

# Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana en ciudades intermedias.

## GRINGOLANDIA EN CUENCA: LA TIERRA PROMETIDA<sup>1</sup>

REAL ESTATE  
MARKET AND URBAN  
METAMORPHOSIS IN  
INTERMEDIARY CITIES.

Gringolandia in Cuenca:  
the promised land

MERCADO IMOBILIÁRIO  
E METAMORFOSE  
URBANA EM CIDADES  
INTERMEDIÁRIAS.

Gringolandia em Cuenca:  
a terra prometida

MARCHÉ IMMOBILIER  
ET MÉTAMORPHOSE  
URBAINE DANS LES  
VILLES INTERMÉDIAIRES.

Gringolandia en Cuenca:  
la terre promise

**Natasha Cabrera-Jara<sup>2</sup>**

Candidata a Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos  
Pontificia Universidad Católica de Chile  
necabrera@uc.cl

**Recibido:** 01 de octubre de 2018

**Aprobado:** 29 de octubre de 2018

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.75223>

**Cómo citar este artículo:** CABRERA-JARA, N. (2019). "Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana en ciudades intermedias. Gringolandia en Cuenca: la tierra prometida". *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1):91 - 100.

<sup>1</sup> Esta investigación se desarrolló entre febrero de 2017 y septiembre de 2018 como parte inicial de la tesis doctoral de la autora sobre turismo en áreas patrimoniales como estrategia de desarrollo urbano sustentable. Un cuestionamiento desde los casos de Valparaíso, Chile y Cuenca, Ecuador.

<sup>2</sup> Arquitecta, Magíster en Ordenación Territorial y candidata a Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos en la Pontificia Universidad Católica de Chile. Docente de la Facultad de Arquitectura de la misma institución e investigadora del grupo LlactaLAB-Ciudades Sustentables de la Universidad de Cuenca, Ecuador. Conformó el área técnica de entidades municipales en el diseño de vivienda y espacio público. Ha participado en proyectos de investigación sobre modelos de densificación, vivienda gubernamental, ocupación del borde urbano-rural y movilidad sustentable. Actualmente trabaja sobre las transformaciones urbanas producto del turismo en áreas patrimoniales.

## Resumen

Las ciudades menores han ingresado en la competencia por el capital y por posicionarse en los diversos rankings internacionales. Cuenca, Ecuador, es una de ellas y se toma como caso de estudio debido a su condición jerárquica y al éxito de las estrategias de marketing urbano que la han insertado en las dinámicas de la industria internacional del turismo y del mercado inmobiliario para jubilados extranjeros en la última década. En el artículo se analizan las transformaciones urbanas derivadas en dos zonas específicas de la ciudad entre 2000 y 2017, donde se han desencadenado procesos de gentrificación y de destrucción creativa, articulados a dinámicas más amplias de acumulación capitalista y de mercantilización de lo urbano.

**Palabras clave:** Metamorfosis urbana, destrucción creativa, gentrificación.

## Resumo

As cidades menores entraram na competição por capital e por se posicionarem nos vários rankings internacionais. Cuenca, Equador, é uma delas e é considerada um estudo de caso devido ao seu status hierárquico e ao sucesso das estratégias de marketing urbano que a inseriram na dinâmica da indústria do turismo internacional e no mercado imobiliário para aposentados estrangeiros. A última década. O artigo analisa as transformações urbanas derivadas em duas áreas específicas da cidade entre 2000 e 2017, onde processos de gentrificação e destruição criativa foram desencadeados, articulados a dinâmicas mais amplas de acumulação capitalista e à mercantilização do urbano.

**Palavras-chave:** Metamorfose urbana, destruição criativa, gentrificação.

## Abstract

The smaller cities have entered the competition for capital and for positioning themselves in the various international rankings. Cuenca, Ecuador, is one of them and is taken as a case study due to its hierarchical status and the success of the urban marketing strategies that have inserted it into the dynamics of the international tourism industry and the real estate market for foreign retirees in the last decade. The article analyzes the urban transformations derived in two specific areas of the city between 2000 and 2017, where gentrification and creative destruction processes have been unleashed, articulated to broader dynamics of capitalist accumulation and the commodification of the urban.

**Keywords:** Urban metamorphosis, creative destruction, gentrification.

## Résumé

Les villes de petite taille sont entrées dans la compétition pour le capital et pour se positionner dans les différents classements internationaux. Cuenca, en Équateur, en fait partie. Elle est considérée comme un cas d'étude en raison de son statut hiérarchique et du succès des stratégies de marketing urbain qui lui ont permis de s'intégrer dans les dynamiques de l'industrie du tourisme international et du marché immobilier des retraités étrangers au cours de la dernière décennie. L'article analyse les transformations urbaines qui en découlent dans deux zones spécifiques de la ville entre 2000 et 2017, où des processus de gentrification et de destruction créatrice ont été déclenchés. Ces processus s'articulent autour de dynamiques plus larges d'accumulation capitaliste et de marchandisation de l'urbain.

