| | Capacidad de Ahorro del Hogar | 0.25 | 0.75 | 0.75 |
| | Nivel Académico | 0.5 | 0.75 | 0.75 |
| | Condición de actividad de consumo. | 0.2 | 0.6 | 0.6 |
| <i>Subtotal</i> | | 1.15 | 2.9 | 2.9 |
| <i>Promedio</i> | | 0.29 | 0.73 | 0.73 |
| TOTAL | | 8.30 | 14.70 | 13.90 |
| TOTAL, DE PROMEDIOS | | 0.52 | 0.92 | 0.87 |

4.2.1.1. Acceso a la Vivienda

En el sector **Z26** al haberse consolidado durante 40 años, los habitantes ya cuentan con su vivienda propia, las mismas que no fueron construidas por un profesional; existe un promedio de 4 miembros por hogar teniendo una relación de un dormitorio por dos personas; sin embargo, el fraccionamiento de lotes que se produjo tuvo como consecuencia lotes mínimos en donde sus construcciones se mantienen a línea de fábrica reduciendo la posibilidad de contar con áreas verdes y en el interior de sus casas cuentan con espacios polifuncionales, por otro lado ciertos habitantes han optado por adaptar sus viviendas unifamiliares a departamentos estudiantiles, volviéndolo una zona insegura, ya que se convierte en un atractivo para delincuentes, debido a que no cuentan con alarmas privadas (cámaras de seguridad y alarma de casa) a pesar de contar con una alarma comunitaria esta no abastece a todos dejando vulnerables a ciertos habitantes.

En el caso de los sectores **Z27 y Z28**, al ser un sector que está en desarrollo, la mayor parte de sus viviendas son propias y otras se han adquirido a través de créditos con una institución financiera, debido al alto costo que conlleva comprar tanto el terreno como la vivienda han optado por construir por un profesional denotando acabados de calidad en sus construcciones.

Dentro de sus hogares cuentan con espacios independientes teniendo una relación de un dormitorio por cada miembro de hogar, siendo un promedio de 4 personas por casa, la extensión de sus terrenos son amplios, es por ello que ciertas casas utilizan estos espacios para áreas de esparcimiento como canchas o piscinas de uso privado dentro de sus viviendas y de uso comunal en urbanizaciones; por tal razón se refleja su alto nivel económico desde el exterior hacia su interior, lo cual lo vuelve más propenso a la delincuencia debido a esto hacen uso de un sistema de seguridad privado de cámaras y alarmas para sentirse seguros.

Las características de los lotes se pueden apreciar en el mapa de (*ver, Anexo 03*)

En el análisis se evidencia que en estos tres sectores existe desigualdad teniendo un promedio en cuanto al acceso a la vivienda de 0.12 para el sector Z26 y 1 para los sectores Z27 y Z28, por lo que se denota que el primero de ellos no tuvo un desarrollo adecuado ni planificado en su proceso de desarrollo y al ya estar consolidado no se benefició de los equipamientos como el “Paseo Shopping” para poder progresar de manera homogénea tal como lo hicieron los sectores Z27 y Z28 el uno cuenta con residencias, proyectos financieros, comerciales y el otro que es netamente residencial, siendo los habitantes de estos sectores los mayores consumidores de estos servicios.

4.2.1.2. Acceso a Servicios Básicos

Todos los sectores en estudio cuentan con servicios básicos en cuanto a luz, agua y línea telefónica, pero existe un déficit en su infraestructura vial debido a que una parte de sus calles son de tierra y el alumbrado público solo se implementa en zonas donde existe ya una estructura vial terminada y deja a las demás vulnerables. (*ver, Anexo 04*)

Cabe recalcar que en el sector Z26 tiene un promedio en cuanto a la infraestructura de 0.93, el Z27 con 0.97 y el Z28 con 0.83 no existe un desbalance significativo, debido a que la influencia del centro comercial “Paseo Shopping” busca ser accesible para todos los habitantes de la ciudad por ello sus vías de acceso son de calidad y señalizadas, siendo así que estos sectores aledaños se beneficiaron de estas obras públicas, sin embargo dentro de los mismos no ocurre esto, ya que existen varias zonas donde las obras no se han terminado y dejan expuesta la falta de interés en mejorar estos barrios de parte de las entidades públicas responsables.

4.2.1.3. Acceso a la Educación

En el sector Z26 existe un 30% de niños y adolescentes, en donde el 29% asiste a una escuela pública; en cambio en el sector Z27 y Z28 existe un 37% de niños y adolescentes, en el cual el

22% recurre a una institución privada o fiscomisional y el resto a una pública, sin embargo, esto depende de los ingresos y la forma de pensar que haya en cada hogar para determinar dónde va a realizar sus estudios.

4.2.1.4.Capacidad Económica

El índice de capacidad económica complementada con los anteriores indicadores, permite conocer el nivel socio económico de los sectores.

Los ingresos del hogar están relacionados con el nivel académico, debido a que las personas que habitan en el del sector **Z26** tienen un nivel académico de secundaria y sus ingresos mensuales tiende a ser de 0 a 1 SBU¹⁷, siendo que la mayor parte de sus habitantes se desempeñan como carpinteros, cerrajeros, albañiles, entre otros, donde su capacidad de ahorro se vuelve poco significativa debido a que sus ingresos son inferiores. Siendo que este sector se categoriza en un nivel socioeconómico tipo C-.

Caso contrario ocurre en los sectores **Z27 y Z28**, donde poseen un nivel académico de tercer y cuarto nivel, desempeñándose como, Ingenieros, Doctores o Abogados, teniendo un ingreso mensual de 4-10 SBU y una capacidad de ahorro de 2.6-5 SBU, estos hogares no presentan problemas en sus egresos debido a su capacidad económica, siendo que el sector se categoriza en un nivel socioeconómico tipo B.

El sector **Z27 y Z28** cuentan con un promedio de 0.73 y el **Z26** con 0.29 en cuanto a su capacidad económica, esto se evidencia a partir de las características de sus viviendas hasta la forma de habitar de cada familia dentro de los sectores, los ingresos de las familias de los sectores **Z27 y Z28** les permiten adquirir mejores servicios para sus hogares en cuanto a seguridad, alimentación e incluso recreacional.

¹⁷ SBU. - Salario básico unificado en el Ecuador 2019 en \$394.00 dólar estadounidense.

4.2.2. Convivencia entre sectores

La presencia de equipamientos de interés colectivo permite la recreación, integración y relación entre los individuos, ayudando a mejorar su bienestar y el de su entorno, dentro de estos sectores en estudio se cuenta con equipamientos recreacionales, educativos y religioso, que benefician de manera integral el espacio físico, ambiental, social y espiritual. (*ver, Anexo 05*)

El sector Z26 cuenta con áreas recreativas, salud, educación y comunal lo que se convierte, en puntos de encuentro para la relación entre los moradores de este sector incluso esto conlleva a que se conozcan entre ellos, hasta el punto de organizarse para buscar soluciones a sus necesidades, requerimientos y mejoras para el sector.

La presencia de gran cantidad de tiendas de abastos dentro del sector, forma otro punto de encuentro en el que se relacionan los moradores, ya sea cuándo van a realizar compras o recurren a estos lugares para adquirir información de una persona ya que los dueños de estas tiendas conocen a la mayor parte de personas en el sector y les pueden ayudar.

Sin embargo, dentro de “San Antonio de la Abras” existen barreras físicas como los muros que rodean a las urbanizaciones y casas, lo que les impide la relación con el exterior, debido a que estos emplean sistemas de comunicación desde el interior de su hogar evitando que se relacionen o conozcan lo que está sucediendo en sus alrededores, a su vez las urbanizaciones cuentan con su propias áreas recreativas y comunales, pero solo hacen uso de esto los residentes dentro de estos conjuntos; estos lugares se vuelven un atractivo debido a que se encuentran lejos del centro de la ciudad por ello, son tranquilos y no existe un alto flujo de vehículos lo que permite que los niños jueguen en estos espacios o calles sin el peligro de sufrir atropellos y asaltos.

Debido a esto no existe puntos de encuentro para la relación de sus habitantes, incluso existe una sola tienda para abastecer a todo este sector, por eso prefieren recurrir al centro comercial.

4.2.3. La revalorización y la oferta del servicio

En la historia de estos sectores se pudo evidenciar que estos comenzaron siendo netamente agrícolas, conforme la ciudad crecía esto fue transformando el uso del suelo, llegando a ser comerciales, educativos, en su mayor parte residencial y en un futuro financiero (*ver, Anexo 06*), por ello el avalúo de los terrenos fue aumentado debido a que se dotaron de servicios básicos e infraestructura por la construcción de proyectos influyentes como la Universidad y el centro comercial “Paseo Shopping”, el mercado de suelo de los sectores Z27 y Z28 se vendieron a grupos de un alto poder adquisitivo, agrupando a estas personas en un solo lugar y volviendo al sector casi inaccesible a grupos inferiores a estos.

Tabla 6: Costo de lote en los años 2008 y 2018 de los sectores de estudio. Fuente: Información proporcionada por los dueños de los terrenos.

| | Área de lotes m ² | Año | Precio del Lote por m ² | Precio de lote dentro de urbanizaciones por m ² |
|----------------|------------------------------|------|------------------------------------|--|
| Z26 | 250 a 1000 | 2008 | \$50.00 a \$70.00 | - |
| | 250 a 650 | 2018 | \$100.00 a \$130.00 | - |
| Z27-Z28 | 120 a 3000 | 2008 | \$15.00 a \$30.00 | \$80.00 a \$100.00 |
| | 120 a 1000 | 2018 | \$100.00 a \$150.00 | \$200.00 a \$400.00 |

En la (*Tabla 06.*) se puede observar las variaciones en los precios de los lotes y urbanizaciones durante el lapso de 10 años se determina que, existe una fragmentación urbana razón por la cual el emplazamiento del Centro Comercial atrae a consumidores o habitantes de un mayor poder adquisitivo (*Z27 y Z28*), quienes frecuentarán continuamente este equipamiento para realizar actividades de consumo tanto en alimentación como vestimenta.

Dentro de “San Antonio de las Abras” se ha evidenciado la presencia de urbanizaciones y conjuntos cerrados impulsados por el sector inmobiliario¹⁸ ya que son lo que producen más capital hacia el Municipio, mientras más divisiones parcelarias exista en el suelo esto genera impuestos y costos al propietario lo que beneficia a la entidad pública, es por ello que estas empresas reproducen la circulación de capital, dando como resultado una segregación residencial.

Se evidencio que de los 23 predios del sector Z27, 3 pertenecen a urbanizaciones, uno a un conjunto cerrado, el centro comercial, el resto pertenece a casa y terrenos; el sector Z28 tiene 116 terrenos, conformado por 10 conjuntos cerrados, el resto son viviendas unifamiliares amuralladas y terrenos, estos fueron apareciendo simultáneamente después de la construcción del centro comercial “Paseo Shopping”, ofertando servicios y construcciones de calidad. Se elabora una tabla en la que se presenta los servicios, áreas de predios, costo de terrenos y viviendas:

Tabla 7: Costo y oferta del servicio en terrenos y viviendas de los sectores en estudio. Fuente: Heredia & Morales 2019

| | Terreno | Terreno + Construcción | Costo por m ² | Costo total | Servicio |
|--------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|-------------|--|
| Z-26 | | | | | |
| Casa en venta | --- | 364 m ² | \$70.00 | \$25.480,00 | Servicios básicos. |
| Z-27 | | | | | |
| Urbanización Terranova | 180 m ² | --- | \$250.00 | \$45.000,00 | Servicios básicos, de monitoreo y mantenimiento, áreas comunales, club house, Chill OutZone (Yoga), Zona de juegos con mini Golf, BBQ Zone y patio de mascotas. |
| | 200 m ² | --- | \$250.00 | \$50.000,00 | |
| Urbanización Abras San Antonio | 270 m ² | --- | \$288.89 | \$78.000,00 | Servicios básicos, garita de guardianía y seguridad, control magnético de ingreso peatonal y vehicular, cerramiento y cerca eléctrica perimetral, circuito cerrado de TV, cableado subterráneo de luz, cable TV y teléfono, vías internas con aceras arborizadas y caminerías decorativas de circulación peatonal, áreas verdes y recreativas. |
| Conjunto Cerrado Marsella | --- | 192 m ² | \$468.75 | \$90.000,00 | Servicios básicos, 3 dormitorios con baños, lavandería, garaje e para 2 carros y proyección para tercer piso. |

¹⁸ **Sector inmobiliario.** – Se refiere al conjunto de obras civiles y construcción de edificios, relacionados con el sector terciario como actividades inmobiliarias y mantenimiento de bienes inmuebles. (García et al., 2011)

| Z-28 | | | | | |
|---------------------------|---------------------|--------------------|----------|--------------|--|
| Terreno en venta | 1655 m ² | --- | \$100.00 | \$165.500,00 | Servicios básicos |
| Casas de Capry III | | 230 m ² | \$630.43 | \$145.000,00 | Servicios básicos cuarto master con jacuzzi, lavandería y garaje |

Es evidente que dentro del polígono Z26 a pesar de la cercanía con el centro comercial “Paseo Shopping” tiene un costo bajo que va desde los \$70.00 hasta \$90.00 por metro cuadrado en cuanto a la venta de bienes inmuebles y terrenos comparado a los otros sectores que van desde los \$100.00 hasta los \$400.00 por metro cuadrado, es notable que los servicios que ofertan en los sectores Z27 y Z28 hace que el Z26 se devalúe, es por ello que queda marginado de los beneficios de un nuevo polo de desarrollo.

Estos proyectos urbanos producen una fragmentación urbana y segregación de los grupos sociales, dividiendo a la ciudad en vez de integrarla, el centro comercial se convierte en una nueva centralidad que transforma su entorno urbano, en donde los nuevos y antiguos barrios se contrastan entre sí ya sea por el desarrollo y los servicios que ofertan dentro de ellos, todas estos factores influyen en el precio del suelo, a pesar de que existe un avalúo de cada suelo por parte del municipio, los propietarios tienden a sobrevalorar porque dentro de ellos ya existe una nueva demanda con valor agregado de servicios exclusivos y homogeneidad social.

Finalmente, la fragmentación del espacio urbano se genera por este nuevo núcleo central en el que también se desarrolla una parte de la ciudad, los efectos ocasionados por este centro comercial que genera contraste de lo que ya existía, a lo que está surgiendo como un nuevo estilo y modelo de vida moderna, los muros que se levantan de las nuevas casas y urbanizaciones, de los nuevos vecinos que se quedan; marca el desarrollo prominente de una clase social más alta creando barreras físicas e imaginarias es decir, ese medio artificial que ha

incorporado un estilo de vida y que han generado que entre estos sectores exista desigualdades no solo sociales, sino también urbanas como se puede ver en la figura 12.

