

Universidad del Azuay Facultad de Posgrados  
Tesis de Maestría en Arquitectura Mención en Proyectos Urbano Arquitectónicos

**TRANSFORMACIONES DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA EN EL ÁREA PATRIMONIAL DE  
CUENCA Y SU INCIDENCIA EN EL COSTO Y USO DE SUELO Y DESPLAZAMIENTO DE  
USUARIOS, DESDE SU DECLARATORIA UNESCO EN 1999 HASTA 2019**

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Magíster en Arquitectura  
con mención en Proyectos Urbano Arquitectónicos

Directora: Natasha Eulalia Cabrera Jara  
Alumna: Antonella Elizabeth Pacheco Castillo

Cuenca, Ecuador 2022



A la bella Santa Ana de los Ríos de Cuenca



Esta publicación así como el desarrollo de proyectos personales y profesionales han sido posibles por el respaldo incondicional de mi familia y amigos a quienes debo mi gratitud: Celenita, Nilo, Juliana, Belén y Paul.

Gracias: a la Universidad del Azuay y su Escuela de Arquitectura ARQUDA y quienes forman parte de la MPAU: Carla Hermida, Anita Rodas, docentes, profesores invitados y alumnos.

Natasha Cabrera, directora del proyecto de investigación y Gustavo Maldonado por su colaboración en las decisiones de investigación y manejo de datos. Alexis Shulman y Verónica Heras por sus comentarios y correcciones.

Andrés Pauta, Jennifer Guzmán y Andrés Alvarez, colaboradores en el desarrollo de este documento. A las entidades gubernamentales y funcionarios por su apertura al acceso de información.

Fundación Turismo de Cuenca  
Departamento de Áreas Históricas  
Dirección de Avalúos y Catastros  
Instituto Nacional de Patrimonio  
Archivo de Áreas históricas  
Sumac Carrasco  
Soledad Chacón  
Jhon Lazo

## Resumen

La transformación urbana del Centro Histórico de Cuenca a partir de su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad ha propiciado la introducción de nuevas funcionalidades. A través de un análisis de la transformación de la edificación privada se intenta evaluar sus efectos en el costo y uso del suelo, así como en el desplazamiento de grupos sociales, con un estudio que relacione diferentes variables para entender este fenómeno a partir de la declaratoria UNESCO DE 1999. La investigación inicia con la selección de un área de estudio representativa que permita la reconstrucción histórica del proceso de cambio y el análisis cualitativo y cuantitativo de los efectos generados. Se concluye con la elaboración de mapas y gráficos que evidencian la relación entre las intervenciones en edificación privada analizadas y el uso y costo de suelo.

### Palabras clave:

uso de suelo, gentrificación, costo de suelo, patrimonialización

## Abstract

Cuenca's historic downtown urban transformation, which started with the declaration as humanity's cultural patrimony, introduced new functionalities. Through an analysis of the transformation of private property it was intended to evaluate the effects in land costs, as well as social groups displacement in a study that links multiple variables in order to better understand this phenomenon that started with UNESCO'S decree of 1999. The research begins by choosing a study sample that allowed the historical reconstruction of the change process and the quantitative and qualitative analysis of the generated effects. The conclusion with graphics and maps that show the relationship between the interventions in analyzed private buildings, the use and the land cost.

## Keywords:

Land use, gentrification, land cost, patrimony

Translated by: Antonella Pacheco