**Mots clés:** métamorphose urbaine, destruction créatrice, gentrification.

# Globalización, competitividad y metamorfosis urbana en territorios de menor jerarquía

El fenómeno de la globalización presenta varios matices y puede abordarse desde distintos enfoques. Vázquez-Baquero (2000: 49) señala que en la última década del siglo pasado existió un "reforzamiento de las relaciones económicas, políticas e institucionales entre los países que [podía] conducir a la formación de un sistema global". El presente texto parte de la referencia al trabajo de Beaverstock, Smith y Taylor (1999), quienes identifican a la globalización como "la reciente reestructuración de la economía mundial" y a las ciudades mundiales como "sitios de producción post-industrial, donde las innovaciones en servicios corporativos y financieros han sido parte integral" (citado en De Mattos, 2010: 87). Sin embargo, los efectos de la globalización van más allá de estas urbes y se propagan a territorios de menor jerarquía.

La reciente reestructuración de la economía mundial que señalan Beaverstock, Smith y Taylor (1999) se basa en la desterritorialización tanto de la cadena de producción y consumo fordista, como de la inversión de las empresas transnacionales (ETN). Los capitales móviles se invierten en los países con mejores condiciones para su valorización y, en la búsqueda de los destinos óptimos de inversión, aparecen diversas evaluaciones que miden estas condiciones a escala de país y de ciudad (de Mattos, 2010). Los territorios entran a competir por los capitales en medio de un escenario incierto, donde los gobiernos locales participan con una visión cortoplacista en "competencia interespacial, marketing territorial y desregulaciones, a fin de atraer inversiones y empleos" (Theodore, Peck y Brenner, 2009: 7). El proceso de globalización "es una cuestión que condiciona la dinámica económica de las ciudades y regiones" (Vázquez-Baquero, 2000: 50) y, en el caso de las ciudades, el marke-

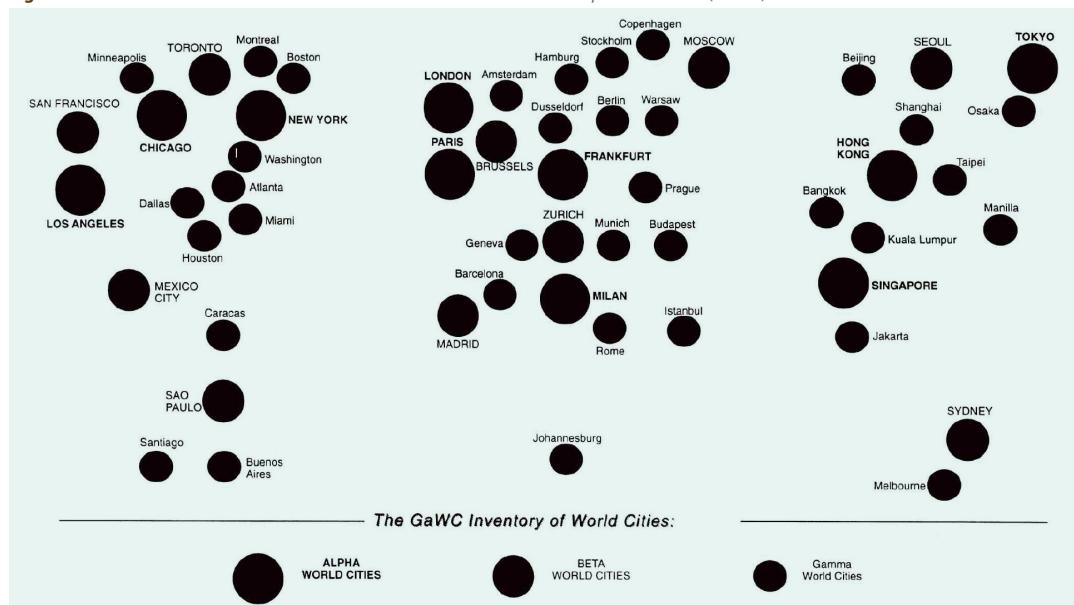
ting urbano las ha convertido en blanco de políticas neoliberales como nuevas formas de promoción local, lo que ha requerido diversos ajustes institucionales, entre ellos, la creación de entes regionales para publicitar sus atributos (Vázquez-Baquero, 2000).

En este sistema, la mayor competencia por la acumulación de capital se centra en las ciudades mundiales<sup>3</sup> de Estados Unidos, Europa y Asia-Pacífico, mientras la región latinoamericana ocupa un papel secundario (de Mattos, 2010) (véase Figura 1). Pero no solo las grandes ciudades se ven inmersas en la lucha por el capital, la hipótesis central de este estudio sostiene que las urbes de menor jerarquía han ingresado en la dinámica de competencia por el capital y por posicionarse en los diversos sistemas de evaluación de las ciudades.

Se entiende por lo urbano de menor jerarquía a aquellas concentraciones urbanas intermedias que no corresponden a ciudades mundiales o a ciudades principales a escala continental, subcontinental o nacional, y se utiliza la categoría de ciudades intermedias considerando, además de variables cuantitativas como el tamaño poblacional y territorial –que varían significativamente según la latitud–, otras cualitativas referidas a competencias administrativas y económicas, de conectividad externa e interna, por mencionar algunas (Llop, Hoeflich y Porsche, 2013). Según el *Documento marco para la planificación y gestión del desarrollo urbano sostenible de ciudades intermedias* existen tres características base para este tipo de urbes: a) tienen menos poder que las ciudades grandes y, en esa medida, menos presupuesto y prioridad en el desarrollo a nivel nacional e internacional, b) estructuran los flujos

<sup>3</sup> En un estudio sobre el grado de atractividad de las ciudades, el *Global and World Cities Group and Network* (GaWC) identifica 55 ciudades mundiales en función de "su capacidad para prestar servicios de contabilidad, publicidad, financieros y bancarios y legales" (de Mattos, 2010: 87).