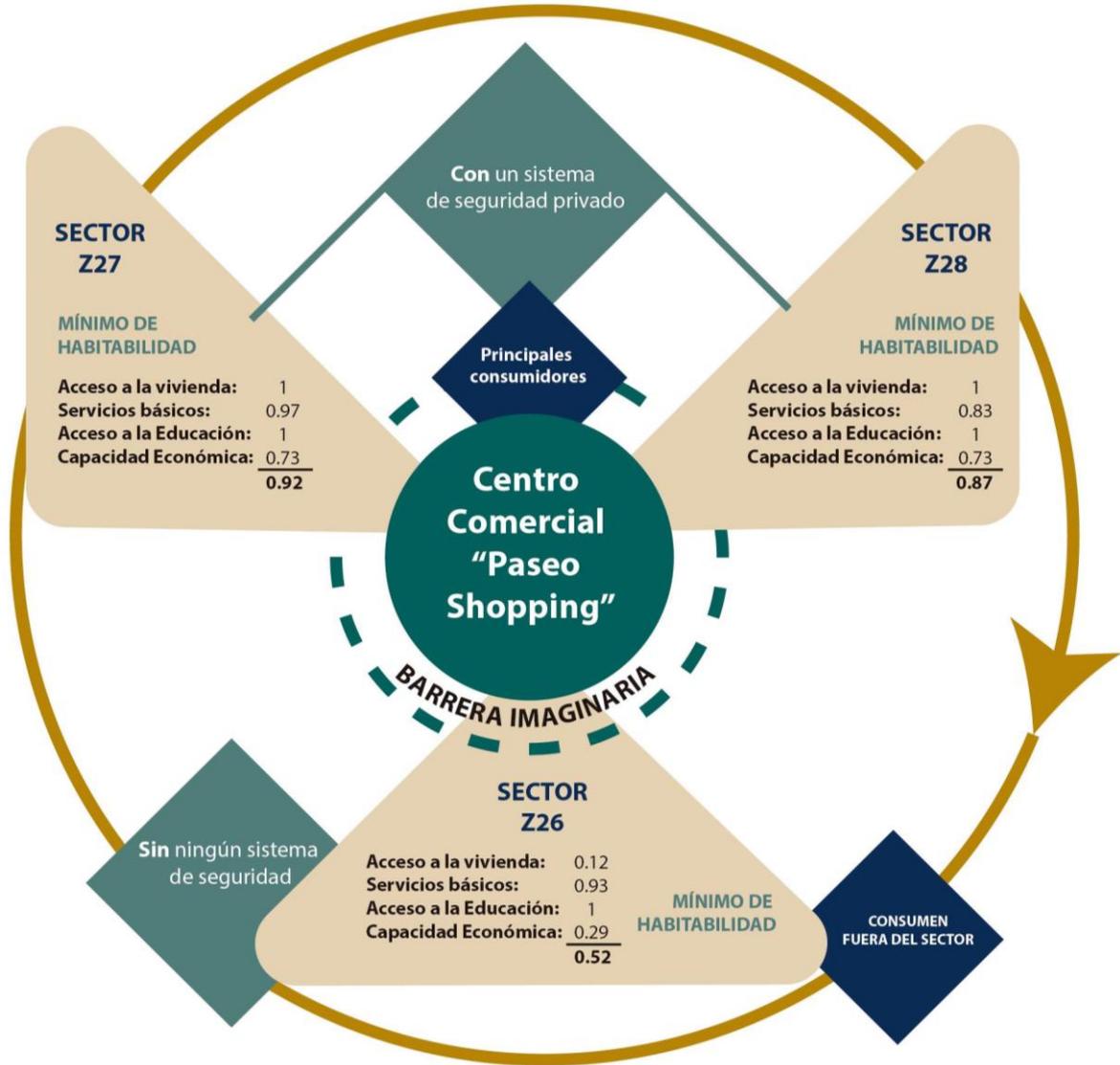


Figura 12: Efectos ocasionados por el centro comercial. Fuente: Heredia & Morales 2019

5. Conclusiones

El desarrollo de nuevas centralidades se refleja en los proyectos de gran influencia, que conlleva a una competitividad entre sectores, generando dependencia en los aspectos financieros y comerciales; lo que ocasiona las desigualdades sociales y la fragmentación del suelo, de este modo el mercado del suelo ha influenciado en la distribución espacial de los grupos sociales y sus formas de habitarlo, lo que impide que grupos inferiores puedan acceder al suelo urbano.

El costo de suelo vacante y de bienes inmuebles alrededor del centro comercial “Paseo Shopping” provocan desigualdades sociales y urbanas, debido a que la proyección de este equipamiento se dirige de manera involuntaria hacia grupos sociales de clase alta, esto se hace notorio desde la calidad de las viviendas y los precios que llegan a costar, estos grupos sociales se ubican en estos sectores (Z27 y Z28) donde existe un estrato social más elevado. Es por ello que el funcionamiento del mercado del suelo es la clave para mitigar las desigualdades sociales, ya que con un control del valor del suelo y el empleo de políticas se ofrecerá una libertad de compra que sea accesible a cualquier tipo de persona.

El valor del suelo tiende a aumentar o disminuir no solo por razones propias al mercado de suelo, más bien por todo lo que posee el sector a sus alrededores y que le produce un valor simbólico al mismo, más esto no garantiza que todos se vayan a beneficiar como fue el caso del sector Z26 que cuenta con estos servicios pero el valor de suelo es inferior comparado a los otros sectores; el valor simbólico que se crea permite que cada grupo social dentro del sector tenga el poder de generar una valoración a su espacio urbano o bienes inmuebles, es decir, el valor simbólico se encarga de atraer capital mediante nuevas inversiones o el accionar de empresas inmobiliarias lo que se relaciona con el costo del suelo, provocando la desigualdad en el espacio urbano y que exista diferentes precios según la ubicación.

6. Recomendaciones

Durante el proceso de tabulación para un mejor entendimiento de los datos es recomendable determinar rangos a las variables analizadas, lo que permite conocer las realidades de los sectores y en base a ello proponer estrategias que se enfoquen en resolver un problema en específico.

Es preciso que se determinen líneas de acción para el manejo de estrategias que ayuden a mitigar la fragmentación del suelo y las desigualdades sociales, para lograr la ruptura de esa barrera imaginaria impuesta por los centros comerciales; por ello se conoce que en cuanto a la parte económica no es posible solucionar, pero siempre puede existir un factor común en el que puedan integrarse todos estos sectores.

Los municipios son los principales protagonistas para promover un desarrollo social y económico de forma equitativa, generando oportunidades que permitan acceder a servicios públicos y privados, dando como resultado una integración de ciudad, por ello es necesario que estas entidades sean conscientes de que la distribución organizada de un equipamiento en diferentes zonas ayuda a que ciertos sectores se vayan desarrollando y se generen nuevos estilos de vida que se independizan del centro de la ciudad.

Las desigualdades sociales y urbanas no solo se generan por equipamientos mayores, esto también ocurre en las periferias urbanas donde las entidades públicas no han intervenido en el desarrollo, ocasionando fragmentación y segregación residencial por ello un estudio dentro de estos sectores marginados ayudará al desarrollo homogéneo y equitativos de las áreas urbanas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amaya H., C. A. (2009). Rol de los centros comerciales en la organización espacial de las principales aglomeraciones urbanas de Venezuela. *Revista Geografica Venezolana*, 50(2), 263-286.
- Alvarado Quiroa, H., & Araya Rodriguez, F. (18 de Agosto de 2013). Cambios de uso del suelo y crecimiento urbano. Estudio de caso en los municipios conurbanos de la Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala. *Tecnología en marcha*, 27(1), 104-113.
- Arriagada Luco, C. (2012). *Megaciudades globales emergentes : formación de nuevas clases sociales y su relación con nuevas*.
- Briones, G. (s.f.). *Métodos y técnicas de investigación para las Ciencias Sociales*. Trillas.
- Burke, W. (Marzo de 2019). Historia de la Hacienda "San Antonio". (H. Erika, & M. Janeth, Entrevistadores)
- Capron, G., & Esquivel Hernández, M. T. (2016). El enclave urbano, lógica socioespacial de la periferia urbanizada y sus efectos sobre la segregación residencial y la fragmentación urbana. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 127. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.54720>
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas el ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44.
- Demajo Meseguer, L. (2011). Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 1(1), 151-160. Recuperado de http://nevada.ual.es:81/urbs/index.php/urbs/article/view/demajo_meseguer
- Discoli, C., Ferreyro, C., San Juan, G., Dicroce, L., Martini, I., Barbero, D., & Esparza, J. (2010). Metodología para la evaluación de la calidad de vida urbana. *Bitacora Urbano Territorial*, 17(2), 95-112.
- El comercio. (18 de Noviembre de 2011). Riobamba tiene un mall clase A. *El Comercio*.
- Espinal Ospina, D. (2017). Habitabilidad urbana en ciudades intermedias: Caso Manizales, Colombia. *GIGAP Estudios Working Paper*, 4(60-65), 113-134. Recuperado de <http://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPP-EWP/article/view/46/75>
- Feres, J. C., & Mancero, X. (2014). El método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y sus aplicaciones en América Latina. *Estudios Estadísticos y Prospectivos*, 7, 61-100. Recuperado de [http://dds.cepal.org/infancia/guide-to-estimating-child-poverty/bibliografia/capitulo-III/Feres Juan Carlos y Xavier Mancero \(2001b\) El metodo de las necesidades basicas insatisfechas \(NBI\) y sus aplicaciones en America Latina.pdf](http://dds.cepal.org/infancia/guide-to-estimating-child-poverty/bibliografia/capitulo-III/Feres%20Juan%20Carlos%20y%20Xavier%20Mancero%20(2001b)%20El%20metodo%20de%20las%20necesidades%20basicas%20insatisfechas%20(NBI)%20y%20sus%20aplicaciones%20en%20America%20Latina.pdf)
- Fitch Osuna, J. M., & Chávez Reyes, H. S. (2011). Dinámica territorial segregativa en Monterrey, México: El caso de Ciudad Solidaridad. *Architecture, City and Environment*, 6(16), 91-110.
- Garcés, C., & Céspedes, O. (5 de Julio de 2013). Determinación de los niveles socio-economicos del Ecuador y sus respectivas diferencias socio-demográficas partiendo de la información y resultados de VII censo de la poblacion y VI vivienda 2010. Quito, Ecuador.
- García, L., Pombo, D., & Filomia, L. (2011). La Revalorización De Espacios Urbanos Y Nuevas Consideraciones Sobre El Valor Del Suelo En Las Ciudades Intermedias. Santa Rosa. La Pampa. Argentina. *Revista Geográfica de América Central*, 2, 1-14.
- Iglesias, B., Vargas, R., & Blanc, F. (2019). Las ciudades intermedias: Concepto y dimensiones. *Ciudades*, 22, 23-43. <https://doi.org/https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.23-43>

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2011). *Encuesta de Estratificación de Nivel Socioeconómico NSE 2011*. Quito. Obtenido de <http://www.inec.gob.ec>
- Marengo, C., & Elorza, A. (2018). Segregación residencial socioeconómica y programas habitacionales públicos: El caso del programa "Mi casa, mi vida" en la ciudad de Córdova. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*(14), 43-58.
- Moreno, C. (2018). *La globalización y los nuevos patrones urbanos del consumo: transformaciones en la estructura de Bogotá derivadas de la implantación y expansión de grandes centros comerciales*. Universidad Nacional de Colombia.
- Orellana, D., & Osorio, P. (18 de septiembre de 2014). Segregación socio espacial urbana en Cuenca, Ecuador. *Análisis estadístico*, 8(2), 27-38.
- Ortiz, C. (2015). *Cronología: Las fechas históricas más importantes de Riobamba y su Provincia, Tomo I*. Riobamba: Nucleo de Chimborazo.
- Palacios R., A. (2015). Impacto socio espacial por la implantación de centros comerciales en la ciudad de Bogotá D.C. *Perspectiva Geográfica*, 20(2), 319-338. Recuperado de <http://www.scielo.org.co/pdf/pgeo/v20n2/v20n2a05.pdf>
- Ramírez Guerra, J. (2003). *Habitar el desierto: Transición Energética y Transformación del Proyecto Habitacional Colectivo en la Ecología del DESIERTO DE Atacama, Chile*. Universidad Politécnica de Catalunya.
- Ritze, G. (2009). *The blackwell Encyclopedia of sociology*. Balckwell Publishing. Ltd.
- Rodríguez, G. (2014). Que es y que no es segregación residencial. Contribuciones para un debate pendiente. *Revista Bibliográfica De Geografía Y Ciencias Sociales*, 19(1079), 1-23. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1079.htm>
- Valdivieso Taborga, C. E., Valdivieso Cartelloón, R., & Valdivieso Taborga, O. A. (2011). DETERMINACIÓN DEL TAMAÑO MUESTRAL MEDIANTE EL USO DE ÁRBOLES DE DECISIÓN (Vol. 176).
- Valenzuela, A. (Enero 2013). Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en Ciudad de México. *EURE*, 39(116), 101-108.
- Valle Ocando, J. (2015). *Sistema web de información geográfica para el avalúo de terrenos en la empresa peritajes y avalúos & constructora callejas naranjo de la ciudad de ambato*. Universidad Técnica de Ambato.
- Venemedia Comunicaciones. (2019). Estratificación. Recuperado de <https://conceptodefinicion.de/estratificacion/>
- Villas, B., Gispert, G., Merino, G., Monclús, J., Villas, E. B., Gispert, N. G., & Merino, N. G. (2013). La triangulación múltiple como estrategia metodológica. *REICE. Revista Iberoamericana sobre Calidad, Eficacia y Cambio en Educación*, 11(4), 5-24.
- Vinueza, J. (2018). *Ciudad de Riobamba y Acción Cooperativa, por el acceso al suelo y vivienda, Periodo 1970-1990*. <https://doi.org/10.1590/s1809-98232013000400007>

ANEXOS

Anexo 01: Encuestas aplicadas para la recolección de datos en la Investigación

| UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO FACULTA DE INGENIERÍA CARRERA DE ARQUITECTURA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|---|------------|---------|----------------|---------|---------------|---------------------------|----------|----------|------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|--------|---|------------------|------------------|---------------------|-----------|-------------|---------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------|----------|
| Tema de investigación: | | "EVALUACIÓN DE IMPACTO SOCIO-ESPACIAL EN LOS POLÍGONOS DE PLANEAMIENTO Z26-Z27-Z28 DADA LA INFLUENCIA DEL CENTRO COMERCIAL "PASEO SHOPPING" EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tesis: | | Erika Heredia | | | Janeth Morales | | | Fecha: | | | | N° de predio: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACCESO A LA EDUCACION Y SALUD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE POBLACION | EDAD | | | | | | SEXO | AUTOIDENTIFICACION ETNICA | | | | ESTADO CIVIL | | | | NIVEL DE INSTRUCCIÓN | | | | PROFESION | | | | | | | | | | | | |
| | 0 - 5 | 6 - 14 | 15 - 25 | 26 - 33 | 34 - 45 | 49 - 65 | 66 o mas | MASCULINO | FEMENINO | INDIGENA | MESTIZO | BLANCO | AFROECUATORIANO | SOLTERO | CASADO | DIVORCIADO | UNION LIBRE | VIUDO | NINGUNA | | PREPRIMARIA | PRIMARIA | SECUNDARIA | SUPERIOR | 4to NIVEL | LUGAR | | OCUPACION PROFESIONAL | | | | |
| MIEMBROS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | PADRE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | MADRE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | HIJO 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | HIJO 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | HIJO 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OTROS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACCESO A LA EDUCACION Y SALUD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE POBLACION | SEGURO | | | | | | | | | | CATEGORIA DE OCUPACIÓN | | | | | INGRESOS (REMUNERACION UNIFICADA = 386) | | | CAPACIDAD DE AHORRO | | | | | | | | | | | | | |
| | GENERAL | | VOLUNTARIO | | CAMPESINO | | ISSFA O ISPOL | | PRIVADO | | NO TIENE | LUGAR | | | | PATRONO | EMPLEADO PUBLICO | EMPLEADO PRIVADO | CUENTA PROPIA | ASALARADO | JUBILADO | NO REMUNERADO | 0 -1 REMU. | 1 - 2 REMU. | 2 - 4 REMU. | 4 - 10 REMU. | 10 - o mas REMU. | 0 -1 REMU. | 1 -2,5 REMU. | 2,6 - 5 REMU | 5,1 - o mas REMU. | No posee |
| | | | | | | | | | | | | | | DENTRO DE LA CIUDAD | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MIEMBROS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Anexo 02: Tabulación de las encuestas realizadas a los sectores de estudio.