**Figura 1.** Inventario de ciudades mundiales de Global and World Cities Group and Network (GaWC)



Fuente: Beaverstock, Smith y Taylor, 1999: 456.

y proporcionan acceso a otros niveles del sistema, y c) son más compactas, caminables y presentan mejores condiciones de vida (Llop, Hoeflich y Porsche, 2013). Bellet y Llop (2002) sostienen que las ciudades intermedias cumplen un papel en su territorio inmediato dada la influencia que ejercen en él, así como en sus flujos y relaciones hacia el exterior. Mientras que Roig (2014: 44) resalta el papel de las ciudades intermedias en tanto “puentes de conexión importantes entre zonas rurales y urbanas”.

Lo urbano de menor jerarquía presenta características diferenciadas, entre ellas, una serie de oportunidades frente a los problemas de las grandes urbes y parecerían quedar al margen de los grandes centros de acumulación del capital. Sin embargo, los cambios en las políticas económicas y comerciales, la liberalización de los mercados, las nuevas estrategias de las empresas multinacionales, las innovaciones en los medios de transporte y de comunicaciones, y la producción multinacional han acelerado los procesos de globalización (Vázquez-Baquero, 2000), al mismo tiempo que han propiciado que lo urbano de menor jerarquía se integre al sistema y adopte características propias de la globalización económica. Muchas ciudades intermedias se han visto forzadas a asumir políticas de desarrollo local derivadas de la teoría del desarrollo endógeno, que buscan “mejorar el comportamiento de cada uno de los factores determinantes de la acumulación de capital” (Vázquez-Baquero, 2000: 62), promover la competencia entre territorios y conformar una base económica que intenta captar del escenario global inversiones privadas externas para, así, reactivar el crecimiento económico y mejorar las condiciones para el empleo local y regional. De Mattos (2016) agrega a lo anterior, el acogimiento de un conjunto de reformas y políticas de liberalización económica, la mercantilización de la vida social, y la progresiva omisión de los objetivos sociales y ambientales en la gestión pública de la planificación urbana.

La globalización y la competencia por el capital tienen unas implicaciones en el territorio y se traducen en procesos de metamorfosis urbana. De Mattos (2010: 89) afirma que dicha metamorfosis afecta la organización, el funcionamiento, la morfología y la apariencia de las grandes aglomeraciones urbanas, que resulta en “una ‘mutación de estado’ la cual está marcada por la convergencia hacia una nueva forma urbana, cualitativamente distinta a la que la había precedido”. Por su parte, Urteaga (2011: 161) sostiene que la concentración de riqueza y la acumulación de capital se manifiestan en el espacio urbano cuando “las personas más adineradas y mejor informadas deciden instalarse en el entorno más estable y más

protegido posible”. Estos fenómenos agudizan la segregación, la exclusión y la fragmentación social que, en el caso de las ciudades globales, han sido ampliamente estudiadas, sin embargo, dichos fenómenos también son identificables en las ciudades intermedias, donde la globalización ha incidido en el negocio inmobiliario, mientras que el marketing urbano ha demandado la modificación de su tejido urbano morfológico y social.

## Cuenca como caso de estudio

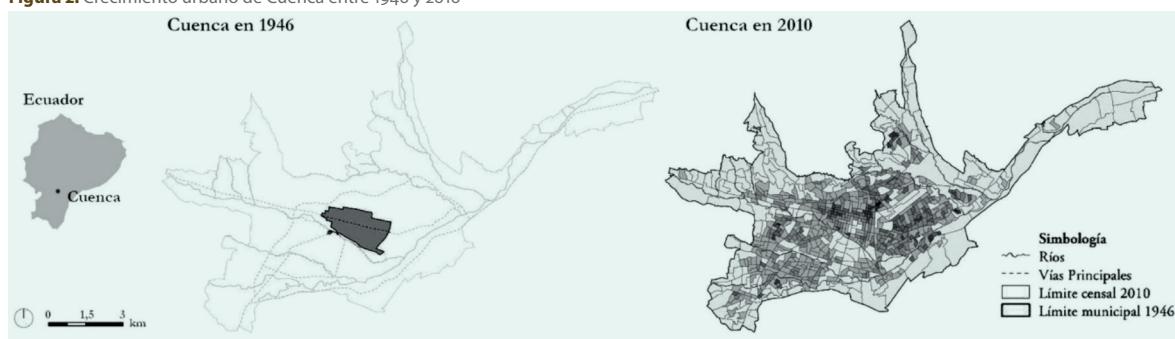
Cuenca, al sur de Ecuador, presenta un caso particular de metamorfosis urbana vinculada a las dinámicas de la globalización. Conserva un casco histórico patrimonial, destino turístico internacional y es la urbe de mayor importancia de la red de ciudades menores ecuatorianas. Se trata de la ciudad intermedia más poblada del país que, según proyecciones, bordeará los 450.000 habitantes en 2019 (Hermida, et al., 2015). La revisión de la cartografía histórica y los estudios recientes sobre su expansión urbana (IDOM, 2014; Hermida, et al., 2015) muestran cómo, a partir de la década de 1950, la ciudad experimentó un crecimiento acelerado sin precedentes (véase Figura 2).

### Inserción en las dinámicas del mercado inmobiliario

Durante la segunda mitad del siglo XX surgió en Cuenca el mercado inmobiliario con relaciones intersectoriales complejas, producto del crecimiento poblacional, el cambio del modelo urbano y la propagación del automóvil como medio de transporte, dejando atrás a la ciudad histórica compacta cuyos límites “escasamente sobrepasaban, en 1950, los límites exteriores del siglo XVI” (Carpio, 1979: 32), lo que promovió la urbanización extensiva del territorio.

Es así que entre 1950 y 2010 la mancha urbana creció de 288,29 hectáreas a 7.248,23 hectáreas, mientras la densidad poblacional descendió de 138,69 habitantes/hectárea a 45,52 habitantes/hectárea (Hermida, et al., 2015). En este periodo, Cuenca dejó de ser una ciudad con límites acotados y su organización urbana, que hasta entonces correspondía a la trama colonial en damero, experimentó transformaciones en su estructura morfológica, fenómenos que correspondieron cronológicamente con el cambio de modelo productivo regional debido al revés que sufrió la economía

**Figura 2.** Crecimiento urbano de Cuenca entre 1946 y 2010



Fuente: Hermida, et al., 2015: 37-38.

**Figura 3.** El Barranco del río Tomebamba



Fuente: Fundación Municipal de Turismo de Cuenca.

cuenca por la crisis en la comercialización y la exportación de los sombreros de paja toquilla, actividad fundamental desde 1850 (Carpio, 1979; Neira, 2017).

La sustitución de su modelo productivo se acentuó en la década de 1960 cuando diversas fábricas se instalaron en la zona industrial recientemente construida al noreste de la ciudad histórica. La necesidad de mano de obra incentivó la migración campo-ciudad y la llegada de las nuevas familias significó la aparición de barrios periféricos entre la zona industrial y la ciudad histórica, por lo que en "1962 los permisos de construcción, concedidos por la Oficina Municipal del Plan Regulador, casi se [habían] quintuplicado" (Carpio, 1979: 96). En este contexto, el negocio inmobiliario promovió la urbanización del territorio comprando terrenos alejados a menor costo y especulando con el valor del suelo, de tal manera que "entre 1961 y 1971, los precios de los terrenos en algunos sectores se multiplicaron por diez" (Carpio, 1979: 96-97). En las décadas siguientes el crecimiento expansivo de la ciudad se mantuvo (Hermida, et al., 2015). Estas modificaciones derivaron de manera evidente en la disminución del verde urbano, pasando de 37,65 m<sup>2</sup>/habitante en 1984, a 1,82 m<sup>2</sup>/habitante en 2010 (Lluisupa y Zhagüi, 2016).

### Optimización de las ganancias

El negocio inmobiliario cuencano intentó optimizar sus ganancias y, a inicios del siglo XXI, un grupo de inversionistas encontró una oportunidad en el fomento del sector turístico por parte del gobierno municipal, que buscaba posicionar a la ciudad en el circuito turístico nacional e internacional haciendo uso del marketing urbano. Esta estrategia municipal tuvo como antecedente al Plan Regional de Desarrollo Turístico de 1996, documento que resaltaba el valor paisajístico del centro histórico (López, 2001). Con base en el Plan, la alcaldía de Fernando Cordero Cueva (1996-2000) asumió como hoja de ruta el reconocimiento internacional de dicho valor paisajístico, que culminó con la declaratoria en 1999 del área histórica como Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO. Así, Cuenca empezó a posicionarse en el panorama internacional. La Fundación Municipal de Turismo –creada en 2006– fue

la encargada de promover el aprovechamiento de los atractivos turísticos de la ciudad y sus alrededores, alineándose con una política encaminada a "demostrar que el turismo es una pieza clave del desarrollo económico de Cuenca" (Fundación Municipal de Turismo y Ministerio de Turismo, 2011: 1). Seguidamente, se identificó a los jubilados extranjeros, sobre todo norteamericanos, como un público potencial (García, Osorio y Pastor, 2017), y se arrancó con una serie de intervenciones urbanas que incluyan la regeneración del espacio público, y la rehabilitación de edificaciones del área patrimonial y sus alrededores (Carrasco, 2014).

El negocio inmobiliario dirigido a jubilados extranjeros se instaló en Cuenca a partir de 2005 y se especializó en 2010 cuando empezaron a ofertarse "varias opciones para este nuevo mercado" (Vive1, 2015). Se explotaron así los atributos de la ciudad que mejor se alineaban con las demandas de esta población, se publicitó a Cuenca como la "ciudad prometida" (BBC, 2012) y se resaltaron sus valores paisajísticos (véase Figura 3), su calidad de vida ligada al clima, a la percepción de seguridad y a la dotación de servicios de salud y ocio, así como la posibilidad de adquirir o arrendar una vivienda a bajo costo en las zonas turísticas y mejor dotadas de la ciudad (García, Osorio y Pastor, 2017).

Las operaciones inmobiliarias dirigidas a expats<sup>4</sup> se centraron en dos sectores: se restauraron los conventillos del centro histórico y se levantaron edificios en la zona oeste cercana al casco histórico –a lo largo de la avenida Ordóñez Lasso–, proyectos que desencadenaron especulación en toda la ciudad y duplicaron el costo de los bienes inmuebles en esas zonas entre 2001 y 2016 (El Tiempo, 2016). Estos procesos contribuyeron a que Cuenca se convirtiera en la ciudad con el costo de suelo y de vivienda más elevado del país, según el último reporte de 2017 del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2017).