Polígono de Planeamiento Z26

Información general del polígono de planeamiento:

Del total de la población de la muestra de estudio, se ha obtenido los siguientes datos porcentuales:

Existe una cantidad escasa de personas que poseen edades entre los 0 a 5 años, las edades varían entre los 15-25 años como población joven predominante, estas edades responden al alto índice de población estudiantil en el sector por la presencia de la universidad, además del alto índice de estudiantes extranjeros que tienden a concentrarse en lugares cercanos del establecimiento educativo.

Además, como población adulta predominante las edades son de 46-65 años, que corresponden a la población que antiguamente optó por lugares a las afueras de la ciudad, y como consecuencia del crecimiento poblacional y de la instalación de equipamientos importantes como el Paseo Shopping y la Universidad Nacional de Chimborazo, se ha visto involucrada en este sector, además de ser la población dueña de la mayoría de viviendas, puesto que son usuarios que han abandonado los lugares céntricos de la ciudad.

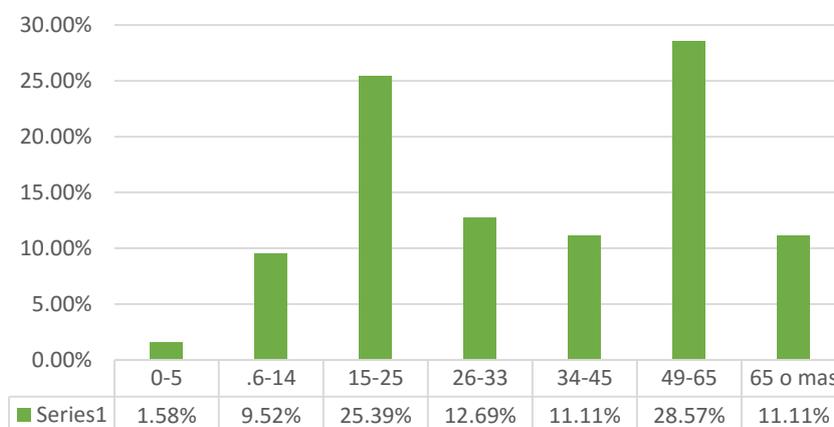


Figura 13: Edad de los habitantes del sector Z26 Fuente: Heredia & Morales 2019

Análisis Económico:

Población activa: Dentro de la población activa esta el 77.76% comprendida entre los rangos de edad de 15-65 años que es una mayoría. Correspondiendo a la población estudiantil, usuarios que poseen alguna actividad económica en el sector y usuarios que poseen un salario.

Población inactiva: el porcentaje de 22.2 % constando los rangos de 0 a 14 años de la población menor, y de 65 años o más de población mayor o jubilada los cuales no ejercen ninguna actividad productiva económicamente.

Población en tránsito: el 11,1% es el porcentaje de la población que dentro de unos 10 a 12 años será activa, por otro lado, la población que pasara de activo a inactivo es el 28.57% la cual está conformada por personas que a dentro de 8 a 10 años se jubilara.

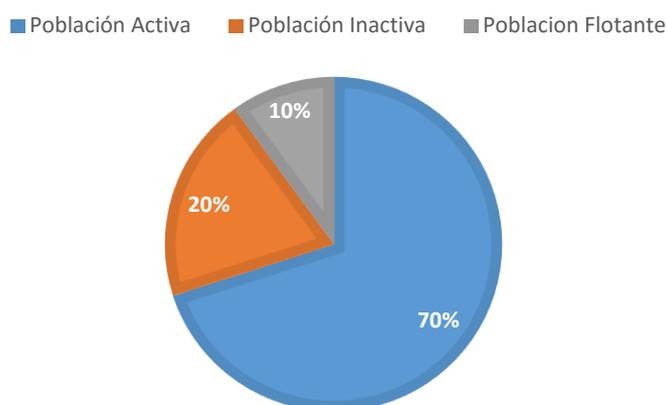


Figura 14: Análisis Económico de la población. Fuente: Heredia & Morales 2019

1. Acceso a la vivienda.

1.1. Tenencia de vivienda:

Se ha determinado que la tenencia de viviendas se divide en cuatro categorías principales las cuales fluctúan en porcentajes determinando que pueden poseer una vivienda propia y está pagada, vivienda propia y la está pagando, vivienda arrendada o vivienda en anticresis, vivienda regalada, donada y heredada.

Según la tenencia de la vivienda, el porcentaje de vivienda propia y totalmente pagada es en un 71%, mientras que existe un valor del 21% para viviendas arrendada, un 5% para quienes están pagando su vivienda y un 3% para aquellos que heredaron, el porcentaje predominante es de aquellos que poseen una vivienda propia y totalmente pagada debido a que sus habitantes ya son adultos y que la adquisición de su vivienda fue hace más de 20 años y tuvieron la capacidad de pagarla por medio de créditos para que a la actualidad ellos ya sean sus dueños.

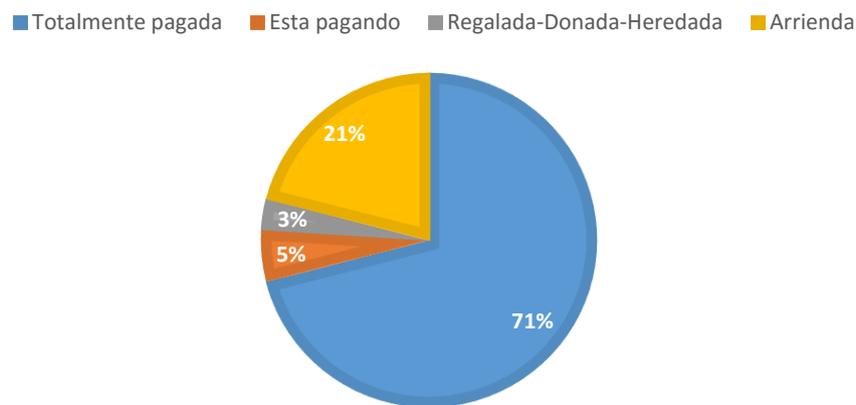


Figura 15: Tenencia de Vivienda. Fuente: Heredia & Morales 2019

1.2. Estado de la vivienda:

Según los datos tabulados, se ha determinado que el 87% de las viviendas son terminadas y un 13% corresponde a viviendas que no han sido terminada o han quedado en obra gris.

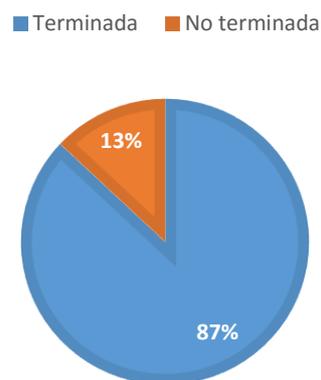


Figura 16: Estado de las viviendas Fuente: Heredia & Morales 2019

Según los resultados de las encuestas se pudo observar que el 66% de las viviendas se llevaron a cabo sin la contratación de un profesional, tanto en la parte previa a la construcción como en la supervisión de la obra, esto genera un desorden tanto funcional como visual en

algunas partes el sector; el 34% de las construcciones contaron con la presencia de un profesional para la realización de estas.

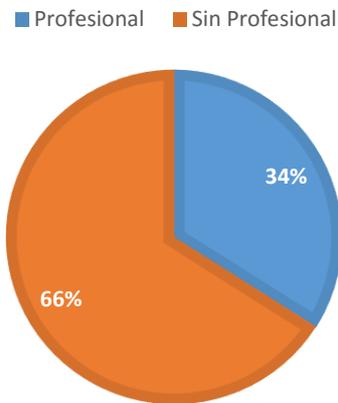


Figura 17: Control y Planificación de las Viviendas
Fuente: Heredia & Morales 2019

1.3. Seguridad:

Un ente fundamental del cual carece los sectores de estudio, es la implementación de una zona de equipamiento en cuanto a seguridad. Al ser una zona en la que la demanda de estudiantes es permanente a toda hora, dichas áreas se han visto expuestas a personas antisociales y por ende a la delincuencia. La zona más cercana a un equipamiento de esta índole se localiza en el sector de la plaza Dávalos teniendo un UPC que no tiene un rango de influencia necesaria para abastecer al sector.

Es de suma importancia la implementación de un sistema de seguridad que abarque una gran radio de influencia por el bien estar de las personas del sector y en especial a los estudiantes, siendo las personas más vulnerables en toda hora del día a cualquier anomalía por terceras personas.

En cuanto a la seguridad dentro del sector las personas no poseen cerca una Unidad de Policía Comunitaria (UPC), sin embargo, el 82% de las personas afirman existe una sirena comunitaria pero que no abastece al todo el sector solo a una parte de ellos, 7% posee alarma

dentro de sus casas y el 11% hacen uso de otros sistemas de seguridad incluyendo el reforzamiento de sus casas.

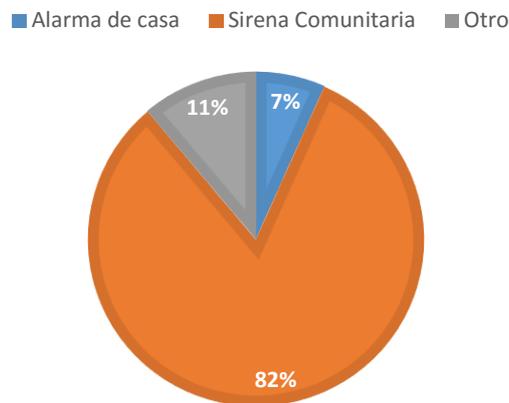


Figura 18: Seguridad implementada para el sector o sus viviendas.
Fuente: Heredia & Morales 2019

1.4. Ambientes de la vivienda:

Dentro de este sector se tiene un porcentaje del 39% que corresponde a 4 habitantes por hogar, seguido por el 19% que son 3 habitantes por cada hogar y por el 12% que corresponde a 5 habitantes por hogar, esto sucede debido a que dentro de este sector residen no solo los dueños mismo de los terrenos, sino que debido a la parcelación del terreno también habitan las familias de sus hijos o personas que arriendan.

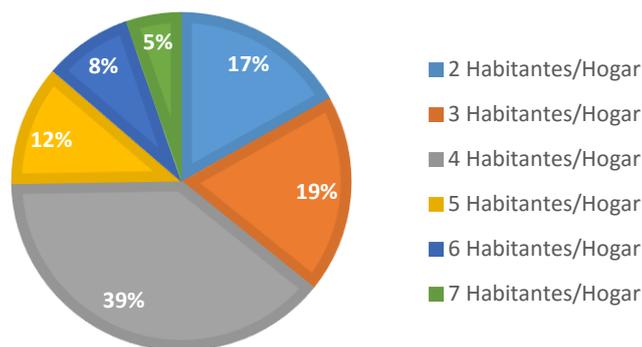


Figura 19: Número de Habitantes por hogar. Fuente: Heredia & Morales 2019

Se pudo observar que la tendencia es dedicar un 85% del lote a espacios habitables y funcionales para realizar sus actividades cotidianas, mientras que el restante 15% a patios o garaje, en cuanto a viviendas que contaban con espacios independientes para cada labor.

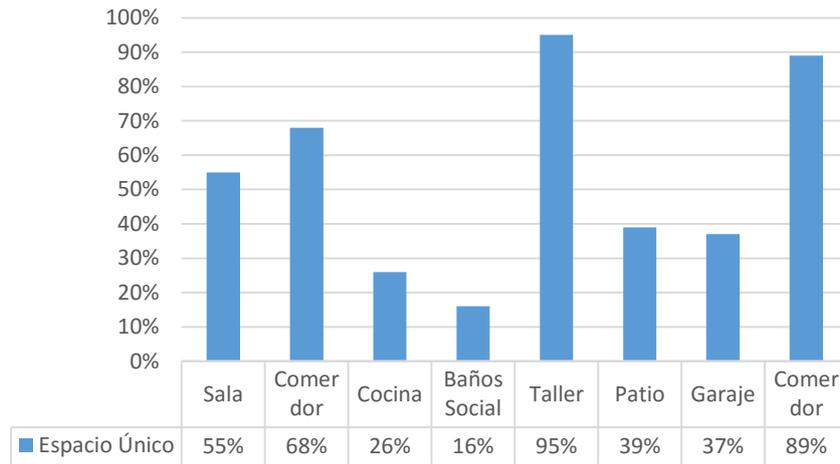


Figura 21: Espacios individuales de las viviendas. Fuente: Heredia & Morales 2019

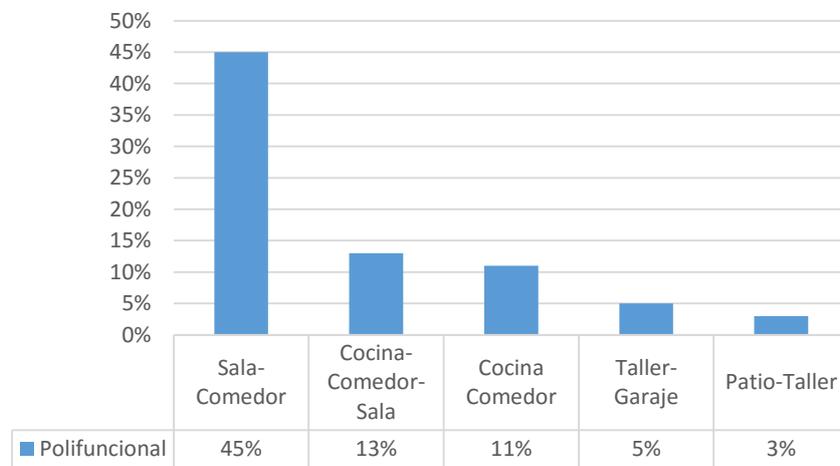


Figura 20: Ambientes Polifuncionales de las viviendas. Fuentes: Heredia & Morales 2019

Relación habitantes vs dormitorios:

Existe un promedio de 4 miembros por hogar teniendo una relación de un dormitorio por dos personas; esto sucede por el fraccionamiento de lotes que se produjo que tuvo como consecuencia lotes mínimos en donde sus construcciones se mantienen a línea de fábrica reduciendo la posibilidad de contar con áreas verdes y en el interior de sus casas cuentan con espacios polifuncionales.

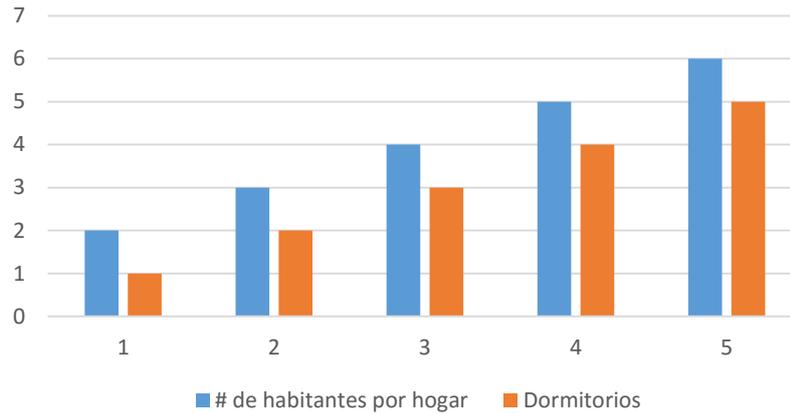


Figura 22: Relación de habitantes y dormitorios por hogar. Fuente: Heredia & Morales 2019

2. Acceso a servicios básicos.

2.1. Agua Potable y luz:

Las viviendas del sector en su mayoría poseen medidores representando un 100%, lo cual nos indica que todas éstas tienen gestores e instalaciones de abastecimiento de agua potable dotada por la EMAPAR y electricidad dotada por la EERSA, generando una mejor calidad habitacional para los usuarios que se encuentran habitando las viviendas dentro del polígono de estudio.