<sup>4</sup> Este término, que se refiere a quienes deciden vivir en otro país, es utilizado en Cuenca para referirse a los jubilados norteamericanos y europeos que residen en la ciudad (Cuenca Expats Magazine, s.f.).

# Gringolandia: la “ciudad prometida” de los jubilados extranjeros

Mediante el uso del marketing urbano, y de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación (NTICs), Cuenca se convirtió en la “ciudad prometida” de los jubilados norteamericanos, particularmente de aquellos que no contaban con dinero suficiente para cubrir sus necesidades en su país y que, en 2006, representaban el 40% de la población retirada en Estados Unidos. Entre ellos, los “refugiados económicos, aquellos que reciben bajas pensiones y que perdieron activos financieros o físicos debido a la crisis de finales de la década del 2000” (García, Osorio y Pastor, 2017: 32). Cuenca empezó a competir por posicionarse en los primeros lugares del ranking mundial de las mejores urbes para jubilarse y, en ese intento, la Declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad catapultó su candidatura.

[Cuenca] se convirtió en ‘el’ destino mundial para extranjeros en septiembre de 2009, cuando la revista *International Living*, consultada por norteamericanos que planean mudarse fuera del país, la catalogó como “el principal destino en todo el mundo para retirarse”. La revista alemana *Stern* la calificó como el mejor lugar en América Latina para extranjeros, y *National Geographic* la incluyó en su lista de las 50 mejores ciudades históricas del mundo (BBC, 2012).

En corto tiempo Cuenca consiguió ubicarse en los primeros lugares en las búsquedas en *Google* y alcanzó mayor visibilidad, lo que derivó en un aumento significativo en la llegada de retirados extranjeros (BBC, 2012). Esto, sumado a la facilidad para el ingreso al país tras la eliminación de la exigencia de visado para todas las

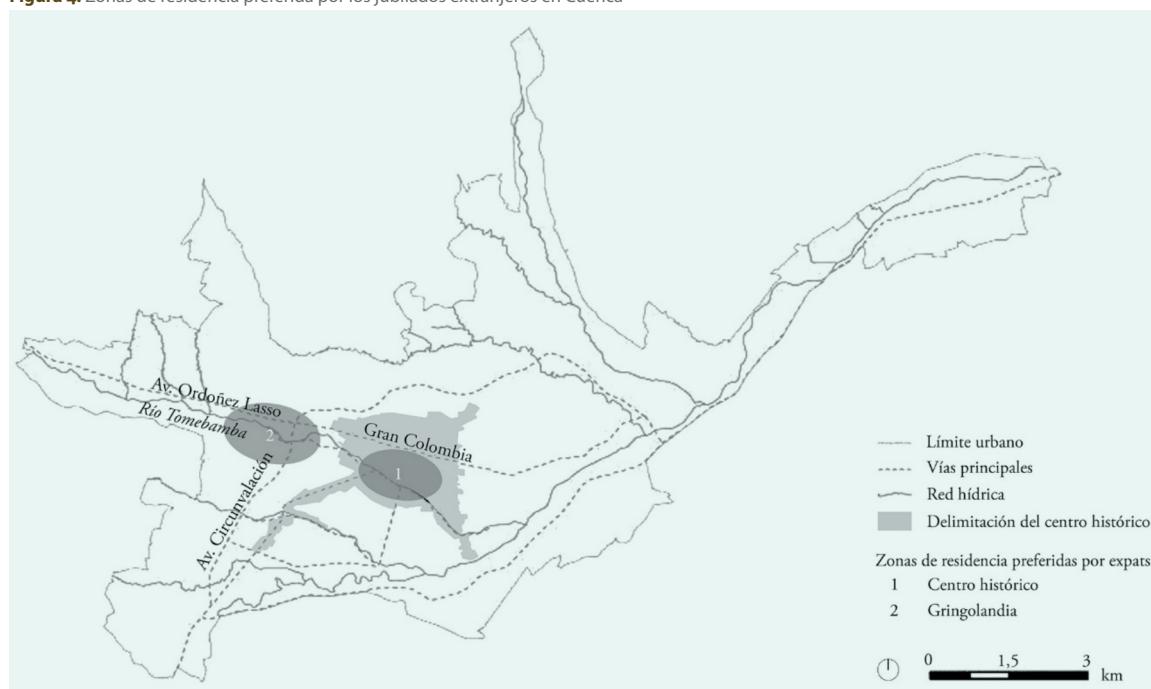
nacionalidades a partir de 2009, intensificó en una proporción de 1 a 15 el número de jubilados residentes en Cuenca entre 2009 y 2012 (García, Osorio y Pastor, 2017). La ciudad aumentó su atractividad tanto para jubilados extranjeros como para inversores inmobiliarios, lo que desencadenó un *boom* inmobiliario con una sobreoferta de departamentos en los lugares favoritos de los *expats* (Castillo, 2018).

Según el estudio realizado en 2017 por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Cuenca, los jubilados extranjeros que residían en ese momento en la ciudad se concentraban en el centro histórico y a lo largo de la avenida Ordóñez Lasso (García, Osorio y Pastor, 2017) (véase Figura 4). Ambos sectores cuentan con condiciones paisajísticas particulares a orillas del río Tomebamba y son conocidos como la Gringolandia cuencana, la “ciudad prometida”, que cuenta con un paisaje histórico patrimonial, servicios e infraestructura de primera calidad, un clima primaveral y viviendas cómodas a precios asequibles para jubilados norteamericanos cuya pensión mensual oscila entre 2.000 y 4.000 dólares (Vive1, 2015).

## Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana

La operación inmobiliaria dirigida a los *expats* ha desencadenado una serie de transformaciones urbanas en Cuenca en los ámbitos morfológico, funcional, económico y cultural. Estas transformaciones presentan características diferenciadas entre el centro histórico y la avenida Ordóñez Lasso. En el primer caso se trata de un proceso de gentrificación y, en el segundo, de operaciones de destrucción creativa. El aumento de ambos fenómenos ha sido definido por de Mattos (2016: 43) como el efecto del “proceso de financiarización sobre la actual metamorfosis urbana”.

**Figura 4.** Zonas de residencia preferida por los jubilados extranjeros en Cuenca



Fuente: García, Osorio y Pastor, 2017: 54.

**Figura 5.** Obra nueva y restauración de la vivienda Heredia Carrasco en el centro histórico de Cuenca, frente al río Tomebamba



Fuente: Crespo, 2014.

**Figura 6.** Conventillos con cambio de uso entre 2000 y 2015



Fuente: Pacheco y Sarmiento, 2015: 114.

En la década de 1960 las antiguas viviendas de la élite cuencana, ubicadas hasta entonces en el centro histórico de la ciudad, fueron abandonadas paulatinamente y se transformaron en conventillos (Carpio, 1979): viviendas colectivas de familias con menor poder adquisitivo. Si bien las edificaciones se deterioraron con el pasar del tiempo, constituyan la vivienda de los núcleos familiares que habitaron en dicho sector hasta finales del siglo XX (Pacheco y Sarmiento, 2015). Con la declaratoria de la UNESCO, se remarcó el valor del patrimonio edificado, y se incrementaron los bienes inmuebles restaurados (Cardoso, 2007) y las nuevas edificaciones, entre ellos, los conventillos, transformándolos en departamentos costosos para jubilados extranjeros, grupo que podía adquirirlos o alquilarlos a precios inaccesibles para los cuencanos (Castillo, 2018; Vive1, 2015) (véase Figura 5).

El estudio de Pacheco y Sarmiento (2015) en dos parroquias del centro histórico: El Sagrario y Gil Ramírez Dávalos reveló que, bajo estas acciones, de los 67 conventillos registrados en dichas parroquias, entre los años 2000 y 2015, 42 habían cambiado su uso a comercio, hotelería, parqueadero o vivienda de alto estándar (véase Figura 6). La restauración de estas edificaciones contó, en primera instancia, con capitales locales, pero en el último lustro han sido los propios jubilados norteamericanos quienes se han dedicado a adquirir viviendas del centro histórico para restaurarlas y dividirlas en departamentos e, incluso, han creado firmas inmobiliarias como la CuencaCentral.com (El Telégrafo, 2011; Vive1, 2015).

En la avenida Ordóñez Lasso las inmobiliarias lograron instaurar el modelo de vivienda en altura. Las edificaciones, que presentan

**Figura 7.** Concentración de edificios en altura de Gringolandia. Avenida Ordóñez Lasso paralela al río Tomebamba



Fuente: archivo personal.

una vista privilegiada del río, se emplazaron en el triángulo conocido hoy como Gringolandia, entre el río Tomebamba, la avenida Circunvalación y la avenida Ordóñez Lasso. Al igual que en el caso de los proyectos inmobiliarios llevados a cabo en el casco histórico, estas edificaciones contaron en un principio con capital local, que invirtió tímidamente en esos proyectos, pues los departamentos en altura no constituyan una tipología de vivienda cotizada en el mercado cuencano (Vive1, 2015). Sin embargo, la demanda creció entre los expats y los edificios de departamentos se diseminaron en la zona (véase Figura 7). En 2016 el 70% de los departamentos en Gringolandia estaban ocupados por residentes extranjeros (Vive1, 2015).

A la fecha no se cuenta con información precisa sobre la magnitud de los capitales locales, nacionales y extranjeros invertidos en estos procesos de metamorfosis urbana, pero, como se mencionó anteriormente, existen reportes sobre el incremento de la plusvalía que los proyectos inmobiliarios de estas zonas han provocado debido al elevado poder adquisitivo de los extranjeros (Vive1, 2015).

Tanto las edificaciones restauradas en el centro histórico como los edificios en altura de la avenida Ordóñez Lasso se han convertido en sectores de vivienda para extranjeros jubilados, donde los habitantes originales han sido desplazados. Este tipo de intervención sobre la ciudad no solo ha incidido en su morfología, sino en su tejido social, promoviendo procesos de segregación. De manera paralela a las transformaciones urbanas descritas, se han producido otras modificaciones a la morfología urbana de Cuenca con el fin de volverla más atractiva para este grupo de consumidores. Los cambios más evidentes corresponden a la intervención de los espacios públicos, como la regeneración de plazas y parques en el centro histórico (Carrasco, 2014), acciones que han permitido

construir la imagen ideal requerida para promocionar a la ciudad como un lugar de residencia para los jubilados extranjeros. Estas intervenciones han sido financiadas a través de créditos asumidos por el gobierno local con bancos internacionales como el BID que, en 2006, otorgó un crédito de 67.838.000,00 de dólares para financiar los proyectos de regeneración urbana y los planes maestros en el centro histórico de Cuenca (El Mercurio, 2006).