El sector cuenta con una buena calidad de agua potable, siendo el 100% de viviendas las que tienen servicio a agua tratada, lo que resulta favorable siendo éste un servicio bastante necesario para que el individuo tenga una correcta calidad habitacional, sin embargo, hay que tomar en cuenta que dentro del sector existen microempresas dedicadas a metalmecánicas o lavadoras automotriz que no usan agua tratada en las actividades relacionadas con funcionamiento de su negocio.

La dotación de agua potable por lo general se da todo el día, según las encuestas realizadas el 100% de los usuarios tienen agua todo el día siendo una condicionante para que los usuarios tengan una mejor calidad de vida.

2.2. Evacuación de aguas servidas y lluvias:

Según los resultados de las encuestas se pudo apreciar que la red pública de alcantarillado cubre el 100% de los sectores del polígono Z6 con un método combinado de evacuación tanto de aguas servidas como de aguas pluviales.

2.3. Calles:

El estado actual de la vía Antonio José de Sucre es valorada como buena, cuenta con una calzada pavimentada sin huecos ni baches y con señalización horizontal desgastada. La señalización vertical se encuentra en buenas condiciones salvo por algunos casos específicos como luces de semáforo defectuosas o señalética grafiteada.

Las aceras con las que cuenta la avenida en cuestión se hallan en su mayoría en buen estado, son de hormigón con vegetación planificada y tienen rampas de acceso para silla de ruedas. Sus dimensiones respecto a la anchura varían dependiendo del lugar en donde se halle y si las necesidades del objeto arquitectónico colindante así lo determinan, como en el centro comercial paseo shopping o al ingreso del Colegio Nacional Maldonado que estas dimensiones también varían, este fenómeno se repite en paradas de buses y taxis. La anchura mínima de acera es de 1.8m y la máxima de 4.50m.

El conjunto de vías arteriales secundarias ha sido construido recientemente, por lo cual el estado en general de las mismas es bueno, las aceras por otra parte presentan una discontinuidad de materialidad llegando a ser incluso inexistentes en ciertas zonas, por lo cual la categorización de las veredas es considerada a grandes rasgos como malas.

La calzada dentro del sector es predominantemente de adoquín con un 70% que se hallan en buen estado, aunque es posible encontrar ciertos tramos en donde la valoración es mala debido a discontinuidad de la vía siendo frecuente la aparición de tramos de tierra.

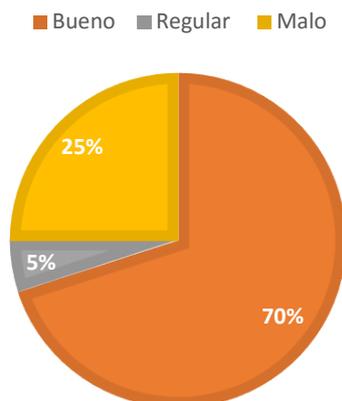


Figura 23: Estado de las vías. Fuente: Heredia & Morales 2019

Las veredas de este tipo de vías se hallan en su mayoría en un estado regular y malo, presentan vegetación silvestre y tramos de tierra, no cuentan con acceso para personas en silla de ruedas y llegan a ser inexistentes en ciertas zonas.

El análisis del sitio muestra una clara deficiencia en cuanto a aceras, aunque la mitad del área de estudio goza de una buena infraestructura en cuanto a movilidad peatonal existen ciertos lugares en donde la calidad de las veredas está por debajo de los estándares de lo que se considera aceptable para ser bueno.

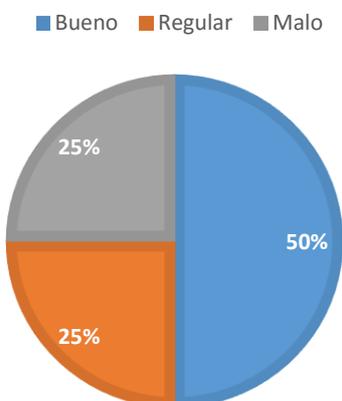


Figura 24: Estado de las aceras. Fuente: Heredia & Morales 2019

2.4. Luminarias:

En el polígono Z26 la iluminación varía según el tipo de vía en la que se encuentre, se puede observar que en la avenida José de sucre al ser una vía arterial principal presenta diferentes tipos de luminaria y brinda al espacio la luz adecuada para aceras y vías, existen sectores dentro de este polígono donde la iluminación varía según la distancia de ubicación de los postes.

En el polígono Z26 se pudo apreciar que el 70% de las calles se encuentra iluminadas y el 30% pertenece a calles descuidadas o futuros proyectos de urbanización donde las luminarias han sido colocadas, pero no están en uso.

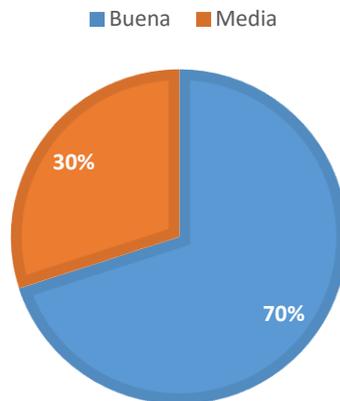


Figura 25: Estado de las luminarias. Fuente: Heredia & Morales 2019

3. Acceso a la educación:

Dentro del sector Z26 del 100% de la población el 30% pertenece a niños y adolescentes, de los cuales todos asisten a una institución educativa el 29% a una pública y el 1% a una privada, relacionando de manera directa con los ingresos que posee el hogar para poder optar por uno de las dos instituciones.

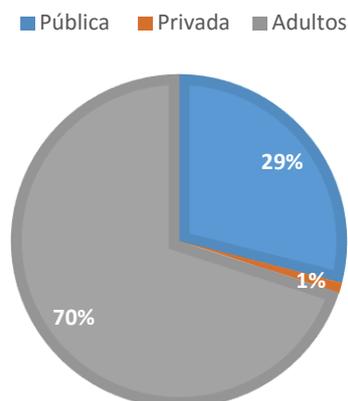


Figura 26: Asistencia a una institución educativa. Fuente: Heredia & Morales 2019

4. Capacidad Económica

4.1. Nivel de académico:

Del total de la población de muestra del polígono Z26, mediante la encuesta realizada se ha determinado que un 25% posee educación de primaria o básica, el 47% educación secundaria

o de bachillerato, un 23% poseen educación superior y finalmente una población del 5% que no poseen educación o tienen una instrucción en lectura y escritura elemental.

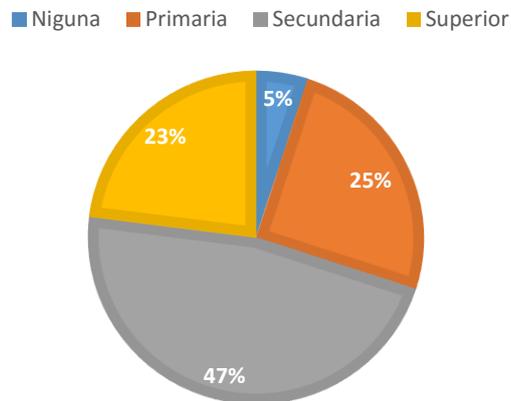


Figura 27: Nivel de Instrucción de los habitantes. Fuente: Heredia & Morales 2019

Por lo que se determina que en el sector existe un porcentaje del 70% de instrucción de educación medio-alto, y en su mayoría son bachilleres o en desarrollo del tercer nivel de educación, y un 30% que es bajo de educación básica elemental, mediante estos datos se determina que es una población instruida académicamente, y se relaciona directamente con la población flotante del sector y la población activa económicamente.

4.2.Ingresos del hogar:

Del total de la población del polígono z26 se ha determinado que en el sector los ingresos de las personas varían entre 0 – 1 SBU, con un 64%, luego tenemos un porcentaje de 23% lo cual representa ingresos de 1 -2 SBU, seguido de un 13% con ingresos de 2 – 4 SBU, se puede observar que no existen personas que poseen ingresos de 10 o más remuneraciones básicas unificadas.

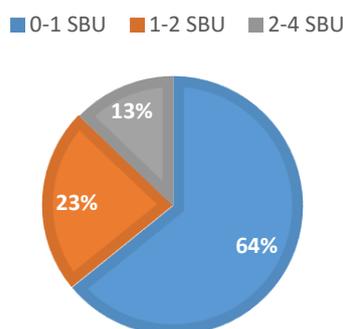


Figura 28: Ingresos por el jefe del hogar. Fuente: Heredia & Morales 2019

El ingreso económico de las familias está determinado por su nivel socio profesional, el nivel de empleo en el sector consta mayormente de oficios y trabajos ocasionales, repercutiendo en las remuneraciones que tienen, esto se evidencia en la mayoría de usuarios que poseen remuneraciones de 0-1 SBU.

4.3.Capacidad de ahorro:

Del total de la población de muestra, se ha determinado que la mayor parte de los habitantes de este sector no poseen una capacidad de ahorro y este queda representado por el 69% de la población, también se puede apreciar que el 29% de los habitantes tiene de 0-1 SBU y el 2% 1-2.5 SBU.

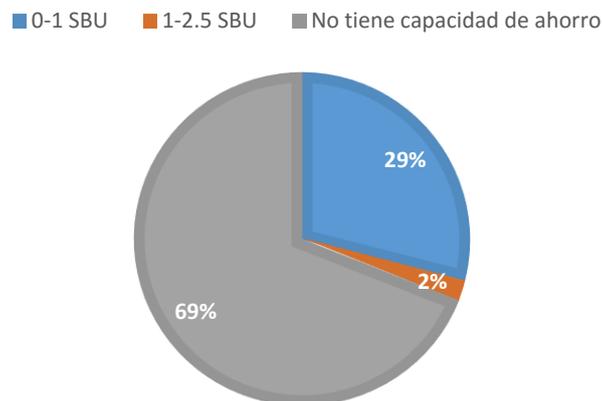


Figura 29: Capacidad de Ahorro. Fuente: Heredia & Morales 2019

Debido a que la clase social C- es predominante en el polígono Z26 puesto que la población de estudio cuenta con ingresos de 1 a 2 salarios básicos unificados (\$394.00 – \$788.00) así mismo un nivel de instrucción de segundo nivel (Secundaria)

Las edificaciones cuentan con un tipo de construcción tradicional, moderna; es decir con estructuras de hormigón, principalmente con mamposterías de ladrillo o bloque y con acabados o recubrimientos de pintura.

La mayoría de las viviendas del polígono Z26 constan de retiros, aunque no todas cumplen con la distancia establecida por la línea de fábrica.

La altura de las edificaciones en este sector varía en un intervalo de 1 a 4 pisos, teniendo predominancia las edificaciones con alturas de 1 y 2 pisos. Aparentemente un gran número de viviendas no fueron concebidas con planificación, esto se logra percibir a través del estado arquitectónico, mismo que no denota ritmo y simetría en su gran mayoría y la mayoría de las construcciones tienen cubiertas horizontales de hormigón.

Los acabados generales presentes son recubrimientos de empastado y en mayor parte son enlucidos. Las viviendas recubiertas de pintura varían entre los colores pasteles, así mismo como el blanco, crema, amarillo y otros, también se aprecia que las puertas y perfiles de ventanas están compuestos de aluminio y hierro respectivamente.

Polígono de Planeamiento Z27 y Z28

Información general de los polígonos de planeamiento:

Dentro de estos sectores predomina una población activa de los 34 a 45 años con un 45% que ya poseen una familia, también existe un 17% que corresponde a gente joven entre los 15-

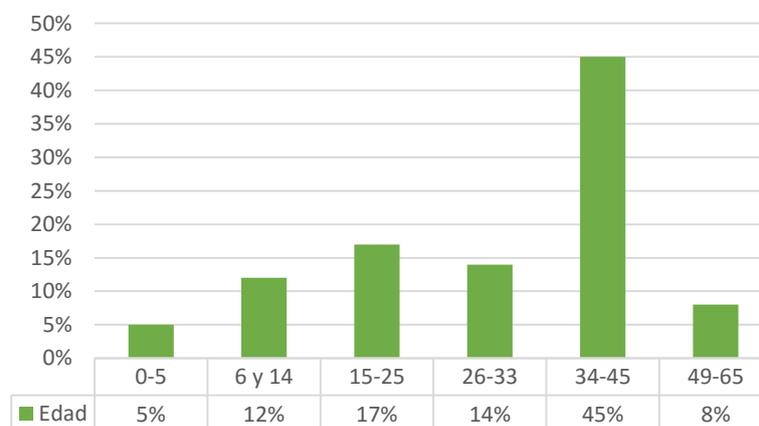


Figura 30: Edad de la población del sector. Fuente: Heredia & Morales 2019

25 y un 14% entre los 26 y 33 años, lo que evidencia que es un sector que posee una población apta para su desarrollo y por ello le ofrece un estatus diferente.

Análisis Económico:

Población activa: Dentro de la población activa esta el 96% comprendida entre los rangos de edad de 15-65 años que es una mayoría. Correspondiendo a la población estudiantil, usuarios que poseen alguna actividad económica en el sector y usuarios que poseen un salario.

Población inactiva: el porcentaje de 4% constando los rangos de 0 a 14 años de la población menor, y de 65 años o más de población mayor o jubilada los cuales no ejercen ninguna actividad productiva económicamente.

1. Acceso a la vivienda.

1.2. Tenencia de la vivienda:

Según la tenencia de la vivienda, el porcentaje de vivienda propia y totalmente pagada es en un 50% que son viviendas que se construyeron fuera de conjuntos o urbanizaciones, mientras



Figura 31: Tenencia de vivienda Z7 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

que existe un valor del 50% para aquellos que poseen la vivienda y la están pagando este valor corresponde en su mayor parte a las personas que adquieren sus viviendas dentro de conjuntos cerrados y urbanizaciones donde se les da la oportunidad de pagarlas a plazos.

Los porcentajes que se observan son de un sector en desarrollo, en el cual la mayor parte de su suelo corresponde a residencias y proyectos inmobiliarios.

Dentro de este sector en cuanto a las categorías de estado de la vivienda y control, planificación de la vivienda se puede ver que todas las viviendas están terminadas y fueron planificadas por un profesional antes y durante su construcción.

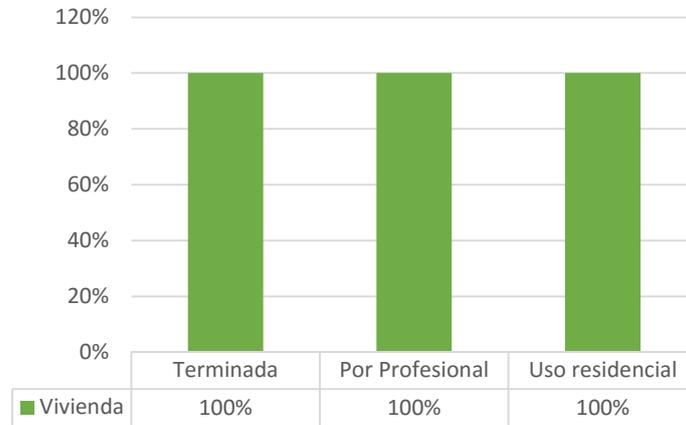


Figura 32: Estado de la vivienda, control y planificación y uso de la vivienda. Fuente: Heredia & Morales 2019

También se puede ver que dentro de este sector el uso de la vivienda en su mayor parte corresponde a solo residencia, ya que dentro de este se ofrecen todo tipo de servicios de calidad que hacen atractivo vivir dentro.

1.3. Ambientes de la vivienda:

Dentro de estos sectores debido a que se asientan personas con un poder adquisitivo mas alto sus viviendas tienden a contar en su interior con espacios individuales y en su exterior cuentan con amplias áreas verdes de recreación y esparcimiento.

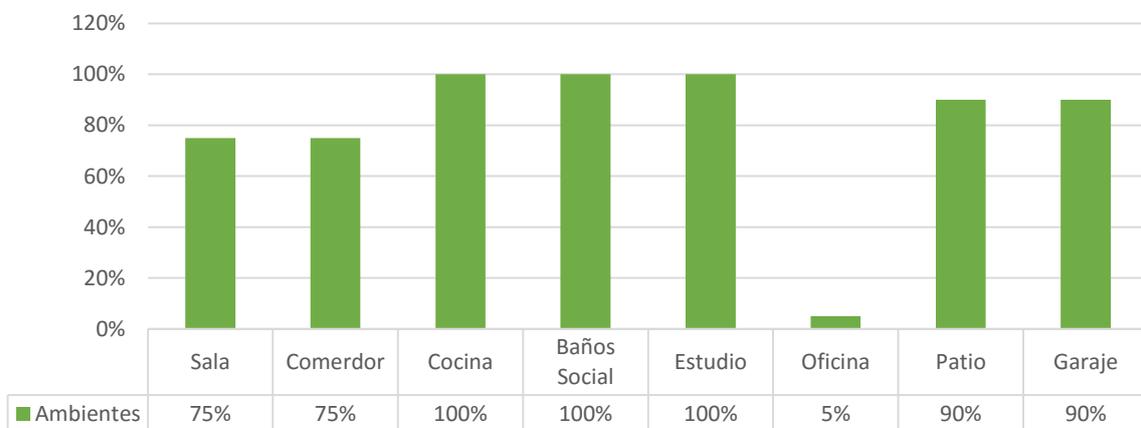


Figura 33: Ambientes individuales de las viviendas del sector Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

1.4. Seguridad:

En cuanto a las casas que están fuera de urbanizaciones, pero si se toma en cuenta las que se encuentra en conjuntos cerrados y entre ellas se cuenta con un 50% de viviendas que poseen un sistema de seguridad de cámaras y alarma, un 30% tienen solo la instalación de alarmas y el 20% solo cámaras de seguridad, hay que tomar en cuenta que dentro de este sector todas las viviendas son amuralladas lo que le ofrece una seguridad extra.

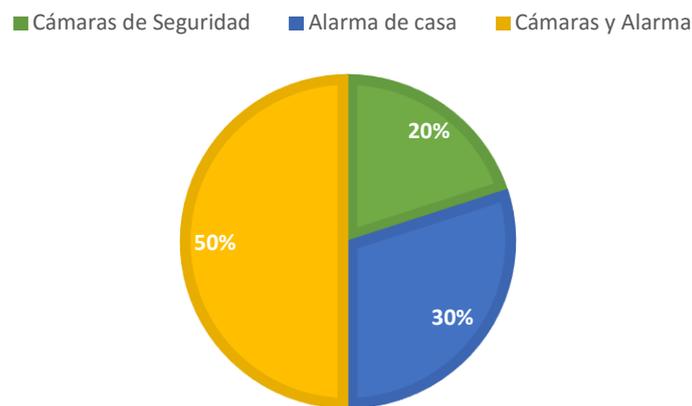


Figura 34: Tipo de sistema de seguridad implementado. Fuente: Heredia & Morales 2019

Sin embargo, dentro de las urbanizaciones poseen garitas de seguridad que corresponde al 20% de la población total, cabe recalcar que las viviendas dentro de estas urbanizaciones también cuentan con sistemas de seguridad complementarios como alarmas o cámaras.

2. Acceso a servicios básicos.

2.2. Agua Potable y luz:

Las viviendas del sector en su mayoría poseen medidores representando un 100%, lo cual nos indica que todas éstas tienen gestores e instalaciones de abastecimiento de agua potable dotada por la EMAPAR y electricidad dotada por la EERSA, generando una mejor calidad habitacional para los usuarios que se encuentran habitando las viviendas dentro del polígono de estudio.

El sector cuenta con una buena calidad de agua potable, ya que todas las viviendas tienen servicio a agua tratada, lo que resulta favorable siendo éste un servicio bastante necesario para

que el individuo tenga una correcta calidad habitacional. La dotación de agua potable por lo general se da todo el día.

2.3. Evacuación de aguas servidas y lluvias:

Según los resultados de las encuestas se pudo apreciar que la red pública de alcantarillado cubre el a todos estos sectores Z27 y Z28 con un método combinado de evacuación tanto de aguas servidas como de aguas pluviales.

2.4. Calles:

En esta sección la Av. Antonio José de Sucre se encuentra en mejor estado debido a que es una avenida que da el ingreso directo al centro comercial, esta pavimentada sin ningún defecto y la señalización tanto horizontal como vertical se encuentra en buen estado.

La continuación de la vía Antonio José de Sucre a partir del sector Z28 no está en buen estado a pesar de que cuenta con una acera pavimentada en ella se pueden encontrar baches y una señalización pobre tanto horizontal como vertical.

El conjunto de vías arteriales secundarias en el sector Z27 ha sido construido recientemente, por lo cual el estado en general de las mismas es bueno, las aceras por otra parte presentan una discontinuidad de materialidad llegando a ser incluso inexistentes en ciertas zonas, por lo cual la categorización de las veredas es considerada a grandes rasgos como malas.

La calzada dentro del sector Z27 es predominantemente es el asfalto, las vías de este sector se encuentra en un 80% en buen estado, aunque es posible encontrar ciertos tramos en donde la valoración es mala debido a discontinuidad de la vía siendo frecuente la aparición de tramos de tierra.

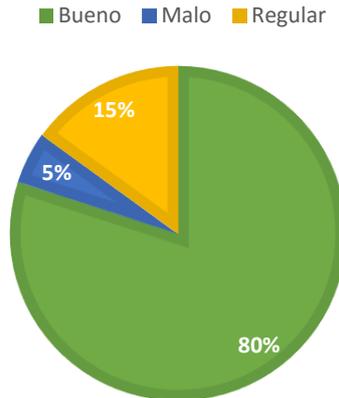


Figura 36: Estado de las vías Z27. Fuente: Heredia & Morales 2019

La calzada dentro del sector Z28 es predominantemente es el adoquín, existen tramos de piedra y tierra, por ello las vías de este sector se encuentra en un 65% en buen estado, aunque es posible encontrar ciertos tramos en donde la valoración es mala debido a discontinuidad de la vía siendo frecuente la aparición de tramos de tierra.

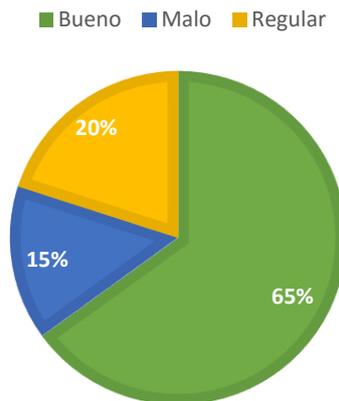


Figura 35: Estado de las aceras Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

Las veredas de este tipo de vías tanto de3 Z28 como el Z27 se hallan en su mayoría en un estado regular y malo, presentan vegetación silvestre y tramos de tierra, no cuentan con acceso para personas en silla de ruedas y llegan a ser inexistentes en ciertas zonas.

2.5. Luminarias:

En el polígono Z27 cuenta con una buena iluminación desde su vía principal que la Antonio José de Sucre, en las secundarias y dentro del sector se implementan los postes de luz solo donde la estructura vial este completa tanto calles como aceras. El 55% de las vías poseen una buena iluminación y las demás no poseen o es muy deficiente.

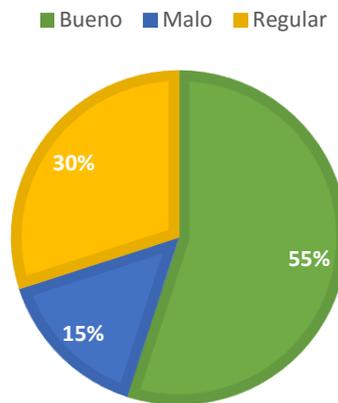


Figura 37: Estado de las aceras del sector Z27. Fuente: Heredia & Morales 2019

En el polígono Z28 la iluminación es muy deficiente debido a que ya se aleja más del centro comercial sus calles adoquinadas son las únicas que poseen postes de luz y la vía principal posee una mala iluminación. Correspondiente a un 45% del sector posee una buena iluminación y el resto del sector no posee o es deficiente.

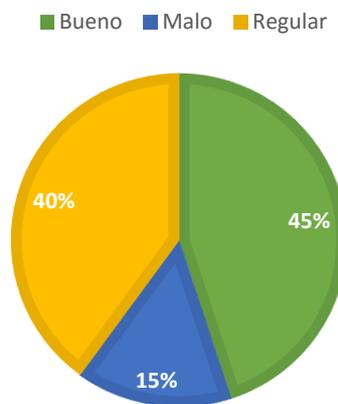


Figura 38: Estado de los postes de luz sector Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

3. Acceso a la educación.

Dentro de los sectores Z27 y Z28 el 37% de la población pertenece a niños y adolescentes, de los cuales todos asisten a una institución educativa el 15% a una pública o fisco-misional y

el 22% a una privada, relacionando de manera directa con los ingresos que posee el hogar para poder optar por uno de las dos instituciones.

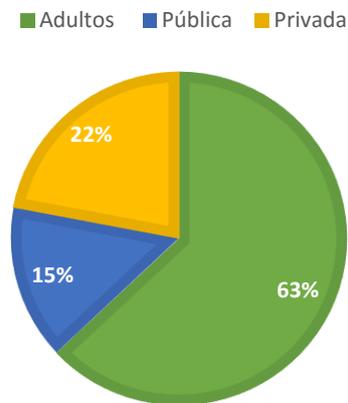


Figura 39: Asistencia a instituciones educativas sector Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

4. Capacidad Económica

4.2. Nivel de instrucción

Del total de la población de muestra de los polígonos Z27 y Z28, mediante la encuesta realizada se ha determinado que un 10% posee educación de primaria o básica, el 23%

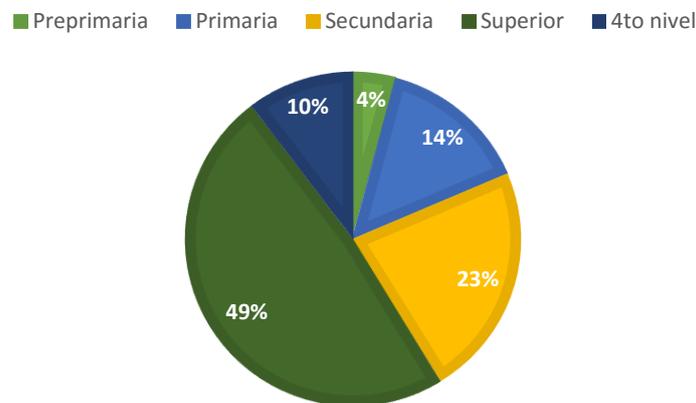


Figura 40: Nivel de Instrucción de los habitantes de los sectores Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

educación secundaria o de bachillerato, un 49% poseen educación superior y finalmente una población del 14% posee un título de 4to nivel.

Por lo que se determina que en el sector existe un porcentaje del 79% de instrucción de educación medio-alto, y en su mayoría son bachilleres o en desarrollo del tercer nivel de educación, y un 19% que es bajo de educación básica elemental, mediante estos datos se

determina que es una población instruida académicamente, y se relaciona directamente con la población activa económicamente.

4.3. Ingresos del hogar

En los sectores Z27 y Z28 se ha determinado que en los sectores los ingresos de las personas varían entre 4 - 10 SBU con un 46%, luego tenemos un porcentaje de 30% lo cual representa ingresos de 2 - 4 SBU, seguido de un 17% con ingresos de 1 – 2 SBU, se puede observar que no existen personas que poseen ingresos de 10 o más remuneraciones básicas unificadas.

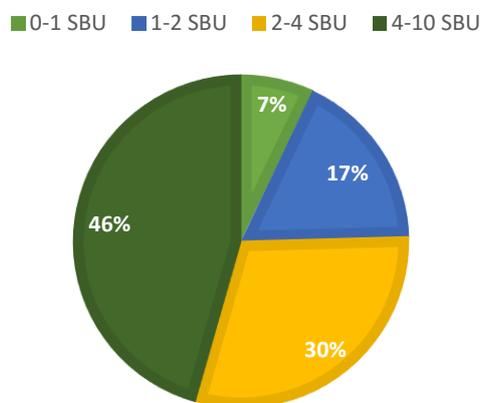


Figura 41: Ingresos por el jefe del hogar de los sectores Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

El ingreso económico de las familias está determinado por su nivel socio profesional, el nivel de empleo en el sector consta mayormente de personas que ofrecen sus servicios en el sector terciario como abogados, doctores, entre otros; repercutiendo en las remuneraciones que tienen, esto se evidencia en la mayoría de usuarios que poseen un ingreso de 2-4 SBU.

4.4. Capacidad de ahorro

Del total de la población de muestra, se ha determinado que la mayor parte de los habitantes de este sector no poseen una capacidad de ahorro y este queda representado por el 69% de la población, también se puede apreciar que el 29% de los habitantes tiene de 0-1 SBU y el 2% 1-2.5 SBU.