## Reflexión final

El caso de estudio demuestra cómo lo urbano de menor jerarquía ha ingresado en la dinámica de la competencia por el capital y por posicionarse en los sistemas internacionales de evaluación de las ciudades. Haciendo uso del marketing urbano, Cuenca decidió explotar sus potenciales turísticos e integrarse al sistema de medición de las mejores ciudades para el retiro de jubilados extranjeros, particularmente estadounidenses. Según el ranking especializado de las mejores ciudades para el retiro de la International Living, Cuenca ha logrado posicionarse en corto tiempo y de manera consecutiva en los dos primeros lugares entre 2010 y 2016 (García, Osorio y Pastor, 2017), mientras que en 2017 y 2018 obtuvo el premio World Travel Awards de Turismo, como Líder City Break Destino de América del Sur (World Travel Awards, 2018). Ecuador ascendió en 2017 al tercer lugar en el Annual Global Retirement Index, posición alcanzada gracias al aporte de destinos turísticos como Cuenca y las Islas Galápagos (International Living, 2017). Estos resultados han sido difundidos por el gobierno local y hoy constituyen motivo de orgullo para los cuencanos, mientras grupos minoritarios y aislados, sin incidencia en la opinión pública, se cuestiona sobre el papel real de estos premios en la ciudad.

El mercado inmobiliario ligado a la llegada de jubilados extranjeros consiguió posicionarse de tal manera en Cuenca que ha logrado incidir en el uso del suelo en las zonas de estudio y en la construcción de una imagen de ciudad que cumple con los cánones establecidos por la industria turística para así escalar en los rankings internacionales. Este accionar articuló componentes locales y nacionales del mercado inmobiliario, y de la economía a cadenas de turismo globales.

La metamorfosis consecuente tuvo lugar en dos áreas específicas de la ciudad, cuyas condiciones de ubicación, dotación de servicios y paisaje propiciaron su intervención: el centro histórico patrimonial y la avenida Ordóñez Lasso, ambas zonas consolidadas. En el primer caso la intervención generó revalorización inmobiliaria de edificaciones preexistentes y derivó en la expulsión de las familias de menores ingresos que las habitaban, originando procesos de “desplazamiento como acumulación por desposesión del hábitat” como los que describe Janoschka (2016: 63). En el segundo se densificó un sector de baja densidad mediante la construcción de edificaciones en altura con un impacto significativo en el paisaje y en el tejido social.

En las dos últimas décadas, el GAD Municipal de Cuenca llevó a cabo una serie de proyectos en el espacio público del centro histórico, planteados desde una lógica mercantilista, que buscaban la construcción de una imagen ideal que publicitara los atractivos patrimoniales y posicionara a la ciudad en los diversos rankings

como mejor destino para jubilados extranjeros. Harvey (2004) sostiene que este tipo de acciones conducen a procesos de segregación, los cuales ya se han visibilizado en Cuenca, producto de un proceso que, desde su génesis, no tuvo motivaciones de integración social (Musset, 2015).

Cuenca, una ciudad intermedia, ha ingresado en la dinámica de la globalización capitalista de la mano de la especulación inmobiliaria y de la mercantilización de la ciudad. La metamorfosis urbana subsecuente ha incidido en la morfología, el tejido social, la organización, el funcionamiento, la cultura y el medio ambiente de la ciudad. Si el sector inmobiliario, como afirma Daher (2013), es uno de los más expuestos y sensibles, cabe preguntarse por el grado de vulnerabilidad que hoy presenta Cuenca frente al auge del negocio inmobiliario dirigido a retirados extranjeros que, según los últimos reportes, empezó a decaer significativamente en 2017, debido a la aparición de nuevos destinos *tops* para vivir la jubilación en Colombia, Portugal y Tailandia (Castillo, 2017).

Aparece una interrogante crucial en ese sentido: ¿cuál es el grado de fragilidad de las ciudades de menor jerarquía inmersas en la competencia por el capital que la globalización económica exige? En este panorama, las políticas de desarrollo endógeno ligadas a la exacerbación del potencial turístico de Cuenca –asumidas por el gobierno local– no han quebrado la lógica de concentración de la pobreza y la riqueza, y, en su lugar, han agudizado la segregación socioespacial. 