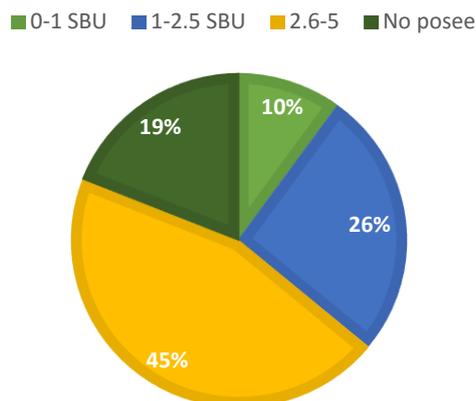


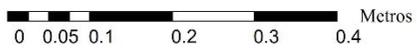
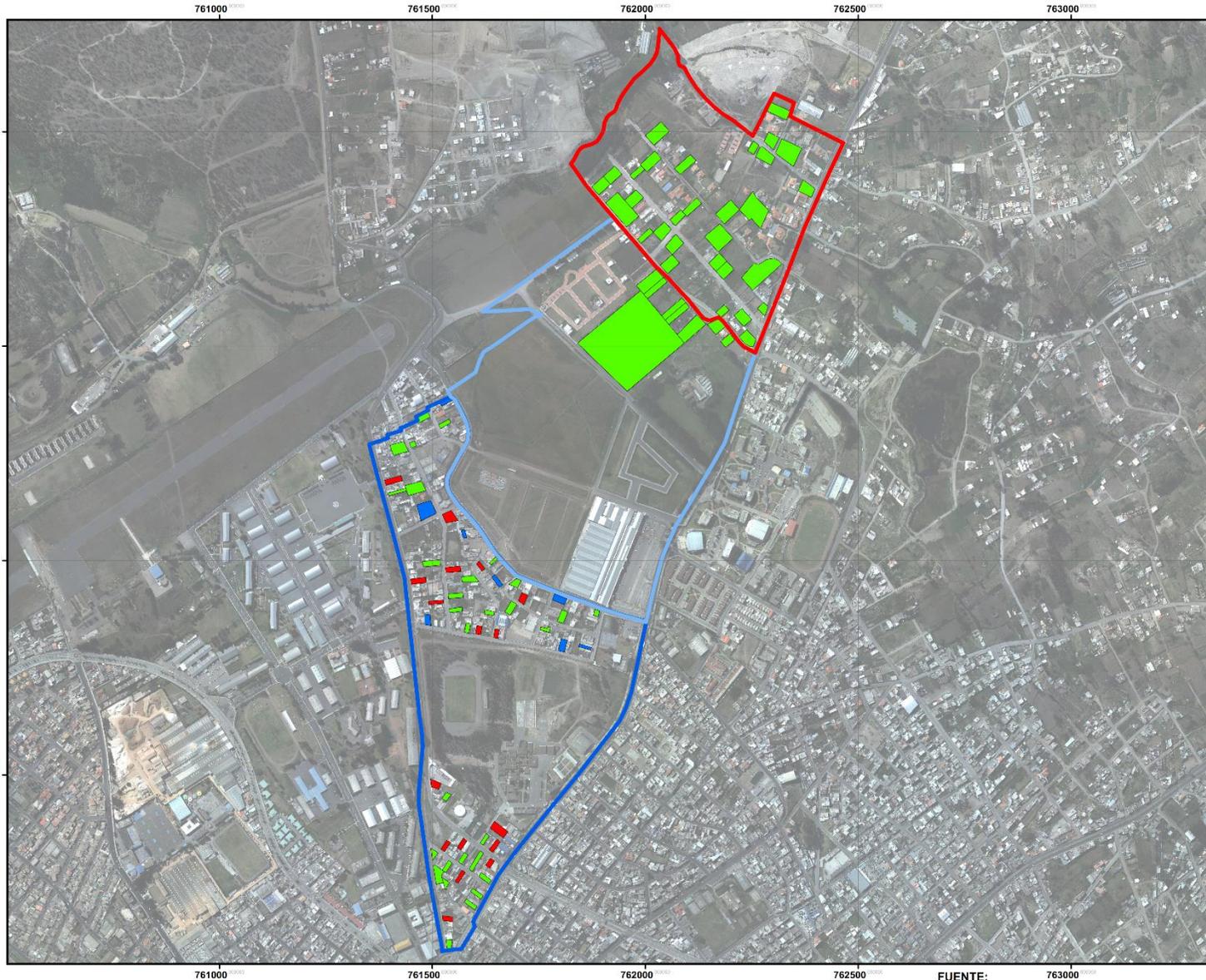
Figura 42: Capacidad de Ahorro de los sectores Z27 y Z28. Fuente: Heredia & Morales 2019

Estos sectores se caracterizan por tener mejores ingresos de 4 - 10 SBU (\$1576,00 a \$3.940,00), capacidad de ahorro de 2.6 a 5 SBU (\$1.024,40 a \$1.970,00) y nivel académico que esta entre títulos de tercer y cuarto nivel, siendo superior que el anterior por lo cual su nivel económico predominante es B.

Las viviendas ya son planificadas por un profesional y son de estilo moderno: su sistema constructivo es de hormigos y mixto (hormigón y acero), poseen mejores acabados tanto en piedra, madera y cerámica, es decir dentro de este sector se tiene una nueva estética mas planificada y la muestra de un estilo de vida totalmente opuesto al sector Z26.

La mayor parte de las viviendas son aisladas dando prioridad a amplias áreas verdes y recreativas incluso dentro de urbanizaciones y conjuntos cerrados; la altura de las edificaciones en esto sectores varia de 1 a 2 pisos, teniendo predominancia las edificaciones con altura 2 pisos.

Mapas de análisis de indicadores NBI obtenidos tabulación de encuestas.



FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
 GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S

UBICACIÓN



SIMBOLOGÍA

ESTADO DE LA VIVIENDA

- No terminada-No profesional
- Terminada-No profesional
- Terminada-Profesional

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 02



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE FIN DE CARRERA:

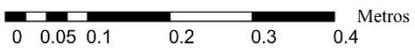
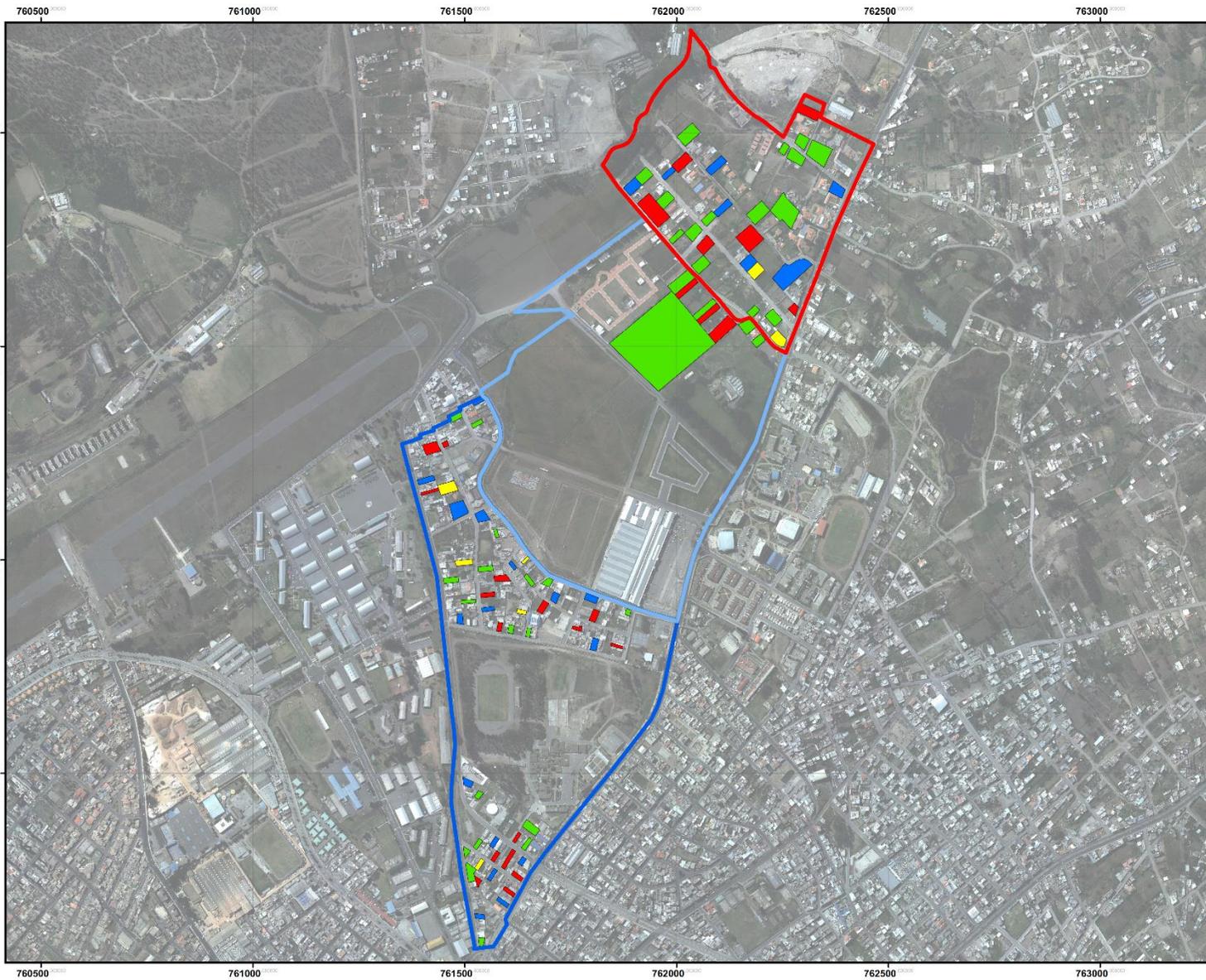
Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Pasco Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Estado de la vivienda

ELABORADO POR: Janeth Morales
 Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 01/12



FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
 GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

ALTURA DE PISOS

- 1 Piso
- 2 Piso
- 3 Piso
- 4 Piso

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO Nº 02



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE FIN DE CARRERA:

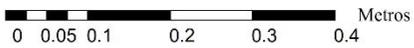
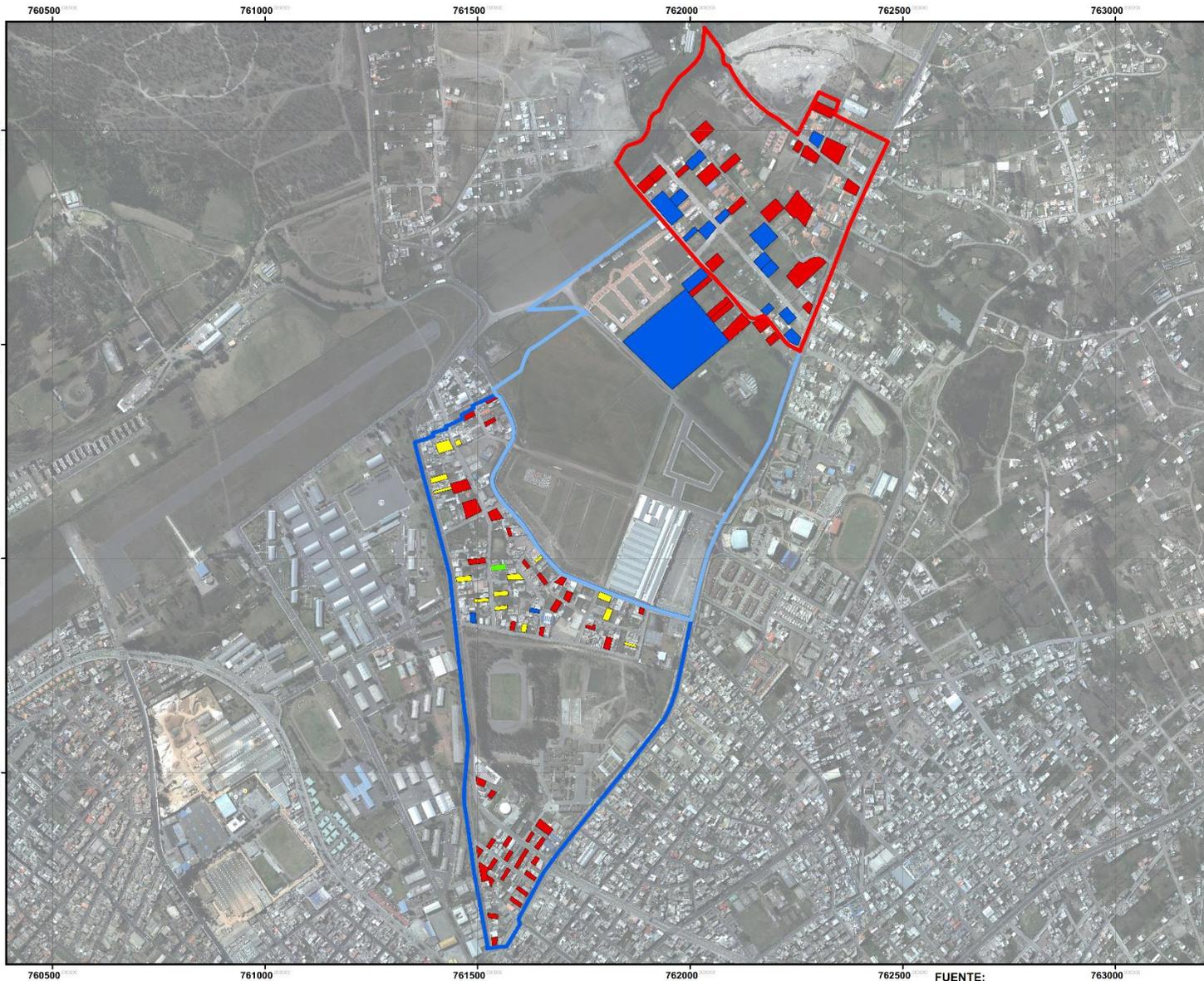
Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Pasco Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Altura de pisos

ELABORADO POR: Janeth Morales
 Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA Nº:** 02/12



FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
 GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

TENENCIA DE VIVIENDA

- Arrendada
- Heredada
- La está pagando
- Totalmente pagada

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 02

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

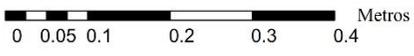
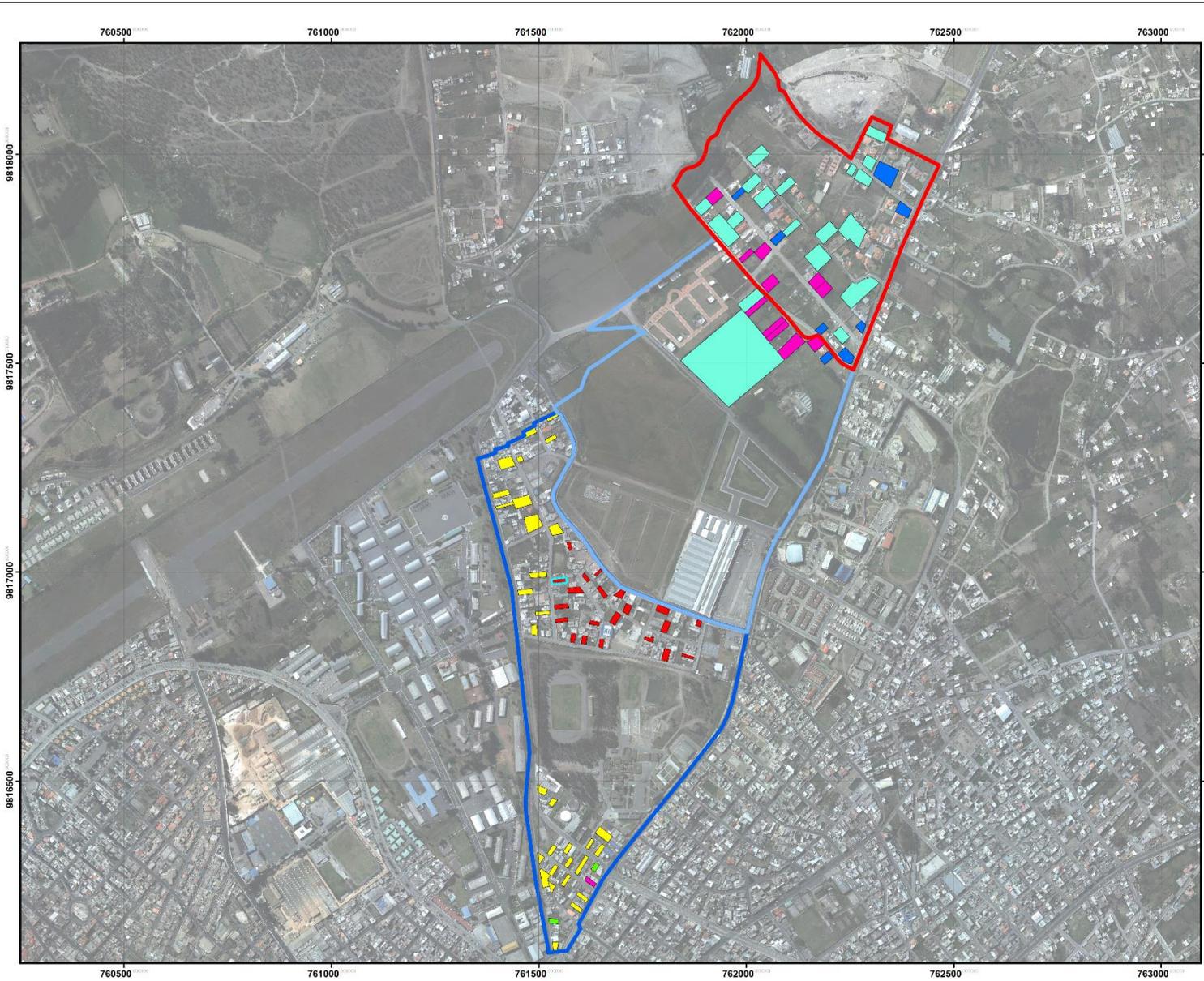
TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
 Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Pasco Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Tenencia de vivienda