## Bibliografía

- BBC. (2012, diciembre 26). "Cuenca, la "ciudad prometida" para los estadounidenses". *BBC Mundo*. Consultado en: [https://www.bbc.com/mundo/noticias/2012/12/121226\\_cuenca\\_ciudad\\_para\\_estadounidenses\\_en\\_ecuador\\_mz](https://www.bbc.com/mundo/noticias/2012/12/121226_cuenca_ciudad_para_estadounidenses_en_ecuador_mz)
- BEAVERSTOCK, J., SMITH, R. y TAYLOR, P. (1999). "A roster of world cities". *Cities*, 16 (6): 445-458.
- BELLET, C. y LLOP, J. (2002). *Ciudades intermedias y urbanización mundial*. Lleida: UNESCO.
- CARDOSO, F. (2007). "Cuenca, seis años en la lista del Patrimonio de la Humanidad". En: D. Solís y E. Ruiz (coord.), *Culturas, identidades y gestión turística*. Cuenca: Universidad de Cuenca, pp. 207-223.
- CARPIO, J. (1979). *Cuenca: su geografía urbana*. Cuenca: López Moreno.
- CARRASCO, P. (2014). *Cuenca: proyectos de revitalización urbana 2009-2014*. Cuenca: Fundación El Barranco.
- CASTILLO, L. (2017, abril 7). "Boom' de jubilados extranjeros se estancó en Cuenca". *El Comercio*. Consultado en: <http://www.elcomercio.com/tendencias/boom-jubilados-extranjeros-estanco-cuenca-migracion.html>
- CASTILLO, L. (2018). "Las casas y servicios aumentan en Cuenca por los extranjeros". *El Comercio*. Consultado en: <https://www.elcomercio.com/actualidad/casas-y-servicios-aumentan-cuenca.html>
- CRESPO, S. (2014). "Casa Heredia Carrasco". *Diseño en Ecuador*. Consultado en: <https://www.haremoshistoria.net/noticias/casa-heredia-carrasco>
- CUENCA EXPATS MAGAZINE. (s.f.). *About us*. Consultado en: <http://expatmags.com/about-us/>
- DAHER, A. (2013). "El sector inmobiliario y las crisis económicas". *Eure*, 39 (118): 47-76.
- DE MATTOS, C. (2010). "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado". *Revista de Geografía Norte Grande*, 47: 81-104.
- DE MATTOS, C. (2016). "Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana". *Sociologías*, 42 (18): 24-52.
- EL MERCURIO. (2006, diciembre 8). "Inversión para Cuenca de 113 millones de dólares". *El Mercurio*. Consultado en: [http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=45306](http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=45306)
- EL TELÉGRAFO. (2011, noviembre 3). "Los "spaks" cambian el rumbo inmobiliario en la capital Azuaya". *El Telégrafo*. Consultado en: <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/informacion/1/los-spaks-cambian-el-rumbo-inmobiliario-en-la-capital-azuaya>
- EL TIEMPO. (2016, agosto 8). "La plusvalía del suelo en Cuenca es elevada". *El Tiempo*. Consultado en: <https://www.eltiempo.com.ec/noticias/cuenca/2/la-plusvalia-del-suelo-en-cuenca-es-elevada>
- FUNDACIÓN MUNICIPAL DE TURISMO y MINISTERIO DE TURISMO. (2011). *Plan Estratégico de Desarrollo Turístico del Destino Cuenca y su Área de Influencia*. Cuenca: Ministerio de Turismo.
- GARCÍA, M., OSORIO, P. y PASTOR, L. (2017). *Estudio sobre los impactos socio-económicos en Cuenca de la migración residencial de norteamericanos y europeos: aportes para una convivencia armónica local*. Cuenca, documento inédito.
- HARVEY, D. (2004). "Mundos urbanos posibles". En: A. M. Ramos (ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona: UPC, pp. 177-198.
- HERMIDA, A., et al. (2015). "La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador". *Eure*, 41 (124): 25-44.
- IDOM. (2014). *Cambio climático, riesgos naturales y crecimiento urbano en ciudades emergentes y sostenibles*. Cuenca, documento inédito.
- INEC. (2017). *Reporte mensual. Diciembre*. Quito: INEC.
- INTERNATIONAL LIVING. (2017). *The world's best places to retire in 2017*. Consultado en: <https://www.streetinsider.com/Press+Releases/The+Worlds+Best+Places+to+Retire+in+2017--InternationalLiving.com/12382350.html>
- JANOSCHKA, M. (2016). "Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina". *INVI*, 31 (88): 22-71.
- LLOP, J., HOEFLICH, S. y PORSCHE, L. (2013). *Documento marco. Planificación y gestión del desarrollo urbano sostenible en ciudades intermedias*. Lleida: UNESCO.
- LLUISUPA, X. y ZHAGÜI, L. (2016). *Diseño urbano-arquitectónico. Infraestructura verde en la parroquia Sinincay del cantón Cuenca*. Cuenca: Universidad de Cuenca, tesis para optar al título de Arquitecto.
- LÓPEZ, R. (2001). *Cuenca: orígenes de su patrimonio cultural*. Cuenca: Monsalve Moreno.
- MUSSET, A. (2015). "El mito de la ciudad justa". *Bitácora Urbano Territorial*, 25 (1): 125-139.
- NEIRA, G. (2017). "Comercio, dinero y progreso". En: A. Borrero (coord.), *Claves de la historia de Cuenca: cátedra abierta de Historia de Cuenca y su región*. Cuenca: Universidad de Cuenca, pp. 320-367.
- PACHECO, D. y SARMIENTO, A. (2015). *El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca. Propuesta de intervención Casa Armijos*. Cuenca: Universidad de Cuenca, tesis para optar al título de Arquitecto.
- ROIG, J. (2014). "Las ciudades intermedias en la nueva agenda urbana". *Ciudades Sostenibles*: 44-46.
- THEODORE, N., PECK, J. y BRENNER, N. (2009). "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados". *Temas Sociales*, 66: 1-12.
- URTEAGA, E. (2011). "Segregación urbana y políticas sociales en Francia". *RIPS*, 10 (2): 155-185.
- VÁZQUEZ-BAQUERO, A. (2000). "Desarrollo endógeno y globalización". *Eure*, XXVI (79): 47-65.
- VIVE1. (2015). "Extranjeros cambian el modelo inmobiliario en Cuenca". *Vive1*. Consultado en: <http://blog.vive1.com/extranjeros-cambian-el-modelo-inmobiliario-en-cuenca>
- WORLD TRAVEL AWARDS. (2018). *Fundación Municipal Turismo para Cuenca*. Consultado en: <https://www.worldtravelawards.com/profile-35630-fundacion-municipal-turismo-para-cuenca>