ELABORADO POR:
 Janeth Morales
 Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 03/12



FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
 GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

SISTEMA DE SEGURIDAD

- Alarma de casa
- Cámara de seguridad
- Cámara de seguridad y alarma de casa
- Otro
- Sin sistema de seguridad
- Sirena comunitaria

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 02

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

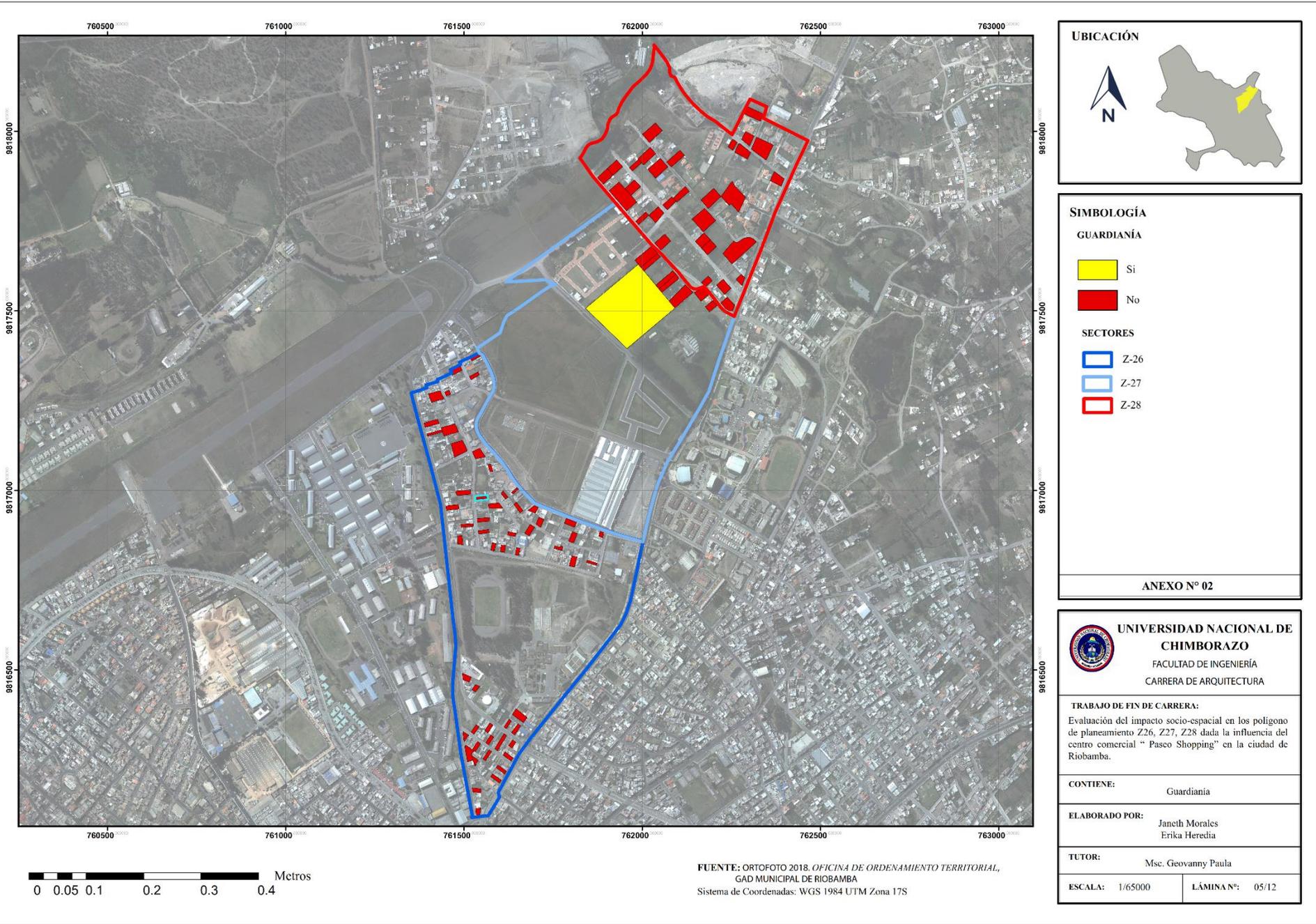
TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
 Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Pasco Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Sistema de seguridad

ELABORADO POR: Janeth Morales
 Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 04/12



UBICACIÓN

SIMBOLOGÍA

GUARDIANÍA

- Si
- No

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 02

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
 Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Pasco Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Guardiania

ELABORADO POR:
 Janeth Morales
 Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 05/12

FUENTE: ORTOFOTO 2018. *OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,*
 GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

NIVEL ACADÉMICO

- 4to nivel
- Ninguna
- Primaria
- Secundaria
- Superior

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 02

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE INGENIERÍA
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Paseo Shopping" en la ciudad de Riobamba.

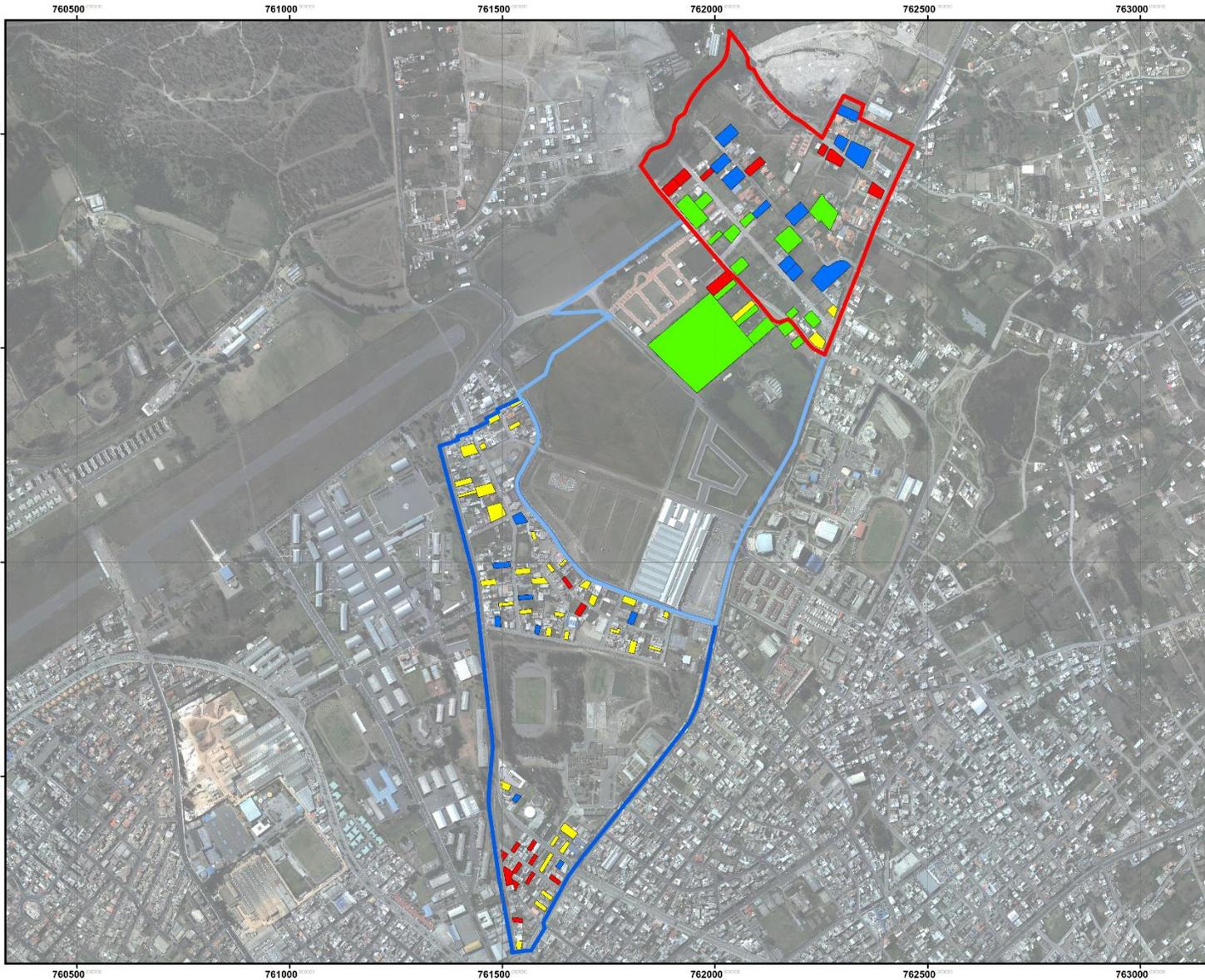
CONTIENE: Nivel académico

ELABORADO POR: Janeth Morales
Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 06/12

FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

REMUNERACIÓN

- 0-1 Remuneración
- 1-2 Remuneración
- 2-4 Remuneración
- 4-10 Remuneraciones

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 02



FUENTE: ORTOFOTO 2018, OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE INGENIERÍA
CARRERA DE ARQUITECTURA

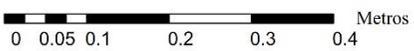
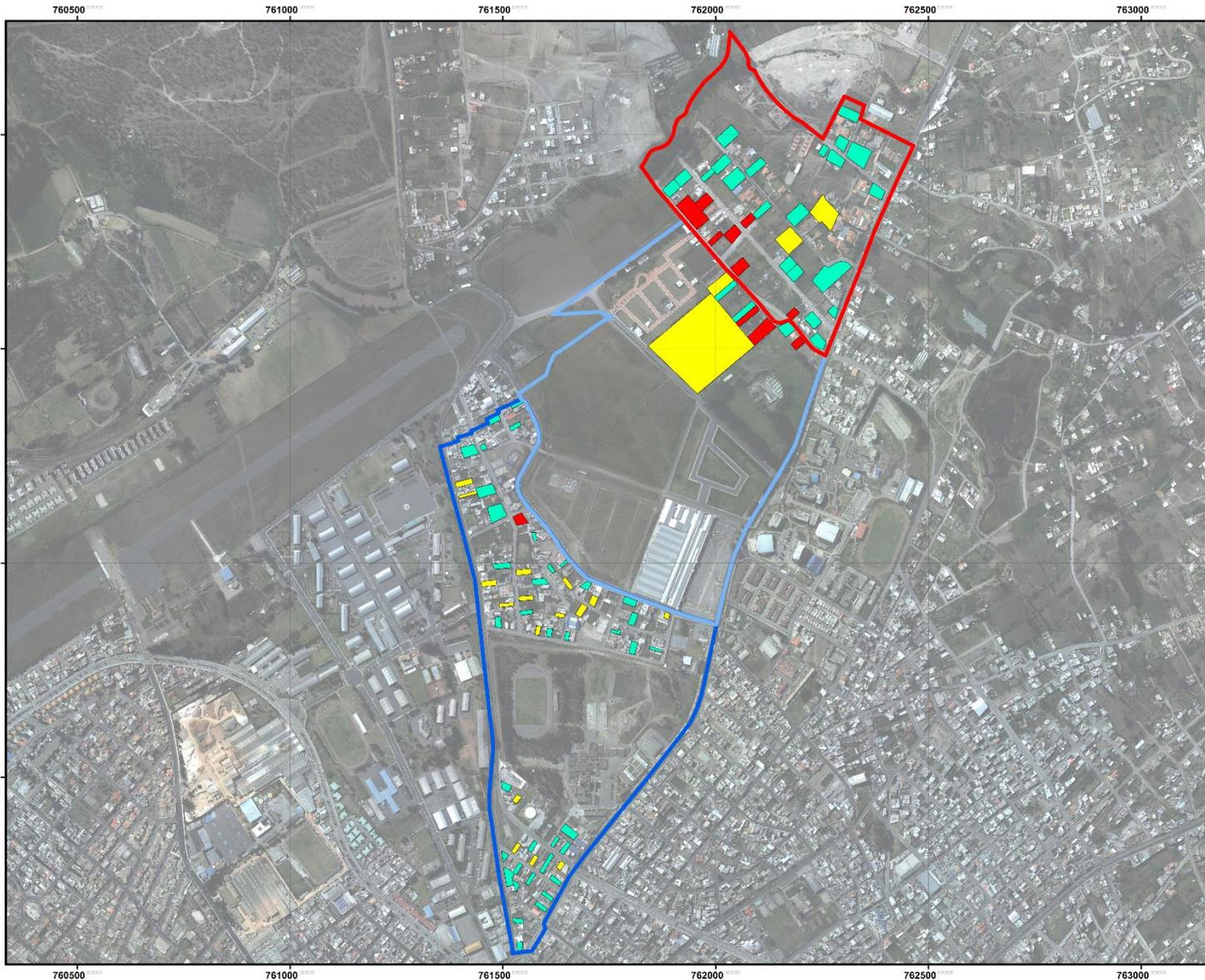
TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Pasco Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Remuneración

ELABORADO POR: Janeth Morales
Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 07/12



FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
 GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

CAPACIDAD DE AHORRO

- 0-1 Remuneración
- 1-2,5 Remuneración
- No tiene

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 02

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

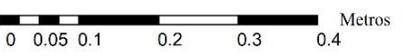
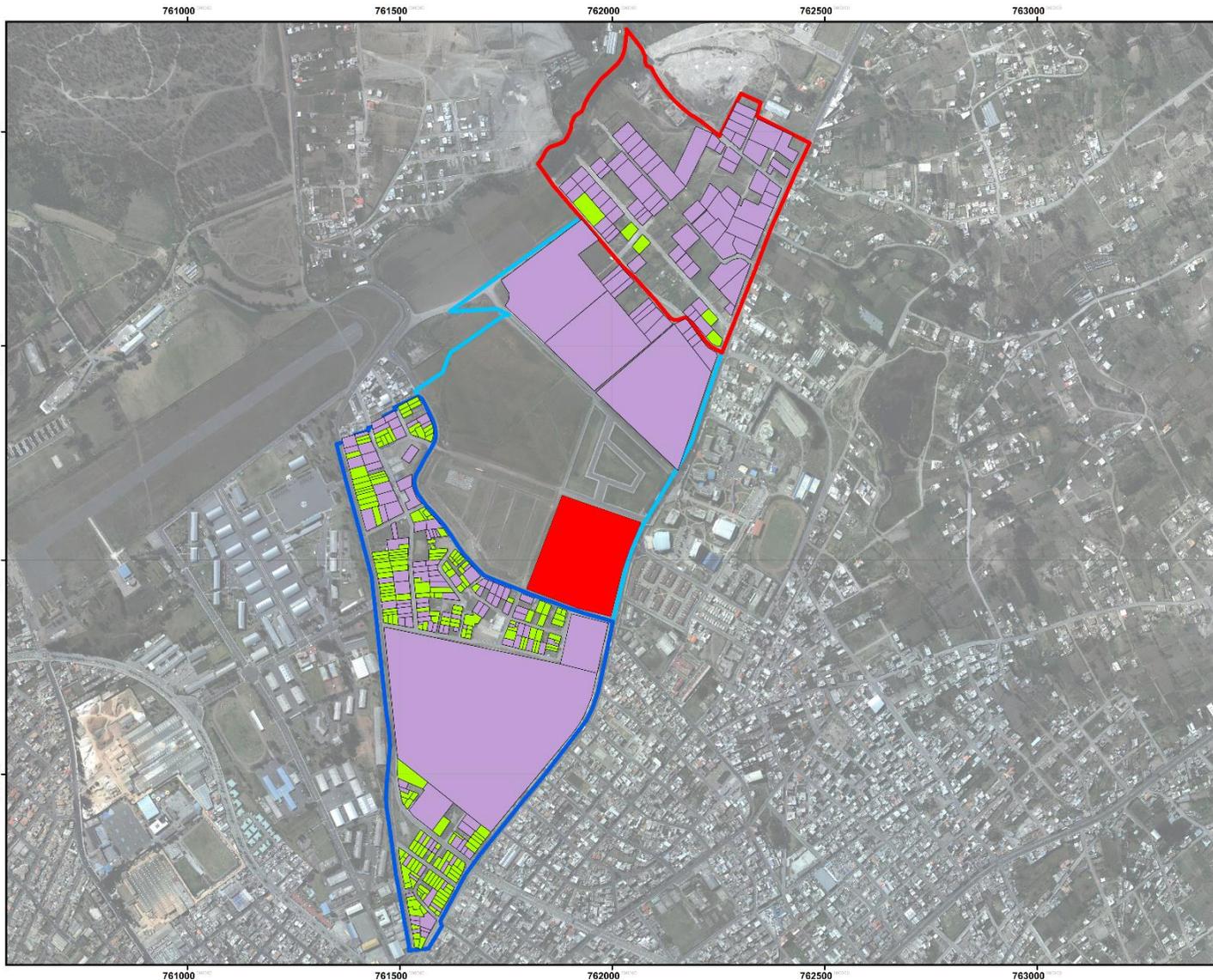
TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
 Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Paseo Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Capacidad de ahorro

ELABORADO POR: Janeth Morales
 Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 08/12



FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
 GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

CARACTERÍSTICAS DE LOTES

- Centro Comercial "Paseo Shopping"
- Solo espacio contruido
- Espacio contruido + Áreas verdes

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 03

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

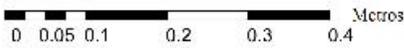
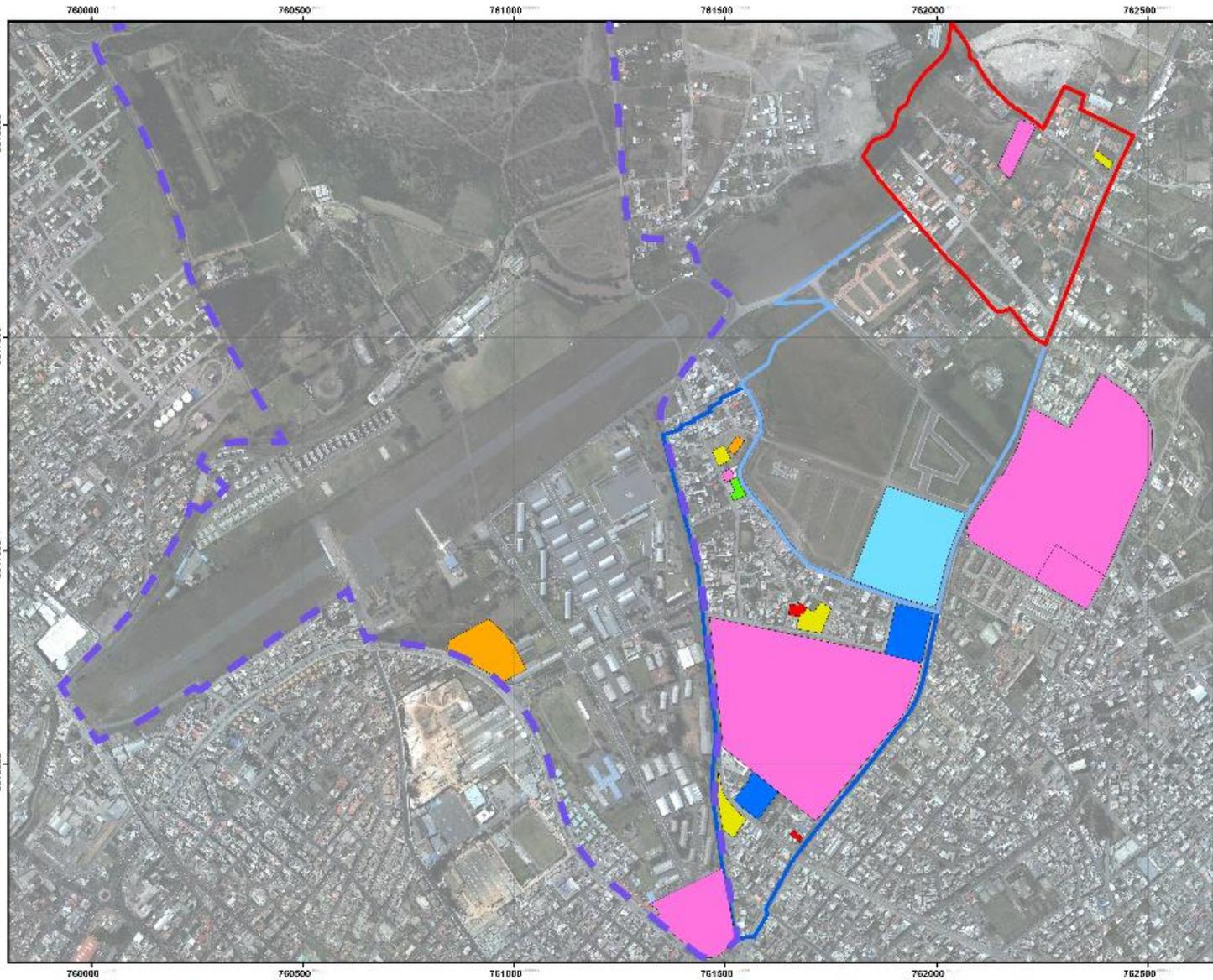
TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
 Evaluación del impacto socio-espacial en los polígono de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial " Paseo Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Características de lotes

ELABORADO POR: Janeth Morales
Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1/65000 **LÁMINA N°:** 11/12



FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, GOBIERNO MUNICIPAL DE RIOBAMBA.
 Sistema de Coordenadas: WGS-1984 UTM Zona 17S



SIMBOLOGÍA

EQUIPAMENTOS

- Brigada Blindada Galápagos
- Comercio
- Deporte
- Educativo
- Recreativo
- Religioso
- Salud
- Servicio público

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO Nº 04

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERIA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

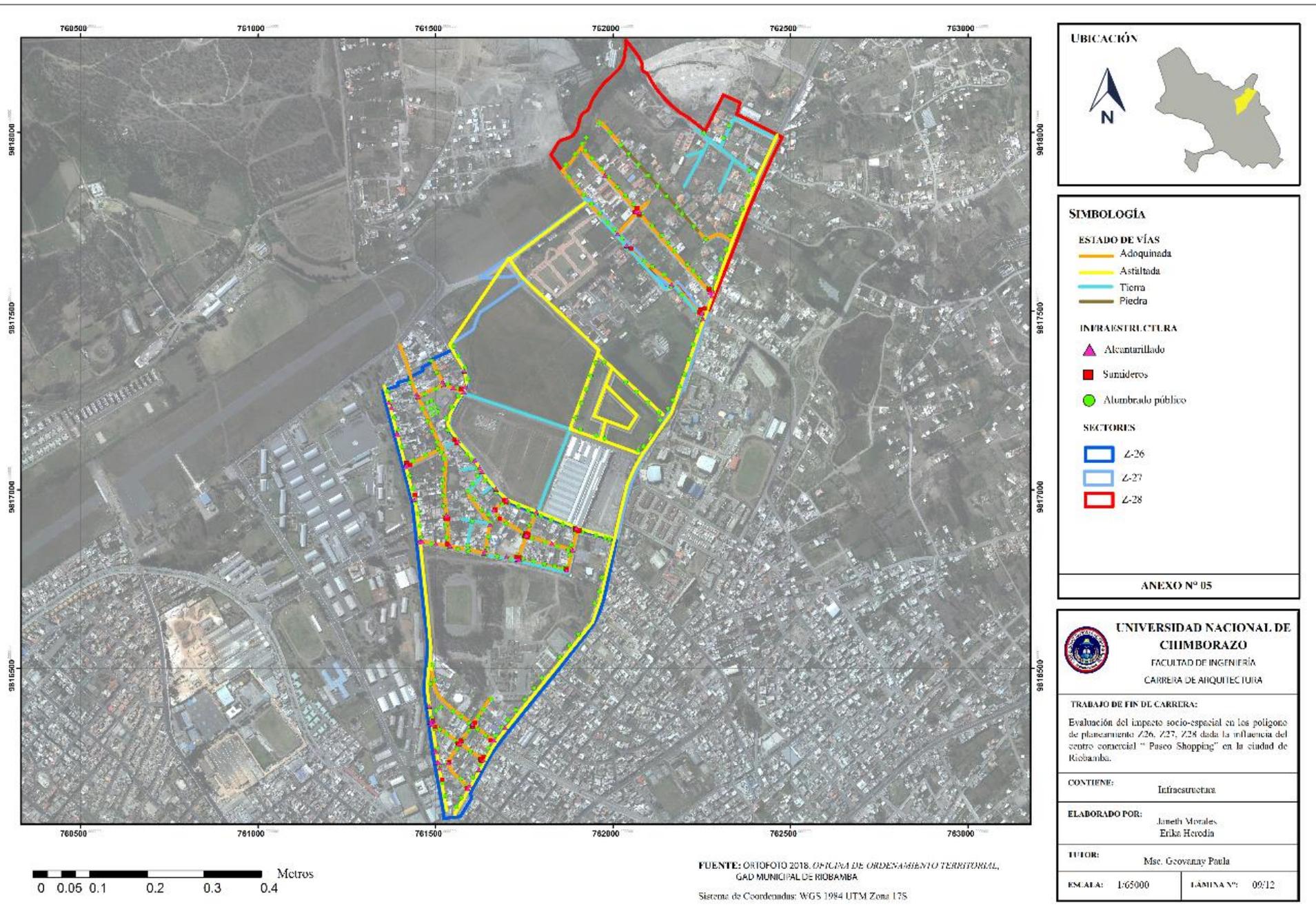
TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
 Evaluación del impacto socio espacial en los polígonos de planeamiento Z-26, Z-27, Z-28 dada la influencia del sector comercial "Pasco Shopping" en la ciudad de Riobamba.

CONTIENE: Equipamientos

ELABORADO POR: Janet Morales
 Fátima Hascón

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1:65000 **LÁMINA Nº:** 10/12



UBICACIÓN

SIMBOLOGÍA

ESTADO DE VÍAS

- A adoquinada
- A asfaltada
- T tierra
- P piedra

INFRAESTRUCTURA

- A alcantarillado
- S sumideros
- A alumbrado público

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 05

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 FACULTAD DE INGENIERÍA
 CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
 Evaluación del impacto socio-espacial en los polígonos de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial "Paseo Shopping" en la ciudad de Riobamba.

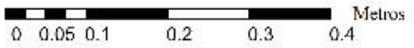
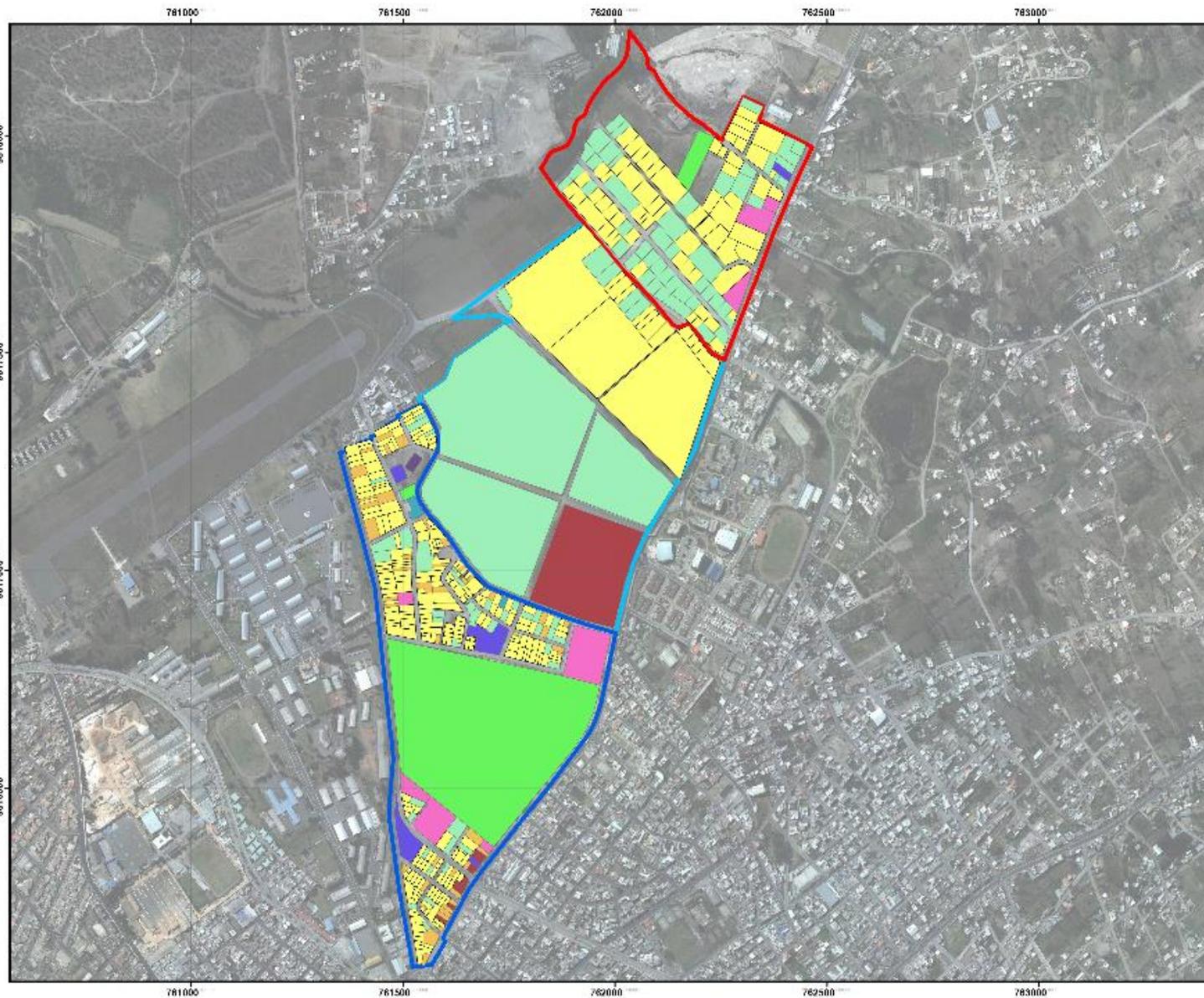
CONTIENE: Infraestructura

ELABORADO POR: Joneth Viverales, Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Paula

ESCALA: 1:65000 **LÁMINA N°:** 09/12

FUENTE: ORTOFOTO 2018. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA
 Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S



FUENTE: ORTOFOTO 2016. OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, CAD MUNICIPAL DE RIOSAMBA. Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 17S.



SIMBOLOGÍA

USO DEL SUELO

- Comercio
- Educativo
- Recreativo
- Religioso
- Residencia - Comercio
- Residencial
- Salud
- Servicios
- Vacantes

SECTORES

- Z-26
- Z-27
- Z-28

ANEXO N° 06

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE INGENIERIA
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE FIN DE CARRERA:
Evaluación del impacto socio espacial en los peligros de planeamiento Z26, Z27, Z28 dada la influencia del centro comercial "Tusco Shopping" en la ciudad de Riosamba.

CONSEJER: Uso del suelo

ELABORADO POR: Janeth Varela
Erika Heredia

TUTOR: Msc. Geovanny Parra

ESCALA: 1:95000 **LÁMINA N°:** 12/12